



Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Aile ve Tüketici Bilimleri Anabilim Dalı

**BİREYLERİN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIN ALMA EĞİLİMLERİ,
ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞLARINA İLİŞKİN BİLİNÇ VE BİLGİ
DÜZEYLERİ VE KARŞILAŞTIKLARI SORUNLAR**

Derya GÜNGÖR ÖZÇELEBİ

Yüksek Lisans Tezi

Ankara, 2024

BİREYLERİN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIN ALMA EĞİLİMLERİ, ÖN ÖDEMELİ
KONUT SATIŞLARINA İLİŞKİN BİLİNÇ VE BİLGİ DÜZEYLERİ VE KARŞILAŞTIKLARI
SORUNLAR

Derya GÜNGÖR ÖZÇELEBİ

Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Aile ve Tüketici Bilimleri Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Ankara, 2024

KABUL VE ONAY

Derya GÜNGÖR ÖZÇELEBİ tarafından hazırlanan "Bireylerin Ön Ödemeli Konut Satın Alma Eğilimleri, Ön Ödemeli Konut Satışlarına İlişkin Bilinç ve Bilgi Düzeyleri ve Karşılaştıkları Sorunlar" başlıklı bu çalışma, 31/05/2024 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jürimiz tarafından Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Arzu ŞENER (Başkan)

Prof. Dr. Zeynep ÇOPUR (Danışman)

Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL (Üye)

Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylım.

Prof. Dr. Uğur ÖMÜRGÖNÜLŞEN

Enstitü Müdürü

YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI

Enstitü tarafından onaylanan lisansüstü tezimin tamamını veya herhangi bir kısmını, basılı (kağıt) ve elektronik formatta arşivleme ve aşağıda verilen koşullarla kullanıma açma iznini Hacettepe Üniversitesine verdiğimi bildiririm. Bu izinle Üniversiteye verilen kullanım hakları dışındaki tüm fikri mülkiyet haklarım bende kalacak, tezimin tamamının ya da bir bölümünün gelecekteki çalışmalarda (makale, kitap, lisans ve patent vb.) kullanım hakları bana ait olacaktır.

Tezin kendi orijinal çalışmam olduğunu, başkalarının haklarını ihlal etmediğimi ve tezimin tek yetkili sahibi olduğumu beyan ve taahhüt ederim. Tezimde yer alan telif hakkı bulunan ve sahiplerinden yazılı izin alınarak kullanılması zorunlu metinleri yazılı izin alınarak kullandığımı ve istenildiğinde suretlerini Üniversiteye teslim etmeyi taahhüt ederim.

Yükseköğretim Kurulu tarafından yayınlanan “**Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge**” kapsamında tezim aşağıda belirtilen koşullar haricince YÖK Ulusal Tez Merkezi / H.Ü. Kütüphaneleri Açık Erişim Sisteminde erişime açılır.

- Enstitü / Fakülte yönetim kurulu kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren 2 yıl ertelenmiştir. ⁽¹⁾
- Enstitü / Fakülte yönetim kurulunun gerekçeli kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren ay ertelenmiştir. ⁽²⁾
- Tezimle ilgili gizlilik kararı verilmiştir. ⁽³⁾

...../...../.....

Derya GÜNGÖR ÖZÇELEBİ

¹“**Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge**”

- (1) Madde 6. 1. Lisansüstü teze ilgili patent başvurusu yapılması veya patent alma sürecinin devam etmesi durumunda, tez **danışmanının** önerisi ve **enstitü anabilim dalının** uygun görüşü üzerine **enstitü** veya **fakülte yönetim kurulu** iki yıl süre ile tezin erişime açılmasının ertelenmesine karar verebilir.
- (2) Madde 6. 2. Yeni teknik, materyal ve metotların kullanıldığı, henüz makaleye dönüşmemiş veya patent gibi yöntemlerle korunmamış ve internetten paylaşılması durumunda 3. şahıslara veya kurumlara haksız kazanç imkanı oluşturabilecek bilgi ve bulguları içeren tezler hakkında tez **danışmanının** önerisi ve **enstitü anabilim dalının** uygun görüşü üzerine **enstitü** veya **fakülte yönetim kurulunun** gerekçeli kararı ile altı ayı aşmamak üzere tezin erişime açılması engellenebilir.
- (3) Madde 7. 1. Ulusal çıkarları veya güvenliği ilgilendiren, emniyet, istihbarat, savunma ve güvenlik, sağlık vb. konulara ilişkin lisansüstü tezlerle ilgili gizlilik kararı, **tezin yapıldığı kurum** tarafından verilir *. Kurum ve kuruluşlarla yapılan işbirliği protokolü çerçevesinde hazırlanan lisansüstü tezlere ilişkin gizlilik kararı ise, **ilgili kurum ve kuruluşun önerisi** ile **enstitü** veya **fakültenin** uygun görüşü üzerine **üniversite yönetim kurulu** tarafından verilir. Gizlilik kararı verilen tezler Yükseköğretim Kuruluna bildirilir.
Madde 7.2. Gizlilik kararı verilen tezler gizlilik süresince enstitü veya fakülte tarafından gizlilik kuralları çerçevesinde muhafaza edilir, gizlilik kararının kaldırılması halinde Tez Otomasyon Sistemine yüklenir.

* Tez **danışmanının** önerisi ve **enstitü anabilim dalının** uygun görüşü üzerine **enstitü** veya **fakülte yönetim kurulu tarafından karar verilir.**

ETİK BEYAN

Bu çalışmadaki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, kullandığım verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı, yararlandığım kaynaklara bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu, tezimin kaynak gösterilen durumlar dışında zgn olduğunu, **Prof. Dr. ZEYNEP ÇOPUR** danışmanlığında tarafımdan üretildiğini ve Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Yönergesine göre yazıldığını beyan ederim.

Derya GÜNGÖR ÖZÇELEBİ

TEŞEKKÜR

Çalışmam süresince çok değerli katkılarını, bilgi birikimini, ilgisini ve desteğini sunan, ihtiyaç duyduğum her an yanımda olduğunu bildiğim ve hissettiğim, güler yüzüyle ve samimiyetiyle bana her zaman güç veren tez danışmanım sayın Prof. Dr. Zeynep ÇOPUR'a,

Tezime değerli katkılar sağlayan ve birikimlerinden faydalandığım jüri üyelerim sayın Prof. Dr. Arzu ŞENER'e ve sayın Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL'a, istatistiksel analizlerde destek aldığım ve tezime çok değerli katkılar sunan istatistik hocam sayın Dr. Öğr. Üyesi Onur TOKA'ya ve yüksek lisans eğitimimde bana emek veren çok değerli hocalarıma,

Çalışmamda yer almayı kabul eden çok kıymetli katılımcılara,

Araştırma sürecinde deneyim ve birikimini benimle paylaşan, beni cesaretlendiren çok sevgili dostlarım Doç. Dr. Kadir DEDE'ye ve Doç. Dr. Özge ÖZKOÇ'a,

Tez sürecinde benden desteklerini esirgemeyen başta çok değerli üstatlarım Avni DİLBER, Bayram UZUNOĞLAN, Hasan MUTAF ve Ozan KAYA olmak üzere tüm üstatlarıma, çalışma arkadaşlarıma ve dostlarıma,

Yüksek lisans yapmam konusunda bana ilham verip, tez sürecimde beni motive eden, son 24 yıldır hep yanımda olan sevgili dostum Pınar ÖZCAN VURGUN'a,

Varlıkları, destekleri, ilgileri ve sevgileri için her zaman şükrettiğim, verdiğim her kararda, giriştiğim her işte arkamda olduklarından hiç şüphe duymadığım çok değerli anneme, babama ve kayınvalideme,

Bu süreçte beni motive eden, destekleyen, dinleyen ve ilham veren sevgili kardeşlerim Taşkın'a, Yüksel'e, Pınar'a, Sena'ya, Kubilay'a ve Ceyhun'a,

Bana olan güveniyle ve desteğiyle hep yanımda olduğunu bildiğim, tüm meşguliyetine karşın tez sürecinde sorumluluklarımı hafifletmek, bana zaman ve alan yaratmak için çok çabaladığını bildiğim sevgili eşim Murat'a,

Tez çalışmam için harcadığım zamanı kendisinden çaldığım, buna karşın bana desteğini her fırsatta gösteren ve bana olan inancını sürekli vurgulayan sevgili kızım Ela'ya,

Sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

ÖZET

GÜNGÖR ÖZÇELEBİ, Derya. *Bireylerin Ön Ödemeli Konut Satın Alma Eğilimleri, Ön Ödemeli Konut Satışlarına İlişkin Bilinç ve Bilgi Düzeyleri ve Karşılaştıkları Sorunlar*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2024.

Bu araştırmada, bireylerin ve ailelerin konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimlerinin, ön ödemeli konut satışına ilişkin hak ve yükümlülükleri konusunda bilgi ve bilinç düzeylerinin ölçülmesi, elde edilen bulgular çerçevesinde sektörün ve bu tür konut edinim sözleşmelerine ilişkin işleyişin anlaşılması, bireyleri ve aileleri koruyucu tedbirlerin alınabilmesi ve daha iyi uygulamalar için öneri geliştirilmesi amaçlanmıştır. Bu amaçla, ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin hukuki durumunun ortaya konularak, yargı kararları ve uygulamada karşılaşılan sorunlar ışığında geliştirilmesine yönelik önerilerde bulunulması hedeflenmiştir.

Bu itibarla, anket formu Hacettepe Üniversitesi akademik ve idari personeline çevrim içi olarak uygulanmış, ön ödemeli konut satın alan ve almayan katılımcılara Instagram, Facebook ve Whatsapp gibi sosyal medya araçları aracılığıyla, ön ödemeli konut satın alanlara ise bunlara ek olarak Türkiye Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu aracılığıyla ulaşılmıştır. Ön ödemeli konut alan 349 kişi, ön ödemeli konut satın almayan 408 kişi olmak üzere toplam 757 kişiye ait 39 soruluk anket verisi analize dahil edilmiştir.

Araştırma kapsamında katılımcılar hakkında genel bilgiler, katılımcıların konut sahipliğine, konut ve ön ödemeli konut satın alımına, ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi ve bilinç düzeylerine, ön ödemeli konut satın alan katılımcıların satın alma tecrübelerine ilişkin bulgular ortaya konulmuştur. Değişkenlerin istatistiksel analizleri kategorik değişkenler için tablo özelliklerine göre Pearson ki-kare ya da Fisher'in kesinlik testi ile incelenmiş ve yorumlanmıştır. Bilgi ve bilinç düzeylerinin puanlandığı durumlarda ise farklılıklar parametrik varsayımlarda bağımsız *t* testi ya da ikiden fazla grubun bulunduğu durum için tek yönlü ANOVA testi ile incelenmiştir. Parametrik varsayımların sağlanmadığı durumlarda iki gruplu değişkenler için Mann Whitney-U testi ve ikiden fazla grubu olan değişkenlerde ise Kruskal Wallis testi ile incelenmiştir.

Çalışmaya katılanların %51.0'i erkek, %49.0'u kadın olup, ön ödemeli konut satın almayı düşünenlerin oranı sadece %24.0, ön ödemeli konut satın almış olanların oranı ise %46.1'dir. Katılımcıların bilgi ve bilinç düzeylerine bakıldığında orta düzeyde olanların önde geldiği anlaşılmıştır. Ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişinde sorun olduğunu düşünenlerin oranı %72.8'dir. Katılımcıların %45.2'si sorunun kaynağının yasal düzenlemeler, %37.6'sı ise müteahhitler olduğunu düşünmektedir. Ön ödemeli konut satın alanların %77.6'sı bir daha kesinlikle ön ödemeli konut satın almayı düşünmediğini, pişman olduğunu belirtmiştir. Konutun teslim edilmemesi katılımcıların ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde yaşadıkları en

önemli mağduriyet olarak karşımıza çıkmaktadır. Katılımcıların cinsiyetleri ile ön ödemeli konut sektörüne ilişkin bilgi düzeyleri arasında ve ön ödemeli konut satın alan ve almayan bireylerin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılıklar elde edilmiştir.

Araştırma sonuçları göz önünde bulundurularak ve literatürde yer alan çalışmalar dikkate alınarak mevzuata ve uygulamaya ilişkin öneriler çalışmanın sonuç ve öneriler bölümünde sunulmuştur.

Anahtar Sözcükler

Konut, ön ödemeli konut satışı, maketten satış, ön ödemeli konut satın alma eğilimi, bilgi ve bilinç düzeyi.

ABSTRACT

GÜNGÖR ÖZÇELEBİ, Derya. *Tendency, Awareness and Knowledge Levels of Individuals of Purchasing Prepaid Housing and the Problems They Have Encountered During the Prepaid Housing Sales*, Master's Thesis, Ankara, 2024.

The aim of this study is to measure the tendency of individuals and families to purchase housing and prepaid housing, to understand their level of knowledge and awareness of their rights and obligations in relation to the sale of prepaid housing, to understand the sector and the operation of such housing purchase contracts in the context of the evidence, to develop proposals for taking protective measures for individuals and families and for better practices. For this aim, reveal the legal status of prepaid housing sale contracts and to develop proposals for their improvement in the light of case law and the problems encountered in practice.

In this context, the survey form was sent online to the academic and administrative staff of Hacettepe University. The participants who bought or did not buy a prepaid house were reached through social media such as Instagram, Facebook and Whatsapp. In addition, the survey was distributed to the people who bought prepaid houses with the help of the Türkiye Right Owners Platform of Defrauded with Housing Sales. Survey data with 39 questions from a total of 757 people were included in the analysis, of which 349 had purchased prepaid houses and 408 had not purchased prepaid houses.

The research gathered general information about the participants, insights about the participants' knowledge and awareness of house ownership, buying houses and prepaid houses, selling process of prepaid houses, and the buying experiences of the participants who bought prepaid houses. The statistical analyses of the variables were examined and interpreted using the Pearson chi-square test or Fisher's exact test according to the table specifications for categorical variables. In cases where knowledge and awareness levels were analyzed, differences were examined using an independent t-test with parametric assumptions or a one-way ANOVA test for cases where there were more than two groups. In cases where the parametric assumptions were not met, the Mann Whitney U test was used for variables with two groups and the Kruskal Wallis test for variables with more than two groups.

51.0% of the study participants are men and 49.0% are women, the proportion of those considering buying a house with a prepaid payment method is only 24.0%, and the proportion of those who have bought a house with a prepaid payment is 46.1%. When analyzing the participants' level of knowledge and awareness, it became clear that those with an intermediate level of knowledge came out on top. The proportion of those who think that there is a problem in the functioning of the prepaid housing sales sector is 72.8%. 45.2% of participants believe that

the cause of the problem lies in the legal regulations and 37.6% believe that it is the contractors. 77.6% of those who bought a prepaid house stated that they would never consider buying a prepaid house again and regretted it. Non-delivery of the house is the main grievance that participants experienced when buying a prepaid house. Significant differences were found between participants' gender and their level of knowledge about the prepaid housing sector, as well as between the level of knowledge of those who did and did not purchase a prepaid housing.

Taking into account the research findings and the studies in the literature, our suggestions for legislation and practice are presented in the results and recommendations section of the study purchase prepaid houses, level of knowledge and awareness.

Keywords

Housing, prepaid housing sales, sales from model, tendency to purchase prepaid houses, level of knowledge and awareness.

İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY	i
YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI	ii
ETİK BEYAN	iii
TEŞEKKÜR	iv
ÖZET	vi
ABSTRACT	viii
İÇİNDEKİLER.....	x
KISALTMALAR DİZİNİ.....	xv
GRAFİKLER DİZİNİ.....	xviii
TABLolar DİZİNİ.....	xix
GİRİŞ	23
1. BÖLÜM: KAVRAMSAL VE HUKUKİ ÇERÇEVE	25
1.1. KONUT, KONUT SAHİPLİĞİ, KONUT TALEBİ VE İLGİLİ DİĞER KAVRAMLAR	25
1.2. 6502 SAYILI TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞLARI	30
1.2.1. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Tanımı	33
1.2.2. Ön Bilgilendirme Formu ve Zorunlu İçeriği	50
1.2.3. Yapı Ruhsatı	55
1.2.4. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Şekli ve Zorunlu İçeriği	56

1.2.5. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinde Cayma ve Sözleşmeden Dönme Hakkı	82
1.2.6. Konutun Teslimi	89
1.2.7. Proje Değişikliği.....	97
1.2.8. Teminat	100
1.2.8.1. Bina Tamamlama Sigortası.....	82
1.2.8.2. Banka Teminat Mektubu.....	84
1.2.8.3. Hakediş Sistemi.....	85
1.2.8.4. Bağlı Kredi ile Teminat.....	86
1.2.8.5. Diğer Teminat Yöntemleri.....	87
1.3.LİTERATÜR ÖZETİ.....	110
1.3.1.Yurt içinde Yapılan Çalışmalar	110
1.3.2.Yurt Dışında Yapılan Çalışmalar	126
2. BÖLÜM: ARAŞTIRMA GEREÇ VE YÖNTEMİ.....	130
2.1. ARAŞTIRMANIN AMACI VE ÖNEMİ.....	130
2.1.1. Araştırmanın Amacı.....	130
2.1.2. Araştırmanın Önemi	131
2.1.3. Araştırmanın Hipotezleri	138
2.1.4. Araştırmanın Sınırlılıkları	142
2.1.5. Araştırmanın Sayıltıları	142
2.2. ARAŞTIRMANIN EVRENİ VE ÖRNEKLEMİ	142
2.3. VERİ TOPLAMA YÖNTEM VE ÖLÇME ARAÇLARI	143
2.3.1. Araştırma Formunun Hazırlanması	143
2.3.2. Araştırma Formunun Uygulanması.....	147
2.3.3. Verilerin Değerlendirilmesi ve Analizi	147
3. BÖLÜM: BULGULAR.....	150
3.1. KATILIMCILAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	150
3.2. KATILIMCILARIN KONUT SAHİPLİĞİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	153
3.3. KATILIMCILARIN KONUT SATIN ALIMINA İLİŞKİN BİLGİLER ...	155
3.4. KATILIMCILARIN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIN ALIMINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	160

3.5. KATILIMCILARIN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİ VE BİLİNÇ DÜZEYLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER	162
3.6. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIN ALAN KATILIMCILARIN SATIN ALMA TECRÜBELERİNE İLİŞKİN BİLGİLER	176
3.7. KATILIMCILARIN KONUT SATIN ALMA EĞİLİMLERİNİN, BİLGİ VE BİLİNÇ DÜZEYLERİNİN, ÖN ÖDEMELİ KONUT SEKTÖRÜNÜN İŞLEYİŞİNİ DEĞERLENDİRMELERİNİN VE SATIN ALMA TERCİHLERİNİN SOSYOEKONOMİK DURUMLARINA GÖRE KARŞILAŞTIRILMASI	182
3.7.1.Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Cinsiyete Göre Karşılaştırılması.....	182
3.7.2.Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Cinsiyete Göre Karşılaştırılması.....	185
3.7.3.Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Yaş Gruplarına Göre Karşılaştırılması	187
3.7.4.Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Yaş Gruplarına Göre Karşılaştırılması.....	190
3.7.5.Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Eğitim Düzeyine Göre Karşılaştırılması.....	192
3.7.6.Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Eğitim Düzeyine Göre Karşılaştırılması.....	195
3.7.7.Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Medeni Durumlarına Göre Karşılaştırılması .	197
3.7.8.Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Medeni Durumlarına Göre Karşılaştırılması	200
3.7.9.Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Çalışma Durumuna Göre Karşılaştırılması...	201

3.7.10.Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Çalışma Durumuna Göre Karşılaştırılması.....	204
3.7.11.Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Gelir Gruplarına Göre Dağılımı	206
3.7.12.Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Gelir Gruplarına Göre Karşılaştırılması.....	210
3.7.13.Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Bilgi ve Bilinç Düzeylerine Göre Karşılaştırılması	211
3.7.14.Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tecrübelerinin Bilgi ve Bilinç Düzeylerine Göre Karşılaştırılması	214
3.7.15.Ön Ödemeli Konut Satın Alan ve Almayan Katılımcıların Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin Karşılaştırılması	217
4. BÖLÜM:TARTIŞMA	220
4.1. KATILIMCILAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	220
4.2. KATILIMCILARIN KONUT SAHİPLİĞİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	221
4.3. KATILIMCILARIN KONUT SATIN ALIMINA İLİŞKİN BİLGİLER...222	
4.4. KATILIMCILARIN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIN ALIMINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	224
4.5. KATILIMCILARIN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİ VE BİLİNÇ DÜZEYLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER	224
4.6. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIN ALAN KATILIMCILARIN SATIN ALMA TECRÜBELERİNE İLİŞKİN BİLGİLER	231
4.7.KATILIMCILARIN KONUT SATIN ALMA EĞİLİMLERİNİN, BİLGİ VE BİLİNÇ DÜZEYLERİNİN, ÖN ÖDEMELİ KONUT SEKTÖRÜNÜN İŞLEYİŞİNİ DEĞERLENDİRMELERİNİN VE SATIN ALMA TERCİHLERİNİN SOSYOEKONOMİK DURUMLARINA GÖRE KARŞILAŞTIRILMASI	232
SONUÇ VE ÖNERİLER.....	250
KAYNAKÇA	260

EK 1. ORİJİNALLİK RAPORU	280
EK 2. ETİK KURUL İZİNİ	282
EK 3. GÖNÜLLÜ KATILIM FORMU.....	283
EK 4. ARAŞTIRMA FORMU	285
EK 5. HİPOTEZ TEST SONUÇLARI ÖZET TABLOSU	295
EK 6. YÜKSEK LİSANS TEZİ İÇİN ANKETE KATILIM İZİN BELGESİ	300

KISALTMALAR DİZİNİ

ARAADHK : 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

BTSGŞ : Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları

DPT : Devlet Planlama Teşkilatı

E. : Esas

FKFFTFŞK : 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu

GGTİT : 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 77 nci Maddesinde Yer Alan Gayrisafi Gelirin Tespitine İlişkin Tebliğ

GİB : Gelir İdaresi Başkanlığı

GSYH : Gayrisafi yurt içi hasıla

HMK : 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu

İK : 3194 sayılı İmar Kanunu

K. : Karar

KK : 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu

KMK : 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

KPMG : KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

md. : madde

mKSİUUEHY: Mülga Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik

mTKHK	: Mülga 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
NK	: 1512 sayılı Noterlik Kanunu
Ort.	: Ortalama
ÖÖKSHY	: Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik
PAİY	: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
PSAİT	: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 68 inci Tüketici Hakem Heyetleri Yönetmeliğinin 6 ncı Maddelerinde Yer Alan Parasal Sınırların Artırılmasına İlişkin Tebliğ
s.	: Sayfa
ss	: Standart sapma
SEDDK	: Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu
SPSS	: Sosyal Bilimler İçin İstatistik Programı
TL	: Türk Lirası
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCK	: 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu
TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TDK	: Türk Dil Kurumu
TK	: 2644 sayılı Tapu Kanunu
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TKPGGM	: Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü

- TKHK : 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
- TKK : 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu
- TMK : 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
- TOKİ : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
- TRHTUY : Ticari Reklam ve Haksız Ticari Uygulamalar Yönetmeliği
- TTK : 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
- TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu
- TÜPADEM : Hacettepe Üniversitesi Tüketici-Pazar-Araştırma-Danışma-Test ve Eğitim Merkezi
- TYKMKİTDY: Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik
- vb. : ve benzeri
- vd. : ve devamı
- VUK : 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
- VUKGT : 518 sıra no'lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği
- UİPCİT : 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 77 nci Maddesine Göre 2024 Yılında Uygulanacak Olan İdari Para Cezalarına İlişkin Tebliğ
- 7392 s. K. : 7392 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

GRAFİKLER DİZİNİ

Grafik 1. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin ve Bilgi Düzeylerinin Cinsiyete Göre Dağılımı.....	185
Grafik 2. Katılımcıların Bilgi Düzeyi Puanlarının Cinsiyete Göre Dağılımı.....	185
Grafik 3. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Yaş Gruplarına Göre Dağılımı.....	190
Grafik 4. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Ön Ödemeli Konut Satış Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Eğitim Düzeyine Göre Dağılımı ..	195
Grafik 5. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Satış Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Medeni Durumlarına Göre Dağılımı	199
Grafik 6. Katılımcıların Bilgi Düzeyi Puanlarının Medeni Durumlarına Göre Dağılımı	200
Grafik 7. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Çalışma Durumuna Göre Dağılımı	204
Grafik 8. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Ön Ödemeli Konut Satış Sektörünün İşleyişini Değerlendirilmelerinin, Bilinç Düzeyi Sınıflandırmalarının Gelir Gruplarına Göre Dağılımı	209
Grafik 9. Katılımcıların Bilinç Düzeyi Puanlarının Gelir Gruplarına Göre Dağılımı	209
Grafik 10. Ön Ödemeli Konut Alan ve Almayan Katılımcıların Bilgi Düzeyi Dağılımı	218
Grafik 11. Ön Ödemeli Konut Alan ve Almayan Katılımcıların Bilgi Puanları Dağılımı	219

TABLOLAR DİZİNİ

Tablo 1. Katılımcıların Sosyoekonomik Durumlarına Göre Dağılımı	151
Tablo 2. Katılımcıların Oturdukları Konutun Tipine Göre Dağılımı	153
Tablo 3. Katılımcıların Oturdukları Konuta Sahip Olma Durumlarına Göre Dağılımı	153
Tablo 4. Katılımcıların Kendilerinin veya Eşlerinin Konut Sahipliğine Göre Dağılımı	153
Tablo 5. Katılımcıların Kendilerinin veya Eşlerinin Sahip Oldukları Konut Sayısına Göre Dağılımı.....	154
Tablo 6. Konut Sahibi Katılımcıların Sahip Oldukları Konutlarının Bulunduğu İllerin Statüsüne Göre Dağılımı	154
Tablo 7. Konut Sahibi Katılımcıların Konutu Edinme Yöntemlerine Göre Dağılımı	155
Tablo 8. Konut Sahibi Katılımcıların Konut Satın Alırken Banka Kredisi Kullanma Durumlarına Göre Dağılımı	155
Tablo 9. Katılımcıların Konut Satın Almayı veya Bir Konut Daha Satın Almayı Düşünüp Düşünmediklerine Göre Dağılımı.....	156
Tablo 10. Katılımcıların Konut Satın Almayı veya Bir Konut Daha Satın Almayı İsteme Nedenlerine Göre Dağılımı.....	156
Tablo 11. Katılımcıların Konut Satın Almayı veya Bir Konut Daha Satın Almayı İstememe Nedenlerine Göre Dağılımı.....	157
Tablo 12. Katılımcıların Satın Almak İstedikleri Konut Tipine Göre Dağılımı ..	158
Tablo 13. Katılımcıların Konut Satın Alırken Öncelikle Dikkat Edecekleri Üç Kritere Göre Dağılımı	158
Tablo 14. Katılımcıların Konut Fiyatına Öncelikle Etki Edeceğini Düşündükleri Üç Kritere Göre Dağılımı.....	159
Tablo 15. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Eğilimlerine Göre Dağılımı	160
Tablo 16. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etme Nedenlerine Göre Dağılımı	160
Tablo 17. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etmeme Nedenlerine Göre Dağılımı	161

Tablo 18. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alıp Almadıklarına Göre Dağılımı	162
Tablo 19. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Almadan Önceki Bilgi Düzeylerini Nasıl Değerlendirdiklerine Göre Dağılımı	163
Tablo 20. Katılımcıların Mevcut Bilgi Düzeylerini Nasıl Değerlendirdiklerine Göre Dağılımı	163
Tablo 21. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satış Sektörünün İşleyişi Hakkındaki Değerlendirmelerine Göre Dağılımı	164
Tablo 22. Ön ödemeli Konut Satış Sektöründe Sorun Olduğunu Düşünen Katılımcıların Sorunun Kaynağı Hakkındaki Değerlendirmelerine Göre Dağılımı	164
Tablo 23. Katılımcıların İnşaat Sektörüne ve Ön Ödemeli Konut Satışına İlişkin İfadelere Verdikleri Cevapların Dağılımı	167
Tablo 24. Katılımcıların Bilgi Düzeylerini Ölçmeye Yönelik İfadelere Verdikleri Cevapların Dağılımı	170
Tablo 25. Katılımcıların Bilinç Düzeylerini Ölçmeye Yönelik İfadelere Verdikleri Yanıtlara İlişkin Dağılımlar	174
Tablo 26. Katılımcıların Ön Ödemeli Konutlarını Satın Aldıkları Yıla Göre Dağılımı	176
Tablo 27. Katılımcıların Ön Ödemeli Satın Aldıkları Konutların Buldukları İllere Göre Dağılımı	177
Tablo 28. Katılımcıların Ön Ödemeli Konutlarını Ne Kadar Sürede Teslim Aldıklarına Göre Dağılımı	178
Tablo 29. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tecrübelerini Nasıl Tanımladıklarına Göre Dağılımı	179
Tablo 30. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tecrübelerinde Yaşadıkları Sorunlara Göre Dağılımı	180
Tablo 31. Mağduriyet Yaşayan Katılımcıların Başvurdukları Yollara Göre Dağılımı	181
Tablo 32. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Cinsiyete Göre Dağılımı	184

Tablo 33. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Cinsiyete Göre Dağılımı.....	186
Tablo 34. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Yaş Gruplarına Göre Dağılımı.....	189
Tablo 35. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Yaş Gruplarına Göre Dağılımı.....	191
Tablo 36. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Eğitim Düzeyine Göre Dağılımı.....	194
Tablo 37. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Eğitim Düzeyine Göre Dağılımı.....	196
Tablo 38. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Medeni Durumlarına Göre Dağılımı.....	198
Tablo 39. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Medeni Durumlarına Göre Dağılımı.....	201
Tablo 40. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Çalışma Durumuna Göre Dağılımı.....	203
Tablo 41. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Çalışma Durumuna Göre Dağılımı.....	205
Tablo 42. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Gelir Gruplarına Göre Dağılımı.....	208
Tablo 43. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Gelir Gruplarına Göre Dağılımı.....	210
Tablo 44. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Bilgi Düzeylerine Göre Dağılımı.....	212
Tablo 45. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Bilinç Düzeylerine Göre Dağılımı.....	213

Tablo 46. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tecrübelerinin Bilgi Düzeylerine Göre Dağılımı	214
Tablo 47. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tecrübelerinin Bilinç Düzeylerine Göre Dağılımı	216
Tablo 48. Ön Ödemeli Konut Satın Alan ve Almayan Katılımcıların Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin Dağılımı	218

GİRİŞ

Konut, genel olarak daha dar biçimde bireyin fiziksel gereksinimlerinden biri olan barınma gereksinimini gideren fiziki bir mekan olarak tanımlansa da aslında bireyin fiziksel ihtiyaçlarının yanı sıra diğer ihtiyaçlarını da karşılayan daha geniş kapsamlı fiziki bir mekandır (Anbarcı vd., 2011, s.291, 293).

Konut sahibi olma kararı, orta ve uzun vadeli etkileri olan (Dietz, Haurin, 2003, s.404) ve bireylerin tasarruf durumunu, işgücüne katılımını, gelir talebini ve finansman kaynaklarını belirleyen bir süreçtir (Alkan, 2013, s.172).

Mevcut çalışmalar, konut sahibi olmanın bireylerde yaşam doyumu, tatmin ve memnuniyet yarattığını ortaya koymalarına karşın, son yıllarda konut sahibi olmanın refah üzerinde sanılanın aksine çok daha az etkisi bulunduğu yönünde çalışmalar da bulunmaktadır (Wu, vd. 2019, s.46, 47). Bu durum, ülkemizde ön ödemeli konut satışı yoluyla edinilen konutlarda karşılaşılan sorunların, kişilerin konuttan elde etmeyi umduğu refah, yaşam doyumu veya tatmin açısından yarattığı hayal kırıklığını akla getirmektedir.

Konut sahipliğine karar sürecinin konut fiyatlarıyla, gelire ve tasarrufla son derece ilgili olması (Alkan, 2013, s.172), konuta talebin artması, arsa tedarikine ve finansmana ilişkin sorunlar, ülkemizde maketten satış olarak bilinen ön ödemeli konut satışlarını ortaya çıkarmıştır. Geline süreçte, bu alanda yaşanan mağduriyetler ülke gündemine taşınmıştır. Bu mağduriyetler kapsamında Türkiye Büyük Millet Meclisi Dilekçe Komisyonunda kurulan alt komisyonun toplantı tutanaklarına göre, İstanbul'da yaklaşık 100 bin, Türkiye'de yaklaşık 300 bin ön ödemeli konut mağduru bulunduğu iddia edilmektedir (TBMM, 2021, s.153, 155).

Ön ödemeli konut satışında, ödemelerin konutun tesliminden önce başlaması tüketiciler açısından risk oluşturmaktadır. Mağduriyet yaşanması halinde ise hem ailelerin konut sahibi olma hayalleri yıkılmakta hem de ülkemiz açısından son derece önemli olan bireysel tasarruflar heba olmaktadır. Bu da ön ödemeli

konut satışlarına ilişkin özel ve detaylı düzenlemeleri gerekli kılmaktadır. Ancak gelinen noktada 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un (TKHK) ön ödemeli konut satışlarına ilişkin tam koruma sağlayamadığı görülmektedir. Tüketiciler hak arama yollarını kullansalar bile maddi ve manevi kayıplarını telafi etmeleri her zaman mümkün olmamaktadır. Tüm bunlar aslında yasal düzenlemeler kadar ve belki de ondan daha fazla, bireylerin bilgi ve bilinç düzeyinin önemini ortaya koymaktadır.

Bu itibarla, Türkiye'de ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin hukuki gelişimine, mevcut mevzuatın içeriğine, uygulamaya, birey ve ailelerin ön ödemeli konut satış sözleşmelerine bakışlarına, ön ödemeli konut satın alma eğilimlerine, söz konusu mevzuat kapsamında bilgi ve bilinç düzeylerinin ölçülmesine ve karşılaştıkları sorunların değerlendirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Ulaşılan bulgular çerçevesinde, bireylerin tasarruflarını finansman kaynağı olarak kullanan ve Türkiye ekonomisi açısından önemli olan bir sektörün anlaşılması, mevzuattan, uygulamadan veya sözleşmenin taraflarından kaynaklanan sorunların ortaya konulması ve böylece öneriler oluşturulması amaçlanmaktadır.

1. BÖLÜM

KAVRAMSAL VE HUKUKİ ÇERÇEVE

1.1. KONUT, KONUT SAHİPLİĞİ, KONUT TALEBİ VE İLGİLİ DİĞER KAVRAMLAR

Konut, bireyin fiziksel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacının yanı sıra güvenlik gereksinimlerini, toplumsal (sevgi, saygı, arkadaşlık vb.), tanınma (ünvan, statü) ve kendini gerçekleştirme ihtiyaçlarını da karşılayan geniş kapsamlı fiziki bir mekan olarak tanımlanabilmektedir (Anbarcı vd., 2011, s.291, 293). Dolayısıyla, konut, günümüzde, bireylerin yaşam tarzlarını belirleme ve toplumsal ilişkilerini düzenleme aracı olarak da karşımıza çıkmakta (Aydiner Boylu, 2013, s.147); sağlıklı konuta ve yerleşim alanına sahip olmak bir insan hakkı olarak değerlendirilmektedir (Kalkınma Bakanlığı, 2018, s.49). Araştırmalar, konut sahibi olmanın sağlık, mutluluk, sosyal katılım, benlik saygısı, refah üzerinde olumlu etkisini ortaya koymaktadır (Elsinga vd., 2005, s.403).

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanan raporda konut, “bireylerin yaşamlarını sürdürebilmeleri için barınmalarını sağlayan, gereksinim, girişim, projelendirme, inşaat, kullanım aşamalarından geçerek, bekar, evli, tek veya çok çocuklu, yaşlı, özürü, özel konumlu (göçmenler, afetzedeler, gecekondular vb.) bireylerin yaşam biçimine uygun olarak, kullanım kolaylıkları sağlayacak şekilde, “İmarlı Alanlar”da (kentler) veya “Mücvir Alanlar”da (kırsal) inşa edilen yapı” olarak tanımlanmıştır (DPT, 2001, s.159). Konut kavramının sözlük anlamına bakıldığında, “insanların içinde yaşadıkları ev, apartman ve benzeri yer, mesken, ikametgah” olarak tanımlandığı görülmektedir (TDK, 2019, s.1478). Konuta farklı açılardan bakıldığında nesnel bir gerçeklik, fiziksel bir barınak ve yapı, sosyokültürel bir ürün, yapılandırılmış çevrenin ögesi, mimari ve kültürel bir yapıt, ticari değeri olan mülk olarak nitelendirilebilmektedir (Akdemir Ersoy, 2002, s.38-41).

Konut, bir tüketim malı olarak bireylerin barınma gereksinimlerini gidermesinin yanı sıra, üretim ve yatırım malı işlevi de görmekte, ailenin toplumsal ilişkilerini yeniden üretmesini sağlayan insan tarafından oluşturulmuş kültürel bir gösterege kabul edilmektedir (Tekeli, 1991, s.99-107). Konut, bireyin yaşam şekline uygun olarak ürettiği bir çevre, yarattığı bir mekandır (Erdem, 2008, s.1). Yerleşim alanları, planlı ve yapılı bir çevre olarak kurgulansalar da ona anlam ve ruh katan, toplumsal bütünlüğü sağlayan insan faktörüdür (Kalkınma Bakanlığı, 2018, s.51). Konutun fiziki özellikleri, konut içi yaşam faaliyetleri, konutların bir araya gelerek oluşturdukları kentsel doku ve çevreyle oluşturdukları bütünlük (Tekeli, 1996) gibi hususlar konutun çok yönlü bir şekilde ele alınması gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Ailenin oturduğu konutun konumu, fiziksel şartları, kalitesi, değeri, mülkiyet durumu ve benzeri özellikleri ve bu özelliklerin ailenin yaşadığı konutlar açısından izlediği gelişim konut kariyer kavramı ile ifade edilmekte ve ailenin olanaklarını, yakaladığı fırsatları ve karşılaştığı zorlukları ortaya koymaktadır (Ergöz Karahan, 2009, s.84, 85).

Konut sahipliği bireylere barınma alanları üzerinde geniş bir kontrole sahip olma imkanı ile birlikte konutun kullanımına ilişkin özgürlük sağladığından, toplumların konut talebinin yüksek olması ve araştırmacıların bu konuda çalışmak istemesi normal karşılanmaktadır (Mulder, Wagner, 1998, s.687). Konut sahibi olma kararının etkileri, daha konut sahibi olmadan kendini göstermeye başlamakta; birey veya aile, konut satın almadan önce tasarruf tutarlarını, tasarruf davranışlarını veya işgücüne katılım durumunu bu karar ekseninde değiştirmektedir (Dietz, Haurin, 2003, s.404). Dolayısıyla, konut sahibi olma kararı, tasarruf, gelir ve finansman kaynakları ile konut sahibi olmanın ve konutu kiralamanın karşılıklı maliyetleri ile ilişkilidir (Mulder, Wagner, 1998, s.710; Alkan, 2013, s.172). Konut sahibi olmak, hane halkına bazı haklar sağlamakta ve yükümlülükler getirmekte, vergi ve finansman sistemleri ile hane halkının mali durumunu etkilemektedir (Dietz, Haurin, 2003, s.438). Diğer taraftan, konut sahipliği bireye ve aileye yalnızca varlık veya harcanabilir gelir sağlamakla kalmaz, aynı zamanda bireyin ve ailenin yaşam kalitesini de artırır

(Mulder, Wagner, 1998, s.687) ve aile serveti olarak genelde bir nesilden diğerine aktarılır (Henretta, 1984; 1987: akt., Smits, Mulder, 2008, s.919). Konut varlığı günümüzde, nüfusun yaşlandığı göz önünde bulundurulduğunda, bireylerin ve ailelerin gelecekteki refahını güvence altına almanın merkezinde yer almaktadır (McKee, 2012, s.856, 857).

Kişinin ev sahibi olmasının birey ve toplum üzerinde olumlu etkisi olduğu varsayımıyla birçok devlet, bireylerin konut sahibi olmasını destekleyen konut politikaları yürütmektedir (Elsinga vd., 2005, s.401, 403). Ailelerin barınma amacıyla konut almasının alternatifi kiralama yapmaktır. Konut sahibi olmanın maliyetlerinin kiralama ile kıyaslandığında büyük ölçüde daha yüksek olduğu görülmektedir (Dietz, Haurin, 2003, s.403). Konut sahipliği açısından bakıldığında ise konutun fiyatı alım sırasında sabittir ve sonrasında da sahibi açısından değişmeyecektir (Fennell, 2008, s.1055). Konut sahipliği ve kiralama arasındaki farkın etkileri konut alımı öncesinde ve sonrasında farklı şekillerde ortaya çıkmakta; konut sahipleri daha az hareket kabiliyetine sahip olduklarından bu durumun onlar açısından istikrar yarattığı kabul edilmektedir (Dietz, Haurin, s.403). Kiranın kontrol edilmediği piyasalarda ise kira tutarı kiracılar için genellikle bir yıl için sabit kalmakta, gelecekteki dönem için ise bir belirsizlik söz konusu olmaktadır (Fennell, 2008, s.1054, 1055). Piyasada konut talebinin ve fiyatların sürekli arttığı dönemlerde bu belirsizlik derinleşmektedir.

Konut sağlık ilişkisi bağlamında bakıldığında, bireysel olarak sunulan sağlık hizmetlerinin ötesinde, toplum sağlığının korunmasına yönelik önlemlere ihtiyaç olduğu, bunu sağlamanın önemli bir boyutunun da barınma imkanları olduğu ve barınmanın sağlık üzerindeki etkisinin göz ardı edilmemesi gerektiği, bununla yalnızca konutun fiziksel koşullarının veya tadilat olanaklarının kastedilmediği, konut sahipliği, ev sahibi ile yaşanan sorunlar, finansman, maliyetler ve benzeri durumların da göz önünde bulundurulması gerektiği kabul edilmektedir (Allen, 2006, s.157-161).

Konut sahipliğini etkileyen faktörlerden biri olan kaynaklara bakıldığında, bankaların konut kredisi talebi olan bireylerin eğitim seviyesini, bugün değilse bile gelecekte daha yüksek bir gelir elde etme potansiyeliyle, konut sahipliği

sürecine ilişkin olarak daha fazla bilgi sahibi olmalarıyla ve konut tercihlerine ilişkin tutumlarıyla ilişkilendirdikleri görülmektedir (Blaauboer, 2010, s.443). Diğer taraftan, ülkemizde yerleşmiş bir konut kredisi sisteminden bahsedemediğimizden, yeterli birikimi ve geliri olmayanların konut finansmanına erişimi gittikçe daha da zorlaşmasına (Alkan, 2013, s.171) karşın konut hane halkları nezdinde bir yatırım aracı olarak güvenilirliğini sürdürmektedir (Özlük, 2014, s.64). Konutun hem tüketim hem de yatırım malı olarak rağbet görmesi, talebini artırmakta ve piyasaya daha fazla konut sunulmasına neden olmakta (Özlük, 2014, s.64), plansız konut arzı ise sınırlı ülke kaynaklarımızın verimsiz kullanılması sonucunu doğurmaktadır (Özlük, 2014, s.3).

Spekülatif tasarruf güdüsü olan yani sadece oturmak için değil, tekrar satmak için de konut satın alan bireyler, konut politikası ve mali piyasaların çarpıklığına göre aşırı veya az tasarruf yapma eğiliminde olabilmekte; çarpıklık ise konut fiyatlarında, hane halkının insan sermayesinde ve ödenmemiş borç limitinde artış beklentisiyle ölçülmektedir (Wan, 2011, s.5,21). Ülkemizde ise hane halkının tasarruf eğilimi son derece düşük olup, tasarrufları artırmak için gelir düzeyinin istikrarlı bir şekilde artırılması gerekmektedir (Çolak, Öztürkler, 2012, s.41).

Konut sorunu, ülkemizde maalesef dar ve orta gelir grupları tarafından daha derin şekilde hissedilmektedir (Aydın, 2006, s.7, 147). Konut piyasalarına bakıldığında, 2010 yılından 2022 yılı sonuna kadar Avrupa Birliği'nde kiralar ortalama %19, konut fiyatları ise %47 artmış ve konut fiyatlarındaki artış sürekli olarak gelirdeki büyümeyi geride bırakmıştır (Housing Europe, 2023, s.7). Konut sorununun boyutu, ülkelerin gelişmişlik düzeylerine bağlı olarak değişse de konut sektörünün ekonomilerdeki dikkate değer payı yalnızca konut sorununun ortaya çıktığı ülkeyi değil tüm dünya ekonomilerini ciddi şekilde etkilemektedir (Alkan, Uğurlar, s.5,7). Barınmaya ve konut üretimine ilişkin finansal kaynakların planlı ve rasyonel şekilde kullanılmamasının ekonomik krizle sonuçlandığı dünyadan örnekler dikkate alındığında, farklı gelir gruplarının gereksinimleri doğrultusunda konut üretilmesi, buna ilişkin politika oluşturulması ve barınma ihtiyacı bulunan hane halklarına finansman olanağı sağlanması oldukça

önemlidir (Kızıltepe, 2011, s.5, 60, 145). Avrupa'da sosyal ve uygun fiyatlı konut sıkıntısı, artan enflasyonla mücadelenin zorlaşması ve yaşam maliyetinin artması nedenleriyle en çok, gelirini temel ihtiyaç mallarına harcama eğiliminde olan düşük gelirli haneleri etkilemektedir (Housing Europe, 2023, s.6). Konuta ilişkin oluşturulan politikaların da nihai hedefi, toplumun tüm kesimlerinin sağlıklı bir konuta makul tutarlar ödeyerek erişmesidir (Alkan, Uğurlar, 2015, s.7). Ailelerin ilk ve tek konutlarına vergi, harç ve kredi desteği sağlanmasının, özellikle dar ve orta gelir grubunun barınma gereksinimlerinin giderilmesine yardımcı olacağı değerlendirilmektedir (Uğur, Balcı, 2014, s.351).

Konut harcamaları toplam harcamalar içinde dikkate değer bir yer tuttuğundan ve konut gelir, faiz oranı ve yatırım gibi değişkenlerle ilişki içinde olduğundan, konut piyasasındaki gelişmeler diğer piyasaları da etkilemektedir (Bilik, Aydın, 2019, s.185). Sektörün kendisiyle birlikte çok sayıda alt sektörü canlı tutması ve sektöre olan yabancı yatırımcı ilgisi dikkate değerdir (Ertem, Yılmaz, 2014, s.6). Bu açıardan bakıldığında, bireylerin ve ailelerin tasarruflarını bilinçli kullanması ve israf etmemesi açısından bilgi ve bilinç düzeyleri oldukça önemlidir.

Konut sahibi olmanın bireylerde yarattığı tatmin, yaşam doyumu ve refaha ilişkin mevcut çalışmalar, bireylerin konut sahibi olduklarındaki memnuniyetini ortaya koymaktadır (Wu, vd., 2019, s.46). Ancak son yıllarda konut sahibi olmanın refah üzerinde olumsuz veya çok az olumlu etkisi bulunduğu veya istekler açısından hayal kırıklığı yarattığı yönünde çalışmalar da bulunmaktadır (Wu, vd. 2019, s.47). Bu açıdan bakıldığında, ülkemizde ön ödemeli konut satışı yoluyla edinilen konutlarda karşılaşılan sorunların, kişilerin konuttan elde etmeyi umduğu refah, yaşam doyumu veya tatmin açısından hayal kırıklığı da yarattığı değerlendirilmektedir. Çünkü konut sahibi olma kararı, aile bütçesi, ailenin tasarrufları ve aile kaynaklarının kullanımı konusunda önemli bir karardır ve bu karar sonrasında yaşanan olumsuzluklar bireylerin yaşamayı umduğu tatmine ve yaşam doyumuna negatif bir etkide bulunmaktadır.

Kentleşme sürecinde ortaya çıkan sorunlar, yaşam koşullarının iyileştirilmesi çabaları ve dolayısıyla bireylerin ve ailelerin gelirlerinin önemli bir bölümünü barınma giderlerine ayırmaları, özellikle dar gelirli aileler açısından konuta

erişim ve barınma sorununu gündeme getirmektedir (Keleş, 2013, s.373). Barınma, kentlerde yaşayanlara özgü bir sorun olmamakla birlikte en çok onları etkilemektedir (Çoban, 2012, s.77). Bu doğrultuda, sanayileşmeyle birlikte kentlere yönelen göç, gecekondulaşma ve yap-sata zemin hazırlamış, imarlı arsa arzının sınırlı kalması hızlı kentleşmeyle birlikte tek parsel üzerine konut yapma imkanını sınırlandırmış, dolayısıyla kentler bu hareketliliği kaldıramamıştır (Tekeli, 1998, s.14).

1950'lilerin ortalarına kadar, tek parsel üzerine parsel sahibinin kendi kullanımına yönelik tek ev yapması söz konusu iken, 1954 yılında 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda bir binanın bir katından veya bir dairesinden yararlanma imkanı sağlayan irtifak hakkı tanınmış, böylece birkaç kişinin aynı parselde hak sahibi olmasının yolu açılmış; Kat Mülkiyeti Kanunu da kat veya dairenin mülkiyetine ilişkin yasal çerçeveyi sağlamıştır (Çoban, 2012, s.85). Bu sayede, arsa sahibi, müteahhit ve tasarruf sahibi piyasada buluşturulmuş ve tek başlarına gerçekleştiremeyecekleri bir girişimi birlikte yürütmelerine imkan tanınmıştır (Bilgin, 1996: akt., Dinçer, 2014, s.121).

Konut sahipliğine karar sürecinin konut fiyatlarıyla, gelire ve tasarrufla son derece ilgili olması (Alkan, 2013, s.172), konut gereksiniminin karşılanması ihtiyacı ile artan talep, müteahhitlerin arsa tedarikinde yaşadığı sorunlar ve hem müteahhitlerin hem de konut ihtiyacı ve talebi bulunan bireylerin finansman kaynaklarında yaşadıkları sorunlar (Barakova vd., 2003, s.319; McKee, 2012, s.857) birlikte değerlendirildiğinde, ülkemizde maketten veya topraktan satış olarak da bilinen ve sat-yap modelinde kurgulanan ön ödemeli konut satışları, sektörde tercih edilen bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır.

1.2. 6502 SAYILI TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞLARI

Anayasamızda devletin, tüketicileri koruyucu ve aydınlatıcı tedbirler alacağı, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini teşvik edeceği hüküm altına alınmıştır (Anayasa, 1982, md.172).

Bu kapsamda,

- 1993 yılında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bünyesinde Tüketicinin ve Rekabetin Korunması Genel Müdürlüğü kurulmuş,
- 1995 yılında ülkemizin ilk tüketici mevzuatı 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (mTKHK) yürürlüğe girmiş,
- 1997 yılında Rekabet Kurumu kurulmuş,
- 2003, 2007 ve 2008 yıllarında mTKHK’da kapsamlı değişiklikler yapılmış,
- Tüketicinin ve Rekabetin Korunması Genel Müdürlüğü 2011 yılında kurulan Ticaret Bakanlığı bünyesinde Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü adını almış,
- 2014 yılında 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK) yürürlüğe girmiştir.

mTKHK’da konut satışları ayrı bir başlık olarak düzenlenmemiş olmasına karşın, ön ödemeli ve sonradan teslim koşullu konut satışları, ön ödemeli satılan diğer tüm mal ve hizmetlerle birlikte düzenlenmişti (mTKHK, 1995, md.7). Ancak, konut, tatil amaçlı taşınmaz, otomobil gibi malların hukuki olarak farklı satış prosedürlerine tabi olması, örneğin taşınmaz satışının tapu siciline tescil edilmesi veya araç satışının noterde yapılması, tüm bu mal ve hizmetlerin satışına ilişkin ortak düzenlemeye konu edilmesini imkansızlaştırmıştır (Güngör Özçelebi, 2015, s.65).

Örneğin mTKHK’da yer alan *“Tüketicinin ödemeye ilişkin tüm edimlerini yerine getirmesi durumunda, malın teslimi ya da hizmetin ifası, ödemenin bitimini takiben en geç bir ay içinde yapılmak zorundadır”* (mTKHK, 1995, md.7/8) hükmü kapsamında ödemesi biten mal veya hizmetlerin bir ay içinde teslim veya ifası zorunluluğu bulunmasına karşın bu hükmün inşası belli bir süre alan azami teslim süresi mTKHK’da otuz ay olarak belirlenen taşınmazlar açısından uygulanması mümkün bulunmamaktaydı. Nitekim TKHK’da benzer bir hükme yer verilmediği görülmektedir.

mTKHK’un uygulandığı dönemde kampanyalı satılacak mal ve hizmetler için kampanyalı satış izin belgesi alınması zorunlu tutulmuş olup, belgenin reklamlarda kullanılması, tüketicilere satılan malın veya hizmetin devletin

garantisi altında olduğu ve bunun da teslimini veya sözleşmenin ifasını garantilediği şekilde sunulması nedenleriyle TKHK'da bu uygulamaya son verilmiştir (TBMM, 2021, 14 Temmuz, s.41; Aydoğdu, 2013, s.12).

Buna ek olarak, ödemeleri karşılığında tüketiciye sunulması zorunlu bulunan teminatın uygulanmasında yaşanan sıkıntılar, konutların satış bedellerinin yüksekliği göz önünde bulundurulduğunda, idari yaptırım tutarlarının TKHK'da düzenlenen diğer tüketici sözleşmeleri ile birlikte düzenlenmesi ve ön ödemeli konut satışının diğer mal ve hizmet satışlarından farklı özelliklerinin bulunması nedeniyle (TBMM, 2021, 14 Temmuz, s.41) ön ödemeli konut satışları, sektörün ve tüketicilerin ihtiyaçları da dikkate alınarak TKHK'un "Tüketici Sözleşmeleri" başlıklı dördüncü kısmının "Ön Ödemeli Konut Satışı" başlıklı dördüncü bölümünde 40-46 maddeleri arasında özel olarak düzenlenmiştir.

TKHK 28.11.2013 tarihinde yayımlanmış ve 28.5.2014 tarihinde yürürlüğe girmiş; TKHK'un 46. ve 84. maddelerine dayanılarak hazırlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik (ÖÖKSHY) 27.11.2014 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

TKHK'un 40. maddesinin birinci fıkrası ön ödemeli konut satış sözleşmesini tanımlamakta, aynı maddenin ikinci fıkrası ön bilgilendirme yükümlülüğüne yer vermekte, üçüncü fıkrası ise yapı ruhsatı zorunluluğunu düzenlemektedir. TKHK'un 41. maddesi şekil şartına, 42. maddesi teminat yükümlülüğüne, 43. maddesi cayma hakkına, 44. maddesi teslim yükümlülüğüne, 45. maddesi sözleşmeden dönme hakkına, 46. maddesi ise Yönetmelik'le düzenlenecek usul ve esaslara ilişkin hükümleri içermektedir. TKHK'un ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bu düzenlemeleri katı olarak nitelendirilebilecek tedbirler öngörmekte, bu da piyasanın daha kontrol altında olmasına hizmet etmektedir (Aydoğdu, 2013, s.12).

Söz konusu düzenlemelerin esasına ilişkin bir değerlendirmeye geçmeden önce Kanun'da yer verilen düzenlemelerin ön ödemeli konut satış sözleşmesinin aşamalarını kronolojik olarak yansıtmadığını belirtmekte fayda görülmektedir. Ön ödemeli konut satışına ya da halk arasında daha yaygın kullanılan adıyla

maketten veya topraktan satışa ilişkin sözleşme, ön bilgilendirme ile başlayan, satışla devam eden ve teslimle sona eren bir süreçtir. TKHK'un metnine bakıldığında ise konutun tesliminden sonra sözleşmeden dönme hakkına ilişkin düzenlemelere yer verildiği görülmekte, yani teslimle ilişkin düzenlemelere yer verildikten sonra sözleşmeden dönme hakkına dönüş yapılmaktadır. Oysaki ön ödemeli konut sözleşmesi konutun teslimi ile son bulmaktadır. Bu durum tüketicinin konutun tesliminden sonra sözleşmeden dönme hakkı varmış izlenimi yaratmaktadır. Bu durumun ÖÖKSHY ile büyük ölçüde aşıldığı ve sözleşme sürecindeki işlem sıralamasının mümkün olduğunca takip edildiği görülmektedir. Bu nedenle, ön ödemeli konut satışlarının hukuki çerçevesini çizerken sözleşmenin aşamaları, mevzuattaki sıralamaya göre değil, işlem sırasına göre takip edilmeye çalışılacaktır.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin TKHK'da düzenlenmiş olmasının önemi, tüketiciye yapılan bu tür konut satışlarında tüketici ve satıcı açısından hak ve yükümlülüklerin detaylı olarak belirlenmiş olması, sözleşmenin şekline, zorunlu içeriğine ilişkin özel düzenlemeler getirilmiş olması ve sözleşme öncesi sağlanması gereken zorunluluklar bulunmasıdır.

Ancak bu noktada, TKHK'un amacının ön ödemeli konut satışını tanımlamak olmadığını, yaşamın olağan akışı içinde, yaşamın hakikatlerine uygun şekilde alınması gereken tedbirleri almak olduğunu, bu sebeple yapılan düzenlemelerin fiili duruma uygun olduğunu belirtmekte fayda görülmektedir (Aslan, 2016, s.202,203).

Ortaya konulan bu çerçeveden sonra araştırmamızın asıl konusunu oluşturan ön ödemeli konut satışlarının özel düzenlemesi konumunda bulunan TKHK ve ilgili mevzuata daha detaylı bakılmasında fayda görülmektedir.

1.2.1. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Tanımı

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, TKHK'da tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir

veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşme olarak tanımlanmıştır (TKHK, 2013, md.40/1).

Tanımdaki unsurlara baktığımızda;

- Tüketici,
- Satıcı,
- Konut amaçlı taşınmaz,
- Bedelin bir kısmının veya tamamının taksitle veya peşin olarak ödenen ödenmesi,
- Taşınmazın devir veya teslimi

hususları karşımıza çıkmaktadır.

TKHK, tüketiciyi, ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi; *satıcıyı*, kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye *mal sunan* ya da mal sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişi; *malı*, alışverişe konu olan taşınır eşya, *konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallar* ile elektronik ortamda kullanılmak üzere hazırlanan yazılım, ses, görüntü ve benzeri her türlü gayri maddi mallar; *tüketici işlemi* ise mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlem olarak tanımlamaktadır (TKHK, 2013, md.3).

Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin konusunun bir mal (konut) olduğu ve mal satışının satıcılar tarafından yapıldığı göz önünde bulundurulduğunda, ön ödemeli konut satış sözleşmesi sağlayıcı tarafından yapılamayacağından TKHK'nın ön ödemeli konut satış sözleşmesine ilişkin düzenlemelerinde yalnızca satıcı ifadesi kullanılmıştır. Ancak, tatil amaçlı taşınmazların da TKHK kapsamında ön ödemeli satışa konu edilebildiklerini (Ünlütepe, 2014, s.305; Çabri, 2015, s. 208; Çabri, 2016, s.652) belirtmemiz gerekmektedir. 7392 sayılı Kanun'la TKHK'da değişiklik yapılmış ve 1.4.2022 tarihinden itibaren tatil amaçlı taşınmazların yani TKHK'da özel olarak düzenlendiği şekliyle devre tatil ve

devre mülkün ön ödemeli satışı yasaklanmış, yalnızca 1.4.2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış olan projeler kapsamında, 1.4.2022 tarihinden itibaren beş yıl süresince ön ödemeli satış yapılması imkanı tanınmıştır (TKHK, 2013, md.50, geçici 3. md./2).

Diğer taraftan, yukarıda yer verilen tanımlar göz önünde bulundurulduğunda ön ödemeli konut satış sözleşmesinin TKHK hükümleri kapsamında değerlendirilmesi için öncelikle sözleşmenin bir tarafını satıcı, diğer tarafını ise tüketici oluşturmaları; yani satıcının ticari veya mesleki amaçla, tüketicinin ise ticari veya mesleki olmayan amaçla hareket etmesi gerekmektedir (Zevkliler, 2016, s.91-94; Kutlu Doğar, 2022, s.524). Ayrıca aralarındaki ilişkinin bir tüketici işleminden kaynaklanması, diğer bir deyişle aralarında sözleşme veya hukuki işlem olarak değerlendirilecek bir ilişki bulunması; sözleşmeye konu taşınmazın konut amaçlı olması yani satışa konu malın *konut amaçlı taşınmaz* olması gerekmektedir (Zevkliler, 2016, s.77, 78, 95; Çabri, 2016, s.40, 41, 650; Akipek Öcal, 2016; akt. Kutlu Doğar, 2022, s.524). mTKHK'da yer alan mal tanımında da konut veya tatil amaçlı taşınmaz ifadesine yer verilmiştir (mTKHK, 1995, md.3/1/c). Ayrıca, sözleşmenin konutun satışına ilişkin olması gerekmektedir. Son dönemde ön ödemeli konut satışının finansal kiralama yöntemiyle yapıldığı durumların varlığı da göz önünde bulundurulduğunda, finansal kiralama yöntemiyle satışın ön ödemeli konut satış sözleşmesi hükümleri kapsamında değerlendirilebilmesi için konutun, mülkiyetinin devri kaydı ile satışının yapılması gerektiği açıktır (Çetiner, 2017; akt. Meral, 2019, s.113).

Ön ödemeli konut satışlarının TKHK'da özel olarak düzenlenmesi, hiç kuşkusuz bu alanda akdedilen sözleşmelerde tüketiciyi özel olarak korumayı hedeflemektedir. Bu nedenle Kanun koyucu konutun satışında ödemelerin bir kısmının bile teslimden önce yapılmış olması halinde bu satışları ön ödemeli konut satışı olarak nitelendirmektedir (Aslan, 2016, s.202, 203). Görüleceği üzere, sözleşme bedelinin tamamının ödenmemiş olması teslim yükümlülüğünün yerine getirilmesine engel teşkil etmemektedir.

TKHK'da ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tanımına ve şekil şartına bakıldığında yalnızca satış vaadi sözleşmesi değil, tapu devri gerçekleşse de

zilyetliği devredilmemiş konutlar kısmen veya tamamen ödeme yapılmış olması halinde bu kapsamda değerlendirilmektedir (Aslan, 2016, s.203).

Konut kavramı, ÖÖKSHY'te tanımlanmış olup, söz konusu tanım TKHK kapsamında konut ifadesinden ne anlaşılması gerektiğinin belirlenmesi açısından oldukça önemlidir. Buna göre, konut, *KMK'na tabi mesken amaçlı kullanılan ya da mesken niteliği taşımamakla birlikte tüketicilerin kullanımına sunulan her türlü bağımsız bölümdür* (TKHK, 2013, md.4/1/e). Bu tanıma göre, KMK kapsamında mesken niteliğini haiz bağımsız bölümler ile mesken niteliğini haiz olmamakla birlikte *tüketicinin kullanımı için sunulan tüm bağımsız bölümler* konut olarak nitelendirilmiştir. Burada dikkat çeken husus, *mesken niteliğinde olmamasına karşın tüketicinin kullanımına sunulan bağımsız bölüm* ifadesidir. Buradan hareketle, tüketicinin ticari veya mesleki olmayan amaçla, kullanım yani barınma amacıyla almış olduğu tüm bağımsız bölümler konut olarak değerlendirilmektedir (abri, 2016, s. 651; Doğar, 2021, s.309).

Diğer taraftan, yukarıda yer verilen tanımdan hareketle, ticari veya mesleki amaçla alınan veya işyeri, ofis niteliğine haiz bağımsız bölümlerin TKHK kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir. (Öz, 2016, s.211; akt: Doğar, 2017, s.118; Göktepe, 2019, s.62).

Nitekim, İstanbul Anadolu 7. Tüketici Mahkemesi, 2017/526 E. sayılı tapu iptali ve tescil davasında vermiş olduğu 18.09.2018 tarihli, 2018/617 K. sayılı kararında özetle;

Davalının davacı tarafın tüketici olmadığını, davaya konu taşınmazın avukat, serbest muhasebeci vb. gibi meslekler icra eden kişilere ofis olarak tasarlandığını, binanın tamamında ofislerin bulunduğunu, konut olarak tasarlanmadığını, halihazırda konut olarak kullanılan bağımsız bölüm olmadığını, davacının da avukatlık mesleğini icra ettiğini, büro olarak kullanmak üzere davaya konu taşınmazları aldığını iddia ettiği,

*Dosya kapsamının incelenmesinden **dava konusu taşınmazın tek oda şeklinde yapılmış büro tarzında olduğu**, herhangi bir odasının bulunmadığı, içinde yalnızca küçük bir tuvaletin ayrı olarak inşa edildiği, açık mutfak*

*bulunduğu, **projenin kat planında da açıkça görüldüğü üzere konut niteliğinde olmadığı, (...)** davacı vekilinin de taşınmazın avukat, serbest muhasebeci gibi kişilere ofis olarak tasarlandığını belirttiği, davacının avukatlık mesleğini icra ettiği ve söz konusu taşınmazı büro olarak kullanılmak üzere satın aldığı, taşınmazın bulunduğu binada konut olarak kullanılan taşınmaz bulunmadığı, davacının tüketici sıfatına haiz olmadığı,*

TKHK'un 2. maddesinde, TKHK'un her türlü tüketici işlemiyle tüketiciye yönelik uygulamayı kapsayacağını belirtildiği, bir hukuki işlemin TKHK kapsamında kaldığının kabul edilmesi için taraflardan birinin tüketici, diğerinin satıcı veya sağlayıcı, aralarındaki işlemin de tüketici işlemi olması gerektiği,

Tüketicinin ticari veya mesleki amaçlarla hareket etmeyen bir kişi olması, diğer bir deyişle yatırım yaparak kazanç elde etme amacı taşımaması gerektiği,

Somut olayda, dava konusu taşınmazın konut niteliğinde olmadığı, davaya konu taşınmazın avukat, serbest muhasebeci ve benzeri meslekler icra eden kişilere ofis olarak tasarlandığı, davacının da avukatlık mesleğini icra ettiği, bu itibarla tüketici sıfatına haiz olmadığı, aralarındaki işlemin de tüketici işlemi olmadığı, tüketici işlemi olarak değerlendirilemeyen sözleşmelerden kaynaklanan uyuşmazlıklarda tüketici mahkemelerinin görevli olduğunun kabulünün mümkün olmadığı, bu kapsamda davanın HMK'nun 2. maddesi uyarınca genel hükümlere göre Asliye Hukuk Mahkemesi'nde görülüp sonuçlandırılması gerektiği belirtilerek, davanın usulden reddine karar vermiştir.

Yargıtay 13. Hukuk Dairesi ise 6.6.2016 tarihli, 2016/12097 E. ve 2016/14369 K. sayılı kararında özetle;

*Davacıların, davalı şirketin yaptığı projeden satın aldıkları taşınmazların geç tesliminden dolayı uğradıkları **kira kaybının tazmini istemiyle** dava açtığı,*

*Taraflar arasındaki satış sözleşmesinin incelenmesinde, sözleşmeye konu **taşınmazların ofis olduğunun, yani sözleşmeye konu taşınmazların işyeri niteliğinde olduğunun** anlaşıldığı,*

İşyeri satışına ilişkin sözleşmelerin TKHK kapsamında kalmadığından, uyuşmazlığın çözümünde genel mahkemenin görevli olduğu (...) hususlarına yer vermiştir.

Ayrıca Gelir İdaresi Başkanlığı yayımlamış olduğu bir özalgede, tapu kaydında ofis olarak görünen taşınmazın konut olarak kullanılsa da konut olarak değerlendirilemeyeceği hususuna yer vermiştir (GİB Özelge, 2018).

Bir tüzel kişinin ön ödemeli satın almış olduğu bir konuta ilişkin akdetmiş olduğu sözleşme TKHK kapsamında bulunmamakla birlikte, bir derneğin faaliyetleri kapsamında örneğin kadınların veya çocukların barınması için ön ödemeli konut satın alması halinde tüketici mevzuatı kapsamında kalabilmektedir (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.16).

Ancak kimi zaman ticari nitelikteki alanlarda homeofis; turizm niteliğine haiz alanlarda ise apart ve benzeri bağımsız bölümler satılmakta, bu bağımsız bölümler mesken niteliğine haiz olmasa da kimi zaman ön ödemeli ve mesken amaçlı olarak tüketicilere satılmaktadır (Güngör Özçelebi, 2015, s.93). Diğer bir deyişle, bağımsız bölüm mesken niteliğine haiz olmasa da kullanım amacı mesken olabilmektedir. Dolayısıyla yalnızca KMK kapsamında bağımsız bölümün mesken niteliğinde olup olmadığına bakmak TKHK'un amacını tam karşılamamaktadır (Kara, 2019, s.895). Böyle bir durumun varlığı, ön ödemeli konut satışının kapsamını daraltacağından ve bir kısım tüketici işleminin Kanun'un uygulama alanı dışında kalması sonucunu doğuracağından, düzenlemenin tüketicilerin lehine sonuçlar doğuracağı değerlendirilmektedir. Diğer taraftan, aldığı konutu sadece mesken amacıyla değil ticari amaçla da kullanmayı planlayan bireylerin varlığı, homeofis tarzı yaşam alanlarının sayısını artırmakta, bu da bu taşınmazların hukuken tabi olacakları düzenlemeleri belirlemeyi gerekli kılmaktadır (Doğar, 2021, s.307, 308).

ÖÖKSHY'te yer alan konut tanımının çokça eleştiriye konu edildiği (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.24) bilinmekle birlikte, uygulamada tüketicilerin korunmasını sağlayacak bir konut tanımı önerisine yer verilmediği görülmektedir. Gerçekten de mesken niteliğine haiz olmamakla birlikte

tüketicilerin barınma amacıyla satın almış oldukları veya *karma kullanım alanı* (Doğar, 2021) olarak kurgulanmış bağımsız bölümlerin durumuna ilişkin bir çözüme ihtiyaç duyulmaktadır. Sonuç olarak, tüketiciler tarafından ön ödemeli olarak alınan konut amaçlı taşınmaz, TKHK kapsamında değerlendirilmelidir (Çabri, 2016, s.650).

Bu noktada, ön ödemeli konut satışına konu projede, doğrudan bir alıcının satın almış olduğu konut sayısına bakılarak bir sözleşmenin TKHK kapsamında olup olmadığını tespit etmenin mümkün olmadığını, burada taşınmazın tahsis amacına bakılması gerekeceğini (İnal, 2015, s.168) ya da kira getirisi elde etmek veya ileride satarak kar elde etmek için satın alınan konutların TKHK kapsamına girmeyeceğini (Doğar, 2021, s.317), dolayısıyla *karma kullanım amacına* sahip konutların ağırlıklı kullanım amacını belirlemenin zorluğu ve tereddüt oluşturacak olması nedeniyle TKHK'un düzenlemelerine tabi olmaması gerektiğini (Zevkliler, 2016, s. 95, Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.27; Doğar, 2021, s.322, 323) belirten çalışmaların yanı sıra, satın alınan konut sayısına veya konutun fiyatına bakılarak bir işlemin tüketici mevzuatı kapsamında olup olmadığına karar verilmesinin mümkün olmadığını belirten (İnal, 2015, Öz 2016; akt: Doğar, 2021, s.317) çalışmalar da bulunmaktadır.

Bu kapsamda, doğrudan satın alınan konut sayısına bakarak sözleşmenin tüketici işlemi olup olmadığına karar vermeolanağı bulunmamaktadır. Burada kullanım amacı, değerlendirilmesi gereken bir veri olarak karşımıza çıkmaktadır. Yukarıda yer alan hususlar ışığında, alınan konutun kiraya verilip verilmediği, halihazırda mülkiyeti kendisine ait bir konutta ikamet edilip edilmediği, birden fazla konut alınmasına karşın alınan diğer konutların aile üyelerinin kullanımına sunulup sunulmadığı gibi durumların her bir somut olay özelinde değerlendirilmesi ve ortaya konması gerektiği düşünülmektedir.

Esasen, bir ön ödemeli konut alım sözleşmesinin tüketici işlemi olarak değerlendirilebilmesi için alıcı tarafından *oturmak* amacıyla alınmış olması gerekmekte; kişinin konutu kiraya vermek, yatırım yapmak veya kar amacıyla satmak için edinmemiş olması gerekmektedir (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.16).

Yargıtay 13. Hukuk Dairesi de 27.1.2016 tarihli, 2015/36754 E. ve 2016/2002 K. sayılı kararında özetle;

Bir hukuki işlemin sadece TKHK'da düzenlenmiş olmasının tek başına o işlemde kaynaklanan uyuşmazlığın tüketici mahkemesinde görülmesini gerektirmeyeceği, bir hukuki işlemin TKHK kapsamında kaldığının kabul edilmesi için taraflardan birinin tüketici olması gerektiği,

*(...) Mahkemece davacının **iki adet daire satın alması** nedeniyle tüketici kabul edilemeyeceği gerekçesiyle dava dilekçesi davalıya tebliğ edilmeksizin ve duruşma açılmaksızın görevsizlik kararı verilmiş ise de **mahkemece sadece satın alınan dairenin sayısı dikkate alınarak davacının tüketici kabul edilmemesinin yerinde olmadığı,***

Konut alım satımına dair uyuşmazlıkların TKHK kapsamında değerlendirilebilmesi için tüketicinin malı satın alma amacının çok büyük önem taşıdığı,

Kanun'un nihai tüketici tarafından kullanım amacı ile alınan konut ve tatil amaçlı taşınmazlar yönünden geçerli olduğu, bir mal veya hizmetin, kişisel ihtiyaçları dışında, belirli bir meslek icrası, belirli bir üretimde kullanma, yeniden satış, kiraya verme, ticari olarak kullanma vs. gibi mesleki veya ticari amaçlarla satın alanların kuşkusuz tüketici olarak kabul edilemeyeceği,

(...) Satın alınan dairelerin satın alma amacının araştırılarak sonucuna uygun bir karar verilmesi gerektiği hususlarına yer vermiştir.

Ayrıca, Yargıtay 13. Hukuk Dairesi 30.9.2015 tarihli, 2015/24682 E. ve 2015/27587 K. sayılı kararında özetle;

*Davacının, sözleşme ile davalıdan **iki adet daire satın aldığını, satış bedelinin bir kısmını ödeyip bakiye bedel içinde 25 adet senet verdiğini, davalının bu senetleri diğer davalıya ciro ettiğini, ancak inşaatın yapımına dahi başlanmadığını ileri sürerek, sözleşmenin feshi ile senetlerin iptalini istediği,***

Mahkemece, ticaret mahkemesinin görevli olduğu gerekçesiyle görevsizlik kararı verildiği, hükmün davacı tarafından temyiz edildiği,

*(...) **Taraflar arasındaki uyuşmazlığın TKHK kapsamında kaldığına göre davaya bakmaya tüketici mahkemesinin görevli olduğu, satıma konu dairenin iki tane olmasının da bu sonucu değiştirmeyeceği** (...) hususlarına yer vermiştir.*

Diğer taraftan, Trabzon Tüketici Mahkemesi, 25.2.2021 tarihli 2019/486 E. ve 2021/192 K. sayılı kararında özetle;

*Taraflar arasında konut satış sözleşmesi imzalandığını, sözleşme uyarınca toplamda **on adet taşınmazın** satımı için anlaşılmış olduğu, ancak davalının üç adet taşınmazı ipotekli teslim ettiği, iki adet taşınmazın devir ve tesliminin ise hiç gerçekleşmediği,*

(...) Yapılan alım satım işleminin TKHK kapsamına girmesi için mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekalet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dahil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlem olması gerekirken, davada taraflardan birinin kendisi ile tüketici işlemi yapılan ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden kişi olmadığına anlaşıldığı,

*Somut olayda, **davacının on adet taşınmaz satın almış olmasının taşınmazları kar amacı ile satın almış olduğunu açıkça ortaya koyduğu, tarafların arasında kurulan sözleşmenin niteliği itibarıyla tüketici sözleşmesi olmadığı, uyuşmazlığın genel mahkemelerde görülmesi gerektiği** hususlarına yer verilmiştir.*

Mahkeme kararlarından görüleceği üzere, tek başına alınan konut sayısı bir hukuki işlemin tüketici işlemi olup olmadığını belirlemekte yeterli görülmemektedir. Somut olayın niteliğine göre TKHK kapsamında

değerlendirme yapmak, elde bulunan delillere ve somut işlemin niteliğine bakmak gerekmektedir.

Ön ödemeli konutta ödemenin tamamen yapılmış olması satış veya teslim için bir ön şart değildir (Gümüş, 2014, s.250; akt. Çabri, 2015, s.206). Satışta ödemenin bir kısmı yapılabileceği gibi, teslimde de ödemenin tamamen bitmiş olması şartı aranmaz. TKHK'un gerekçesinde konut üretilmeden ödeme yapılması nedeniyle tüketicilerin özel olarak korunmasına gereksinim duyulduğu belirtilmektedir (TKHK Gerekçe md.40, 2013, s.34; Aydoğdu, 2014, s.115). Bu itibarla, yapımı başlamamış veya henüz bitmemiş, yapımı devam eden konutların ön ödemeli konut satışına konu edilebileceği anlaşılmaktadır. Ancak Kanun metnindeki ön ödemeli konut satış sözleşmesi tanımı böyle bir sınırlamaya gitmemekte (Yeniocak, 2015, s.44), konutu kimin inşa ettiği veya konutun inşasının ne aşamada olduğuna ilişkin bir düzenlemeye yer vermemekte, hatta kat irtifakının tesis edilmiş olması şartı da öngörölmemekte, taşınmazın satış bedelinin önceden peşin veya taksitle ödenmesi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlenmesi vurgusunu yapmaktadır. Bu itibarla, ödemeler ile teslim arasına bir süre girdiğinde konutun ön ödemeli satışa konu olacağı değerlendirilmektedir (Yeniocak, 2015, s.44). Buradaki esaslı nokta konutun tüketiciye tesliminden önce konutun bedeline ilişkin ödemelerin başlamış olmasıdır (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.5). TKHK'da konutun tesliminin, kat irtifak tapusuyla birlikte zilyetliğinin devri veya kat mülkiyeti tapusunun tüketici adına tescili ile gerçekteşeceği belirtildiğinden (TKHK, 2013, md.44) ödeme ile bu şekilde sağlanacak teslim arasına izahı mümkün olmayan bir süre girdiği müddetçe, tüketicinin korunması amacına dayanarak konutun ön ödemeli satışından bahsetmek mümkündür. Aslında ön ödemeli konut satışı, maketten veya topraktan satış olarak tanımlayabileceğimiz bir satış türünü barındırdığı için prensipte, bitmiş ve hatta kat mülkiyeti alınmış konutların ön ödemeli satışından söz edilmesinin TKHK'un hedeflediği bir şey olmadığını anlıyoruz (TKHK Gerekçe, 2013). Çünkü bitmiş, teslim hazır bir konutun ödemesinin alınmasıyla birlikte tapu tescilinin sağlanmasının ve fiili tesliminin yapılmasının önünde bir engel bulunmamaktadır. Ancak bu değerlendirmeyi

yaparken kat mülkiyeti kurulmuş olmasına karşın tüketiciye konutun teslim edilmediği durumların olabileceği veya tüketiciye konutun satış vaadi sözleşmesi ile satılabileceğini göz önünde bulundurmakta fayda bulunduğu ve TKHK'un metninde bitmemiş veya yapımı devam eden konut vurgusunun bulunmadığını belirtmemiz gerekmektedir. Tanımda özellikle kat mülkiyetine geçmiş veya yapı kullanım izni almış konutlara ilişkin bir ifadenin bulunmaması, ödemenin kısmen veya tamamen yapılmasından sonra konutun teslimine vurgu yapılması, ön ödemeli konut satışındaki kastın ödeme ve teslim ilişkisinden kaynaklandığını belirtmemize neden olmaktadır.

Sonuç olarak, gerekçede yer verilen ifade de dikkate alındığında bitmiş ve kat mülkiyetine konu edilmiş konutların ön ödemeli satışının kastedilmediği düşünülmekle birlikte, uygulamada mağduriyete neden olabilecek örneklere rastlanabileceği değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, her bir somut olay özelinde ön ödeme ve teslim ilişkisi ekseninde bir değerlendirme yapılması gerektiği, bu tür satışların kapsam dışında olduğu yönünde doğrudan bir değerlendirme yapılamayacağı düşünülmektedir.

Diğer taraftan, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında hak sahipleri, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahipleri, yapı kooperatifleri veya üyeleri yargı kararları da göz önünde bulundurularak ön ödemeli konut satışlarına ilişkin düzenlemelerin kapsamı dışında bulunmaktadır (Güngör Özçelebi, 2015, s.92).

Ancak kentsel dönüşüm, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya yapı kooperatifi kapsamında müteahhite projeden verilmiş bağımsız bölüm paylarının bulunması ve bunların müteahhit tarafından ön ödemeli satılması halinde söz konusu satışların TKHK'un ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin düzenlemeleri kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi 13.4.2016 tarihli, 2016/1155 E. ve 2016/2342 K. sayılı kararında özetle;

(...) Davacı ile davalı arasında (...) arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, eksik, ayıplı iş, gecikme ve cezai şart alacaklarının doğduğunun ileri sürülerek davanın açıldığı,

Mahkemece, dosya kapsamına göre, görevli mahkemenin "...” Tüketici Mahkemesi olduğu gerekçesiyle, mahkemenin görevsizliği nedeniyle davanın reddine karar verildiği, davalı vekilinin kararı temyiz ettiği,

Davanın arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı tazminat istemine ilişkin olduğu, TKHK'un 3. maddesi gerekçesinde eser sözleşmelerinin Kanun kapsamına alınmasına herhangi bir açıklama getirilmediği,

Ancak TKHK'un sistematığı nazara alındığında TKHK'da zikredilen eser sözleşmelerinden kastın ticari ve mesleki olmayan amaçlarla, salt kişisel ihtiyaçları için kullanma ve tüketme amacıyla gerçek ve tüzel kişi ile tüketici arasında yapılan eser sözleşmelerinin olduğunun anlaşıldığı,

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin TBK'nun 470 ve devamı maddelerinde düzenlenen eser sözleşmelerinin kendine özgü bir türü olduğu, bu sözleşmelerin bir tarafının arsa sahibi diğer tarafının yüklenici olduğu, bu tür sözleşmelerde arsa sahibinin TKHK'un 3/k maddesindeki tüketici tanımına uymadığının açık olduğu,

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi açısından güdülen amacın arsasını değerlendirmek olduğu,

Bu nedenle arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalarken güttüğü saikin TKHK'da tanımlanan tüketicinin saikinden farklı olduğunun gözden kaçırılmaması gerektiği,

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine konu işin üst düzey teknolojiyi gerektirdiği ve sözleşme kapsamında taşınmaz satış vaadi ve inşaat sözleşmelerinin de bulunduğu nazara alındığında TKHK'da Kanun koyucunun salt kullanma ve tüketme amacına yönelik mutfak, dolap yaptırmak araç tamiri yapmak gibi dar kapsamlı eser sözleşmelerini kastettiği, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin ise bu kapsamda olmadığı kabulünün gerektiği,

Bu durumda, dava kapsamındaki uyuşmazlığın TKHK'a göre tüketici mahkemelerinde değil, genel hükümlere göre asliye hukuk mahkemesinde çözümlenmesi gerektiği (...) hususuna yer vermiştir.

Yargıtay 20. Hukuk Dairesi asliye hukuk ve tüketici mahkemesinin ayrı ayrı görevsizlik kararı vermesine ilişkin 22.11.2016 tarihli, 2016/7517 E. ve 2016/11063 K. sayılı kararında ise özetle;

(...) Davanın açıldığı tarihte yürürlükte bulunan TKHK'un 3/1-I maddesi, gerçek veya tüzel kişilerle tüketiciler arasında kurulan eser sözleşmelerini tüketici işlemi kapsamına aldığı,

TKHK'un 73/1. maddesinde ise tüketici işlemlerinden doğan davalarda tüketici mahkemelerinin görevli olduğunun belirlendiği,

TKHK'da zikredilen eser sözleşmelerinden kastın, ticari ve mesleki olmayan amaçlarla, salt kişisel ihtiyaçlar için kullanma ve tüketme amacıyla gerçek ve tüzel kişi ile tüketici arasında yapılan eser sözleşmeleri olduğunun anlaşıldığı,

TKHK'da, Kanun koyucunun salt kullanma ve tüketme amacına yönelik mutfak, dolap yaptırmak, araç tamiri gibi dar kapsamlı eser sözleşmelerini kastettiğinin kabulü gerektiği,

Somut olayda, uyuşmazlığın kentsel dönüşüm kapsamında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklandığı,

Bu durumda, arsa sahibi açısından güdülen amacın kullanmak için konut edinmek değil; arsasını değerlendirmek olduğu,

Bu nedenle, arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalarken güttüğü saikin TKHK'da tanımlanan tüketicinin saikinden farklı olduğu,

Davacı ve davalının TKHK kapsamındaki tüketici tanımına uymadığı, taraflar arasında tüketici işlemi bulunmadığı, genel hükümler uyarınca çözümlenecek arsa sahibi ile yüklenici arasında eser sözleşmesinden kaynaklanan dava niteliğinde olduğu anlaşıldığından, uyuşmazlığın asliye hukuk mahkemesinde çözümlenmesi gerektiği (...) hususuna yer verilmiştir.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 21.12.2015 tarihli, 2015/11794 E. ve 2015/11826 K. sayılı kararında özetle;

(...) *Arsa sahibi ile yüklenici arasında düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince **yüklenici hissesine düşen bağımsız bölümün temlik alınmasına dayalı tapu iptali ve tescil davasında, uyuşmazlık konusu taşınmazın bir konut satış sözleşmesi ile satın alındığı** belirtilerek bu davanın açıldığı, diğer yandan konut satış sözleşmelerinin 28.5.2014 tarihinde yürürlüğe giren TKHK kapsamına alındığı, bu itibarla konut satış sözleşmeleri ile ilgili uyuşmazlıkların çözüm yerinin tüketici mahkemeleri olduğu, bulunulan yerde ayrı bir tüketici mahkemesi yoksa tüketici mahkemesi sıfatıyla bu davaya bakılması gerektiği, bu durumun yasadan kaynaklanan bir zorunluluk olduğu ve göreve ilişkin bu hususun resen dikkate alınması gerektiği (...)* hususuna yer vermiştir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 16.3.2021 tarihli ve 2020/8172 E. ve 2021/2772 K. sayılı kararında özetle;

(...) ***Davalının konut yapı kooperatifi olduğu ve tüketici vasfı bulunmadığı, keza davacı emlak komisyoncusu ise de, kooperatif tüketici olmadığından taraflar arasındaki ilişkinin TKHK kapsamı dışında kaldığı, bu nedenle davaya bakma hususunda genel mahkemelerin görevli olduğu,***

Simsarlık sözleşmesi ilişkilerinin TKHK kapsamına alınmasının taraflardan birinin tüketici olmadığı durumlarda davanın tüketici mahkemesinde görülmesi sonucunu doğurmayacağı,

Davaya bakmaya asliye hukuk mahkemesi görevli olduğundan bahisle görevsizlik kararı verilmesi gerekirken, davanın tüketici mahkemesinde görülmek suretiyle hüküm tesisinin usul veya yasaya aykırı olduğu hususuna yer vermiştir.

Yargıtay 20. Hukuk Dairesi 06.10.2016 tarihli, 2016/7922 E. ve 2016/8517 K. sayılı kararında ise özetle;

Davacının, davalı kooperatife üyeliği nedeniyle teslim edilmeyen konutlardaki kira kaybı talebinde bulunduğu,

"..." Asliye Hukuk Mahkemesinin, uyuşmazlığın kooperatif üyeliğine dayalı olması nedeniyle 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 99. maddesi uyarınca asliye ticaret mahkemesinin görevli olduğu gerekçesiyle görevsizlik yönünde hüküm kurduğu,

"..." Asliye Ticaret Mahkemesinin ise davanın mTKHK kapsamında kaldığından tüketici mahkemelerinin görevli olduğu gerekçesiyle görevsizlik yönünde hüküm kurduğu,

"..." Tüketici Mahkemesinin ise kooperatif üyesi ile kooperatif arasındaki uyuşmazlığa TKHK hükümlerinin uygulanmayacağı, kooperatifin yaptığı iş ve işlemler ile bu işlemlerden kaynaklanan uyuşmazlıkların ticari iş niteliğinde olduğu gerekçesiyle görevsizlik yönünde hüküm kurduğu,

Somut olayda davacı vekilinin, müvekkilinin davalı kooperatifin (...) üyesi olduğu, davalı kooperatifin yaptırdığı ve üyelerine sattığı "..." projesinden toplam on adet daire satın aldığını, davalı kooperatifin müvekkilinin satın aldığı dairelerin Ekim 2012 ayında teslim edileceğine dair taahhüdünü gerçekleştirmediğini, müvekkilince evlerin geç tesliminden kaynaklı mahrum kalınan kira bedellerinin davalıdan tahsiline karar verilmesini talep ettiği,

KK'nun 99. maddesinde "Bu kanunda düzenlenen hususlardan doğan hukuk davaları tarafların tacir olup olmadıklarına bakılmaksızın ticari dava sayılır. Bu davalarda basit muhakeme usulü uygulanır." hükmünün yer aldığı,

Bu durumda, davacı ile davalı kooperatif arasında üyelik ilişkisi bulunduğu ve uyuşmazlık kooperatif hukukundan kaynaklanan kira kaybı davası niteliğinde olduğundan, mTKHK kapsamında bulunmayan uyuşmazlığın asliye ticaret mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerektiği hususlarına yer vermiştir.

Diğer taraftan, TKHK yapı ruhsatının alınmış olmasını ön ödemeli konut satışının ön şartı olarak nitelese de (TKHK, 2013, md.40/3), ön ödemeli konut satışlarına ilişkin mevzuat incelendiğinde yapı ruhsatının alınmış olması şartına ek olarak, teminat sunulması ve tüketiciye ön bilgilendirme formu verilmesi de

sözleşmenin ön koşulları (TKHK, 2013, md.40/2, md.42; ÖÖKSHY, 2014, md.12) olarak karşımıza çıkmaktadır.

Hatta yapı ruhsatı alınmasının ve teminat yönteminin belirlenmesinin ön bilgilendirmenin de ön koşulu olduğu söylenebilir. Zira ön bilgilendirme formunun zorunlu unsurlarından biri yapı ruhsatının verilmiş tarihi, diğeri ise verilecek teminata ilişkin bilgilerdir (ÖÖKSHK, 2014, md.5).

Sonuç olarak, tüketici ile ön ödemeli konut satış sözleşmesi akdedilmesinin doğrudan veya dolaylı olarak üç ön koşulu bulunmaktadır:

- En az bir gün önce ön bilgilendirme formu verilmesi,
- Satışa konu projenin yapı ruhsatının alınmış olması,
- Ödemeye birlikte tüketiciye sunulacak teminat yönteminin belirlenmiş ve çalışmalarının tamamlanmış olması.

Son olarak, ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu konutun satın alınması aşamasında tüketicilerle akdedilen konut finansmanı sözleşmesine ilişkin de bu aşamada kısa bir değerlendirme yapmakta fayda görülmektedir. Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri açısından konut finansmanı sözleşmesi bir finansman yöntemi olarak karşımıza çıkmaktadır (Dönmez, Şahin, 2021, s.16).

Bunların en yaygını satıcı ile banka arasında akdedilen bir protokol kapsamında belli bir konutun alımına ilişkin olarak tüketicilere kullandırılan bağlı kredilerdir. Burada ön ödemeli konut satış sözleşmeleri ve tüketiciler açısından önem arz eden husus, tüketicilerin satın almış olduğu konutlar üzerine bankalar tarafından, bazen sadece tüketicinin borcu tutarında, çoğunlukla ise satıcının kredilendirilmesi kapsamında tüketicinin bankaya olan borcunun çok üzerinde konulan ipoteklerdir (Dönmez, Şahin, 2021, s.5). Tüketicide ön ödemeli ve sonradan teslim koşullu konut satılmış ve tapu siciline şerh edilmemiş olması ve konutun üzerine banka lehine ipotek konulması halinde, bankanın ağırlaştırılmış özen yükümlülüğü kapsamında bu bağımsız bölümlerin tüketicilere satıldığını bilmesi gerektiği, bankaların tüketicilere satılan konutlar üzerine, tüketicinin

borcundan kaynaklanmayan bir ipotek tesisinin bankanın yükümlülüklerine aykırılık oluşturacağı değerlendirilmektedir (Dönmez, Şahin, 2021, s.21, 23).

Diğer bir yöntem ise son yıllarda yaygınlaşan finansal kiralama sözleşmesidir. Her ne kadar finansal kiralamanın yatırım mallarının kiralınmasına ilişkin bir yöntem olduğu ve tüketici işlemi olarak değerlendirilemeyeceği bu nedenle de TKHK'da düzenlenmemesi gerektiği yönünde görüşler bulunsa da (Gümüş, 2015, s.21) konut piyasasında tüketicilerin barınma ihtiyacını karşılamak üzere ön ödemeli aldıkları konutların finansal kiralama sözleşmesine konu edildiği ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu'nda (FKFFTFŞK) buna engel bir düzenlemenin bulunmadığı görülmektedir.

FKFFTFŞK'nda sözleşmeye taşınır ve taşınmaz malların konu olabileceği (FKFFTFŞK, 2012, md.19/1) ve sözleşme konusu mal henüz imal edilmemiş veya kiracıya teslim edilmemiş olsa dahi kira bedellerinin tahsil edilebileceği (FKFFTFŞK, 2012, md.20/1) belirtilerek, ön ödemeli konut satışı olarak nitelendirilebilecek bitmemiş konut niteliğine haiz taşınmazların finansal kiralama konu edilebileceği açıkça düzenlenmiştir. Ayrıca, sözleşmede aksi belirtilmediği takdirde, sözleşme konusu malın sözleşme tarihinden itibaren iki yıl içinde kiracıya teslim edilmesinin zorunlu olduğu hüküm altına alınmıştır (FKFFTFŞK, 2012, md.20/1). Aynı Kanun'da taşınmaz mallara ilişkin sözleşmelerin taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün şerhler hanesine şerh edileceği ve kiralayan tarafından Finansal Kurumlar Birliğine bildirileceği düzenlenmiştir (FKFFTFŞK, 2012, md.22/1). Buradaki amaç, kiralayana karşı borç takibi yürütülmesi durumunda finansal kiralama sözleşmesine konu malın haczedilmesinin önüne geçmektir (Topuz, 2017, s.278).

Burada dikkat edilmesi gereken diğer bir düzenleme de finansal kiralama konusu malın mülkiyetinin kiralayana ait olacağı ve tarafların sözleşme süresi sonunda kiracının, malın mülkiyetini satın alma hakkını haiz olacağını kararlaştırabileceğine ilişkin düzenlemelerdir (FKFFTFŞK, 2012, md.23/1). Bu noktada, ön ödemeli konut satışları açısından dikkate değer olan ancak sözleşme süresi sonunda mülkiyetin tüketiciye devri kaydını içeren finansal

kiralama sözleşmelerinin niteliğinin değişeceğinin ve ön ödemeli konut satış sözleşmesi unsurları yönünden değerlendirilmesi gerektiğidir (Çetiner, 2017; akt. Meral, 2019, s.113).

Ayrıca, FKFFTFŞK'nda konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanmasında, finansman şirketleri ve tasarruf finansman şirketlerinin konut finansmanı faaliyetlerine ilişkin olarak diğer kanunlarda yer alan hükümlerin saklı olacağı da hüküm altına alındığından (FKFFTFŞK, 2012, md.2/4), bu sözleşmelere ilişkin olarak TKHK'un ilgili hükümlerinin uygulanması ve ön bilgilendirme, sözleşmede bulunması gereken hususlar ve benzeri zorunlulukların aranması gerektiği açıktır.

1.2.2. Ön Bilgilendirme Formu ve Zorunlu İçeriği

Satıcı veya sağlayıcının tüketici ile kurmuş olduğu sözleşme, çoğu zaman bilgi ve tecrübe bakımından birbirine denk olmayan iki tarafın akdettiği bir metin olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle ön ödemeli konut satışlarında bir tarafta teknik ve hukuki birçok öge barındıran bir mal yani konut üreten bir satıcı, diğer taraftan çoğu zaman sadece barınma ihtiyacını gidermeye çalışan, taşınmaz ve tüketici hukuku alanlarında genellikle bilgisiz ve tecrübesiz bir tüketici bulunmaktadır. Konut alma işleminin geliri sabit ve tasarrufları sınırlı bir tüketici için anlamı çoğu zaman düşünülenden veya öngörülenden çok daha büyüktür. Ön ödemeli konut satışları bir yönüyle, tüketicilerin tasarruf yapmalarını sağlamayı da hedeflemektedir (Doğar, 2017, s.13). Bu durum tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde diğer tüm tüketici sözleşmelerinden belki de daha çok ve dikkatli korunmasını gerektirmektedir. Bunu sağlamaya yönelik olarak atılacak ilk önemli adım ön bilgilendirmedir.

TKHK, genel olarak, tüketiciyi taraf olduğu sözleşmeler bakımından; öncelikle sözleşme kurulmadan yani tüketici henüz bir yükümlülük altına girmemişken korumayı hedeflemektedir. Bunu da tüketiciye, sözleşmenin koşullarını incelemesine ve muhakeme etmesine fırsat verecek bir süre tanıyarak sağlamaya çalışmaktadır (Gümüş, 2014, s.253; akt. Çabri, 2015, s.209). Sonraki aşamada sözleşmenin yapılışına, şekline ilişkin birtakım düzenlemeler getirilmekte (TKHK, 2013, md.41); bazı sözleşmelerde geçerli sözleşme

olmadan (TKHK, 2013, md.41), bazı sözleşmelerde ise cayma süresi dolmadan ödeme alınmasını engelleyerek (TKHK, 2013, md.50) tüketiciyi her bir sözleşme türünün barındırdığı risklere karşı korumaya çalışmaktadır. Sözleşmenin TKHK'un belirlediği zorunluluklara veya yöntemlere uygun olmaması halinde ise aynı Kanun'un 77. ve 78. maddelerine dayanarak, uygulayıcısı konumunda bulunan idareye, yaptırım uygulama yetkisi vermektedir.

Ön ödemeli konut satışı ülkemizde oldukça tercih edilen bir konut satın alma yöntemidir. Tüketicinin ödemelerini önceden yapmaya başlaması ancak konutunu çok daha sonra teslim alması bu satış yöntemine ilişkin daha fazla bilgilendirilmesi ihtiyacını da beraberinde getirmektedir.

TKHK'na bakıldığında tüketici sözleşmelerinin genelinde bir ön bilgilendirme ihtiyacından hareketle bilgilendirme zorunluluğu olduğu görülmektedir. Buna paralel olarak TKHK'da *"Tüketicilere sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce, Bakanlıkça belirlenen hususları içeren ön bilgilendirme formu verilmek zorundadır."* hükmüne (TKHK, 2013, md.40/2) yer verilerek ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde ön bilgilendirme zorunluluğuna yer verilmiştir. Ancak burada diğer sözleşmelerden farklı olarak bilgilendirmenin sözleşme kurulmadan en az bir gün önce yapılması söz konusudur. Bazı görüşlere göre bir günlük süreden yirmi dört saatlik zaman diliminin anlaşılması gerektiği ve ön bilgilendirmenin yapıldığı saatten yirmi dört saat geçmedikçe sözleşme akdedilemeyeceği belirtilmekte (Gümüş, 2014; akt. Çabri, 2015, s.210; Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.48), hatta sözleşmenin kurulmasından önce formun verilmesinin üzerinden yirmi dört saat geçmediği takdirde sözleşmenin geçersiz olacağı belirtilmektedir (Çabri, 2015, s.210). Diğer bazı görüşler ise bir günlük süreyi yetersiz olarak değerlendirilmektedir (Aslan, 2014; akt. Çabri, 2015, s.210; Zevkliler, Özel, 2016, s.285). Ön bilgilendirme formunun yazılı olarak tüketiciye verilmesinin yeterli olduğu, zorunlu içeriğinde tüketiciye verildiği saat bilgisine yer verilmesinin zorunlu kılınmadığı ve formun tüketiciye verildiğini satıcının ispatlaması gerektiği göz önünde bulundurulduğunda yirmi dört saatlik süre uygulamasının zorluklarının bulunduğu, ancak hiç kuşkusuz bu

yorumun uygulamaya geçirilmesinin tüketicinin lehine olacağı değerlendirilmektedir.

Ön bilgilendirme, sözleşmede zayıf taraf olan tüketici ile daha tecrübeli olan satıcı arasındaki bilgi dengesizliğini azaltmaya ve hatta mümkünse eşitlemeye hizmet eden bir araç olarak karşımıza çıkmaktadır (Kara Kılıçarslan, 2015, s.186). TKHK'un 4. maddesi dikkate alındığında, ön bilgilendirme formunda bulunması zorunlu hususların eksik olması veya formun tüketiciye verilmemesi sözleşmenin geçerliliğini etkilememektedir (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.49).

ÖÖKSHY ön bilgilendirmeye ilişkin düzenlemeleri içermekte olup, ön bilgilendirmeye ilişkin ispat yükü satıcıdadır (ÖÖKSHY, 2014, md.5). Diğer bir deyişle, satıcının ön bilgilendirme formunu sözleşme imzalanmadan en az bir gün önce tüketiciye verdiğini ispatlaması gerekmektedir. ÖÖKSHY'te ön bilgilendirme formunda yer alması gereken zorunlu hususlar ve formla birlikte tüketiciye verilmesi zorunlu tutulan belgeler de sayılmış olup, burada dikkat çeken birkaç hususa değinmekte fayda görülmektedir.

ÖÖKSHY ile ön bilgilendirme formunda satıcıya, tüketiciye, konuta, konutun bedeline ve ödemeye ilişkin esaslı bilgilere yer verilmesi sözleşme ilişkisinin doğası gereği zorunlu tutulmuştur (ÖÖKSHY, 2014, md.5). Tüketicinin cayma ve sözleşmeden dönme hakkına ilişkin bilgilere, konutun teslim tarihi ile yapı ruhsatının verilmiş tarihine ön bilgilendirmede yer verilmesi zorunludur (ÖÖKSHY, 2014, md.5). Bununla, tüketicinin sözleşme kurmadan önce hakları konusunda bilgilendirilmesi hedeflenmektedir. Yapı ruhsatı olmaksızın tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamayacağı dikkate alındığında ön bilgilendirme formunda bu bilginin yer alması, tüketiciye verilen vaat açısından oldukça önemlidir. Kaldı ki, konutun teslim tarihi sözleşmede yer alan teslim tarihini ve her halükarda sözleşme tarihinden itibaren kırk sekiz ayı geçemeyeceğinden buna ilişkin bilgiye de formda yer verilmelidir. Ön bilgilendirme formu, tüketici ile satıcı arasındaki ön görüşmenin, bilgi alışverişinin yazılı hali gibidir, sözleşmenin simülasyonudur. Bu nedenle de oldukça önemlidir.

Verilecek teminata ilişkin bilgiye de yine ön bilgilendirmede yer verilmesi gerekmektedir (ÖÖKSHY, 2014, md.5). Ön ödemeli konut satışlarında tüketicinin ödemelerine karşılık olarak mevzuatta sayılan teminat yöntemlerinden biri ile teminat sağlanması zorunludur (TKHK, 2013, md.42). Dolayısıyla, bu teminat yönteminin ön ödemeli konut satışına başlamadan belirlenmesi gerekmektedir. ÖÖKSHY’te de “*satıcının konut satışına başlamadan önce*” ifadesine yer verilerek aslında satışa başlamadan önce teminata ve yöntemine ilişkin çalışmaların tamamlanması gerektiği vurgulanmıştır (ÖÖKSHY, 2014, md.12/1). Bu doğrultuda, tüketiciye ödemeleri karşılığında hangi teminat yöntemi sunulacaksa ön bilgilendirme formuna bunun yazılması gerekmektedir. Sonuç olarak, yapı ruhsatının alınması ve verilecek teminatın belirlenmesi ön bilgilendirme için dolaylı olarak ön koşuldur (ÖÖKSHY, 2014, md.5, md.12).

Diğer taraftan, ÖÖKSHY’e göre ön bilgilendirme formuna ek olarak tüketiciye bağımsız bölüm planı, vaziyet planı, kat planı ve mahal listesi ile verilecek teminatın bina tamamlama sigortası olması halinde, bina tamamlama sigortasına ilişkin önemli hususlar formunun da verilmesi gerekmektedir (ÖÖKSHY, 2014, md.5/2). Bununla, tüketiciye sözlü olarak belirtilen ve vaat edilen hususların ön bilgilendirme formuna aktarılmasının, tüketiciye söylenenlerle yazıya geçirilenler arasında uyumsuzluk olması halinde tüketicinin durumu sorgulamasının sağlanmasının amaçlandığı değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, diğer sözleşme türlerinden farklı olarak ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde, sözleşmeden en az bir gün önce ön bilgilendirme formunun tüketiciye verilmesine ilişkin düzenleme hem detaylı incelemeyi ve irdlemeyi hem de konut alımı gibi önemli bir kararın sağlıklı bir şekilde verilmesini sağlamaya yöneliktir. Diğer bir ifadeyle, konut satın alma kararının *üstüne bir gece yatılması* amaçlanmaktadır.

Eski adıyla Hazine Müsteşarlığı Sigortacılık Genel Müdürlüğü (yeni adıyla SEDDK) tarafından yürürlüğe konulan Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları gereği tüketiciye verilmesi zorunlu tutulan bina tamamlama sigortasına ilişkin önemli hususlar formunun (BTSGŞ, 2015, md.B.2), içinde barındırdığı

önemli düzenlemeler nedeniyle (örneğin, ödemelerin banka kanalıyla yapılması vb.) sözleşme ve dolayısıyla ödeme öncesinde tüketiciye ön bilgilendirme ile verilmesi önemlidir. Genel şartlarda formun sözleşmeden bir gün önce verilmesi zorunluluğu bulunmamasına karşın, Yönetmelik ile ön bilgilendirme formuna ek olarak verilmesi zorunlu tutulduğundan, ön bilgilendirmede verilecek teminata ilişkin bilgi kısmında bina tamamlama sigortasına yer verildiği takdirde, önemli hususlar formunun da sözleşmeden bir gün önce tüketiciye verilmesi dolaylı olarak zorunlu kılınmıştır.

Bu noktada, bağımsız bölüm planı, vaziyet planı ve kat planının hukuki dayanaklarından bahsetmekte de fayda görülmektedir. *Bağımsız bölüm planı*, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına esas teşkil eden taşınmaz üzerine inşa edilecek yapı ve eklentilerin, bağımsız bölümlerin konumlarını ve numaralarını ruhsatına, projelerine, vaziyet plânındaki ölçülerine ve teknik yöntemine uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösteren plân ve projesini; *vaziyet planı* ise parsellerde inşa edilecek yapıların ve eklentilerinin, teknik alt yapıların, yapı ruhsatına esas projeleri ile yerleşim planındaki ölçülerine göre, kontrol noktalarına dayalı biçimde, teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde düzenlenen, kat irtifakına veya kat mülkiyetine esas konumlarını gösteren harita ve planı ifade etmektedir (TKGM Genelge, 2023, md.3).

Kat planı ise mimari projede, yapının her bir katının kullanımını, niteliğini, konumunu, ortak yerlerini, alanlarını ve üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin kat mülkiyetine esas numaralarını gösteren planı olarak tanımlanmıştır (TYKMKİTDY, 2008, md.4/1/ğ).

Burada eleştiriye konu edilen hususlardan biri bir günlük sürenin daha uzun olması gerektiği, yetersiz bulunduğu yönündedir (Aslan, 2016, s.204). Ancak mevzuattaki sürenin sağlanması ve mevzuatta belirlenen hükümlere uygun bir bilgilendirme yapılması halinin bile tüketicinin korunması açısından oldukça önemli bir adım olduğu değerlendirilmektedir. Kaldı ki günümüz ekonomik koşulları ve fiyatların değişme hızı göz önünde bulundurulduğunda ön bilgilendirme için daha uzun bir süre belirlenmesinin, satıcı ve tüketici arasında özellikle mali anlaşmazlıkları beraberinde getireceği öngörülmektedir.

Ön bilgilendirme zorunluluğu ve ön bilgilendirmenin zorunlu içeriğine ilişkin aykırılıklarda TKHK kapsamında, aykırı her bir işlem ve sözleşme için 10.978 TL (2024 yılı için) (UİPCİT, 2023, md.3) idari para cezası uygulanmaktadır (TKHK, 2013, md.77/3).

1.2.3. Yapı Ruhsatı

TKHK'da yapı ruhsatı alınmadan tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır (TKHK, 2013, md.40/3). İnşaat ruhsatı olarak da bilinen (Duman, 2016, s.29) yapı ruhsatı ön ödemeli konut satış sözleşmesinin ön şartıdır. Yapı ruhsatının alınış tarihine, ön bilgilendirme formunda ve sözleşmede yer verilmelidir (ÖÖKSHY, 2014, md.5, md.7). Buradan, yapı ruhsatı alınmadan tüketiciye ön bilgilendirme formu verilemeyeceği sonucu çıkmaktadır. TKHK'un gerekçesi göz önünde bulundurulduğunda bu zorunluluğun getirilmesindeki amacın, imar mevzuatına uygun bir yapının inşasının tüketiciye vaat edilmesinin sağlanması olduğu değerlendirilmektedir (TKHK Gerekçe, 2013, md. 40).

Yapı ruhsatı alınmaksızın sözleşme akdedilmiş olmasının, sözleşmenin kesin hükümsüz olduğu şeklinde yorumlanması gerektiğini belirten görüşe (Çabri, 2016, s.655) karşılık, kesin hükümsüzlüğün ileri sürülemeyeceği ancak tüketicinin ileri sürebileceği bir geçersizlik halinden bahsedilebileceğinin kabul edilebileceğini belirten görüş de mevcuttur (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.44). İkinci görüşün tüketicinin korunması amacına daha çok hizmet ettiği değerlendirilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun kapsamına giren tüm yapılar için yapı ruhsatı alınması zorunludur (İK, 1985, md.21). Ruhsat alınmış yapılarda değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır (İK, 1985, md.21). Yapı ruhsatı, ruhsata konu binanın, inşası öncesinde imar planına ve mevzuatına uygunluğunu göstermektedir (Duman, 2016, s.23). Yapı inşa edildikten sonra kullanıma uygunluğunu onaylamak amacıyla yapı kullanım izni aranmaktadır (Duman, 2016, s.25).

Ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanmalı, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde inşaat bitirilmelidir (İK, 1985, md.29). Yapı ruhsatının alınmış olması, kat irtifakının kurulması için zorunlu bir unsur olarak belirlenmemekte, mimari projenin onaylanması yeterli görülmektedir (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.44, 45). Yapı ruhsatı alınmadan tüketiciyle ön ödemeli konut satış sözleşmesi akdedilmesi halinde, TKHK kapsamında 1.100.122 TL (2024 yılı için) (UİPCİT, 2023, md.3) idari para cezası uygulanmaktadır (TKHK, 2013, md.77/5).

1.2.4. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Şekli ve Zorunlu İçeriği

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda sözleşmelerin geçerliliğinin, Kanun'da aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı bulunmadığı, Kanun'da sözleşmeler için öngörülen şeklin, kural olarak geçerlilik şekli olduğu, öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmelerin hüküm doğurmayacağı hüküm altına alınmıştır (TBK, 2011, md.12). Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi gerekmektedir (TBK, 2011, md.237). Taşınmaz satış vaadi de resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmamaktadır. TBK'da resmi şekilden ne anlaşılması gerektiği tanımlanmış olmamakla birlikte, burada sözleşmenin resmi makamlar önünde veya resmi makamların katılımıyla kurulmasının kastedildiği değerlendirilmektedir (Arslan (Akyüz), 2003, s.12).

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre, resmi sicil ve senetler, belgeledikleri olguların doğruluğuna kanıt oluşturmaktadır (TMK, 2001, md.7). Aynı Kanun'a göre, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır (TMK, 2001, md.706). Ayrıca, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olacağı; miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile Kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyetin tescilden önce kazanılacağı; ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesinin mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlı olduğu düzenlenmiştir (TMK, 2001, md.705). TMK'da, aynı hakların kütüğe tescil ile doğacağı, sıralarını ve tarihlerini tescile göre alacağı hüküm altına alınmıştır (TMK, 2001, md.1022).

TK'nda yer alan *“Mülkiyete, mülkiyetin gayrı ayni haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakillen istimalle elverişli bir bölümünden münhasıran istifadesini temin gayesiyle TMK'nun 753. maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir.”* hükmü (TK, 1934, md.26/1) gereği, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesi suretiyle kurulması halinde, bunu resmi şekilde yapmaya yetkili makam, tapu sicil müdürü veya memurudur.

1512 sayılı Noterlik Kanunu'nda ise taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak ve 22.6.2022 tarihinde yapılan değişiklikle bu sözleşmeyi taraflardan birinin talep etmesi, harç ve giderleri ödemesi halinde tapu bilişim sistemi vasıtasıyla tapu siciline şerh vermek, taşınmaz satış sözleşmesi yapmak noterlerin görevlerinden sayılmıştır (NK, 1972, md.60/1/3). Maddenin değişiklikten önceki halinde noterlerin yalnızca gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi yapma görevinden bahsedilmekteydi.

NK'na 22.6.2022 tarihinde eklenen *“Taşınmaz satış sözleşmesi”* başlıklı maddede ise;

- Taşınmaz satış sözleşmesinin noterler tarafından da yapılabileceği, taşınmaz üzerindeki her türlü kısıtlamaları dikkate alacağı ve taşınmaz satışıyla ilgili diğer kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esasları gözeteyeceği,
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce tapu kayıt örneği ve diğer belgelerin tapu bilişim sistemi vasıtasıyla noterlerle paylaşılacağı,
- Noterlerce hak sahibi belirlendikten ve taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun bulunmadığı tespit edildikten sonra taşınmaz satış sözleşmesinin yapılacağı,
- Satış sözleşmesi taraflarca imzalandığı anda noterin tapu bilişim sisteminden yevmiye numarası olarak sözleşmeyi bu sisteme

kaydedeceği, sözleşmenin sisteme kaydından sonra tapu müdürlüğünce taşınmazın tapu siciline tescilinin sağlanacağı,

- Noterlerin taşınmaz satış sözleşmesiyle ilgili işlemleri bizzat yapacakları,
- Tapu kayıt örneği ve diğer belgelerden hak sahibinin belirlenememesi veya satışa engel hukuki bir durumun varlığı halinde noterlerce satış işleminin gerçekleştirilmeyeceği düzenlenmiştir (NK, 1975, md.61/A).

Söz konusu düzenleme ile noterlere taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi verilmiştir. Bu yetkinin sınırı sözleşme yapmak ile sınırlı olup, taşınmazın tapuya tescilinin yapılmasıyla devri gerçekleşmektedir (Akipek Öcal vd., 2023, s. 216).

NK'nun ikinci bölümünde "düzenleme", üçüncü bölümünde "onaylama" düzenlenmiştir. Buna göre taraflar notere düzenleme veya onaylama için başvurmaktadır. Hukuki işlemlerin noter tarafından düzenlenmesi bir tutanak şeklinde (NK, 1975, md.84), onaylaması ise hukuki işlemlerin altındaki imzanın imzayı atan şahsa ait olduğunun bir şerhle belgelendirilmesi şeklinde (NK, 1975, md.90) yapılır.

NK'nun "Düzenleme şeklinde yapılması zorunlu işlemler" başlıklı maddesinde ise niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerle, gayrimenkul satış vaadi ve sayılan diğer işlemlerin düzenleme şeklinde yapılacağı belirtilmiştir (NK, 1975, md.89). Söz konusu düzenleme, TKHK'da noterliklerde *düzenleme şeklinde* yapılması öngörülen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin hukuki dayanağını oluşturmaktadır. Satış vaadi sözleşmesi borçlandırıcı bir sözleşme olduğundan, kişisel bir hak doğurduğundan ve ön sözleşmenin borçlandırıcı bir sözleşmeye ilişkin olması gerektiğinden, mülkiyete sahip tarafı değiştiren bir sözleşme yani tasarrufi işlem niteliği taşımamaktadır (Sapanoğlu, 2017, s. 515).

Taşınmaz satışının resmi şekil şartına tabi olması zorunluluğunun bazı istisnaları bulunmaktadır (Kara, 2019, s.899). 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda yer alan TOKİ'nin taşınmaz mülkiyetinin devrini konu edinen satış ve satış vaadi sözleşmelerinin resmi şekle uygun olmasının şart olmaması (TKK, 1984, md.6/2) dikkate değerdir (Kara, 2019, s.900).

Bu bilgiler ışığında, TKHK'un ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur (TKHK, 2013, md.41/1). Şekil şartına uyulmadığı takdirde, satıcı sonradan tüketicinin aleyhine olacak biçimde sözleşmenin geçersiz olduğunu ileri sürememektedir (TKHK, 2013, md.41/1). Satıcı, şekil şartına uygun, geçerli bir sözleşme yapılmadıkça tüketiciden ödeme yapmasını, kaparo vermesini veya onu borç altına sokan bir belge vermesini isteyememektedir (TKHK, 2013, md.41/2).

Görülebileceği üzere, ön ödemeli konut satışı, satış ve satış vaadini içermektedir. Sektörde ön ödemeli konut satış sözleşmesinin adi yazılı şekilde kurulması yönünde bir eğilim bulunmakla birlikte, resmi şekil şartına uygun akdedilen sözleşmelerin çoğunlukla satış vaadi şeklinde kurulduğu görülmektedir (Çabri, 2015, s.206). Sözleşmenin şekline ilişkin getirilen en önemli eleştiri, *konutun satışının tapu siciline tescil edilmesi* hususuna ilişkindir. Çünkü aynı haklar tapu siciline tescil edilmekte; sözleşmeler ise şerh edilebilmektedir (Öz, 2014, s.105). Bu nedenle, TKHK'da yer alan sözleşmenin şekline ilişkin metnin *tapu sicilinde yapılması zorunludur* şeklinde düzenlenmesinin daha doğru olacağı ifade edilmektedir (Öz, 2015, s.143). Ön ödemeli konutun satışının tapu siciline tescil edilmesinden, sözleşmenin şerh edilmesi zorunluluğunun anlaşılması gerektiğini ifade eden görüş de bulunmaktadır (Aydoğdu, 2014, s.117; Aydoğdu, 2015; akt. Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.31). Sonuç olarak, burada sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesinin vurgulanmaya çalışıldığı değerlendirilmektedir (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.31). Ön ödemeli konut satış sözleşmesi TKHK'da belirlenen resmi şekil şartına uygun akdedilmediği takdirde sözleşme geçersizdir (TKHK, 2013, md.41/1). Ancak, zayıf taraf olan tüketicinin korunması amacına hizmet etmek üzere bu geçersizlik tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri sürülemez (TKHK, 2013, md.41/1). Kanunun gerekçesine bakıldığında da bu hükmün, aksinin hakkaniyetli bulunmaması nedeniyle getirildiği anlaşılmaktadır (TKHK Gerekçe, 2013, s.34).

Ön ödemeli satış ile prensipte inşası devam eden konutların satışı hedeflendiğinden, *tapu siciline tescil ile satış* ifadesinden ancak kat irtifak tapusunun tüketici adına tescili sonucu çıkarılabilmektedir. Bu noktada, kat irtifakı ve kat mülkiyetine ilişkin bazı kavramları açıklamakta ve düzenlemelere değinmekte fayda görülmektedir. KMK'na göre *kat irtifakı*, bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından kurulan irtifak hakkı; *kat mülkiyeti* ise aynı fıkranın (a) bendine göre bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkıdır (KMK, 1965, md.2/1/c).

Bu doğrultuda, bağımsız bölümler üzerinde kurulan kat mülkiyeti hakkına sahip olanlara *kat maliki*; kat irtifakı hakkına sahip olanlara ise *kat irtifak sahibi* denilmektedir. Aynı Kanun'a göre ana gayrimenkul, kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü; *bağımsız bölüm* ise ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini ifade etmektedir (KMK, 1965, md.2/1/c).

KMK'na göre, kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, kat mülkiyetine resen çevrilmektedir (KMK, 1965, md.3). Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilmektedir (KMK, 1965, md.3). Kat mülkiyeti ve kat irtifakı resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğmaktadır (KMK, 1965, md.10). Ana gayrimenkulün tümünün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmeden o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamamaktadır (KMK, 1965, md.10). Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliğini kazanmaktadır (KMK, 1965, md.13).

Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istemle birlikte proje ve yönetim planını tapu idaresine vermeleri gerekmektedir (KMK, 1965, md.14). Bir arsa üzerinde kat irtifakları ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu

bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün beyanlar hanesinde belirtilmek suretiyle kurulmakta ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilmektedir (KMK, 1965, md.14).

Dolayısıyla satış esnasında kat mülkiyeti tapusunun tüketici adına tescil edildiği sözleşmelerin ön ödemeli konut satış sözleşmesi olarak değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır. Ancak, ön ödemeli konut satışı için kat irtifakının tesis edilmiş olması zorunluluğu bulunmadığı veya kat irtifakı tapusunun tüketici adına tescilli halinde proje değişikliği için tüketicinin muvafakatına ihtiyaç duyulacağı göz önünde bulundurulduğunda, satıcının satışı daha önce de belirtildiği gibi noterde düzenleme şeklinde satış vaadi ile yapması daha olası görünmektedir (Çabri, 2015, 206). Ancak, ön ödemeli konut satışının taşıdığı riskler veya olumsuz tecrübeye sahip tüketicilerin deneyimleri, ön ödemeli konut satan firmaları *hemen tapu* vaadiyle, kat irtifakı tapusu devrederek konut satma yoluna teşvik etmektedir. Geline nokta da her iki yöntemin de alıcılar ve satıcılar için avantajlar ve dezavantajlar barındırdığı değerlendirilmektedir. Diğer taraftan, yaşanan sorunların büyük kısmının sözleşmelerin adi yazılı şekilde (Özçelik, 2015, s.1168) ve hatta kimi zaman ortada yazılı bir metin olmaksızın yapılmasından kaynaklandığı görülmektedir.

Resmi şekil şartına uygun sözleşme akdeden tüketiciler, hak arama yollarını kullanma aşamasında haklarını ileri sürme konusunda daha rahat hareket etmekte; adi yazılı sözleşmelere istinaden açılan davalarda ise uygulanan hükümlerin de farklılığı nedeniyle tüketiciler haklarını her zaman tam anlamıyla alamamaktadır (Kaya, 2014, s.184).

Noterde düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesi ile ön ödemeli konutun satıldığı durumlarda da tüketicinin hak kaybına uğrayabileceği kimi durumlar söz konusu olabilmektedir. Satış vaadi sözleşmesi akdedildikten sonra tüketicinin sözleşmeyi tapuya şerh ettirmesi tüketiciye hiç kuşkusuz bir koruma sağlayacaktır.

TK'na göre noterler tarafından düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan birinin istemi ile tapu siciline şerh edilebilir. Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse, şerh tapu sicil müdürü veya görevlileri tarafından resen terkin edilir (TK, 1934, md.26). Yine bu düzenlemelere benzer şekilde, TMK'na göre arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinden doğan haklar tapu kütüğüne şerh edilebilmektedir (TMK, 2001, md.1009). Bu sözleşmelerin tapu kütüğüne şerh edilmesi, taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilmesi imkanı tanımaktadır.

Buradan hareketle, tüketicilerin de ön ödemeli olarak satın almayı düşündükleri konutun tapu kaydını kontrol ederek üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunup bulunmadığını teyit etmesinde fayda bulunmaktadır (Kaya, 2014, s.186).

Bu bağlamda, Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 29.4.2010 tarihli, 2010/3446 E. ve 2010/4877 K. sayılı kararında özetle;

Dosyada yer alan bilgi ve belgelerden 6.2.1996 tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin TK'nun 26. maddesinden yararlanılarak tapuya şerh edilmediği, kayıtlardaki haczin 9.1.1997 tarihinde işlendiğinin görüldüğü,

Davada dayanılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilmediğinden davacı üçüncü kişilere karşı güçlendirilmiş hak iddiasında bulunamayacağı,

Başka bir deyişle hukuki duruma aleniyet kazandırılmadığından taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan hakların üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir hale gelmediği hususuna yer vermiştir.

Şerhi kural olarak malik talep edebilecekken taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde iki tarafın da şerhi talep etme imkanı bulunmaktadır (Albayrak, 2017, s.62). Ancak burada dile getirilmesi gereken önemli bir husus da tüketicinin, satıcının malik olduğu durumlarda şerh talebinde bulunabileceğidir (Özmen, Hamamcioğlu Vardar, 2016, s.40). Aslında TK'nda, taşınmaz satış

vaadi sözleşmesinin taraflarından birisinin şerh talebinde bulunabileceği tereddüte yer bırakmayacak şekilde düzenlenmiştir (TK, 1934, md.26). Burada bahsedilen, arsa sahibi ile müteahhit arasında akdedilmiş bir kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında, müteahhitin payına düşen konutların satış vaadi sözleşmesi ile tüketiciye satıldığı durumlardır (Albayrak, 2017, s.63). Böyle bir durumun varlığı halinde, arsa maliki ile tüketici arasında bir şerh sözleşmesi yapılması gerekecektir (Albayrak, 2017, s.63).

Diğer taraftan, şerhten itibaren beş yıl içinde satış veya tescil gerçekleşmezse tapu sicili müdürü veya görevlilerince resen terkin edileceği (TK, 1934, md.26) öngörülmüş olup, terkinin harca tabi olduğu ve ödeme yapılmadan terkin edilemeyeceği göz önünde bulundurulduğunda, resen terkinden söz edilemeyeceği değerlendirilmektedir.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 30.3.2010 tarihli, E. 2010/1193, K. 2010/3454 sayılı kararında özetle,

(...) Davanın taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan tapu iptal tescil ve intifa hakkının tapuya yazılması isteğine ilişkin olduğu,

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin noter önünde resen düzenlenmesi gereken, geçerliliği resmi şekil şartına bağlı kılınan, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşmeler olduğu,

Vaat alacaklısının, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyeti devir borcu yüklenen satıcıdan edim yerine getirilmediğinde TMK'nun 716. maddesi uyarınca açacağı tapu iptal ve tescil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebileceği,

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin, TMK'nun 1009. maddesi uyarınca tapunun beyanlar hanesine şerhinin mümkün olduğu,

Böylece, sözleşme alacaklısının sözleşmeden kaynaklanan kişisel hakkını kuvvetlendirmiş olacağı ve üçüncü kişilere karşı ileri sürme olanağı kazanacağı, TK'nun 26/6 maddesi uyarınca bu şerhin beş yıl için geçerli olduğu, beş yılın dolmasıyla kayıttan silineceği ve anılan gücünü yitireceği,

Satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerhinden sonra beş yıl içinde kayda işlenen her türlü haciz, ipotek ve benzeri, sözleşme alacaklısının haklarını kısıtlayacak nitelikteki şerhlerin de sözleşme alacaklısını bağlamayacağı,

Açıklananlar ışığında somut olayda davacıların dayandığı 5.8.1991 tarihinde düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin noterde usulüne uygun olarak düzenlendiği ve geçerli olduğu,

Anılan sözleşmenin 8.8.1991 tarihinde tapuya şerh edildiği, davalının mülkiyeti edindiği tarih itibarıyla tapuda kayıtlı olduğu,

Mahkemece sözleşmenin tapuya şerh edildiği 8.8.1991 tarihi itibarıyla beş yıllık sürenin geçtiği, bu nedenle şerhin bağlayıcılığının bulunmadığı, dolayısıyla sözleşmeden doğan şahsi hakkın davalıya ileri sürülemeyeceği gerekçesi ile davanın reddine karar verdiği,

Ancak, burada incelenmesi gereken hususun davalının iyiniyetli olup olmadığının saptanması olduğu,

TK'nun 26. maddesinin beşinci fıkrasına göre tapuya şerh edilen satış vaadi sözleşmesi uyarınca şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz ise şerhin, tapu sicil müdürlüğü tarafından resen terkin edileceği,

Şerh, süresi dolduktan sonra terkin edilmez ise, şahsi hakkın bu şerh ile etkisi kuvvetlendirildiğinden üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilirken artık bundan sonra satış vaadi alacaklısına sadece kişisel hak sağlayabileceği,

Satış vaadi sözleşmesi bu nedenle davalıya karşı ileri sürülemez ise de TMK'nun 1023 ve 1024. maddeleri gereğince davalının halen mevcut olan şerh nedeniyle iyiniyetli olduğunun kabulüne olanak bulunmadığı,

Belirtilen nedenle mahkemece davalının iyiniyetli olmadığına kabul edilmesi gerektiği, sözleşme gereğince tescil isteğinin kabulü için diğer şartların gerçekleşip gerçekleşmediğinin incelenerek sonucuna göre hüküm kurulması gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmiş olmasının doğru olmadığı ve karar bozmayı gerektirdiği (...) hususlarına yer vermiştir. Görüleceği

üzere mahkeme, süresi dolan şerh nedeniyle tescil talebinin doğrudan reddedilemeyeceğine hükmetmiştir.

Burada üzerinde durulması gereken bir önemli husus da arsa maliki ile müteahhit arasında akdedilen kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden müteahhitin payına düşen konutların ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile tüketicilere satıldığı durumlarda, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi ile tüketicilerin yaşadıkları mağduriyetlere ilişkindir.

Anayasa Mahkemesi, arsa maliki ile müteahhit arasında akdedilen kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden müteahhitten daire satın alan davacıların tapularının iptal edilmesi nedeniyle mülkiyet haklarının ihlal edildiğine karar verilmesi yönündeki taleplerine ilişkin 20.7.2017 tarihli, 2014/12321 E. sayılı kararında özetle;

(...) Uyuşmazlık konusu taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapının bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, taşınmazın malikleri ile yüklenici arasında yapılan arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi çerçevesinde başvuruçulara devredildiği,

Bu sözleşme ile taşınmazın maliklerinin taşınmazda inşa edilecek bazı bağımsız bölümleri ve arsa paylarını yükleniciye devretme; yüklenicinin ise bu taşınmaz üzerinde sözleşmede belirtilen koşullarda bir yapı inşa etme yükümlülüğü altına girdiği,

Yüklenici tarafından henüz yapı tamamlanmadan uyuşmazlık konusu arsa paylarının başvuruçulara tapuda satıldığı,

Ancak arsa sahipleri tarafından açılan davada arsa üzerindeki yapının, sözleşmede istenilen koşullara uygun olarak ve süresinde tamamlanamadığı,

Buna göre sözleşmede öngörülen süre de geçmiş olmasına rağmen inşa edilen yapının iskan ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı,

Bunun üzerine sözleşme koşullarının yerine getirilemediğini belirten taşınmazın maliklerinin, sözleşmenin feshi ile tapu iptali ve tescil istemleriyle yüklenici ve yükleniciden arsa paylarını satın alan başvurululara karşı dava açtığı,

Yapılan yargılama neticesinde mahkemenin, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında yüklenicinin temel edimi olan yapıyı sözleşmeye uygun olarak inşa ettiremediğini tespit ederek yüklenicinin temerrüdü nedeniyle sözleşmeyi feshettiği,

Mahkemenin ayrıca bu karar ile sözleşmenin feshini gerekçe göstererek başvuruluların tapularının iptaline ve bu payların da arsa malikleri adlarına tapuya tesciline karar verdiği,

Başvuruluların, kararı temyiz ettiği ancak hükmün Yargıtay tarafından onandığı ve karar düzeltme taleplerinin de reddedildiği,

Başvuru konusu olayda tarafların birbirleriyle çatışan menfaatlerinin bulunduğu, bir taraftan maliki oldukları taşınmazda bina inşa edilmesi kaydıyla bu taşınmazdaki arsa paylarını devreden arsa sahiplerinin, diğer taraftan da aynı sözleşme gereği yükleniciye düşen bu arsa paylarını devralan başvuruluların haklarının söz konusu olduğu,

Diğer bir deyişle, başvuruluların yükleniciye düşen arsa paylarını tapuda satın almakla mülkiyet haklarının bulunduğu, bu payları inşaat yapılması kaydıyla devreden arsa sahiplerinin de mülkiyet haklarının bulunduğu,

Dolayısıyla her iki tarafın da mülkiyet hakkını gözetmekle yükümlü bulunan devletin, maddi ve usule ilişkin pozitif yükümlülüklerini yerine getirip getirmediğinin dikkate alınarak sonuca varılması gerektiği,

(...) Yargıtay içtihatlarında, arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin, arsa sahibi veya sahipleri ile yüklenici arasında yapılan ve eser sözleşmelerinin bir türü olan sözleşme tipi olarak açıklandığı,

Buna göre arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinin, yüklenicinin maliyeti kendisi tarafından sağlanarak arsa malikinin arsası üzerine bina yapım işini

üstlendiği, arsa malikinin ise bedel olarak binadaki bir kısım bağımsız bölüm mülkiyetini yükleniciye geçirmeyi vadettiği sözleşmeler olduğu,

İnşaat yapım sözleşmelerinde yüklenicinin ana borçlarının bir inşaat (eser) meydana getirme ve bu eseri iş sahibine teslim etme borçları olduğunun kabul edildiği,

Buna karşılık bu tür sözleşmelerde iş sahibinin de arsa üzerinde meydana getirilen esere karşılık “arsa payı devri” suretiyle bir bedel ödemeyi asli edim olarak borçlandığı,

Bu sözleşmelerde iş sahibinin ödeyeceği ücretin (bedel), arsa sahibi tarafından ayın (eşya) olarak ödendiği,

(...) Diğer taraftan Yargıtay içtihatlarında, yüklenicinin alacağı temlik hükümlerine göre arsa paylarını yazılı şekil koşuluyla satabileceği ve yükleniciden arsa payını satın alan kişilerin ise yüklenicinin halefi olduklarının kabul edildiği,

Bu açıklamalar ışığında somut olay incelendiğinde taraflar arasındaki uyuşmazlığın arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinden kaynaklandığı,

818 sayılı mülga Kanun'un 19. maddesinde (TBK'nun 26. maddesi) öngörülen sözleşme özgürlüğü çerçevesinde düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin bu Kanun'da düzenlenmeyen isimsiz sözleşmelerden olduğu ancak bu sözleşmelerin hüküm ve uygulanma koşullarının Yargıtay'ın istikrar kazanmış içtihatlarıyla açıklığa kavuşmuş olduğunun görüldüğü,

(...) Son olarak ise arsa sahiplerince iade hakkının kullanılması nedeniyle başvurucuların mülkiyet haklarını koruyacak ve yeterli güvenceler sağlayacak hukuksal mekanizmaların oluşturulup oluşturulmadığının incelenmesi gerektiği,

Buna göre somut olayda tapu kayıtlarının iptalinin arsa sahibinin mülkiyet hakkının korunması amacıyla yapıldığının anlaşıldığı,

Özel kişilerin mülkiyet haklarının çatıştığı bu gibi durumlarda bunlardan hangisine üstünlük tanınacağıнын takdirinin, kanun koyucuya ve somut olayın koşulları göz önünde bulundurularak derece mahkemelerine ait bir yetki olduğu,

Bununla birlikte her iki tarafın menfaatlerinin mümkün olduğunca dengelenmesi ve sürecin taraflardan biri aleyhine ölçsüz bir sonuca da yol açmaması gerektiği,

(...) Başvurucuların, uyuşmazlık konusu taşınmaz üzerinde inşa edilecek yükleniciye düşen bağımsız bölümlere ait arsa paylarını satın aldıkları, dolayısıyla başvurucuların, yüklenicinin halefi sıfatıyla taşınmazın malikleri ile yüklenici arasında düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin tarafı olarak görüldüğü,

Ancak bu sözleşme doğrultusunda yüklenicinin kendisine düşen asıl edimi yani inşaatı yapma edimini yerine getirmediğinin tespit edildiği,

Bu durum nedeniyle daha önce edimini yerine getirmiş olan taşınmaz maliklerinin, temerrüt hükümlerine dayalı olarak sözleşmenin feshini talep ettikleri ve bu itibarla mahkemece sözleşmenin feshine ve tapunun iptaline karar verildiği,

Başvurucuların satın alırken inşaatın henüz tamamlanmadığını ve ileride inşa edilecek bir bağımsız bölüme ait arsa payını satın aldıklarını bilebilecek durumda oldukları; başka bir deyişle inşaat halinde olan bir yapının bağımsız bölümlerini satın alan başvurucuların inşaatın tamamlanamaması durumunda yükleniciden satın alınan arsa paylarının iade edilmesini öngörmesi gerektiği,

Bu nitelikteki arsa paylarını satın alan başvurucuların, yüklenicinin halefi olduklarından taşınmaz maliklerine karşı, düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi çerçevesinde yüklenicinin haklarına da sahip oldukları ancak yine bu sözleşme kapsamında yüklenicinin edimlerinden de sorumlu tutuldukları,

Öte yandan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi çerçevesinde yükleniciye düşen arsa payını satın alan kişinin sonradan arsa malikinin menfaatlerini koruma amacıyla tapusunun iptalinin bu kişiye bir külfet yükleyeceğinin açık olduğu,

Böyle bir durumda her iki tarafın menfaatlerini dengeleyecek mekanizmaların varlığı ve bu bağlamda tapusu iptal edilen kişiye tanınan imkanların ve giderim yollarının varlığının önem taşıdığı,

Başvuru konusu olayda, başvuruçuların borçlar hukuku kurallarına göre yükleniciye karşı dava açma ve zararlarını tazmin etme imkanlarının bulunduğu,

Bunun dışında ayrıca başvuruçuların arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi kapsamında yüklenicinin halefi sıfatıyla sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde arsa sahiplerinden tazminat talep edebilecekleri,

(...) Sonuç olarak tüm bu hususlar birlikte gözetildiğinde yükleniciye düşen arsa paylarını satın alan başvuruçuların, halefi oldukları yüklenici tarafından sözleşmenin gereğinin yerine getirilmemesi nedeniyle tapu kayıtlarının iptal edilmesi suretiyle yapılan müdahale yönünden mülkiyet hakkına yönelik bir ihlalin olmadığına açık olduğu hususlarına yer vermiştir.

Karar, satıcının arsa maliki olmadığı ve ön ödemeli konut satışlarını kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamındaki payına istinaden yaptığı durumlarda, tüketicilere konutlarını teslim edebilse bile kat karşılığı inşaat sözleşmesine aykırı bir faaliyet etmesi halinde tüketiciler adına tescil edilmiş kat irtifak tapularının iptal edilebileceği sonucunu doğurmaktadır. Bu durum, TKHK kapsamında resmi ve geçerli kabul edilen bir sözleşmede dahi tüketici mağduriyeti yaşanabileceği anlamına gelmektedir. Bu nedenle TKHK'da sözleşmenin zayıf tarafını oluşturan tüketicileri korumaya ve bu olumsuz ihtimali ortadan kaldırmaya yönelik bir düzenleme yapılmasına ihtiyaç bulunmaktadır.

Diğer taraftan, ÖÖKSHY ile sözleşmede bulunması zorunlu hususlar belirlendiğinden ve bu hususların hepsinin tapu sicilindeki satışa esas resmi senette bulunmasının sağlanması mümkün olmadığından (Çabri, 2016, s.661),

ÖÖKSHY’te ön ödemeli konut satış sözleşmesinin, *kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi ile kurulabileceği* düzenlenmiştir (ÖÖKSHY, 2014, md.6). Dolayısıyla, TKHK’unda yer alan şekil şartına ilişkin düzenlemelerin belirsizliğinin ÖÖKSHY ile aşılmaya çalışıldığı değerlendirilmektedir. Bunun, uygulamanın netleştirilmesine yönelik bir çaba olduğu anlaşılmalı birlikte, kat irtifak tapusunun devri ile birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şartının TKHK’a aykırı olduğu (Yeniocak, 2015, s.50), kat irtifakı tapusunun tüketici adına tescil edildiği durumlarda yazılı sözleşme yapılmamasının sözleşmenin geçerli olmadığı anlamına gelmeyeceği (Çabri, 2016, s.661), ancak adi yazılı sözleşmenin geçerli sözleşme olarak lanse edilebileceği bir ortam yaratılmasına sebep olacağı değerlendirilmektedir. Bu noktada, tapu devrine ilişkin belgelerde sözleşmenin içeriğinde bulunması zorunlu hususların bulunmadığı, bu nedenle zorunlu içeriğe haiz bir yazılı sözleşmenin, kat irtifak tapusunun devriyle birlikte yeterli olacağı düşünüldüğü değerlendirilmektedir (Çabri, 2016, s.661).

Sonuç olarak, TMK dikkate alındığında (TMK, 2001, md.7), resmi şekle uygun yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmeleri uyuşmazlık yaşanması halinde, tüketicilere ispat açısından avantaj sağlamakta ve korunmalarına hizmet etmektedir.

Şekil şartına bilerek ve isteyerek aykırı davranan ve edimlerini karşılıklı olarak yerine getiren alıcı ve satıcı, daha sonra sözleşmenin şeklinin geçerli olmadığı iddiası ile yükümlülüklerinden kurtulamazlar (Erdoğan, 1997, s.121). Bir sözleşmenin şekil şartına aykırı kurulması nedeniyle geçerli olmamasına karşın, taraflardan birinin borcunu ifa ederken ve diğer taraf bu ifayı kabul ederken, daha sonra sözleşmenin geçersizliğini ileri sürerek kendini savunması hakkın kötüye kullanılması şeklinde yorumlanabilmektedir (Ünal, 1988: akt., Erdoğan, 1997, s.121). Sonuç olarak, taraflardan birinin geçersizlik iddiasında bulunması halinde bu iddianın hakkın kötüye kullanılması yönüyle ele alınması gerekmektedir (Erdoğan, 1997, s.123).

Diğer taraftan, tüketicinin korunması amacıyla adi yazılı sözleşmenin geçerli kabul edildiği Yargıtay içtihadı mevcuttur. Yargıtay Büyük Genel Kurul'u 30.9.1988 tarihli, 1987/2 E. ve 1988/2 K. sayılı içtihatı birleştirme kararında özetle;

KMK'na tabi olarak yapımına başlanan taşınmazdan bağımsız bölüm satımına ilişkin olarak geçerli bir sözleşme olmadan tarafların anlaşarak alıcının tüm borçlarını eda etmesi, satıcının da bağımsız bölümü teslim ederek alıcının uzun süre malik gibi kullandığı halde satıcının tapuda devre yanaşmaması halinde cebri tescil davasının kabul edilip edilemeyeceği konusunda Yargıtay 1., 8., 14. Hukuk Daireleri ve Hukuk Genel Kurulu Kararları arasında aykırılık bulunduğu, bu itibarla, içtihatların birleştirilmesinin istendiği,

KMK'na tabi olmak üzere yapımına başlanan taşınmazdan (inşaatın yapımı sırasında) geçersiz sözleşmeyle bağımsız bölüm satımı, tarafların anlaşarak (inşaatın yapımının tamamlanması üzerine) satışa konu bağımsız bölümün alıcıya teslim edilmesi ve alıcının da sözleşmeyle yükümlendiği tüm borçlarını eda edip bağımsız bölümü malik gibi kullanmakta bulunmasına rağmen satıcının (sözleşmenin geçersizliğine dayanarak) tapuda mülkiyetin devrine yanaşmaması nedeniyle açılan cebri tescil davalarının söz konusu olduğu,

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 6 Haziran 1979 gün ve 14/190-799 sayılı kararı ile Yargıtay 1. Hukuk Dairesi Kararlarına göre özetle, bir sözleşmenin taraflarından birinin o sözleşmenin ifa olunacağı hususunda o güne kadar süre gelen davranışları ile karşı tarafa tam bir güvence vermiş ve karşı taraf da sözleşmenin yerine getirileceği inancına iyi niyetle bağlanarak kendisine düşen edimleri yerine getirmiş ise, artık sözleşmenin şekil yönünden geçersizliğini ileri sürmenin, hakkın kötüye kullanılması niteliğini taşıyacağı ve bu hususun yasal himayeden yoksun kalacağı, bu durumlarda sözleşmenin geçersizliğine dayanılarak akdin icrasından kaçınılamayacağı, olayın özelliğine göre cebri tescil davasının kabul edilmesi gerektiği,

Hukuk Genel Kurulu'nun 22.3.1985 günlü ve 14/399-232, 14/544-233, 14/596-234, 14/597-235,14/598-236, 14/649-237 sayılı altı adet kararında da aynı

ilkenin benimsendiği ve tescil davalarını kabul eden yerel mahkeme kararlarının onandığı,

(...) Yasa'nın geçerlik şartı olarak öngördüğü şekle uyulmadığı için, içtihadı birleştirmeye konu olaylardaki haricen taşınmaz satımına ilişkin sözleşmelerin geçersiz bulunduğunun tartışmasız olduğu,

(...) 1965 yılında KMK'nun yürürlüğe girmesinden sonra ülkemiz inşaat sektöründe hızlı bir ilerleme kaydedildiği, eskiden hiç görülmeyen kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak adlandırılan yaygın bir sözleşme türünün doğduğu, bu sözleşmelerle müteahhitin (yüklenicinin), arsa (iş) sahibinin arsası üzerinde inşaat yapmayı üstlendiği, buna karşılık inşaat bitince kendisine devir edilecek olan bazı daireleri (bağımsız bölümleri) bedel olarak aldığı,

Ancak, müteahhit daha inşaatla başlar başlamaz ileride mülkiyeti iş sahibi tarafından kendisine devredilecek olan bağımsız bölümleri, yapacağı inşaatın finansmanı için üçüncü kişilere geçersiz sözleşmelerle sattığı veya bazı müteahhitlerin mülkiyeti kendilerine ait bulunan taşınmaza KMK'na tabi olmak üzere inşaat yapımı sırasında inşaatı tamamlayabilmek için gerekli parayı temin amacıyla aynı şekilde geçersiz sözleşmelerle ve ileride satışa konu bağımsız bölümün tapusunu vereceği hususunda karşı tarafta tam bir güvence yaratarak satışlar yaptığı,

Bu şekilde KMK'na tabi olmak üzere yapımına başlanan taşınmazdan bağımsız bölüm satımına ilişkin geçerli bir sözleşme olmadan tarafların bağımsız bölüm satımında anlaşarak alıcının tüm borçlarını eda etmesi ve satıcının da bağımsız bölümü teslim ederek alıcının onu malik gibi kullanmasına rağmen satıcının tapuda mülkiyetin devrine yanaşmadığı,

Aslında bağımsız bölümün satış bedelinin satım tarihi itibarıyla uygun bulunduğu ve satıcı satış bedelinden inşaat sırasında yararlandığı halde, bu arada alıcının ödemiş olduğu para değerinin enflasyon nedeniyle oldukça düşmesinden, buna mukabil satılan bağımsız bölümlerin değerlerinin tapuda devredileceği zamanda fahiş oranda artmış bulunmasından ileri geldiği,

Başka bir anlatımla, bunları düşünen satıcının (müteahhitin) sözleşmeden sıyrılmanın yollarını aradığı ve Yasa'nın öngördüğü resmi şekil şartına sığınarak mülkiyeti devir borcundan kaçındığı,

(...) İctihadi birleştirmenin konusu uyuşmazlıklarda ve onunla sınırlı olmak üzere, olayın özelliğine göre hakimin TMK'nun 2. maddesini gözeterek açılan tescil davasını kabul edebileceği sonucuna varıldığı,

(...) Sonuç olarak, tapuda kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetini devir borcu doğuran ve ancak Yasa'nın öngördüğü biçim koşullarına uygun olarak yapılmadığından geçersiz bulunan sözleşmeye dayanılarak açılan bir cebri tescil davasının kural olarak kabul edilemeyeceği, bununla beraber KMK'na tabi olmak üzere yapımına başlanılan taşınmazdan bağımsız bölüm satımına ilişkin geçerli bir sözleşme olmadan tarafların bağımsız bölüm satımında anlaşarak alıcının tüm borçlarını eda etmesi ve satıcının da bağımsız bölümü teslim ederek alıcının onu malik gibi kullanmasına rağmen satıcının tapuda mülkiyetin devrine yanaşmaması hallerinde; olayın özelliğine göre hakimin TMK'nun 2. maddesini gözeterek açılan tescil davasını kabul edebileceğine salt çoğunlukla karar verildiği hususlarına yer vermiştir.

Diğer taraftan, ön ödemeli konut satış sözleşmesinde yer alması zorunlu hususlar ÖÖKSHY'te belirlenmiştir (ÖÖKSHY, 2014, md.7). Bu hususların sözleşmede yer almaması sözleşmenin kesin hükümsüz olduğu sonucunu doğurmamakta, ancak tüketicinin öne sürebileceği bir geçersizlik söz konusu olabilmektedir (Özman, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.38). Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde, diğer tüketici sözleşmelerine benzer şekilde, satıcının adı veya ünvanı, açık adresi, telefon numarası, varsa MERSİS numarası ve diğer iletişim bilgileri ile tüketicinin adı, soyadı, açık adresi, telefon numarası ve varsa diğer iletişim bilgilerinin yer alması gerekmektedir (ÖÖKSHY, 2014, md.7). Bu zorunluluğun sözleşmenin taraflarının ve uyuşmazlık halinde taleplerin ve iddiaların yöneltileceği muhatabın belirlenmesi açısından elzem olduğu açıktır. Ancak sözleşmenin resmi şekle tabi olduğu göz önünde bulundurulduğunda bu bilgilerin geçerli ön ödemeli konut satış sözleşmesinde yer alacağı muhakkaktır.

Sözleşmenin düzenlenme tarihinin sözleşmede yer alması (ÖÖKSHY, 2014, md.7), konutun teslimi, cayma veya sözleşmeden dönme haklarının kullanımı açısından oldukça önemlidir. Ön ödemeli konut satışında teslim süresi her halükarda sözleşme tarihinden itibaren kırk sekiz ayı geçmemektedir (TKHK, 2013, md.44). Tüketicie tanınan ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkı da sözleşme tarihinden itibaren on dört gün ile sınırlıdır (TKHK, 2013, md.45). Dolayısıyla, tüketicinin hak kaybına uğramaması ve haklarını kullanabileceği veya talep edebileceği sürelerin tespiti açısından sözleşme tarihine sözleşmede yer verilmesi gerekmektedir. Sözleşmenin resmi şekle tabi olması nedeniyle şekil şartına uygun düzenlenen sözleşmelerde şüphesiz bu tarih bulunacaktır. Ancak resmi şekle uygun düzenlemeyen sözleşmelerin mahkeme kararları gereği geçerli sayıldığı durumların varlığı da göz önünde bulundurulduğunda bu zorunluluğun tüm sözleşmeler için söz konusu olduğunu belirtmekte fayda bulunmaktadır.

Ön ödemeli satışa konu konutun yer aldığı projeye ilişkin ada, parsel, konum, blok, kat ve bağımsız bölüm numarası gibi bilgileri ile net ve brüt metrekarelerinin ön bilgilendirme ve sözleşme aşamasında belli olması (ÖÖKSHY, 2014, md.5, md.7), tüketicie vaat edilenlerin yazılı olarak kayda geçmesi açısından son derece önemlidir. Bağımsız bölüm net ve brüt alan bilgilerine, ÖÖKSHY'in yayımlandığı dönemde yürürlükte bulunan 2.11.1985 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ndeki tanımlara uygun şekilde yer verilmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, söz konusu Yönetmelik, 3.7.2017 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile yürürlükten kaldırılmış olup, bu kapsamda net ve brüt alan bilgilerine PAİY'ne göre ön bilgilendirme formunda ve sözleşmede yer verilmesi gerekmektedir. Bu bilgilerin gerçeğe uygun olmaması durumunda tüketicinin yanıltılması ve piyasadaki rekabet göz önünde bulundurulduğunda haksız ticari uygulama olabileceği değerlendirilmektedir. Diğer taraftan, Ticari Reklam ve Haksız Ticari Uygulamalar Yönetmeliği'ne göre konut veya tatil amaçlı taşınmaza ilişkin reklamlarda fiyata yer verilmesi halinde ilgili bağımsız bölümün brüt ve net alanlarının da gösterilmesinin zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır (TRHTUY, 2014, md.27/5). Söz konusu hükümler birlikte değerlendirildiğinde TKHK'da yer alan bu düzenlemelerin bir bütünlük arz ettiği

ve tüketicinin korunması ve doğru bilgilendirilmesi amacının ürünü olduğu görülmektedir.

Konutun peşin ve taksitli satış fiyatına, tüketiciden teslim veya başka nedenlerle talep edilebilecek diğer masraflara, faiz miktarına, faizin hesaplandığı yıllık orana da ön bilgilendirme ve sözleşme aşamasında yer verilmesi gerekmektedir (ÖKSHY, 2014, md.5, md.7). Masraflar tapu devrinden, abonelik işlemlerinden, ödenecek vergilerden kaynaklanabileceği göz önünde bulundurulduğunda satış fiyatına ciddi oranda etki ederek onu değiştirebilir. Satış fiyatının değişmesi ise hiç kuşkusuz tüketicinin konutu emsalleri ile sağlıklı bir şekilde kıyaslamasına engel olur ve tüketiciyi beklemediği ödemeler yapmak zorunda bırakabilir. Diğer taraftan, peşin ve taksitli satış arasında bir fark bulunması veya faiz öngörülmesi halinde tüketicinin çeşitli finansman ve ödeme yöntemlerini göz önünde bulundurarak satın alma kararı verebilmesi için bu hususların ön bilgilendirmede ve sözleşmede yer alması gerekmektedir. Gecikme faiz oranı da sözleşmede belirlenen faiz oranının %30 fazlasını geçmeyecek şekilde yine sözleşmede belirlenmelidir (ÖÖKSHY, 2014, md.7). Bu husus, TBK'nun kısmi ödemeli satışlara ilişkin düzenlemeleri (TBK, 2011, md.253/3/10) ile benzerdir.

Diğer taraftan, sözleşmeye konu satış bedeli, ön ödemeli konut satışlarında fatura konutun teslimi aşamasında düzenlenebildiğinden, satıcı ve tüketici arasında bir uyumsuzluk olması halinde uyumsuzluk tutarının ispatı açısından da önem arz etmektedir. Konutu peşin ödeme ile satın alan tüketicilerle akdedilecek ön ödemeli konut satış sözleşmesinde konutun tüm vergiler dâhil TL olarak toplam taksitli satış fiyatına, faiz miktarı ve faizin hesaplandığı yıllık orana, tüketicinin temerrüde düşmesinin hukuki sonuçlarına, ön ödeme tutarına, ödeme planına ve ödemelerin yapılacağı banka ve hesap bilgilerine yer verilmesi zorunlu değildir (ÖÖKSHY, 2014, md.7).

ÖÖKSHY'te yer alan diğer bir önemli düzenleme de satış bedelinin sözleşmede TL olarak düzenlenmesi zorunluluğudur (ÖÖKSHY, 2014, md.7). Geçtiğimiz dönemde, ekonomik dalgalanmaların tüketici aleyhine olacak şekilde konut fiyatlarında dengesizlik oluşturduğu durumlarla karşılaşmıştır. Öngörülemeyen döviz kuru değişiklikleri de tüketicileri ödeyemeyecekleri bir yükü karşı karşıya

bırakabilmektedir. Bu nedenle, sözleşme koşullarının belirli ve öngörülebilir olması tüketicinin korunması mevzuatı açısından önemlidir. ÖÖKSHY'in ön bilgilendirmeye ilişkin düzenlemelerine göre, *konutun tüm vergiler dâhil TL olarak peşin ve taksitli toplam satış fiyatının, varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilginin* ön bilgilendirme formunda yer alması zorunludur (ÖÖKSHY, 2014, md.5/1/c). Tüketiciler kimi zaman, hakkında yeterli bilgi sahibi olmadığı veya yeterli düşünme ve araştırma fırsatı bulamadığı sözleşme koşulları yüzünden ileride altından kalkamayacakları ekonomik yüklerle karşılaşmakta, ekonomik koşullardaki öngörülemezlikler bazen tüketici bazen de satıcı aleyhine dengesizlik oluşturabilmektedir.

TKHK'un ve ÖÖKSHY'in söz konusu hükümleri yalnızca tüketici ve satıcı arasında akdedilen ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde uygulanan özel düzenlemeler olarak karşımıza çıkmaktadır. Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri, tüketicinin korunmasını gerekli kılan ve satıcıya tüketicinin ödemeleri karşılığı teminat sunma yükümlülüğü getiren bir konut satış yöntemi olduğundan, teminat yöntemlerinin sağlıklı işleyebilmesini, bankaların ve sigorta şirketlerinin sorumlu oldukları tutarları net olarak bilmesini sağlayacak şekilde sözleşmede satış fiyatına TL olarak yer verilmesi gerekmektedir.

Bilindiği üzere, TKHK'un amacı, kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, tüketiciyi aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almak, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirme ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemek olarak belirlenmiştir (TKHK, 2013, md.1). Bu doğrultuda, TKHK ve ÖÖKSHY kapsamında, tüketicilerin ekonomik çıkarlarının korunmasını teminen, satıcıların tüketicilerle akdetmiş olduğu ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde konutun tüm vergiler dahil toplam satış fiyatına ve toplam taksitli satış fiyatına yer verilmesi zorunlu tutulmuştur (ÖÖKSHY, 2014, md.7). mTKHK ve mülga Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik'te de bu yönde bir düzenleme yer almakta (mTKHK, 1995, md.7; mKSİUEHY, 2003, md.6) olup, söz konusu düzenlemeler

kapsamında sözleşmenin Amerikan Doları üzerinden düzenlenmesine ilişkin olarak idarece uygulanan yaptırıma istinaden cezaya muhatap tarafından açılan davada mahkemece davanın reddine karar verilmiş ve davacının itiraz talebi de İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü Kurulu'nun 8.4.2015 tarihli, 2015/5316 E. ve 2015/6106 K. sayılı kararı ile *Yönetmelik'te sözleşmede bulunması gereken asgari şartların düzenlendiği, kanuni düzenlemenin tereddüte yer vermeyecek şekilde açık olduğu, ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde satış fiyatlarının TL olarak gerçekleştirilmesinin kanunen zorunlu olduğu halde, bu zorunluluğa uyulmaksızın sözleşme düzenlenmiş olmasında hukuka uyarlık bulunmadığı* gerekçesiyle reddedilmiştir.

Tüketici ön ödemeli konutun bedelini teslimden önce kısmen veya tamamen ödeyebileceği için ön ödemeye ilişkin tutarın yani teslimden önce tüketicinin satıcıya yapacağı ödemelerin sözleşmede belirlenmesi gerekmektedir (ÖÖKSHY, 2014, md.7).

Diğer taraftan, ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde ödemelerin banka kanalıyla yapılması zorunluluğu bulunmamakta olup, tüketicinin banka kanalıyla yapacağı ödemelerin sözleşmede belirlenen banka hesaplarına yapılması gerekmektedir. Buna paralel olarak yine sözleşmede ödeme planına yer verilmesi zorunludur (ÖÖKSHY, 2014, md.7). Ödeme planı, tüketicinin ödemelerinde temerrüde düşüp düşmediğinin tespiti ve ispatı açısından da gereklidir. Tüketicinin banka kanalıyla, elden veya başka bir yöntemle yaptığı tüm ödemeleri ispatlayıcı belgeleri elinde bulundurması gerekmektedir. Teminat yükümlülüğünün yerine getirilmesi, cayma veya sözleşmeden dönme halinde ödemelerin iadesi veya uyuşmazlık halinde uyuşmazlık tutarının ve ödeme tarihlerinin doğru tespit edilmesi için ödemelerin ispatlanabilir olması önemlidir. Daha önce de belirtildiği gibi, ödemelerin satıcı tarafından bina tamamlama sigortası ile teminat altına alındığı durumlarda ödemelerin banka kanalıyla yapılması zorunludur (BTSGŞ, 2015, md.A.1).

mTKHK döneminde teslim kadar kullanılabilen cayma hakkının süresi TKHK'da sözleşme tarihinden itibaren on dört gün ile sınırlandırılmış, bu süreden sonra tüketiciye sözleşmeden dönme hakkı tanınmıştır (TKHK, 2013,

md.43, md.45). TKHK'a göre cayma hakkı konusunda tüketicinin bilgilendirildiğine dair ispat yükü satıcıda bulunduğundan, sözleşmenin zorunlu içeriğinde cayma hakkına ilişkin bilgilendirmenin zorunlu bir husus olarak yer alması satıcının da lehinedir. On dört günlük cayma süresi, kısa bir süre olduğundan ve ön ödemeli konut satışlarında bu hak noterlik kanalıyla kullanılabilirdiğinden tüketicinin bu hususta ön bilgilendirme ve sözleşme aşamasında doğru bilgilendirilmesi önemlidir. Aynı şekilde sözleşmeden dönme hakkı da noterlik kanalıyla kullanılabilirdiğinden, bu hakkın kullanımı durumunda sözleşme tarihinden itibaren geçen süre dikkate alınarak tüketiciden belirli oranlarda tazminat ödemesi istenebildiğinden ve satıcının yükümlülüklerini hiç veya gereği gibi yerine getirmediği durumlarda tüketici sözleşmeden dönme hakkını teslim kadar tazminatsız, cezasız ve masrafsız kullanabilirdiğinden (TKHK, 2013, md.45) tüketiciye bu bilgilerin açık, doğru ve anlaşılabilir bir şekilde bildirilmesi gerekmektedir.

Buna paralel olarak, tüketicinin cayma ve sözleşmeden dönme hakkının kullanıma ilişkin bildirimini yapacağı açık adres bilgisinin de sözleşmede yer alması zorunludur (ÖÖKSHY, 2014, md.7). Bazı büyük firmaların pazarlama, satış, müşteri ilişkileri, satış sonrası destek birimleri farklı katlarda, binalarda ve hatta farklı il veya ilçelerde bulunabilmektedir. Tüketicinin yasal haklarını zahmetsiz kullanabilmesi ve hakkın kullanımı ile ilgili bir sorunla karşılaşmaması için cayma veya sözleşmeden dönme hakkının kullanımına ilişkin bildirim yapacağı adrese sözleşmede açıkça yer verilmesi gerekmektedir. Bu açıklık hiç kuşkusuz cayma veya sözleşmeden dönme hakkından hızlıca haberdar olacak satıcının, konutu tekrar piyasaya sürmesini de sağlayacaktır.

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin barındırdığı riskler, tüketicilerin ödemelerinin teminat ile güvence altına alınmasını zorunlu kılmaktadır. Bu nedenle, sözleşmede tüketiciye ödemeleri karşılığında verilen teminata da yer verilmesi gereklidir (ÖÖKSHY, 2014, md.7). Teminat yöntemi sözleşmeden ve hatta ön bilgilendirmeden önce belirlenmeli ve çalışmaları tamamlanmalı, her bir ödeme karşılığında tüketiciye teminat sağlanmalıdır (TKHK, 2013, md.42; ÖÖKSHY, 2014, md.12). Ön bilgilendirme ve sözleşme aşamasında teminata

ilişkin bilgilerin verilmesinin zorunlu tutulması ve tüketicilere teminat sunulmayan projelerde satıcıların muhatap oldukları idari para cezasının yüksekliği (2024 yılı için 5.500.667 TL), kanun koyucu tarafından bu yükümlülüğe verilen önemi ortaya koymaktadır.

Konutun teslim şekline sözleşmede; teslim tarihine ise hem ön bilgilendirme formunda hem de sözleşmede yer verilmelidir (ÖÖKSHY, 2014, md.5, md.7). TKHK'a göre konutun azami teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren kırk sekiz aydır. Ancak satıcı ve tüketici sözleşmede bundan daha erken bir teslim tarihi de belirleyebilir. Böyle bir durumda satıcı artık bu teslim tarihi ile bağlıdır. Konutun teslim şekline ilişkin bilginin de sözleşmede yer alması, tüketicinin teslimine ilişkin hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesi ve bu hususta bilgi sahibi olması, uyuşmazlık olabileceği durumlar da göz önünde bulundurulduğunda önem arz etmektedir.

Ön bilgilendirme formunda ve sözleşmede yer alması zorunlu bir diğer bilgi de yapı ruhsatının alınış tarihidir (ÖÖKSHY, 2014, md.5, md.7). Ön ödemeli konut satışının yapı ruhsatı alınmadan yapılamayacağı göz önünde bulundurulduğunda, sözleşmede bulunması zorunlu hususlardan olan ada, parsel bilgileriyle birlikte yapı ruhsatının varlığının ve alınış tarihinin ilgili belediyenin kayıtlarından kontrol edilmesi, ileride yaşanması olası mağduriyetlerin engellenmesi ve dürüst satıcılar aleyhine haksız rekabet oluşturmaması açısından önemlidir.

Konutun ortak giderlerine ilişkin bilgiler de zorunlu içerik bilgisinden biridir (ÖÖKSHY, 2014, md.7). Ortak giderlere katılım payı konutun tesliminden sonra tüketiciler açısından sorun olabilmekte, tüketiciler karşılayamayacağı düzeyde ortak masraflarla yüz yüze kalmakta, konut alımı nedeniyle halihazırda borcu bulunan tüketicileri ekonomik olarak sıkıntıya sokmaktadır.

KMK'na göre yönetim planı, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenlemektedir (KMK, 1965, md.28). Bu yönüyle yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat

maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır (KMK, 1965, md.28). Yönetim planının ve planda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmekte ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanmaktadır (KMK, 1965, md.28).

KMK'na göre, toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanmaktadır (KMK, 1965, md.72). Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınmamaktadırlar (KMK, 1965, md.72).

Bu nedenle her bağımsız bölümün ortak giderlere katılımına ilişkin bilgilere yönetim planına uygun olarak ön bilgilendirmede ve sözleşmede yer verilmelidir ve tüketiciler bu konuda doğru bilgilendirilmelidir. Bu bilgilendirmenin, konutun ön ödemeli satıldığı ve azami kırk sekiz aylık teslim süresine tabi olduğu göz önünde bulundurulduğunda, örneğin aidat tutarı bilgisinin içermesinin değil de daha çok konutun ortak giderlerine ve bu giderlere katılıma ilişkin yöntem ve bilgiye yer verilmesinin beklenebileceği değerlendirilmektedir (Kara, 2019, s.36).

Tüketicilerin uyuşmazlık konusundaki başvurularını tüketici mahkemesine veya tüketici hakem heyetine yapabileceklerine dair bilgiye sözleşmede yer verilmesi (ÖÖKSHY, 2014, md.7), sadece ön ödemeli konut satış sözleşmeleri için değil, diğer tüketici sözleşmeleri için de zorunlu husus olup, tüketicilerin hak arama yollarını bilmeleri ve kullanmaları açısından son derece önemlidir.

Diğer taraftan, TKHK'nda tüketici sözleşmelerine ilişkin temel ilkeler de belirlenmekte olup, yazılı olarak düzenlenmesi öngörülen sözleşmeler ile bilgilendirmelerin en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenleneceği ve bunların bir *nüshasının* kağıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verileceği düzenlenmiştir (TKHK, 2013, md.4/1).

Diğer taraftan, ÖÖKSHY'te sözleşmenin bir *örneğinin* tüketiciye verilmesi yeterli görülmüştür (ÖÖKSHY, 2014, md.7/1). Bunda hiç kuşkusuz ön ödemeli konut satış sözleşmesinin resmi şekil şartına bağlı bir sözleşme olması bir etkidir.

Sözleşmede bulunması gereken şartlardan bir veya birkaçının bulunmaması durumunda, eksiklik sözleşmenin geçerliliğini etkilemez. Bu eksiklik sözleşmeyi düzenleyen tarafından derhal giderilir (TKHK, 2013, md.4/1). Sözleşmede öngörülen koşullar, sözleşme süresi içinde tüketici aleyhine değiştirilememektedir (TKHK, 2013, md.4/2).

Bilindiği üzere, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda belli bir kişinin adına yazılı olup da onun emrine kaydını içermeyen ve kanunen de emre yazılı senetlerden sayılmayan kıymetli evrakların nama yazılı senet sayılacağı hüküm altına alınmıştır (TTK, 2011, md.654). Bu bakımdan tedavül kabiliyeti olmaması nedeniyle TKHK'da tüketicinin yapmış olduğu işlemler nedeniyle ancak nama yazılı senet düzenlenebileceği ve senetlerin her bir taksit için ayrı ayrı düzenlenmesi gerektiği düzenlenmiştir (TKHK, 2013, md.4/5).

Bu kapsamda, sözleşmenin şekil şartına, zorunlu içeriğine, geçerli sözleşme akdedilmeden ödeme alınması yasağına aykırılık halinde TKHK kapsamında aykırı her bir işlem ve sözleşme için 10.978 TL (2024 yılı için) (UİPCİT, 2023, md.3) idari para cezası uygulanmaktadır (TKHK, 2013, md.77/3).

Tüketiciden alınan kıymetli evrakın nama yazılı olmaması veya her bir taksit ödemesi için ayrı ayrı düzenlenmemesi halinde ise mevzuata aykırı her bir kıymetli evrak için TKHK kapsamında 2.172 TL (2024 yılı için) (UİPCİT, 2023, md.3) idari para cezası uygulanmaktadır (TKHK, 2013, md.77/1).

1.2.5. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinde Cayma ve Sözleşmeden Dönme Hakkı

TKHK'a göre tüketici dilerse ön ödemeli konut satış sözleşmesinden on dört gün içinde gerekçe göstermeden ve herhangi bir bedel ödeme yükümlülüğüne katlanmadan cayabilmektedir (TKHK, 2013, md.43; ÖÖKSHY, 2014, md.8). Tüketicinin projeyi maket, broşür veya katalog üzerinden incelediği ve tüketicinin reklamlar aracılığıyla satın alma kararı vermeye yönlendirildiği bir ortamda, tüketicinin kararını üzerinde çok da düşünmeden vermiş olma olasılığı bulunmaktadır (Zevkliler, Özel, 2016, s.291; Gürbüz Erel, 2019, s.9, 10). Bu nedenle tüketiciye tanınan bu hak oldukça önemlidir. Tüketicinin cayma hakkını kullandığını on dört gün içinde noter kanalıyla satıcıya bildirmesi yeterli (ÖÖKSHY, 2014, md.8/2) olup, cayma hakkı konusunda tüketicinin bilgilendirildiğini ispatlaması gereken taraf satıcıdır (TKHK, 2013, md.43/1; ÖÖKSHY, 2014, md.8/7).

Tüketici konutu bağlı kredi ile satın aldıysa, bağlı krediye ilişkin sözleşme, kurulduğu tarihte hüküm doğurmak şartıyla cayma hakkı süresi dolunca yürürlüğe girmektedir (TKHK, 2013, md.43/2; ÖÖKSHY, 2014, md.8/3). Burada hiç kuşkusuz tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden sebepsiz, masrafsız ve tazminatsız cayma hakkının sınırlandırılmasının önüne geçilmesi hedeflenmiştir. Böylelikle, cayma hakkının kullanımı halinde konut finansmanı kuruluşu tüketiciden faiz, komisyon, yasal yükümlülük ve benzeri isimler altında masraf talep edemeyecektir. Tüketicinin yaptığı ödemelerin ve satıcıya vermiş olduğu kıymetli evrak ve benzeri belgelerin ise on dört gün içinde tüketiciye iade edilmesi gerekmektedir (ÖÖKSHY, 2014, md.8/5). Tüketici ise iadeleri aldığı tarihten itibaren on gün içinde bir edini mi varsa, onu iade eder (TKHK, 2013, md.43/3; ÖÖKSHY, 2014, md.8/6). Bu itibarla, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin kat irtifak tapusunun tüketici adına tapu siciline tesciliyle birlikte yazılı sözleşme ile kurulduğu durumlarda cayma hakkının kullanımı halinde tüketicinin iadelerini aldıktan sonra on gün içinde kat irtifak tapusunu devretmesi gerekmektedir (Doğar, 2017, s.243).

Tüketicinin tüketici kredisi sözleşmeleri ve ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin aksine konut finansmanı sözleşmesinden cayma hakkı bulunmamaktadır (Yılmaz, 2019, s.409, 410). Buna karşın, tüketicinin ön ödemeli konut satışı kapsamında kullanılan bağlı krediden on dört gün içinde cayma hakkı bulunmaktadır. Bu durum, konut finansmanı sözleşmelerinde cayma hakkı kullanımının istisnası olarak karşımıza çıkmaktadır.

Burada dikkat çeken husus, cayma bildirimini noter kanalıyla yapılması gerektiğidir. Bu husus ÖÖKSHY’te düzenlenmiş olup, sözleşmenin resmi şekle tabi olması nedeniyle böyle bir düzenleme yapıldığı değerlendirilmektedir. TKHK’da cayma hakkının noterlik kanalıyla kullanılacağına ilişkin bir düzenleme yer almamakta, cayma bildirimini on dört gün içinde tüketiciye yöneltilmiş olması yeterli kabul edilmektedir. Bu kapsamda, tüketicinin cayma bildirimini yazılı olarak yapmasının yeterli olacağını söyleyen çalışmalar bulunmaktadır (Ayan, 2019, s.67).

mTKHK’da noter aracılığıyla ve iadeli taahhütlü postayla kullanılabilen bu hak, iadeli taahhütlü olarak gönderilen postanın içeriği açısından tüketicilerin ispatını zorlaştırmaktaydı. ÖÖKSHY’te yer alan hüküm, hiç kuşkusuz tüketici yönünden TKHK’un öngördüğü cayma bildirimini şeklini zorlaştırmaktadır. Bu yöntem, tüketici açısından zor ve maliyetli gibi görünse de ispat açısından tüketicinin elini son derece güçlendirmektedir.

Diğer taraftan, cayma hakkı konusunda mevzuata uygun şekilde bilgilendirilmemiş bir tüketicinin cayma hakkına ilişkin farklı görüşler söz konusudur. İlk yaklaşım tüketicinin mesafeli satış, iş yeri dışında kurulan sözleşmelerde olduğu gibi doğru bilgilendirilmediği durumlarda, kıyas yoluyla, on dört günlük cayma süresinin bittiği tarihten itibaren her halükarda bir yıllık bir süresinin daha bulunacağı ve on dört günlük sürenin tüketicinin bilgilendirildiği tarihten itibaren başlayacağı yönündedir (Zevkliler, Özel, 2016 s.291, 292). Diğer bir yaklaşım ise tüketicinin cayma hakkının on dört gün süre ile sınırlı olduğu, tüketicinin on dört günlük cayma hakkının bitiminden itibaren sözleşmeden dönme hakkının da bulunduğu, bir tüketici sözleşmesi türüne tanınmış bir hakkın diğer sözleşmelere de uygulanabileceği yönünde bir

değerlendirme yapılamayacağı yönündedir (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.108).

Satıcının yükümlülüklerini hiç veya gereği gibi yerine getirmedeği durumlarda tüketicinin herhangi bir kesinti veya tazminata katlanmaksızın teslimine kadar sözleşmeden dönme hakkı bulunduğu göz önünde bulundurulduğunda, bilgilendirme yükümlülüğünü yerine getirmeyen satıcıya karşı tüketicinin ödemelerinden kesinti yapılmaksızın sözleşmeden dönme hakkı bulunduğu görülmektedir. Bu durumda, diğer bazı sözleşmelerde bulunan on dört günlük süreye eklenecek bir yıllık bir cayma süresinden bahsedilemeyeceği değerlendirilmektedir. Bu itibarla, tüketicinin cayma hakkının on dört gün ile sınırlı olduğunun, bu süreden sonra mevzuatta sayılan özellikli durumlar kapsamında sözleşmeden dönme hakkını kullanmasının daha yerinde olduğu değerlendirilmektedir (Öz, 2014, s.106).

Diğer taraftan, ön ödemeli konut satışında teminat yöntemi olarak bina tamamlama sigortası kullanılacaksa, sigorta teminatı kurulduğu tarihten itibaren hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girmektedir (ÖÖKSHY, 2014, md. 8/4).

Diğer taraftan, mTKHK'da tüketiciye konutun teslimine kadar cayma hakkı tanınmış (mTKHK, 1995, md.7) olup, bu hakkın teslimine kadar sınırsız, gerekçesiz ve tazminatsız kullanılabilmesi konut üreticileri açısından bir belirsizlik yaratmaktaydı. Ekonomik dalgalanma dönemlerinde belirsizleşen maliyetler ve tüketicilerin cayma hakkını kullanmaları, bu hakkını kullanmayan tüketicileri de mağdur edebilmekteydi. Bu nedenle, TKHK'da bu hak ikiye bölünerek tüketiciye sözleşme tarihinden itibaren ilk on dört gün için cayma hakkı, sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört aya kadar da sözleşmeden dönme hakkı tanınmıştır. Örneğin, 1.1.2023 tarihinde ön ödemeli konut satış sözleşmesi akdeden bir tüketici açısından gerekçesiz olarak sözleşmeden dönme hakkının kullanılabilmesi son tarih 1.1.2025'tir. Ancak, bu tüketicinin cayma hakkını kullanabileceği son tarih 15.1.2023'tür. 16.1.2023 tarihinden 1.1.2025 tarihine kadar tüketicinin sözleşmeden dönme hakkı bulunmaktadır. Kanun koyucunun sözleşmeden dönme hakkının kullanımını yirmi dört ay olarak

belirlemesi ve satıcıya yasal masraflar ile tazminat talep etme hakkı tanınması, sözleşmeden dönme hakkının tüketici tarafından keyfi olarak kullanılabilmesi ile satıcının yükümlülükleri arasında bir denge sağlamaya yönelik olduğu değerlendirilmektedir (Yılmaz, 2019, s.24).

Yirmi dört aylık süre dolmadan konutun teslim edilmiş olması halinde, sözleşmeden dönme hakkının devam ettiğinden söz edilemeyecek olup, hak, ÖÖKSHY'in 10. maddesine göre teslimin sağlanmış olması halinde sona ermektedir (Çabri, 2018, s.137; akt. Yılmaz, 2019, s.27).

ÖÖKSHY'te yer alan "(...) bu Yönetmeliğin 8 inci maddesindeki hakları saklı kalmak kaydıyla (...)" ifadesinden (ÖÖKSHY, 2014, md.9/1) anlaşılması gereken de budur. Sözleşmeden dönme hakkı hem tüketiciyi borç ilişkisinden çıkararak hem de ileriye dönük etkileri olan bir haktır (Velioğlu Yılmaz, 2020, s.27).

Tüketicinin sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört ay içinde sözleşmeden dönme hakkını kullandığı durumlarda, satıcı tüketiciden yasal masraflar ile sözleşme tarihinden sözleşmeden dönme tarihine kadar geçen süreleri dikkate alarak kademeleri ve oranları TKHK'da belirlenen tazminatı talep edebilir (TKHK, 2013, md. 45/1; ÖÖKSHY, 2014, md. 9/3).

Buna göre, sözleşmeden dönülmesi halinde tüketicinin satıcıya ödeyeceği tazminatın üst sınırları şu şekilde belirlenmiştir:

- Sözleşme tarihinden itibaren ilk 3 ay için sözleşme bedelinin %2'sine kadar,
- Sözleşme tarihinden itibaren 3 ila 6 ay arası için sözleşme bedelinin %4'üne kadar,
- Sözleşme tarihinden itibaren 6 ila 12 ay arası için %6'sına kadar,
- Sözleşme tarihinden itibaren 12 ila 24 ay arası için de %8'ine kadar.

Satıcı tüketiciden bu tazminata ek olarak konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masrafları da talep edebilir (TKHK, 2013, md.45/1; ÖÖKSHY, 2014,

md.9/3). Ancak bu masrafların ön ödemeli konut satış sözleşmesi nedeniyle yasal olarak oluşan masraf, vergi ve benzeri yükümlülüklerden kaynaklanması gerekmektedir. Yani satıcının, personel, pazarlama veya genel yönetim giderlerini bu sözleşmenin masrafına dahil ederek tüketiciye iade edeceği tutardan düşmeyeceği değerlendirilmektedir. Şüphesiz satıcının yasal masraf olarak belirttiği tutarları ispatlaması gerekmektedir. Yani satıcı ödenmemiş veya henüz doğmamış bir vergiyi ödediğini belirterek tüketicinin ödemelerinden mahsup edemeyecektir.

Diğer taraftan, tüketicinin sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört aya kadar gerekçesiz ancak ödemelerinden kesinti yapılarak kullanabileceği sözleşmeden dönme hakkının yanı sıra bir de mevzuatta sayılan gerekçelerle konutun teslimine kadar ve tazminat veya masraf ödemeksizin kullanabileceği bir dönme hakkı bulunmaktadır.

Bu haller (TKHK, 2013, md.45/2; ÖÖKSHY, 2014, md.9/4, md.9/5, md.11/1);

- Satıcının yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi,
- Tüketicinin ölmesi,
- Tüketicinin kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle ön ödemeleri yapamayacak duruma düşmesi,
- Tüketicinin kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılacak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi,
- Bir konutun birden fazla tüketiciye satılması,
- Sözleşmeye konu konutun yer aldığı projede yasal zorunluluktan veya mücbir sebep hallerinden kaynaklanmayan nedenlerle sonradan değişiklik yapılması durumunda, tüketicinin yapılan proje değişikliğini kabul etmemesi olarak sıralanabilir.

Burada hiç şüphesiz satıcının yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi halinde tüketicinin sözleşmeden dönme hakkını tazminat ödemeksizin kullanabilecek olması oldukça önemlidir. Bu yükümlülük

sözleşmeden (Öz, 2014, s.109; Gürbüz Erel, 2019, s.23,24; Doğar, 2022, s.418) veya mevzuattan kaynaklanan bir yükümlölük olabilir. Tüketicinin ödemeleri karşılığında teminat verilmemesi, sözleşmenin şekil şartına uygun akdedilmemesi veya yapı ruhsatı alınmadan ön ödemeli konut satışı yapılması örnek gösterilebilir. Bu durumların varlığı halinde tüketici tazminatsız olarak teslimine kadar sözleşmeden dönme hakkını kullanabilecektir. Diğer taraftan, satıcının yükümlölüklerini yerine getirmemesi durumuna ilişkin kusurunun bulunup bulunmamasının bir önemi bulunmamaktadır (Öz, 2014, s.109).

Cayma hakkında on dört gün olarak belirlenen iade süresi ise sözleşmeden dönme hakkının kullanımında yüz seksen gün olarak belirlenmiştir (TKHK, 2013, md.45/3; ÖÖKSHY, 2014, md.9/6). Tüketici de cayma hakkında olduğu gibi edinimlerini iadenin sağlandığı tarihten itibaren on gün içinde iade etmek durumundadır (TKHK, 2013, md.45/3; ÖÖKSHY, 2014, md.9/8).

Tüketicinin edinimlerini ödemenin iadesinden sonraki on gün içinde iade edeceği düşünüldüğünde satıcı en başından tüketicilere kat irtifakı tapusu devretmeden satış yapmaya ya da kat irtifak tapusu devrettiği tüketici sözleşmeden dönerse konutu yeni tüketiciye noterde düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesi ile satmaya yönlendirilmiş olmaktadır.

Sözleşme bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, satıcı tüketicinin ödediği satış bedelini, sözleşmeden dönme bildirimının kendisine ulaştığı tarihten itibaren en geç yüz seksen gün içinde yukarıda yer verilen masraf ve tazminatı düşerek ilgili konut finansmanı kuruluşuna iade etmektedir (ÖÖKSHY, 2014, md.9/7). Konut finansmanı kuruluşu ise söz konusu tutarı, TKHK'un bağlı kredinin erken ödemesine ilişkin 37. maddesi kapsamında tüketiciye derhal geri ödemek zorundadır (ÖÖKSHY, 2014, md. 9/7).

TKHK'un sözleşmeden dönme hakkına ilişkin 45. maddesinde 2017 yılında yapılan değişiklik yapılmış olup, maddenin bu değişiklikten önceki halinde tüketiciye, teslimine kadar sözleşmeden dönme hakkı verilmiş, tazminat oranı yasal masraflara ek olarak sözleşme bedelinin %2'sine kadar ve iade süresi de doksan gün olarak belirlenmişti. Değişiklik sonrası iade süresi yüz seksen güne

çıkarılmış, tazminat oranları sözleşme tarihinden sonra geçen süreye göre kademelendirilmiş, gerekçesiz sözleşmeden dönme hakkı da yirmi dört ay ile sınırlandırılmıştır. İade süresinin tüketicinin aleyhine olacak şekilde uzamasının, tüketici yönünden bazı dezavantajları bulunmaktadır. Ödemelerini yüz seksen gün boyunca alamayan bir tüketici bu tutarı başka bir konut almak için de kullanamayacak, ekonomik dalgalanma dönemlerinde iade edilen tutarın değeri de günden güne önemli ölçüde azalacaktır. Bu yönüyle, tüketiciye yapılması öngörülen iadenin süresinin oldukça uzun olduğu değerlendirilmektedir. Diğer taraftan, son dönemde konut fiyatlarında yaşanan sürekli artışın, satıcıları tüketicilerin sözleşmeden dönme hakkını kullanmasına neden olmaya iteceği değerlendirilmektedir. Bu şekilde tüketicilere ödemeleri hemen iade edilmeyeceği gibi satıcılar da konutları daha yüksek fiyattan başka bir tüketiciye satabilecektir.

Ancak bu durumun satışa konu sözleşmeler açısından söz konusu olmayacağını, satış vaadi sözleşmeleri için geçerli olacağını, çünkü tescil yapıldıktan sonra cayma veya dönme bildirimiyile bu işlemin geri alınmasının mümkün olmadığını belirtmek gerekmektedir (Akipek Öcal, Öcal, 2019, s.289). Ayrıca, TKHK'un ön ödemeli konut satış sözleşmelerinden dönmeye ilişkin düzenlemeleri tüketicinin edinimlerinin iade edilme süresini on gün olarak belirlediğinden ve bu süre de satıcının tüketiciye iade etmesi gereken ödemeleri ve belgeleri geri verdiği tarihten başlayacağından, satış işlemi ile gerçekleştirilen ön ödemeli konut satışlarında tüketici ödemelerini ne kadar çabuk iade alırsa, kat irtifak tapusunu da o kadar çabuk iade etmesi gerekmektedir. Tersten baktığımızda ise tüketici ödemelerini iade alamadığında tapu iadesini de gerçekleştiremeyecek, bu durumda sözleşmeden dönme hakkının kullanımından sonra konutu örneğin satış vaadi sözleşmesi ile satın alan bir tüketicinin tapusunu alamaması sonucunu doğuracaktır. Bu haliyle TKHK'un bu tür düzenlemelerinin iyi niyetli olmayan satıcılar ve tüketicilerin varlığı halinde iyi niyetli diğer bir tüketiciyi mağdur edebileceği değerlendirilmektedir.

Tüketicinin cayma veya sözleşmeden dönme hakkının kullandırılmaması, bu hakların kullanılması halinde süresinde ödemelerinin iade edilmemesi, kesinti yapılamayacak hallerin varlığına rağmen ödemelerin kesinti yapılarak iade edilmesi gibi durumlarda, aykırılığı tespit edilen her bir sözleşme işlem için 10.978 TL (2024 yılı için) (UİPCİT, 2023, md.3) idari para cezası uygulanması öngörülmektedir (TKHK, 2013, md.77/3).

1.2.6. Konutun Teslimi

TKHK'un 44. maddesi konutun teslimine ilişkin düzenlemeleri içermekte olup, söz konusu düzenleme 2022 yılında değişikliğe uğramıştır. Buna göre, ön ödemeli olarak satın alınan konutun sözleşmede taahhüt edilen süre içinde tüketiciye teslim edilmesi zorunludur ve bu süre sözleşme tarihinden itibaren kırk sekiz ayı geçemez (TKHK, 2013, md.44/1). Maddenin değişiklik öncesi halinde, azami teslim süresi otuz altı ay olarak belirlenmiş ve sözleşmede taahhüt edilen süreye bir vurgu yapılmamıştı. Zaten hiç kuşkusuz, değişiklik öncesinde de satıcının sözleşmede taahhüt ettiği sürede tüketiciye konutu teslim etme yükümlülüğü bulunmaktadır. Ancak, idarenin TKHK kapsamında yapmış olduğu denetimler sonucunda otuz altı aylık azami teslim süresine aykırılık halinde yaptırım uygulama yetkisi bulunmasına karşın, sözleşmede yer alan teslim tarihine aykırılık nedeniyle yaptırım uygulanamamaktaydı.

Diğer taraftan, teslim tarihinin sözleşmede, TKHK'un emredici hükmü olan kırk sekiz aydan daha uzun bir süre olarak belirlenmiş olması halinde, bu sürenin bitiminde satıcı temerrüde düşmektedir (Öz, 2014, s.108).

TKHK'a göre, kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri hâlinde de devir ve teslim yapılmış sayılmaktadır (TKHK, 2013, md.44/2). Her ne kadar madde metninde yer alan "*zilyetliğin devri halinde de devir ve teslim yapılmış sayılır*" ifadesi tek başına zilyetliğin devrinin teslim şartının sağlanması için yeterli olduğu yorumlarına neden olsa da madde metninde yer alan "*kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte*" ifadesiyle birlikte okunduğunda hem kat irtifak tapusunun hem de zilyetliğin devredilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

Bu doğrultuda, ÖÖKSHY’te de ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen süre içinde tüketiciye teslim edilmesinin zorunlu olduğu, bu sürenin her halükarda sözleşme tarihinden itibaren kırk sekiz ayı geçemeyeceği belirlenmiş, TKHK kapsamında teslimin yöntemine ve şekline ilişkin yaşanan tereddütler, ÖÖKSHY ile giderilmiş ve aşağıdaki hallerde konutun tüketiciye devir veya teslim edildiği kabul edileceği açıkça hüküm altına alınmıştır (ÖÖKSHY, 2014, md.10):

- a) Kat mülkiyetine konu konutun tüketici adına tescili,
- b) Kat irtifakına konu konutun tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte konutun oturmaya elverişli bir şekilde zilyetliğinin devri.

TKHK’da *devir ve teslim* vurgusu yapılmış olması da göz önünde bulundurulduğunda, konutun fiilen tüketiciye teslim edilmiş olması tek başına satıcının yükümlülüğünü ortadan kaldırmayacağı gibi, sadece tapunun tüketici adına tescili de yeterli değildir (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.6, 11, 32, 50). Bu nedenle, ön ödemeli konut satışında hem mülkiyetin tüketici adına tescil edilmesi hem de kat mülkiyeti tapusu tüketiciye devredilmiş olsa bile zilyetliğin de tüketiciye devredilmesi gerekmektedir (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.51). Zira TBK satış sözleşmesini tanımlarken satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlenmesini vurgulamıştır (TBK, 2011, md.207). Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tanımında ise *tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği* ifadesine yer verilmiş olması aslında satıcıya *devir veya teslim* borcu yüklemesi açısından hatalı olmasının (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.5, 52) yanı sıra konutun teslim yükümlülüğüne ilişkin düzenleme ile de tutarlı görünmemektedir.

ÖÖKSHY’te yer alan konutun teslimine ilişkin düzenleme, konutun tesliminin iki şekilde sağlanacağını ifade etmektedir. Birincisi, kat mülkiyeti tapusunun tüketici adına tescilidir. Bitmiş, yapı kullanım belgesine haiz projelerde kat mülkiyetine geçişin önünde bir engel bulunmamaktadır. Kat mülkiyetine konu konutun tüketici adına tescili, satıcının teslim yükümlülüğünü sağlayabileceği esas

yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin nihai hedefi kat mülkiyeti devrini sağlamaktır. Ancak, her ne kadar konutun tesliminde esas olan kat mülkiyetinin devri ise de kırk sekiz aylık azami teslim süresi, kat mülkiyeti tapusu almak için yapı kullanma izin belgesinin gerekliliği ve resmi işlemler dikkate alındığında bunun her zaman süresi içinde mümkün olmayacağı durumlar olabilmektedir. Kanun koyucu bu nedenle, kat mülkiyeti tapusunun verilemediği durumlarda kat irtifak tapusunun devriyle birlikte konutun fiili tesliminin tüketiciye yapılmış olmasını yeterli görmekte ve bunu ikinci bir yöntem olarak belirlemektedir. Ancak çalışmanın önceki bölümlerinde de bahsi geçen Anayasa Mahkemesi kararı göz önünde bulundurulduğunda, bu tür teslimlerin tüketicileri her zaman tam anlamıyla koruyamayacağı durumların olabileceği değerlendirilmektedir. Hüküm bu haliyle tüketicilerin çıkarlarını korumamaktadır (Kutlu Doğar, 2022, s.535).

Diğer taraftan, TKHK'un metninde "*sayılır*"; ÖÖKSHY'in metninde "*kabul edilir*" ifadelerinin kullanıldığı görülmektedir. Burada dile getirilmesi gereken husus, kat irtifakının bağımsız bölüme değil arsa payına ilişkin olmasıdır. KMK incelendiğinde, bağımsız mülkiyet hakkı için "*tamamlanmış bir yapının*" ifadesinin, irtifak hakkı için "*yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının*" ve "*yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere*" ifadelerinin kullanıldığı görülmektedir (KMK, 1965, md.1, md.2, md.3). Dolayısıyla kat irtifakı yapılmakta olan veya inşası henüz başlamamış yapılar için de kurulabilmektedir. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin kat irtifakı tapusunun devri ile kurulabilmesinin nedeni de budur. Dolayısıyla tek başına kat irtifakı tapusunun devredilmiş olması teslim yükümlülüğünün yerine getirilmesi için yeterli değildir (Öz, 2014, s.108). Yeterli sayılabilmesi için konutun oturmaya elverişli şekilde tüketiciye fiili olarak da teslim edilmiş olması yani zilyetliğinin devredilmiş olması gerekmektedir.

Oturmaya elverişlilik, TKHK'da ve ÖÖKSHY'te tanımlanmış bir kavram olmamakla birlikte, BTSGŞ'de bina tamamlama sigortasının uygulanması sürecinde kullanılmak üzere bir tanım yapılmıştır. Buna göre, oturmaya elverişli taşınmaz, projede ve satıcı ile tüketici arasında yapılan sözleşmede daha dar

kapsamlı bir teslim konusunda mutabakat sağlanmamış olması halinde; konutun çatısının kapanmış, dış ve iç sıvaları ile dış ve iç cephe boyalarının yapılmış, merdiven ya da asansörünün kullanıma hazır, bağımsız bölüm elektrik, su ve ısıtma tesisatı ile mutfak, banyo ve sıhhi tesisatının yapılmış, zemininin döşenmiş olduğunun eksper tarafından tespit edildiği taşınmazı ifade etmektedir (BTSGŞ, 2015, md.A.2). Bu tanım bina tamamlama sigortası poliçesinin uygulamasına ilişkin bir tanım olup, genel olarak ön ödemeli konutun tesliminde yeterli olmayacağı değerlendirilmektedir. Yapı kullanım izin belgesi verilmesine esas unsurların bu tanımla karşılanamayacağı açıktır.

Bir konutun teslimi esnasında fayansın veya mutfak dolabının istenilen renk veya sınıfta olmamasının teslimi ve oturmaya elverişliliği etkileyen bir durum olmayacağı, konutun mutfak dolabının takılmamış olmasının veya banyo lavabosunun yerleştirilmemiş olmasının oturmaya elverişliliği etkileyen bir durum olacağı değerlendirilmektedir. Bu durumda teslimin mahal listesine, ürünlerin sözleşmede belirlenen marka, model, sınıfına aykırı yapılmış olması nedeniyle uyumsuzluk oluşması halinde, tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmesinin ayıplı ifası kapsamında satıcıdan eksiklerin giderilmesini ve ifanın sözleşmeye uygun halde sağlanmasını isteyebileceği, bunun sağlanmadığı durumlarda TKHK kapsamında hak arama yollarını kullanabileceği değerlendirilmektedir.

Konutun tesliminde yaşanabilecek önemli bir sorun olan ayıplı ifaya ilişkin TKHK'un ayıplı mala ilişkin düzenlemelerinden kısaca bahsetmekte fayda görülmektedir. Buna göre, *ayıplı mal*, tüketicie teslimi anında, taraflarca kararlaştırılmış olan örnek ya da modele uygun olmaması ya da objektif olarak sahip olması gereken özellikleri taşınamaması nedeniyle sözleşmeye aykırı olan maldır (TKHK, 2013, md.8). Satıcı, malı satış sözleşmesine uygun olarak tüketicie teslim etmekle yükümlüdür (TKHK, 2013, md.9). Teslim tarihinden itibaren altı ay içinde ortaya çıkan ayıpların, teslim tarihinde var olduğu kabul edilmektedir (TKHK, 2013, md.10/1). Kanunlarda veya taraflar arasındaki sözleşmede daha uzun bir süre belirlenmediği takdirde, ayıplı maldan sorumluluk, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile, malın tüketicie teslim

tarihinden itibaren iki yıllık zamanaşımına tabi olup, bu süre konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallarda taşınmazın teslim tarihinden itibaren beş yıldır (TKHK, 2013, md.12/1). Ayıp, ağır kusur ya da hile ile gizlenmişse zamanaşımı hükümleri uygulanmamaktadır (TKHK, 2013, md.12/3).

TKHK'da konutun tesliminin kat mülkiyetinin devrine ve dolayısıyla yapının kullanım izin belgesinin alınması şartına bağlanmasının daha yerinde olacağı kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden müteahhit payına düşen konutların tüketicilere satışında devri gerçekleşen kat irtifak tapularının iptal edilebileceği durumlar da göz önünde bulundurulduğunda, bu yönde bir düzenlemenin tüketiciyi koruma amacına daha çok hizmet edeceği değerlendirilmektedir. Aksi bir durum, projeye veya imara aykırı uygulamaları nedeniyle iskan alamayacak bir yapının dahi kat irtifak tapusunun devri ve fiili tesliminin sağlanmasıyla birlikte ön ödemeli konut satış sözleşmesi kapsamında teslim yükümlülüğünü karşıladığı sonucuna ulaşılmasına neden olabilir (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.53, 54).

Kat mülkiyeti tapusu devredilse dahi, tüketici açısından mağduriyetin söz konusu olabileceği bu nedenle düzenlemenin hatalı olduğu (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.56) yönünde eleştiriler bulunmakla birlikte, ön ödemeli konut satışında satıcının tüketici ile akdetmiş olduğu sözleşmede yer alan vaatleri ile bağlı olduğu ve sözleşme hükümlerine aykırı ifa durumunda tüketicinin hak arama yollarını kullanabileceği ve ön ödemeli satışa konu konutun süresinde teslim edilmemesinin idari yaptırıma konu olacağı göz önünde bulundurulduğunda, yapı kullanım izni almış ve kat mülkiyetine geçmiş bir konutun tüketiciye tapu devrinin yapılmasının yeterli kabul edilebileceği değerlendirilmektedir.

TKHK'da yer alan otuz altı aylık azami teslim süresinin kırk sekiz aya çıkarılması sürecinde, otuz altı aylık yasal teslim süresine uyulmaması nedeniyle satıcı hakkında uygulanan idari para cezasına ilişkin davayı reddeden mahkemenin kararı davacı tarafından istinaf talebine konu edilmiş, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Onuncu İdari Dava Dairesi 2.3.2023 tarihli, 2022/1684 E. ve 2023/395 K. sayılı kararında özetle;

(...) 17.11.2016 tarihinde imzalanan konut satış vaadi sözleşmesine konu konutun devir veya tesliminin yasal teslim süresi olan 17.11.2019 tarihine kadar yapılmadığı, bu tarihten yaklaşık bir yıl sonra konutun teslimine ilişkin ilgiliye ihtarname gönderildiği anlaşılmalı eylemin sübuta erdiğinin anlaşıldığı,

Bununla birlikte; (...) 5326 s. Kabahatler Kanunu'nun "Zaman Bakımından Uygulama" başlıklı 5. maddesinin birinci fıkrasında, TCK'nun zaman bakımından uygulamaya ilişkin hükümlerinin kabahatler bakımından da uygulanacağı belirtilmiştir; (...) TCK'nun 7. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "lehe kanunun geriye yürümesi" kuralının uygulanması gerektiği,

(...) Kural olarak idari işlemlerin yargısal denetiminin tesis edildiği tarihte yürürlükte bulunan mevzuata göre yapıldığı, bu anlamda idari işlem niteliğindeki idari para cezasının tesis edildiği tarihte yürürlükte bulunan mevzuata göre yargısal denetiminin yapılması gerekmekte ise de, ilke olarak suç ve cezadan lehe olan normun uygulanması kuralının idari para cezaları yönünden de geçerli olduğunun kabulü gerektiği, dolayısıyla, fiilin işlendiği tarih itibarıyla yürürlükte bulunan mevzuat ile daha sonra yürürlüğe giren mevzuat hükümleri farklı ise kişilerin lehine olan mevzuat hükmünün dikkate alınması gerektiği,

İdari para cezasının TKHK'un 44. maddesine aykırılık nedeniyle aynı Kanun'un 77. maddesi uyarınca verilmiş olduğu,

TKHK'un idari para cezasına konu eylemin işlendiği 2019 yılı itibarıyla yürürlükteki şekliyle 44. maddesinde, "Ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez" hükmünün yer aldığı,

Ancak 1.4.2022 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan ve 1.10.2022 tarihinde yürürlüğe giren 7392 s. K.nun 26. maddesiyle TKHK'un 44. maddesinin "Ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen süre içinde tüketiciye teslim edilmesinin zorunlu olduğu, bu sürenin her hâlükârda sözleşme tarihinden itibaren kırk sekiz ayı geçemez" şeklinde değiştirildiği,

Buna göre idari para cezasının ön ödemeli konut satışında devir veya teslimin sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ay içerisinde gerçekleşmediği gerekçesiyle verilmiş olduğu, otuz altı ay süresi kırk sekiz ay olarak değiştirildiğinden, teslim süresine ilişkin azami sürenin uzatılmasının davacının lehine bir durum olduğunun anlaşıldığı, dolayısıyla, fiilin işlendiği tarih itibarıyla yürürlükte bulunan mevzuat ile daha sonra yürürlüğe giren mevzuat hükümleri farklı ise kişilerin lehine olan mevzuat hükmünün dikkate alınması gerektiği,

Olayda, 17.11.2016 tarihinde imzalanan konut satış vaadi sözleşmesine konu konutun devir veya teslimi otuz altı ay içerisinde 17.11.2019 tarihide kadar yapılmamakla birlikte, idari para cezası maddesinde yer alan 48 aya ilişkin lehe hükme göre değerlendirme yapıldığında teslim süresinin 17.11.2020 tarihine kadar uzayacağı, davacı tarafından ise bu tarihten önce konutun iskan ruhsatını 29.05.2020 tarihinde alındığı, 06.07.2020 tarihli noter vasıtasıyla yapılan ihtarname ile de konutun teslim hazır olduğunun ilgiliye bildirildiğinin anlaşıldığı,

Bu durumda idari para cezasına esas alınan TKHK'un 44. maddesinde yapılan lehe düzenlemenin uygulanması gerektiğinden, iskan ruhsatı alınan konutun sözleşme tarihinden itibaren kırk sekiz ay içerisinde teslim hazır hale getirilmesi nedeniyle dava konusu idari para cezası işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı,

Açıklanan nedenlerle; davacının istinaf başvurusunun kabulüne, dava konusu işlemin iptaline hususlarına yer verilmiş olup, karar kesinleşmiştir.

Bu kararda, TKHK'da düzenlenen konutun teslim yükümlülüğüne ilişkin düzenlemelere iki yeni yorum kattığı görülmektedir. İlki yapının iskanının yani yapı kullanım izninin alınmış olması, diğeri ise tüketicinin noter vasıtasıyla satıcı tarafından teslim davet edilmiş olmasıdır. Dolayısıyla, mahkeme kırk sekiz aylık teslim süresi içinde konutun iskanının alınmış olmasını ve tüketicinin de noter vasıtasıyla konutu teslim almaya davet edilmiş olmasını TKHK'un 44. maddesi kapsamındaki yükümlülüğün yerine getirilmesi için yeterli kabul etmiştir.

Diğer taraftan, teslim sürelerine ilişkin olarak koronavirüs salgını döneminin mücbir sebep olup olmadığına ilişkin bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmaktadır. Koronavirüs salgınından doğrudan etkilenen ve ana faaliyet alanı itibarıyla “*bina inşaat hizmetleri*” sektöründe faaliyette bulunan mükelleflerin 1.4.2020 ila 30.6.2020 (bu tarihler dahil) tarihleri arasında doksan günlük mücbir sebep halinde olduğu kabul edilmiştir (VUKGT, 2020, md.3). Bu kapsamda, yasal teslim süresi koronavirüs salgınına tekabül eden sözleşmeler açısından doksan günlük sürenin teslim süresine eklenmesi gerektiği değerlendirilmekle birlikte, teslim süresi bu tarihlerden önce halihazırda dolmuş sözleşmeler açısından dikkate alınamayacağı açıktır.

Ankara 11. İdare Mahkemesi, TKHK’un 44. maddesine aykırılık nedeniyle satıcı firma hakkında idarece uygulanmış idari para cezası kararına istinaden vermiş olduğu 24.3.2022 tarihli, 2021/1830 E. ve 2022/681 K. sayılı kararında özetle;

(...) Bu durumda; davacı şirket tarafından konut tesliminin sözleşme kapsamında belirtilen süre içerisinde yerine getirilmediği gibi süre uzatımlarına rağmen de yerine getirilmediği,

Davacının eylemlerinin sabit olduğu, sabit olan eylemlerine karşılık da dava konusu işlemin tesis edildiği ve karar verildiği tarih itibarıyla ayakta bulunan mevzuat hükümlerine göre dava konusu işlemin tesis edildiği anlaşıldığından dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı,

Öte yandan; davacı tarafından mücbir sebeplerin varlığından bahsedildiği, kendi kusurundan kaynaklı teslimatın gecikmediği iddia olunmuşsa da, davacının mücbir sebep olarak öne sürdüğü imar planlarına karşı yargılama sürecinin şikayetçi ile aralarında akdedilen sözleşmeden önce olduğu, COVID-19 kapsamında çalışmaların yapılamamasının gerçeği yansıtmadığı, keza bu süreçte sokağa çıkma yasaklarının 3 ay gibi süre zarfına rastladığı, 3 aylık sürenin konut teslim süresine eklenmesi halinde dahi halihazırda teslim edilmeyen konutun sözleşmede belirlenen süreden çok sonraya denk geldiği dikkate alındığında itibar edilemeyeceği hususlarına yer vererek davayı reddetmiş ve davacının istinaf talebi Ankara

Bölge İdare Mahkemesi 9. İdari Dava Dairesinin 15.12.2022 tarihli, 2022/863 E. ve 2022/1560 K. sayılı kararı ile reddedilmiş ve karar kesinleşmiştir.

Konutun sözleşmede belirtilen tarihte, sözleşmede teslim tarihi bulunmaması halinde ise sözleşme tarihinden itibaren en geç kırk sekiz ay içinde teslim edilmediği durumlarda, TKHK'da teslim edilmeyen konut başına 247.278 TL (2024 yılı için) (UİPCİT, 2023, md.3) idari para cezası uygulanması öngörülmektedir (TKHK, 2013, md.77/5).

1.2.7. Proje Değişikliği

Ön ödemeli satılan konutun projesinde değişiklik yapılması hususu ÖÖKSHY'te düzenlenmiştir. Sözleşmeye konu konutun yer aldığı projede sonradan değişiklik yapılması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile bildirilmesinin zorunlu olduğu; tüketicinin yapılan proje değişikliğini kabul etmeyerek bir ay içinde vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri adlar altında hiçbir bedel ödemeksizin sözleşmeden dönebileceği; proje değişikliğinin yasal zorunluluklardan veya mücbir sebep hallerinden kaynaklanması durumunda, satıcının tüketiciden vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden sözleşmeden dönme tarihine kadar geçen süre dikkate alınarak kademeli olarak belirlenen oranlarda tazminat ödeyerek sözleşmeden dönebileceği hüküm altına alınmıştır (ÖÖKSHY, 2014, md.11). Proje değişikliğine veya düzenlemenin ÖÖKSHY'te yapılacağına ilişkin bir hükme TKHK'da yer verilmemiş olup, proje değişikliğine ilişkin düzenleme yalnızca ÖÖKSHY'te yer almaktadır.

Satıcı tarafından tüketiciye verilmesi zorunlu tutulan ön bilgilendirme formunun ekinde vaziyet planı, kat planı, bağımsız bölüm planının verilmesinin de zorunlu bulunduğu, hem ön bilgilendirmede hem de sözleşmede konutun ada, parsel, konum, kat, bağımsız bölüm numaraları, bağımsız bölüm brüt ve net alan bilgilerine yer verilmesinin zorunlu olduğu (ÖÖKSHY, 2014, md.5, md.7) göz önünde bulundurulduğunda satışa konu konutun projesinde yapılacak bir değişikliğin tüketiciye bildirilmesinin gerektiği açıktır.

Düzenlemede ikili bir ayrıma gidilmekte ve proje değişikliğinin keyfi bir nedenden mi yoksa mücbir sebep veya yasal zorunluluk halinden mi kaynaklandığına bakılmaktadır. Proje değişikliğinin satıcının mevzuata aykırı uygulamasından veya daha fazla konut üretmek nedeniyle proje değişikliğine gitmek gibi keyfi nedenlerden kaynaklanması ve durumu tüketiciye yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile bildirilmesinin ardından tüketicinin bir ay içinde proje değişikliğini kabul etmeyerek sözleşmeden dönmesi halinde, tüketici, yasal zorunluluklardan kaynaklanan masraflar ile sözleşmeden dönme tazminatına katlanmak zorunda değildir (ÖÖKSHY, 2014, md.11).

Satıcının yasal zorunluluklarla veya mücbir sebep halleriyle proje değişikliğine gitmesi durumunda, durumun tüketiciye yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcıyla bildirmesinin ardından tüketicinin sözleşmeden dönmesi halinde, satıcının yasal zorunluluklardan kaynaklanan masraflar ile mevzuatta belirlenmiş oranlarda bir tazminat talep etme hakkı bulunmaktadır (ÖÖKSHY, 2014, md.11).

Düzenlemede bahsi geçen yasal zorunluluklar, mevzuat değişikliğinden kaynaklanabileceği gibi ilgili belediyenin imar planlarını değiştirmesinden dolayı yapı ruhsatlarını iptal etmesinden de kaynaklanabilir.

Mücbir sebep, tarafların, gerekli tüm özeni ve dikkati göstermelerine karşın, taahhütlerini ve borçlarını, yerine getirmelerine engel olacak bir durum varlığını ifade etmektedir (Yıldırım, 2019, s.1522). Mücbir sebebin sözlük anlamına bakıldığında, herhangi bir kimse tarafından alınacak önlemlere karşı, önüne geçilmesi olanaksız, borcun yerine getirilmesine engel, borçlunun iradesi dışında beklenmedik olaylar olarak tanımlandığı görülmektedir (TDK, 2019, s.1720). Bunların dışında mücbir sebep halleri, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nda vergi ödevlerinden herhangi birinin yerine getirilmesine engel olacak derecede ağır kaza, ağır hastalık ve tutukluluk; vergi ödevlerinin yerine getirilmesine engel olacak yangın, yer sarsıntısı ve su basması gibi afetler; kişinin iradesi dışında vukua gelen mecburi gaybubetler; sahibinin iradesi dışındaki sebepler dolayısıyla defter ve vesikalarının elinden çıkmış bulunması halleri olarak sıralanmıştır (VUK, 1961, md.13).

Dolayısıyla yasal zorunluluk ve mücbir sebep hallerinde satıcının keyfi bir uygulaması söz konusu olmadığından tüketici satıcıya yeni projeye ilişkin muvafakat verip, sözleşme ilişkisini devam ettirebileceği gibi, proje değişikliğini istemeyip sözleşmeden dönebilmektedir. Burada mücbir sebep halinin satıcının keyfi bir uygulaması veya kusurundan kaynaklanıp kaynaklanmadığının tespiti gerekmektedir. Mücbir sebep halinin satıcının keyfi bir uygulamasından veya kusurundan kaynaklanmadığı hallerde tüketici sözleşmeden dönme durumunda katlanacağı masraf ve tazminatı ödemekle yükümlüdür. PAİY'e göre, parsel maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenememekte ve onaylı projelerde tadilat yapılamamaktadır (PAİY, 2017, md.55/8). Dolayısıyla, ön ödemeli konut satış sözleşmesi şayet kat irtifakı tapusunun tüketiciye devriyle yapılmışsa, yapı ruhsat eki olan projelerde meydana gelebilecek değişiklikler için bu yapıda ya da parselde mülkiyeti veya hissesi bulunan kat irtifak sahiplerinin, bilgilendirilmelerinin yeterli olmadığı, proje değişikliklerinin PAİY'nin ilgili hükmü uyarınca, bu kişilerin muvafakati ile gerçekleşmesi gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle yapılacak sözleşmelerde proje değişikliği kat irtifakı sahibinin muvafakatiyle yapılabilmektedir.

Söz konusu hükümlerden hareketle, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesi suretiyle yapılan sözleşmelerde proje değişikliğinde kat irtifakı sahibinin izninin gerektiği açıkça düzenlenmiştir. ÖÖKSHY'in proje değişikliğine ilişkin düzenlemesi ile noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmelerinin de koruma altına alınmasının amaçlandığı değerlendirilmektedir. Çünkü mevzuatta iki farklı ön ödemeli konut satış sözleşmesi yöntemi belirlenmiş ve kat irtifakı tapusunun devri ile kurulan sözleşmelerde proje değişikliğine ilişkin koruma sağlanmışken, düzenleme öncesinde satış vaadi şeklinde kurulan sözleşmelerde böyle bir koruma bulunmamaktaydı. Ancak, yine de tüketicinin satıcının keyfi olarak yaptığı bir proje değişikliğini kabul etmediği ve sözleşmeden de dönmek istemediği durumda tüketicinin korunması amacına hizmet etmeyen bir durum ortaya çıkmaktadır (Çabri, 2015, s. 237). Çünkü ÖÖKSHY'te yer alan proje değişikliğine ilişkin hükmün bu haliyle sözleşmede de yer alması halinde haksız

şart niteliği taşıyacağı ve kesin hükümsüz olacağı değerlendirilmektedir (Özmen, Vardar Hamamcioğlu, 2016, s. 102). Tüketicinin aleyhine olmayan ve onu ilave bir maddi külfet altına sokmayan proje değişikliklerinin tüketiciye tazminat ödemeksizin sözleşmeden dönme hakkı tanımayacağını ifade eden görüşler (Ayan, 2021, s.490) bulunduğunu belirtmekte fayda görülmektedir.

Söz konusu düzenlemeye aykırılık halinde TKHK kapsamında, aykırılığı tespit edilen her bir işlem veya sözleşme için 10.978 TL (2024 yılı için) (UİPCİT, 2023, md.3) idari para cezası uygulanması öngörülmektedir (TKHK, 2013, md.77/3).

1.2.8. Teminat

TKHK'na göre, satıcının, Ticaret Bakanlığınca projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için, ön ödemeli konut satışına başlamadan önce, bina tamamlama sigortası yaptırması veya Ticaret Bakanlığınca belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur (TKHK, 2013, md.42).

ÖÖKSHY'te bu kriter, projedeki konut adedi olarak belirlenmiş ve satıcının konut satışına başlamadan önce, konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırmasının veya banka teminat mektubu, hakediş sistemi veya bağlı kredi ile teminat yöntemlerinden birini sağlamasının zorunlu olduğu hüküm altına alınmıştır (ÖÖKSHY, 2014, md.12/1). Satıcının, bu teminatlar dışında, tüketicinin tüm ödemelerini garanti altına alacak başka bir yöntem öngörmesi durumunda, bu yöntemin Ticaret Bakanlığı tarafından uygun görülmesi gerekmektedir (ÖÖKSHY, 2014, md.12/2).

Satıcının, teminat yükümlülüğü kapsamında, ön bilgilendirme formunda "verilecek teminata ilişkin bilgilere" yer vermesi zorunluluğu bulunmakta olup, sözleşmede ise "verilen teminata ilişkin bilgilerin" yer alması zorunludur (ÖÖKSHY, 2014, md.5/1, md.7/1). Dolayısıyla, satıcının tüketiciye karşı teminat yükümlülüğü ödemelerin tahsili ile başlamasına karşın, ön ödemeli satışa konu proje kapsamında satışa başlamadan önce teminat yöntemini belirleme ve buna ilişkin hazırlıklarını yapma (ÖÖKSHY, 2014, md.12/1), ön bilgilendirme

formunda ve sözleşmede ise buna ilişkin bilgilere yer verme zorunluluğu bulunmaktadır (ÖÖKSHY, 2014, md.5/1, md.7/1).

Satıcı tüketicinin ödemeleri karşılığında teminat sunmak zorunda olduğundan sözleşmenin imza aşamasında toplam sözleşme bedeli tutarında teminat sunabileceği gibi, her ödemesi için ayrı teminat sunabilmekte, hatta bunun mümkün olduğu durumlarda her ödeme için farklı teminat yöntemi de kullanabilmektedir.

Mevzuatın öngördüğü otuz adet konut sınırının, ön ödemeli satılan konut adedine değil, projede yer alan konut adedine referans verdiği gözden kaçırılmamalıdır (Özmen, Vardar Hamamcioğlu, 2016, s. 61). Projede otuz ve üzerinde konut sayısı bulunuyorsa, ön ödemeli satılan konut sayısı bir bile olsa satıcının teminat yükümlülüğü bulunmaktadır (Özmen, Vardar Hamamcioğlu, 2016, s.61; Tekelioğlu, 2018, s.88). Ancak projede yirmi dokuz konut varsa ve hepsi de ön ödemeli satılıyorsa, satıcının teminat yükümlülüğü bulunmamaktadır (Tekelioğlu, 2018, s.88). Düzenlemenin bu haliyle eleştiriye konu edildiğinin, hakkaniyetli olmadığı ve tüketicinin korunması amacını karşılamadığının değerlendirildiğini belirtmekte fayda görülmektedir (Öner Kaya vd., 2016, s.105; Tekelioğlu, 2018, s.88, 100; Doğar, 2022, s.404).

Diğer taraftan, ÖÖKSHY’te de bahsi geçen *proje*, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 77. Maddesinde Yer Alan Gayrisafi Gelirin Tespitine İlişkin Tebliğ’de ön bilgilendirme formunda, sözleşmesinde, ticari reklam ve ilanında veya yapılan tanıtımında yer verilen bağımsız bölümler ve varsa bu bağımsız bölümler ile bir bütün oluşturan ortak kullanım alanları, sosyal tesisler ve çevre düzenlemesi ile bunlardan yararlanmaya ilişkin unsurları oluşturan birbirleriyle bağlantılı tüm yapılar olarak tanımlanmıştır (GGTİT, 2019, md.3/1/ç). Bu kapsamda proje tanımı yapılırken, satıcının ticari reklam, ilan, broşür ve benzeri tanıtımlarda kullandığı birbiriyle bağlantılı ve bütünlük arz eden yapılar vurgusu yapılmıştır.

Ankara 13. İdare Mahkemesi, davacının teminat yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle idare tarafından her bir proje için ayrı ayrı uygulanan

idari para cezası nedeniyle açmış olduğu davaya ilişkin 21.1.2021 tarihli, 2020/1565 E. ve 2021/118 K. sayılı kararında özetle,

(...) Davacı şirkete idari para cezası uygulanmasına sebebiyet veren projenin (...) İli, (...) İlçesi 4333 ada 1 parsel ve 4334 ada 5 parselde kayıtlı taşınmazlar üzerinde 5 blokta 140 konutun yer aldığı, konut adedinin mevzuatta alt sınır olarak belirlenen otuz adedin üzerinde bulunduğu, bu haliyle davacı şirketin anılan proje için mevzuat gereği bina tamamlama sigortası yaptırması veya tüketicilere banka teminat mektubu, hakediş sistemi ya da bağlı kredi ile teminat sağlamanın yasal zorunluluk olduğu hususuna yer vererek davayı reddetmiş ve projeyi belirlerken parsel sayısını değil, yapı alanı açısından bütünlük arz etmesini esas almıştır. Söz konusu karar Ankara Bölge İdare Mahkemesi 9. İdare Dava Dairesi 11.6.2021 tarihli ve 2021/337 E. ve 2021/1183 K. sayılı kararı ile onanmıştır.

Aksi yönde bir yorum, hiç kuşkusuz projelerin bölünmesi ile otuzdan az sayıda konut içermesi ve dolayısıyla teminat yükümlülüğünün dışında kalması sonucunu doğuracaktır (Göktepe, 2019, s.20). Bu nedenle GGTİT’de yer alan tanım oldukça önemlidir.

TKHK’un ön ödemeli konut satış sözleşmesine ilişkin riski, teminat yöntemleri aracılığıyla tüketicinin üzerinden almaya çalışmasına karşın günümüzde teminat yöntemlerinin yaygın uygulama alanı bulamaması, bu riski hala tüketicinin üzerinde bırakmaktadır.

Bu nedenle, ön ödemeli konut projelerinin finansman aşamasında kontrol altında tutularak, bankaların satıcı şirkete garantör olmadıkları, bağlı kredi kullandırmadıkları ya da hakediş modeli kurmadıkları satıcıların ön ödemeli konut satışı yapması engellenmelidir. Böyle bir engel hiç kuşkusuz, proje kapsamında tahsil edilen tüm ödemelerin banka kanalıyla yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Bu doğrultuda, bina tamamlama sigortasının konusu incelendiğinde, yalnızca banka kanalıyla yapılan ödemelerin teminat altına alındığı, elden yapılan ödemelerin teminat dışı bırakıldığı görülmektedir (BTSGŞ, 2015, md.A.1; 2024, md.3/1/g, md.7, md.9, md.20).

Diğer taraftan, satıcının teminat sunma yükümlülüğü emredici olup, tüketicinin beyanıyla veya sözleşmeye teminat istemediğini belirten bir madde ekleterek vazgeçebileceği bir hak değildir (Tekelioğlu, 2015, s.88).

Piyasada bina tamamlama sigortasının maliyetinin konutun satış fiyatına yansıtılacağı yönünde bir önyargı bulunduğu, maliyetin yüksek olması halinde halihazırda finansman sıkıntısı yaşayan sektörün bu maliyete katlanmak istemeyeceği, mali sıkıntılar yaşayan firmaların diğer yöntemleri karşılama da zor olacağı, özellikle küçük ölçekli firmalar açısından bir teminat yöntemi ihtiyacı bulunduğu, mevzuatın otuzdan az sayıda konut içeren projeler için teminatı zorunlu tutmayarak riskli bir alan yarattığı değerlendirilmekte (Tekelioğlu, 2018, s.88), dolayısıyla bu grup için banka teminat mektubu gibi bir mekanizmanın devreye sokulması gerekmektedir (Öner Kaya vd., 2016, s.102, 104, 105).

BTSGŞ kapsamında teminat sunacak firmaların branşına ilişkin ruhsatlarının bulunmasının zorunlu olduğu (Hazine Müsteşarlığı, 2015, s.1) ve kefalet niteliğine haiz olduğu (Doğar, 2022, s.402) göz önünde bulundurularak, mevzuatta sayılan teminat yöntemlerine ek olarak Kefalet Sigortası Genel Şartları kapsamında kefalet senedinin, bina tamamlama sigortasının da kefalet sigortasının bir türü olduğu göz önünde bulundurularak, bir teminat yöntemi olarak kabul edilebileceği değerlendirilmektedir (Koçaker, 2015, s.77).

Son olarak, TKHK'da yer alan *bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvencelerin iflas veya tasfiye masasına dâhil edilemeyeceği, haczolunamayacağı, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamayacağı* yönündeki hükmün (TKHK, 2013, md.42/2) yalnızca bina tamamlama sigortası olarak değerlendirilmemesi gerektiği, Yönetmelik'te sayılan diğer teminat yöntemlerinin de bu kapsamda değerlendirilerek iflas ve tasfiye masasına dahil olmayacağı, haczedilemeyeceği ve üzerine ihtiyati tedbir konulamayacağı kabul edilmelidir (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.61).

Diğer taraftan, ÖÖKSHY'ten yer alan projedeki *otuz konut sınırı* yalnızca teminat yükümlülüğüne ilişkin bir sınır getirmekte, TKHK ve ÖÖKSHY'te yer

alan diğer yükümlülükler ve düzenlemeler açısından böyle bir sınır bulunmamaktadır.

Satıcının tüketiciye ödemeleri karşılığında teminat sunması yükümlülüğüne aykırılık halinde, teminat sunulmayan her bir proje için TKHK kapsamında 5.500.667 TL (2024 yılı için) (UİPCİT, 2023, md.3) idari para cezası uygulanması öngörülmektedir (TKHK, 2013, md.77/8).

1.2.8.1. Bina Tamamlama Sigortası

Bina tamamlama sigortasından ülkemizde ilk kez TKHK'da bahsedilmiş (Göktepe, 2019, s.33) ve kapsamının, koşullarının ve uygulama esaslarının Hazine Müsteşarlığınca belirleneceği hüküm altına alınmıştır (TKHK, 2013, md.42/1). BTSGŞ ilk defa 2015 yılında yayımlanmış olup, ilk poliçe 2017 yılında düzenlenmiştir (Sigorta Medya, 2018). Bina tamamlama sigortasının Dünyada uygulama örnekleri mevcuttur (Aydoğdu, 2014, s.119). Bina tamamlama sigortası orta vadeli programda da yer bulmuş olup, afet yönetimi başlığı altında ürünün yaygınlaştırılması çalışmalarının yürütüleceği belirtilmiştir (SBB, 2023, s.31). Bu kapsamda SEDDK, yeni Genel Şartları 10 Haziran 2024 tarihinde yayımlanmış olup, Genel Şartlar 13 Haziran 2024 tarihinde yürürlüğe girmiştir (BTSGŞ, 2024, md.29).

Yeni BTSGŞ ile TKHK kapsamındaki ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin yanı sıra, 6306 sayılı ARAADHK kapsamındaki projeler de dahil olmak üzere, bir proje kapsamında müteahhit ile inşaat yapımına ilişkin akdedilen sözleşmeler de kapsama alınmıştır (BTSGŞ, 2024, md.4). Bina tamamlama sigortasının konusunu, TKHK kapsamında ön ödemeli konut satın alan tüketicilere, 6306 sayılı Kanun kapsamında hak sahiplerine, bunlar dışındaki projelerde yer alan hak sahiplerine teminat sağlanması oluşturmaktadır (BTSGŞ, 2024, md.4). BTSGŞ'da hak sahibi yani lehtar, arsa sahibi veya tüketici olarak tanımlanmaktadır (BTSGŞ, 2024, md. 3/1/c). Teminat kapsamındaki haller ise satıcının iflas etmesi, gerçek kişi sigortalının ölümü halinde mirasçılarının mirası reddetmesi, sigortalının sözleşmede veya mevzuatında taahhüt edilen teslim tarihini müteakip on iki ay içinde taşınmazı tamamlayıp teslim edememesi oluşturmaktadır (BTSGŞ, 2024, md.7/1). Bu

durumda, sigorta şirketi tüketiciler tarafından satıcıya yapılan ödemeleri nakden ödeyebileceği gibi, projeyi tamamlayarak hak sahiplerine teslim edebilir (BTSGŞ, 2024, md.20/1). Her ne kadar sigorta bina tamamlama ismiyle anılsa da BTSGŞ hükümlerinin hem eski haliyle hem de mevcut haliyle, tüketicinin ödemelerini geri almasını hedeflediği görülmektedir (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.63; Göktepe, 2019, s.32).

TKHK kapsamında akdedilen ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin proje kapsamında arsa sahibine ait menfaatler, yine aynı proje kapsamındaki ticari nitelikteki taşınmazlar, doğal afetler nedeniyle projenin tamamlanamaması, TKHK kapsamında bağlı kredi sözleşmesi bulunan taşınmazlar için konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu ek sözleşme ile teminat altına alınabilmektedir (BTSGŞ, 2024, md.8/1). Tüketicinin ön ödemeli konut sözleşmesinden cayması veya dönmesi, arsa sahibinin talebi üzerine inşaat yapım sözleşmesinin feshedilmesi, hak sahibinin oturmaya elverişli taşınmazı devir ve teslim almaktan kaçınması, taşınmazda oturmaya elverişliliği etkilemeyen kıymetlerin taahhüt edilen nitelikte olmaması, banka kanalı dışında yapılan ödemeler, bağlı kredi tutarı ve sigortalıdan kaynaklanmamak şartıyla projenin mevzuata veya kamu otoritesinin tasarrufuna uygun hale getirilmemesi gibi durumlar ise teminat dışı kalan haller olarak belirlenmiştir (BTSGŞ, 2024, md. 9/1).

Sigortacının tüketiciye karşı sorumluluğu teminat senedi düzenlendiği tarihten itibaren hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda başlamaktadır (BTSGŞ, 2024, md.19/2). Taşınmaz için bina tamamlama sigortası yaptırılmış ise, sigorta teminatının, kurulduğu tarihten itibaren hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe gireceği yönünde benzer bir düzenlemeye ÖÖKSHY’te de yer verilmiştir (ÖÖKSHY, 2014, md.8/4). Söz konusu düzenlemeler doğrultusunda, cayma hakkının kullanımının teminat dışı kalan haller arasında sayılmış olması anlaşılırdır (Göktepe, 2019, s.67).

Satıcı bina tamamlama sigortasının priminin ödemesinden sorumlu olmasına karşın, primin yaratacağı maliyetin konutun fiyatına ve dolayısıyla tüketiciye yansıtılacağı değerlendirilmektedir (Koçaker, 2015, s.77).

Bina tamamlama sigortası ile ilgili eleştiriler, sigortanın konusunun kapsayıcı olmadığı, genel şartlarda sayılan haller dışında benzer hallerin sigortanın konusunu oluşturabileceği, bu itibarla konunun daha kapsayıcı şekilde düzenlenmesi gerektiği (Tamer, 2021, s.195), teslim edilecek taşınmazın oturmaya elverişli olması belirtilmesine karşın oturmaya elverişlilik tanımında yer verilen kimi unsurların teminat dışı bırakılan haller arasında sayılmış olmasının çelişki yarattığı (Tamer, 2021, s.178; Göktepe, 2019, s.78), teminat dışı kalan kimi hallerin tüketiciye tam koruma sağlamaktan uzak bir durum yarattığı (Göktepe, 2019, s.69), konutun ayıpsız ve eksiksiz, sözleşmeye uygun şekilde tüketiciye tesliminin sağlanmasını temin etmesi gerektiği (Göktepe, 2019, s.71); tüketicinin çok uzun bir süre konutunu alamayabileceği (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.64) hususlarında yoğunlaşmaktadır. Yeni Genel Şartlar'a bakıldığında bu beklentilerin giderilmediği görülmektedir.

Bina tamamlama sigortasının istenilen düzeyde yaygınlaşmadığı ve daha çok uygulanmasının sağlanması için çalışmalar yürütüldüğü göz önünde bulundurulduğunda, katı düzenlemelerin ürünün çok kapsamlı bir şekilde hayata geçirilememesinin ve yaygınlaşmasının önünde engel oluşturacağı görülmektedir. Ancak, ürün piyasada yerleşik hale geldiğinde ve yaygınlaştığında, cayma ve sözleşmeden dönme hakkının da kapsama alınmasında, konutun sözleşmede ve mevzuatta öngörüldüğü şekliyle tüketiciye tesliminin sağlanmasında, sürelerin kısaltılmasında, bina tamamlama sigortasının tek teminat yöntemi ve zorunlu sigorta olarak piyasada yerini almasında hem tüketiciler hem de sektörde faaliyet gösteren firmalar açısından fayda görülmektedir.

1.2.8.2. Banka Teminat Mektubu

ÖÖKSHY, banka teminat mektubunu tüketiciye sunulabilecek teminat yöntemlerinden biri olarak belirlemiş olup, buna göre banka teminat mektubu satıcının tüketiciye karşı ön ödemeli konut satışına ilişkin teslim yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde, tüketicinin ödediği bedeli, ilk talebinde ona derhal ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğine dair banka tarafından verilen kesin ve süresiz mektuptur (ÖÖKSHY, 2014, md.14).

Yargıtay İçtihatı Birleştirme Hukuk Genel Kurulunun 13.12.1967 tarihli, 1966/16 E. 1967/7 K. sayılı ve 11.6.1969 tarihli, 1969/4 E. 1969/6 K. sayılı kararlarında banka teminat mektuplarının hukuki niteliğinin, TBK'nun 128. maddesi kapsamında üçüncü kişinin fiilini taahhüt niteliğinde garanti sözleşmesi olduğu belirtilmiştir.

Banka teminat mektupları çeşitli ayrımlara tabi tutulmaktadır (Koçaker, 2015, s.78). Buna göre, ön ödemeli konut satış sözleşmesine ilişkin ödemeler karşılığında tüketiciye sunulacak banka teminat mektubu, konuya göre yapılan ayırım kapsamında kesin; süreye göre yapılan ayırım kapsamında süresiz olmalı (Koçaker, 2015, s.78) ve ilk talepte ödeme kaydı ihtiva etmelidir. Buna göre tüketici, satıcının teslim borcunu yerine getirmemesi halinde, yapmış olduğu ödemeleri önce bankadan isteyebilecektir (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s. 66).

Banka teminat mektubunun teminat yöntemi olarak kullanılması teslimin sağlanmaması şartına bağlanmıştır (ÖÖKSHY, 2014, md.14/2). Burada kastedilen konutun sözleşmede belirtilen tarihte veya her halükarda kırk sekiz ay içinde tüketiciye teslim edilmemesidir (Doğar, 2017, s.172). Bu durum, tüketicinin cayma veya sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde, banka teminat mektubunu ödemelerini iade almak için kullanamayacağı anlamına gelse de (Ayan, 2021, s.494) banka teminat mektubunun özelliği gereği mektubu elinde bulunduranın ilk talebinde, ona derhal ödeme yapılmasını gerektirdiği göz ardı edilmemelidir. Dolayısıyla, şayet yalnızca teslim yükümlülüğünün sağlanmaması halinde teminat sağlanması öngörülüyorsa, ön ödemeli konut satış sözleşmeleri özelinde kullanılmak üzere, sadece teslim yükümlülüğünün yerine getirilmemesi şartına bağlı bir banka teminat mektubu oluşturulması gerektiği değerlendirilmektedir.

1.2.8.3. Hakediş Sistemi

ÖÖKSHY'te düzenlenen diğer bir teminat yöntemi hakediş sistemidir. Hakediş sisteminde, tüketicilerin ödemelerinin banka hesabında toplanması, konutun teslimine kadar bloke altında tutulması ve konut inşa edildiği ölçüde hakediş karşılığında satıcıya ödeme yapılması esastır (ÖÖKSHY, 2014, md.15).

Tüketicinin, banka tarafından satıcıya yapılacak ödemeler konusunda söz hakkı bulunmamaktadır (Doğar, 2017, s.176). Ancak mevzuatta yer alan düzenlemeler incelendiğinde, sistemin işleyişine ilişkin detaylara yer verilmediği, tüketicinin tüm ödemelerini tam olarak tahsil edemeyeceği durumlar oluşabileceği öngörülmektedir (Doğar, 2017, s.177).

ÖÖKSHY’te yer alan tüketicinin o ana kadar yapmış olduğu ödemelerin satıcıya ödenen kısmı üzerinde tüketicinin haklarının saklı olduğuna dair ifade, tüketicinin bu tutarlar için hak arama yollarını kullanabileceği şeklinde değerlendirilmektedir (Koçaker, 2015, s.80).

Hakediş sisteminin inşaatın ilerleme seviyesine göre ödemelerin banka aracılığıyla satıcıya aktarılması yönüyle tüketici lehine bir yöntem olduğu değerlendirilmekle birlikte riskin doğması halinde satıcıya yapılmış ödemeler yönüyle tüketicinin aleyhine bir durum yaratabileceği de göz önünde bulundurulmalıdır (Tekelioğlu, 2018, s.95).

1.2.8.4. Bağlı Kredi ile Teminat

ÖÖKSHY’te sayılan teminat yöntemlerinden biri de bağlı kredi ile teminattır (ÖÖKSHY, 1014, md.16). Konut finansmanı sözleşmeleri kapsamında bağlı kredi TKHK’da özel olarak düzenlenmiş, münhasıran belli bir konutun finansmanı için verilen kredi olarak tanımlanmış bir kredi sözleşmesidir (TKHK, 2013, md.35/1). Bankanın satıcıdan herhangi bir teminat almaksızın satıcı lehine bağlı kredi ile güvence sağlamanın yolu satıcının bankanın hatırı sayılır bir müşterisi olmasıdır (Koçaker, 2015, s.81).

Bağlı kredilerde konutun hiç veya gereği teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin TKHK kapsamında seçimlik haklarını (TKHK, 2013, md.11) kullanması mümkündür ve satıcı ile konut finansmanı kuruluşu bu hakların kullanılması halinde müteselsilen sorumludur (TKHK, 2013, md.35/2). Ancak konut finansmanı kuruluşunun konutun teslim edilmemesine ilişkin sorumluluğu, konutun bağlı kredi sözleşmesinde belirtilen teslim tarihinden itibaren bir yıldır ve bu sorumluluk kullanılan kredi miktarı ile sınırlıdır (TKHK, 2013, md.35/2). Dolayısıyla, ÖÖKSHY’te teminatın bağlı kredi ile sağlanması halinde, teminatın

kredi tutarı ile sınırlı olduğu, satıcının bağlı kredi tutarının üzerindeki tahsilatı için ayrıca teminat sunmak zorunda olduğu belirtilmiştir. (ÖÖKSHY, 2014, md.16). Konut finansmanı kuruluşları, yasal sınırlamalar nedeniyle konut bedelinin belli bir kısmını kredi olarak verebildiklerinden, satıcının bağlı kredi tutarının dışında bir ödeme almış olması durumunda, bu ödemeler için de tüketiciye ayrıca teminat sunması gerektiği açıktır (Koçaker, 2015, s.81).

Diğer taraftan, daha önce de belirtildiği gibi, BTSGŞ'de bağlı kredi ile teminat altına alınan tutarlar ek sözleşme ile teminat altına alınabilecek haller arasında sayılmıştır (BTSGŞ, 2015, md.A.3; 2024, md.8/1).

1.2.8.5. Diğer Teminat Yöntemleri

ÖÖKSHY'e göre Bakanlığın uygun göreceği diğer teminat yöntemleri de tüketicilerin ödemelerini garanti altına almak için kullanılabilir (ÖÖKSHY, 2014, md.12/2). Bu kapsamda, garantörlük firmalarının sağlayacağı teminatların, Ticaret Bakanlığının uygun görmesi halinde, teminat yöntemi olarak kabul edilebileceği değerlendirilmektedir (Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s.65).

Daha önce de belirtildiği gibi, KSGŞ kapsamında kefalet senedine bir teminat yöntemi olarak ÖÖKSHY'te açıkça, bir teminat yöntemi olarak yer verilebileceği (Koçaker, 2015, s.77) ya da diğer teminat yöntemleri kapsamında önerilmesi halinde Bakanlıkça akıbetinin değerlendirilebileceği düşünülmektedir.

Sonuç olarak, sektörde yaşanan sorunlar ve tüketici mağduriyetleri göz önüne alındığında, ön ödemeli konut satışlarına ilişkin yasal düzenlemelerin tüketicileri korumak için yeterli olmadığı açıktır. Sözleşmenin satışla da yapılabilmesine karşın tüketiciye cayma ve sözleşmeden dönme hakkı tanınmış olması bu hakların kullanımı halinde ortaya tapunun terkinin sorununu çıkarmaktadır. Diğer taraftan, çoğu zaman adi yazılı sözleşmeyle, kimi zaman da adi yazılı sözleşme dahi yapılmaksızın kurulan sözleşmeler tüketicileri mağdur etmekle birlikte, bu sözleşmelerin mahkemelerce hukuken geçerli kabul edilmesi de şekil şartına uygun akdedilmeyen sözleşmelerin yaygınlaşmasına neden olmaktadır. Bu kapsamda, sözleşmenin satış vaadi esasları dikkate alınarak kurgulanmasında, tapu siciline şerhin zorunlu tutularak, noterde akdedilen satış vaadi

sözleşmesinin tapu siciline otomatik olarak şerh edilmesinin sağlanmasında hem tüketici hem de kamu yararı bulunmaktadır.

Diğer taraftan, konunun birçok kamu kurumunun görev alanında bulunması ciddi ve kararlı bir iş birliğini de gerekli kılmaktadır. Özellikle ön ödemeli konut satışı yapacak müteahhitlerin özel düzenlemelere tabi olması ve mali durumu yeterli olmayanların ön ödemeli konut satışı yapmasının engellenmesi elzemdir. Bu kapsamda, tapu sicilinde ön ödemeli konut satışına konu taşınmazlar için ayrı bir sicil tutulması ve sözleşmelerin tamamının bu sicile kaydedilmesi sektörün takibini de mümkün kılacaktır. Aksi halde kontrol ve denetimin de sağlıklı yürümesi mümkün gözükmemektedir.

1.3. LİTERATÜR ÖZETİ

1.3.1. Yurt içinde Yapılan Çalışmalar

Yiğit (2000) tarafından Ankara ilinde iki inşaat şirketinden konut alan 250 aileye taleplerini belirlemeye yönelik olarak yöneltilen 25 soru ve 39 cümle ile yürütülen çalışmada, konut satın alarak iyi bir yatırım yaptığını düşünenlerin oranı yaklaşık %82, refahını artırdığını ve en önemli ekonomik hedefini gerçekleştirdiğini düşünenlerin oranı yaklaşık %75 olarak belirlenmiştir. Çalışmada, özellikle dar gelirli ailelerin konut almasının kendilerini tasarrufa yönelttiği yönünde bir bulguya da yer verilmiş, ailelerin gelirleri arttıkça tasarruf eğilimlerinin azaldığı belirtilmiştir. Çalışmada öğrenim durumunun konut satın alma davranışına etkisi üzerinde de durulmuş ve orta öğrenim gören katılımcılar tarafından konut alma davranışını riskli buldukları ve finansal açıdan kendilerini zorlayacağını düşündükleri ifade edilmiştir. Katılımcıların çoğunlukla konut sahibi olmanın kendilerini güvende hissettirdiği ve konutu isteklerine ve ihtiyaçlarına göre düzenleme olanağı tanıdığını belirttiğine yer verilmiş, konut satın alımının ekonomik ve sosyal bir yatırım olarak görüldüğü sonucuna varılmıştır.

Aydın (2006) tarafından yürütülen çalışmada, Ankara'da üç ticari bankanın farklı şubeleri tarafından kullanılan kredilerden 100 dosya rastgele olarak seçilmiş ve borçluların profilleri ve konutların özellikleri incelenmiştir. Çalışmada konut

finansmanının kavramsal çerçevesi sunulmuş ve konut finansmanı bağlamında konut sorunu irdelenmiştir. Farklı ülkelerdeki konut finansman sistemleri incelenmekte ve ülkemizin konut finansmanı deneyimleri gözden geçirilmektedir. Sürdürülebilir bir konut finansmanı yapısının kurulmasının öneminden bahsedilmekte kamunun ve özel sektörün birlikte rol alması gerektiği, düzenlemelerin ve denetimin de bu kapsamda organize edilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Baran'ın (2007), ailelerin konut satın alma davranışlarına ilişkin çalışmasına 300 kişi katılım sağlamış olup, %59'u konut sahibidir. %79'unun konut satın alımına ilişkin finansal kaynağı tasarruflarıdır. Çalışmada sonuç olarak, konut finansmanının maliyetli ve sınırlı olduğu, dar gelirlilerin mali durumunun taksitli konut alımına uygun olmadığı, güvenilir ve bilgili emlak danışmanlığına ihtiyaç duyulduğu, lise ve üniversite mezunlarının %92'sinin, orta gelir grubunun %90'ının, düşük gelir grubunun ise %100'ünün konutu temel bir ihtiyaç olarak nitelendirdiği görülmektedir.

Erdem (2008), konut kavramı ve konutun Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisi içindeki yerini ele alarak yaptığı araştırmasında, konutun sosyal, ekonomik ve fiziksel özelliklerini irdelenmiştir. Katılımcıların yaklaşık %45'i ev sahibi, geri kalanı ise kiracıdır. Katılımcıların yaşlarının ortalaması ise 31 yaş olarak belirtilmiştir. Çalışmada sonuç olarak, bireylerin konuttan güvenlik, fizyolojik ve sosyal ihtiyaçlar ile değer verilme ve kendini gerçekleştirme ihtiyaçlarının karşılanması gibi beklentileri bulunduğu; araştırmaya katılanlar açısından ilk iki beklentinin karşılanmasına karşın diğer beklentiler açısından noksanlıklar bulunduğu belirtilmiştir. Son olarak, çalışmada konutların fiziksel, ekonomik ve sosyal düzeyinin bireylerin tüm beklentilerini karşılayacak şekilde tasarlanmasının hızlı kentleşme seyri gösteren ülkemiz açısından önemli olduğu, kullanıcıların değerlerinin ve ihtiyaçlarının konut tasarımlarında göz önünde bulundurulması gerektiği ifade edilmektedir.

Nart (2008) tarafından yapılan çalışmada tüketicinin korunması, tüketici hakları, tüketici bilinci, tüketicinin hak arama davranışı ve tutumu kavramları irdelenerek, bunlar arasındaki ilişki incelenmiştir. Sonuç olarak çalışmada, 50 yaş ve üzeri

grup ile alt gelir grubunun diğer gruplardan farklılaştığı ve hak aramaya yönelik davranış ve tutum göstermedikleri, tüketicinin bilinci azaldıkça hak aramaya yönelik ilginin azaldığı bulgularına ulaşılmıştır.

Ergöz Karahan'ın (2009) çalışmasında hane halklarının konut tercihlerine etki eden faktörler hane halklarının konut kariyeri de göz önünde bulundurularak incelenmiş; bu sayede konut talebinin nasıl şekillendiği ortaya konulmaya çalışılmıştır. Çalışma farklı yaş, sosyoekonomik özellik, yapı ve büyüklüğe sahip 30 hane halkında toplam 45 kişi ile yürütülmüş olup, araştırma sonuçlarına göre, katılımcıların konutlar hakkında sosyal ilişkileri vasıtasıyla bilgi toplamayı tercih ettiği, çiftlerin bir süre aileleri ile kalabildiği, Batı toplumlarında görülen konut kariyeri seyrinin bizim toplumumuzda aynı şekilde ilerlemediği ancak benzer bazı noktaların bulunduğu, katılımcıların tamamına yakınının balkon istediği, konut üretiminde hedef kitlenin tasarımda belirleyici olması gerektiği ifade edilmiştir.

Kaynak ve Akan (2011), çalışmalarında bilinçli tüketici davranışının tüketicinin korunmasındaki önemi üzerinde durmuşlar ve tüketici bilinci ile gelir, öğrenim, çalışma durumu, cinsiyet, yaş, medeni durum arasındaki ilişki incelenmiştir. Çalışma 530 anket üzerinden yürütülmüş olup, katılımcıların çoğunun tüketici mevzuatından haberdar olduğu, lisansüstü eğitim almış olanların tamamının bu konuda bilgi sahibi olduğu, katılımcıların sadece %0.6'sının tüketici dernek ve birliklerine üye olduğu, katılımcıların çoğunluğunun kendisini bilinçli bir tüketici olarak tanımlamadığı, gelir düzeyi arttıkça mevzuatın varlığından haberdar olanların sayısının arttığı sonucuna ulaşılmıştır.

Arpacı (2011) çalışmasında Ankara'da 625 tüketici ile konutlarının kalitesine ilişkin değerlendirmelerini incelemiştir. Katılımcıların %51'i erkektir ve katılımcıların yaklaşık dörtte üçü apartman dairesinde yaşamaktadır. Katılımcıların büyük kısmının yaşadıkları konutlar üç ve daha fazla odalıdır. Değerlendirmelerin cinsiyet ve eğitim seviyesi dikkate alındığında değişiklik gösterdiği, konut seçiminde kalitesine, güvenlik sistemlerinin durumuna, konutun konumunun ve yapımında kullanılan malzemelerin insan sağlığı üzerindeki etkilerinin dikkate alındığı vurgulanmaktadır.

Anbarcı ve diğerkleri (2011) tarafından yapılan çalışmada konut kavramı ve konutun ihtiyaçlarımız içinde yeri incelenmiş olup, ülkemizdeki konut satışları bir inşaat projesinin yaşam döngüsü ve ürün hayat eğrisi ekseninde ele alınmıştır. Çalışmada, konutun hangi ilerleme seviyesinde satıldığı ve piyasaya hangi aşamada dahil olduğunun belirlenmesinin önemi vurgulanmış ve bunlara TÜİK raporlarında da yer verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Çolak ve Öztürkler (2012) çalışmalarında ülkemizdeki tasarruf eğilimindeki değişikliğe ilişkin analizlerinde tasarrufların belirleyicileri üzerinde durmaktadır. Çalışmada, ülkemizde hane halkının tasarruf eğiliminin düşük olduğu, tasarrufları yükseltmenin gelir düzeyini yükseltmekle mümkün kılınabileceği, tasarruf dilimi arttıkça gelirin etkisinin de arttığı, geçimini sağlayabilecek düzeyde geliri olanların tasarruf eğilimlerinin analizinin sağlıklı sonuçlar vermeyeceği, büyüme için gerekli olan tasarrufların artırılabilmesi için istikrarlı bir GSYH artışına ihtiyaç olduğu sonuçlarına ulaşılmaktadır.

Çoban (2012) tarafından yapılan çalışmada cumhuriyetin ilanından günümüze karşılaşılan barınma sorununu ve yürütölen konut politikalarını üç döneme bölerek incelenmekte, yoksulların barınma gereksinimleri ve bu ihtiyaçlarının karşılanmasındaki sorunlara ilişkin değerlendirme yapılmaktadır. Çalışma 1923'ten itibaren konut politikalarını, barınma hakkını insanın diğerk haklarıyla birlikte ele almadığı ve barınma ihtiyacını diğerk politikalarla ilişkili şekilde değerlendirmedeği, konut politikalarının konut sayısını artırmayı hedeflediği, dar gelirliler kesimin barınma ihtiyacının bir sorun olarak belirdeği hususlarında eleştirmektedir.

Aydiner Boylu'nun (2013) çalışmasında, yaşlılık, yaşam kalitesi ve konut ilişkisi incelenmiş olup, ev kazalarının minimize edilmesi için konutun bölümlerinin sahip olması gereken özellikler sıralanmıştır. Yaşlıların sağlıklı bir yaşlanma sürecine sahip olmaları için yaşam alanının sahip olması gereken özelliklerine ilişkin önerilerde bulunulmuştur. Yaşlılıkta yaşanan kazaların çoğunun evde yaşanması nedeniyle konut koşullarının gözden geçirilmesinin yaşam süresinin ve kalitesinin iyileşmesine katkı sağlayacağı vurgulanmıştır.

Alkan (2013) tarafından yapılan çalışmada konut sahipliğinde gelirin önemli bir etken olduğundan hareketle gelir grupları açısından birikim yaparak veya konut kredisi kullanarak konut sahibi olma durumları incelenmiştir. Sonuç olarak, birçok gelir grubu için birikim yaparak konut sahibi olmanın, konut kredisi kullanarak konut sahibi olmaktan daha karlı olduğu belirtilmiş, konut satın almak isteyen bireylerin kira tutarları ile aylık tasarruf tutarları arasında bir karşılaştırma yaparak karar vermelerinin daha doğru olacağı belirtilmiştir.

Aydoğdu'nun (2013) çalışmasında TKHK'un tüketici hukuku alanında getirdiği yeniliklere yer verilmiş olup, ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin incelendiği kısımda Kanun ile maketten satışlara ciddi önlemler getirildiği vurgulanmaktadır.

Tatlı (2013) tarafından yapılan çalışma, hane halkı reislerinin konut sahipliği kararına nelerin etki ettiğini ortaya koyma hedefiyle Malatya İli merkezinde yaşayan 410 hane halkı reisine uygulanan anketin analiz sonuçlarına ilişkindir. Çalışmada, hane halkı reislerinin %74.6'sının bir işte çalıştığı, %42'sinin düşük gelir grubunda yer aldığı, %56.8'inin kendisine ait konutta ikamet ettiği, 60 yaş üzerinin konut sahipliği oranının %68.9 olduğu, 410 hane halkı reisinden 389'unun erkek olduğu, evli olanların konut sahibi olma oranının ise %54.5 olduğu, medeni durumun, gelirin, eğitimin ve yaşın konut sahipliği açısından etkisi olduğu ifade edilmektedir. Sonuç olarak, evli, yüksek gelirli, yaşça büyük, iyi eğitilmiş olmanın konut sahipliğini artırdığı vurgulanmaktadır.

Özlük (2014) çalışmasında, konut kavramı ve barınma ihtiyacı üzerinde durarak ülkemizin konut sektörünün özelliklerini incelemiş, ülkemizde konutun arzına ve talebine ilişkin bir denge bulunmadığını, mevcut konutların niteliklerinde sıkıntılar bulunduğunu, konut politikalarının dar gelirlilerin barınma sorununu çözmekten çok rant sağladığını, son dönemde kentsel dönüşüm projelerinin de buna dönüştüğünü, sektörün istihdama yaptığı katkının sektöre yapılan yatırımı da artırdığını, konut arzının talebinden çok olduğunu, buna rağmen konut fiyatlarının artış gösterdiğini, konut talebi ve harcamalar açısından gelirin de önemli bir faktör olduğunu, ülkemizde konut finansmanının büyük ölçüde bireylerin tasarrufları ile kalan kısmının ise konut kredileri ile sağlandığını, konutun barınma amacının dışında yatırım amacı ile de talep edildiğini, konut

arzının çok olmasının yanında konut talebinin de karşılanamadığını, bu çelişkili duruma alıcıların ihtiyaçları ve imkanları dikkate alınmaksızın üretim yapılmasının neden olduğunu vurgulamıştır.

Ünlütepe'nin (2014) çalışmasında TKHK kapsamında taksitle satış sözleşmeleri incelenmiş olup, ön ödemeli taksitle satış ve ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin değerlendirmeler ile taksitle satış sözleşmelerinin 6502 sayılı Kanun kapsamında tanımına, süresine, sözleşme kapsamında tüketiciye tanınan cayma hakkına, tüketicinin temerrüdüne ilişkin değerlendirmelere yer verilmiştir.

Türkmen'in (2014) çalışmasında TKHK kapsamında ayıptan sorumluluk incelenmekte olup, konut ve tatil amaçlı taşınmazlarda ayıptan sorumluluğun beş yıl olduğu, ayıptan sorumluluğun malın teslimiyle başlayacağı, bu kapsamda ön ödemeli konut sözleşmeleri ile konut finansmanı sözleşmeleri açısından ayıptan sorumluluğun teslimden sonra başlayacağı, bu noktada konutun kat irtifakı veya kat mülkiyeti tapusunun tüketici adına tescil edilmesinin bir fark yaratmadığı belirtilmektedir.

Uğur ve Balcı (2014) tarafından yapılan çalışmada, 2002-2012 yılları arasında Türkiye'de konut politikaları ele alınmış, bu politikalar hükümet programlarındaki yaklaşımlar ve kalkınma planlarında yer alan politikalar üzerinden değerlendirilmiştir. TOKİ vasıtasıyla üretimin artırıldığı ancak kent mimarisinin göz ardı edildiği, kentsel dönüşümün de sosyal, ekonomik, kültürel olarak yeterli analiz yapılmadan yürütüldüğü, arsa sayısının azlığının yüksek fiyat artışlarına neden olduğu, hiç konutu olmayanların konut edinmelerini sağlamak için finansman avantajı ve muafiyet sağlanabileceği değerlendirilmiştir.

Lebe ve Akbaş (2014) tarafından yürütülen ve Türkiye'de konut talebini etkileyen hususları ortaya koymayı ve bu sayede konut politikalarını belirlemeyi amaçlayan çalışmada, alt ve orta gelir grubunun konut ihtiyacının alt yapısı hazır arsalarda konut üretilmesi ve ülkemizin sosyoekonomik yapısına uygun konut finansman yöntemlerinin geliştirilmesi ile giderilebileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Kalender'in (2015) TKHK kapsamında konut finansmanı sözleşmelerini incelediği çalışmasında, sözleşmenin özelliklerine, taraflarına, tarihsel gelişimine, sözleşmenin tabi olduğu mevzuata, türlerine ilişkin değerlendirmelere yer verilmiştir. Buna göre, konut finansmanı sözleşmesi tüketicilerin konut edinmeleri amacıyla kurulan kredi sözleşmesi, finansal kiralama sözleşmesi, tüketicinin sahip olduğu konutun teminatı altında kurulan kredi sözleşmesi, konut finansmanı sözleşmesiyle sağlanan kredinin yeniden finansmanı amacıyla kurulan kredi sözleşmesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Bu türlerin ortak veya farklı yönlerine ilişkin değerlendirmeye de çalışmada yer verilmiştir.

Özçelik'in (2015) çalışmasında, TKHK kapsamında taşınmaz satışlarının tabi olduğu düzenlemeler incelenmiş olup, tüketicilere satışı yapılan taşınmazlarda bir ayıp bulunması durumunda satıcının bu ayıptan sorumluluğu ve bu sorumluluğun esasları ele alınmış; konusu taşınmaz olan ve Tüketici Kanunu kapsamına giren sözleşmelerin ayıplı olduğu durumlara ve tüketici hakları kapsamında ayıptan sorumluluğun sonuçlarına ilişkin hukuki değerlendirmelere ve örnek yargı kararlarına yer verilmiştir.

Kara Kılıçarslan'ın (2015) çalışmasında, tüketicinin satıcı ve sağlayıcı karşısındaki güçsüz konumunun kendisine ön bilgilendirme formu verilmesinin öneminin daha da belirginleştirdiği vurgulanmakta ve bu kapsamda TKHK'un ön bilgilendirmeye ilişkin düzenlemelerine mTKHK ile karşılaştırmalı olarak değinilmektedir. Çalışmada konut finansmanı ve kampanyalı satışların ön bilgilendirmesine ilişkin değerlendirmelere yer verilmesine karşın ön ödemeli konut sözleşmelerine ilişkin bir değerlendirmeye yer verilmemiştir.

Gül (2015) tüketicilerin kentsel dönüşüme ilişkin bilgi düzeylerini ve tercihlerini ortaya koymuş, buna yönelik olarak yaptığı araştırmasında 178 katılımcı ile çalışmıştır. Çalışmanın sonuçlarında, katılımcıların yaklaşık %60'ının kentsel dönüşüm bilgisini mahalli idareden öğrendiğini, yaklaşık yarısının evinden ve yaşadığı bölgeden memnun olduğunu, %80'ine kalacak yer gösterilmediğini, %67.4'ünün tüketicilerin barınma ihtiyacının bu yolla karşılanabileceğini, %52.8'inin kendilerine çalışmalarla ilgili olarak yeterli düzeyde olmasa da bilgi

verildiğini, %73.6'sının kentsel dönüşüm kapsamında yeni bir ev sahibi olmak istediklerini, dönüşüme sıcak bakmayanların %59.5'inin mali olarak sıkıntı yaşayacağı için yeni bir ev istemediğini, %44'ünün finansman konusunda kaygılandığını belirttiği hususlarına yer verilmiştir.

Alkan ve Uğurlar (2015) tarafından yapılan çalışmada konut kavramı, Dünyada ve ülkemizdeki konut politikaları, ülkemizin konut sorunu üzerine değerlendirmelere yer verilmekte, ülkemizin konut politikaları ve yaşadığı konut sorunu üzerine öneriler getirilmektedir.

Yeniocak'ın (2015) ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin genel özelliklerine, kapsamına, esaslı unsurlarına, hukuki niteliğine, zorunlu içeriğine ve şekline ilişkin değerlendirmeleri içeren çalışmasında, satıcıların esas olarak noterde düzenleme şeklinde satış vaadi ile sözleşme kuracağı, tapu devrinden kaçınacakları, Kanun'un şekil şartına ilişkin düzenlemeleri ile Yönetmelik'te yer alan düzenlemeler arasında tereddüt bulunduğu görüşlerine yer verilmiştir.

Öner Kaya ve diğerleri (2016) tarafından bina tamamlama sigortasının ön ödemeli konut satış sözleşmeleri ve sözleşmeye taraf tüketici ve satıcılar açısından öneminin ve sigortanın uygulanabilirliğinin değerlendirildiği çalışmada, projede yer alan konut sayısı sınırı getirilmesinin küçük projelerin teminat yükümlülüğünün dışında bırakılmasına neden olacağı, ancak bu tür projelerde de mağduriyetler oluşabileceği, riskleri kapsayacak bir teminat yönteminin oluşturulması ve banka teminat mektubunun işlevsel hale getirilmesinin elzem olduğu belirtilmiştir.

Şekeroğlu (2016), çalışmasında, ailelerin konut ve çevresinden memnuniyet duyma düzeylerini etkileyen faktörleri incelemiş, bu kapsamda yapılan araştırma sonucuna göre bireylerin konut ve konutun çevresinden duydukları memnuniyetin aile yapılarını, fiziki ve mental sağlıklarını, hayat kalitesini etkilediğini, fiziksel ve çevresel memnuniyet arasında paralel bir ilişki bulunduğunu ifade etmiştir. Çalışmada sonuç olarak, bireylerin ve ailelerin güvenlik ve sağlıklarını bir bütün olarak koruyacak, gelişmelere imkan tanıyacak

nitelikli konutlar üretilmesinin, konutların yangın mevzuatına uygunluğunun, sağlık kuruluşlarına yakınlığının önemi vurgulanmıştır.

Coşkun (2016) tarafından yapılan çalışmada, konut sahipliği ve konut talebi kavramlarından hareketle, konut piyasasındaki asimetrik bilgi ve konut tüketicisinin korunması üzerinde durulmuş ve proje geliştirme ve satış sürecinde düzenleme ve denetim faaliyetlerinin etkili bir şekilde yerine getirilmesi gerektiği, tüketicilerin bu konudaki okuryazarlığını ve rasyonel karar almalarını destekleyecek sistemler oluşturulması gerektiği, bunun da finansman ve işlem güvenliği sağlayacağı vurgulanmıştır.

Koca (2016), kurumsal sosyal sorumluluğun marka algısına ve dolayısıyla konut talebine etkisini incelediği çalışmasında, araştırmasını 249 katılımcı ile yürütmüştür. Çalışmaya göre, katılımcıların cinsiyeti, gelir düzeyi, medeni durumu marka bağlılığı ve konut talebi konusunda fark oluşturmaktadır.

Akalın (2016) tarafından yapılan çalışmada, Türkiye’de uygulanan konut politikaları incelenmiş, barınma hakkının gelişimi ortaya konmuş ve çerçevesi tanımlanmış, Türkiye’de yaşanan kentleşme ve konut sorunları, sosyal konut uygulamaları ve TOKİ’nin sosyal konut üretimine ilişkin politikalarına ilişkin değerlendirmeler yapılmıştır. Çalışmada sonuç olarak, insanların toplumda refah içinde yaşamalarının yoksulluk sorunu ile ilintili olduğu, barınma ihtiyacının karşılanmasında ekonomik dalgalanma dönemlerinin etkilerinin izlendiği, son yıllarda konut üretiminin ve dar gelirliilerin konut sahibi yapılması çalışmalarının hızlandırıldığı, TOKİ’nin sayısal olarak konut ihtiyacına yönelik talepleri karşılasa da uygulamada fiziksel ve sosyoekonomik sorunları aşamadığı hususlarına yer verilmiştir. Bu kapsamda, çalışmada sosyal konut uygulamalarına ilişkin konut ihtiyacının konut edindirme yerine düşük kirali konutlarla çözülmesi, gelir seviyeleri durumu göz önünde bulundurularak sosyal konut kavramının buna göre değerlendirilmesi, projelerin finansmanı için yapılan konutların yanında sosyal konutların da inşa edilmesi ve halkın yaşadığı alanlarda kalmalarının sağlanması, halkın yaşadığı alanlardaki alışkanlıkları göz önünde bulundurularak apartman daireleri yerine müstakil evler inşa edilmesi, inşaat kalitesine özen gösterilmesi, sosyal konutların dışlama alanları haline

gelmesinin engellenmesi, toplumla bütünleşmesinin ve sosyalleşmesinin sağlanması önerilmektedir.

Yalçın ve Aslan (2017) yaptıkları çalışmada, konut hakkı kavramını irdeleyerek, konut sektörünün ülkemiz istatistikleri üzerinden bir değerlendirilmesine yer vermişler, Konya'da sektörün temsilcilerinden alınan bilgilerle konut ihtiyacının durumunu incelemişlerdir. Sonuç olarak araştırmada, Konya'da konut açığı bulunmadığı, ancak Türkiye geneli göz önünde bulundurulduğunda barınma sorununun Konya açısından da bir sorun olarak karşımıza çıktığı, müteahhitlere olan güvenin tesisi, şehirlerde nüfus yığılmalarının engellenmesi, belediyelerin arsa üretmesi gerektiği ve belediyelerin arsalarının dar gelirlilerin ihtiyacının giderilmesi için kullanılabileceği, TOKİ'nin politikasının konut sahibi yapmaktan konut gereksinimini karşılamaya doğru evrilmesi gerektiği değerlendirmelerine yer verilmiştir.

Albayrak'ın (2017) çalışmasında, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin kurulma yöntemlerinden biri olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin özellikleri incelenmekte ve bu sözleşmelere ilişkin anlaşmazlıkların çözüm mercilerinin belirlenmesinde karşılaşılan sorunlar irdelenmektedir.

Altun'un (2017) çalışmasında ön ödemeli konut satışları maket üzerinden konutun pazarlanması boyutuyla ele alınmış olup, bunun yanı sıra tüketicilerin ve hane halkının konut alım kararını etkileyen faktörler incelenmiştir. Maketten konut satışlarında alıcıların dikkat etmesi gereken hususlara değinilmiş, satıcının iyi araştırılması, mali durumu ile piyasadaki geçmişinin soruşturulması, sözleşmenin incelenmeden imzalanmaması gerektiği belirtilmiştir. Karaman İli merkezinde yaşayan 400 kişiye anket uygulanmış, bu anketin analiz sonuçlarına göre, katılımcıların üçte ikisinin konut sahibi olduğu, konut alım tercihinin çoğunlukla katılımcıların kendi parasıyla peşin almak olduğu, konutun sağlamlığının, konutun fiyatının, satılabilir bir konut olmasının ve lokasyonunun önemli özellikler olduğu katılımcıların gelirinin konut sahipliği üzerinde etkili olduğu, ailenin yapısının, gelir ve kültür düzeyinin, hane halkının yaşının, medeni durumunun ve yaşam tarzının bir konuttan beklentilerini belirlediği ifade edilmiştir.

Demir (2018) tüketicilerin ev satın alma kararlarına etki eden etmenleri incelediği çalışmasında, sosyal, psikolojik ve ekonomik faktörler ile ülkemizde konut sektörünün durumuna, kalkınma planları itibarıyla ülkemizde uygulanan konut politikalarına ve konut pazarlaması yöntemlerine de yer vermiştir. 603 katılımcıyla yapılan çalışmada, katılımcıların %33'ü eşit oranla Antalya ve Mersin'de %34'ü ise Kayseri'de oturmaktadır. Çalışma bulguları, Mersin ve Antalya'da oturanların konut özelliklerinden Kayseri'de oturanlara göre daha çok etkilendiği, fiyat ve gelir durumunun talep açısından belirleyici olduğu, tüketicilerin sosyoekonomik durumlarının tercihleri üzerinde etkili olduğu, gelir düzeyi arttıkça konuttan beledikleri niteliğin de arttığı, düzenli geliri olanların konut alımı konusunda daha rahat hissettikleri yönündedir.

Akkaya ve Tepeli'nin (2018) çalışmalarında TKHK kapsamında konut finansmanı sözleşmelerinin münhasıran bir konut için sağlanan bir türü olan bağlı kredi sözleşmeleri incelenerek, sözleşmenin taraflarından biri olan konut finansmanı kuruluşunun bağlı krediler açısından tüketicilere karşı sorumluluğu incelenmiştir. Çalışmada, tarafların TKHK'un yanı sıra mTKHK döneminde de düzenlemeye konu edilen bağlı kredi sözleşmelerine ilişkin olarak tarafların hak ve yükümlülükleri konusunda bilgi eksikliklerinin bulunduğu, mevzuatta yer verilen düzenlemelerin yeterli olmasına karşın açıklanmasında fayda bulunan durumlara ilişkin değerlendirmelere yer verildiği anlaşılmaktadır.

Moral'ın (2018), çalışmasında 1200 konutlu iki sitede yaşayan 81 kişiden alınan cevaplara ilişkin değerlendirmelere yer verilmiştir. Katılımcıların %62'si oturma amaçlı, %38'i yatırım amaçlı konut edinmiş olup, %90'ı konutun tanıtım ve reklamını gördüğünü; %68'i müteahhiti araştırdığını belirtmiştir. Bilinen firmalara güven duyulduğu, reklam ve tanıtımların bilinirlik üzerinde olumlu etkisi bulunduğu, tüketicilerin güvenilir ve kaliteli ürün tercih ettiği sonuçlarına ulaşılmıştır.

Altiner Yolcu (2018), çalışmasında TKHK kapsamında konut amaçlı taşınmazda ayıptan sorumluluk konusuna yer vermiş olup, çalışmada ön ödemeli konut, konut amaçlı taşınmaz, taşınmazın ayıbından sorumlu olacak muhataplar, sözleşme aşamasında konutun tamamlanmış olup olmadığına ilişkin ayrıma

ilişkin değerlendirmelere yer verilmiştir. Çalışma, konutun tamamlanmadığı bir aşamada yapılan sözleşmelere ilişkin değerlendirmeler içerdiğinden bu çalışma açısından da önemlidir.

Tekelioğlu (2018) tarafından yapılan çalışmada, ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde satıcının teminat sağlama borcu irdelenmiş, teminat yükümlülüğüne ve bina tamamlama sigortasının işleyişine ilişkin eleştiri ve öneriler sıralanmıştır. TKHK'da teminat yükümlülüğüne tüketicinin korunması amacıyla yer verildiği, ancak ÖÖKSHY ve BTSGŞ ile bu amaçtan uzaklaşıldığı, sigorta şirketlerinin lehine düzenlemeler ihtiva ettiği, teslim süresinin sigorta kapsamında uzatılabildiği, tüketicinin binayı tamamlamak veya ödemeleri iade etmek konusunda söz hakkının bulunmadığı hususlarında eleştiriler sunulmuştur. Öneriler ise projenin aynı müteahhit ile tamamlanabilmesi, tüketicie teslim süresinin dolduğu tarihte sigorta şirketine başvurma hakkı tanınması, teminat yükümlülüğünün projedeki konut adedi sınırına bağlı olması uygulamasına son verilmesi, konutun tamamlanması ve tüketicie teslim edilmesi esasıyla tüketicie teminat sağlanması şeklinde sıralanmıştır.

Baytan'ın (2019) Çanakkale'de konut talebini etkileyen faktörleri incelediği çalışmasında, 400 katılımcıyla gerçekleştirilen anketin sonuçlarına yer verilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre, katılımcıların medeni durumunun, eğitim düzeyinin, çalışma durumunun, ailenin büyüklüğünün, gelir durumunun konut tercihleri üzerinde etkili olduğu belirlenmiştir. Çalışma sonuçlarının ulusal ve uluslararası örnekleriyle benzerlik gösterdiği ifade edilmiştir. Çalışmada, katılımcıların çoğunluğunun (%72) oturma amacıyla konut edindiği, cinsiyetin konut tercihlerinde bir fark yaratmadığı, %55'inin ev sahibi olduğu, 65 yaş üstü katılımcıların diğerleri ile karşılaştırıldığında bitmiş konutları tercih ettiği, katılımcıların yalnızca %11.5'inin ön ödemeli sonradan teslim koşullu konutları tercih ettiği, yaklaşık %46'sının müteahhitten inşaatı bitmiş konutları almayı tercih ettiği vurgulanmıştır.

Meral'in (2019) çalışmasında, konut finansmanı sözleşmelerinde tüketicinin amacının konut edinimi olduğu, bazı yazarlar tarafından finansal kiralamanın Tüketici Kanununa konu edilmesinin eleştirildiği çünkü finansal kiralamanın

yatırım mallarına ilişkin bir finansman olduğu, ancak FKFFTFŞK'nda konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanmasından bahsedildiği, dolayısıyla finansal kiralamanın tüketici işlemlerinde de söz konusu olabileceği vurgulanarak tüketicilerin taraf olduğu finansal kiralama sözleşmelerinin hukuki niteliği incelenmiştir.

Şen ve Şen (2019) TKHK'un faize ilişkin hükümleri ile tüketici işlemlerinde faiz konusunu değerlendirdikleri çalışmalarında taksitle satış, tüketici kredisi, konut finansmanı ve ön ödemeli konut satışına ilişkin hükümlerinin birbiriyle ekonomik olarak ilişkili bir şekilde Kanunda yer bulduğu ifade edilmiştir. Bu çalışmanın konusu itibarıyla ön ödemeli konut satış sözleşmeleri açısından çalışmaya bakıldığında faiz konusunun ayrı bir başlık altında incelendiği ve ön ödemeli konutun finansmanının kredinin özellikli bir türü olduğunun belirtildiği görülmektedir.

Yılmaz (2019) tarafından yürütülen çalışmada, konut finansmanı ve bağlı kredi sözleşmeleri TKHK kapsamında sözleşmenin tarafları, unsurları ve türleri incelenmiş olup, tüketici kredileri ve ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde cayma hakkı bulunmasına karşın konut kredilerinde bu hakkın bulunmadığı ifade edilmiştir.

Yılmaz (2019) tarafından yapılan çalışmada, TOKİ'nin ürettiği konutların kalitesi ve bu konutların kullanıcılarının memnuniyeti, Kayaşehir TOKİ konutları örneğinde 195 erkek, 135 kadın olmak üzere toplamda 330 katılımcıyla incelenmiştir. Katılımcıların 158'i mülk sahibidir. Çalışmada ayrıca TOKİ'nin tarihçesi, kuruluşu, organizasyon yapısı, çalışma şekilleri, konut üretim istatistiklerine de yer verilmiştir. Araştırma sonucunda memnuniyet düzeyi orta olarak belirlenmiş, katılımcıların demografik özelliklerinin farklı olması, bölgede yabancı nüfusunun varlığının bunda etkili olduğu ifade edilmiştir.

Dalkılıç Demir'in (2019), çalışmasında TKHK kapsamında bağlı kredi sözleşmesi ile maketten satış yapılan konutların hukuki durumu ele alınmaktadır. Bağlı kredinin teminat yöntemlerinden biri olarak kabul edildiği, bağlı kredi sözleşmesinin ön ödemeli konut satışına ilişkin olması halinde istisna

olarak cayma hakkı sunulduğu, sözleşmeden dönme hakkının kullanılması halinde de bağlı kredi sözleşmesine ilişkin özel durumların tanımlandığı belirtilmektedir. Çalışmada sözleşmeden dönme halinde satıcının tüketiciye iade edeceği tutarı, konut finansmanı kuruluşu aracılığıyla iade etmesi hususu ise eleştirilmiştir.

Göktepe'nin (2019) çalışması, ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde satıcının, ödemeleri karşılığında tüketiciye sunma yükümlülüğü bulunan teminat yöntemlerinden biri olan bina tamamlama sigortasına ilişkindir. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin hukuki niteliği, teminat yükümlülüğü, teminat yöntemleri, bina tamamlama sigortasının diğer yöntemlerle kıyaslaması, bina tamamlama sigortasının hukuki niteliği ve BTSGŞ'da yer alan düzenlemeler çalışmada yer bulmuştur.

Yılmaz (2019), ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde tüketicinin dönme hakkını incelediği çalışmasında, sözleşmenin, hukuki niteliğine, sözleşmeden dönme hakkının amacına, süresine ve niteliğine, cayma hakkından farkına, satıcının tüketiciyi sözleşmeden dönme hakkı konusunda bilgilendirme yükümlülüğüne ve hakkın kullanımının sonuçlarına yer vermiştir.

Arslan'ın (2019) çalışmasında, TKHK kapsamında taksitle satış sözleşmeleri incelenmiş olup, devre tatil, tatil amaçlı taşınmaz, konut ve ön ödemeli konut satışlarının taksitle yapıldığı durumlar göz önünde bulundurularak incelemeye dahil edilmiştir. Taşınmaz satışının resmi şekle ve tescile tabi olması nedeniyle taksitle satışlarda tüketiciye tanınan cayma hakkı ve taksitle satışlarda yalnızca yazılılık şartı bulunması çalışmada eleştirilmekle ve taşınmazın taksitle satışına ilişkin özel düzenlemeler ihtiyacından bahsedilmekle birlikte taksitle satış hükümlerinin taşınmaz açısından da geçerli olduğu vurgulanmıştır.

Akipek Öcal ve Öcal'ın (2019) çalışmalarında, ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin hukuki niteliği, sözleşme hükümlerinin özellikleri, tüketicinin sahip olduğu haklar ile esas olarak ön ödemeli satılan konutun değerlendirme yöntemleri, konutun değerinin tespiti ve bunun sektör ve tüketiciler açısından faydaları üzerinde durulmaktadır. Çalışmada ön ödemeli konut satış

sözleşmesinin şekil şartına ilişkin eleştirilere yer verilmekte, tapu siciline tescil ile kurulan sözleşmelerin tartışmalı durumları üzerinde durulmakta ve bu sözleşmelerin hukuken nasıl görülmesi gerektiği açıklanmakta; diğer taraftan bu şekilde kurulan sözleşmelerde tüketiciye cayma ve sözleşmeden dönme hakkı tanınmaması gerektiği ifade edilmekte; sektörün uygulamada noterliklerde düzenleme şeklinde akdedilen satış vaadi sözleşmeleri ile bu tartışmalı durumu aştığı belirtilmektedir. Sonuç olarak çalışmanın asıl konusu olan ön ödemeli satılan konutların değerlendirme yöntemine ilişkin olarak, gelir indirgeme yaklaşımının teslimi zamana yayılan konutların değerinin tespitinde kullanılabileceği belirtilmiştir.

Ayan (2019) tarafından yapılan çalışmada, TKHK'un ön ödemeli konut satışlarında tüketicilere tanıdığı cayma hakkına ilişkin olarak TBK ve mTKHK kapsamında değerlendirmelere yer verilmiş, 14 günlük sürede sözleşmenin hukuki durumu, hakkın hangi koşullarda kullanılabileceği gerekçe, şekil ve süre yönünden tartışılmış, edinimlerin iadesi, tüketicinin katlanacağı bir tazminat veya ceza bulunup bulunmadığı, hakkın kullanımının bağlı kredi niteliği taşıyan veya taşımayan konut finansmanı sözleşmelerine etkisine ilişkin değerlendirmelere yer verilmiştir.

Ticaret Bakanlığı (2020) TKPGGM'nün, Hacettepe Üniversitesi TÜPADEM ile yürüttüğü tüketici profili ve bilinç düzeyi araştırmasında, tüketici davranışını etkileyen faktörlere, tüketicinin satın alma karar sürecine, yaşam tarzlarına, harcama, yatırım ve borçlanma davranışlarına, tüketici ve konut kredisi kullanma durumlarına, tüketici eğitime, tüketici alışkanlıklarına ilişkin değerlendirmelere yer verilmiş, tüketicilerin hakları konusunda bilgi ve bilinç düzeylerinin, satın alma eğilimlerinin, ortaya konularak ülkemiz tüketicilerinin profilinin ortaya konulması amaçlanmıştır. 2.250 katılımcı ile gerçekleştirilen araştırmaya göre, katılımcıların %53.2'si yüksek bilinç düzeyinde olup, bilgi düzeyi dağılımları dengelidir.

Velioğlu Yılmaz (2020) tarafından yürütülen çalışmada TKHK'un, tüketici uyuşmazlıklarının çözümüne ilişkin düzenlemeleri incelenmiş olup, çalışmanın üçüncü bölümünde ön ödemeli konut satış sözleşmeleri alt başlığı altında bu

sözleşmelere ilişkin TKHK'da yer alan düzenlemelere ve bu sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklara ilişkin çözüm yollarına yer verilmiştir.

Damgacı (2020) tarafından yapılan çalışmada kent, kentleşme ve kentleşme kavramı ile Türkiye'de kentleşme süreci, Konya Meram'da yürütülen kentsel dönüşüm projeleri ve kamu yararı çerçevesinde incelenmiştir. Kentsel dönüşümü meydana getiren etkenlerin konut sorunu ve gereksinimi, çevresel, ekonomik ve sosyokültürel faktörler, küreselleşme ve yaşam kalitesi olduğu ortaya koyulmuştur. Sonuç olarak çalışmada, kentlerin yaşadığı sorunlara değinilerek, ekonomik durum, nüfus yığılmaları, hatalı tercihler, toplumsal bilinç eksikliği gibi durumların kentleşmede sorun olarak karşımıza çıktığı, bu durumun bir çözüm önerisi olarak kentsel dönüşüm projelerini ortaya çıkardığı, sosyoekonomik temelli dönüşüm projelerinin esas amacının kamu yararı olduğu hususlarına değinilerek Meram Belediyesi kentsel dönüşüm projelerinin sağlıksız ve çarpık yaşam koşullarını ortadan kaldırmak için önemli olduğunu vurgulamıştır.

Doğar (2021) tarafından yapılan çalışmada, karma kullanım amacı taşıyan bir konutun TKHK kapsamında ön ödemeli satışında yaşanan uygulama sorunları irdelenmektedir. Bu kapsamda konut tanımı ve konut satışında taraflara (tüketici ve satıcı) ilişkin tanımlamalar yapılmış, tüketici sıfatı konut sayısı bağlamında değerlendirilmiş, satışa konu projede ticari alan bulunması, satın alma amacı, konutun ikinci el olması gibi durumlara ilişkin değerlendirmelere yer verilmiştir. Sonuç olarak, koronavirüs salgını döneminde karma amaçlı konutların öneminin anlaşıldığı, karma amaçlı konutların tüketici işlemi olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği açısından bir fikir birliğinin bulunmadığı, ön ödemeli konut satış sözleşmesi olarak değerlendirilmesinin TKHK'un amacına uygun olduğu ancak uygulamada sorun oluşturabileceği, tespitinin tartışmaya açık olacağı, bu nedenle de karma kullanım amacı bulunan sözleşmelerde tüketici işleminden bahsedilemeyeceğinden söz edilmektedir.

Tamer (2021) çalışmasında bina tamamlama sigortası üzerinde durmuş, çalışmada ürünün dayanağına, ön ödemeli konut satış sözleşmesine, bina

tamamlama sigortası ve ilgili kavramların tanımına, ürünün amacına ve BTSGŞ kapsamında uygulanması öngörülen hükümlere yer verilmiştir.

Doğar (2022) tarafından yapılan çalışmada bina tamamlama sigortası bulunmadığında ön ödemeli konut satış sözleşmesinin durumuna ilişkin değerlendirmelere yer verilmiş olup, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tanımı, hukuki durumu TKHK, bina tamamlama sigortası ise BTSGŞ çerçevesinde incelenmiştir.

Horoz (2015), Koçaker (2015), Doğar (2017), Ünalı (2017), Kunduz (2018), Kara (2019), Dikbaş (2019), Sarıboğa (2019), Solak (2020) Suna (2021), Yıldırım (2021), Çelikel (2022), Uzuner (2022) Aydın (2023) ve Kurtal (2023) çalışmalarında tüketici hukukunun gelişimini, diğer hukuk dallarıyla ilişkisini, tüketici ve tüketici sözleşmesi kavramlarını, ön ödemeli konut satışlarında sözleşmenin hukuki niteliğini, şeklini, zorunlu içeriğini, satıcının ve tüketicinin hak ve yükümlülüklerini, sözleşmenin devri ve sona ermesini, ön ödemeli satılan konutun ayıbından sorumluluğu, teminat yöntemlerini ele almışlardır.

1.3.2. Yurt Dışında Yapılan Çalışmalar

Barakova ve diğerlerinin (2003) çalışmalarında konut sahibi olmak isteyen bireylerin krediye ulaşma sorunlarının konut sahipliği açısından önemi ortaya koyulmaya çalışılmaktadır. Finansman kısıtlamalarının araştırmacıların ilgisini çektiği, bireylerin konut sahibi olma eğilimlerini anlamının geleceği anlamak açısından da veri oluşturduğu belirtilmektedir. Finansal eğitim ve planlamayı öğretmenlerin, temiz bir kredi siciliyle birlikte finansman kaynağına daha kolay ulaşma konusunda engelleri kaldırabileceği; finansal kısıtlamaların konut sahibi olma kararında önemli olduğu; kredi maliyetinin konutun satın alınması veya kiralanması kararının verilmesini ve dolayısıyla buna bağlı diğer sonuçları da etkilediği sonucuna ulaşılmaktadır.

Dietz ve Haurin'in (2003) çalışmalarında, konut sahipliğinin sonuçlarının çalışıldığı geçmiş araştırmaların yetersizliğine vurgu yapılarak, disiplinler arası kapsamlı bir yaklaşımla konut sahipliği ile ilişkili bir dizi özellikten kaynaklanan davranışlar bunun ortaya çıkardığı sonuçlar ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Mevcut araştırmaların çoğunun ABD’de konut sahibi olmanın sonuçları üzerinde yoğunlaştığı, bu nedenle diğer gelişmiş ekonomilerdeki konut sahipliği analizlerinin de çalışmaya dahil edildiği belirtilmektedir. 1990 öncesi çalışmaların birçoğunun ekonometrik dezavantaj nedeniyle güvenilir olmadığı, çalışmanın yayımlandığı 2003 yılı dikkate alındığında son dönemde veri setlerinin daha kapsamlı olduğu ve çalışmaların bu ereve de boşlukları dolduracağı belirtilmektedir. Bu boşluklardan biri de konut sahibi olmanın olası olumsuz sonuçlarıdır.

Allen’in (2006) alışmasında konut ve sağlık ilişkisi ortaya konulmaya çalışılmakta, halkın sağlığı ve yaşam beklentisi üzerinde sadece ilaç tedavisi veya cerrahi ilerlemelerin değil toplum sağlığının sağlanması na yönelik çalışmaların öneminden bahsedilmekte, “Sağlık İçin Konut” programı kapsamında 5 yıllık bir değerlendirmeye yer verilmektedir. Sağlık ve konuta ilişkin yürütücülerin zaman, finansman, mesleki ve kültürel kısıtlarının olduğu, her birimin kendi görev alanı dahilinde kalmak ve diğerleri ile ilişki kurmak konusunda teşvik edilmemelerinin iş birliği gerektiren bu alanda bir engel olarak karşımıza çıktığı belirtilmektedir. Barınmanın sağlık üzerindeki etkisinin dikkate alınması bu alanda kurumların iş birliği içinde çalışması gerektiği, konutun sadece onarımı ve şartlarının iyileştirilmesi açısından değil, ev sahipleri ile sorunlar, hizmetler, maliyetler açısından da bütünsel bir hizmet sunulmasının faydalı olabileceği üzerinde durulmaktadır.

Wan (2011) alışmasında konut balonu döneminde neden bazı ölkelerde tasarruflarda artış olurken, diğer bazı ölkelerde azalma göröldüğünü açıklamaya çalışan bir model sunmuş, hane halklarının oturmak için değil yeniden satmak yani spekülatif yatırım için de tasarruf ettiğini ortaya koyan spekülatif tasarruf hipotezi üzerinde çalışmıştır. Çalışma sonuçlarına göre, in’de 1995-2010 yılları arasında elde edilen kanıtlarla Wan’ın ilk kez çalışmasında yer verdiği spekülatif tasarruf hipotezinin tutarlı olduğu, yüksek konut fiyatlarının ve konut finansmanına ulaşmanın kolaylaştırılmasının hem hane halkı hem de ölkelerin tasarruflarını artırabileceği öngörülmektedir.

Sonuç olarak, konut sahipliğine ilişkin ülkemizde geçmiş dönemde yapılan tez çalışmalarına bakıldığında, bireylerin ve ailelerin konut satın alma tutum ve davranışlarının (Yiğit, 2000; Baran, 2007); konut kavramının (Akdemir Ersoy, 2002); konut tercihlerinin (Gül, 2015); konut kalitesinin (Yılmaz, 2019); konut satın alma kararını etkileyen faktörlerin (Demir, 2018; Baytan, 2019); konut arz ve talebi ile bunları belirleyen etkenlerin (Özlük, 2014); konut analizinin (Erdem, 2008); konut finansmanının (Aydın, 2006; Kalender, 2015; Meral, 2019; Şen, Şen, 2019; Yılmaz, 2019); konut finansman yöntemlerinin konut politikalarının belirlenmesine etkisinin (Kızıltepe, 2011); konut satın alımında kurumsal sosyal sorumluluğun, reklamların, marka algısının ve bilinilirliğin etkisinin birey, tüketici veya aile odaklı incelendiği (Koca, 2016; Moral, 2018); ön ödemeli konut satışlarına ilişkin yapılan çalışmaların ise yalnızca hukuk alanında ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin farklı boyutları itibarıyla mevzuat odaklı yapıldığı (Horoz, 2015; Koçaker, 2015; Doğar, 2017; Ünaldı, 2017; Altiner Yolcu, 2018; Kunduz, 2018; Arslan, 2019; Dalkılıç Demir, 2019; Dikbaş, 2019; Göktepe, 2019; Kara, 2019, 2021; Sarıboğa, 2019; Yılmaz, 2019; Solak, 2020; Velioğlu Yılmaz, 2020; Suna, 2021; Yıldırım, 2021; Çelikel, 2022; Uzuner, 2022; Aydın, 2023; Kurtal, 2023) görülmektedir. Diğer taraftan, yurt içi ve yurt dışında yapılan diğer çalışmalara bakıldığında da benzer şekilde, konut sahipliğine (Gyourko, Linneman, 1997; Mulder, Wagner, 1998; Aaronson, 1999; Dietz, Haurin, 2003; Fennell, 2008; Smits, Mulder, 2008; Blaauboer, 2010; Alkan, 2013; Tatlı, 2013; Wu vd. 2019); konut ve sağlık ilişkisine (Allen, 2006); yaşam kalitesi konut ilişkisine (Aydiner Boylu, 2013); konut talebine (Anbarcı vd., 2011); bireylerin ve ailelerin konut sahibi olabilmeleri için geliştirilen faizsiz tasarruf finansman sistemlerine (Kumbasar, 2016); tasarruf eğilimlerine (Wan, 2011; Çolak, Öztürkler, 2012); kentsel dönüşüm projeleri ile yapı kooperatiflerine (Uslugil, 2010; Dinçer, 2014; Damgacı, 2020); konut sektörü analizine ve sektöre bakışa (Ertem, Yılmaz, 2014; Yalçın, Aslan, 2017); konut politikalarına (Çoban, 2012; Uğur, Balcı, 2014; Alkan, Uğurlar, 2015; Akalın, 2016); kentleşme ve konut kavramlarına (Tekeli, 1991; Tekeli, 1996; Tekeli, 1998); konut finansmanına (Barakova vd., 2003; Aydın, 2006; Akkaya, Tepeli 2018); tüketicilerin bilinç düzeylerine (Nart, 2008; Kaynak, Akan, 2011); mTKHK'dan TKHK'a geçiş ve

TKHK'un getirdiği yeniliklere (Akçaal, Uyumaz, 2013; Moray, 2013; Yıldırım 2013; Açıkgöz, 2015; Oruç, 2017); TKHK kapsamında taşınmazda ayıptan sorumluluğa (Özçelik, 2015); TKHK'un çeşitli düzenlemelerinin ön ödemeli konut satış sözleşmeleri kapsamında uygulamalarına (Aydoğdu, 2013; Ünlütepe, 2014; Türkmen, 2014; Kara Kılıçarslan, 2015; Albayrak, 2017); ön ödemeli konut satışlarının çeşitli yönleriyle hukuki boyutta incelemesine (Öner Kaya vd., 2016; Özmen, Vardar Hamamcıoğlu, 2016; Tekelioğlu, 2018; Akipek Öcal, Öcal, 2019; Ayan, 2019; Gürbüz Erel, 2019; Doğar, 2021; Ayan, 2021; Kutlu Doğar, 2022; Doğar, 2022); bina tamamlama sigortasına (Tamer, 2021; Doğar, 2022); ön ödemeli konutun finansmanına ve tüketiciye etkilerine (Yılmaz, 2018; Dönmez, Şahin, 2021); konut sektöründe arz ve talep analizlerine (Ergöz Karahan, 2009; Lebe, Akbaş, 2014; Coşkun, 2016) ve bunları etkileyen faktörlere (Altun, 2017; Bilik, Aydın, 2019); konut sahipliğinin (Elsinga vd., 2005; McKee, 2012), konutun kalitesinin (Arpacı, 2011), konut memnuniyetinin (Şekeroğlu, 2016) birey, aile veya tüketici odaklı incelendiği çalışmalara rastlanmasına karşın, doğrudan bireylerin ve ailelerin ön ödemeli konut taleplerine, ön ödemeli konut satın alma eğilimlerine, ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi veya bilinç düzeylerinin ölçümüne ilişkin akademik bir çalışmaya rastlanmamıştır.

2. BÖLÜM

ARAŞTIRMA GEREÇ VE YÖNTEMİ

2.1. ARAŞTIRMANIN AMACI VE ÖNEMİ

2.1.1. Araştırmanın Amacı

Bu çalışmanın amacı, bireylerin konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimlerini, ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç ve bilgi düzeylerini ölçmek, bireylerin sektöre bakışlarını ve karşılaştıkları sorunları ortaya koyarak sektörün daha iyi uygulamaları için öneri geliştirmektir. Çalışmada ayrıca demografik değişkenlerden cinsiyet, yaş, eğitim durumu, medeni durum, çalışma durumu ve gelirin etkisi de incelenmiştir.

Araştırmanın amacı çerçevesinde aşağıdaki sorulara cevap aranmıştır:

- Bireylerin konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimleri, ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenleri, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına dair değerlendirmeleri sosyoekonomik durumlarına göre anlamlı olarak farklılaşmakta mıdır?
- Bireylerin ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri sosyoekonomik durumlarına göre anlamlı olarak farklılaşmakta mıdır?
- Bireylerin ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeyleri sosyoekonomik durumlarına göre anlamlı olarak farklılaşmakta mıdır?
- Bireylerin ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenleri, ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeylerine göre anlamlı olarak farklılaşmakta mıdır?
- Bireylerin ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenleri, ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeylerine göre anlamlı olarak farklılaşmakta mıdır?

- Bireylerin ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar ve başvurdukları yollar, ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeylerine göre anlamlı olarak farklılaşmakta mıdır?
- Bireylerin ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar ve başvurdukları yollar, ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeylerine göre anlamlı olarak farklılaşmakta mıdır?
- Ön ödemeli konut satın alan bireyler ile ön ödemeli konut satın almayan bireylerin bilgi düzeyleri arasında anlamlı bir farklılık var mıdır?
- Ön ödemeli konut satın alan bireyler ile ön ödemeli konut satın almayan bireylerin bilinç düzeyleri arasında anlamlı bir farklılık var mıdır?

2.1.2. Araştırmanın Önemi

Literatürde, daha önce de belirtildiği üzere, konut talebine, bireylerin ve ailelerin konut satın alma tutum ve davranışlarına, konuta ilişkin tercihlerine, konut satın alma kararını etkileyen faktörlere, konut ve sağlık ilişkisine, konut ve yaşam kalitesi ilişkisine, konut ve kentleşme kavramlarına, konut arz ve talebi ile bunları belirleyen etkenlere, konuta ilişkin analizlere, konut finansman yöntemlerine ve bu yöntemlerin konut politikalarına etkilerine, konut politikalarına, bireylerin tasarruf eğilimlerine, kentsel dönüşüm projelerine, yapı kooperatiflerine, tüketicilerin bilinç düzeylerine, ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin hukuki durumuna ilişkin birçok çalışma bulunmasına karşın, bireylerin doğrudan ön ödemeli konut satışına ilişkin satın alma eğilimlerini, bilgi ve bilinç düzeylerini ölçen, ön ödemeli konut satın alma sürecinde karşılaştıkları sorunları ortaya koyan bir çalışmaya rastlanmamıştır. Hakkın tanınması kadar, hakkın doğru anlaşılması ve kullanılması da dikkate değerdir (Akan, 2011, s.42). Bu itibarla, çalışmanın gerek konu gerekse örneklem seçimi itibarıyla literatürde yer bulması ve ileride yapılması olası çalışmalara temel oluşturması umulmaktadır.

Ön ödemeli konut satışının ülkemizde yaygın bir konut edinme yöntemi olarak kullanıldığı ve ailelerin ve bireylerin tasarruflarının bu sektöre aktarıldığı göz

önünde bulundurulduğunda, sektörün karşılaştığı sorunların doğrudan toplumu ve piyasayı etkileyeceği öngörülmektedir.

Konut sektörü, hane halkı tarafından bir yatırım aracı olarak görülmesinin yanı sıra, beslediği alt sektörler sebebiyle de önemlidir (KPMG, 2020, s.12). Konut üretiminin yüksek oranda yerli üretime dayanması sektörün işsizlik oranlarının düşürülmesine ve istihdam sağlanmasına önemli derecede katkı sağlamaktadır (Özlük, 2014, s.35). TÜİK verilerine göre, Aralık 2023 itibarıyla ülkemizde ücretli çalışan sayısı 15.057.373 kişi iken, bu sayının 1.758.424'si inşaat sektöründe çalışanlardır (TÜİK, 2024b). İnşaat sektöründe çalışan sayısının Aralık 2023 itibarıyla, bir önceki yılın aynı ayına göre %10.1 artış gösterdiği görülmektedir (TÜİK, 2024b). Ocak 2024 itibarıyla bakıldığında ücretli çalışan sayısının inşaat sektöründe %9.6 arttığı anlaşılmaktadır (TÜİK, 2024d).

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de Ocak 2024'te konut satış sayısı 2023 Ocak ayına göre %17.8 azalarak, 80.308 olarak gerçekleşmiş olup, bunların 5.915'i ipotekli satış, 25.263'ü ilk satış, 55.045'i ise ikinci el satıştır (TÜİK, 2024c). İlk el satışları bir önceki yıl aynı aya göre %8,2, ikinci el satışları ise %21,6 oranında düşüş göstermiştir (TÜİK, 2024c).

Yapı ruhsatı sayıları da sektörün davranışını belli etmesi noktasında önemlidir. Yapı ruhsatı sayılarındaki azalış, yatırımcıların konut üretiminden kaçınacakları şeklinde yorumlanabilir (KPMG, 2020, s.12). Yapı izin istatistiklerine baktığımızda ise 2023 yılının son çeyreğinde, bir önceki yıl aynı döneme göre yapı ruhsatı verilen bina sayısının %7.9 arttığını görmekteyiz (TÜİK, 2024ç). Bu oran 2021 yılının son çeyreğinde %44.1 artış şeklinde gerçekleşmişken, 2022 yılının aynı döneminde %7.7 azalış göstermiştir (TÜİK, 2024ç). Bu açıdan bakıldığında yapı ruhsatı sayılarının geçen yılki azalışla oluşan farkı kapattığı söylenebilir. Ancak yine de yapı ruhsatı verilen alanların kullanım şeklinin yüzölçümlerine bakıldığında, ruhsat verilen toplam yüzölçümünün %55.9'unun konut alanı olduğu görülmektedir (TÜİK, 2024ç). Buna karşılık yapı kullanma izni alan bina sayısı %7.0 azalmış; yapı kullanım izni alınan alanların %56.5'i konut alanı olarak belirlenmiştir (TÜİK, 2024ç). Yapı ruhsatı sayısındaki artışa

karşılık yapı kullanım izinlerinin azalması dikkate değer bir sonuçtur. Hiç kuşkusuz, yapı ruhsatı alınan yapılar için yapı kullanım izni alınması bir süreçtir. İnşaatın yıllara yayılabilen bir üretim sürecini gerektirdiği gözden kaçırılmamalıdır. Ancak yine de 2022 yılındaki yapı ruhsatı sayısındaki azalış dışında, yapı ruhsatı sayısındaki genel artışın yapı kullanım izin belgelerine yansımamış olması ön ödemeli konut satışlarında yaşanan sorunlar açısından da fikir vermektedir.

İlk elden satışlar içinde, ön ödemeli konut satışlarından kaynaklanan teslimler de yer almasına karşın bu sayının arsa sahiplerini, kentsel dönüşüm kapsamında hak sahiplerini ve bitmiş konut satışlarını da kapsadığı gözden kaçırılmamalıdır. Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin resmi şekil şartına uygun olmayan şekilde adi olarak yapılması, tapuya şerh edilmemesi, tapu teslimi sağlanmadığında kayıtlara girmemesi, satıcıların fiili teslimi yapsa bile konutların tapuları üzerine alıcıların borçlarından kaynaklanmayan ipotek tesis ederek kredi sağlama çabaları, tapu devirlerini ötelemektedir (TBMM, 2021, 14 Temmuz, s.194). Dolayısıyla satış vaadi şeklinde gerçekleşen satış sayıları, tapu siciline devir sağlanmadıkça istatistiklere yansımamaktadır. Bu itibarla, ön ödemeli konut satış sektörüne ilişkin istatistiki verilerin sağlıklı bir şekilde tutulduğunu söylemek güçtür. Aslında, ülkemizde konuta ilişkin güncel veriler sistemli bir şekilde takip edilmediğinden, yapılan araştırmaların doyurucu bir şekilde yürütülmesi de güçleşmektedir (Uslugil, 2010, s.43; Coşkun, 2016 s.134; Kalkınma Bakanlığı, 2018, s.65, 81). Bugün Türkiye’de kaç projede ön ödemeli satış yapıldığı veya ön ödemeli satılan konutların kaçının teslim edildiği güncel olarak takip edilememektedir.

Elimizdeki verilerden biri, Ticaret Bakanlığı tarafından yayımlanan ve 2.250 katılımcıyla yapılan araştırma sonuçlarını içeren araştırma raporudur. Buna göre, ülkemizde tüketicilerin %53.2’si yüksek bilinç düzeyinde, %31.4’ü orta bilinç düzeyinde, %15.4’ü düşük bilinç düzeyindedir (Ticaret Bakanlığı, 2020, s.37). Tüketicilerin %52.4’ü oturduğu konutun mülkiyetinin kendisine ait olduğunu, %92.6’sı son beş yıl içinde konut veya tüketici kredisi kullanmadığını,

%97.3'ü ön ödemeli konut almadığını, %94.0'ü ön ödemeli konut satın almayı planlamadığını belirtmektedir (Ticaret Bakanlığı, 2020, s.46, 86, 89).

Diğer bir veri kaynağı ise Türkiye Büyük Millet Meclisi Dilekçe Komisyonudur. Ön ödemeli konut satışlarına ilişkin olarak yaşanan mağduriyetlerin Türkiye Büyük Millet Meclisi Dilekçe Komisyonuna da intikal etmesi nedeniyle "Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonu" kurulmuş olup, komisyon yapmış olduğu çalışmaları 14 Temmuz 2021 tarihinde neticelendirerek raporunu sunmuştur.

Söz konusu komisyonun 6 Şubat 2020 tarihli toplantısına ilişkin tutanak incelendiğinde, ön ödemeli satış sözleşmesiyle maketten satışı yapılan gayrimenkullere ilişkin olarak bireylerin, oldukça fazla ve çeşitli sorunla karşılaştığı görülmektedir (TBMM, 2020, 6 Şubat, s.3, 8, 17 ve 23):

- Taşınmaz satışının resmi şekil şartına tabi olmasına karşın bireylere adi sözleşme ile konut satılması,
- Bu satışların kimi zaman mükerrer olması, sonrasında dava sürecinde satıcıların sözleşmelerin geçersizliğini ileri sürmesi,
- Satılan konuta ilişkin satış öncesi verilen bilgilerle sözleşme hükümlerinin uyumlu olmaması,
- Konutların teslim edilmemesi, fiilen teslim edilenlerin sözleşmede belirlenen özellikleri ihtiva etmemesi, tapu devirlerinin gerçekleştirilmemesi,
- Bireylerin satın almış oldukları konutların üzerinde şirketin borçlarından kaynaklanan ipotek bulunması ve alıcıların tapuları bu ipoteklerle devralmaya zorlanması,
- Bireylere ödemeleri karşılığında teminat verilmesi zorunlu olmasına karşın ödemeler karşılığında teminat sunulmaması,
- Bağlı kredi ile finanse edilen konutlarda bankanın müteselsil sorumluluğuna ilişkin bilgisi bulunmayan bireylerin başvuru sürelerini kaçırmaları nedeniyle talep haklarını kaybetmesi, bu sorunlara örnek olarak gösterilebilir.

Ayrıca, söz konusu komisyon tutanakları incelendiğinde, İstanbul'da yaklaşık 100 bin, Türkiye'de yaklaşık 300 bin ön ödemeli konut mağduru bulunduğu anlaşılmaktadır (TBMM, 2021, 14 Temmuz, s.153, 155).

Ön ödemeli ve sonradan teslim koşullu olarak nitelendirilebilecek konut satışları mevzuatımızda tüketici niteliğine haiz bireyler açısından ilk kez mTKHK'da "Kampanyalı satışlar" başlığı altında tüm mal ve hizmetlerle birlikte düzenlenmiş, sektörün büyümesi, karşılaşılan sorunların artması, satış şeklinin hem hukuki hem de inşaat süreçleri açısından özel ve teknik unsurlar barındırması nedeniyle TKHK'da ön ödemeli konut satışlarının ayrı bir başlık altında düzenlenmesi öngörülmüştür (Gürbüz Erel, 2019, s.2; TBMM, 2021, 14 Temmuz, s.41, 199).

Ön ödemeli konut satışında, ödemelerin konutun tesliminden önce başlaması nedeniyle bu tür satışlar konutun hiç, gereği gibi veya süresinde teslim edilmemesi gibi riskler barındırmaktadır. Bu risklerin olumsuzluğa neden olması halinde ise hem ailelerin konut sahibi olma hayalleri yıkılmakta hem de ülkemiz açısından son derece önemli olan bireysel tasarrufların heba olmasına neden olmaktadır. Bu da ön ödemeli konut satışlarına ilişkin özel ve detaylı düzenlemeleri gerçekten gerekli kılmaktadır. Ticaret Bakanlığının verilerine göre, TKPGGM'ne 2023 yılında ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin 264 tüketici şikayeti ulaşımıştır (Ticaret Bakanlığı, 2024b). Aynı veriler kapsamında Bakanlığın merkez teşkilatınca 37 firma denetlenmiş, aykırılık tespit edilen 35 firma hakkında toplam 61.988.706,89 TL idari para cezası uygulanmıştır (Ticaret Bakanlığı, 2024a).

Ancak gelinen süreçte gerek basından gerekse kamu kurumlarına intikal eden şikayetlerden 6502 sayılı Kanun'un ön ödemeli konut satışlarına ilişkin tam koruma sağlayamadığı, hem bireylerin ve ailelerin tasarruflarının hem de ülke ekonomisi için son derece önemli bir kaynağın israfına neden olduğu görülmektedir.

Tüm bunlar aslında yasal düzenlemeler kadar, belki de ondan daha fazla, bireylerin bilgi ve bilinç düzeyinin önemini ortaya koymaktadır. Çünkü bireylerin

hak ve yükümlülükleri mevzuatla ne kadar belirlenirse belirlensin, hak arama yolları ne kadar detaylı düzenlenirse düzenlensin, bireyler bu hak ve yükümlülükleri bilmediğinde ya da sağlayacağı maddi faydalar nedeniyle bu haklardan vazgeçmeyi göze aldığı veya hak arama yollarını kullanmadığında sektörde ve piyasada da bunun yansımaları beklemek beyhudedir. Bireylerin haklarına sahip çıkması, yürürlükteki düzenlemeleri piyasa aktörlerinden talep etmesi, süreci sorgulaması, satıcıları da bunları sağlamaya itecek ve hatta rekabet ortamında daha fazlasını bireylere vaat etmelerini sağlayacaktır.

Tüketici hakları uygulanabilirse, tüketiciler bunu içselleştirir ve haklarına sahip çıkarlarsa, tüketicinin korunması etkin bir şekilde sağlanabilirse piyasada faaliyet gösteren şirketler de stratejilerini belirlerken bu hususu dikkate alacaklardır (Nart, 2008, s.9).

Kuşkusuz, mTKHK’da yer alan düzenlemelerin, TKHK’da ön ödemeli konut satışları için özel olarak öngörülmüş olması önemli bir aşama kat edildiğini göstermektedir. Ancak, söz konusu düzenlemelerin günümüzün ihtiyaçlarını tam olarak karşıladığını söylemek güçtür. Bu itibarla, Türkiye’de ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin hukuki gelişimine, mevcut mevzuatın içeriğine, uygulamaya, birey ve ailelerin ön ödemeli konut satış sözleşmelerine bakışlarına, ön ödemeli konut satın alma eğilimlerine, söz konusu mevzuat kapsamında bilgi ve bilinç düzeylerinin ölçülmesine ve karşılaştıkları sorunların değerlendirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Buna bir de basiretli davranmayan tacirlerin faaliyetleri eklenince ülke ekonomisi için son derece önemli olan bireysel tasarruflar heba olmakta; karşı karşıya kalınan sorunlar aile içinde ve kimi zaman toplum içinde infial yaratmaktadır.

TKHK’un 42. maddesinin gerekçesinde bu husus “(...) Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde en önemli sorunlardan birisi, satıcıların belirli kampanyalar düzenleyerek, konut yapımı için yüzlerce tüketici ile sözleşme akdetmeleri ve çok yüksek tutarda meblağları piyasadan toplamalarıdır. Aslında sadece bankalara verilmiş olan bu yetkinin, ön ödemeli sözleşme yapısı içinde dolaylı

olarak satıcılara verilmesi, ya tüketicilerin ödemelerini yaptıkları konutları edinmelerini ya da ödedikleri meblağı güvence altına alacak bir koruma sağlamayı zorunlu kılmıştır (...)" şeklinde dile getirilmiştir (TKHK Gerekçe, 2013, s.34).

Bilindiği üzere, TKHK, Avrupa Birliği direktiflerine uyum kapsamında yasalaştırılmıştır. TKHK'da düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmeleri ise Avrupa Birliği direktiflerinde doğrudan düzenlemesi bulunmayan, tüketicilerin ihtiyaçları ve piyasanın tabi olduğu koşullar göz önünde bulundurularak düzenlenen sözleşmelerdir. Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri, daha önce de belirtildiği gibi, TKHK'da "(...) tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşme" şeklinde tanımlanmaktadır (TKHK, 2013, md.40/1).

Diğer taraftan, tüketicilerin bitmiş konut edinimine ilişkin sözleşmeleri TKHK'un genel (temel ilkeler, ayıplı mal, haksız şartlar, reklamlar ve haksız ticari uygulamalar ve benzeri) hükümleri kapsamında değerlendirilmekte; ön ödemeli konut satış sözleşmeleri ise bitmemiş ve inşası devam eden konutların satışına ilişkin, genel düzenlemelerin yanı sıra, özel düzenlemeler de ihtiva etmektedir.

Bu itibarla, yurt içinde ve yurt dışında yapılan çalışmalar incelendiğinde, bireylerin ve ailelerin doğrudan TKHK'da tanımlanan ön ödemeli konut satışına ilişkin taleplerini, tutumlarını veya eğilimlerini inceleyen, bilgi ve bilinç düzeylerini ölçmeyi amaçlayan bir çalışmaya rastlanmamaktadır.

Sonuç olarak, bu çalışmada, mevzuatımızda düzenlenen ve yurt içi çalışmalarda genel olarak hukuki boyutuyla incelenen ön ödemeli konut satışlarının; bireylerin ve ailelerin satın alma eğilimleri, tercihleri, tutumları, bilgi ve bilinç düzeyleri, karşılaştıkları sorunlar çerçevesinde elde edilecek verilerle ortaya konulması amaçlanmaktadır.

Ülkemizin sermaye ve finansman kaynaklarının yetersizliği dikkate alındığında, ön ödemeli konut satışı hem konut sahibi olmak isteyen bireyler hem de inşaat

şirketleri açısından son derece önemli ve elverişli bir yöntemdir. Bu da sözleşmenin barındırdığı risklerin en aza indirilmesi için mevzuatta ve uygulamada yaşanan sorunların en aza indirilmesini; bireylerin bu tür sözleşmelere ilişkin bilgi ve bilinç düzeylerinin artırılmasını gerektirmektedir.

Çalışma, bireylerin konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimlerini, ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi ve bilinç düzeyini ölçmeyi, bireylerin sektöre bakışlarını ve karşılaştıkları sorunları ortaya koymayı; bu sayede bu tür sözleşmelerin işleyişine ve bireylerin tasarruflarını koruyarak gelişmesine ilişkin önerilerde bulunmayı hedeflemektedir.

2.1.3. Araştırmanın Hipotezleri

Araştırmanın amaçları göz önünde bulundurularak bu çalışmada aşağıdaki hipotezler incelenecektir:

H1: Bireylerin sosyoekonomik durumları ile konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimleri, ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenleri, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri arasında anlamlı farklılık vardır.

H1a: Bireylerin cinsiyetleri ile konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.

H1b: Bireylerin cinsiyetleri ile ön ödemeli konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.

H1c: Bireylerin cinsiyetleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.

H1ç: Bireylerin cinsiyetleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.

H1d: Bireylerin cinsiyetleri ile ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri arasında anlamlı farklılık vardır.

H1e: Bireylerin yaşları ile konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.

H1f: Bireylerin yaşları ile ön ödemeli konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.

H1g: Bireylerin yaşları ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri

arasında anlamlı farklılık vardır.
H1ğ: Bireylerin yaşları ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1h: Bireylerin yaşları ile ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1ı: Bireylerin eğitim durumları ile konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1i: Bireylerin eğitim durumları ile ön ödemeli konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1j: Bireylerin eğitim durumları ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1k: Bireylerin eğitim durumları ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1l: Bireylerin eğitim durumları ile ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1m: Bireylerin medeni durumları ile konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1n: Bireylerin medeni durumları ile ön ödemeli konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1o: Bireylerin medeni durumları ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1ö: Bireylerin medeni durumları ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1p: Bireylerin medeni durumları ile ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1r: Bireylerin çalışma durumları ile konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1s: Bireylerin çalışma durumları ile ön ödemeli konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1ş: Bireylerin çalışma durumları ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1t: Bireylerin çalışma durumları ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme

nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1u: Bireylerin çalışma durumları ile ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1ü: Bireylerin gelir düzeyleri ile konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1v: Bireylerin gelir düzeyleri ile ön ödemeli konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1y: Bireylerin gelir düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1z: Bireylerin gelir düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H1za: Bireylerin gelir düzeyleri ile ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H2: Bireylerin sosyoekonomik durumları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H2a: Bireylerin cinsiyetleri ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H2b: Bireylerin yaşları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H2c: Bireylerin eğitim durumları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H2ç: Bireylerin medeni durumları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H2d: Bireylerin çalışma durumları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H2e: Bireylerin gelir düzeyleri ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H3: Bireylerin sosyoekonomik durumları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H3a: Bireylerin cinsiyetleri ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.
H3b: Bireylerin yaşları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeyleri arasında

anlamli farklilik vardir.
H3c: Bireylerin eğitim durumları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeyleri arasında anlamli farklilik vardir.
H3ç: Bireylerin medeni durumları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeyleri arasında anlamli farklilik vardir.
H3d: Bireylerin çalışma durumları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeyleri arasında anlamli farklilik vardir.
H3e: Bireylerin gelir düzeyleri ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeyleri arasında anlamli farklilik vardir.
H4: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenleri arasında anlamli farklilik vardir.
H4a: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri arasında anlamli farklilik vardir.
H4b: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri arasında anlamli farklilik vardir.
H5: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenleri arasında anlamli farklilik vardir.
H5a: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri arasında anlamli farklilik vardir.
H5b: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri arasında anlamli farklilik vardir.
H6: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri ile ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar ve başvurdukları yollar arasında anlamli farklilik vardir.
H6a: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri ile ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar arasında anlamli farklilik vardir.
H6b: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri ile ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar karşısında başvurdukları yollar arasında anlamli farklilik vardir.
H7: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeyleri ile ön ödemeli

konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar ve başvurdukları yollar arasında anlamlı farklılık vardır.

H7a: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeyleri ile ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar arasında anlamlı farklılık vardır.

H7b: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeyleri ile ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar karşısında başvurdukları yollar arasında anlamlı farklılık vardır.

H8: Ön ödemeli konut satın alan bireyler ile satın almayan bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.

H9: Ön ödemeli konut satın alan bireyler ile satın almayan bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.

Araştırma verilerinin analizi sonucunda, araştırma hipotezlerinin kabulüne veya reddine ilişkin sonuçlar Ek 5'te yer alan Hipotez Test Sonuçları Özet Tablosu'nda sunulmaktadır. Araştırmada bulunan 52 hipotezden 23'ü kabul edilmiş, 28'i reddedilmiş, 1'i ise istatistiksel olarak incelemek için gerekli minimum gözlem sayısını karşılayamadığından incelenememiştir.

2.1.4. Araştırmanın Sınırlılıkları

Çalışmanın ön ödemeli konut satın alanlara yönelik kısmının araştırma evreni ülkemizde ön ödemeli konut satın alan bireylerdir. Ülkemizde ön ödemeli konut satın alan bireylerin sayısının bilinmemesi ve bu kişilere ulaşmanın zorlukları araştırmanın sınırlılığını oluşturmaktadır. Ayrıca araştırma katılımcılara uygulanan sorularla ve çalışılan 757 kişilik örneklem ile sınırlıdır.

2.1.5. Araştırmanın Sayıltıları

Araştırmaya katılan katılımcıların ölçme araçlarına cevap verirken gerçek duygu ve düşüncelerini samimi olarak yansıttıkları varsayılmaktadır.

2.2. ARAŞTIRMANIN EVRENİ VE ÖRNEKLEMİ

Araştırma evrenini ön ödemeli konut satın alan ve almayan bireyler oluşturmaktadır. Ülkemizde ön ödemeli konut satın alan bireylere ilişkin bir kayıt veya bilgi sistemi bulunmadığından, ön ödemeli konut satın alanlara ilişkin

evren bilgisi bulunmamaktadır. Ancak daha önce de belirtildiği gibi, TBMM Dilekçe Komisyonu tutanaklarında Türkiye’de 300 bin, İstanbul’da 100 bin ön ödemeli konut satış sözleşmesi mağdurundan bahsedilmektedir (TBMM, 2021, s.153 ve 155). Diğer taraftan, ülkemizde sadece 2023 yılında 1.225.926 adet konut satılmıştır (TÜİK, 2024a).

Örnekleme yöntemi olarak kartopu örnekleme tercih edilmiştir. 0.05 hata payı dikkate alındığında, evreni belli olmayan veya 100 binin üzerinde evreni bulunan örneklem tahmininde 384 kişiye ulaşılması gerekmektedir (Saunders vd., 2009, s.219).

Evren belli olmadığından ve ön ödemeli konut satın alanlar ve almayanlar arasında bir karşılaştırma yapılması öngörüldüğünden, ön ödemeli konut satın alan 384 kişi ve ön ödemeli konut satın almayan 384 kişi olmak üzere toplam 768 kişiye ulaşılması hedeflenmiş olup, sonuç olarak toplam 758 kişiye ulaşılmıştır. Farklı sosyoekonomik düzeydeki katılımcıya ulaşmak amacıyla Hacettepe Üniversitesi akademik ve idari personeline çevrim içi soru formunun uygulanması için üniversite yönetiminden gerekli izin alınmıştır (Ek 6). Bunun yanı sıra, ön ödemeli konut satın alan katılımcılara Instagram ve Facebook gibi sosyal medya araçları, Whatsapp uygulaması ve Türkiye Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu aracılığıyla ulaşılmıştır. Ön ödemeli konut satın almayan katılımcılara da yine sosyal medya araçları (Instagram, Facebook) ve Whatsapp uygulaması üzerinden ulaşılmıştır.

2.3. VERİ TOPLAMA YÖNTEM VE ÖLÇME ARAÇLARI

2.3.1. Araştırma Formunun Hazırlanması

Araştırma verileri geliştirilen anket formu (Ek 4) aracılığıyla elde edilmiştir. Veri toplama aracı olarak geliştirilen anket formunda demografik bilgilerin yanı sıra bireylerin tasarruflarını ön ödemeli konut sahibi olmak için kullanmak isteyip istemediklerini, konut sahipliği durumlarını, konut ve ön ödemeli konut sahibi olma eğilimlerini, ön ödemeli konut satın almayı tercih edenlerin gerekçelerinin ortaya koyulmasını ve bireylerin sektöre bakışlarının, ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi ve bilinç düzeylerinin ölçülmesini hedefleyen sorular bulunmaktadır.

Katılımcılara aynı zamanda gönüllülük ve gizlilik esasını vurgulayan gönüllü katılım formu sunulmuştur (Ek 3).

Yapılan taramada, bireylerin ön ödemeli konut satın alma eğilimlerine, bilgi ve bilinç düzeylerinin ölçümüne ilişkin yapılmış bir akademik çalışmaya rastlanmadığından, bireylerin hakları konusunda bilgi ve bilinç düzeyi veya tüketici bilinci ve hak arama davranışları münhasıran ön ödemeli konut satış sözleşmeleri ve buna ilişkin düzenlemeler dikkate alınarak ölçülmediğinden, çalışmada ise doğrudan bu tür satışlara ilişkin bilgi ve bilinç düzeyinin ölçülmesi hedeflendiğinden veri toplama formu ön ödemeli konut satışının özellikleri ve satış sözleşmelerine ilişkin düzenlemeler dikkate alınarak araştırmacı tarafından hazırlanmış ve Hacettepe Üniversitesi Etik Kurulundan etik onay izni alınmıştır (Ek 2).

Anket formu 6 bölümden oluşmakta olup, formda toplam 39 soru bulunmaktadır. Anket katılımcılara çevrimiçi olarak uygulanmıştır. Anket formuna son şekli verilmeden önce farklı illerde yaşayan ve farklı sosyoekonomik düzeyde yer alan 15 kişiye pilot test yapılarak, anketin anlaşılabilirlik düzeyi analiz edilmiş ve sorularda gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

Anket formunda birinci bölüm genel bilgileri içermekte olup, katılımcılara ait demografik bilgilerden oluşan 9 soru (yaş, cinsiyet, medeni durum, aile büyüklüğü, eğitim düzeyi, meslek, gelir düzeyi, geliri düzeyini algılama ve yaşanan il) bulunmaktadır. İkinci bölüm katılımcıların konut sahipliğine ilişkin özelliklerini ölçmeyi amaçlayan 7 soru (oturulan konutun tipi, oturulan konuta sahip olma durumu, konut sahipliği, sahip olunan konut sayısı, sahip olunan konutun bulunduğu il, konutu edinme şekli, banka kredisi kullanma durumu); üçüncü bölüm konut satın alımına ilişkin bilgilerini ölçmeyi amaçlayan 6 soru (konu satın almayı düşünme, konut satın almayı düşünme ve düşünmeme nedenleri, satın alınmak istenen konut türü, konut satın alırken dikkat edilecek kriterler, konut fiyatına etki edeceği düşünülen kriterler); dördüncü bölüm ön ödemeli konut satın alımına ilişkin görüşlerini ölçmeyi amaçlayan 3 soru (ön ödemeli konut satın alma tercihi, ön ödemeli konut satın almayı tercih etme ve

etmememe nedenleri); beşinci bölüm ön ödemeli konut satın alımına ilişkin bilgi ve bilinç düzeyini ölçmeyi hedefleyen 8 soru ve bu soruların 3'ünde yer alan 37 ifade (ön ödemeli konut satın alma durumu, ön ödemeli konut satın almadan önceki bilgi düzeyi, ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin mevcut bilgi düzeyi, ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişine ilişkin sorun olup olmaması, sorun var ise kaynağı, inşaat sektörü ve ön ödemeli konut satışına ilişkin görüşler, ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin bilgi ve bilinç düzeyi); yalnızca ön ödemeli konut satın alanların cevaplayacağı son bölümde ise katılımcıların satın alma tecrübelerine ilişkin 6 soru (ön ödemeli konutu satın alma yılı, satın alınan ön ödemeli konutun bulunduğu il, ön ödemeli konutun teslim edilme süresi, ön ödemeli konutu satın alma tecrübesini tanımlama, ön ödemeli konutu satın alma tecrübesinde yaşanan sorunlar, mağduriyete ilişkin olarak başvuru yolları) bulunmaktadır.

Anket formunda ön ödemeli konut satın alımına ilişkin bilgi ve bilinç düzeyini ölçmeyi hedefleyen beşinci bölümde yer alan “inşaat sektörü ve ön ödemeli konut satışına ilişkin görüşler” araştırmacılar tarafından hazırlanan 10 ifadenin yer aldığı soru formundan oluşmaktadır (örneğin, “inşaat sektörünün ülkemizin ekonomisine katkı sağladığını düşünüyorum”). Bireylerin inşaat sektörüne ve ön ödemeli konut satışlarına bakışlarına ilişkin ifadelerin değerlendirilmesinde beşli likert ölçeği (1=kesinlikle katılıyorum, 5=kesinlikle katılmıyorum) kullanılmıştır. İfadelerin geçerlik ve güvenirlik hesaplaması yapılmış ve Cronbach's Alpha güvenirlik katsayısı $\alpha=0.84$ olarak hesaplanmış, maddelerin faktör yükleri ise 0.37 ile 0.82 arasında bulunmuştur.

Anketin beşinci bölümünde yer alan ve katılımcıların ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin bilgi düzeylerini ölçmeyi amaçlayan soru formu araştırmacılar tarafından hazırlanan 15 ifadeden oluşmaktadır (örneğin, “ön ödemeli konut satış sözleşmesi noterde yapıldığında tüketiciyi tamamen korur”). Katılımcılar bilgi düzeyini ölçmeye yönelik ifadelerle doğru (1)/yanlış (0)/fikrim yok (2) cevaplarını vermişlerdir. İfadelerin geçerlik ve güvenirlik hesaplaması yapılmış ve Cronbach's Alpha güvenirlik katsayısı $\alpha=0.92$ olarak hesaplanmış, maddelerin faktör yükleri ise 0.60 ile 0.76 arasında bulunmuştur. Karşılaştırmalı

analizlerde katılımcıların ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin bilgi düzeylerinin belirlenmesinde doğru cevaplar için 1 puan, yanlış ve fikrim yok cevabı verenler için 0 puan kodlanarak ifadelerden alınan toplam puan kullanılmıştır. Analizlerde ayrıca ortalama skor hesaplanmış ve ortalamaya göre düşük, orta, yüksek olacak şekilde bilgi düzeyi sınıflandırması yapılmıştır. Bilgi düzeyi ifadelerinden alınabilecek en yüksek puan 15, en düşük puan ise 0 puandır. Araştırmada katılımcıların bilgi düzeyi ortalama puanları $\bar{X}=6.68$ (ss=4,34) puan hesaplanmıştır.

Anketin beşinci bölümünde yer alan katılımcıların ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin bilinç düzeylerini ölçmeyi hedefleyen soru formu araştırmacılar tarafından hazırlanan 12 ifade ve “kesinlikle katılıyorum (1)” ile “kesinlikle katılmıyorum (5)” arasında değişen likert tipinde beşli derecelendirmeden oluşmaktadır (örneğin, “yasal haklarımı bilirim ve kullanırım”). İfadelerin geçerlik ve güvenilirlik çalışması araştırmacılar tarafından yapılmış ve Cronbach’s Alpha güvenilirlik katsayısı $\alpha=0.80$ olarak hesaplanmış, faktör yükleri ise 0.34 ile 0.73 arasında bulunmuştur. Karşılaştırmalı analizlerde ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin bilinç düzeyine ilişkin ifadelerden alınan toplam puan kullanılmıştır. Ayrıca ortalama skor hesaplanmış ve ortalamaya göre düşük, orta, yüksek olacak şekilde bilinç düzeyi sınıflandırması yapılmıştır. Analizlerde 5., 7., 8., 9., 10. ve 12. ifadeler ters kodlanmıştır. İfadelerden alınabilecek en yüksek puan 60, en düşük puan ise 12 puandır. Araştırmada katılımcıların bilinç düzeyine ilişkin ifadelerden minimum=22 ve maksimum=60 puan aldıkları, ortalama puanlarının $\bar{X}=44.96$ (ss=7.73) puan olduğu belirlenmiştir.

Anket formunda beşinci bölümdeki bilgi ve bilinç düzeyi sorularının bir kısmı karşılıklı olarak bilgi düzeyini ve bilinç düzeyini eş zamanlı ölçmeyi de hedeflemektedir. Bu sorular 32.1-33.1, 32.11-33.3, 32.6-33.4, 32.5-33.11’dir. Bu şekilde bireylerin bilgi sahibi oldukları konularda, haklarını kullanma konusundaki isteklerinin ve bilinçlerinin de ortaya konulması hedeflenmiştir.

Ankette açık uçlu ve kapalı uçlu soruların yanı sıra çoktan seçmeli veya birden fazla seçeneğin tercih edilebileceği ya da bireylerin tercihlerinde öncelikli olarak yer alan hususların belirtilebileceği sorular da yer almaktadır. Genel olarak evet/hayır seçenekli sorulara bilmiyorum/belki/kararsızım/fikrim yok gibi seçenekler de eklenerek katılımcıların bir cevaba yönlendirilmesinin veya bir cevabı seçmeye zorlanmasının önüne geçilmeye çalışılmıştır.

Toplanan nicel ve nitel veriler analiz aşamasında SPSS 23.0 istatistik paket programı aracılığıyla değerlendirilmiştir.

2.3.2. Araştırma Formunun Uygulanması

Geliştirilen anket formunun işlerliğinin saptanması amacıyla, anket formu 15 birey üzerinde uygulanmış ve alınan cevaplar doğrultusunda anket formu düzenlenerek son şekli oluşturulmuştur. Daha sonra Hacettepe Üniversitesi akademik ve idari personeline çevrim içi anket formunun uygulanması için üniversite yönetimine izin yazısı gönderilmiş (Ek 6) ve aynı zamanda çalışma hakkında bilgi verilmiştir. Bunun yanı sıra, ön ödemeli konut satın alan katılımcılara Instagram ve Facebook gibi sosyal medya araçları, Whatsapp uygulaması ve Türkiye Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu aracılığıyla ulaşılmıştır. Ön ödemeli konut satın almayan katılımcılara da yine sosyal medya araçları (Instagram ve Facebook) ve Whatsapp uygulaması üzerinden ulaşılmıştır. Araştırma formu gönüllü katılımcılara çevrim içi olarak dağıtılmış ve 18.4.2022-6.11.2023 tarihleri arasında uygulanmıştır. Ön ödemeli konut satın alan 384, ön ödemeli konut satın almayan 384 kişi olmak üzere toplam 768 katılımcıya ulaşılmıştır. Sonuç olarak, söz konusu tarih aralığında toplam 758 kişiye ulaşılmış olup, ön ödemeli konut satın aldığı beyan eden ve anket sorularına genel olarak "0" yanıtını veren bir katılımcının cevapları analizin sağlıklı sonuç vermesi amacıyla analiz dışında tutulmuştur. Dolayısıyla ön ödemeli konut alan 349 kişi; ön ödemeli konut satın almayan 408 kişi olmak üzere toplam 757 kişiye ait anket verisi analize dahil edilmiştir.

2.3.3. Verilerin Değerlendirilmesi ve Analizi

Araştırmadan elde edilen veriler SPSS 23.0 istatistik paket programına aktarılmış, işlenmeden önce gerekli kontroller yapılarak analize hazır hale getirilmiştir. Grafikler ise MS Excel programı aracılığıyla oluşturulmuştur. Katılımcılara ait sosyoekonomik bilgiler ile diğer bilgileri içeren verilerin tanımlayıcı istatistikleri kategorik değişkenler için sıklık ve yüzde ile sürekli değişkenler için ise ortalama standart sapma, ortanca, minimum ve maksimum ölçümleri ile incelenmiş ve yorumlanmıştır. Değişkenlerin istatistiksel analizleri kategorik değişkenler için tablo özelliklerine göre Pearson ki-kare ya da Fisher'in kesinlik testi ile incelenmiş ve yorumlanmıştır. Bilgi ve bilinç düzeylerinin puanlandığı durumlarda ise farklılıklar parametrik varsayımlarda bağımsız t testi ya da ikiden fazla grubun bulunduğu durum için tek yönlü ANOVA testi ile incelenmiştir. Parametrik varsayımların sağlanmadığı durumlarda iki gruplu değişkenler için Mann Whitney-U testi ve ikiden fazla grubu olan değişkenlerde ise Kruskal Wallis testi ile incelenmiştir. Elde edilen gruplar arasındaki farklılıklar %95 güven düzeyinde ve $\alpha = 0.05$ anlamlılık düzeyinde değerlendirilmiştir.

Araştırmada, ölçme araçlarının ve yapılan ölçümlerin güvenilirliğinin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılan ve içsel tutarlılık ölçüsü olan (Kılıç, 2016, s.47) Cronbach's Alpha güvenilirlik katsayısı kullanılmıştır. Cronbach's Alpha katsayısının yorumlanmasında yaygın olarak kabul edilen sınıflandırmalar göz önünde bulundurulduğunda katsayının 0.60 ve üzeri değerinde olması yeterli kabul edilmektedir (Kılıç, 2016, s.48).

İfadelere ve likert tipinde ölçümlere ilişkin Cronbach's Alpha güvenilirlik ve geçerlik testleri yapılmıştır. Buna göre, ölçeğin, ülkemizde inşaat sektörünün durumuna ve ön ödemeli konut satışına ilişkin 31. sorusunda yer alan 10 ifade için Cronbach's Alpha değeri $\alpha=0.84$ 'tür. Bu ifadeler için faktör yükleri 0.37 ile 0.82 arasında değişmektedir. Katılımcıların bilgi düzeyine ilişkin 32. sorusunda yer alan 15 ifade için güvenilirlik $\alpha=0.92$ 'dir. Bu ifadeler için faktör yükleri 0.60 ile 0.76 arasında değişmektedir. Katılımcıların bilinç düzeyine ilişkin 33. sorusunda yer alan 12 ifade için Cronbach's Alpha değeri $\alpha=0.80$ 'dir. Bu ifadeler için faktör

yükleri 0.34 ile 0.73 arasında değişmektedir. Ulaşılan sonuçlarına göre ölçümlerin geçerli ve güvenilir olduğu hesaplanmıştır.

Araştırmaya katılan bireylerin toplam bilgi ve bilinç düzeyleri ifadelere verilen cevaplar üzerinden puanlandırılarak elde edilmiştir. Ankete katılım gösteren bireylerin sosyoekonomik özelliklerine göre ön ödemeli konut satın alma eğilimi, bilgi düzeyleri ve bilinç düzeyleri arasında değişiklikler olup olmadığı incelenmiştir. Bilgi ve bilinç düzeylerine göre ön ödemeli konut alma eğilimleri de incelenmiştir. Son olarak daha önceden ön ödemeli konut alanların bilgi düzeyi ve bilinç düzeyleri arasındaki farklılıklar ölçülmüştür. İncelemelerin anlamlı olabilmesi ve gruplar arasındaki farklılıkların istatistiksel olarak incelenebilmesi için katılımcıların yaşları (35 ve altı, 36-45 arası, 46-55 arası ve 56 ve üstü), bilgi düzeyleri (4 ve altı düşük, 5-9 orta, 10 ve üstü yüksek), bilinç düzeyleri (40 altı düşük, 40 ve 50'nin altı orta, 50 ve üstü yüksek); gelirleri (840 dolar altı, 840-1470 dolar, 1470 dolar üstü), medeni durumları (evli ve evli olmayanlar) sınıflandırılmıştır. Katılımcıların gelir düzeyi, ankete katılım ve analiz sürecindeki enflasyon etkisinden bağımsız inceleme yapabilmek amacıyla katılımcıların anketi cevapladıkları tarihteki aylık dolar alış kuru ortalamaları (SBB, 2024) dikkate alınarak sınıflandırılmıştır. Katılımcıların gelir düzeyi sınıflandırması, bulgulara aktarılırken, aktarmanın gerçekleştiği 29.3.2024 tarihindeki TCMB dolar alış kuru (1 USD=32,34 TL) (TCMB, 2024) dikkate alınmıştır.

Katılımcıların mesleklerine ilişkin veriler, istatistiki açıdan anlamlı sonuçlar alabilmek için kamu sektörü, özel sektör, emekli ve çalışmayan olarak gruplandırılmıştır. Katılımcıların yaşadıkları il, konut sahibi oldukları il ve ön ödemeli konut satın aldıkları ile ilişkin sorulara verilen cevaplar büyükşehir, şehir veya yurtdışı olarak gruplandırılmıştır.

Katılımcıların oturdukları konutun tipine ilişkin soruya belirtilen seçenekler dışında oldukça farklı şekillerde cevap verdikleri görülmüş, ancak sonuçların esas olarak iki cevapta toplandığı anlaşılmıştır. Bu nedenle, katılımcıların oturdukları konutun tipi daire ve müstakil ev olmak üzere gruplandırılmıştır.

3. BÖLÜM

BULGULAR

Bu bölümde, araştırmadan elde edilen verilerin istatistiksel analizi neticesinde elde edilen bulgulara yer verilmiştir. Katılımcılara ait bulgular, katılımcılar hakkında genel bilgiler, katılımcıların konut sahipliğine, konut satın alımına, ön ödemeli konut satın alımına, ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi ve bilinç düzeylerine, ön ödemeli konut satın alan katılımcıların satın alma tecrübelerine ilişkin bilgiler ile sayısal ve yüzdesel dağılımlar alt başlıklarında sunulmuştur.

3.1. KATILIMCILAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Katılımcıların sosyoekonomik ve demografik durumlarını gösteren değişkenler yaş, cinsiyet, eğitim düzeyi, medeni durum, aylık gelir, algılanan gelir düzeyi, birlikte yaşadığı aile üyesi sayısı, yaşanan ildir. Daha önce de belirtildiği gibi, toplam 757 katılımcının verileri analize dahil edilmiştir.

Katılımcılar 19-85 yaş aralığında olup, yaş ortalamaları $\bar{X}=43.6$ 'dır (ss=10.47). Yaş gruplandırması 35 yaş ve altı, 36-45, 46-55 yaş aralığı, 56 yaş ve üstü şeklinde yapılmış olup, katılımcıların %39.1'i 36-45 yaş aralığında, %23.3'ü 35 ve altı yaş grubunda, %22.7'si 46-55 yaş aralığında, %14.9'u ise 56 yaş ve üstü grubunda bulunmaktadır. Katılımcıların %51'i erkek, %49'u ise kadındır. Katılımcıların medeni durumuna bakıldığında, %73.8'nin evli, %17.2'sinin bekar, %6.9'nun boşanmış olduğu, %1.7'sinin eşinin vefat ettiği, %0.4'nün ise eşinden ayrı yaşadığı görülmektedir. Katılımcıların, kendileri dahil, birlikte yaşadıkları aile üyesi sayısına bakıldığında, %32.0'sinin dört kişi yaşadığı, %29.2'sinin üç kişi yaşadığı, %20.3'ünün iki kişi yaşadığı, %10.7'sinin yalnız yaşadığı, %6.1'inin beş kişi yaşadığı, %1.2'sinin altı kişi yaşadığı ve %0.5'inin yedi kişi yaşadığı belirlenmiştir. Katılımcıların eğitim düzeylerine göre dağılımına bakıldığında, %47.7'sinin lisans, %19.7'sinin yüksek lisans, %14.1'inin ortaokul, %7.5'inin ön lisans, %5.6'sının doktora, %2.9'unun lise, %2.5'inin ise ilkokul mezunu olduğu anlaşılmaktadır (Tablo 1).

Katılımcıların meslekleri kamu sektöründe çalışan, özel sektörde çalışan, emekli ve çalışmayan şeklinde gruplandırılmış olup, buna göre katılımcıların %47.0'sinin kamu sektöründe, %31.3'ünün özel sektörde çalıştığı, %15.1'inin emekli olduğu, %6.6'sının ise çalışmadığı saptanmıştır. Katılımcıların toplam aylık hane gelirine bakıldığında, katılımcıların en düşük sıfır, en yüksek 727.000 TL gelir düzeyinde olduğu, gelir ortalamasının $\bar{X}=47.475$ TL (ss=1.745,23) olduğu görülmektedir. Katılımcıların gelir düzeyleri 27.000 TL ve altı, 27.001 TL-47.500 TL aralığı, 47.501 TL ve üstü olarak gruplanmış olup, katılımcıların %33.8'i 47.501 TL ve üstü gelir grubunda, %33.6'sı 27.000 TL ve altı grubunda, %32.6'sı ise 27.001 TL- 47.500 TL grubunda yer almaktadır. Katılımcıların %48.5'i gelir düzeylerini ortalama düzeyinde, %25.7'si ortalamanın altında, %13.2'si ortalamanın üstünde, %11.4'ü ortalamanın çok altında ve %1.2'si ise ortalamanın çok üstünde olarak değerlendirmiştir. Katılımcıların %94.7'sinin büyükşehirde, %4.1'inin şehirde, %1.2'sinin ise yurtdışında yaşadığı görülmektedir (Tablo 1).

Tablo 1. Katılımcıların Sosyoekonomik Durumlarına Göre Dağılımı

Sosyoekonomik özellikler		n	%	
Yaş	35 ve altı	176	23.3	
	36-45 arası	296	39.1	
	46-55 arası	172	22.7	
	56 ve üstü	113	14.9	
	Toplam	757	100.0	
	Minimum	Maksimum	Ortalama	Standart sapma
	19	85	43.575	10.4747
Cinsiyet	Kadın	371	49.0	
	Erkek	386	51.0	
	Toplam	757	100.0	
Medeni Durum	Evli	559	73.8	
	Bekar	130	17.2	
	Boşanmış	52	6.9	
	Eşi vefat etmiş	13	1.7	
	Ayrı yaşıyor	3	0.4	
	Toplam	757	100.0	

Birlikte Yaşanan Aile Üyesi Sayısı (Kendisi dahil)	1	81	10.7	
	2	154	20.3	
	3	221	29.2	
	4	242	32.0	
	5	46	6.1	
	6	9	1.2	
	7	4	0.5	
	Toplam	757	100.0	
Eğitim Düzeyi	İlkokul mezunu	19	2.5	
	Ortaokul mezunu	107	14.1	
	Lise mezunu	22	2.9	
	Ön lisans mezunu	57	7.5	
	Lisans mezunu	361	47.7	
	Yüksek lisans mezunu	149	19.7	
	Doktora mezunu	42	5.6	
	Toplam	757	100.0	
Çalışma Durumu	Çalışmayan	50	6.6	
	Emekli	114	15.1	
	Kamu sektörü	356	47.0	
	Özel sektör	237	31.3	
	Toplam	757	100.0	
Toplam Aylık Hane Geliri	27.000 TL ve altı	254	33.6	
	27.001 TL- 47.500 TL	247	32.6	
	47.501 TL ve üstü	256	33.8	
	Toplam	757	100.0	
	Minimum (TL)	Maksimum (TL)	Ortalama (TL)	Standart sapma
	0	727.000	47.475	1.745,233654
Gelir Düzeyini Değerlendirme	Ortalamanın çok altında	86	11.4	
	Ortalamanın altında	195	25.7	
	Ortalama düzeyinde	367	48.5	
	Ortalamanın üstünde	100	13.2	
	Ortalamanın çok üstünde	9	1.2	
	Toplam	757	100.0	
Yaşanan İlin Statüsü	Büyükşehir	717	94.7	
	Şehir	31	4.1	
	Yurtdışı	9	1.2	
	Toplam	757	100.0	

3.2. KATILIMCILARIN KONUT SAHİPLİĞİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Ankette katılımcıların oturduğu konutun tipine, oturduğu veya başka bir konutun sahipliğine, sahibi olduğu konut sayısına, bu konutların bulunduğu illere, konut edinmek için banka kredisi kullanıp kullanmadıklarına ve başka bir konut satın almak isteyip istemediklerine ve verdikleri cevabın gerekçesine ilişkin sorular sorulmuş olup, bu sorulara katılımcıların vermiş oldukları cevaplara ilişkin dağılımlar aşağıda özetlenmiştir.

Katılımcıların %93.8'inin apartman veya site dairesinde, %5.9'unun müstakil ev veya villada oturduğu, %0.3'ünün ise soruya cevap vermediği anlaşılmaktadır (Tablo 2).

Tablo 2. Katılımcıların Oturdukları Konutun Tipine Göre Dağılımı

Oturulan Konutun Tipi	n	%
Daire	710	93.8
Müstakil ev veya villa	45	5.9
Cevapsız	2	0.3
Toplam	757	100.0

Katılımcıların %52.6'sı oturduğu konutun sahibi olduğunu, %47.4'ü ise sahibi olmadığını belirtmiştir (Tablo 3).

Tablo 3. Katılımcıların Oturdukları Konuta Sahip Olma Durumlarına Göre Dağılımı

Oturulan Konuta Sahip Olma Durumu	n	%
Konutun sahibiyim	398	52.6
Konutun sahibi değilim	359	47.4
Toplam	757	100.0

Kendisinin veya eşinin sahip olduğu bir konutları bulunup bulunmadığına ilişkin soruya, katılımcıların %68.6'sı konutunun bulunduğu, %31.4'ü ise konutunun bulunmadığı cevabını vermiştir (Tablo 4).

Tablo 4. Katılımcıların Kendilerinin veya Eşlerinin Konut Sahipliğine Göre Dağılımı

Katılımcının veya Eşinin Bir Konut Sahibi Olma Durumu	n	%
Hayır	238	31.4
Evet	519	68.6
Toplam	757	100.0

Konut sahibi olan 519 katılımcıdan 486'sı "Konut sahibi iseniz kaç konutunuz var?" sorusuna cevap vermiştir. Buna göre, konut sahibi olan katılımcıların %62.2'sinin bir konutu, %22.9'unun iki konutu, %8.4'ünün ise üç ve üzeri sayıda konutu bulunduğu saptanmıştır. Katılımcıların %6,3'ü bu soruyu cevapsız bırakmıştır (Tablo 5).

Tablo 5. Katılımcıların Kendilerinin veya Eşlerinin Sahip Oldukları Konut Sayısına Göre Dağılımı

Sahip Olunan Konut Sayısı	n	%
Yarım hisse	1	0.2
1	323	62.2
2	119	22.9
3	30	5.8
4	6	1.2
5	4	0.8
8	2	0.4
10	1	0.2
Cevapsız	33	6.3
Toplam	519	100.0

Katılımcıların sahibi oldukları konutların bulunduğu ilin statüsüne dair dağılıma baktığımızda, 485 katılımcının soruya cevap verdiği, %88.2'sinin büyükşehir statüsündeki illerde konutu bulunduğu, %4.6'sının şehirde konut sahibi olduğu, %0,6'sının yurtdışında konut sahibi olduğu, %6,6'sının ise soruyu cevapsız bıraktığı belirlenmiştir (Tablo 6).

Tablo 6. Konut Sahibi Katılımcıların Sahip Oldukları Konutlarının Bulunduğu İllerin Statüsüne Göre Dağılımı

Sahibi Olunan Konut veya Konutların Bulunduğu İller	n	%
--	----------	----------

Büyükşehir	458	88.2
Şehir	24	4.6
Yurtdışı	3	0.6
Cevapsız	34	6.6
Toplam	519	100.0

Katılımcıların sahip oldukları konutu edinme yöntemleri incelendiğinde, %84.6'sı konutu satın alma yoluyla edindiğini belirtmiş olup, konutunu miras yoluyla edindiğini belirtenlerin oranı %9.2, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile edindiğini belirtenlerin oranı ise %2.5'tir. Konut sahibi olduğunu belirten 519 katılımcıdan 19'u (%3.7) soruya cevap vermemiştir (Tablo 7).

Tablo 7. Konut Sahibi Katılımcıların Konutu Edinme Yöntemlerine Göre Dağılımı

Konutu Edinme Yöntemi	n	%
Satın aldım	439	84.6
Miras kaldı	48	9.2
Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile edindim	13	2.5
Cevapsız	19	3.7
Toplam	519	100.0

Konut sahibi olan katılımcıların konut satın alırken banka kredisi kullanma durumları incelendiğinde, %62.4'ü konut satın alırken banka kredisi kullandığını, %36.6'sı banka kredisi kullanmadığını belirtmiştir. 5 katılımcı ise (%1.0) soruyu cevapsız bırakmıştır (Tablo 8).

Tablo 8. Konut Sahibi Katılımcıların Konut Satın Alırken Banka Kredisi Kullanma Durumlarına Göre Dağılımı

Konut Satın Almak İçin Banka Kredisi Kullanma Durumu	n	%
Evet	324	62.4
Hayır	190	36.6
Cevapsız	5	1.0
Toplam	519	100.0

3.3. KATILIMCILARIN KONUT SATIN ALIMINA İLİŞKİN BİLGİLER

Katılımcıların %39.4'ü konut satın almayı veya bir konut daha satın almayı düşündüğünü belirtmiş olup, %31.2'si konut satın almayı veya bir konut daha satın almayı düşünmezken, %29.45'ü ise bu soruya bilmiyorum/belki cevabını vermiştir (Tablo 9).

Tablo 9. Katılımcıların Konut Satın Almayı veya Bir Konut Daha Satın Almayı Düşünüp Düşünmediklerine Göre Dağılımı

Konut satın almayı veya bir konut daha satın almayı düşünüyor musunuz?	n	%
Hayır	236	31.2
Evet	298	39.4
Bilmiyorum/Belki	223	29.4
Toplam	757	100.0

Konut satın almayı veya bir konut daha satın almayı isteme nedenlerine ilişkin soruya katılımcıların %23.9'u ilk sırada yatırım yapmak için, %19.1'i konut sahibi olmayı istediğim için, %17.3'ü daha iyi ve yeni bir konutta oturmak istediğim için, %15.9'u kira ödemek istemediğim için, %12.0'si depreme dayanıklı bir konutta oturmak istediğim için ve %11.8'i çocuklarımı veya aile üyelerimi oturtmak için cevabını vermiştir. Soruda katılımcılara birden fazla seçeneği tercih edebilmeleri imkanı tanınmış olup, bu nedenle soruya verilen cevapların toplamına tabloda dağılım toplamı olarak yer verilmiştir (Tablo 10).

Tablo 10. Katılımcıların Konut Satın Almayı veya Bir Konut Daha Satın Almayı İsteme Nedenlerine Göre Dağılımı

17. soruya yanıtınız "evet" ise nedeni (Birden fazla seçilebilir)?	n	%
Konut sahibi olmak isterim	107	19.1
Kira ödemek istemem	89	15.9
Yatırım yapmak isterim	134	23.9
Çocuklarımı veya aile üyelerimi oturtmak isterim	66	11.8
Daha iyi veya yeni bir konutta oturmak isterim	97	17.3

Depreme dayanıklı bir konutta oturmak isterim	67	12.0
Toplam	560	100.0

Katılımcıların konut satın almayı veya bir konut daha satın almayı istememe nedenlerine bakıldığında ise sırasıyla, %32.7'sinin ödemeleri yapacak gücü olmadığını, %24.8'inin yeterli peşinatı olmadığını, %13.3'ünün borçlanmayı sevmediğini, %7.8'inin kredi kullanmaya uygun olmadığını, %7.1'inin birikimini konuta yatırmak istemediğini, %5.8'inin ev sahibi olmanın hayal olduğunu, %3.9'unun konut sahibi olmanın masraflı olduğunu, %2.6'sının sabit bir işi bulunmadığını, %0,8'inin ev sahibini ve konutunu sevdiğini, %0.6'sının eşit oranla sık sık taşınma planı yaptığını ve kiracı olmayı konut sahibi olmaya tercih ettiğini belirttiği saptanmıştır. Soruda katılımcılara birden fazla seçeneğin tercih edilebilmesi imkanı tanınmıştır. Bu nedenle soruya verilen cevapların toplamına tabloda dağılım toplamı olarak yer verilmiştir (Tablo 11).

Tablo 11. Katılımcıların Konut Satın Almayı veya Bir Konut Daha Satın Almayı İstememe Nedenlerine Göre Dağılımı

17. soruya yanıtınız “hayır” veya “bilmiyorum/belki” ise nedeni (Birden fazla seçilebilir)?	n	%
Yeterli peşinatım yok	178	24.8
Ödemeleri yapacak ekonomik gücüm yok	235	32.7
Kredi kullanmaya uygun değilim	56	7.8
Borçlanmayı sevmem	96	13.3
Sık sık taşınma planı yaparım	4	0.6
Sabit bir işim yok	19	2.6
Benim için ev sahibi olmak hayaldir	42	5.8
Birikimimi konuta yatırmak istemem	51	7.1
Konut sahibi olmak masraflıdır	28	3.9
Kiracı olmayı konut sahibi olmaya tercih ederim	4	0.6

Ev sahibimi ve konutumu severim	6	0.8
Toplam	719	100.0

Katılımcıların ne tür bir konut satın almak istediklerine ilişkin cevaplara bakıldığında sırasıyla %30.9'unun tek katlı müstakil ev, %24.9'unun site içinde daire, %23.0'ünün apartman dairesi, %14.8'inin villa, %3.2'sinin rezidans, %3.2'sinin ise diğer konut tiplerini tercih ettiği anlaşılmaktadır (Tablo 12).

Tablo 12. Katılımcıların Satın Almak İstedikleri Konut Tipine Göre Dağılımı

Ne tür bir konut satın almak istersiniz?	n	%
Apartman dairesi	174	23.0
Site dairesi	189	24.9
Rezidans	24	3.2
Tek katlı müstakil ev	234	30.9
Villa	112	14.8
Diğer	24	3.2
Toplam	757	100.0

Katılımcıların konut satın alırken öncelikle dikkat edecekleri üç kritere ilişkin cevaplarına bakıldığında ilk sırada %17.7'sinin cevabını oluşturan ulaşım kolaylığının geldiği görülmektedir. Bunu %17.1 oranı ile depreme dayanıklılık, %15.3 oranı ile fiyat takip etmektedir. Bunlara ek olarak, lokasyon (%10.8), sosyal çevre, (%10.2), yeşil alan (%7.9), güvenlik (%7.4), sosyal imkanlar (%5.3), yeni olması (%4.2), otoparkının olması (%4.1) cevaplarının verildiği görülmektedir. Soruda katılımcılara birden fazla kriter tercih etme imkanı tanındığından, soruya verilen cevapların toplamına tabloda dağılım toplamı olarak yer verilmiştir (Tablo 13).

Tablo 13. Katılımcıların Konut Satın Alırken Öncelikle Dikkat Edecekleri Üç Kritere Göre Dağılımı

Konut satın alırken aşağıdaki kriterlerden öncelikle dikkat edeceğiniz üç tanesini belirtiniz.	n	%
Ulaşım kolaylığı	400	17.7

Sosyal çevre	231	10.2
Depreme dayanıklılık	388	17.1
Lokasyon	245	10.8
Otoparkının olması	93	4.1
Fiyat	346	15.3
Yeşil alan	178	7.9
Sosyal imkanlar	121	5.3
Güvenlik	168	7.4
Yeni olması	94	4.2
Toplam	2264	100.0

Katılımcıların konut fiyatına öncelikle etki edeceğini düşündüğü üç kritere ilişkin soruya verdikleri cevaplar incelendiğinde, ilk sırada %19.1'inin ulaşım kolaylığı cevabını verdiği görülmektedir. Bunu %17.5 oranı ile lokasyon, %14.4 oranı ile yeni olması takip etmektedir. Bu cevapları sırasıyla depreme dayanıklılık (%10.1), sosyal imkanlar (%8.9), sosyal çevre (%8.3), arsa fiyatı (%7.2), güvenlik (%5.9), yeşil alan (%4.4) ve otoparkının olması (%4.1) cevaplarının izlediği belirlenmiştir. Soruda katılımcılara birden fazla kriter tercih etme imkanı tanındığından, soruya verilen cevapların toplamına tabloda dağılım toplamı olarak yer verilmiştir (Tablo 14).

Tablo 14. Katılımcıların Konut Fiyatına Öncelikle Etki Edeceğini Düşündükleri Üç Kriteria Göre Dağılımı

Aşağıdaki kriterlerden konut fiyatına öncelikle etki edeceğini düşündüğünüz üç tanesini belirtiniz.	n	%
Ulaşım kolaylığı	434	19.1
Sosyal çevre	189	8.3
Depreme dayanıklılık	229	10.1
Lokasyon	398	17.5
Otoparkının olması	93	4.1
Yeşil alan	99	4.4
Sosyal imkanlar	202	8.9
Güvenlik	134	5.9
Yeni olması	326	14.4

Arsa fiyatı	164	7.2
Toplam	2268	100.0

3.4. KATILIMCILARIN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIN ALIMINA İLİŞKİN BİLGİLER

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almak isteyip istemediklerine ilişkin soruya verdikleri cevaplar incelendiğinde, %55.8'i hayır, %24.0'ü evet, %20.2'si ise bilmiyorum/belki cevabını vermiştir (Tablo 15).

Tablo 15. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Eğilimlerine Göre Dağılımı

Ön ödemeli konut satın alırmısınız?	n	%
Hayır	422	55.8
Evet	182	24.0
Bilmiyorum	153	20.2
Toplam	757	100,0

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenlerine bakıldığında %51.4'ü fiyat avantajı nedeniyle, %15.4'ü konuta hemen ihtiyacım olmaması nedeniyle, %10.6'sı örnek daireyi beğenmem nedeniyle, %8.1'i lokasyon nedeniyle, %7.6'sı çevremin tavsiyesi nedeniyle, %6.9'u ise daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumlu olması nedeniyle cevabını vermiştir. Soruda katılımcılara birden fazla seçeneğin tercih edilebilmesi imkanı sunulmuş olup, soruya verilen cevapların toplamına tabloda dağılım toplamı olarak yer verilmiştir (Tablo 16).

Tablo 16. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etme Nedenlerine Göre Dağılımı

Ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedeniniz nedir? (23. soruya cevabınız "evet" ise) (Birden fazla seçenek tercih edilebilir).	n	%
Fiyat avantajı nedeniyle	170	51.4
Lokasyon nedeniyle	27	8.1

Örnek daireyi beğenmem nedeniyle	35	10.6
Çevremin tavsiyesi nedeniyle	25	7.6
Konuta hemen ihtiyacım olmaması nedeniyle	51	15.4
Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumlu olması nedeniyle	23	6.9
Toplam	331	100.0

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenlerine bakıldığında, katılımcıların sırasıyla %20.4'ünün konutu teslim alamayacağını düşünmem nedeniyle, %20.3'ünün riskli olduğunu düşünmem nedeniyle, %20.1'inin müteahhitlere güvenmem nedeniyle, %12.8'inin daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumsuz olması nedeniyle, %10.7'sinin ödemelerim karşılığında elimde bir teminatım olmayacağını düşünmem nedeniyle, %7.5'inin medyada yer alan olumsuz haberler nedeniyle, %9,0'unun konu hakkında yeterli bilgi sahibi olmam nedeniyle, %2.1'inin konuta hemen ihtiyacım olması nedeniyle, %1.6'sının ise çevremin uyarısı nedeniyle cevabını verdikleri saptanmıştır. Soruda katılımcılara birden fazla seçeneğin tercih edilebilmesi imkanı sunulmuştur. Bu nedenle, soruya verilen cevapların toplamına tabloda dağılım toplamı olarak yer verilmiştir (Tablo 17).

Tablo 17. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etmeme Nedenlerine Göre Dağılımı

Ön ödemeli konut satın almayı tercih <u>etmeme</u> nedeniniz nedir? (23. soruya cevabınız “hayır” veya “bilmiyorum” ise) (Birden fazla seçenek tercih edilebilir).	n	%
Konutu teslim alamayacağını düşünmem nedeniyle	311	20.4
Riskli olduğunu düşünmem nedeniyle	308	20.3
Medyada yer alan olumsuz haberler nedeniyle	114	7.5
Müteahhitlere güvenmem nedeniyle	305	20.1

Konu hakkında yeterli bilgi sahibi olmamam nedeniyle	68	4.5
Ödemelerim karşılığında elimde bir teminatımın olmayacağını düşünmem nedeniyle	163	10.7
Konuta hemen ihtiyacım olması nedeniyle	32	2.1
Çevremin uyarısı nedeniyle	24	1.6
Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumsuz olması nedeniyle	195	12.8
Toplam	1520	100.0

3.5. KATILIMCILARIN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİ VE BİLİNÇ DÜZEYLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Katılımcıların “Ön ödemeli konut satın aldınız mı?” sorusuna verdikleri cevaplar incelendiğinde, %52.4’ü hayır, %46.1’i evet, %1.5’i ise bilmiyorum cevabını vermiştir (Tablo 18).

Tablo 18. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alıp Almadıklarına Göre Dağılımı

Ön ödemeli konut satın aldınız mı?	n	%
Evet	349	46.1
Hayır	397	52.4
Bilmiyorum	11	1.5
Toplam	757	100.0

Ön ödemeli konut satın aldığını belirten 349 katılımcının %37.8’si ön ödemeli konut satın almadan önceki bilgi düzeylerini nasıl tanımladıklarına ilişkin soruya hiç bilgisi olmadığı, %26.9’u biraz bilgisi olduğu, %22.1’i ortalama bilgi sahibi olduğu, %4.6’sı oldukça bilgi sahibi olduğu, %1.7’si ise tamamen bilgi sahibi olduğu cevabını vermiştir. Ön ödemeli konut satın alan 24 kişi (%6.9) ön ödemeli konut satın almadan önceki bilgi düzeyine ilişkin soruya cevap vermemiştir (Tablo 19).

Tablo 19. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Almadan Önceki Bilgi Düzeylerini Nasıl Değerlendirdiklerine Göre Dağılımı

Ön ödemeli konut <u>satın almadan önceki</u> bilgi düzeyinizi nasıl tanımlarsınız?	n	%
Hiç bilgim yoktu	132	37.8
Biraz bilgim vardı	94	26.9
Ortalama bilgi sahibiydim	77	22.1
Oldukça bilgiliydim	16	4.6
Tamamen bilgi sahibiydim	6	1.7
Cevapsız	24	6.9
Toplam	349	100.0

Katılımcıların ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin mevcut bilgi düzeylerine bakıldığında, %33.6'sının biraz bilgisi olduğunu, %32.6'sının hiç bilgisi olmadığını, %23.6'sının ortalama bilgi sahibi olduğunu, %7.7'sinin oldukça bilgili olduğunu, %2.5'inin ise tamamen bilgi sahibi olduğunu belirttiği görülmektedir (Tablo 20).

Tablo 20. Katılımcıların Mevcut Bilgi Düzeylerini Nasıl Değerlendirdiklerine Göre Dağılımı

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin <u>mevcut</u> bilgi düzeyinizi nasıl tanımlarsınız?	n	%
Hiç bilgim yok	247	32.6
Biraz bilgim var	254	33.6
Ortalama bilgi sahibiyim	179	23.6
Oldukça bilgiliyim	58	7.7
Tamamen bilgi sahibiyim	19	2.5
Toplam	757	100.0

Ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişine ilişkin bir sorun olup olmadığını düşünüp düşünmediklerine ilişkin soruya katılımcıların %49.8'i kesinlikle sorun olduğu, %25.1'i kararsız olduğu, %23.0'ü sorun olduğu, %2.1'i sorun olmadığı cevabını vermiştir (Tablo 21).

Tablo 21. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satış Sektörünün İşleyişi Hakkındaki Değerlendirmelerine Göre Dağılımı

Ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişine ilişkin bir sorun olduğunu düşünüyor musunuz?	n	%
Kesinlikle sorun var	377	49.8
Sorun var	174	23.0
Kararsızım	190	25.1
Sorun yok	16	2.1
Kesinlikle sorun yok	0	0
Toplam	757	100.0

Ön ödemeli konut satış sektöründe sorun olduğunu düşünen 551 (377+174) katılımcı bulunmakta olup, katılımcıların sorunun kaynağına ilişkin cevaplarına bakıldığında, %45.2 oranı ile yasal düzenlemeler cevabını verenlerin önde geldiği, bunu sorunun kaynağının %37.6 oranı ile müteahhitler, %4.7 oranı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, %3.8 oranı ile belediyeler ve %3.0 oranı ile Ticaret Bakanlığı olduğunu belirtenlerin izlediği görülmektedir. Sorun olduğunu düşünen 2 katılımcı, sorunun kaynağı hakkındaki soruya cevap vermemiştir (Tablo 22).

Tablo 22. Ön ödemeli Konut Satış Sektöründe Sorun Olduğunu Düşünen Katılımcıların Sorunun Kaynağı Hakkındaki Değerlendirmelerine Göre Dağılımı

Ön ödemeli konut satışlarında sorunun kaynağı hangisidir?	n	%
Yasal düzenlemeler	249	45.2
Belediyeler	21	3.8
Ticaret Bakanlığı	17	3.0
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	26	4.7
Müşteriler	3	0.5
Müteahhitler	207	37.6
Belediyeler ve yasal düzenlemeler	1	0.2
Ciddiyetsiz politikalar	1	0.2
Devlet ve adalet	1	0.2

Dolandırıcılık	1	0.2
Ekonomik kriz	4	0.7
Güven sorunu	1	0.2
Güven ve adalet sorunu	1	0.2
Hepsi	3	0.5
Hükümet	1	0.2
İlgili yasa uygulayıcılarının işini yapmaması	1	0.2
İlişkili bütün kamu kurumları ve yönetim	1	0.2
Kültür	1	0.2
Müşteriler hariç hepsi	3	0.5
Müteahhitler ve toprak sahipleri	1	0.2
Müteahhitler ve yasal düzenlemeler	3	0.5
Piyasa koşulları	1	0.2
Yasal düzenlemeler ve yetkililer	1	0.2
Cevapsız	2	0.4
Toplam	551	100.0

Katılımcıların inşaat sektörüne ve ön ödemeli konut satışına ilişkin görüşlerini belirlemek için oluşturulan on ifadeye katılımcıların ne ölçüde katıldıklarına 1= kesinlikle katılıyorum, 5=kesinlikle katılmıyorum şeklinde beşli likert tipi derecelendirme ile cevap vermeleri istenmiştir. Tablo 31’de görüldüğü gibi yapılan değerlendirme sonucu ifadelerle ilişkin ortalama puanların minimum= 3.03 ve maksimum= 4.11 puan arasında değiştiği ve ortalama= 3.71 puan olduğu saptanmıştır.

Katılımcıların verdikleri cevaplara bakıldığında, “Türkiye’de inşaat sektörünün gelişimini olumlu görüyorum” ifadesine %26.3 oranı ile katılmıyorum cevabını verenlerin önde geldiği, bunu %23.5 oranı ile katılıyorum ve %21.9 oranı ile kesinlikle katılmıyorum cevabını verenlerin izlediği belirlenmiştir.

“İnşaat sektörünün ülkemizin ekonomisine katkı sağladığını düşünüyorum” ifadesine %30.4 oranı ile katılıyorum cevabını verenlerin önde geldiği, bunu %21.0 oranı ile katılmıyorum ve %20.5 oranı ile ne katılıyorum ne katılmıyorum cevabını verenlerin izlediği saptanmıştır.

“Yabancılara konut satışını olumlu karşılıyorum/destekliyorum” ifadesine katılımcıların yarısının (%50.0) ilk sırada kesinlikle katılmıyorum cevabını verdiği, bunu %26.0 oranı ile katılmıyorum ve %12.7 oranı ile ne katılıyorum ne katılmıyorum cevabını verenlerin izlediği bulunmuştur.

“Yoğun inşaat bölgelerinden rahatsız olmuyorum” ifadesine katılımcıların %35.1’i kesinlikle katılmıyorum, %23.2’si katılmıyorum, %16.4’ü ise kesinlikle katılıyorum cevabını vermiştir.

“Yüksek katlı binada konut sahibi olmak isterim” ifadesine katılımcıların %36.8’i kesinlikle katılmıyorum, %23.4’ü katılmıyorum, %17.2’si ise ne katılıyorum ne katılmıyorum cevabını vermiştir.

“AVM’si olan bir projede konut sahibi olmak isterim” ifadesine katılımcıların %35.4’ü kesinlikle katılmıyorum, %22.6’sı katılmıyorum, %15.7’si ne katılıyorum ne katılmıyorum, %15.3’ü ise katılıyorum cevabını vermiştir.

“İnşaat sektörünü güvenilir buluyorum” ifadesine katılımcıların %38.7’sinin kesinlikle katılmıyorum, %28.8’sinin katılmıyorum ve %20.7’sinin ise ne katılıyorum ne katılmıyorum cevabını verdiği saptanmıştır.

“Ön ödemeli konut satışına ilişkin yasal düzenlemelerin yeterli olduğunu düşünüyorum” ifadesine katılımcıların %42.5’i kesinlikle katılmıyorum, %24.7’si ne katılıyorum ne katılmıyorum, %23.3’ü ise katılmıyorum cevabını vermiştir.

“Ön ödemeli konut satış sektörünün sıkı bir şekilde denetlendiğini düşünüyorum” ifadesine katılımcıların %47.5’inin kesinlikle katılmıyorum, %23.2’sinin katılmıyorum, %18.8’inin ise ne katılıyorum ne katılmıyorum cevabını verdikleri görülmektedir.

“Ön ödemeli konut alım sürecinde herhangi bir sorun yaşarsam yasal düzenlemelerin beni koruyacağını düşünüyorum” ifadesine katılımcıların %47.7’si kesinlikle katılmıyorum, %22.0’si katılmıyorum, %18.6’sı ise ne katılıyorum ne katılmıyorum cevabını vermiştir (Tablo 23).

Tablo 23. Katılımcıların İnşaat Sektörüne ve Ön Ödemeli Konut Satışına İlişkin İfadelere Verdikleri Cevapların Dağılımı

İfadeler	Kesinlikle katılıyorum		Katılıyorum		Ne katılıyorum Ne katılmıyorum		Katılmıyorum		Kesinlikle katılmıyorum		Toplam		Ort. (ss)
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	N	%	
1.Türkiye'de inşaat sektörünün gelişimini olumlu görüyorum.	56	7.4	178	23.5	158	20.9	199	26.3	166	21.9	757	100.0	3.32 (1.25)
2. İnşaat sektörünün ülkemizin ekonomisine katkı sağladığını düşünüyorum.	83	11.0	230	30.4	155	20.5	159	21.0	130	17.1	757	100.0	3.03 (1.28)
3.Yabancılara konut satışını olumlu karşılıyorum /destekliyorum.	27	3.6	58	7.7	96	12.7	197	26.0	379	50.0	757	100.0	4.11 (1.12)
4.Yoğun inşaat bölgelerinden rahatsız olmuyorum.	124	16.4	105	13.9	86	11.4	176	23.2	266	35.1	757	100.0	3.47 (1.49)
5.Yüksek katlı binada konut sahibi olmak isterim.	60	7.9	111	14.7	130	17.2	177	23.4	279	36.8	757	100.0	3.67 (1.32)
6.AVM'si olan bir projede konut sahibi olmak isterim.	83	11.0	116	15.3	119	15.7	171	22.6	268	35.4	757	100.0	3.56 (1.39)
7. İnşaat sektörünü güvenilir buluyorum.	27	3.6	62	8.2	157	20.7	218	28.8	293	38.7	757	100.0	3.91 (1.11)
8.Ön ödemeli konut satışına ilişkin yasal düzenlemelerin yeterli olduğunu düşünüyorum.	22	2.9	50	6.6	187	24.7	176	23.3	322	42.5	757	100.0	3.96 (1.09)
9.Ön ödemeli konut satış sektörünün sıkı bir şekilde denetlendiğini düşünüyorum.	30	4.0	49	6.5	142	18.8	176	23.2	360	47.5	757	100.0	4.04 (1.13)

10.Ön ödemeli konut alım sürecinde herhangi bir sorun yaşarsam yasal düzenlemelerin beni koruyacağını düşünüyorum.	32	4.2	57	7.5	141	18.6	166	22.0	361	47.7	757	100.0	4.01 (1.16)
--	----	-----	----	-----	-----	------	-----	------	-----	------	-----	-------	----------------

Katılımcıların bilgi düzeyini ölçmeye yönelik olarak hazırlanan soru formunda on beş ifade yer almakta olup, katılımcılardan ifadelere “doğru”, “yanlış”, “fikrim yok” cevaplarından birini vermeleri istenmiştir.

“Ön ödemeli konut satış sözleşmesi yalnızca tapuda veya noterde yapılabilir” ifadesine katılımcıların %45.8’i doğru, %19.4’ü yanlış, %34.8’i ise fikrim yok cevabını vermiştir. Soruya ilişkin doğru yanıt “doğru” seçeneğidir.

“Ön ödemeli konut satış sözleşmesi noterde yapıldığında tüketiciyi tamamen korur” ifadesine katılımcıların %27.6’sı doğru, %34.5’i yanlış, %37.9’u ise fikrim yok cevabını vermiştir. Soruya ilişkin doğru yanıt “yanlış” seçeneğidir.

“Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tapu siciline şerh edilmezse tüketiciyi korumayabilir” ifadesine katılımcıların %53.6’sı doğru, %6.2’si yanlış, %40.2’si ise fikrim yok cevabını vermiştir. Soruya ilişkin doğru yanıt “doğru” seçeneğidir.

“Tüketici isterse, satıcı ile kendi arasında yazılı bir ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapabilir” ifadesine katılımcıların %34.7’si doğru, %26.7’si yanlış, %38.6’sı ise fikrim yok cevabını vermiştir. Soruya ilişkin doğru yanıt “yanlış” seçeneğidir.

“Yapı ruhsatı alınmadan ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz” ifadesine katılımcıların %45.6’sı doğru, %15.3’ü yanlış ve %39.1’i fikrim yok cevabını vermiştir. Sorunun doğru yanıtı “doğru” seçeneğidir.

“Ön ödemeli konut satış sözleşmesinden en az bir gün önce satıcının tüketiciye ön bilgilendirme formu vermesi zorunludur” ifadesine doğru cevabı verenlerin oranı %41.5, yanlış cevabı verenlerin oranı %7.8 olup, fikrim yok cevabı

verenlerin oranı ise %50.7 olarak saptanmıştır. Sorunun doğru yanıtı “doğru” seçeneğidir.

“Tüketicinin, ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkı yoktur” ifadesine katılımcıların %7.0’si doğru, %54.3’ü yanlış, %38.7’si ise fikrim yok cevabını vermiştir. Sorunun doğru yanıtı “yanlış” seçeneğidir.

“Satıcı yükümlülüklerini yerine getirmemezse tüketici sözleşmeden dönebilir” ifadesine katılımcıların %60.2’si doğru, %8.2’si yanlış, %31.6’sı ise fikrim yok cevabını vermiştir. Sorunun doğru yanıtı “doğru” seçeneğidir.

“Ön ödemeli satılan konutun en geç 12 ay içinde teslim edilmesi zorunludur” ifadesine katılımcıların %18.0’i doğru, %33.9’u yanlış, %48.1’i ise fikrim yok cevabını vermiştir. Sorunun doğru yanıtı “yanlış” seçeneğidir.

“Satıcı konutun projesini/planını teslimine kadar istediği gibi değiştirebilir” ifadesine doğru cevabı verenlerin oranı %6.9, yanlış cevabı verenlerin oranı %61.0, fikrim yok cevabı verenlerin oranı ise %32.1 bulunmuştur. Sorunun doğru yanıtı “yanlış” seçeneğidir.

“Tüketicinin satıcıya yapmış olduğu ödemelerin, satıcı tarafından teminat altına alınması zorunludur” ifadesine doğru cevabı verenlerin oranı %55.6, yanlış cevabı verenlerin oranı %7.0, fikrim yok cevabı verenlerin oranı ise %37.4 olarak saptanmıştır. Sorunun doğru yanıtı “doğru” seçeneğidir.

“Tüketici, sözleşmeye konulacak bir hükümlerle, ödemeleri karşılığında teminat gösterilmesinden vazgeçebilir” ifadesine katılımcıların %16.7’si doğru, %24.3’ü yanlış, %59.0’u ise fikrim yok cevabını vermiştir. Sorunun doğru yanıtı “yanlış” seçeneğidir.

“Bina tamamlama sigortası ön ödemeli konut satışlarında, tüketicilerin ödemelerinin teminat altına alınması için kullanılan bir teminat yöntemidir” ifadesine katılımcıların %42.0’si doğru, %6.1’i yanlış, %51.9’u ise fikrim yok cevabını vermiştir. Sorunun doğru yanıtı “doğru” seçeneğidir.

“Konut tüketicisiye eksiksiz teslim edildikten sonra satıcının ayıptan sorumluluğu biter” ifadesine bakıldığında, katılımcıların %22.4’i ifadenin doğru olduğunu, %44.3’ü yanlış olduğunu, %33.3’ü ise fikri olmadığını belirtmiştir. Sorunun doğru yanıtı “yanlış” seçeneğidir.

“Tüketici yasalara aykırı da olsa sözleşme ile kabul ettiği bütün sözleşme hükümlerine uymak zorundadır” ifadesine doğru cevabı verenlerin oranı %20.5, yanlış cevabı verenlerin oranı %44.2 ve fikrim yok cevabı verenlerin oranı %35.3 olarak belirlenmiştir. Sorunun doğru yanıtı “yanlış” seçeneğidir (Tablo 24).

Tablo 24. Katılımcıların Bilgi Düzeylerini Ölçmeye Yönelik İfadelere Verdikleri Cevapların Dağılımı

İfadeler	Doğru		Yanlış		Fikrim yok		Toplam	
	n	%	n	%	n	%	N	%
1. Ön ödemeli konut satış sözleşmesi yalnızca tapuda veya noterde yapılabilir.	347	45.8	147	19.4	263	34.8	757	100.0
2. Ön ödemeli konut satış sözleşmesi noterde yapıldığında tüketiciyi tamamen korur.	209	27.6	261	34.5	287	37.9	757	100.0
3. Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tapu siciline şerh edilmezse tüketiciyi korumayabilir.	406	53.6	47	6.2	304	40.2	757	100.0
4. Tüketici isterse, satıcı ile kendi arasında yazılı bir ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapabilir.	263	34.7	202	26.7	292	38.6	757	100.0
5. Yapı ruhsatı alınmadan ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz.	345	45.6	116	15.3	296	39.1	757	100.0
6. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinden en az bir gün önce satıcının tüketiciye ön bilgilendirme formu vermesi zorunludur.	314	41.5	59	7.8	384	50.7	757	100.0
7. Tüketicinin, ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkı yoktur.	53	7.0	411	54.3	293	38.7	757	100.0

8. Satıcı yükümlülüklerini yerine getirmezse tüketici sözleşmeden dönebilir.	456	60.2	62	8.2	239	31.6	757	100.0
9. Ön ödemeli satılan konutun en geç 12 ay içinde teslim edilmesi zorunludur.	136	18.0	257	33.9	364	48.1	757	100.0
10. Satıcı konutun projesini/planını teslim etmeye kadar istediği gibi değiştirebilir.	52	6.9	462	61.0	243	32.1	757	100.0
11. Tüketicinin satıcıya yapmış olduğu ödemelerin, satıcı tarafından teminat altına alınması zorunludur.	421	55.6	53	7.0	283	37.4	757	100.0
12. Tüketici, sözleşmeye konulacak bir hükümlerle, ödemeleri karşılığında teminat gösterilmesinden vazgeçebilir.	126	16.7	184	24.3	447	59.0	757	100.0
13. Bina tamamlama sigortası ön ödemeli konut satışlarında, tüketicilerin ödemelerinin teminat altına alınması için kullanılan bir teminat yöntemidir.	318	42.0	46	6.1	393	51.9	757	100.0
14. Konut tüketiciye eksiksiz teslim edildikten sonra satıcının ayıptan sorumluluğu biter.	170	22.4	335	44.3	252	33.3	757	100.0
15. Tüketici yasalara aykırı da olsa sözleşme ile kabul ettiği bütün sözleşme hükümlerine uymak zorundadır.	155	20.5	335	44.2	267	35.3	757	100.0

Katılımcıların bilinç düzeyini ölçmeye yönelik olarak hazırlanan soru formunda on iki ifade yer almakta olup, katılımcılardan ifadelere 1=kesinlikle katılıyorum, 5=kesinlikle katılmıyorum şeklinde beşli likert tipi derecelendirme ile cevap vermeleri istenmiştir. Tablo 33'te görüldüğü gibi bilinç düzeylerine ilişkin ifadeler verilen cevapların ortalama puanları minimum=1.90 puan ve maksimum=4.12 puan arasında değişmekte olup, ortalama= 2.87 puan bulunmuştur.

“Ön ödemeli konutun satış fiyatını düşürecekse noterde veya tapuda yapılacak satıştan vazgeçebilirim” ifadesine katılımcıların %29.2’si ilk sırada kesinlikle katılmıyorum, %24.2’si ikinci sırada ne katılıyorum ne katılmıyorum ve %23.9’u üçüncü sırada katılmıyorum cevabını vermiştir. Bu ifadeye katılmıyorum ve kesinlikle katılmıyorum cevabı veren katılımcıların bilinç düzeyi yüksek olarak değerlendirilmektedir.

“Noterde satış vaadi sözleşmesinin maliyetine katlanmak istemem” ifadesine birbirine yakın oranlarda katılımcıların %22.6’sının katılmıyorum, %22.2’sinin katılıyorum cevabı verdiği belirlenmiş, bunu %21.8 oranı ile kesinlikle katılmıyorum cevabı verenler izlemiştir. Bu ifadeye katılmıyorum ve kesinlikle katılmıyorum cevabı veren katılımcıların bilinç düzeyi yüksek olarak değerlendirilmektedir.

“Ön ödemeli konutun fiyatını düşürecekse ödemelerim karşılığında teminat sunulmasından vazgeçebilirim” ifadesine katılımcıların %33.7’si kesinlikle katılmıyorum, %26.7’si katılmıyorum, %20.7’si ise ne katılıyorum ne katılmıyorum cevabı vermiştir. Bu ifadeye katılmıyorum ve kesinlikle katılmıyorum cevabı veren katılımcıların bilinç düzeyi yüksek olarak değerlendirilmektedir.

“Bir kampanyadan veya hediyeden faydalanacaksam ön bilgilendirme formunu sözleşme ile aynı gün imzalamayı ama forma bir gün öncesinin tarihini atmayı kabul ederim” ifadesine kesinlikle katılmıyorum (%29.9) cevabı verenler önde gelmekte olup bunu katılmıyorum (%25.9) ve ne katılıyorum ne katılmıyorum (%23.2) cevabı verenler izlemektedir. Bu ifadeye katılmıyorum ve kesinlikle katılmıyorum cevabı veren katılımcıların bilinç düzeyi yüksek olarak değerlendirilmektedir.

“Yasal haklarımı bilirim ve kullanırım” ifadesine katılımcıların %30.0’u kesinlikle katılıyorum, %26.2’si katılıyorum, %29.6’sı ise ne katılıyorum ne katılmıyorum cevabı vermiştir. Bu ifadeye katılıyorum ve kesinlikle katılıyorum cevabı veren katılımcıların bilinç düzeyi yüksek olarak değerlendirilmektedir.

“Satış temsilcisinin satışa ve teslim tarihine ilişkin verdiği bilgiler benim için yeterlidir. İmzalayacağım ön ödemeli konut satış sözleşmesini okumaya gerek duymam” ifadesine kesinlikle katılmıyorum cevabı veren (%53.6) katılımcılar ilk sırada yer almakta olup bunu katılmıyorum (%20.2) ve ne katılıyorum ne katılmıyorum (%14.4) cevabı verenler takip etmektedir. Bu ifadeye katılmıyorum ve kesinlikle katılmıyorum cevabı veren katılımcıların bilinç düzeyi yüksek olarak değerlendirilmektedir.

“Mağduriyet yaşamam halinde başvurabileceğim hukuki yolları bilirim ve kullanırım” ifadesine 757 katılımcının %31.2’si kesinlikle katılıyorum, %23.6’sı katılıyorum, %26.2’si ise ne katılıyorum ne katılmıyorum cevabını vermiştir. Bu ifadeye katılıyorum ve kesinlikle katılıyorum cevabı veren katılımcıların bilinç düzeyi yüksek olarak değerlendirilmektedir.

“Şirket ile akdedeceğim satış sözleşmesini imzalamadan önce mutlaka okurum” ifadesine kesinlikle katılıyorum cevabı veren (%52.0) katılımcılar önde gelmekte olup, bunu katılıyorum (%22.7) ve ne katılıyorum ne katılmıyorum (%14.4) cevabı veren katılımcılar izlemektedir. Bu ifadeye katılıyorum ve kesinlikle katılıyorum cevabı veren katılımcıların bilinç düzeyi yüksek olarak değerlendirilmektedir.

“Konut satın alacağım inşaat projesine ilişkin olarak belediye, tapu müdürlüğü, vb. nezdinde araştırma yaparım” ifadesine kesinlikle katılıyorum (%40.8) cevabı veren katılımcılar ilk sırada yer almakta olup bunu katılıyorum (%23.8) ve ne katılıyorum ne katılmıyorum (%20.9) cevabı veren katılımcılar izlemektedir. Bu ifadeye katılıyorum ve kesinlikle katılıyorum cevabı veren katılımcıların bilinç düzeyi yüksek olarak değerlendirilmektedir.

“Sözleşmeyi imzalamadan önce projenin kat planını, bağımsız bölüm planını ve konutun içinde kullanılacak malların ve malzemelerin listesini (mahal listesini/teknik şartnamesini) incelerim” ifadesine 757 katılımcının %41.3’ü kesinlikle katılıyorum, %28.1’i katılıyorum, %18.0’i ise ne katılıyorum ne katılmıyorum cevabını vermiştir. Bu ifadeye katılıyorum ve kesinlikle katılıyorum cevabı veren katılımcıların bilinç düzeyi yüksek olarak değerlendirilmektedir.

“Şirketin projeye ilişkin henüz yapı ruhsatı almamış olması, şirketle sözleşme imzalamama engel teşkil etmez” ifadesine katılımcıların %41.0’i kesinlikle katılmıyorum, %21.5’i ne katılıyorum ne katılmıyorum, %18.4’ü ise katılmıyorum cevabını vermiştir. Bu ifadeye katılmıyorum ve kesinlikle katılmıyorum cevabı veren katılımcıların bilinç düzeyi yüksek olarak değerlendirilmektedir.

“Konutu teslim alırken sözleşmeye ve vadedilenlere uygunluğunu kontrol ederim” ifadesine kesinlikle katılıyorum cevabı verenler (%53.0) önde gelmekte olup, bunu katılıyorum (%21.5) ve ne katılıyorum ne katılmıyorum (%14.5) cevabı verenler izlemektedir. Bu ifadeye katılıyorum ve kesinlikle katılıyorum cevabı veren katılımcıların bilinç düzeyi yüksek olarak değerlendirilmektedir (Tablo 25).

Tablo 25. Katılımcıların Bilinç Düzeylerini Ölçmeye Yönelik İfadelere Verdikleri Yanıtlara İlişkin Dağılımlar

İfadeler	Kesinlikle katılıyorum		Katılıyorum		Ne katılıyorum Ne katılmıyorum		Katılmıyorum		Kesinlikle katılmıyorum		Toplam		Ort. (ss)
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	N	%	
1. Ön ödemeli konutun satış fiyatını düşürecekse noterde veya tapuda yapılacak satıştan vazgeçebilirim.	69	9.1	103	13.6	183	24.2	181	23.9	221	29.2	757	100.0	3.51 (1.29)
2. Noterde satış vaadi sözleşmesinin maliyetine katlanmak istemem.	107	14.1	168	22.2	146	19.3	171	22.6	165	21.8	757	100.0	3.16 (1.36)
3. Ön ödemeli konutun fiyatını düşürecekse ödemelerim karşılığında teminat sunulmasından vazgeçebilirim.	59	7.8	84	11.1	157	20.7	202	26.7	255	33.7	757	100.0	3.67 (1.26)

4. Bir kampanyadan veya hediye faydalanacaksam ön bilgilendirme formunu sözleşme ile aynı gün imzalamayı ama forma bir gün öncesinin tarihini atmayı kabul ederim.	67	8.8	92	12.2	176	23.2	196	25.9	226	29.9	757	100.0	3.56 (1.27)
5. Yasal haklarımı bilirim ve kullanırım.	227	30.0	198	26.2	224	29.6	64	8.4	44	5.8	757	100.0	2.34 (1.16)
6. Satış temsilcisinin satışa ve teslim tarihine ilişkin verdiği bilgiler benim için yeterlidir. İmzalayacağım ön ödemeli konut satış sözleşmesini okumaya gerek duymam.	31	4.1	58	7.7	109	14.4	153	20.2	406	53.6	757	100.0	4.12 (1.16)
7. Mağduriyet yaşamam halinde başvurabileceğim hukuki yolları bilirim ve kullanırım.	236	31.2	179	23.6	198	26.2	79	10.4	65	8.6	757	100.0	2.42 (1.26)
8. Şirket ile akdedeceğim satış sözleşmesini imzalamadan önce mutlaka okurum.	394	52.0	172	22.7	109	14.4	39	5.2	43	5.7	757	100.0	1.90 (1.17)
9. Konut satın alacağım inşaat projesine ilişkin olarak belediye, tapu müdürlüğü, vb. nezdinde araştırma yaparım.	309	40.8	180	23.8	158	20.9	68	9.0	42	5.5	757	100.0	2.15 (1.21)

10. Sözleşmeyi imzalamadan önce projenin kat planını, bağımsız bölüm planını ve konutun içinde kullanılacak malların ve malzemelerin listesini (mahal listesini/teknik şartnamesini) incelerim.	313	41.3	213	28.1	136	18.0	56	7.4	39	5.2	757	100.0	2.07 (1.16)
11. Şirketin projeye ilişkin henüz yapı ruhsatı almamış olması, şirketle sözleşme imzalamama engel teşkil etmez.	70	9.2	75	9.9	163	21.5	139	18.4	310	41.0	757	100.0	3.72 (1.33)
12. Konutu teslim alırken sözleşmeye ve vad edilene uygunluğunu kontrol ederim.	401	53.0	163	21.5	110	14.5	36	4.8	47	6.2	757	100.0	1.90 (1.19)

3.6. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIN ALAN KATILIMCILARIN SATIN ALMA TECRÜBELERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Ön ödemeli konut satın aldığını bildiren 349 katılımcının 346'sı ön ödemeli konutunu hangi yıl satın aldığına ilişkin soruya cevap vermiş olup, katılımcıların %83.5'i 2009-2016 yılları arasında, %12.0'si 2017 ve sonrasında, %3.7'si ise 1992-2008 yılları arasında ön ödemeli konut satın aldığını belirtmiştir. 3 katılımcı (%0.8) ise soruya cevap vermemiştir (Tablo 26).

Tablo 26. Katılımcıların Ön Ödemeli Konutlarını Satın Aldıkları Yıla Göre Dağılımı

Ön ödemeli konutunuzu hangi yıl satın aldınız?	n	%
1992	1	0.3
1993	1	0.3
1997	1	0.3
1998	1	0.3
2003	1	0.3

2004	1	0.3
2005	1	0.3
2007	3	0.8
2008	3	0.8
2009	17	4.9
2010	25	7.2
2011	66	18.9
2012	51	14.6
2013	58	16.6
2014	35	10.0
2015	22	6.4
2016	17	4.9
2017	9	2.6
2018	11	3.2
2019	7	2.0
2020	5	1.4
2021	5	1.4
2022	5	1.4
Cevapsız	3	0.8
Toplam	349	100.0

Katılımcıların satın aldıkları ön ödemeli konutların bulunduğu illere ilişkin dağılıma bakıldığında 262 katılımcının (%75.0) İstanbul'da, 36 katılımcının (%10.3) Ankara'da, 12 katılımcının (%3.4) Samsun'da, 6 katılımcının (%1.7) İzmir'de, 5 katılımcının (%1.4) Hatay'da, 4'er katılımcının (%1.1) Antalya'da ve Ordu'da, 3'er katılımcının (%0.9) Kahramanmaraş ve Sakarya'da, 2'şer katılımcının (%0.6) Aydın, Bursa ve Edirne'de, 1'er katılımcının (%0.3) Denizli, Eskişehir, Isparta, Karaman, Kayseri, Kocaeli ve Tekirdağ'da ön ödemeli konut satın aldığı görülmektedir. Soruyu cevapsız bırakan 1 katılımcı (%0.3) bulunmaktadır (Tablo 27).

Tablo 27. Katılımcıların Ön Ödemeli Satın Aldıkları Konutların Buldukları İllere Göre Dağılımı

Satın aldığınız ön ödemeli konut hangi ilde bulunmaktadır?	n	%
Ankara	36	10.3

Antalya	4	1.1
Aydın	2	0.6
Bursa	2	0.6
Denizli	1	0.3
Edirne	2	0.6
Eskişehir	1	0.3
Hatay	5	1.4
Isparta	1	0.3
İstanbul	262	75,0
İzmir	6	1.7
Kahramanmaraş	3	0.9
Karaman	1	0.3
Kayseri	1	0.3
Kocaeli	1	0.3
Ordu	4	1.1
Sakarya	3	0.9
Samsun	12	3.4
Tekirdağ	1	0.3
Cevapsız	1	0.3
Toplam	349	100.0

Katılımcıların ön ödemeli konutlarının ne kadar sürede teslim edildiğine ilişkin soruya verdikleri cevaplar incelendiğinde, ön ödemeli konut satın alan 349 katılımcının %83.7'si konutunun henüz teslim edilmediğini, %6.6'sı 1-2 yıl aralığında teslim edildiğini, %4.0'ü bir yıldan az sürede teslim edildiğini, %3.2'si üç yılda teslim edildiğini, %1.1'i ise eşit oranlarda üç yıldan uzun sürede teslim edildiğini ve sözleşmeden dönme/cayma hakkını kullanması nedeniyle konutunun teslim edilmediğini belirtmiştir (Tablo 28).

Tablo 28. Katılımcıların Ön Ödemeli Konutlarını Ne Kadar Sürede Teslim Aldıklarına Göre Dağılımı

Ön ödemeli konutunuz ne kadar sürede teslim edildi?	n	%
1 yıldan az	14	4.0
1-2 yıl aralığında	23	6.6
3 yılda	11	3.2

3 yıldan uzun sürede	4	1.1
Biri teslim edildi, biri teslim edilmedi	1	0.3
Henüz teslim edilmedi	292	83.7
Sözleşmeden dönme/cayma hakkımı kullanmam nedeniyle konut teslim edilmedi	4	1.1
Toplam	349	100.0

Ön ödemeli konut satın alan 349 katılımcıdan 345'inin ön ödemeli konut satın alma tecrübelerini nasıl tanımladıklarına ilişkin soruya verdikleri cevaplar incelendiğinde, katılımcıların %77.6'sının bir daha kesinlikle düşünmem/pişmanım cevabını verdiği, %8.6'sının ufak tefek sorunlar yaşadığı ancak süreçten genel olarak memnun kaldığı, %5.7'sinin süreci sorunsuz/kusursuz olarak tanımladığı, %4.6'sının çok büyük sorunlar yaşamadım ama süreçten memnun kalmadım cevabını verdiği, %0.6'sının dolandırıldığını ve konutu hala teslim alamadığını belirttiği, %0.3'ünün ise eşit oranlarda ise büyük kazık yediğini, inşaatın yarım kaldığını, kat irtifak tapusunu almasına karşın fiili teslim 1 yıl kaldığını, yasal düzenleme yapılırsa ev almak için uygun bir yol olduğunu belirttiği görülmektedir. Sonuç olarak, 345 katılımcının 20'sinin ön ödemeli konut satın alma tecrübesini sorunsuz/kusursuz olarak tanımladığı, geriye kalan 325 katılımcının ufak tefek de olsa sorunlarla karşılaştığı anlaşılmaktadır. 4 katılımcı (%1.1) soruyu cevapsız bırakmıştır (Tablo 29).

Tablo 29. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tecrübelerini Nasıl Tanımladıklarına Göre Dağılımı

Ön ödemeli konut satın alma tecrübenizi nasıl tanımlarsınız?	n	%
Bir daha kesinlikle düşünmem/pişmanım	271	77.6
Büyük bir kazık yedik	1	0.3
Çok büyük sorunlar yaşamadım ama süreçten memnun kalmadım	16	4.6
Daha inşaat yarım, ödemeler bitti	1	0.3
Dolandırıldık	2	0.6

Hala teslim alamadım	2	0.6
Sorunlar oldu, kat irtifak tapusunu aldım, 1 yıl içinde teslim edilecek	1	0.3
Sorunsuz/kusursuz	20	5.7
Ufak tefek sorunlar oldu ama sonuçtan genel olarak memnunum	30	8.6
Yasal düzenleme yapılırsa ev almak için uygun bir yol	1	0.3
Cevapsız	4	1.1
Toplam	349	100.0

Ön ödemeli konut satın alma tecrübesinde sorunla karşılaşan 325 katılımcının, ön ödemeli konut satın alma tecrübelerindeki sorunun ne olduğuna dair soruya verdikleri cevaplar incelendiğinde, %44.0 oranı ile konutunu teslim alamadığını belirten katılımcılar önde gelmekte olup, bunu %18.5 oranı ile konutu satın aldığı şirkete ulaşamadığını ve %8.5 oranı ile ödemelerinin iade edilmediğini belirten katılımcılar izlemektedir. Soruda katılımcılara birden fazla seçeneği tercih edebilmeleri imkanı tanınmış olduğundan, soruya verilen cevapların toplamına tabloda dağılım toplamı olarak yer verilmiştir (Tablo 30).

Tablo 30. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tecrübelerinde Yaşadıkları Sorunlara Göre Dağılımı

Ön ödemeli konut satın alma tecrübenizdeki sorun neydi? (Sorun yaşayanlar cevaplayacaktır. Birden fazla cevap seçilebilir).	n	%
Cayma /sözleşmeden dönme hakkım kullanılmadı	17	3.1
Ödemelerim iade edilmedi	47	8.5
Konutu teslim alamadım	244	44.0
Şirkete ulaşamıyorum	103	18.5
Tapum arsa sahibi tarafından mahkemede iptal ettirildi	11	2.0
Oturmaya başladım ama tapum devredilmedi	16	2.9
Tapumun üzerinde şirketin borcundan kaynaklanan ipotek var	83	14.9

Konutum ayıplı teslim edildi	33	5.9
Ufak tefek tamir gerektiren kusurlar vardı	1	0.2
Toplam	555	100.0

Ön ödemeli konut satın alımına ilişkin mağduriyet yaşayan katılımcıların yaşadıkları mağduriyetle ilgili olarak neler yaptıklarına dair sorulan soruya verdikleri cevaplar incelendiğinde, sorun yaşadığını belirten katılımcıların %19.9'unun mahkemeye başvurduğu, %16.1'inin şirkete başvurduğu, %15.4'ünün sosyal medya üzerinden mağdur grubu oluşturduğu, %13.7'sinin internette yer alan şikayet sitelerine yorum bıraktığı, %12.9'unun ilgili kamu kurumlarına yani Ticaret Bakanlığına veya Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına başvurduğu, %12.4'ünün savcılığa başvurduğu, %7.9'unun tüketici örgütlerine başvurduğu, %1.7'sinin anlaşılmaktadır. Soruda katılımcılara birden fazla seçeneği tercih edebilmeleri imkanı tanındığından, soruya verilen cevapların toplamına tabloda dağılım toplamı olarak yer verilmiştir (Tablo 31).

Tablo 31. Mağduriyet Yaşayan Katılımcıların Başvurdukları Yollara Göre Dağılımı

Mağduriyetinize ilişkin olarak hangilerini yaptınız? (Sorun yaşayanlar cevaplayacaktır. Birden fazla cevap seçilebilir).	n	%
Mahkemeye başvurdum	194	19.9
Hakem heyetine başvurdum	16	1.7
Savcılığa başvurdum	121	12.4
İlgili kamu kurumlarına (örneğin Ticaret Bakanlığı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı vb.) şikayette bulundum	126	12.9
Şirkete başvurdum	157	16.1
İnternet sitelerine şikayet yorumları bıraktım	133	13.7
Tüketici derneklerine başvurdum	77	7.9
Sosyal medya üzerinden mağdur topluluğu oluşturdum	150	15.4
Toplam	974	100.0

3.7. KATILIMCILARIN KONUT SATIN ALMA EĞİLİMLERİNİN, BİLGİ VE BİLİNÇ DÜZEYLERİNİN, ÖN ÖDEMELİ KONUT SEKTÖRÜNÜN İŞLEYİŞİNİ DEĞERLENDİRMELERİNİN VE SATIN ALMA TERCİHLERİNİN SOSYOEKONOMİK DURUMLARINA GÖRE KARŞILAŞTIRILMASI

3.7.1. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Cinsiyete Göre Karşılaştırılması

Katılımcıların konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimlerinin, bilgi düzeyi tanımlamalarının, bilgi ve bilinç düzeylerinin, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmelerinin cinsiyete göre dağılımı Tablo 32’de verilmiş olup, Grafik 1’de dağılımlar özetlenmiştir. Katılımcıların bilgi düzeyi puanlarının cinsiyete göre dağılımı ise Grafik 2’de gösterilmiştir.

Konut satın almayı düşünen katılımcılar, tüm katılımcıların %39.4’ünü oluşturmakta olup, diğer taraftan katılımcıların sadece %24.0’ü ön ödemeli konut almayı düşündüğünü belirtmiştir. Katılımcıların konut veya bir konut daha satın almayı düşünme durumları cinsiyete göre incelendiğinde, birbirine yakın oranlarda hem erkeklerde (%39.9) hem de kadınlarda (%38.8) “evet” cevabı verenler önde gelmektedir. Analiz sonucuna göre de katılımcıların konut satın alma eğilimi ile cinsiyet arasında anlamlı bir farklılık bulunmamıştır ($p=0.648$) (Tablo 32).

Katılımcıların ön ödemeli konut satın alma eğilimleri cinsiyete göre incelendiğinde, erkekler (%63.5) kadınlara (%47.7) göre daha olumsuz (hayır) durumda olup, kadınlardaki yüzdelerdeki değişimin bilmiyorum/belki cevabına (%28.8) doğru kaydığı görülmektedir. Ön ödemeli konut satın alma eğiliminin cinsiyete göre farklılığı istatistiksel olarak anlamlıdır ($p<0.001$) (Tablo 32).

Katılımcıların ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin mevcut bilgi düzeyleri incelendiğinde ise ortalama bilgi sahibi, oldukça ve tamamen bilgili olan katılımcı oranının %33.8 (%23.6+%7.7+%2.5) olduğu görülmektedir. Mevcut bilgi düzeyi cinsiyete göre incelendiğinde, erkeklerde (%31.4) biraz

bilgisi olduğunu, kadınlarda ise (%36.9) hiç bilgisi olmadığını belirtenler önde gelmektedir. Katılımcıların mevcut bilgi düzeyi ile cinsiyet arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık bulunmuştur ($p=0.003$) (Tablo 32).

Katılımcıların ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin anketin 32. sorusunda yer alan ifadelerine verdikleri cevaplara göre yapılan bilgi düzeyi sınıflandırmasında ise genel olarak bilgi düzeyi orta olanların (%38.4) önde geldiği, erkeklerin (düşük=%23.1 orta=%40.4, yüksek=%36.5) bilgi sahibi olma konusundaki sınıf geçişlerinin kadınların (düşük=%38.8, orta=%36.4, yüksek=%24.8) oranından daha fazla olduğu anlaşılmaktadır. Bilgi düzeyine ilişkin elde edilen puan sınıflandırmasında erkeklerin kadınlardan daha yüksek bilgi puanına sahip olduğu görülmektedir. Analiz sonucuna göre de katılımcıların bilgi düzeyi sınıflandırması ile cinsiyet arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık bulunmuştur ($p<0.001$). Katılımcıların bilgi düzeylerinin ortalama puanları incelendiğinde ise ortalama $\bar{X}=6.68$ ($ss=4.34$) puana sahip oldukları, erkeklerin 15 puan üzerinden ortalama $\bar{X}=7.48$ ($ss=4.07$), kadınların ise 15 puan üzerinden $\bar{X}=5.84$ ($ss=4.45$) puana sahip oldukları görülmektedir. Bu fark istatistiksel olarak da kadınlarla erkekler arasındaki farkın anlamlı olduğunu göstermektedir ($p<0.001$) (Tablo 32).

Katılımcıların ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin anketin 33. sorusunda yer alan ifadelerine verdikleri cevaplara göre yapılan bilinç düzeyi sınıflandırması incelendiğinde, genel olarak bilinç düzeyi orta (%34.9) olanların önde geldiği, erkeklerde eşit oranla düşük (%33.7) ve yüksek (%33.7) bilinç düzeyine sahip olanların, kadınlarda ise orta bilinç düzeyine (%37.2) sahip olanların önde geldiği görülmektedir. Ancak bilinç düzeyi sınıflandırmasında kadınlarla erkekler arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık elde edilmemiştir ($p=0.368$). Katılımcıların bilinç düzeylerinin ortalama puanları incelendiğinde ise ortalama $\bar{X}=44.96$ ($ss=7.73$) puana sahip oldukları, erkeklerin ortalama $\bar{X}=45.08$ ($ss=7.94$), kadınların ise $\bar{X}=44.84$ ($ss=7.51$) puana sahip oldukları görülmektedir. Bilinç düzeyi ortalama puanlara ilişkin olarak kadınlarla erkekler arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık elde

edilmemiştir ($p=0.703$). Bilgi ve bilinç düzeyleri gruplarda homojen olarak dağılmaktadır (Tablo 32).

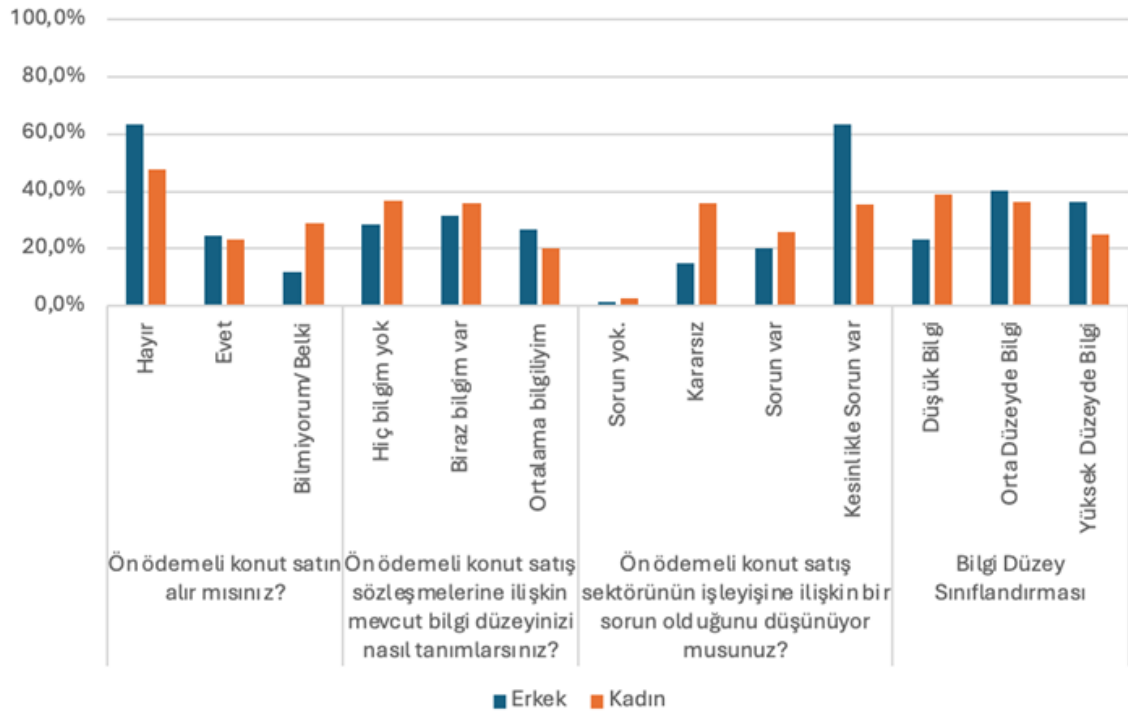
Ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişinde sorun olmadığını düşünen katılımcı sadece %2.1 iken katılımcıların %49.8'i yani yarısı ön ödemeli konut satış sektöründe kesinlikle sorun olduğunu, %23.0'ü ise sorun olduğunu belirtmiştir. Ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişinde sorun olup olmadığı cinsiyete göre incelendiğinde, ön ödemeli konut satış sektöründeki sorunların fazla olduğunu düşünen grup erkeklerdir (%83.7=%63.5+%20.2). Analiz sonucuna göre de ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde sorun olup olmadığı ile cinsiyet arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık bulunmuştur ($p<0.001$) (Tablo 32).

Tablo 32. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Cinsiyete Göre Dağılımı

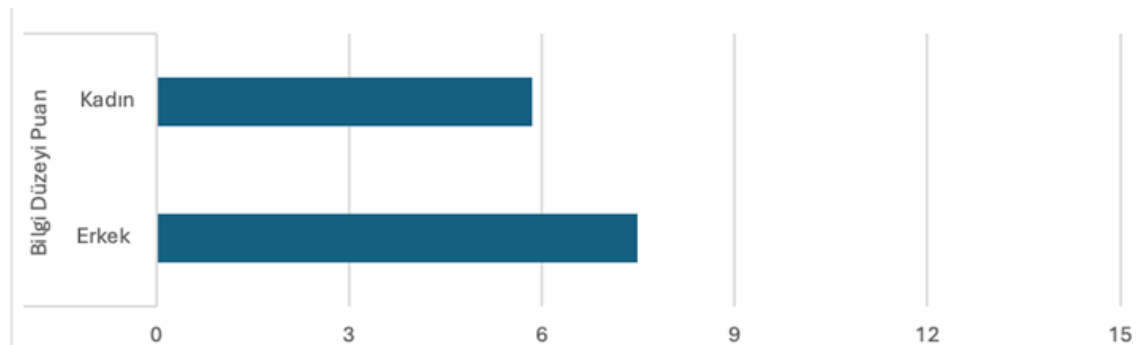
Değişkenler		Cinsiyet				Toplam (N=757)		Test (p)
		Erkek (n=386)		Kadın (n=371)		N	%	
		n	%	n	%			
Konut satın almayı veya bir konut daha satın almayı düşünüyor musunuz?	Hayır	124	32.1	112	30.2	236	31.2	0.869(0.648)
	Evet	154	39.9	144	38.8	298	39.4	
	Bilmiyorum/Belki	108	28.0	115	31.0	223	29.4	
Ön ödemeli konut satın alırmısınız?	Hayır	245	63.5	177	47.7	422	55.8	35.346(<0.001)
	Evet	95	24.6	87	23.5	182	24.0	
	Bilmiyorum/Belki	46	11.9	107	28.8	153	20.2	
Ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin mevcut bilgi düzeyinizi nasıl tanımlarsınız?	Hiç bilgim yok	110	28.5	137	36.9	247	32.6	16.138(0.003)
	Biraz bilgim var	121	31.4	133	35.9	254	33.6	
	Ortalama bilgiliyim	104	26.9	75	20.2	179	23.6	
	Oldukça bilgiliyim	39	10.1	19	5.1	58	7.7	
	Tamamen bilgi sahibiyim	12	3.1	7	1.9	19	2.5	
Ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişine ilişkin bir sorun olduğunu düşünüyor musunuz?	Sorun yok	6	1.5	10	2.7	16	2.1	66.861(<0.001)
	Kararsız	57	14.8	133	35.8	190	25.1	
	Sorun var	78	20.2	96	25.9	174	23.0	
	Kesinlikle sorun var	245	63.5	132	35.6	377	49.8	
Bilgi Düzey Sınıflandırması	Düşük düzeyde bilgi	89	23.1	144	38.8	233	30.8	24.515(<0.001)
	Orta düzeyde bilgi	156	40.4	135	36.4	291	38.4	
	Yüksek düzeyde bilgi	141	36.5	92	24.8	233	30.8	
Puan Skorları	Ort±SS	7.48±4.07		5.84±4.45		6.68±4.34		5.131(<0.001)
	Med(Min-Mak)	8(0-15)		6(0-15)		7(0-15)		
Bilinç Düzeyi Sınıflandırması	Düşük bilinç düzeyi	130	33.7	122	32.9	252	33.3	2.001(0.368)
	Orta bilinç düzeyi	126	32.6	138	37.2	264	34.9	

	Yüksek bilinç düzeyi	130	33.7	111	29.9	241	31.8	
Puan Skorları	Ort±SS	45.08±7.94		44.84±7.51		44.96±7.73		0.381(0.703)
	Med(Min-Mak)	45(26-60)		45(22-60)		45(22-60)		

Grafik 1. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin ve Bilgi Düzeylerinin Cinsiyete Göre Dağılımı



Grafik 2. Katılımcıların Bilgi Düzeyi Puanlarının Cinsiyete Göre Dağılımı



3.7.2. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Cinsiyete Göre Karşılaştırılması

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenlerinin cinsiyete göre dağılımları Tablo 33'te verilmiş olup, Grafik 3'te

dağılımlar özetlenmiştir. Katılımcılara ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenlerine ilişkin sorulara birden fazla seçenek tercih etme imkanı tanındığından, Tablo 33, katılımcıların birden fazla seçeneği tercih ederek verdikleri cevapların birleştirilmesiyle elde edilmiştir.

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri cinsiyete göre incelendiğinde hem erkeklerde (%51.9) hem de kadınlarda (%50.7) fiyat avantajı olduğunu belirtenler önde gelmekte olup, ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenlerinin cinsiyete göre farklılık göstermediği ($p>0.05$) belirlenmiştir. Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri cinsiyete göre incelendiğinde, erkeklerde (%21.7) konutu teslim alamayacağını düşünme nedeniyle, kadınlarda (%22.4) ise riskli olduğunu düşünme nedeniyle tercih etmediğini belirtenler önde gelmekte olup, tercih etmeme nedenlerinin cinsiyete göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık gösterdiği ($p<0.001$) görülmektedir (Tablo 33).

Tablo 33. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Cinsiyete Göre Dağılımı

Değişkenler		Cinsiyet				Toplam (N=757)		Test (p)
		Erkek (n=386)		Kadın (n=371)		N	%	
		n	%	n	%			
Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etme Nedeni	Fiyat avantajı	94	51.9	76	50.7	170	51.4	5.566(0.351)
	Lokasyon	19	10.5	8	5.3	27	8.1	
	Örnek daireyi beğenmem	18	10.0	17	11.3	35	10.6	
	Çevremin tavsiyesi	10	5.5	15	10.0	25	7.6	
	Konuta hemen ihtiyacım olmaması	29	16.0	22	14.7	51	15.4	
	Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumlu olması	11	6.1	12	8.0	23	6.9	
Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etmeme Nedeni	Konutu teslim alamayacağımı düşünmem	170	21.8	141	19.1	311	20.4	51.720(<0.001)
	Riskli olduğunu düşünmem	143	18.3	165	22.4	308	20.3	
	Medyada yer alan olumsuz haberler	50	6.4	64	8.7	114	7.5	
	Müteahhitlere güvenmemem	165	21.1	140	19.0	305	20.1	
	Konu hakkında yeterli bilgi sahibi olmamam	17	2.2	51	6.9	68	4.5	
	Ödemelerim karşılığında elimde bir teminatımın olmayacağını düşünmem	80	10.2	83	11.2	163	10.7	

Konuta hemen ihtiyacım olması	12	1.5	20	2.7	32	2.1	
Çevremin uyarısı	12	1.5	12	1.6	24	1.6	
Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumsuz olması	133	17.0	62	8.4	195	12.8	

3.7.3. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Yaş Gruplarına Göre Karşılaştırılması

Katılımcıların konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimlerinin, bilgi ve bilinç düzeylerinin, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmelerinin yaş gruplarına göre dağılımları Tablo 34'te verilmiş olup, Grafik 3'te katılımcıların konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimlerinin, ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmelerinin yaş gruplarına göre dağılımı özetlenmiştir.

Katılımcıların konut satın alma eğilimleri yaşları ilerledikçe azalmaktadır. Konut ya da bir konut daha almamayı düşünen katılımcıların genellikle daha büyük yaş gruplarında olduğu görülmekte olup, 35 yaş ve altı grubunda (%19.3) en düşük değere ulaşmaktadır. Konut satın almayı düşünen katılımcıların 35 yaş ve altı (%48.3) ve 46-55 yaş grubunda (%40.7) diğer yaş gruplarına göre daha yüksek oranda olduğu görülmektedir. Katılımcıların konut alımına ilişkin eğilimlerinin yaşa göre gösterdiği farklılık istatistiksel olarak da anlamlıdır ($p<0.001$) (Tablo 34).

Katılımcıların ön ödemeli konut satın alma eğilimleri de yaşları ilerledikçe azalmaktadır. 35 yaş ve altı grup (%29.5) daha çok ön ödemeli konut satın alma eğilimindeyken, 46 yaş ve üstü gruplarda (46-55 yaş=%18.6, 56 yaş ve üstü=%22.1) bu oran en düşük seviyeye inmektedir. 46 yaş ve üstü katılımcılarda birbirine yakın oranlarda ön ödemeli konut satın almayı düşünmediğini (46-55 yaş=%63.4, 56 yaş ve üstü=%63.7) belirtenlerin önde geldiği görülmüştür. Katılımcıların ön ödemeli konut alımına ilişkin eğilimlerinin yaşa göre gösterdiği farklılık istatistiksel olarak anlamlıdır ($p<0.001$) (Tablo 34).

Katılımcıların ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde sorun olup olmadığına ilişkin düşünceleri yaş gruplarına göre incelendiğinde 35 yaş ve altı grup da (%38.6) kararsız, diğer yaş gruplarında ise (36-45 yaş=%53.7, 46-55 yaş=%60.5, 56 yaş ve üstü=%61.9) kesinlikle sorun olduğunu düşünen katılımcılar önde gelmektedir. Katılımcıların ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde sorun olup olmadığına ilişkin düşüncelerinin yaşa göre farklılık gösterdiği görülmüş olup, bu farklılık istatistiksel olarak anlamlıdır ($p < 0.001$). Yaş grupları arasındaki farklılıklar incelendiğinde yaş arttıkça sektörün işleyişinde sorun olduğu yönündeki düşünceye sahip olan katılımcıların sayısında artış görülmüştür (Tablo 34).

Katılımcıların ön ödemeli konut sektörünün işleyişine ilişkin mevcut bilgi düzeylerini nasıl değerlendirdikleri yaş gruplarına göre incelendiğinde genel olarak tüm yaş gruplarında (35 yaş ve altı=%33.5, 36-45 yaş=32.4, 46-55 yaş=%34.3, 56 yaş ve üstü=%35.4) biraz bilgim var cevabı verenler önde gelmekte olup, 36-45 yaş grubunda hiç bilgisi olmadığını belirtenlerin oranı (%32.8) biraz bilgisi (%32.4) olduğunu belirtenlere yakın bulunmuştur. Katılımcıların bilgi düzeylerinin yaşa göre incelenmesi neticesinde istatistiksel olarak anlamlı bir fark elde edilemediği anlaşılmaktadır ($p = 0.710$). Katılımcıların bilgi düzeyi sınıflandırması yaş gruplarına göre incelendiğinde, 36 yaş ve üstü gruplarda orta düzeyde (36-45 yaş=%36.2, 46-55 yaş=%43.0, 56 yaş ve üstü=%43.4) bilgi sahibi olduğunu belirtenlerin, 35 yaş ve altı (%36.9) yaş grubunda ise düşük düzeyde bilgi sahibi olduğunu belirtenlerin en yüksek oranda olduğu saptanmıştır. Analiz sonucuna göre katılımcıların bilgi düzeyi sınıflandırması ile yaş grupları arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık bulunmamıştır ($p = 0.073$). Katılımcıların bilgi düzeylerinin ortalama puanları yaş gruplarına göre incelendiğinde ise 56 yaş ve üstü gruptakilerin en yüksek ortalamaya $\bar{X} = 7.52$ ($ss = 3.73$) sahip oldukları, bunu 36-45 ($\bar{X} = 6.69$, $ss = 4.42$) ve 46-55 ($\bar{X} = 6.64$, $ss = 4.17$) yaş grubundakilerin izlediği görülmüştür. Bilgi düzeyi ortalama puanlarının yaş gruplarına göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermediği anlaşılmaktadır ($p = 0.068$) (Tablo 34).

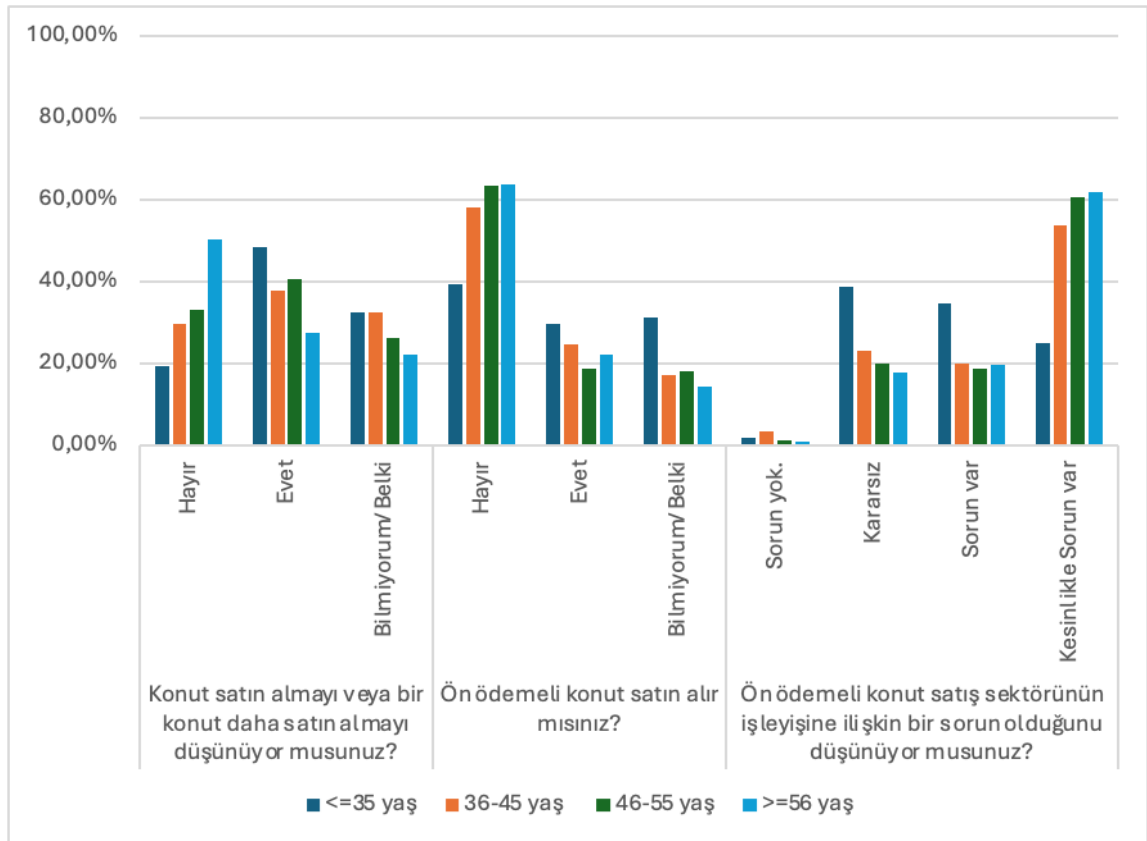
Katılımcıların ön ödemeli konut sektörünün işleyişine ilişkin bilinç düzeyi sınıflandırması yaş gruplarına göre incelendiğinde 35 yaş ve altı grup da yüksek bilinç (%34.6) düzeyine sahip olanların, 36-55 yaş grubunda (36-45=%34.5, 46-55=%36.6) düşük bilinç düzeyine, 56 yaş üstü grup da ise orta (%42.5) bilinç düzeyine sahip olanların önde geldiği saptanmıştır. Katılımcıların bilinç düzeyi sınıflandırması ile yaş grupları arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık elde edilmemiştir (p=0.309). Katılımcıların bilinç düzeylerinin ortalama puanları yaş gruplarına göre incelendiğinde ise 35 yaş ve altı gruptakilerin en yüksek ortalama $\bar{X}=45.97$ (ss=7.65) puana sahip oldukları görülmektedir. Diğer taraftan, katılımcıların bilinç düzeyi ortalamalarının yaşa göre incelenmesi neticesinde istatistiksel olarak anlamlı bir fark elde edilemediği anlaşılmaktadır (p=0.587) (Tablo 34).

Tablo 34. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Değişkenler		Yaş Grupları								Toplam (N=757)		Test (p)
		<=35 yaş (n=176)		36-45 yaş (n=296)		46-55 yaş (n=172)		>=56 yaş (n=113)				
		n	%	n	%	n	%	n	%	N	%	
Konut satın almayı veya bir konut daha satın almayı düşünüyor musunuz?	Hayır	34	19.3	88	29.7	57	33.1	57	50.5	236	31.2	33.807 (<0.001)
	Evet	85	48.3	112	37.9	70	40.7	31	27.4	298	39.4	
	Bilmiyorum/ Belki	57	32.4	96	32.4	45	26.2	25	22.1	223	29.4	
Ön ödemeli konut satın alırmısınız?	Hayır	69	39.2	172	58.1	109	63.4	72	63.7	422	55.8	30.938 (<0.001)
	Evet	52	29.5	73	24.7	32	18.6	25	22.1	182	24.0	
	Bilmiyorum/ Belki	55	31.3	51	17.2	31	18.0	16	14.2	153	20.2	
Ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin mevcut bilgi düzeyinizi nasıl tanımlarsınız?	Hiç bilgim yok	58	33.0	97	32.8	54	31.4	38	33.6	247	32.6	8.918 (0.710)
	Biraz bilgim var	59	33.5	96	32.4	59	34.3	40	35.4	254	33.6	
	Ortalama bilgiliyim	39	22.1	69	23.3	46	26.8	25	22.1	179	23.6	
	Oldukça bilgiliyim	16	9.1	22	7.4	10	5.8	10	8.9	58	7.7	
	Tamamen bilgi sahibiyim	4	2.3	12	4.1	3	1.7	0	0.0	19	2.5	
Ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişine ilişkin bir sorun olduğunu düşünüyor musunuz?	Sorun yok	3	1.7	10	3.4	2	1.1	1	0.9	16	2.1	65.321 (<0.001)
	Kararsız	68	38.6	68	23.0	34	19.8	20	17.7	190	25.1	
	Sorun var	61	34.7	59	19.9	32	18.6	22	19.5	174	23.0	
	Kesinlikle sorun var	44	25.0	159	53.7	104	60.5	70	61.9	377	49.8	

Bilgi Düzey Sınıflandırması	Düşük düzeyde bilgi	65	36.9	93	31.4	52	30.2	23	20.3	233	30.8	11.528 (0.073)
	Orta düzeyde bilgi	61	34.7	107	36.2	74	43.0	49	43.4	291	38.4	
	Yüksek düzeyde bilgi	50	28.4	96	32.4	46	26.8	41	36.3	233	30.8	
Puan Skorları	Ort±SS	6.14±4.67		6.69±4.42		6.64±4.17		7.52±3.73		6.68±4.34		7.114 (0.068)
	Med(Min-Mak)	7(0-15)		7(0-15)		7(0-15)		8(0-15)		7(0-15)		
Bilinç Düzeyi Sınıflandırması	Düşük bilinç düzeyi	51	29.0	102	34.5	63	36.6	36	31.8	252	33.3	7.310 (0.309)
	Orta bilinç düzeyi	64	36.4	101	34.1	51	29.7	48	42.5	264	34.9	
	Yüksek bilinç düzeyi	61	34.6	93	31.4	58	33.7	29	25.7	241	31.8	
Puan Skorları	Ort±SS	45.97±7.65		44.7±7.81		44.69±7.89		44.5±7.34		44.96±7.73		1.932 (0.587)
	Med(Min-Mak)	46(29-60)		44.5(22-60)		45(29-60)		45(27-59)		45(22-60)		

Grafik 3. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Yaş Gruplarına Göre Dağılımı



3.7.4. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Yaş Gruplarına Göre Karşılaştırılması

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenlerinin yaş gruplarına göre dağılımları Tablo 35'te verilmiştir. Katılımcılara ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenlerine ilişkin sorulara birden fazla seçenek tercih etme imkanı tanındığından, Tablo 35 katılımcıların birden fazla seçeneği tercih ederek verdikleri cevapların birleştirilmesiyle elde edilmiştir.

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri yaş gruplarına göre incelendiğinde, tüm yaş gruplarında (35 yaş ve altı=%49.0, 36-45 yaş=%52.7, 46-55 yaş=%48.3, 56 yaş ve üstü=%57.1) fiyat avantajı nedeniyle tercih ettiklerini belirtenler önde gelmektedir. Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenlerinin yaşa göre farklılık göstermediği ($p>0.05$) görülmüştür. Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri yaş gruplarına göre incelendiğinde 35 yaş altı (%24.3) ve 36-45 yaş grubunda (%21.9) riskli olduğunu düşünme, 46-55 yaş grubunda (%20.4) konutu teslim alamayacağını düşünme, 56 yaş ve üstü grup da (%21.7) ise müteahhitlere güvenmeme nedeniyle ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeyenler önde gelmektedir. Ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenlerinin yaşa göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık gösterdiği ($p<0.001$) görülmektedir. Farklılıklar yüzdesel olarak çeşitli nedenlere dağılmış olup, yaş grubu daha büyük olanların önceki olumsuz tecrübelerinin fazla olduğu, yaş grubu daha küçük olanların ise konu hakkında bilgilerinin olmaması nedeniyle satışı riskli bulmalarının bu farklılığı oluşturduğu anlaşılmaktadır (Tablo 35).

Tablo 35. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Değişkenler		Yaş Grupları								Toplam (N=757)		Test (p)
		<=35 yaş (n=176)		36-45 yaş (n=296)		46-55 yaş (n=172)		>=56 yaş (n=113)				
		n	%	n	%	n	%	n	%	N	%	
Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etme Nedeni	Fiyat avantajı	50	49.0	68	52.7	28	48.3	24	57.1	170	51.4	!
	Lokasyon	8	7.8	10	7.8	6	10.3	3	7.1	27	8.1	
	Örnek daireyi beğenmem	14	13.8	11	8.5	7	12.1	3	7.1	35	10.6	
	Çevremin tavsiyesi	8	7.8	10	7.8	5	8.6	2	4.8	25	7.6	
	Konuta hemen ihtiyacım olmaması	16	15.7	17	13.2	10	17.2	8	19.1	51	15.4	

	Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumlu olması	6	5.9	13	10.0	2	3.5	2	4.8	23	6.9	
Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etmeme Nedeni	Konutu teslim alamayacağımı düşünmem	64	18.9	121	21.2	80	20.4	46	21.2	311	20.4	64.704 (<0.001)
	Riskli olduğunu düşünmem	82	24.3	125	21.9	66	16.8	35	16.1	308	20.3	
	Medyada yer alan olumsuz haberler	28	8.3	36	6.3	37	9.4	13	6.0	114	7.5	
	Müteahhitlere güvenmemem	60	17.7	119	20.8	79	20.1	47	21.7	305	20.1	
	Konu hakkında yeterli bilgi sahibi olmamam	28	8.3	18	3.1	16	4.1	6	2.8	68	4.5	
	Ödemelerim karşılığında elimde bir teminatımın olmayacağını düşünmem	45	13.3	48	8.4	45	11.4	25	11.5	163	10.7	
	Konuta hemen ihtiyacım olması	10	3.0	11	1.9	7	1.8	4	1.8	32	2.1	
	Çevremin uyarısı	5	1.5	12	2.1	7	1.8	0	0.0	24	1.6	
	Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumsuz olması	16	4.7	82	14.3	56	14.2	41	18.9	195	12.8	

! : Farklılık istatistiksel olarak incelemek için gerekli olan minimum hücre gözlem sayısını karşılayamamıştır.

3.7.5. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Eğitim Düzeyine Göre Karşılaştırılması

Katılımcıların konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimlerinin, bilgi ve bilinç düzeylerinin, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmelerinin eğitim düzeyine göre dağılımı Tablo 36'da verilmiş olup, Grafik 4'te katılımcıların eğitim düzeyine göre konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimlerinin, ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmelerinin eğitim düzeyine göre dağılımı özetlenmiştir.

Katılımcıların konut satın alma ya da bir konut daha satın alma eğilimleri eğitim düzeyine göre incelendiğinde, konut satın almayı ya da bir konut daha satın almayı düşünen katılımcıların genellikle daha yüksek eğitim düzeyinde olduğu (lisans=%39.6, lisansüstü=%46.6), lisans altı eğitim düzeyinde (%38.5) ise konut satın almayı düşünmeyenlerin önde geldiği görülmekte olup, bu fark istatistiksel olarak da anlamlıdır (p=0.023). Ayrıca katılımcıların eğitim düzeyleri

azaldıkça ön ödemeli konut satın alma eğilimleri de azalmakta olup (lisans altı=%63.9, lisans=%56.0, lisansüstü=%46.6), bu fark da istatistiksel olarak anlamlıdır ($p=0.015$), Katılımcıların eğitim düzeyleri arttıkça ön ödemeli konut satın alma eğilimleri belki/alınabilir cevabına doğru geçiş göstermektedir ($p=0.015$). Ön ödemeli satış sektörünün işleyişine ilişkin katılımcıların bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmelerinde de eğitim durumlarına göre farklılık görülmüştür ($p<0.001$). Bu farklılık incelendiğinde eğitim düzeyi daha düşük olan grupların (lisans ve altı=%67.3, lisans=%49.6) “kesinlikle sorun var” değerlendirmesinde bulunma oranı hızlı bir şekilde artmaktadır. Lisansüstü eğitim düzeyine sahip katılımcılarda (%34.0) ise sorun olduğunu belirtenler yüksek orandadır (Tablo 36).

Ön ödemeli konut sektörünün işleyişine ilişkin mevcut bilgi düzeylerini nasıl tanımladıkları katılımcıların eğitim düzeyine göre incelendiğinde, lisans (%34.6) ve lisansüstü eğitim düzeyinde (%35.1) biraz bilgisi olduğunu, lisans altı eğitim düzeyinde (%40.5) ise hiç bilgisi olmadığını belirtenler önde gelmektedir. Katılımcıların bilgi düzeylerinin eğitim durumlarına göre incelenmesi neticesinde istatistiksel olarak fark elde edilememiştir ($p=0.130$). Katılımcıların bilgi düzeyi sınıflandırması eğitim düzeyine göre incelendiğinde, tüm eğitim düzeylerinde (lisans altı=%40.0, lisans=%37.9, lisansüstü=37.7) katılımcıların orta düzeyde bilgiye sahip oldukları saptanmıştır. Katılımcıların bilgi düzeyi sınıflandırmasının eğitim düzeyine göre istatistiksel olarak anlamlı bir şekilde farklılaşmadığı görülmüştür ($p=0.155$).

Katılımcıların bilgi düzeylerinin ortalama puanları eğitim düzeyine göre incelendiğinde ise lisans düzeyinde eğitime sahip katılımcıların en yüksek ortalama puana $\bar{X}=6.96$ ($ss=4.38$) sahip oldukları, bunu lisans altı ($\bar{X}=6.76$, $ss=4.21$) ve lisansüstü ($\bar{X}=6.04$, $ss=4.36$) eğitim düzeyine sahip katılımcıların izlediği saptanmıştır. Bilgi düzeyi ortalama puanlarının eğitim düzeyine göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermediği anlaşılmaktadır ($p=0.057$) (Tablo 36).

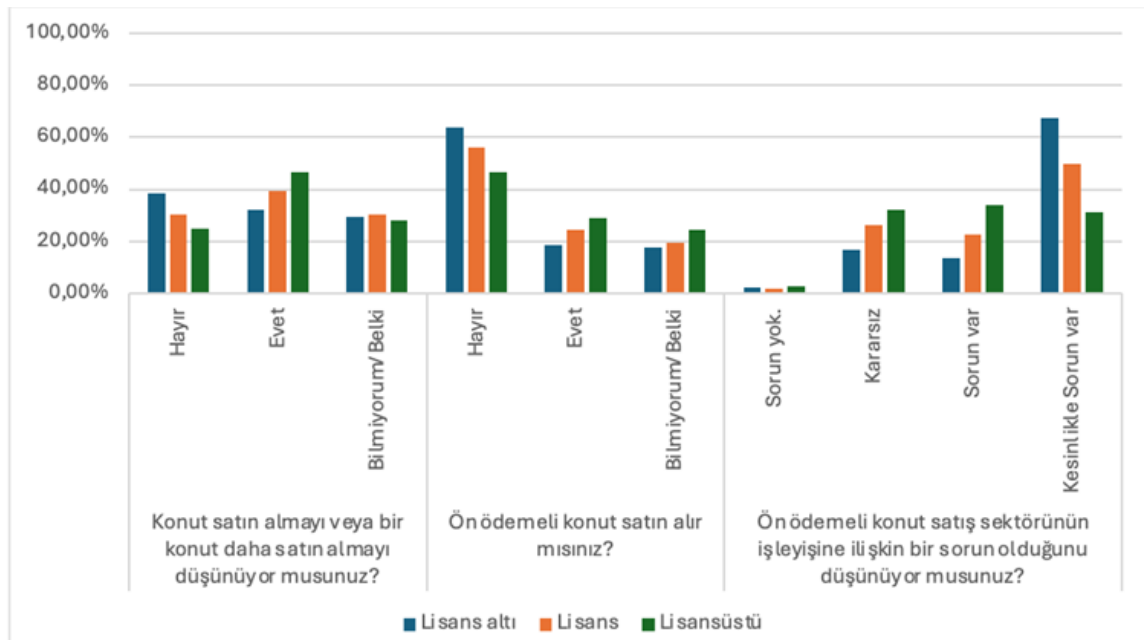
Katılımcıların ön ödemeli konut sektörünün işleyişine ilişkin bilinç düzeyi eğitim düzeyine göre incelendiğinde, eğitim düzeyi arttıkça bilinç düzeyinin de arttığı belirlenmiştir. Lisansüstü eğitim düzeyine sahip katılımcılarda yüksek (%34.5), lisans düzeyinde eğitime sahip katılımcılarda orta (%34.6) ve lisans altı eğitim düzeyine sahip katılımcılarda düşük (%37.5) bilinç düzeyine sahip katılımcılar önde gelmektedir. Ancak katılımcıların bilinç düzeyi sınıflandırmasının eğitim düzeyine göre istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık göstermediği saptanmıştır ($p=0.216$). Katılımcıların bilinç düzeylerinin ortalama puanları eğitim düzeyine göre incelendiğinde ise lisans ($\bar{X}=45.33$, $ss=7.92$) ve lisansüstü ($\bar{X}=45.24$, $ss=7.61$) eğitim düzeyine sahip katılımcıların ortalama puanlarının lisansaltı ($\bar{X}=44.06$, $ss=7.46$) eğitim düzeyine sahip katılımcılardan daha yüksek olduğu saptanmıştır. Katılımcıların bilinç düzeyi ortalama puanlarının eğitim düzeyine göre istatistiksel olarak anlamlı bir şekilde farklılaşmadığı bulunmuştur ($p=0.140$) (Tablo 36).

Tablo 36. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Eğitim Düzeyine Göre Dağılımı

Değişkenler		Eğitim Düzeyi						Toplam (N=757)		Test (p)
		Lisans altı (n=205)		Lisans (n=361)		Lisansüstü (n=191)		N	%	
		n	%	n	%	n	%			
Konut satın almayı veya bir konut daha satın almayı düşünüyor musunuz?	Hayır	79	38.5	109	30.2	48	25.1	236	31.2	11.293 (0.023)
	Evet	66	32.2	143	39.6	89	46.6	298	39.4	
	Bilmiyorum/ Belki	60	29.3	109	30.2	54	28.3	223	29.4	
Ön ödemeli konut satın alır mısınız?	Hayır	131	63.9	202	56.0	89	46.6	422	55.8	12.415 (0.015)
	Evet	38	18.5	89	24.6	55	28.8	182	24.0	
	Bilmiyorum/ Belki	36	17.6	70	19.4	47	24.6	153	20.2	
Ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin mevcut bilgi düzeyinizi nasıl tanımlarsınız?	Hiç bilgim yok	83	40.5	107	29.7	57	29.8	247	32.6	12.505 (0.130)
	Biraz bilgim var	62	30.2	125	34.6	67	35.1	254	33.6	
	Ortalama bilgiliyim	47	22.9	91	25.2	41	21.5	179	23.6	
	Oldukça bilgiliyim	9	4.4	29	8.0	20	10.5	58	7.7	
	Tamamen bilgi sahibiyim	4	2.0	9	2.5	6	3.1	19	2.5	
Ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişine ilişkin bir sorun olduğunu düşünüyor musunuz?	Sorun yok	5	2.4	6	1.7	5	2.6	16	2.1	53.916 (<0.001)
	Kararsız	34	16.6	95	26.3	61	32.0	190	25.1	
	Sorun var	28	13.7	81	22.4	65	34.0	174	23.0	
	Kesinlikle sorun var	138	67.3	179	49.6	60	31.4	377	49.8	
Bilgi Düzey Sınıflandırması	Düşük düzeyde bilgi	60	29.3	102	28.3	71	37.2	233	30.8	6.613 (0.155)

	Orta düzeyde bilgi	82	40.0	137	37.9	72	37.7	291	38.4	
	Yüksek düzeyde bilgi	63	30.7	122	33.8	48	25.1	233	30.8	
Puan Skorları	Ort±SS	6.76±4.21		6.96±4.38		6.04±4.36		6.68±4.34		5.731 (0.057)
	Med(Min-Mak)	7(0-15)		7(0-15)		6(0-15)		7(0-15)		
Bilinç Düzeyi Sınıflandırması	Düşük bilinç düzeyi	77	37.5	113	31.3	62	32.5	252	33.3	5.784 (0.216)
	Orta bilinç düzeyi	76	37.1	125	34.6	63	33.0	264	34.9	
	Yüksek bilinç düzeyi	52	25.4	123	34.1	66	34.5	241	31.8	
Puan Skorları	Ort±SS	44.06±7.46		45.33±7.92		45.24±7.61		44.96±7.73		3.920 (0.140)
	Med(Min-Mak)	44(27-60)		46(22-60)		45(26-60)		45(22-60)		

Grafik 4. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Ön Ödemeli Konut Satış Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Eğitim Düzeyine Göre Dağılımı



3.7.6. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Eğitim Düzeyine Göre Karşılaştırılması

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenlerinin eğitim düzeyine göre dağılımı Tablo 37'de verilmiştir. Katılımcılara ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenlerine ilişkin sorularda birden fazla seçenek tercih etme imkanı tanındığından, Tablo 37, katılımcıların birden fazla seçeneği tercih ederek verdikleri cevapların birleştirilmesiyle elde edilmiştir.

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri eğitim düzeyine göre incelendiğinde her üç eğitim düzeyinde de (lisans altı=%56.0, lisans=%51.3, lisansüstü=%48.6) fiyat avantajı nedeniyle tercih ettiklerini belirtenler önde gelmektedir. Ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenlerinin katılımcıların eğitim düzeyine göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermediği saptanmıştır ($p=0.863$) (Tablo 37).

Ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri ise eğitim düzeyine göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermektedir ($p<0.001$). Farklılık çeşitli nedenlere yüzdesel olarak dağılmakta olup, eğitimi lisans altı düzeyinde olanların ön ödemeli konut alımına ilişkin tecrübelerinin olumsuz olmasının farklılığın kaynağı olduğu görülmektedir. Lisans altı eğitim düzeyinde konutu teslim alamayacağı (%21.9), lisans (%22.6) ve lisansüstü (%23.3) eğitim düzeyine sahip katılımcılarda ise riskli olduğu düşüncesi nedeniyle ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeyenler önde gelmektedir (Tablo 37).

Tablo 37. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Eğitim Düzeyine Göre Dağılımı

Değişkenler		Eğitim Düzeyi						Toplam (N=757)		Test (p)
		Lisans altı (n=205)		Lisans (n=361)		Lisansüstü (n=191)		N	%	
		n	%	n	%	n	%			
Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etme Nedeni	Fiyat avantajı	37	56.0	81	51.3	52	48.6	170	51.4	5.398 (0.863)
	Lokasyon	6	9.1	15	9.5	6	5.6	27	8.1	
	Örnek daireyi beğenmem	7	10.6	15	9.5	13	12.2	35	10.6	
	Çevremin tavsiyesi	4	6.1	13	8.2	8	7.5	25	7.6	
	Konuta hemen ihtiyacım olmaması	7	10.6	26	16.4	18	16.8	51	15.4	
	Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumlu olması	5	7.6	8	5.1	10	9.3	23	6.9	
Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etmeme Nedeni	Konutu teslim alamayacağımı düşünmem	97	21.9	147	20.0	67	19.5	311	20.4	54.807 (<0.001)
	Riskli olduğunu düşünmem	62	14.0	166	22.6	80	23.3	308	20.3	
	Medyada yer alan olumsuz haberler	33	7.5	62	8.5	19	5.5	114	7.5	
	Müteahhitlere güvenmemem	87	19.6	153	20.8	65	19.0	305	20.1	
	Konu hakkında yeterli bilgi sahibi olmamam	16	3.6	27	3.7	25	7.3	68	4.5	

Ödemelerim karşılığında elimde bir teminatımın olmayacağını düşünmem	46	10.4	75	10.2	42	12.2	163	10.7
Konuta hemen ihtiyacım olması	6	1.3	14	1.9	12	3.5	32	2.1
Çevremin uyarısı	12	2.7	7	1.0	5	1.5	24	1.6
Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumsuz olması	84	19.0	83	11.3	28	8.2	195	12.8

3.7.7. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Medeni Durumlarına Göre Karşılaştırılması

Katılımcıların konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimlerinin, bilgi ve bilinç düzeylerinin, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmelerinin medeni durumlarına göre dağılımı Tablo 38'de verilmiş olup, Grafik 5'te katılımcıların medeni durumlarına göre konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimlerinin, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmelerinin dağılımları özetlenmiştir.

Konut satın alma veya bir konut daha satın alma eğilimi katılımcıların medeni durumlarına göre incelendiğinde hem evli olanlarda (%38.5) hem de evli olmayanlarda (%41.9) konut satın almayı düşünenler önde gelmektedir. Konut satın alma eğilimi katılımcıların medeni durumuna göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermemiştir ($p=0.220$). Katılımcıların ön ödemeli konut satın alma eğilimi medeni durumlarına göre incelendiğinde, ön ödemeli konut satın almayı düşünmeyen katılımcıların genellikle evli grubunda (%58.7) yer aldığı görülmekte olup, bu fark istatistiksel olarak anlamlıdır (evli olmayan %47.5) ($p<0.001$). Evli olmayanların (%29.3) ise evli olanlara (%17.0) göre daha yüksek oranda belki/bilmiyorum cevabı verdikleri görülmektedir (Tablo 38).

Katılımcıların ön ödemeli satış sektörünün işleyişine ilişkin bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmelerinde istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık olduğu görülmektedir ($p<0.001$). Evli katılımcıların (%53.7) kesinlikle sorun olduğu yönündeki düşünceleri evli olmayanlara (%38.9) göre istatistiksel olarak daha fazladır (Tablo 38).

Katılımcıların ön ödemeli konut satış sözleşmelerindeki mevcut bilgi düzeylerine ilişkin değerlendirmelerine medeni durumlarına göre bakıldığında, evli olmayanların (hiç bilgim yok %41.9) evli olanlara (biraz bilgim var %33.6) göre yüksek oranda düşük bilgi düzeyinde olduklarını düşündükleri ve bu farkın istatistiksel olarak anlamlı bir şekilde ayrıştığı görülmektedir ($p=0.008$). Katılımcıların bilgi düzeyi sınıflandırmalarına medeni durumlarına göre bakıldığında evli olmayanlarda (%41.9) düşük, evli olanlarda ise (%40.8) orta düzeyde bilgiye sahip olanlar önde gelmektedir. Bilgi düzeyi puan skoru bakımından da evli olanların ($\bar{X}=7.03$, $ss=4.2$) evli olmayanlara ($\bar{X}=5.67$, $ss=4.57$) göre daha yüksek ortalama puana sahip oldukları saptanmıştır. Hem oran hem de ortalama bilgi skoru bakımından evli olanların evli olmayanlara göre istatistiksel olarak anlamlı bir şekilde daha yüksek puana sahip olduğu görülmüştür ($p<0.001$) (Tablo 38).

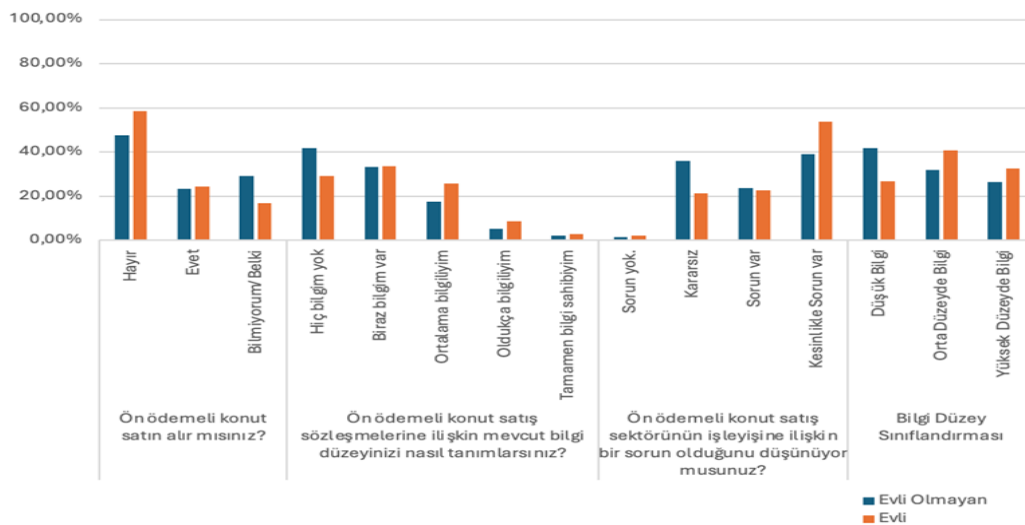
Katılımcıların ön ödemeli konut sektörünün işleyişine ilişkin bilinç düzeyine sınıflandırması medeni durumlarına göre incelendiğinde evli olmayanlarda (%37.9) düşük, evli olanlarda ise (%36.1) orta bilinç düzeyine sahip katılımcıların önde geldiği belirlenmiştir. Bilinç düzeyi puan skoru bakımından da evli olanların ($\bar{X}=45.14$, $ss=7.61$) evli olmayanlara ($\bar{X}=44.47$, $ss=8.06$) göre az da olsa daha yüksek ortalama puana sahip oldukları görülmüştür. Bilinç düzeyi sınıflandırması ve puan skoru bakımından evli olanlarla olmayanlar arasında istatistiksel olarak anlamlı bir fark elde edilememiştir ($p>0.05$) (Tablo 38).

Tablo 38. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Medeni Durumlarına Göre Dağılımı

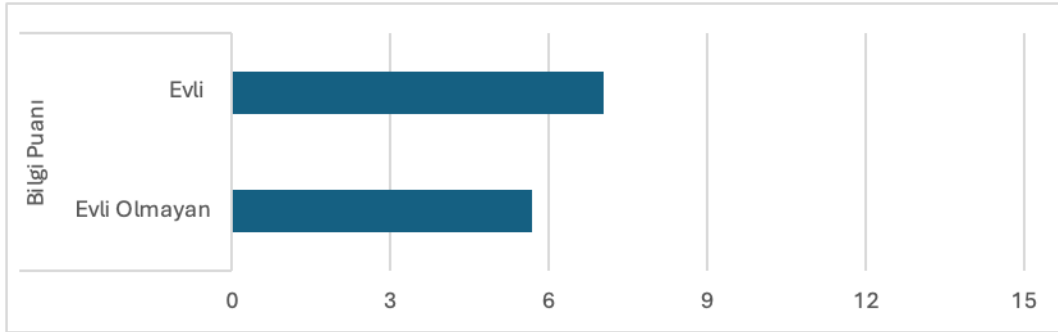
Değişkenler		Medeni Durum				Toplam (N=757)		Test (p)
		Evli Olmayan (n=198)		Evli (n=559)		N	%	
		n	%	n	%			
Konut satın almayı veya bir konut daha satın almayı düşünüyor musunuz?	Hayır	52	26.3	184	32.9	236	31.2	3.027 (0.220)
	Evet	83	41.9	215	38.5	298	39.4	
	Bilmiyorum/ Belki	63	31.8	160	28.6	223	29.4	

Ön ödemeli konut satın alırmısınız?	Hayır	94	47.5	328	58.7	422	55.8	14.306 (0.001)
	Evet	46	23.2	136	24.3	182	24.0	
	Bilmiyorum/ Belki	58	29.3	95	17.0	153	20.2	
Ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin mevcut bilgi düzeyinizi nasıl tanımlarsınız?	Hiç bilğim yok	83	41.9	164	29.3	247	32.6	13.780 (0.008)
	Biraz bilğim var	66	33.3	188	33.6	254	33.6	
	Ortalama bilgiliyim	35	17.7	144	25.8	179	23.6	
	Oldukça bilgiliyim	10	5.1	48	8.6	58	7.7	
	Tamamen bilgi sahibiyim	4	2.0	15	2.7	19	2.5	
Ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişine ilişkin bir sorun olduğunu düşünüyor musunuz?	Sorun yok	3	1.5	13	2.3	16	2.1	19.300 (<0.001)
	Kararsız	71	35.9	119	21.3	190	25.1	
	Sorun var	47	23.7	127	22.7	174	23.0	
	Kesinlikle sorun var	77	38.9	300	53.7	377	49.8	
Bilgi Düzey Sınıflandırması	Düşük düzeyde bilgi	83	41.9	150	26.8	233	30.8	15.647 (<0.001)
	Orta düzeyde bilgi	63	31.8	228	40.8	291	38.4	
	Yüksek düzeyde bilgi	52	26.3	181	32.4	233	30.8	
Puan Skorları	Ort±SS	5.67±4.57		7.03±4.2		6.68±4.34		3.638 (<0.001)
	Med(Min-Mak)	6(0-15)		7(0-15)		7(0-15)		
Bilinç Düzeyi Sınıflandırması	Düşük bilinç düzeyi	75	37.9	177	31.7	252	33.3	2.761 (0.251)
	Orta bilinç düzeyi	62	31.3	202	36.1	264	34.9	
	Yüksek bilinç düzeyi	61	30.8	180	32.2	241	31.8	
Puan Skorları	Ort±SS	44.47±8.06		45.14±7.61		44.96±7.73		1.070 (0.285)
	Med(Min-Mak)	45(22-60)		45(26-60)		45(22-60)		

Grafik 5. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Satış Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Medeni Durumlarına Göre Dağılımı



Grafik 6. Katılımcıların Bilgi Düzeyi Puanlarının Medeni Durumlarına Göre Dağılımı



3.7.8. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Medeni Durumlarına Göre Karşılaştırılması

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenlerinin medeni durumlarına göre dağılımı Tablo 39'da verilmiştir. Katılımcılara ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenlerine ilişkin sorularda birden fazla seçenek tercih etme imkanı tanındığından, Tablo 39, katılımcıların birden fazla seçeneği tercih ederek verdikleri cevapların birleştirilmesiyle elde edilmiştir.

Ön ödemeli konut satın almayı tercih edenlerin tercih nedenleri evlilik durumlarına göre incelendiğinde, hem evli (%50.6) hem de evli olmayan (%54.2) katılımcılarda fiyat avantajı nedeniyle tercih ettiklerini belirtenler önde gelmektedir. Ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri medeni duruma göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermemektedir ($p>0.05$). Ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeyenlerin medeni durumlarına göre nedenleri ise istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermektedir ($p<0.001$). Farklılıklar çeşitli nedenlere yüzdesel olarak dağılmasına rağmen evli olanların daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinin olumsuz olma oranının yüksek olduğu ve ön ödemeli olarak satın aldıkları konutu teslim alamayacakları düşüncesinin (evli %21.6) farklılığı oluşturan neden olduğu görülmektedir. Evli olmayanlarda ise riskli olduğu düşüncesi (%21.9) önde gelmektedir. (Tablo 39).

Tablo 39. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Medeni Durumlarına Göre Dağılımı

Değişkenler	Medeni Durum				Toplam (N=757)		Test (p)	
	Evli Olmayan (n=198)		Evli (n=559)		N	%		
	n	%	n	%				
Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etme Nedeni	Fiyat avantajı	39	54.2	131	50.6	170	51.4	5.148(0.398)
	Lokasyon	7	9.7	20	7.7	27	8.1	
	Örnek daireyi beğenmem	7	9.7	28	10.8	35	10.6	
	Çevremin tavsiyesi	7	9.7	18	7.0	25	7.6	
	Konuta hemen ihtiyacım olmaması	11	15.3	40	15.4	51	15.4	
	Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumlu olması	1	1.4	22	8.5	23	6.9	
Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etmeme Nedeni	Konutu teslim alamayacağımı düşünmem	73	17.4	238	21.6	311	20.4	29.11(<0.001)
	Riskli olduğunu düşünmem	92	21.9	216	19.6	308	20.3	
	Medyada yer alan olumsuz haberler	38	9.0	76	6.9	114	7.5	
	Müteahhitlere güvenmemem	81	19.3	224	20.4	305	20.1	
	Konu hakkında yeterli bilgi sahibi olmamam	31	7.4	37	3.4	68	4.5	
	Ödemelerim karşılığında elimde bir teminatımın olmayacağını düşünmem	48	11.4	115	10.5	163	10.7	
	Konuta hemen ihtiyacım olması	14	3.3	18	1.6	32	2.1	
	Çevremin uyarısı	7	1.7	17	1.5	24	1.6	
Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumsuz olması	36	8.6	159	14.5	195	12.8		

3.7.9. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Çalışma Durumuna Göre Karşılaştırılması

Katılımcıların konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimlerinin, bilgi ve bilinç düzeylerinin, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmelerinin çalışma durumuna göre dağılımı Tablo 40'ta verilmiş olup, Grafik 7'de katılımcıların konut ve ön ödemeli konut satın alma

eğilimlerinin, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmelerinin çalışma durumuna göre dağılımı özetlenmiştir.

Konut satın almayı ya da bir konut daha almayı düşünen katılımcıların genellikle kamu (%42.4) ya da özel sektör (%40.5) çalışanı olduğu, çalışmayan ya da emekli olanların (%31.1) ise konut satın alma gibi düşüncelerinin diğerlerine göre daha düşük düzeyde olduğu görülmekte olup, bu fark istatistiksel olarak anlamlıdır ($p<0.001$). Katılımcıların ön ödemeli konut satın alma eğilimlerine çalışma durumuna göre bakıldığında, kamu sektöründe çalışanların satın almama eğilimleri (%45.8) daha düşük oranda kalırken, çalışmayanlar ve emekliler (%68.9) ile özel sektörde çalışanların (%61.6) ön ödemeli konut satın almama eğilimleri birbirine benzemektedir. Ön ödemeli konut satın alma eğilimi çalışma durumuna göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermektedir ($p<0.001$). Katılımcıların ön ödemeli satış sektörünün işleyişinde sorun olup olmadığına ilişkin düşüncelerinde de çalışma durumuna göre farklılık görülmüştür ($p<0.001$). Kamu sektörü çalışanlarının ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişinde kesinlikle sorun olduğunu (%34.0); özel sektör çalışanları (%65.4) ile çalışmayanlar ve emeklilere (%61.6) kıyasla daha düşük oranda düşündükleri görülmektedir (Tablo 40).

Katılımcıların ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin mevcut bilgi düzeylerini nasıl değerlendirdikleri çalışma durumuna göre incelendiğinde, kamu sektöründe çalışanlarda biraz bilgi sahibi (%36.5), çalışmayanlar ve emekliler (%37.2) ile özel sektörde (%33.8) çalışanlarda hiç bilgi sahibi olmadığını belirtenler önde gelmektedir. Mevcut bilgi düzeyi değerlendirmeleri açısından çalışma durumuna göre istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık bulunmamıştır ($p=0.528$). Bilgi düzeyi sınıflandırması bakımından tüm çalışma gruplarında orta düzeyde bilgi sahibi olanlar yüksek orandadır (çalışmayanlar ve emekliler %43.3, kamu sektörü %34.0, özel sektör %41.8). Bilgi düzeyi puan skorları bakımından da tüm çalışma gruplarının birbirine yakın ortalama puana sahip oldukları görülmüştür (çalışmayanlar ve emekliler $\bar{X}=6.91$, $ss=4.09$; kamu sektörü $\bar{X}=6.67$, $ss=4.67$; özel sektör $\bar{X}=6.53$, $ss=3.98$). Bilgi düzeyi

sınıflandırması ve puan skorları bakımından çalışma durumuna göre istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık saptanmamıştır ($p>0.05$) (Tablo 40).

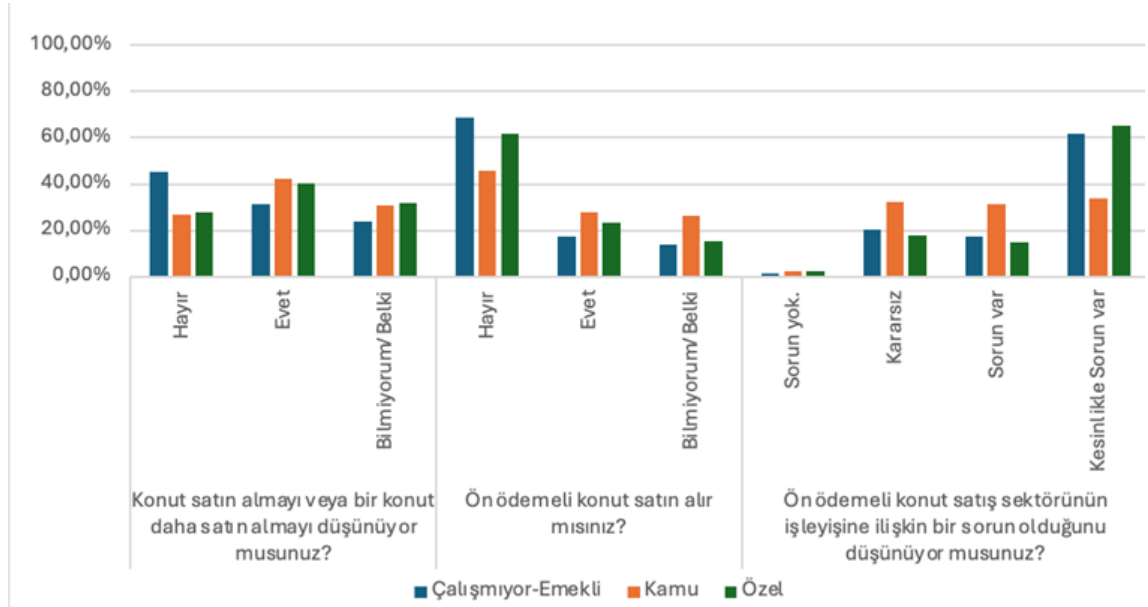
Katılımcıların ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin bilinç düzeyi sınıflandırması çalışma durumuna göre incelendiğinde, çalışmayanlar ve emeklilerde orta (%40.8), kamu sektöründe çalışanlarda yüksek (%35.4), özel sektörde çalışanlarda ise düşük (%34.6) bilinç düzeyine sahip olanlar önde gelmektedir. Katılımcıların bilinç düzeyi puan skorları çalışma durumuna göre incelendiğinde, kamu sektöründe çalışanların ortalama puanlarının ($\bar{X}=45.47$, $ss=7.72$) çalışmayanlar ve emekliler ($\bar{X}=43.91$, $ss=7.5$) ile özel sektörde çalışanlardan ($\bar{X}=44.92$, $ss=7.85$) daha yüksek olduğu görülmektedir. Ancak bilinç düzeyi sınıflandırması ve puan skorları bakımından çalışma durumuna göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık olmadığı saptanmıştır ($p>0.05$) (Tablo 40).

Tablo 40. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Çalışma Durumuna Göre Dağılımı

Değişkenler		Çalışma Durumu						Toplam (N=757)		Test (p)
		Çalışmıyor-Emekli (n=164)		Kamu (n=356)		Özel (n=237)				
		n	%	n	%	n	%	N	%	
Konut satın almayı veya bir konut daha satın almayı düşünüyor musunuz?	Hayır	74	45.1	96	27.0	66	27.9	236	31.2	19.206 (0.001)
	Evet	51	31.1	151	42.4	96	40.5	298	39.4	
	Bilmiyorum/ Belki	39	23.8	109	30.6	75	31.6	223	29.4	
Ön ödemeli konut satın alırmısınız?	Hayır	113	68.9	163	45.8	146	61.6	422	55.8	31.186 (<0.001)
	Evet	28	17.1	99	27.8	55	23.2	182	24.0	
	Bilmiyorum/ Belki	23	14.0	94	26.4	36	15.2	153	20.2	
Ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin mevcut bilgi düzeyinizi nasıl tanımlarsınız?	Hiç bilgim yok	61	37.2	106	29.8	80	33.8	247	32.6	7.029 (0.528)
	Biraz bilgim var	54	32.9	130	36.5	70	29.5	254	33.6	
	Ortalama bilgiliyim	35	21.4	81	22.7	63	26.6	179	23.6	
	Oldukça bilgiliyim	12	7.3	28	7.9	18	7.6	58	7.7	
	Tamamen bilgi sahibiyim	2	1.2	11	3.1	6	2.5	19	2.5	

Ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişine ilişkin bir sorun olduğunu düşünüyor musunuz?	Sorun yok	2	1.2	9	2.5	5	2.1	16	2.1	68.913 (<0.001)
	Kararsız	33	20.1	115	32.3	42	17.7	190	25.1	
	Sorun var	28	17.1	111	31.2	35	14.8	174	23.0	
Bilgi Düzey Sınıflandırması	Kesinlikle sorun var	101	61.6	121	34.0	155	65.4	377	49.8	6.461 (0.167)
	Düşük düzeyde bilgi	43	26.2	118	33.1	72	30.4	233	30.8	
	Orta düzeyde bilgi	71	43.3	121	34.0	99	41.8	291	38.4	
Puan Skorları	Yüksek düzeyde bilgi	50	30.5	117	32.9	66	27.8	233	30.8	0.965 (0.617)
	Ort±SS	6.91±4.09		6.67±4.67		6.53±3.98		6.68±4.34		
	Med(Min-Mak)	7(0-15)		7(0-15)		7(0-15)		7(0-15)		
Bilinç Düzeyi Sınıflandırması	Düşük bilinç düzeyi	57	34.8	113	31.7	82	34.6	252	33.3	6.936 (0.139)
	Orta bilinç düzeyi	67	40.8	117	32.9	80	33.8	264	34.9	
	Yüksek bilinç düzeyi	40	24.4	126	35.4	75	31.6	241	31.8	
Puan Skorları	Ort±SS	43.91±7.5		45.47±7.72		44.92±7.85		44.96±7.73		4.587 (0.101)
	Med(Min-Mak)	43.5(22-60)		46(26-60)		45(26-60)		45(22-60)		

Grafik 7. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Çalışma Durumuna Göre Dağılımı



3.7.10. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Çalışma Durumuna Göre Karşılaştırılması

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenlerinin çalışma durumuna göre dağılımı Tablo 41’de gösterilmiştir. Katılımcılara ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenlerine ilişkin sorularda birden fazla seçenek tercih etme imkanı tanındığından, Tablo 41, katılımcıların birden fazla seçeneği tercih ederek verdikleri cevapların birleştirilmesiyle elde edilmiştir.

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri çalışma durumuna göre incelendiğinde tüm çalışma gruplarında fiyat avantajı nedeniyle tercih ettiğini belirtenler önde gelmektedir (çalışmayan ve emekli %61.0, kamu sektörü %51.5, özel sektör %47.9). Ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenlerinin çalışma durumuna göre farklılığı gerekli olan minimum hücre gözlem sayısını karşılayamadığından incelenememiştir. Ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeyenlerin nedenleri çalışma durumuna göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermektedir ($p<0.001$). Farklılıklar çeşitli nedenlere dağılmakta olup, çalışmayanlar ve emekliler (%22.0) ile özel sektörde çalışanlarda (%21.8) konutu teslim alamayacağını düşünenlerin yüksek oranda olduğu görülmektedir. Kamu sektöründe çalışanların ön ödemeli konut sektörüne olumsuz bakmalarının nedeni ise sektörü riskli bulmalarıdır (%24.4) ve bu düşünceye sahip olanların oranı çalışmayanlar ve emekliler (%15.5) ile özel sektörde çalışanlara (%18.1) göre daha yüksektir (Tablo 41).

Tablo 41. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Çalışma Durumuna Göre Dağılımı

Değişkenler		Çalışma Durumu						Toplam (N=757)		Test (p)
		Çalışmıyor-Emekli (n=164)		Kamu (n=356)		Özel (n=237)		N	%	
		n	%	n	%	n	%			
Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etme Nedeni	Fiyat avantajı	25	61.0	89	51.5	56	47.9	170	51.4	!
	Lokasyon	2	4.9	16	9.2	9	7.7	27	8.1	
	Örnek daireyi beğenmem	4	9.7	22	12.7	9	7.7	35	10.6	
	Çevremin tavsiyesi	1	2.4	14	8.1	10	8.5	25	7.6	
	Konuta hemen ihtiyacım olmaması	7	17.1	23	13.3	21	17.9	51	15.4	

	Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumlu olması	2	4.9	9	5.2	12	10.3	23	6.9	
Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etmeme Nedeni	Konutu teslim alamayacağımı düşünmem	75	22.0	123	18.6	113	21.8	311	20.4	68.443 (<0.001)
	Riskli olduğunu düşünmem	53	15.5	161	24.4	94	18.1	308	20.3	
	Medyada yer alan olumsuz haberler	22	6.5	53	8.0	39	7.5	114	7.5	
	Müteahhitlere güvenmemem	68	19.9	139	21.0	98	18.9	305	20.1	
	Konu hakkında yeterli bilgi sahibi olmamam	12	3.5	39	5.9	17	3.3	68	4.5	
	Ödemelerim karşılığında elimde bir teminatımın olmayacağını düşünmem	36	10.6	76	11.5	51	9.9	163	10.7	
	Konuta hemen ihtiyacım olması	4	1.2	20	3.0	8	1.6	32	2.1	
	Çevremin uyarısı	4	1.2	10	1.5	10	1.9	24	1.6	
	Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumsuz olması	67	19.6	40	6.1	88	17.0	195	12.8	

! : Farklılık istatistiksel olarak incelemek için gerekli olan minimum hücre gözlem sayısını karşılayamamıştır.

3.7.11. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Gelir Gruplarına Göre Dağılımı

Katılımcıların konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimlerinin, bilgi ve bilinç düzeylerinin, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmelerinin gelir gruplarına göre dağılımı Tablo 50’de verilmiş olup, Grafik 8’de katılımcıların konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimlerinin, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmelerinin gelir gruplarına göre dağılımı özetlenmiştir.

Katılımcıların konut veya bir konut daha satın alma eğilimleri gelir gruplarına göre incelendiğinde, beklendiği gibi gelir yükseldikçe yeni bir konut satın alma veya bir konut daha satın alma isteğinin arttığı görülmekte olup, bu fark istatistiksel olarak da anlamlıdır (27.000 TL ve altında %31.1, 27.001 TL-47.500 TL %39.3, 47.501 TL ve üstü %47.7) (p=0.003). Ön ödemeli konut satın alma eğilimi gelir gruplarına göre incelendiğinde, tüm gelir gruplarında hayır cevabı verenler önde gelmektedir (27.000 TL ve altında %59.4, 27.001 TL-47.500 TL %56.7, 47.501 TL ve üstü %51.2). Ön ödemeli konut satın alma eğilimi gelir

gruplarına göre istatistiksel olarak anlamlı bir şekilde farklılaşmamıştır ($p=0.111$) (Tablo 42).

Gelir grubu yükseldikçe ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişinde kesinlikle sorun olduğunu düşünenlerin oranı azalmakta (27.001 TL-47.500 TL %51.0, 47.501 TL ve üstü %39.1) daha düşük gelir grubunda ise sektörün işleyişinde kesinlikle sorun olduğu düşüncesi daha yüksek oranda (27.000 TL ve altında %59.5) karşımıza çıkmakta olup, bu fark istatistiksel olarak da anlamlıdır ($p<0.001$) (Tablo 42).

Katılımcıların ön ödemeli konut satışına ilişkin mevcut bilgi düzeylerine ilişkin değerlendirmelerine gelir gruplarına göre bakıldığında gelir düzeyi arttıkça bilgi düzeylerinin yüksek olduğunu düşünenler artmaktadır. 27.000 TL ve altında gelir düzeyine sahip katılımcılarda hiç bilgisi olmadığını (%41.7), 27.001 TL-47.500 TL (%36.9) ve 47.501 TL ve üstü (%34.0) gelir grubunda biraz bilgi sahibi olduğunu belirtenler önde gelmektedir. Bilgi düzeyi bakımından gelir grupları arasındaki farklılık istatistiksel olarak da anlamlıdır ($p=0.003$). Bilgi düzeyi sınıflandırması gelir gruplarına göre incelendiğinde, tüm gelir gruplarında orta düzeyde bilgiye sahip olanlar ilk sıradadır (27.000 TL ve altında %39.4, 27.001 TL-47.500 TL %40.5, 47.501 TL ve üstü %35.6). Katılımcıların bilgi düzeyi puan ortalamalarının da tüm gelir gruplarında birbirine yakın olduğu görülmüştür (27.000 TL ve altında $\bar{X}=6.67$, $ss=4.24$, 27.001 TL-47.500 TL $\bar{X}=6.59$, $ss=4.34$, 47.501 TL ve üstü $\bar{X}=6.76$, $ss=4.45$). Bilgi düzeyi sınıflandırması ve puan skorları bakımından gelir grupları arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık bulunmamıştır ($p>0.05$) (Tablo 42).

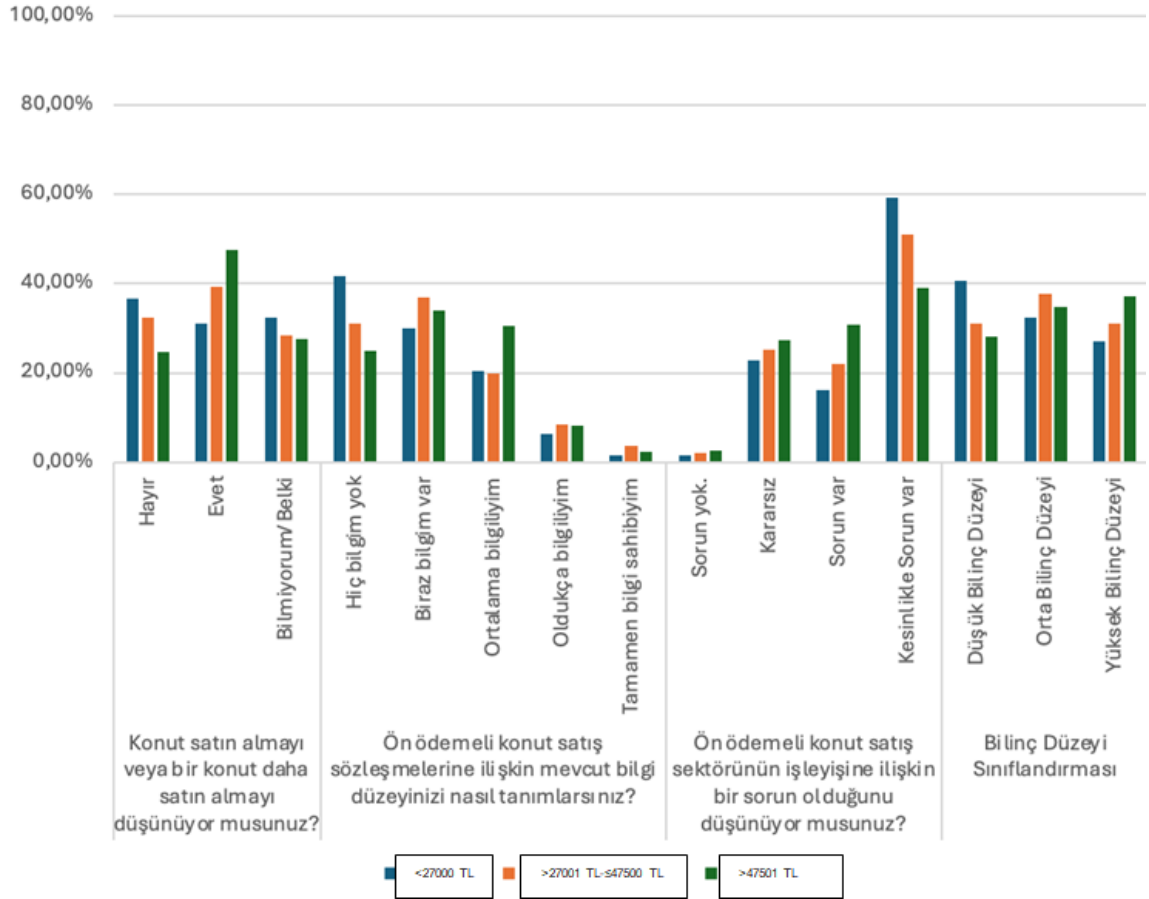
Gelir arttıkça ön ödemeli konut satın alımına ilişkin bilinç düzeyinin diğer gruplardan daha yüksek olduğu görülmektedir. 27.000 TL ve altında düşük (%40.6), 27.001 TL-47.500 TL gelir grubunda orta (%37.6), 47.501 TL ve üstü gelir grubunda yüksek (%37.1) bilinç düzeyine sahip katılımcılar önde gelmektedir. Bilinç düzeyi sınıflandırması gelir grupları arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermiştir ($p=0.022$). Bilinç düzeyi puan ortalamaları gelir gruplarına göre incelendiğinde ise 27.000 TL ve altında geliri olanların

bilinç düzeyi ortalamasının ($\bar{X}=43.9$, $ss=7.98$) diğer iki gruptan düşük olduğu, 27.001 TL-47.500 TL ($\bar{X}=45.92$, $ss=7.55$) ve 47.501 TL ve üstündeki ($\bar{X}=45.06$, $ss=7.54$) gruplarda puan anlamında pek farklılık olmadığı anlaşılmaktadır. Katılımcıların bilinç düzeyi puan skorları gelir grupları bakımından istatistiksel olarak anlamlı olarak farklılaşmıştır ($p=0.008$) (Tablo 42).

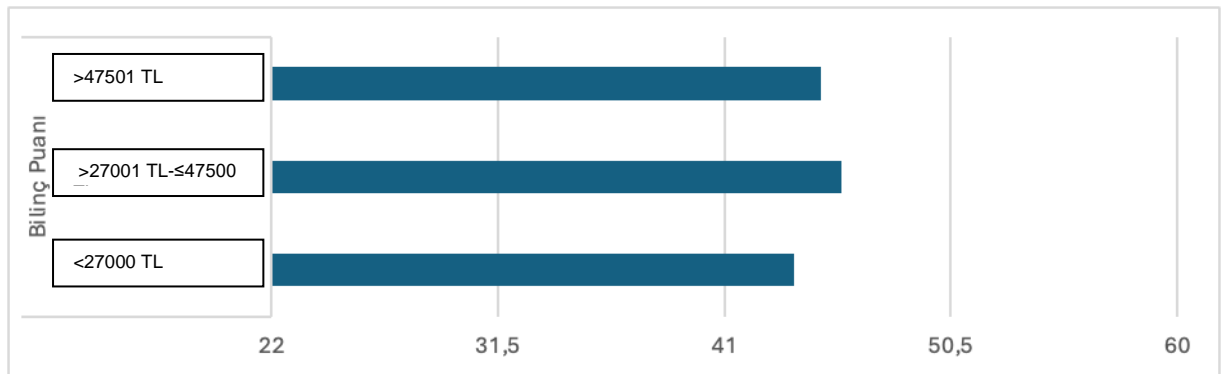
Tablo 42. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin, Ön Ödemeli Konut Sektörünün İşleyişini Değerlendirmelerinin Gelir Gruplarına Göre Dağılımı

Değişkenler		Gelir Grupları						Toplam (N=757)		Test (p)
		<=27.000 TL (n=254)		>27.000 TL - <=47.500 TL (n=247)		>47.500 TL (n=256)		N	%	
		n	%	n	%	n	%			
Konut satın almayı veya bir konut daha satın almayı düşünüyor musunuz?	Hayır	93	36.6	80	32.4	63	24.6	236	31.2	15.944 (0.003)
	Evet	79	31.1	97	39.3	122	47.7	298	39.4	
	Bilmiyorum/ Belki	82	32.3	70	28.3	71	27.7	223	29.4	
Ön ödemeli konut satın alırmısınız?	Hayır	151	59.4	140	56.7	131	51.2	422	55.8	7.522 (0.111)
	Evet	54	21.3	52	21.0	76	29.7	182	24.0	
	Bilmiyorum/ Belki	49	19.3	55	22.3	49	19.1	153	20.2	
Ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin mevcut bilgi düzeyinizi nasıl tanımlarsınız?	Hiç bilğim yok	106	41.7	77	31.2	64	25.0	247	32.6	23.742 (0.003)
	Biraz bilğim var	76	29.9	91	36.9	87	34.0	254	33.6	
	Ortalama bilgiliyim	52	20.5	49	19.8	78	30.5	179	23.6	
	Oldukça bilgiliyim	16	6.3	21	8.5	21	8.2	58	7.7	
	Tamamen bilgi sahibiyim	4	1.6	9	3.6	6	2.3	19	2.5	
Ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişine ilişkin bir sorun olduğunu düşünüyor musunuz?	Sorun yok	4	1.6	5	2.0	7	2.7	16	2.1	24.822 (<0.001)
	Kararsız	58	22.8	62	25.1	70	27.3	190	25.1	
	Sorun var	41	16.1	54	21.9	79	30.9	174	23.0	
	Kesinlikle sorun var	151	59.5	126	51.0	100	39.1	377	49.8	
Bilgi Düzey Sınıflandırması	Düşük düzeyde bilgi	75	29.5	75	30.4	83	32.4	233	30.8	1.603 (0.808)
	Orta düzeyde bilgi	100	39.4	100	40.5	91	35.6	291	38.4	
	Yüksek düzeyde bilgi	79	31.1	72	29.1	82	32.0	233	30.8	
Puan Skorları	Ort±SS	6.67±4.24		6.59±4.34		6.76±4.45		6.68±4.34		0.188 (0.900)
	Med(Min-Mak)	7(0-15)		7(0-15)		7(0-15)		7(0-15)		
Bilinç Düzeyi Sınıflandırması	Düşük bilinç düzeyi	103	40.6	77	31.2	72	28.1	252	33.3	11.453 (0.022)
	Orta bilinç düzeyi	82	32.3	93	37.6	89	34.8	264	34.9	
	Yüksek bilinç düzeyi	69	27.1	77	31.2	95	37.1	241	31.8	
Puan Skorları	Ort±SS	43.9±7.98		45.92±7.55		45.06±7.54		44.96±7.73		9.690 (0.008)
	Med(Min-Mak)	43(22-60)		47(29-60)		45(26-60)		45(22-60)		

Grafik 8. Katılımcıların Konut Satın Alma Eğilimlerinin, Ön Ödemeli Konut Satış Sektörünün İşleyişini Değerlendirilmelerinin, Bilinç Düzeyi Sınıflandırmalarının Gelir Gruplarına Göre Dağılımı



Grafik 9. Katılımcıların Bilinç Düzeyi Puanlarının Gelir Gruplarına Göre Dağılımı



3.7.12. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Gelir Gruplarına Göre Karşılaştırılması

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenlerinin gelir gruplarına göre dağılımı Tablo 43'te verilmiştir. Katılımcılara ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenlerine ilişkin sorularda birden fazla seçenek tercih etme imkanı tanındığından, Tablo 43, katılımcıların birden fazla seçeneği tercih ederek verdikleri cevapların birleştirilmesiyle elde edilmiştir.

Katılımcıların ön ödemeli konut satın alma nedenleri gelir gruplarına göre incelendiğinde, tüm gelir gruplarında fiyat avantajı nedeniyle ön ödemeli konut satın aldığını belirtenler önde gelmektedir (27.000 TL ve altında %58.8, 27.001 TL-47.500 TL %50.5, 47.501 TL ve üstü %47.7). Ön ödemeli konut satın alma nedenleri gelir gruplarına göre istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık göstermemiştir ($p=0.773$). Genel olarak, katılımcıların ön ödemeli konut satın alımının riskli olduğunu (27.000 TL ve altında %16.9, 27.001 TL-47.500 TL %19.9, 47.501 TL ve üstü %25.0) ve konutu teslim alma hususunda sorun yaşayacaklarını düşünmeleri (27.000 TL ve altında %21.0, 27.001 TL-47.500 TL %20.2, 47.501 TL ve üstü %20.0) ve müteahhitlere güvenmemeleri (27.000 TL ve altında %19.9, 27.001 TL-47.500 TL %20.6, 47.501 TL ve üstü %19.6) her gelir grubu için ön ödemeli konut alımını tercih etmeme nedenleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeyenlerin gelir gruplarına göre nedenleri istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermemektedir ($p=0.140$) (Tablo 43).

Tablo 43. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Gelir Gruplarına Göre Dağılımı

Değişkenler		Gelir Grupları						Toplam (N=757)		Test (p)
		<=27.000 TL (n=254)		>27.000 - <= 47.500 TL (n=247)		>47.500 TL (n=256)				
		n	%	n	%	n	%	N	%	
Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etme Nedeni	Fiyat avantajı	50	58.8	48	50.5	72	47.7	170	51.4	6.484 (0.773)
	Lokasyon	7	8.2	9	9.5	11	7.3	27	8.1	
	Örnek daireyi beğenmem	7	8.2	8	8.4	20	13.2	35	10.6	
	Çevremin tavsiyesi	6	7.1	5	5.3	14	9.3	25	7.6	

	Konuta hemen ihtiyacım olmaması	11	13.0	17	17.9	23	15.2	51	15.4	
	Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumlu olması	4	4.7	8	8.4	11	7.3	23	6.9	
Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etmeme Nedeni	Konutu teslim alamayacağımı düşünmem	117	21.0	104	20.2	90	20.0	311	20.4	21.960 (0.140)
	Riskli olduğunu düşünmem	94	16.9	102	19.9	112	25.0	308	20.3	
	Medyada yer alan olumsuz haberler	42	7.5	47	9.1	25	5.6	114	7.5	
	Müteahhitlere güvenmemem	111	19.9	106	20.6	88	19.6	305	20.1	
	Konu hakkında yeterli bilgi sahibi olmamam	21	3.8	24	4.7	23	5.1	68	4.5	
	Ödemelerim karşılığında elimde bir teminatımın olmayacağını düşünmem	66	11.8	47	9.1	50	11.1	163	10.7	
	Konuta hemen ihtiyacım olması	10	1.8	12	2.3	10	2.2	32	2.1	
	Çevremin uyarısı	11	2.0	8	1.6	5	1.1	24	1.6	
	Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumsuz olması	85	15.3	64	12.5	46	10.3	195	12.8	

3.7.13. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Bilgi ve Bilinç Düzeylerine Göre Karşılaştırılması

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenlerinin bilgi düzeylerine göre dağılımı Tablo 44'te verilmiştir. Katılımcılara ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenlerine ilişkin sorularda birden fazla seçenek tercih etme imkanı tanındığından, Tablo 44, katılımcıların birden fazla seçeneği tercih ederek verdikleri cevapların birleştirilmesiyle elde edilmiştir.

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenleri bilgi düzeylerine göre incelendiğinde tüm bilgi düzeylerinde fiyat avantajı nedeniyle satın aldığını belirtenler önde gelmektedir (düşük %49.5, orta %50.8,

yüksek %53.7). Ön ödemeli konut satın alma nedenlerinin bilgi düzeyine göre istatistiksel olarak anlamlı şekilde değişmediği anlaşılmaktadır ($p=0.439$). Ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri katılımcıların bilgi düzeyine göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermiştir ($p<0.001$). Farklılıklar çeşitli nedenlere yüzdesel olarak dağılmakta olup, bilgi düzeyi düşük olanların ortalamadan ayrıldığı ve en fazla tercih ettikleri nedenin ön ödemeli konut satın alımını riskli bulmaları (%22.5) olduğu belirlenmiştir. Orta düzeyde bilgi sahibi olanların ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenlerinin başında konutu teslim alamayacağını düşünmeleri (%22.2) gelmektedir. Bilgi düzeyi yüksek olanların ise müteahhitlere güvenmemeleri (%21.2) nedenini ilk sırada taşıdıkları görülmektedir (Tablo 44).

Tablo 44. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Bilgi Düzeylerine Göre Dağılımı

Değişkenler		Bilgi Düzeyi						Toplam (N=757)		Test (p)
		Düşük (n=233)		Orta (n=291)		Yüksek (n=233)		N	%	
		n	%	n	%	n	%			
Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etme Nedeni	Fiyat avantajı	46	49.5	67	50.8	57	53.7	170	51.4	10.018 (0.439)
	Lokasyon	5	5.4	11	8.3	11	10.4	27	8.1	
	Örnek daireyi beğenmem	11	11.8	13	9.9	11	10.4	35	10.6	
	Çevremin tavsiyesi	9	9.7	10	7.6	6	5.7	25	7.6	
	Konuta hemen ihtiyacım olmaması	12	12.9	20	15.1	19	17.9	51	15.4	
	Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumlu olması	10	10.7	11	8.3	2	1.9	23	6.9	
Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etmeme Nedeni	Konutu teslim alamayacağımı düşünmem	82	18.5	125	22.2	104	20.2	311	20.4	66.259 (<0.001)
	Riskli olduğunu düşünmem	100	22.5	112	19.9	96	18.7	308	20.3	
	Medyada yer alan olumsuz haberler	37	8.3	39	6.9	38	7.4	114	7.5	
	Müteahhitlere güvenmemem	92	20.7	104	18.5	109	21.2	305	20.1	
	Konu hakkında yeterli bilgi sahibi olmamam	40	9.0	16	2.9	12	2.3	68	4.5	
	Ödemelerim karşılığında elimde bir teminatımın olmayacağını düşünmem	46	10.4	56	10.0	61	11.9	163	10.7	
	Konuta hemen ihtiyacım olması	13	2.9	15	2.7	4	0.8	32	2.1	
	Çevremin uyarısı	8	1.8	7	1.2	9	1.7	24	1.6	
	Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumsuz olması	26	5.9	88	15.7	81	15.8	195	12.8	

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenlerinin, bilinç düzeylerine göre dağılımı Tablo 45'te verilmiştir. Katılımcılara ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenlerine ilişkin sorularda birden fazla seçenek tercih etme imkanı tanındığından, Tablo 45, katılımcıların birden fazla seçeneği tercih ederek verdikleri cevapların birleştirilmesiyle elde edilmiştir.

Ön ödemeli konut satın alma nedenleri katılımcıların bilinç düzeyine göre incelendiğinde, her üç bilinç düzeyinde de fiyat avantajı nedeniyle satın alma eğiliminde olanlar önde gelmektedir (düşük %50.0, orta %55.5, yüksek %48.6). Ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri katılımcıların bilinç düzeylerine göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermemiştir ($p=0.328$). Ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri katılımcıların bilinç düzeyine göre incelendiğinde, düşük (%22.0) ve orta (%19.9) bilinç düzeyinde konutu teslim alamayacağını düşünme, yüksek (%21.7) bilinç düzeyinde ise riskli olduğunu düşünme nedeniyle ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeyenler önde gelmektedir. Ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri ile katılımcıların bilinç düzeyi sınıflandırması arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık elde edilmemiştir ($p=0.996$) (Tablo 45).

Tablo 45. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tercihlerinin Bilinç Düzeylerine Göre Dağılımı

Değişkenler		Bilinç Düzeyi						Toplam (N=757)		Test (p)
		Düşük (n=252)		Orta (n=264)		Yüksek (n=241)		N	%	
		n	%	n	%	n	%			
Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etme Nedeni	Fiyat avantajı	56	50.0	61	55.4	53	48.6	170	51.4	11.391 (0.328)
	Lokasyon	11	9.8	5	4.5	11	10.1	27	8.2	
	Örnek daireyi beğenmem	12	10.7	7	6.4	16	14.7	35	10.6	
	Çevremin tavsiyesi	10	8.9	7	6.4	8	7.3	25	7.5	
	Konuta hemen ihtiyacım olmaması	13	11.7	22	20.0	16	14.7	51	15.4	
Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumlu olması	10	8.9	8	7.3	5	4.6	23	6.9		
Ön Ödemeli Konut Satın Almayı Tercih Etmem	Konutu teslim alamayacağımı düşünmem	97	22.0	111	19.9	103	19.7	311	20.5	4.989 (0.996)
	Riskli olduğunu düşünmem	83	18.8	112	20.1	113	21.7	308	20.2	
	Medyada yer alan olumsuz haberler	33	7.5	44	7.9	37	7.1	114	7.5	

Ön ödemeli konut satın alma tecrübenizdeki sorun neydi?	Cayma/sözleşmeden dönme hakkım kullandırılmadı.	1	1.2	9	3.5	7	3.3	17	3.1	8.997 (0.831)
	Ödemelerim iade edilmedi.	8	9.6	23	8.9	16	7.5	47	8.5	
	Konutu teslim alamadım.	39	47	113	43.8	92	43.2	244	44.0	
	Şirkete ulaşamıyorum.	14	16.9	53	20.5	36	16.9	103	18.5	
	Tapım arsa sahibi tarafından mahkemede iptal ettirildi.	2	2.4	3	1.2	6	2.8	11	2.0	
	Oturmaya başladım ama tapum devredilmedi.	0	0.0	9	3.5	7	3.3	16	2.9	
	Tapumun üzerinde şirketin borcundan kaynaklanan ipotek var.	13	15.7	36	14.0	34	16.0	83	14.9	
	Konutum ayıplı teslim edildi.	6	7.2	12	4.6	15	7.0	33	5.9	
Mağduriyetinize ilişkin olarak hangilerini yaptınız?	Mahkemeye başvurdum.	34	23.3	90	20.2	70	18.2	194	19.9	8.286 (0.874)
	Hakem heyetine başvurdum.	2	1.4	6	1.4	8	2.1	16	1.7	
	Savcılığa başvurdum.	18	12.3	48	10.8	55	14.4	121	12.4	
	İlgili kamu kurumlarına (örneğin Ticaret Bakanlığı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı vb.) şikayette bulundum.	19	13.0	52	11.7	55	14.4	126	12.9	
	Şirkete başvurdum.	23	15.8	73	16.4	61	15.9	157	16.1	
	İnternet sitelerine şikayet yorumları bıraktım.	18	12.3	63	14.1	52	13.6	133	13.7	
	Tüketici derneklerine başvurdum.	9	6.1	37	8.3	31	8.1	77	7.9	
	Sosyal medya üzerinden mağdur topluluğu oluşturdum.	23	15.8	76	17.1	51	13.3	150	15.4	

Katılımcıların ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunların, bilinç düzeylerine göre dağılımı Tablo 47’de verilmiştir. Katılımcılara birden fazla seçenek tercih etme imkanı tanındığından, Tablo 47, katılımcıların

birden fazla seçeneği tercih ederek verdikleri cevapların birleştirilmesiyle elde edilmiştir.

Katılımcıların ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar bilinç düzeylerine göre incelendiğinde, tüm bilinç düzeylerinde konutu teslim alamadığını belirtenler önde gelmektedir (düşük %42.6, orta %43.5, yüksek %46.7). Katılımcıların ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar bilinç düzeylerine göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermemiştir ($p=0.693$). Katılımcıların mağduriyetlerine ilişkin olarak başvurdukları yollar bilinç düzeylerine göre incelendiğinde ise tüm düzeylerde mahkemeye başvurduğunu belirtenler yüksek orandadır (düşük %20.2, orta %19.8, yüksek %19.6). Katılımcıların mağduriyetleri kapsamında başvurdukları yollar ile bilinç düzeyleri arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık elde edilmemiştir ($p=0.986$) (Tablo 47).

Tablo 47. Katılımcıların Ön Ödemeli Konut Satın Alma Tecrübelerinin Bilinç Düzeylerine Göre Dağılımı

Değişkenler		Bilinç Düzeyi						Toplam (N=757)		Test (p)
		Düşük (n=233)		Orta (n=291)		Yüksek (n=233)		N	%	
		n	%	n	%	n	%			
Ön ödemeli konut satın alma tecrübenizdeki sorun neydi?	Cayma/sözleşme eden dönme hakkım kullanılmadı.	9	4.6	5	2.4	3	2.0	17	3.1	10.910 (0.693)
	Ödemelerim iade edilmedi.	15	7.7	24	11.5	8	5.3	47	8.5	
	Konutu teslim alamadım.	83	42.6	91	43.5	70	46.7	244	44.0	
	Şirkete ulaşamıyorum.	36	18.4	39	18.7	28	18.7	103	18.5	
	Tapum arsa sahibi tarafından mahkemede iptal ettirildi.	2	1.0	4	1.9	5	3.3	11	2.0	
	Oturmaya başladım ama tapum devredilmedi.	6	3.1	6	2.9	4	2.7	16	2.9	
	Tapumun üzerinde şirketin borcundan kaynaklanan ipotek var.	29	14.9	30	14.3	24	16.0	83	14.9	
	Konutum ayıplı teslim edildi.	15	7.7	10	4.8	8	5.3	33	5.9	
Mağduriyetinize ilişkin olarak hangilerini yaptınız?	Mahkemeye başvurdum.	67	20.2	76	19.8	51	19.6	194	19.9	4.959 (0.986)
	Hakem heyetine başvurdum.	6	1.8	8	2.1	2	0.8	16	1.7	
	Savcılığa başvurdum.	37	11.2	55	14.4	29	11.1	121	12.4	

İlgili kamu kurumlarına (örneğin Ticaret Bakanlığı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı vb.) şikayette bulundum.	44	13.3	47	12.3	35	13.5	126	12.9
Şirkete başvurdum.	52	15.7	60	15.6	45	17.3	157	16.1
İnternet sitelerine şikayet yorumları bıraktım.	45	13.6	51	13.3	37	14.2	133	13.7
Tüketici derneklerine başvurdum.	25	7.6	31	8.1	21	8.1	77	7.9
Sosyal medya üzerinden mağdur topluluğu oluşturdum.	55	16.6	55	14.4	40	15.4	150	15.4

3.7.15. Ön Ödemeli Konut Satın Alan ve Almayan Katılımcıların Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin Karşılaştırılması

Ön ödemeli konut satın alan ve almayan katılımcıların ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi ve bilinç düzeylerine göre dağılımı Tablo 48'de verilmiştir. Ön ödemeli konut alan ve almayanların bilgi düzeyleri Grafik 10'da özetlenmiş olup, bilgi puanı düzeyleri ise Grafik 11'de gösterilmiştir.

Analiz sonuçları incelendiğinde, ön ödemeli konut satın alanların bilgi düzeylerinin ön ödemeli konut almamış olanlara göre hem yüzdesel olarak yüksek bilgi sınıflarında bulunduğu hem de ortalama puan bakımından yüksek olduğu ve bu farkların istatistiksel olarak anlamlı olduğu görülmektedir ($p < 0.001$). Ön ödemeli konut satın almayanlarda düşük (%41.4), satın alanlarda ise orta (%45.6) düzeyde bilgiye sahip olanlar önde gelmekte olup, bilgi düzeyi puan ortalaması bakımından da ön ödemeli konut satın alanların ortalama puanları ($\bar{X}=7.70$, $ss=3.62$) almayanlara ($\bar{X}=5.80$, $ss=4.7$) göre daha yüksektir.

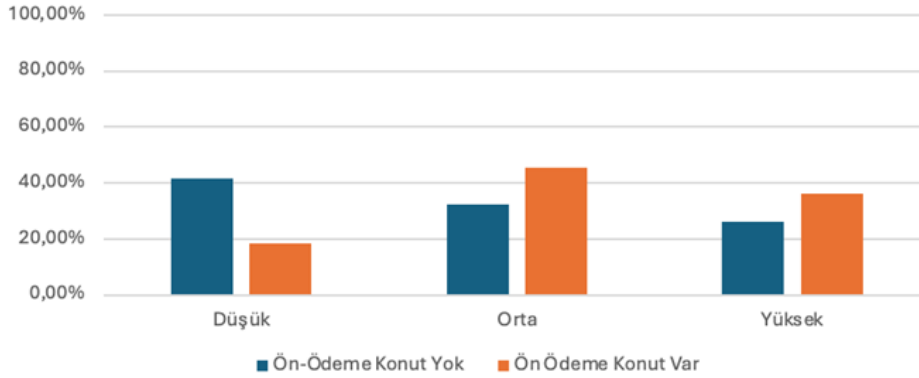
Bilinç düzeyine ilişkin sınıflandırmada ise ön ödemeli konut alanlarda orta (%36.4), almayanlarda yüksek (%35.3) bilinç düzeyine sahip olanlar önde gelmekte olup, ön ödemeli konut alanlar ve almayanlar bakımından istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık elde edilmemiştir ($p=0.082$). Ancak ortalama bilinç

puanı bakımından bir farklılık olduğu görülmekte olup, ön ödemeli konut satın almamış olan katılımcıların ($\bar{X}=45.60$, $ss=7.53$) ortalama bilinç düzeylerinin alanlardan ($\bar{X}=44.21$, $ss=7.89$) daha yüksek olduğu görülmektedir ($p=0.027$) (Tablo 48).

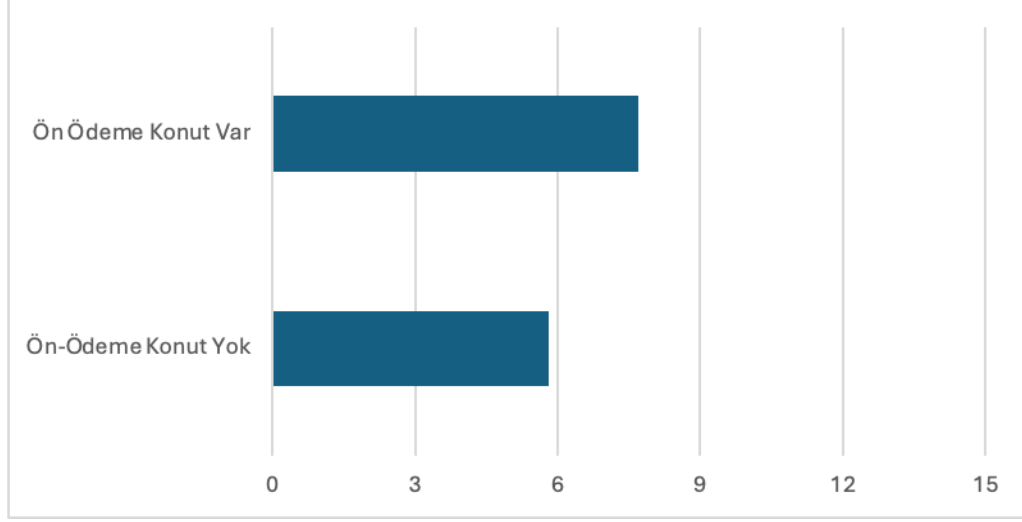
Tablo 48. Ön Ödemeli Konut Satın Alan ve Almayan Katılımcıların Bilgi ve Bilinç Düzeylerinin Dağılımı

Bilgi ve Bilinç Düzeyi		Ön Ödemeli Konut Satın Alan-Almayan				Toplam (N=757)		Test (p)
		Ön Ödemeli Konut Satın Almayan (n=408)		Ön Ödemeli Konut Satın Alan (n=349)				
		n	%	n	%	N	%	
Bilgi Düzeyi	Düşük	169	41.4	64	18.3	233	30.8	47.060(<0.001)
	Orta	132	32.4	159	45.6	291	38.4	
	Yüksek	107	26.2	126	36.1	233	30.8	
Puan Skorları	Ort±SS	5.80±4.7		7.70±3.62		6.68±4.34	5.749(<0.001)	
	Med(Min-Mak)	6(0-15)		8(0-15)		7(0-15)		
Bilinç Düzeyi	Düşük	127	31.1	125	35.8	252	33.3	4.993(0.082)
	Orta	137	33.6	127	36.4	264	34.9	
	Yüksek	144	35.3	97	27.8	241	31.8	
Puan Skorları	Ort±SS	45.60±7.53		44.21±7.89		44.96±7.73	2.251(0.027)	
	Med(Min-Mak)	46(29-60)		44(22-60)		45(22-60)		

Grafik 10. Ön Ödemeli Konut Alan ve Almayan Katılımcıların Bilgi Düzeyi Dağılımı



Grafik 11. Ön Ödemeli Konut Alan ve Almayan Katılımcıların Bilgi Puanları Dağılımı



4. BÖLÜM

TARTIŞMA

Bu araştırma, bireylerin konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimlerini, ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi ve bilinç düzeylerini ölçerek, bireylerin sektöre bakışlarını ve karşılaştıkları sorunları ortaya koyarak sektörün daha iyi uygulamalar geliştirmesini sağlamaya yönelik öneri getirmeyi amaçlamaktadır. Bu kapsamda çalışmada ayrıca cinsiyetin, yaşın, eğitim durumunun, medeni durumun, çalışma durumunun ve gelirin etkisi de incelenmiş, 757 katılımcının cevapları araştırmaya dahil edilmiştir.

4.1. KATILIMCILAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Araştırma kapsamına alınan katılımcılar hakkındaki bilgilere genel olarak bakıldığında, katılımcılar 19-85 yaş aralığında olup, yaş ortalamaları $\bar{X}=43.6$ 'dır (ss=10.47). Katılımcıların yaşları 35 yaş ve altı, 36-45, 46-55 yaş aralığı, 56 yaş ve üstü şeklinde gruplandırılmış olup, 36-45 yaş grubunda olanlar (%39.1) önde gelmektedir.

Katılımcıların yarıdan biraz fazlası erkektir (%51.0). Katılımcıların çoğunluğu (%73.8) evli olup, ailedeki birey sayısı dört olanlar (%32.0) önde gelmektedir. Katılımcıların yarıya yakını (%47.7) lisans mezunudur ve lisans ve lisansüstü eğitim toplamının katılımcıların çoğunluğunu (%73.0) oluşturduğu belirlenmiştir. Katılımcıların %94.7'si büyükşehirde yaşamaktadır.

Katılımcıların çalışma durumlarına bakıldığında, kamu sektöründe çalışanların (%47.0) önde geldiği, bunu özel sektörde (%31.3) çalışanların ve emekli ve çalışmayan grubunun (%21.7) izlediği anlaşılmaktadır. Katılımcıların gelir düzeyleri incelendiğinde, en düşük sıfır, en yüksek 727.000 TL gelir düzeyine sahip katılımcı bulunduğu, gelir ortalamasının $\bar{X}=47.475$ TL (ss=1.745,23) olduğu görülmektedir. Katılımcıların %33.8'i 47.501 TL ve üstü gelir grubunda, %33.6'sı 27.000 TL ve altı gelir grubunda, %32.6'sı ise 27.001 TL-47.500 TL gelir aralığında yer almaktadır. Katılımcıların %48.5'i gelirini ortalama düzeyde,

%37.2'si ise gelirini ortalamanın altında veya çok altında olarak değerlendirmektedir.

Sonuç olarak, katılımcıların cinsiyetlerinin ve gelir düzeyi gruplarının dengeli dağıldığı; yaklaşık dörtte üçünün evli olduğu; ailedeki birey sayısının üç veya dört olduğu ailelere mensup katılımcıların tüm katılımcıların %61.2'sini, çalışmakta olan katılımcı sayısının tüm katılımcıların %78.3'ünü oluşturduğu; tamamına yakınının büyükşehirde yaşadığı; yarıya yakınının gelir düzeyini ortalama olarak gördüğü; %47.7'sinin lisans mezunu olduğu, %73.0'ünün ise lisans ve lisansüstü seviyede eğitim aldığı, dolayısıyla katılımcıların eğitim seviyesinin oldukça yüksek olduğu anlaşılmaktadır.

4.2. KATILIMCILARIN KONUT SAHİPLİĞİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Katılımcıların konut sahipliğine ilişkin bilgilerine bakıldığında, tamamına yakınının (%93.8) apartman veya site dairesinde oturduğu, çoğunluğunun (%68.6) kendisinin veya eşinin bir konuta sahip olduğu, yarısından fazlasının (%52.6) oturduğu konuta sahip olduğu görülmektedir. Ticaret Bakanlığının çalışmasında da tüketicilerin %52.4'ünün oturduğu konutun mülkiyetine sahip olduğu (Ticaret Bakanlığı, 2020, s.46, 121), TÜİK'in konut sahipliğine ilişkin istatistiklerinin de (%56.2) bu araştırma sonuçlarını destekler nitelikte olduğu (TÜİK, 2023) görülmektedir. Ayrıca daha önce yapılan araştırmaların sonuçları bu araştırmanın bulguları ile benzerlik göstermektedir. Yiğit'in (2000) çalışmasına göre de katılımcıların çoğunluğu (%72.8) apartmanda, %27.2'si ise dubleks konutlarda oturmaktadır. Baran'ın (2007) çalışmasında da katılımcıların %59.0'unun konut sahibi olduğu belirlenmiştir. Erdem'in (2008) çalışmasında katılımcıların %44.7'sinin konut sahibi olduğu, %62.0'sinin konutunun apartman dairesi olduğu, %38.0'inin müstakil konut olduğu görülmektedir. Ergöz Karahan (2009) 30 aile ile gerçekleştirdiği görüşmesinde 21 ailenin (%70.0) konut sahibi olduğu; Arpacı (2011) 621 katılımcı ile gerçekleştirdiği çalışmasında, %77.2'sinin apartman dairesinde yaşadığı sonucuna ulaşmıştır. Alkan (2013) Ankara'da 1.296 katılımcı, Türkiye'de 18.278 katılımcı ile yürüttüğü çalışmasında, Ankara'da katılımcıların %62.0'sinin, ülke genelinde ise katılımcıların %65.0'inin konut sahibi olduğunu ifade etmiştir. Tatlı (2013) 410

hane halkı reisi ile gerçekleştirdiği çalışmasında, katılımcıların %56.8'inin kendisine ait konutta oturduğu, evli olanların konut sahipliğinin daha yüksek olduğu, gelirin, eğitimin ve yaşın konut sahipliği üzerinde olumlu etkisi olduğu sonucuna ulaşmıştır. Gül (2015) çalışmasında, katılımcıların %69.7'sinin oturduğu konutun sahibi olduğunu; %44.9'unun apartman dairesinde, %55.1'inin müstakil evde oturduğunu; gelir durumu ile oturlan konut tipi arasında istatistiksel açıdan anlamlı bir farklılık olduğunu belirlemiştir. Altun (2017) çalışmasında, katılımcıların üçte ikisinin konut sahibi olduğu ve gelirin konut sahipliği üzerinde etkisi bulunduğu sonucuna ulaşmıştır. Demir (2018) çalışmasında, konut fiyatının ve bireylerin gelirinin konut talebini etkilediğini, düzenli geliri olanların daha kolay konut sahibi olduklarını; Baytan (2019) çalışmasında, katılımcıların %55.0'inin konut sahibi olduğunu belirlemiştir.

Katılımcıların çoğunluğunun (%62.2) bir adet konutu, %22.9'unun ise iki konutu bulunmakta olup, konutu bulunan katılımcıların çoğunluğunun (%88.2) konutu büyükşehirde bulunmaktadır. Katılımcıların %84.6'sı sahibi olduğu konutu satın aldığını, %62.4'ü ise konutunu satın alırken banka kredisi kullandığını belirtmiştir. Bu araştırmanın sonuçlarından farklı olarak, Ticaret Bakanlığının araştırmasında (2020) ise konut alımı için kredi kullananların oranı %18.1 olarak belirlenmiştir. Baran (2007) çalışmasında, katılımcıların %79.3'ünün konut sahibi olmak için tasarruflarını kullandığını, %12.3'ünün banka kredisi kullandığını belirlemiştir. Erdem (2008) katılımcıların %50.7'sinin yeterli geliri olanların ilk düşüneceği şeyin konut sahibi olmak olduğu sonucuna ulaşmıştır. Altun (2017) ise katılımcıların çoğunluğunun konutu tasarruflarıyla peşin olarak satın almayı tercih ettiğini belirlemiştir.

4.3. KATILIMCILARIN KONUT SATIN ALIMINA İLİŞKİN BİLGİLER

Katılımcıların konut satın alımına ilişkin sorulara verdikleri cevaplar değerlendirildiğinde, konut satın almayı düşünenlerin oranının %39.4, düşünmeyenlerin veya "bilmiyorum" cevabı verenlerin oranının ise %60.6 olduğu anlaşılmıştır.

Katılımcıların konut satın almayı isteme nedenlerine bakıldığında, öne çıkan cevabın yatırım yapma isteği (%23.9) olduğu anlaşılmaktadır. Bu cevaba en yakın iki yanıt ise konut sahibi olma isteği (%19.1) ve daha iyi ve yeni bir konutta oturma isteğidir (%17.3). Daha önce yapılan araştırmaların sonuçları da bu araştırmanın bulgularını destekler niteliktedir. Alkan (2013) çalışmasında, konut sahibi olmada kullanım kadar yatırım amacının da önde geldiği, özellikle ikinci konut alımlarında yatırım faktörünün öne çıktığı sonucuna ulaşmıştır. Yiğit'in (2000) çalışmasında, ailelerin %49.2'sinin konut sahibi olanların kira ödemek zorunda kalmadığı için mutlu olduğunu, %50.0'sinin konut sahibi olmanın ailenin en önemli ekonomik hedefi olduğunu, %60.8'inin konut sahibi olmanın ailenin ekonomik refahının göstergesi olduğunu, %49.6'sinin ise konut sahibi olmanın ailelere ekonomik güvence sağladığını belirttiğine yer verilmiştir. Moral (2018) 81 katılımcı ile gerçekleştirdiği çalışmasında, katılımcıların %38.0'inin yatırım, %62.0'sinin oturma amaçlı konut edindiği; Baytan (2019) 400 katılımcıyla gerçekleştirdiği çalışmasında, katılımcıların %72.0'sinin oturma amacıyla konut edindiği sonucuna ulaşmıştır.

Konut satın almayı düşünmeyenlerin veya "bilmiyorum" cevabı verenlerin en çok tercih ettiği neden ödemeleri yapacak ekonomik güçlerinin bulunmamasıdır (%32.7). İkinci sıradaki ise yeterli peşinatın olmamasıdır (%24.8). Görüleceği üzere, konut satın almayı istemeyenlerin en çok tercih ettiği iki yanıt bireylerin ekonomik durumlarına ilişkindir.

Katılımcıların yarıya yakını villa (%14.8) veya müstakil evde (%30.9) oturmak isterken, yaklaşık diğer yarısı ise site veya apartman dairesinde (%47.9) oturmayı tercih etmektedir. Katılımcıların konut satın alırken öncelikle dikkat edecekleri üç kritere ilişkin soruya verdikleri cevaplar incelendiğinde, ulaşım kolaylığı (%17.7) ve depreme dayanıklılık (%17.1) en önemli iki kriter olarak karşımıza çıkmakta olup, fiyat (%15.3) en çok tercih edilen üçüncü kriterdir. Katılımcılar ayrıca ulaşım kolaylığının (%19.1), lokasyonun (%17.5) ve yeni olmasının (%14.4) konutun fiyatına en çok etki edecek kriterler olduğunu belirtmişlerdir. Çalışmanın yürütüldüğü tarih dikkate alındığında, anket formlarının büyük kısmının 6 Şubat depreminden önce tamamlanmış olmasının

depreme dayanıklılık tercihinin ikinci sırada kalmasına neden olduğu, çalışma bu tarihten sonra yapılmış olsaydı depreme dayanıklılık seçeneğinin daha çok tercih edileceği değerlendirilmektedir.

4.4. KATILIMCILARIN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIN ALIMINA İLİŞKİN BİLGİLER

Katılımcıların ön ödemeli konut satın alımına ilişkin sorulara verdikleri cevaplar incelendiğinde, yarıdan fazlasının (%55.8) ön ödemeli konut almak istemediğini belirttiği anlaşılmaktadır. Ön ödemeli konut alabileceğini belirtenlerin oranı ise sadece %24.0'tür. Bu oran konut satın almayı düşünenlerin oranından (%39.4) oldukça düşük olup, konut satın almayı düşünenlerin bir kısmının (116 katılımcının) ön ödemeli konut satın almayı tercih etmediği anlaşılmaktadır. Ticaret Bakanlığının (2020) çalışmasında ön ödemeli konut satın almayı düşünenlerin oranı ise yalnızca %6.0'dır. Baytan (2019) da bu araştırmanın sonuçlarına benzer şekilde çalışmasında, katılımcıların yaklaşık %46.0'sının müteahhitten bitmiş konut satın almayı, %11.5'inin ise ön ödemeli konut satın almayı tercih ettiğini belirlemiştir.

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenlerine bakıldığında en önemli gerekçenin fiyat avantajı (%51.4) olduğu görülmektedir. Fiyat avantajı farklı sosyoekonomik özelliklere ilişkin gruplarda açık ara en çok tercih edilen neden olarak karşımıza çıkmaktadır. İkinci neden ise konuta hemen ihtiyaç duyulmamasıdır (%15.4).

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenlerine bakıldığında ise birbirine yakın oranlarda konutun teslim edilmeyeceğinin düşünülmesi (%20.4), ön ödemeli konut satışının riskli bulunması (%20.3) ve müteahhitlere güvenilmemesi (%20.1) cevaplarının verildiği görülmektedir. Söz konusu cevaplar, sektöre ve sektörde faaliyet gösteren müteahhitlere güven duyulmadığını göstermektedir.

4.5. KATILIMCILARIN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİ VE BİLİNÇ DÜZEYLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Katılımcıların %46.1'inin (349 katılımcının) ön ödemeli konut satın aldığı anlaşılmaktadır. Bu oran Ticaret Bakanlığının (2020) araştırmasında ise sadece %2.7'dir. Bu çalışmanın amaçları arasında ön ödemeli konut alan ve almayanlar arasında satın alma eğilimleri, bilgi ve bilinç düzeyleri ve benzeri konularda karşılaştırma yapmak olduğundan katılımcıların yarısının ön ödemeli konut satın alma tecrübesi bulunanlar olmasına özen gösterilmiştir. Dolayısıyla, ön ödemeli konut satın alan sayısının diğer çalışmalara nazaran oldukça fazla olması, bu nedenden kaynaklanmaktadır.

Ön ödemeli konut satın alan katılımcıların (349) ön ödemeli konut satın almadan önceki bilgi düzeylerini nasıl tanımladıklarına bakıldığında, çoğunluğunun (%37.8+%26.9) ortalamanın altında bilgi sahibi olduğunu belirttiği görülmektedir. Ön ödemeli konut satın alan katılımcılar tarafından cevaplanan bu soruya verilen cevaplar, söz konusu katılımcıların mağdur olma riskini artıran bir etken olarak değerlendirilmektedir. Ortalamanın üstünde bilgi sahibi olduğunu düşünenlerin oranı ise yalnızca %8.6'dır (%1.7+%6.9).

Katılımcıların mevcut bilgi düzeylerini nasıl değerlendirdiklerine ilişkin soru ön ödemeli konut satın alan ve almayan tüm katılımcılara (757) yöneltilmiş olup, çoğunluğu (%66.2) ortalamanın altında bilgi sahibi olduğunu, yalnızca %10.2'si ortalamanın üstünde bilgi sahibi olduğunu düşünmektedir.

Katılımcıların yaklaşık dörtte üçü (%72.8=%49.8+%23.0) (551 katılımcı) ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişini nasıl değerlendirdiklerine ilişkin soruya "sorun var" ve "kesinlikle sorun var" cevabını vermiş olup, soruya "kesinlikle sorun yok" cevabını veren katılımcı bulunmamakta, "sorun yok" cevabı veren yalnızca 16 katılımcı (%2.1) bulunmaktadır.

Ön ödemeli konut satış sektöründe sorun olduğunu düşünen 551 katılımcının sorunun kaynağına ilişkin soruya verdikleri cevaplar incelendiğinde, yasal düzenlemelerin önde geldiği (%45.2), ardından müteahhitlerin (%37.6) geldiği görülmektedir. Söz konusu cevapların, katılımcıların %82.8'ini oluşturduğu gözden kaçırılmamalıdır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını sorunların kaynağı olarak görenler katılımcıların %4.7'sini, belediyeler cevabını

verenler %3.8'ini, Ticaret Bakanlığı cevabını verenler ise sektörde sorun olduğunu düşünen katılımcıların %3.0'ünü oluşturmaktadır.

Katılımcıların dörtte üçünün ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişinde sorun olduğunu, %45.2'sinin sorunun kaynağının yasal düzenlemeler, %37.6'sının ise müteahhitler olduğunu belirttiği göz önünde bulundurulduğunda çalışmada yer verilen yasal düzenlemelere ilişkin önerilerin uygulamaya geçirilmesinin önemi ortaya çıkmaktadır.

Katılımcıların ülkemizde inşaat ve ön ödemeli konut satış sektörüne bakışlarını ortaya koymayı hedefleyen on ifadeden oluşan soru formuna katılımcılarca verilen cevaplara bakıldığında;

- Katılımcıların yarıya yakınının (%48.2=%26.3+%21.9) “katılmıyorum” ve “kesinlikle katılmıyorum” cevabını vererek ülkemizde inşaat sektörünün gelişimini olumsuz gördüğünü belirttiği, ifadeye katılanların ve inşaat sektörünün gelişimini olumlu bulanların tüm katılımcıların %30.9'unu (%23.5+%7.4) oluşturduğu,
- İnşaat sektörünün ekonomimize katkı sağladığını düşünenlerin tüm katılımcıların %41.4'ünü (%30.4+%11) oluşturduğu, olumsuz görenlerin ise katılımcıların %38.1'ine tekabül ettiği,
- Katılımcıların çoğunluğunun (%50.0+%26.0) yabancılara konut satışını olumlu bulmadığı ve desteklemediği,
- Yarıdan fazlasının (%35.1+%23.2) yoğun inşaat alanlarından rahatsızlık duyduğunu,
- Çoğunluğunun (%36.8+%23.4) yüksek katlı binaları tercih etmediği, yüksek katlı binalarda konut sahibi olmak isteyenlerin katılımcıların sadece %22.6'sını (%7.9+%14.7) oluşturduğu,
- Katılımcıların yarısından fazlasının (%35.4+%22.6) AVM'si olan bir projede konut sahibi olmak istemediği, isteyenlerin oranının %26.3 (%15.3+%11.0) olduğu,
- Katılımcıların %67.5'inin (%38.7+%28.8) inşaat sektörünü güvenilir bulmadığı, yalnızca %11.8'inin (%8.2+%3.6) güvenilir bulduğu, katılımcıların ön

ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri olarak daha önce belirttiği cevaplara (konutların teslim edilmeyeceğinin düşünülmesi, satışların riskli bulunması ve müteahhitlere güvenilmemesi) benzer cevapların sektöre bakışa ilişkin sorulara verilen yanıtlardan da görülebildiği,

- Katılımcıların çoğunluğunun (%42.5+%23.3) ön ödemeli konut satışlarına ilişkin yasal düzenlemeleri yetersiz bulduğu, söz konusu oranın sektörün yasal düzenleme ihtiyacına duyulan gereksinimi ortaya koyduğu, düzenlemeleri yeterli bulanların katılımcıların yalnızca %9.5'ni (%6.6+%2.9) oluşturduğu,
- Katılımcıların yalnızca %10.6'sının ön ödemeli konut satış sektörünün sıkı şekilde denetlendiğini düşündüğü, çoğunluğunun (%70.7) (%47.5+%23.2) sektörün denetlenmediği yönünde bir değerlendirmelerinin bulunduğu,
- Ön ödemeli konut alım sürecinde sorun yaşarsa yasal düzenlemelerin kendisini korumayacağını düşünenlerin oranının %69.7 (%47.7+%22.0) olduğu anlaşılmaktadır.

Söz konusu ifadelere verilen cevaplar incelendiğinde hem genel olarak inşaat sektörüne hem de ön ödemeli konut satış sektörüne bir güvensizlik bulunduğu, sektörün yüksek katlı projeler üretme eğiliminde olmasına karşın bireylerin bu konutlarda oturmak istemedikleri, sektörün gelişiminin katılımcılar tarafından olumlu görülmediği ve tüm ifadeler içinde en olumsuz görüşün yabancılara konut satışına ilişkin olduğu, ön ödemeli konut satış sektörünün yeterince denetlenmediğinin düşünüldüğü ve yasal düzenlemelere yeterince güven duyulmadığı görülmektedir.

Katılımcılara ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeylerini ölçmeye yönelik on beş ifade sorulmuş olup, verilen cevaplara bakıldığında;

- Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin resmi şekil şartına tabi olduğunu bilenlerin oranının %45.8, konu hakkında fikri olmayanların ise %34.8 olduğu, sözleşmenin sektörde yaygın şekilde adi yazılı şekilde yapılmasının sonucu olarak soruya katılımcıların %19.4'nün yanlış cevap verdiği, nitekim tüketici isterse satıcı ile aralarında yazılı bir sözleşme ile ön ödemeli konut satışı yapılabileceği yönündeki ifadeyi katılımcıların %34.7'sinin doğru bulduğu, konu

hakkında fikri olmadığını belirtenlerin oranının da oldukça yüksek olduğu (%38.6), oysaki önceki bölümlerde de ayrıntılı bir şekilde yer verildiği gibi taşınmaz satışının resmi şekil şartına tabi olduğunun gözden kaçırıldığı ve bu durumun da yaşanan mağduriyetlere ilişkin verilere bakıldığında (konutun teslim edilmemesi, konutun başkasına satılması vb.) sorunun önemli nedenlerinden biri olduğu,

- Katılımcıların sözleşmenin noterde yapılması halinde tüketiciyi tamamen koruyacağına yönelik ifadeye yüksek oranda (%37.9) “fikrim yok” yanıtının verildiği, sorunun yanıtını doğru bilenlerin ise katılımcıların %34.5’ini oluşturduğu,

- Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmemesi halinde tüketiciyi korumayabileceğine yönelik ifadeye katılımcıların yarısından fazlasının (%53.6) doğru yanıt verdiği,

- Yapı ruhsatı alınmadan ön ödemeli konut satış sözleşmesi kurulmasının yasak olduğunu bilenlerin oranının %45.6 olduğu, ancak konu hakkında fikri olmadığını belirtenlerin de oldukça yüksek bir orana (%39.1) sahip olduğu,

- Tüketicinin ön bilgilendirilmesi zorunluluğuna ilişkin olarak katılımcıların yarısının (%50.7) söz konusu bu zorunluluk hakkında fikri olmadığını belirttiği, %41.5’inin ise soruya doğru yanıt verdiği,

- Tüketicinin sözleşmeden cayma hakkının bulunup bulunmadığına ilişkin ifadeye katılımcıların yarısından fazlasının (%54.3) doğru cevap verdiği, ancak bu hususta fikri olmadığını belirtenlerin oranının da oldukça yüksek (%38.7) olduğu,

- Satıcının yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde tüketicinin sözleşmeden dönebileceğine ilişkin ifadeye doğru yanıt verenlerin oranının %60.2 olduğu ve doğru cevap verme oranı en yüksek ikinci ifade olduğu,

- Konutun azami teslim süresine ilişkin ifadeye katılımcıların yarıya yakınının (%48.1) “fikrim yok” yanıtını verdiği, sorunun cevabını doğru bilenlerin oranının ise %33.9 olduğu,

- Satıcının satışa konu konutun projesini/planını teslim kadar istediği gibi değiştirip değiştiremeyeceğine ilişkin soruya katılımcıların en yüksek oranda (%61.0) doğru cevap verdiği,

- Satıcının teminat yükümlülüğüne ilişkin soruya katılımcıların yarısından biraz fazlasının (%55.6) doğru cevap verdiği, ancak tüketicinin bu yükümlülükten sözleşmeye konulacak bir hükümle vazgeçip vazgeçemeyeceğine ilişkin ifadeye katılımcıların %59.0'unun "fikrim yok" yanıtını verdiği, soruya doğru yanıt verenlerin oranının ise %24.3 olduğu,
- Bina tamamlama sigortasının bir teminat yöntemi olduğunu bilenlerin oranının %42.0 olduğu, ancak, soruya yanlış yanıt verenler ile konu hakkında fikri olmadığını belirtenlerin toplamının tüm katılımcıların %58.0'ini oluşturduğu,
- Konutun teslimiyle birlikte satıcının ayıplı hususlardan sorumluluğunun biteceğini düşünenlerin oranının %22.4 olduğu, ifadeye doğru cevap verenlerin oranının ise %44.3 olduğu,
- Tüketicinin mevzuata aykırı olan sözleşme hükümlerine de uymak zorunda olduğunu düşünenlerin oranının %20.5, ifadeye doğru cevap verenlerin oranının ise %44.2 olduğu anlaşılmaktadır.

Sonuç olarak, katılımcıların doğru cevap verdikleri ifadelere ilişkin en yüksek oranın %61.0 olduğu, ifadelere ilişkin genel olarak "fikrim yok" cevabının (%31.6-%59.0 aralığında) verildiği; düşük bilgi düzeyinde olan katılımcıların %30.8, orta bilgi düzeyinde olanların %38.4, yüksek bilgi düzeyinde olanların %30.8 olduğu görülmektedir. Ticaret Bakanlığının (2020) çalışmasında, tüketicilerin bilgi düzeylerinin dengeli dağıldığı (düşük %33.7, orta %32.6, yüksek %33.7) görülmektedir. Nart (2008) ise çalışmasında, bireylerin büyük oranda alt bilgi düzeyinde oldukları sonucuna ulaşmıştır. Kaynak ve Akan'ın (2011) çalışmasına göre ise, 530 katılımcının yarısından fazlası kendisinin bilinçli tüketici olduğunu düşünmektedir. Çalışmalar arasındaki bilgi düzeyi farklarının katılımcıların eğitim düzeyi dağılımları ile de ilgili olduğu değerlendirilmektedir.

Katılımcıların ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeylerini ölçmeye yönelik ifadelere verdikleri cevaplara bakıldığında,

- Katılımcıların yarısından fazlasının (%29.2+%23.9) konutun satış fiyatını düşürecekse sözleşmenin resmi şekilde yapılmasından vazgeçebilirim,

ifadesine katılmadığı; benzer şekilde hazırlanan konutun satış fiyatını düşürecekse ödemeler karşılığında teminat sunulmasından vazgeçilip geçilmeyeceğine ilişkin ifadeye katılımcıların çoğunluğunun (%33.7+%26.7) vazgeçmeyeceğini belirttiği, bu oranın (%60.4) noterden sözleşmesinden vazgeçmeyeceğini belirtenlerin oranından (%53.0) daha yüksek olduğu, katılımcıların ödemeleri karşılığında teminat sunulması hususuna daha çok önem verdikleri ve bu haktan vazgeçme eğiliminde olmadıkları,

- Benzer şekilde, bir kampanyanın veya hediyein söz konusu olması halinde sözleşme ile aynı gün imzalatılan ön bilgilendirme formuna geçmiş bir tarih atarak imzalamayı geri çevireceğini belirtenlerin katılımcıların %55.8'ini (%29.9+%25.9) oluşturduğu,

- Noterde yapılan sözleşmenin maliyetine katılmak istemeyenlerin oranının %36.3 (%22.2+%14.1), noterde sözleşme yapmak isteyenlerin oranının ise %44.4 (%22.6+%21.8) olduğu,

- Katılımcıların yarısından fazlasının (%30.0+%26.2) yasal haklarını bildiğini ve gerekirse kullanacağını belirttiği, Katılımcıların ön ödemeli konut satış sözleşmesinde yer alan hususları satış temsilcisinin verdiği bilgiler çerçevesinde kontrol edip etmeyeceklerine ilişkin ifadeye verdikleri cevaplara bakıldığında, çoğunluğunun (%53.6+%20.2) sözleşmeyi okuyacağını ve verilen bilgilerin sözleşmede yer alıp almadığını kontrol edeceklerini belirttikleri, benzer şekilde imzalamadan önce sözleşmeyi mutlaka okuyacağını belirtenlerin de yüksek oranda (%74.7=%52.0+%22.7) olduğu, her iki ifadeye “ne katılıyorum ne katılmıyorum” cevabı verenlerin oranlarının da eşit (%14.4) olduğu, sonuç olarak, katılımcıların benzer sorulara tutarlı bir şekilde benzer cevapları verdiği,

- Benzer şekilde sözleşmeyi imzalamadan önce projenin kat planını ve konutun yapımında kullanılacak malzemelere ilişkin teknik şartnameyi/mahal listesini inceleyeceğini belirtenlerin oranının %69.4 (%41.3+%28.1) olduğu,

- Çoğunluğunun (%64.6) sözleşme konusu projeye ilişkin resmi kurumlar (belediye, tapu müdürlüğü vb.) nezdinde gerekli araştırmayı yapacağını belirttiği, bu konuda kararsız olanların hiç de az sayılmayacak bir orana (%21.5) sahip olduğu,

- Şirketin yapı ruhsatı almamış olması halinde şirketle sözleşme yapmayacağını belirtenlerinin oranının ise %59.4 (%41.0+%18.4) olduğu,
- Çoğunluğunun (%53.0+%21.5) konutu teslim alırken sözleşmeye ve vaatlere uygunluğunu kontrol edeceğini belirttiği anlaşılmaktadır.

Söz konusu ifadelere katılma oranının %70.0'in üzerine çıktığı görülenler, imzalamadan önce sözleşmeyi mutlaka okuyacağını belirtenler (%74.7), konutu teslim alırken sözleşmeye ve vaatlere uygunluğunu kontrol edeceğini belirtenler (%74.5) ve sözleşmeyi okuyacağını, sözlü olarak verilen bilgilerin sözleşmede yer alıp almadığını kontrol edeceğini belirtenler (%73.8) şeklinde sıralanabilir.

Sonuç olarak, katılımcıların %33.3'ünün düşük bilinç düzeyinde, %34.9'unun orta bilinç düzeyinde, %31.8'inin ise yüksek bilinç düzeyinde olduğu bulunmuştur. Bu araştırmanın bulgularından farklı olarak Ticaret Bakanlığının (2020) araştırmasında, katılımcıların %53.2'sinin yüksek bilinç düzeyinde olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Nart (2008) çalışmasında, katılımcıların bilinç düzeylerinin bilgi düzeylerinden daha olumlu olduğu sonucuna ulaşmış, tüketici bilinci ile tüketici haklarına ilişkin bilgi düzeyi arasında pozitif ilişki bulmuştur.

4.6. ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIN ALAN KATILIMCILARIN SATIN ALMA TECRÜBELERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Ön ödemeli konut satın alan katılımcıların, konutlarını satın alma tarihlerine bakıldığında, katılımcıların çoğunluğunun (%83.5) konutunu 2009-2016 yılları arasında satın aldığı, daha dar bir tarih aralığı olarak 20011-2014 yılları arasına bakıldığında bu oranın %60.1 olduğu anlaşılmaktadır. Katılımcıların dörtte üçünün (%75.0) ön ödemeli olarak satın aldıkları konutları İstanbul'da bulunmakta olup, İstanbul'u %10.3 ile Ankara takip etmektedir. Katılımcıların ön ödemeli konutlarının ne kadar sürede teslim edildiğine ilişkin soruya çoğunluğunun (%83.7) konutu henüz teslim alamadığını belirttiği anlaşılmış olup, bu oran 2009-2016 yılları arasında ön ödemeli konut satın aldığını belirten katılımcı sayısı ile oldukça benzerlik göstermektedir.

Katılımcıların %77.6'sı ön ödemeli konut satın alma tecrübesini "Bir daha kesinlikle düşünmem/pişmanım" şeklinde tanımlamış olup, ön ödemeli konut satın alma tecrübesi bulunan ve henüz konutunu mevzuata uygun şekilde teslim alamadığını belirtenlerin oranının yüksekliği (%83.7) göz önünde bulundurulduğunda söz konusu cevabın anlamlı olduğu değerlendirilmektedir. Ön ödemeli konut satın alma tecrübesini sorunsuz/kusursuz olarak tanımlayanların oranı %5.7, ufak tefek sorunlar olmasına karşın sonuçtan genel olarak memnun olduğunu belirtenlerin oranı ise %8.6'dır.

Katılımcılardan ön ödemeli konut satın alma tecrübelerindeki sorunun ne olduğunu belirtmelerinin istenildiği ve birden fazla cevabın verilebileceğinin belirtildiği soruya katılımcıların sırasıyla konutun teslim edilmemesi (%44.0), şirkete ulaşamaması (%18.5), tapunun üzerinde şirketin borçlarından kaynaklanan ipotek bulunduğu (%14.9) cevaplarını verdiği, %8.5'inin ise ödemelerinin iade edilmemesi cevabını verdiği görülmektedir.

Sorun yaşayanların mağduriyetlerini gidermek için başvurdukları yollara ilişkin cevaplarına bakıldığında, sırasıyla mahkemeye başvurduğu (%19.9), şirkete başvurduğu (%16.1), sosyal medya üzerinden mağdur topluluğu oluşturduğu (%15.4), internette yer alan şikayet sitelerine olumsuz yorum bıraktığı (%13.7), ilgili kamu kurumlarına şikayette bulunduğu (%12.9), ve savcılığa başvurduğu (%12.4) anlaşılmaktadır. Tüketici hakem heyetine başvuruların oranı yalnızca %1.7 olup, konutun fiyatı ve hakem heyetlerine başvuru için belirlenen parasal sınır (2024 yılı için 104.000 TL) (PSAİT, 2023) dikkate alındığında, hakem heyetlerine başvuru oranının düşüklüğü anlaşılmaktadır. Bu itibarla, mahkemeye veya hakem heyetine başvuru yoluyla hak arama yollarını kullananların oranının %21.6 (%19.9+%1.7) olduğu görülmektedir.

4.7. KATILIMCILARIN KONUT SATIN ALMA EĞİLİMLERİNİN, BİLGİ VE BİLİNÇ DÜZEYLERİNİN, ÖN ÖDEMELİ KONUT SEKTÖRÜNÜN İŞLEYİŞİNİ DEĞERLENDİRMELERİNİN VE SATIN ALMA TERCİHLERİNİN SOSYOEKONOMİK DURUMLARINA GÖRE KARŞILAŞTIRILMASI

Katılımcıların konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimleri, ön ödemeli konut sektörünün işleyişine ilişkin bilgi ve bilinç düzeyleri, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri cinsiyete göre incelendiğinde,

- Erkeklerin ve kadınların konut satın almayı düşünme oranlarının birbirine oldukça yakın (erkek %39.9, kadın %38.8) olduğu, analiz sonucuna göre de konut satın alma eğilimi ile cinsiyet arasında anlamlı bir farklılık bulunmadığı ($p=0.648$),

- Ön ödemeli konut satın alma eğilimlerinin de birbirine son derece yakın (erkek %24.6, kadın %23.5) olduğu ancak erkeklerin %63.5 oranıyla ön ödemeli konut satın almayacağını belirtmesine karşın kadınlarda bu oranın %47.7 ve kadınlar açısından “bilmiyorum” cevabına kayma olduğu, ön ödemeli konut satın alma eğiliminin cinsiyete göre farklılığının istatistiksel olarak anlamlı ($p<0.001$) olduğu,

- Katılımcıların ön ödemeli konut satışına ilişkin mevcut bilgi düzeylerini nasıl tanımladıklarına bakıldığında kadınların erkeklere göre daha fazla oranda (%72.8=%36.9+%35.9) “hiç bilgim yok” veya “biraz bilgim var” şeklinde tanımladığı, katılımcıların mevcut bilgi düzeyini nasıl tanımladıkları ile cinsiyet arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık bulunduğu ($p=0.003$),

- Sektörde sorun olduğunu düşünenlerin erkeklerde %83.7, kadınlarda ise %61.5 olduğu ve bu sonuca göre, hem erkeklerin hem de kadınların sektörü olumsuz değerlendirdiği, ancak erkeklerin ön ödemeli konut satış sektörüne kadınlara göre çok daha olumsuz bir bakış geliştirdiği, analiz sonucuna göre de ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde sorun olup olmadığı ile cinsiyet arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık bulunduğu ($p<0.001$),

- Erkeklerin kadınlardan daha fazla oranda orta (erkek %40.4, kadın %36.4) ve yüksek bilgi düzeyinde (erkek %36.5, kadın %24.8) sınıflandırıldıkları, bilgi düzeyine ilişkin elde edilen puan sınıflandırmasında erkeklerin kadınlardan daha yüksek bilgi puanına sahip olduğu, analiz sonucuna göre de bilgi düzeyi sınıflandırması ile cinsiyet arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık bulunduğu ($p<0.001$), katılımcıların bilgi düzeylerinin

ortalama puanları incelendiğinde ise ortalama $\bar{X}=6.68$ ($ss=4.34$) puana sahip oldukları, erkeklerin 15 puan üzerinden ortalama $\bar{X}=7.48$ ($ss=4.07$), kadınların ise 15 puan üzerinden $\bar{X}=5.84$ ($ss=4.45$) puana sahip oldukları (5-9=orta), kadınlarla erkekler arasındaki bu farkın istatistiksel olarak da anlamlı olduğu ($p<0.001$), erkeklerin çoğunluğunun mevcut bilgi düzeylerinin orta, kadınların çoğunluğunun ise değerlendirmelerine paralel şekilde düşük bilgi düzeyinde olduğu,

- Bilinç düzeyi sınıflandırmaları bakımından kadınların erkeklerden daha fazla oranda orta bilinç düzeyinde olduğu (erkek %32.6, kadın %37.2), yüksek bilinç düzeyinde ise erkeklerin oransal olarak daha fazla (erkek %33.7, kadın %29.9) olduğu, genel olarak bilinç düzeyi orta (%34.9) olanların önde geldiği, erkeklerde eşit oranla düşük (%33.7) ve yüksek (%33.7) bilinç düzeyine sahip olanların, kadınlarda ise orta bilinç düzeyine (%37.2) sahip olanların önde geldiği, ancak bilinç düzeyi sınıflandırmasında kadınlarla erkekler arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık elde edilmediği ($p=0.368$), katılımcıların bilinç düzeylerinin ortalama puanları incelendiğinde ise ortalama $\bar{X}=44.96$ ($ss=7.73$) puana sahip oldukları, erkeklerin ortalama $\bar{X}=45.08$ ($ss=7.94$), kadınların ise $\bar{X}=44.84$ ($ss=7.51$) puana sahip oldukları (40 ve 50'nin altı=orta), bilinç düzeyi ortalama puanlarına ilişkin olarak kadınlarla erkekler arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık elde edilmediği ($p=0.703$),

- Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenlerine cinsiyet açısından bakıldığında, yakın oranlarda (erkek %51.9, kadın %50.7) fiyat avantajının en önemli etken olarak önde geldiği, ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenlerinin cinsiyete göre farklılık göstermediği ($p>0.05$),

- Ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenlerine bakıldığında ise kadınlarda en önemli nedenin riskli olduğunun (%22.4), erkeklerde ise konutun teslim edilmeyeceğinin düşünülmesinin (%21.8) en önemli etkenler olarak görüldüğü, tercih etmeme nedenlerinin cinsiyete göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık gösterdiği ($p<0.001$) belirlenmiştir.

Ticaret Bakanlığının (2020) çalışmasında, erkeklerin bilinç düzeyinin kadınlardan daha yüksek olduğu, ayrıca bu çalışma sonuçlarını destekler şekilde erkeklerin kadınlardan daha yüksek bilgi düzeyinde olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Katılımcıların konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimleri, bilgi ve bilinç düzeyleri, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri yaş gruplarına göre incelendiğinde;

- Konut satın almayı düşünmeyenlerin oranının yaş ilerledikçe arttığı ve 56 yaş ve üstü grupta %50.5 oranına ulaştığı, en genç grubun en yüksek oranda konut satın alma eğiliminde (35 yaş ve altı %48.3) olduğu, katılımcıların konut alımına ilişkin eğilimlerinin yaşa göre gösterdiği farklılığın istatistiksel olarak anlamlı ($p<0.001$) olduğu,

- Ön ödemeli konut satın almayı düşünmeyenlerin yaş ilerledikçe arttığı, ayrıca tüm gruplarda konut satın almayı düşünmeyenlerden çok daha yüksek oranda ön ödemeli konut almayı düşünmeyenlerin bulunduğu, konut satın almayı düşünenler için de ön ödemeli konut satın almayı düşünmeyecek gruplar bulunduğu, bu oran farkının özellikle 36-45 yaş aralığında ve 46-55 yaş aralığında %30.0 civarında olduğu, katılımcıların ön ödemeli konut alımına ilişkin eğilimlerinin yaşa göre istatistiksel olarak anlamlı ($p<0.001$) farklılık gösterdiği,

- Katılımcıların yaş gruplarına göre ön ödemeli konut satışına ilişkin mevcut bilgi düzeylerini nasıl değerlendirdiklerine bakıldığında, hiç bilgisi olmadığını ve biraz bilgisi olduğunu belirtenlerin tüm yaş gruplarında çoğunluğu oluşturduğu, analiz sonucuna göre katılımcıların bilgi düzeyi sınıflandırması ile yaş grupları arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık bulunmadığı ($p=0.073$),

- Tüm yaş gruplarının ön ödemeli konut satış sektöründe sorun olduğunu düşündüğü, bu oranın yaş ilerledikçe arttığı ve 56 yaş ve üstü grupta “sorun var” ve “kesinlikle sorun var” cevabı verenlerin yüksek oranda (%81.4=%61.9+%19.5) olduğu, katılımcıların ön ödemeli konut sektörünün

işleyişinde sorun olup olmadığına ilişkin düşüncelerinin yaşa göre farklılık gösterdiği ve bu farklılığın istatistiksel olarak anlamlı ($p < 0.001$) olduğu,

- Bilgi düzeyi sınıflandırmasına bakıldığında, bütün yaş gruplarındaki katılımcıların mevcut bilgi düzeylerini “hiç bilgim yok” veya “biraz bilgim var” şeklinde tanımlamış olmalarına karşın 35 yaş ve altı grup dışındaki yaş gruplarındaki katılımcıların daha çok orta bilgi düzeyinde olduğu, yaş ilerledikçe oranın arttığı ve 56 yaş ve üstü grupta orta bilgi düzeyinin (%43.4) ve yüksek bilgi düzeyinin (%36.3) en yüksek seviyeye çıktığı, 35 yaş ve altı grubundakilerin ise mevcut bilgi düzeyi değerlendirmelerine paralel olarak daha düşük düzeyde bilgi sahibi oldukları, katılımcıların bilgi düzeylerinin ortalama puanları yaş gruplarına göre incelendiğinde ise 56 yaş ve üstü gruptakilerin en yüksek ortalamaya ($\bar{X} = 7.52$, $ss = 3.73$) sahip oldukları, bunu 36-45 ($\bar{X} = 6.69$, $ss = 4.42$) ve 46-55 ($\bar{X} = 6.64$, $ss = 4.17$) yaş grubundakilerin izlediği, bilgi düzeyi ortalama puanlarının yaş gruplarına göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermediği ($p = 0.068$),

- Bilinç düzeyi sınıflandırmasına bakıldığında ise en yüksek oranın 56 yaş ve üstü grubunda orta bilinç düzeyinde (%42.5) bulunduğu, katılımcıların bilinç düzeyi sınıflandırması ile yaş grupları arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık elde edilmediği ($p = 0.309$), katılımcıların bilinç düzeylerinin ortalama puanları yaş gruplarına göre incelendiğinde ise 35 yaş ve altı gruptakilerin en yüksek ortalama $\bar{X} = 45.97$ ($ss = 7.65$) puana sahip oldukları, diğer taraftan, katılımcıların bilinç düzeyi ortalamalarının yaşa göre incelenmesi neticesinde istatistiksel olarak anlamlı bir fark elde edilemediği ($p = 0.587$),

- Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenlerinde tüm yaş gruplarında fiyat avantajının ön plana çıktığı, bu itibarla ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenlerinin yaşa göre farklılık göstermediği ($p > 0.05$),

- Ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenlerine bakıldığında ise 35 yaş ve altı grup (%24.3) ile 36-45 yaş aralığında (%21.9) riskli olduğunun düşünülmesinin en çok tercih edilen neden olarak karşımıza çıktığı, 46-55 yaş aralığı için konutun teslim edilmeyeceğinin düşünülmesinin (%20.4), 56 yaş ve

üstü grupta ise müteahhitlere güvenmemenin en önemli nedenler olarak değerlendirildiği, ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenlerinin yaşa göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık gösterdiği ($p<0.001$) görülmektedir.

Ticaret Bakanlığının (2020) tüketici profili araştırması, tüketicilerin bilgi düzeylerinin yaşa göre dengeli dağıldığı ayrıca bu çalışmanın sonuçlarına benzer şekilde, tüketicilerin bilinç düzeyinin yaşa göre anlamlı olarak farklılaşmadığı sonucuna ulaşmıştır. Baytan (2019), bu araştırmanın sonuçlarını destekleyecek şekilde, 65 yaş üstü katılımcıların bitmiş konutları satın almayı tercih ettiğini ortaya koymaktadır.

Katılımcıların konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimleri, bilgi ve bilinç düzeyleri, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri eğitim düzeylerine göre incelendiğinde;

- Konut satın almayı düşünmeyenlerin lisans altı eğitim düzeyinde (%38.5), konut satın almayı düşünenlerin ise lisansüstü eğitim düzeyinde (%46.6) yoğunlaştığı, bu farkın istatistiksel olarak da anlamlı ($p=0.023$) olduğu,

- Tüm gruplarda yüksek oranlarda ön ödemeli konut satın almama eğiliminin bulunduğu, en yüksek oranda (%63.9) ön ödemeli konu satın almayı düşünmediğini belirtenlerin lisans altı eğitim düzeyi grubunda bulunduğu, diğer gruplarda da aynı cevabın yüksek oranlarda (lisans %56.0, lisansüstü %46.6) yer aldığı, bu farkın da istatistiksel olarak anlamlı olduğu ($p=0.015$),

- Katılımcıların eğitim düzeylerine göre ön ödemeli konut satışına ilişkin mevcut bilgi düzeylerini nasıl tanımladıklarına bakıldığında, lisans altı düzeyinde hiç bilgi olmadığını belirtenlerin (%40.5), diğer gruplarda ise biraz bilgisi olduğunu belirtenlerin (lisans %34.6, lisansüstü %35.1) öne çıktığı, katılımcıların bilgi düzeylerinin eğitim durumlarına göre incelenmesi neticesinde istatistiksel olarak fark elde edilemediği ($p=0.130$),

- Tüm grupların sektörün işleyişine ilişkin sorun olduğunu düşündüğü, lisans altı düzeyde “kesinlikle sorun var” diyenlerin oranının %67.3 olduğu, eğitim düzeyi ilerledikçe bu oranın düşmeye başladığı (lisans %49.6, lisansüstü

%31.4), lisansüstü düzeyde bu cevabın daha çok “sorun var” şeklinde (%34.0) ifade edildiği, katılımcıların bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmelerinde de eğitim durumlarına göre farklılık görüldüğü ($p<0.001$),

- Tüm eğitim düzeyi gruplarında orta bilgi düzeyinin (lisans altı %40.0, lisans %37.9, lisansüstü %37.7) önde geldiği, katılımcıların bilgi düzeylerinin ortalama puanları eğitim düzeyine göre incelendiğinde ise lisans düzeyinde eğitime sahip katılımcıların en yüksek ortalama puana $\bar{X}=6.96$ ($ss=4.38$) sahip oldukları, bunu lisans altı ($\bar{X}=6.76$, $ss=4.21$) ve lisansüstü ($\bar{X}=6.04$, $ss=4.36$) eğitim düzeyine sahip katılımcıların izlediği, bilgi düzeyi ortalama puanlarının eğitim düzeyine göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermediği ($p=0.057$), katılımcıların mevcut bilgi düzeyi tanımlamalarının “hiç bilgim yok” veya “biraz bilgim var” olmasına karşın bilgi düzeyi sınıflandırmalarının orta düzeyde olduğu,

- Lisans düzeyinde orta bilinç düzeyinin (%34.6), lisansüstü düzeyinde yüksek bilinç düzeyinin (%34.5), lisans altı grubunda ise düşük bilgi düzeyinin (%37.5) öne çıktığı ancak bu grupta orta bilinç düzeyi oranının (%37.1) da düşük bilinç düzeyine, lisans düzeyinde ise yüksek bilinç düzeyinin (%34.1) orta bilinç düzeyine yakın olduğu, sonuç olarak eğitim düzeyi arttıkça bilinç düzeyinin yükselme eğiliminde olduğu, ancak katılımcıların bilinç düzeyi sınıflandırmasının eğitim düzeyine göre istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık göstermediği ($p=0.216$), katılımcıların bilinç düzeylerinin ortalama puanları eğitim düzeyine göre incelendiğinde lisans ($\bar{X}=45.33$, $ss=7.92$) ve lisansüstü ($\bar{X}=45.24$, $ss=7.61$) eğitim düzeyine sahip katılımcıların ortalama puanlarının lisansaltı ($\bar{X}=44.06$, $ss=7.46$) eğitim düzeyine sahip katılımcılardan daha yüksek olduğu, katılımcıların bilinç düzeyi ortalama puanlarının eğitim düzeyine göre istatistiksel olarak anlamlı bir şekilde farklılaşmadığı ($p=0.140$),

- Katılımcıların eğitim düzeylerine göre ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenlerine bakıldığında fiyat avantajının tüm gruplarda öne çıkan etken olduğu, ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenlerinin katılımcıların eğitim düzeyine göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermediği ($p=0.863$),

- Ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenlerine bakıldığında ise lisans altı düzeyde konutu teslim alamayacağını düşünenlerin (%21.9) oransal olarak öne çıktığı, lisans ve lisansüstü düzeyinde riskli olduğunu düşünenlerin (lisans %22.6, lisansüstü %23.3) çoğunlukta olduğu, ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenlerinin eğitim düzeyine göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık gösterdiği ($p<0.001$) görülmektedir.

Bu araştırmanın sonuçlarını destekler nitelikte, Demir (2018) ve Baytan (2019) bireylerin demografik ve sosyoekonomik özellikleri ile konut tercihleri arasında ilişki bulunduğunu ortaya koymuştur. Kaynak ve Akan (2011)'in çalışmasında da lisansüstü düzeyinde eğitim alanların %65.8'inin bilinçli olduklarını düşündükleri, eğitim düzeyi ile bilinç düzeyi değerlendirmeleri arasında anlamlı farklılık olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Ticaret Bakanlığının (2020) çalışmasında ise bilgi ve bilinç düzeyi arttıkça eğitim düzeyinin arttığı sonucuna ulaşılmıştır.

Katılımcıların konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimleri, bilgi ve bilinç düzeyleri, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri medeni durumlarına göre incelendiğinde;

- Konut satın almayı düşünenlerin evli olan (%38.5) ve olmayan (%41.9) grupları açısından en yüksek orana sahip olduğu, konut satın alma eğilimi katılımcıların medeni durumuna göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermediği ($p=0.220$),

- Buna karşın her iki grubun da (evli olan (%58.7, olmayan %47.5) ön ödemeli konut satın almayı düşünmediği, ön ödemeli konut satın almayı düşünmeyen katılımcıların daha çok evli grubunda (%58,7) yer aldığı, bu farkın istatistiksel olarak anlamlı (evli olmayan %47,5) ($p<0.001$) olduğu,

- Ön ödemeli konut satışına ilişkin mevcut bilgi düzeylerini nasıl değerlendirdiklerine bakıldığında evli olmayanların (%41.9) hiç bilgisi olmadığı belirttiği, evli olanların ise (%33.6) biraz bilgisi olduğunu belirttiği, bu farkın istatistiksel olarak anlamlı bir şekilde ayrıştığı ($p=0.008$),

- Her iki grubun da ön ödemeli konut sektöründe kesinlikle sorun olduğunu (evli olan %53.7, olmayan %38.9) düşündüğü, evli katılımcıların (%53,7) kesinlikle sorun olduğu yönündeki düşüncelerinin evli olmayanlara (%38.9) göre istatistiksel olarak daha fazla olduğu, katılımcıların ön ödemeli satış sektörünün işleyişine ilişkin bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmelerinde istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık olduğu ($p<0.001$),
 - Bilgi düzeyi sınıflandırmasına bakıldığında evli olmayanların düşük bilgi düzeyinde (%41.9), evli olanların ise orta bilgi düzeyinde (%40.8) yer aldığı, bilgi düzeyi puan skoru bakımından da evli olanların ($\bar{X}=7.03$, $ss=4.2$) evli olmayanlara ($\bar{X}=5.67$, $ss=4.57$) göre daha yüksek ortalama puana sahip oldukları, hem oran hem de ortalama bilgi skoru bakımından evli olanların evli olmayanlara göre istatistiksel olarak anlamlı bir şekilde farklılaştığı ($p<0.001$), evli olanların “biraz bilgim var” cevaplarına karşılık orta bilgi düzeyinde oldukları,
 - Bilinç düzeyi sınıflandırmasında da bilgi düzeyi sınıflandırmasına benzer şekilde evli olmayanların düşük bilinç düzeyinde (%37.9), evli olanların ise orta bilinç seviyesinde (%36.1) bulunduğu, bilinç düzeyi puan skoru bakımından da evli olanların ($\bar{X}=45.14$, $ss=7.61$) evli olmayanlara ($\bar{X}=44.47$, $ss=8.06$) göre az da olsa daha yüksek ortalama puana sahip oldukları, bilinç düzeyi sınıflandırması ve puan skoru bakımından evli olanlarla olmayanlar arasında istatistiksel olarak anlamlı bir fark elde edilemediği ($p>0.05$),
 - Evli olan (%50.6) ve olmayanların (%54.2) ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenlerinin dağılımına bakıldığında diğer değişkenler de olduğu gibi fiyat avantajının ön plana çıktığı, ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenlerinin medeni duruma göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermediği ($p>0.05$),
 - Ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenlerine bakıldığında ise evli olmayanlar açısından riskli olduğu düşüncesinin (%21.9), evli olanlar açısından ise konutun teslim edilmeyeceği düşüncesinin (%21.6) hakim olduğu, ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeyenlerin nedenlerinin medeni durumlarına göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık gösterdiği ($p<0.001$) anlaşılmaktadır.

Katılımcıların konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimleri, bilgi ve bilinç düzeyleri, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri çalışma durumlarına göre incelendiğinde;

- Konut satın almayı düşünenlerin, bekleneceği gibi, kamu (%42.4) ve özel sektörde (%40.5) çalışanlar açısından söz konusu olduğu, emekli ve çalışmayanlar açısından konut satın alma düşüncesinin söz konusu olmadığı (%45.1), bu farkın istatistiksel olarak anlamlı ($p<0.001$) olduğu,

- Buna karşın tüm gruplarda (çalışmayan-emekli %68.9, kamu %45.8, özel %61.6) ön ödemeli konut satın almama eğiliminin hakim olduğu, kamu sektöründe çalışanların satın almama eğilimleri (%45,8) daha düşük oranda iken, çalışmayanlar ve emekliler (%68,9) ile özel sektörde çalışanların (%61,6) ön ödemeli konut satın almama eğilimlerinin birbirine benzediği, ön ödemeli konut satın alma eğiliminin çalışma durumuna göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık gösterdiği ($p<0.001$),

- Ön ödemeli konut satışına ilişkin mevcut bilgi düzeylerini nasıl değerlendirdiklerine bakıldığında çalışmayan-emekli grubunun (%37.2) ve özel sektörde çalışanların (%33.8) hiç bilgisi olmadığını belirttiği, kamuda çalışanların ise (%36.5) biraz bilgisi olduğunu belirttiği, mevcut bilgi düzeyi değerlendirmeleri açısından çalışma durumuna göre istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık bulunmadığı, ($p=0.528$),

- Tüm grupların ön ödemeli konut sektöründe kesinlikle sorun olduğunu (çalışmayan-emekli %61.6, kamu %34.0, özel %65.4) düşündüğü, ancak kamu sektöründe oranın dikkat çekici şekilde azaldığı, bu itibarla katılımcıların ön ödemeli satış sektörünün işleyişinde sorun olup olmadığına ilişkin düşüncelerinde çalışma durumuna göre farklılık görüldüğü ($p<0.001$),

- Bilgi düzeyi sınıflandırmasına bakıldığında tüm grupların orta bilgi düzeyinde (çalışmayan-emekli %43.3, kamu %34.0, özel %41.8) olduğu, mevcut bilgi düzeyi değerlendirmeleri ile karşılaştırıldığında bilgi düzeylerinin değerlendirmelerinden daha iyi seviyede olduğu, bilgi düzeyi puan skorları bakımından da tüm çalışma gruplarının birbirine yakın ortalama puana sahip oldukları (çalışmayanlar ve emekliler $\bar{X}=6.91$, $ss=4.09$; kamu sektörü $\bar{X}=6.67$,

ss=4.67; özel sektör $\bar{X}=6.53$, ss=3.98), bilgi düzeyi sınıflandırması ve puan skorları bakımından çalışma durumuna göre istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık saptanmadığı ($p>0.05$),

- Bilinç düzeyi sınıflandırmasında çalışmayan-emekli grubunun orta bilinç seviyesinde (%40.8), kamu sektöründe çalışanların yüksek bilinç seviyesinde (%35.4), özel sektör çalışanlarının düşük bilinç düzeyinde (%34.6) bulunduğu, katılımcıların bilinç düzeyi puan skorları çalışma durumuna göre incelendiğinde, kamu sektöründe çalışanların ortalama puanlarının ($\bar{X}=45.47$, ss=7.72) çalışmayanlar ve emekliler ($\bar{X}=43.91$, ss=7.5) ile özel sektörde çalışanlardan ($\bar{X}=44.92$, ss=7.85) daha yüksek olduğu, ancak bilinç düzeyi sınıflandırması ve puan skorları bakımından çalışma durumuna göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık olmadığı ($p>0.05$),

- Ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri açısından tüm gruplarda (çalışmayan-emekli %61.0, kamu %51.5, özel %56.0) fiyat avantajının ön plana çıktığı, ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenlerinin çalışma durumuna göre farklılığı gerekli olan minimum hücre gözlem sayısını karşılayamadığından incelenemediği,

- Ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenlerine bakıldığında ise kamu sektörü açısından riskli olduğu düşüncesinin (%24.4), çalışmayan-emekli grubu (%22.0) ve özel sektör (%21.8) açısından konutun teslim edilmeyeceği düşüncesinin öne çıktığı, ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeyenlerin nedenlerinin çalışma durumuna göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık gösterdiği ($p<0.001$) görülmektedir.

Kaynak ve Akan (2011) da çalışmasında, katılımcıların çalışma durumları ile bilinç düzeyi değerlendirmeleri arasında anlamlı bir farklılık bulmamıştır. Ticaret Bakanlığının (2020) araştırmasında ise, katılımcıların meslekleri ile bilinç düzeyleri arasında anlamlı bir farklılık olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Katılımcıların konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimleri, bilgi ve bilinç düzeyleri, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri gelir gruplarına göre incelendiğinde;

- 27.000 TL ve altı gelir grubundaki katılımcıların (%36.6) konut satın almayı düşünmediği, diğer gruplardaki katılımcıların ise (27.001 TL-47.500 TL %39.3, 47.501 TL ve üstü %47.7) konut satın almayı düşündüğünü belirttiği, beklendiği gibi gelir arttıkça konut satın alma isteğinin arttığı, bu farkın istatistiksel olarak da anlamlı ($p=0.003$) olduğu,

- Buna karşın tüm gelir gruplarında (27.000 TL ve altı %59.4, 27.001 TL-47.500 TL %56.7, 47.501 TL ve üstü %51.2) ön ödemeli konut satın almama eğiliminin hakim olduğu, gelir arttıkça almama eğiliminin azaldığı ama sonuç olarak tüm gelir gruplarında yarıdan fazla katılımcının ön ödemeli konut satın almayacağını bildirdiği, ön ödemeli konut satın alma eğiliminin gelir gruplarına göre istatistiksel olarak anlamlı bir şekilde farklılaşmadığı ($p=0.111$),

- Katılımcıların ön ödemeli konut satışına ilişkin mevcut bilgi düzeyi değerlendirmelerine bakıldığında, gelir düzeyi arttıkça mevcut bilgi düzeylerinin yüksek olduğunu düşünenlerin arttığı, 27.000 TL ve altında gelir düzeyine sahip katılımcılarda hiç bilgisi olmadığını (%41.7), 27.001 TL-47.500 TL (%36.9) ve 47.501 TL ve üstü (%34.0) gelir gruplarında biraz bilgi sahibi olduğunu belirtenlerin önde geldiği, bilgi düzeyi bakımından gelir grupları arasındaki farklılığın istatistiksel olarak da anlamlı ($p=0.003$) olduğu,

- Gelir düzeyi yükseldikçe ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişinde kesinlikle sorun olduğunu düşünenlerin oranının azaldığı (27.001 TL-47.500 TL %51.0, 47.501 TL ve üstü %39.1), daha düşük gelir grubunda ise sektörün işleyişinde kesinlikle sorun olduğu düşüncesinin daha yüksek oranda (27.000 TL ve altında %59.5) karşımıza çıktığı, bu farkın istatistiksel olarak da anlamlı ($p<0.001$) olduğu,

- Bilgi düzeyi sınıflandırması gelir gruplarına göre incelendiğinde, tüm gelir gruplarında orta düzeyde bilgiye sahip olanların ilk sırada olduğu, (27.000 TL ve altında %39.4, 27.001 TL-47.500 TL %40.5, 47.501 TL ve üstü %35.6). Katılımcıların bilgi düzeyi puan ortalamalarının da tüm gelir gruplarında birbirine yakın olduğu (27.000 TL ve altında $\bar{X}=6.67$, $ss=4.24$, 27.001 TL-47.500 TL $\bar{X}=6.59$, $ss=4.34$, 47.501 TL ve üstü $\bar{X}=6.76$, $ss=4.45$), bilgi düzeyi sınıflandırması ve puan skorları bakımından gelir grupları arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık bulunmadığı ($p>0.05$), katılımcıların gelir gruplarına

göre mevcut bilgi düzeylerini “hiç bilgim yok” veya “biraz bilgim var” şeklinde değerlendirmelerine karşın, bilgi sınıflandırmasına göre genel olarak orta bilgi düzeyinde oldukları,

- Gelir arttıkça ön ödemeli konut satın alımına ilişkin bilinç düzeyinin arttığı, 27.000 TL ve altında düşük (%40.6), 27.001 TL-47.500 TL gelir grubunda orta (%37.6), 47.501 TL ve üstü gelir grubunda yüksek (%37.1) bilinç düzeyine sahip katılımcıların önde geldiği, bilinç düzeyi sınıflandırmasının gelir grupları arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık gösterdiği ($p=0.022$), bilinç düzeyi puan ortalamaları gelir gruplarına göre incelendiğinde ise 27.000 TL ve altında geliri olanların bilinç düzeyi ortalamasının ($\bar{X}=43.9$, $ss=7.98$) diğer iki gruptan düşük olduğu, 27.001 TL-47.500 TL ($\bar{X}=45.92$, $ss=7.55$) ve 47.501 TL ve üstündeki ($\bar{X}=45.06$, $ss=7.54$) gruplarda puan anlamında pek farklılık olmadığı, katılımcıların bilinç düzeyi puan skorlarının gelir grupları bakımından istatistiksel olarak anlamlı olarak farklılaştığı ($p=0.008$),

- Ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri açısından tüm gelir gruplarında fiyat avantajının önde geldiği (27.000 TL ve altında %58.8, 27.001 TL-47.500 TL %50.5, 47.501 TL ve üstü %47.7), ön ödemeli konut satın alma nedenlerinin gelir gruplarına göre istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık göstermediği ($p=0.773$),

- Katılımcıların ön ödemeli konut satın alımının riskli olduğunu (27.000 TL ve altında %16.9, 27.001 TL-47.500 TL %19.9, 47.501 TL ve üstü %25.0) ve konutu teslim alma hususunda sorun yaşayacaklarını düşünmelerinin (27.000 TL ve altında %21.0, 27.001 TL-47.500 TL %20.2, 47.501 TL ve üstü %20.0) ve müteahhitlere güvenmemelerinin (27.000 TL ve altında %19.9, 27.001 TL-47.500 TL %20.6, 47.501 TL ve üstü %19.6) her gelir grubu için ön ödemeli konut alımını tercih etmeme nedenleri olarak karşımıza çıktığı, ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeyenlerin gelir gruplarına göre nedenlerinin istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermediği ($p=0.140$) anlaşılmaktadır.

Ticaret Bakanlığının (2020) çalışmasında, katılımcıların gelir düzeyleri ile bilgi ve bilinç düzeyleri arasında anlamlı farklılık bulunmuş olup, sonuçlar bilinç düzeyi açısından bu çalışmayı desteklerken, bilgi düzeyi açısından farklılık

göstermektedir. Kaynak ve Akan (2011) ise çalışmasında, katılımcıların gelir düzeyi ile bilinç düzeyleri arasında anlamlı bir farklılık bulmamıştır. Bu araştırmanın sonuçlarını destekler nitelikte, Tatlı (2013) gelirin, eğitimin ve yaşın konut sahipliği üzerinde olumlu etkisi olduğunu; Gül (2015) gelir durumu ile oturulan konut tipi arasında istatistiksel açıdan anlamlı bir farklılık olduğunu belirlemiştir. Altun (2017) gelirin konut sahipliği üzerinde etkisi bulunduğu sonucuna ulaşmıştır. Demir (2018) çalışmasında, konut fiyatının ve bireylerin gelirinin konut talebini etkilediğini, düzenli geliri olanların konut alımı konusunda kendilerini daha rahat hissettiklerini belirlemiştir.

Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenleri ön ödemeli konut satın alımına ilişkin bilgi ve bilinç düzeylerine göre incelendiğinde,

- Tüm bilgi düzeylerinde katılımcıların ön ödemeli konut almayı tercih etmelerinin en önde gelen nedeninin fiyat avantajı olduğu (düşük %49.5, orta %50.8, yüksek %53.7), ön ödemeli konut satın alma nedenlerinin bilgi düzeyine göre istatistiksel olarak anlamlı şekilde değişmediği ($p=0.439$),
- Ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenlerine ilişkin farklılıkların çeşitli nedenlere yüzdesel olarak dağıldığı, bilgi düzeyi düşük olanların ortalamadan ayrıldığı ve en fazla tercih ettikleri nedenin ön ödemeli konut satın alımını riskli bulmaları (%22.5) olduğu, orta düzeyde bilgi sahibi olanların konutu teslim alamayacağını düşünmeleri (%22.2) ve bilgi düzeyi yüksek olanların ise müteahhitlere güvenmemeleri (%21.2) nedenini ilk sıraya taşıdıkları, ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenlerinin katılımcıların bilgi düzeyine göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık gösterdiği ($p<0.001$),
- Ön ödemeli konut satın alma nedenleri katılımcıların bilinç düzeyine göre incelendiğinde, her üç bilinç düzeyinde de fiyat avantajı nedeniyle satın alma eğiliminde olanların önde geldiği (düşük %50.0, orta %55.5, yüksek %48.6), ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenlerinin katılımcıların bilinç düzeylerine göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermediği ($p=0.328$),

- Ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri katılımcıların bilinç düzeyine göre incelendiğinde, düşük (%22.0) ve orta (%19.9) bilinç düzeyinde konutu teslim alamayacağını düşünme, yüksek (%21.7) bilinç düzeyinde ise riskli olduğunu düşünme nedeniyle ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeyenlerin önde geldiği, ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri ile katılımcıların bilinç düzeyi sınıflandırması arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık elde edilmediği ($p=0.996$) görülmektedir.

Katılımcıların ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar ve başvurdukları yollar ön ödemeli konut satın alımına ilişkin bilgi ve bilinç düzeylerine göre incelendiğinde,

- Katılımcıların ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar açısından tüm bilgi düzeylerinde konutu teslim alamadığını belirtenlerin önde geldiği (düşük %47.0, orta %43.8, yüksek %43.2), katılımcıların ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunların bilgi düzeylerine göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermediği ($p=0.831$),

- Katılımcıların mağduriyetlerine ilişkin olarak tüm bilgi düzeylerinde mahkemeye başvurduğunu belirtenlerin önde geldiği (düşük %23.3, orta %20.2, yüksek %18.2), katılımcıların mağduriyetleri kapsamında başvurdukları yollar ile bilgi düzeyleri arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık elde edilmediği ($p=0.874$),

- Katılımcıların ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar açısından tüm bilinç düzeylerinde konutu teslim alamadığını belirtenlerin önde geldiği (düşük %42.6, orta %43.5, yüksek %46.7), katılımcıların ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunların bilinç düzeylerine göre istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermediği ($p=0.693$),

- Katılımcıların mağduriyetlerine ilişkin bilgi düzeyinde olduğu gibi tüm bilinç düzeylerinde de mahkemeye başvurduğunu belirtenlerin yüksek oranda olduğu (düşük %20.2, orta %19.8, yüksek %19.6), katılımcıların mağduriyetleri kapsamında başvurdukları yollar ile bilinç düzeyleri arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık elde edilmediği ($p=0.986$) anlaşılmıştır.

Ön ödemeli konut satın alan ve almayan katılımcıların ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi ve bilinç düzeyleri karşılaştırıldığında;

- Ön ödemeli konut satın alanların bilgi düzeylerinin ön ödemeli konut almamış olanlara göre hem yüzdesel olarak yüksek bilgi sınıflarında bulunduğu hem de ortalama puan bakımından yüksek olduğu ve bu farkların istatistiksel olarak anlamlı olduğu ($p < 0.001$), ön ödemeli konut satın almayanlarda düşük (%41.4), satın alanlarda ise orta (%45.6) düzeyde bilgiye sahip olanların önde olduğu, bilgi düzeyi puan ortalaması bakımından da ön ödemeli konut satın alanların ortalama puanlarının ($\bar{X} = 7.70$, $ss = 3.62$) almayanlara ($\bar{X} = 5.80$, $ss = 4.7$) göre daha yüksek olduğu,

- Bilinç düzeyine ilişkin sınıflandırmada ise ön ödemeli konut alanlarda orta (%36.4), almayanlarda yüksek (%35.3) bilinç düzeyine sahip olanların önde geldiği, ön ödemeli konut alanlar ve almayanlar bakımından istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık elde edilmediği ($p = 0.082$), ancak ortalama bilinç puanı bakımından bir farklılık olduğu, ön ödemeli konut satın almamış olan katılımcıların ($\bar{X} = 45.60$, $ss = 7.53$) ortalama bilinç düzeylerinin alanlardan ($\bar{X} = 44.21$, $ss = 7.89$) daha yüksek olduğu ($p = 0.027$) görülmektedir. Bu sonuç ön ödemeli konut almayanların bilinç düzeylerinin yüksek olması nedeniyle sektördeki riskleri öngörerek ön ödemeli konut satın almamış olabilecekleri şeklinde değerlendirilmektedir.

Diğer taraftan, anket formunda beşinci bölümdeki bilgi ve bilinç düzeyi sorularının bir kısmı karşılıklı olarak bilgi düzeyini ve bilinç düzeyini eş zamanlı ölçmeyi hedeflemektedir. Bu sorular 32.1-33.1, 32.11-33.3, 32.6-33.4, 32.5-33.11'dir. Bu şekilde bireylerin bilgi sahibi oldukları konularda, haklarını kullanma konusundaki isteklerinin ve bilinçlerinin de ortaya konulması hedeflenmiştir.

Bu kapsamda yapılan inceleme sonucunda;

- 32. sorunun ilk maddesinde yer alan "Ön ödemeli konut satış sözleşmesi yalnızca tapuda veya noterde yapılabilir" ifadesine doğru cevap veren 347

katılımcı bulunmakta olup, bu katılımcıların 101'i 33. sorunun ilk maddesinde yer alan "Ön ödemeli konutun satış fiyatını düşürecekse noterde veya tapuda yapılacak satıştan vazgeçebilirim" ifadesine "katılıyorum" veya "kesinlikle katılıyorum" cevabını vermiştir. 32.1'de yer alan soruya doğru cevap veren 347 katılımcıdan 101'inin fiyat avantajı nedeniyle resmi şekil şartından vazgeçebileceğini belirttiği anlaşılmış olup, bu yönde bilgisi tam olan 101 katılımcının bu bilgiyi kullanma konusunda bilinç düzeylerinin düşük olduğu anlaşılmaktadır.

- 32. sorunun 11. maddesinde yer alan "Tüketicinin satıcıya yapmış olduğu ödemelerin, satıcı tarafından teminat altına alınması zorunludur." ifadesine doğru cevap veren 421 katılımcı bulunmakta olup, bu katılımcıların 95'i 33. sorunun 3. maddesinde yer alan "Ön ödemeli konutun fiyatını düşürecekse ödemelerim karşılığında teminat sunulmasından vazgeçebilirim" ifadesine "katılıyorum" veya "kesinlikle katılıyorum" cevabını vermiştir. 32.11'de yer alan soruya doğru cevap veren 421 katılımcıdan 95'inin fiyat avantajı nedeniyle ödemeleri karşılığında teminat sunulmasından vazgeçebileceğini belirttiği anlaşılmış olup, bu yönde bilgisi tam olan 95 katılımcının bu bilgiyi kullanma konusunda bilinç düzeylerinin düşük olduğu anlaşılmaktadır.

- 32. sorunun 6. maddesinde yer alan "Ön ödemeli konut satış sözleşmesinden en az bir gün önce satıcının tüketiciye ön bilgilendirme formu vermesi zorunludur" ifadesine doğru cevap veren 314 katılımcı bulunmakta olup, bu katılımcıların 80'i 33. sorunun 4. maddesinde yer alan "Bir kampanyadan veya hediyeden faydalanacaksam ön bilgilendirme formunu sözleşme ile aynı gün imzalamayı ama forma bir gün öncesinin tarihini atmayı kabul ederim" ifadesine "katılıyorum" veya "kesinlikle katılıyorum" cevabını vermiştir. 32.6'da yer alan soruya doğru cevap veren 314 katılımcıdan 80'inin bir kampanyadan veya hediyeden faydalanma amacıyla ön bilgilendirme formuna, formu aldığı tarihten önceki bir tarihi atmayı kabul edebileceğini belirttiği anlaşılmış olup, bu yönde bilgisi tam olan 80 katılımcının bu bilgiyi kullanma konusunda bilinç düzeylerinin düşük olduğu anlaşılmaktadır.

- 32. sorunun 5. maddesinde yer alan "Yapı ruhsatı alınmadan ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz" ifadesine doğru cevap veren 345 katılımcı

bulunmakta olup, bu katılımcıların 73'ü 33. sorunun 11. maddesinde yer alan "Şirketin projeye ilişkin henüz yapı ruhsatı almamış olması, şirketle sözleşme imzalamama engel teşkil etmez" ifadesine "katılıyorum" veya "kesinlikle katılıyorum" cevabını vermiştir. 32.5'te yer alan soruya doğru cevap veren 345 katılımcıdan 73'ünün yapı ruhsatı alınmamış bir projeden konut satın almayı kabul edebileceğini belirttiği anlaşılmış olup, bu yönde bilgisi tam olan 73 katılımcının bu bilgiyi kullanma konusunda bilinç düzeylerinin düşük olduğu anlaşılmaktadır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu bölümde, bireylerin konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimleri, ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi ve bilinç düzeyleri, ön ödemeli konut satışında karşılaştıkları sorunlar ve sorunların çözümüne yönelik başvuru yolları ortaya konulup, ön ödemeli konut satın alma veya almama tercihlerinin nedenlerine ilişkin sonuçlar değerlendirilerek daha iyi uygulamalar için öneriler geliştirilmektedir.

Araştırma sonuçlarına göre;

- Araştırma kapsamındaki katılımcılarda 36-45 yaş aralığında bulunanların, erkek olanların, evlilerin, ailesinde dört üye bulunanların, lisans mezunlarının, kamu çalışanlarının ve 47.501 TL ve üstü tutarda geliri bulunanların çoğunlukta olduğu görülmektedir.
- Katılımcılar gelir düzeylerini çoğunlukla ortalama olarak değerlendirmekte olup, tamamına yakını büyükşehirde ve apartman veya site dairesinde yaşamaktadır.
- Katılımcıların çoğunluğu konut sahibi olup, konutları yüksek oranda büyükşehirde bulunmaktadır. Katılımcıların yarısından biraz fazlası oturduğu konutun sahibidir. Katılımcıların yarısından fazlasının bir adet konutu bulunmakta ve büyük çoğunluğu konutunu satın alma yoluyla edinmiş olup, yarıdan fazlası banka kredisi kullanmıştır.
- Katılımcılar arasında konut satın almayı düşünenlerin oranı önde gelmekte olup, yatırım yapmak amacıyla konut satın almak istediğini belirtenler ilk sıradadır. Konut satın almayı düşünmeyenlerin en önemli gerekçesi ödemeleri yapacak gücünün olmamasıdır.
- Katılımcıların yaklaşık üçte biri müstakil evde oturmak istemektedir. Katılımcıların konut satın alırken dikkat edecekleri ilk üç kriter sırasıyla, ulaşım kolaylığı, depreme dayanıklılık ve konutun fiyatıdır. Katılımcıların konut fiyatına öncelikle etki edeceğini düşündüğü üç kriter ise sırasıyla, ulaşım kolaylığı, lokasyon ve konutun yeni olmasıdır.

- Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı isteyip istemediklerine bakıldığında, %55.8'inin ön ödemeli konut satın almayı düşünmediği görülmektedir. Katılımcıların ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenlerine bakıldığında, katılımcıların sırasıyla konutu teslim alamayacağını düşünmem nedeniyle, riskli olduğunu düşünmem nedeniyle, müteahhitlere güvenmem nedeniyle cevabını verdikleri görülmektedir. Ön ödemeli konut satın almayı düşünenlerin tercih etme nedenlerinin başında ise fiyat avantajı gelmektedir.

- Katılımcıların %46.1'i ön ödemeli konut satın almış olup, ön ödemeli konut satın almadan önceki bilgi düzeylerini hiç bilgim yoktu şeklinde tanımlayanlar önde gelmektedir. Katılımcıların yaklaşık üçte biri ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin mevcut bilgi düzeylerini biraz bilgim vardı şeklinde değerlendirmiştir. Katılımcıların yaklaşık yarısı ön ödemeli konut satış sektöründe kesinlikle sorun olduğunu belirtmiş olup, sorun olduğunu düşünenlerle birlikte bu oranın katılımcıların yaklaşık üçte birine tekabül ettiği anlaşılmaktadır.

- Ön ödemeli konut satış sektöründe sorun olduğunu düşünenlerin büyük kısmı sorunların yasal düzenlemelerden kaynaklandığını belirtmiş olup, sorunun kaynağının müteahhitler olduğunu belirtenler ikinci sırada yer almaktadır.

- Katılımcıların inşaat ve ön ödemeli konut satış sektörüne ilişkin bakış açılarını değerlendirmeye yönelik ifadelerine verdikleri cevaplar incelendiğinde, katılımcıların inşaat sektörünün gelişimini olumsuz bulduğu, sektörün ülkemiz ekonomisine katkı sağladığını düşündüğü, yabancılara konut satışını desteklemeyenlerin katılımcıların üçte birini oluşturduğu, katılımcıların çoğunluğunun yoğun inşaat bölgelerinden rahatsız olduğu, yüksek katlı binada veya AVM'si olan bir projede oturmak istemediği, katılımcıların çoğunlukla inşaat sektörünü güvenilir bulmadığı ve ön ödemeli konut satışına ilişkin yasal düzenlemeleri yetersiz gördüğü, yaklaşık üçte birinin ön ödemeli konut satış sektörünün yeterli düzeyde denetlenmediğini ve ön ödemeli konut satın alım sürecinde sorun yaşarsa yasal düzenlemelerin kendisini korumayacağını düşündüğü görülmektedir. Katılımcıların genel olarak inşaat ve ön ödemeli konut satış sektörüne bakışlarının olumsuz olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

- Katılımcıların bilgi düzeylerini ölçmeye yönelik ifadelere verilen cevaplara bakıldığında, katılımcıların ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tapuda veya noterde yapılacağını, ön ödemeli konut satış sözleşmesi tapu siciline şerh edilmezse tüketiciyi korumayabileceğini, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin yazılı olarak yapılamayacağını, yapı ruhsatı alınmadan ön ödemeli konut satış sözleşmesi imzalanamayacağını, tüketicinin sözleşmeden cayma hakkı bulunduğunu, satıcının yükümlülükleri yerine getirmemesi halinde tüketicinin sözleşmeden dönebileceğini, ön ödemeli konutun teslim süresinin 12 ay olmadığını, satıcının konutun projesini/planını istediği gibi değiştiremeyeceğini, satıcının tüketici ödemeleri karşılığında teminat sunmasının zorunlu olduğunu, konut satıcıya eksiksiz teslim edildikten sonra satıcının ayıptan sorumluluğu bulunduğunu, tüketicinin yasalara aykırı sözleşme maddelerine uymak zorunda olmadığını bilenlerin önde geldiği; katılımcıların ön ödemeli konut satış sözleşmesinin noterde yapıldığında tüketiciyi tamamen koruyup korumayacağı, tüketiciye sözleşme tarihinden en az bir gün önce ön bilgilendirme formu verilmesi gerekip gerekmediği, tüketicinin sözleşme ile teminattan vazgeçip vazgeçemeyeceği, bina tamamlama sigortasının teminat yöntemlerinden biri olup olmadığı hususunda ise fikri olmayanların öne çıktığı görülmektedir. Genel olarak katılımcıların orta bilgi düzeyinde oldukları bulunmuş olup, ön ödemeli konut alanların bilgi düzeylerinin, almamış olanlara göre anlamlı şekilde yüksek olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Ortalama bilgi puanı bakımından da ön ödemeli konut satın alanların ortalama bilgi puanı almayanlara göre daha yüksektir.

- Katılımcıların bilinç düzeylerini ölçmeye yönelik sorulara verdikleri cevaplar incelendiğinde, fiyat avantajı sağlayacak olmasına karşın resmi şekil şartına uygun sözleşme yapılmasından vazgeçmeyeceğini belirtenlerin, noterde yapılacak ön ödemeli konut satış sözleşmesinin maliyetine katlanmayı kabul edenlerin, fiyat avantajına karşın ödemeleri karşılığında teminat almaktan vazgeçmeyeceğini belirtenlerin, bir hediye veya kampanyadan faydalanma avantajına karşın ön bilgilendirme formuna imza tarihinden başka bir tarih atmayı kabul etmeyecek olanların, yasal haklarını bildiğini ve kullanacağını belirtenlerin, satış temsilcisinin verdiği bilgileri yeterli görmeyip sözleşmeyi okuyacağını bildirenlerin, mağduriyet halinde başvuracağı hukuku yolları

bildiğini ve kullanacağını söyleyenlerin, sözleşmeyi imzalamadan önce okuyacağını belirtenlerin, projeye ilişkin tapu müdürlüğü ve belediye nezdinde araştırma yapacağını iletenlerin, sözleşmeyi imzalamadan önce projenin planlarını ve mahal listesini inceleneceğini belirtenlerin, yapı ruhsatı alınmamış bir projeden konut satın almayacağını söyleyenlerin ve konutu teslim alırken vaatlere ve sözleşmeye uygunluğunu kontrol edeceğini belirtenlerin önde geldiği anlaşılmaktadır. Genel olarak katılımcıların orta bilinç düzeyinde oldukları bulunmuş olup, ön ödemeli konut almayanların bilinç düzeylerinin alanlara göre daha yüksek olduğu sonucuna ulaşılmakla birlikte, bu fark istatistiksel açıdan anlamlı bulunmamıştır. Ancak ortalama bilinç puanı bakımından ön ödemeli konut alanlarla almayanlar arasında anlamlı bir fark bulunmakta, almamış olanların ortalama bilinç puanının alanlara göre daha yüksek olduğu görülmektedir.

- Ön ödemeli konutunu 2011 yılında satın alanların oranının ilk sırada yer aldığı, 2011-2014 yılları arasında ön ödemeli konut satın alan katılımcı oranı katılımcıların yarısından fazlasını oluşturmakta, satın alınan ön ödemeli konutların dörtte üçü İstanbul'da bulunmakta, katılımcıların beşte dördünden fazlası konutunun henüz teslim edilmediğini belirtmektedir. Ön ödemeli konut satın alan katılımcıların dörtte üçünden fazlası bir daha kesinlikle ön ödemeli konut satın almayı düşünmediğini ve pişman olduğunu, yarısına yakını ön ödemeli konut satın alma tecrübesindeki sorunu konutu teslim alamaması olarak tanımlamakta, mağduriyet yaşayanlardan mahkemeye başvuranların önde geldiği görülmektedir.

- Bireylerin konut satın alma eğilimleri ile cinsiyeti, medeni durumları, gelir düzeyleri; ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri ile cinsiyeti, eğitim durumları, medeni durumları, gelir düzeyleri; ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri ile gelir düzeyleri; ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri ile yaşları, eğitim durumları, medeni durumları, çalışma durumları, gelir düzeyleri; ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeyleri ile cinsiyeti, yaşları, eğitim durumları, medeni durumları, çalışma durumları, gelir düzeyleri; ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri; ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç

düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme ve etmeme nedenleri; ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri ile ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar ve ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar karşısında başvurdukları yollar; ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeyleri ile ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar ve ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar karşısında başvurdukları yollar; ön ödemeli konut satın alan bireyler ile satın almayan bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeyleri arasında anlamlı farklılık bulunmamıştır.

- Bireylerin ön ödemeli konut satın alma eğilimleri, ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri, ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri ile cinsiyeti; konut satın alma eğilimleri, ön ödemeli konut satın alma eğilimleri, ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri ile yaşları; konut satın alma eğilimleri, ön ödemeli konut satın alma eğilimleri, ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri ile eğitim durumları; ön ödemeli konut satın alma eğilimleri, ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri ile medeni durumları; konut satın alma eğilimleri, ön ödemeli konut satın alma eğilimleri, ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri çalışma durumları; konut satın alma eğilimleri arasında; ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri ile gelir düzeyleri; ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri; ön ödemeli konut satın alan bireyler ile satın almayan bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık olduğu bulunmuştur.

Genel olarak sonuçlar incelendiğinde, araştırmanın H1a, H1c, H1g, H1j, H1m, H1o, H1v, H1y, H1z, H2b, H2c, H2ç, H2d, H2e, H3a, H3b, H3c, H3ç, H3d, H3e,

H4a, H5a, H5b, H6a, H6b, H7a, H7b, H9 hipotezleri reddedilmiş; H1b, H1ç, H1d, H1e, H1f, H1ğ, H1h, H1ı, H1i, H1k, H1l, H1n, H1ö, H1p, H1r, H1s, H1t, H1u, H1ü, H1za, H2a, H4b, H8 hipotezleri kabul edilmiş; H1ş hipotezi gerekli minimum gözlem sayısı karşılanamadığından değerlendirilememiştir.

Ön ödemeli konut satışının barındırdığı riskler, araştırma bulguları kapsamında katılımcıların karşılaştıkları sorunlar, ön ödemeli konut satın alma eğilimleri, sektöre bakışları, bilgi ve bilinç düzeyleri birlikte değerlendirildiğinde ilgili kurum ve kuruluşlara, tüketicilere ve satıcılara şu önerilerde bulunulabilir.

- Konutunu satın alma yoluyla edinenlerin büyük çoğunluğunun banka kredisi kullandığı da göz önünde bulundurulduğunda, özellikle konut sahibi olmayanların barınma amacıyla edinecekleri konutlar için finansmana erişimlerinin kolaylaştırılması sağlanmalıdır.

- Katılımcıların konut satın alırken dikkat edecekleri ve konut fiyatına etki edeceğini düşündükleri öncelikli kriterler arasında özellikle depreme dayanıklılık, fiyat, konutun yeni olmasının sayıldığı ve ülkemizin deprem bölgesinde yer aldığı dikkate alındığında, konut talebi açısından satıcıların bu kriterleri dikkate alarak konut üretmesi önerilmektedir.

- Katılımcıların çoğunluğunun ön ödemeli konut sektörünü riskli buldukları ve müteahhitlere güvenmedikleri, sektördeki sorunların yasal düzenlemelerden ve müteahhitlerden kaynaklandığını belirttikleri göz önünde bulundurulduğunda, sektörde tarafların inisiyatifine bırakılmaksızın sağlıklı işleyen bir sistem kurulmasına ihtiyaç vardır. Bu itibarla, yasal düzenlemelere ilişkin önerilerimiz şu şekildedir:

⇒ Öncelikle, ön ödemeli konut satışı yapmayı düşünen şirketlerin kapasite, sermaye yeterliliği, referans, iş bitirme ve benzeri hususlar esas alınarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının onayına tabi olması, sektörde faaliyet gösteren şirketlerin ve ön ödemeli satışa konu edilen konut projelerinin kayıt altına alınması ve bu itibarla, ilgili kamu kurumları tarafından düzenli denetime tabi tutulması önerilmektedir. Geçmiş dönemde ön ödemeli satmış olduğu konutları teslim etmemiş veya tüketicileri mağdur etmiş firmaların ve yetkililerinin yeni bir ön ödemeli konut projesi kapsamında tüketicilere satış

yapmasının, ödeme toplamasının, reklam ve tanıtım yapmasının önüne geçilmesi gerekmekte, tüketiciyi korumaya yönelik önlemlerin hızla alınmasını sağlayacak mekanizmaların devreye alınması önem arz etmektedir.

⇒ Ayrıca bir ön ödemeli taşınmaz satışı sicili kurularak, ön ödemeli satışa konu tüm projelerin ve sözleşmelerin bu sicile kaydedilmesi önerilmektedir. Bu sayede, denetim ve kontrol mekanizmasının işlemesine katkı sağlayacağı, ayrıca sektöre ilişkin istatistiklerin de elde edilebileceği değerlendirilmektedir. Böylece, konutların hangi ilerleme seviyesinde piyasaya çıkarıldığı da takip edilebilecektir (Anbarcı vd., 2011, s.302).

⇒ Sözleşmeden dönme hakkının, sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört ay gibi oldukça uzun bir süre içinde kullanılabilmesi satıcılar açısından belirsiz ve diğer tüketiciler açısından da riskli bir durum yaratmaktadır. Bu nedenle tüketicinin teslim kadar tazminat ödemeksizin sözleşmeden dönme hakkını kullanabileceği durumlar hariç olmak üzere, diğer durumlarda, satıcının sözleşmeden ve mevzuattan kaynaklanan yükümlülüklerini, özellikle de teminat yükümlülüğünü yerine getirmesi şartıyla, sözleşmeden dönme hakkı kaldırılmalıdır. Sözleşmeden dönme hakkının sözleşmede tarafların mutabakatıyla kararlaştırılmasının önünde bir engel bulunmamakta olup, sözleşmeyle kararlaştırılabilecek sözleşmeden dönme hakkının çerçevesi mevzuatta, halihazırda yer verilen benzer bir düzenlemeyle belirlenmelidir.

⇒ Diğer taraftan, satıcının keyfi olarak projeyi değiştirdiği durumlarda, tüketicinin sözleşmeden dönme hakkını kullanmak isteyebileceği de göz önünde bulundurularak buna uygun bir düzenleme yapılmalıdır. Özellikle ekonomik dalgalanma veya konut fiyatlarının son yıllarda olduğu gibi hızlı arttığı dönemlerde firmaların keyfi proje değişikliği yoluyla tüketicileri sözleşmeden dönme hakkını kullanmaya zorlayabileceği öngörülmektedir. Bunun önüne geçilebilmesi için tüketicinin satıcıdan tazminat da talep edebileceğine yönelik bir düzenleme yapılması faydalı olacaktır.

⇒ Sözleşmede tüketicinin sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya ödemelerini zamanında yapmaması gibi nedenlerle satıcıya tek taraflı fesih hakkı tanınmışsa, bu hükmün ancak satıcının fesih tarihine kadar mevzuattan veya sözleşmeden kaynaklanan

yükümlülüklerini yerine getirmiş olması şartına bağlanmalıdır. Sözleşmenin resmi şekil şartına uymayan, sözleşmeyi zorunlu içeriğe uygun düzenlemeyen, tüketiciye ödemeleri karşılığında teminat sunmayan, sözleşmede kararlaştırılan teslim tarihini sürekli öteleyen veya tüketiciyi doğru bilgilendirmeyen ve hatta sözleşmede bulunması zorunlu bulunan temerrüdün hukuki sonuçlarına ilişkin bilgilendirmeyi yapmayan satıcının, tüketicinin yükümlülüklerini yerine getirmediği gerekçesiyle yükümlülüklerini yerine getirmekten kaçınması engellenmelidir.

⇒ Ayrıca satışa konu taşınmaz üzerinde kat irtifakı tesis edilmeden tüketicilere satış yapılması engellenmelidir. Satışın kat irtifakı tapusunun devriyle de yapılabildiği ve noterde satış vaadi sözleşmesinin tarafların isteği halinde tapuya şerh edilebildiği göz önünde bulundurulduğunda satışa konu konutun tapuda belirlenmiş olması önemlidir.

⇒ Takyidat, tapuda kayıtlı taşınmazlar üzerindeki sınırlandırmaları, kısıtlamaları, kayıtları belirtmek için kullanılan bir kavramdır (Kandemir, 2017, s.13). Bu kapsamda, tüketiciye sözleşmeden önce güncel takyidatlı tapu kayıt örneğinin verilmesi veya kaydı kontrol etme imkanı sağlanmalıdır.

⇒ Tüketicinin noterde düzenleme şeklinde akdedilen satış vaadi sözleşmesinin, noterlikçe tapu siciline derhal şerh edilmesinin zorunlu tutulması tüketicinin hak kaybına uğramaması açısından önemlidir.

⇒ TKHK'nun 40. maddesinde yer alan sözleşme ve konutun teslimi tanımında hem mülkiyet hem de zilyetliğin devri unsurlarına yer verilmesi, *devir ve teslim* birlikte vurgu yapılması, konutun tesliminin her ikisinin devrini de içermesi gerekmektedir.

⇒ Ayrıca, tüketiciye devredilecek tapu üzerinde tüketicinin borçlarından kaynaklanmayan bir ipotek bulunmaması şartı mevzuatla güvence altına alınmalıdır. Konutun arsa sahibinin müteahhit olmadığı durumlarda kat mülkiyeti tapusunun devrinin ve konutun fiili tesliminin sağlanmasının zorunlu tutulmasının daha sonraki süreçte tüketicilerin kat irtifak tapularının, arsa sahibinin, müteahhitin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan sorumluluklarını yerine getirmediği gerekçesiyle açtığı dava neticesinde iptal edilmesinin önüne geçeceği değerlendirilmektedir.

⇒ Finansal kiralama yoluyla satılan ön ödemeli konutlara ilişkin sözleşmelerin de TKHK'nun ön ödemeli konut satışlarına ilişkin düzenlemelere tabi olması, devre tatil sözleşmelerine ilişkin düzenlemelerde 1 Nisan 2022 tarihinde yapılan değişikliğe benzer şekilde bir düzenleme yapılması önerilmektedir. Bu sayede, sektördeki tartışmaların ve tüketiciler nezdindeki tereddütlerin giderileceği değerlendirilmektedir.

⇒ Diğer taraftan, tüketicilerin ödemelerinin garanti altına alınması için son derece önemli olan teminat yöntemlerinin çeşitlendirilmesi, bina tamamlama sigortasının yaygınlaştırılması ve ürünün yaygınlaşması sağlandıktan sonra kapsamının TKHK'a uygun şekilde yeniden düzenlenmesi, tek ve zorunlu teminat yöntemi haline getirilmesi gerekmektedir. Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvencelerin iflas veya tasfiye masasına dahil edilemeyeceği, haczolunamayacağı, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamayacağı hususunun diğer teminat yöntemlerini de kapsayacak şekilde düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Teminat yöntemleri arasındaki kapsam farklarının giderilmesinin, bina tamamlama opsiyonunun öncelikli hale getirilmesinin, nakden tazmin halinin sınırlarının ve çerçevesinin belirlenmesinin (Tekelioğlu, 2018, s.100) ve bina tamamlama teminatı için TOKİ veya iştiraki olan diğer kurumların dahil olacağı yöntemler geliştirilmesinin tüketiciyi koruma konusunda önemli bir adım olacağı düşünülmektedir.

⇒ Ayrıca, teminat yükümlülüğü için öngörülen otuz konut sınırının kaldırılması ve cezası oldukça ağır olan bu yükümlülük için sektörde faaliyet gösteren tüm aktörlerin eşit durumda olması gerekmektedir. Teminat yükümlülüğünün satışa başlamadan önce satıcıya sorumluluk yüklediği göz önünde bulundurulduğunda, bu yükümlülük için öngörülen yaptırımın uygulanması için ön şart olan uyarı mekanizmasının tüketicinin korunması amacına daha çok hizmet edeceği düşünülmektedir. Bu haliyle düzenleme, satıcıların uyarı yapılana kadar tüketicilere teminat sunma konusunda harekete geçmemesi sonucunu doğurabilir.

- Konunun çok sayıda kurum ve kuruluş ile düzenlemeyi ilgilendirmesi nedeniyle sorunların daha kapsamlı bir şekilde ortaya konulması ve önerilen

yasal düzenlemelerin hayata geçirilmesi için ilgili kurum ve kuruluşların iş birliği halinde çalışması gerekmektedir.

- Yasal düzenlemeler kadar, tüketicilerin bu düzenlemeler hakkında bilgi sahibi olmaları ve haklarını korumak konusunda bilinç düzeylerinin yüksek olması da oldukça önemlidir. Katılımcıların ön ödemeli konut satın almadan önceki ve mevcut bilgi düzeylerini düşük olarak değerlendirdikleri ve katılımcıların bilgi ve bilinç düzeylerinin ölçülmesine yönelik sorulara verdikleri cevaplar değerlendirildiğinde ve katılımcıların çoğunluğunun lisans ve üzeri eğitim düzeyine sahip olmalarına karşın bilgi ve bilinç düzeylerinin orta olduğu göz önünde bulundurulduğunda, tüketicilerin hakları ve yükümlülükleri konusunda bilgi ve bilinç düzeylerinin artırılmasının önemi görülmektedir. Bu itibarla, tüketicilerin bilgi ve bilinç düzeylerini artırmak, ön ödemeli konut satışlarına ilişkin hak ve yükümlülüklerine dikkat çekmek amacıyla çok izlenen televizyon programlarında bu konuların işlenmesi, kamu spotu hazırlanması, örgün ve yaygın eğitim kurumlarında, sivil toplum kuruluşları nezdinde farkındalık sağlamaya yönelik eğitimler verilmesi gerekmektedir. Bu eğitimleri ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının da desteklemesi önerilmektedir.

- Son olarak, benzer çalışmaların yapılması sektörde geliştirilen yeni yöntemlerin ve mevzuatın uygulamadaki karşılığının görülmesi açısından önemlidir. Bireylerin fiyat avantajlı konut edinmesi ve satıcıların da finansman avantajı sağlayabilmesi için sektörün iyi uygulamalar geliştirmesine ve bireyler nezdinde tekrar güven tesis etmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

KAYNAKÇA

- Aaronson, D. (1999). A note on the benefits of homeownership. *Journal of Urban Economics*, Working paper series, Research Department WP 99-23, 1-24
- Açıkgöz, O. (2015). 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un haksız şartlarla ilgili getirdiği yenilikler. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 21 (2), 805-838
- Akalın, M. (2016). Sosyal konutların Türkiye'nin konut politikaları içerisindeki yeri ve TOKİ'nin sosyal konut uygulamaları. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 26 (1), 107-123
- Akçaal, M., Uyumaz, A. (2013). 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun bazı hükümlerine (m. 1-16) ilişkin bir inceleme. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 4 (2), 241-276
- Akdemir Ersoy, Z. (2002). *Konut ve ev kavramlarının karşılaştırmalı analizi*. (Doktora tezi), Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
- Akipek Öcal, Ş., Öcal, L. (2019). Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin hukuki niteliği ve ön ödemeli konutların değerlendirilmesi. *TBB Dergisi*, (144), 277-298
- Akipek Öcal, Ş., Şen Doğramacı, H., Çağlayan Aygün, G. (2023). Noterlere taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi verilmesi üzerine bir değerlendirme. *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9 (2), 203-241
- Akkaya, Y., Tepeli, H. (2018). Bağlı kredilerde konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu. *Bankacılar Dergisi*, 104, 55-67
- Albayrak, H. (2017). Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde görev ve yetkiye ilişkin sorunlar. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 1 (10) 43-95

- Alkan, L. (2013). Farklı gelir gruplarının konut sahibi olabilme olasılıklarının Ankara örneği kapsamında incelenmesi. *İdealkent*, 9, 170-197
- Alkan, L., Uğurlar, A. (2015). Türkiye’de konut sorunu ve konut politikaları. Kent Araştırmaları Enstitüsü
- Allen T. (2006). Improving housing, improving health: The need for collaborative working. *British Journal of Community Nursing*, 11(4) 157-161
- Altınar Yolcu, F. Z. (2018). *6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun çerçevesinde konut satışlarında satıcının ayıptan sorumluluğu*. (Doktora tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Altun, D. (2017). *Konut satın alma kararını belirleyen faktörler; Karaman iline yönelik bir araştırma*. (Yüksek lisans tezi), Karamanoğlu Mehmet Bey Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Anbarcı, M., Giran, Ö., Türkan Y. S., Manisalı, E. (2011, Kasım). *Ürün olarak konut kavramı ve Türkiye’deki konut satışlarının ürün hayat eğrisi yaklaşımıyla değerlendirilmesi*. 6. İnşaat Yönetimi Kongresi, Bursa, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, 291-303
- Arpacı, F. (2011). Tüketicilerin konut kalitesine ilişkin görüşlerinin incelenmesi. *e-Journal of New World Sciences Academy*, 6 (3), 109-119
- Arslan (Akyüz), S. P. (2003). *Şekle aykırılık nedeni ile geçersiz taşınmaz satımlarından doğan hukuki sonuçlar*. (Yüksek lisans tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Arslan, S. (2019). *Tüketici hukuku açısından taksitle satış sözleşmesi*. (Yüksek lisans tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Aslan, İ. Y. (2016). *Bankacılar için tüketici hukuku*. İstanbul: BKM

- Ayan, S. (2019). Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde alıcının sözleşmeden cayma hakkı. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 23 (3), 53-96
- Ayan, S. (2021). Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde alıcının sözleşmeden keyfi dönme hakkı. *YÜHFD*, C.XVIII, 2021/2, 467-498
- Aydın, Ş. (2006). *Housing finance in Turkey: the role of housing loans extended by commercial banks*. (Ms. Thesis, unpublished), Middle East Technical University
- Aydın, Z. (2023). *Tüketici hukukunda ön ödemeli konut satışı*. (Yüksek lisans tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Aydiner Boylu A. (2013). Yaşlılıkta yaşam kalitesi ve konut ilişkisi. *Toplum ve Sosyal Hizmet Dergisi*, 24(1), 145-156
- Aydoğdu, M. (2013). 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un getirdiği yeniliklere genel bakış, sözleşmeye aykırılık, ayıplı ifa kavramlarına getirdiği farklı yaklaşım ve bu konudaki önerilerimiz. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 15 (2), 1-62
- Aydoğdu, M. (2014). *Tüketici kılavuzu- hukuk rehberi*. İstanbul: XII Levha Yayıncılık
- Barakova, I., Bostic, R. W., Calem, P. S., Watcher S. M. (2003). Does credit quality matter for homeownership? *Journal of Housing Economics*, 12, 318-336
- Baran, H. (2007). *Ailelerin konut satın alma tutum ve davranışları üzerinde bir araştırma*. (Yüksek lisans tezi), Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ev Ekonomisi (Aile ve Tüketici Bilimleri) Anabilim Dalı
- Baytan, N. (2019). *Konut satın alma kararını etkileyen faktörler: Çanakkale örneği*. (Yüksek lisans tezi), Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
- Bilik, M., Aydın, Ü. (2019). Konut sahibi olma kararlarını etkileyen faktörler: lojistik regresyon ve destek vektör makinelerinin karşılaştırılması. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 62, 184-199

- Blaauboer, M. (2010). Family background, individual resources and the homeownership of couples and singles. *Housing studies*, 25 (4) 441-461
- Coşkun, Y. (2016). Türkiye konut piyasasında talep eğilimleri ve bilgi bakışimsızlığına yönelik politika önerileri. *Bankacılar Dergisi*, 27 (96), 122-143
- Çabri, S. (2015). 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca ön ödemeli konut satışı sözleşmesi. H. Tokbaş, F. Üçışık (Ed.). *Sektörel bazda tüketici hukuku ve uygulamaları* (205-240). Ankara: Bilge Yayınevi
- Çabri, S. (2016). *Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun şerhi*. Ankara: Adalet Yayınevi
- Çelikel, A.Y. (2022). *Ön ödemeli konut satış sözleşmesi*. (Doktora tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67 (3), 75-108
- Çolak, Ö. F., Öztürkler, H. (2012). Tasarrufun belirleyicileri: küresel tasarruf eğiliminde değişim ve Türkiye’de hanehalkı tasarruf eğiliminin analizi. *Bankacılar Dergisi*, 23 (82), 3-44
- Dalkılıç Demir, M. (2019). *Bağlı kredi ile ön ödemeli konut satışı*. (Yüksek lisans tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Damgacı, T. (2020). Kentsel dönüşüm projeleri ve kamu yararı: Meram Belediyesi kentsel dönüşüm projeleri. *Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi*, 55 (4), 2478-2498
- Demir, G. (2018). *Tüketicilerin konut satın alımını etkileyen faktörler üzerine bir araştırma*. (Yüksek lisans tezi), Toros Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Dietz, R. D., Haurin, D. R. (2003). The social and private micro-level consequences of homeownership. *Journal of Urban Economics*, 57, 401-450

- Dikbaşı, U. (2019). *Ön ödemeli konut satış sözleşmesi*. (Yüksek lisans tezi), Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Dinçer, B. (2014). *Kentsel dönüşüm ve sosyal adalet*. (Yüksek lisans tezi). Galatasaray Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, İstanbul.
- Doğar, M. (2017). *Ön ödemeli konut satışı*. (Doktora tezi), Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Doğar, M. (2021). Karma kullanım amaçlı bir konut satışı açısından TKHK hükümlerinin uygulanması sorunu. *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, (1), 305-326
- Doğar, M. (2022). Bina tamamlama sigortası yaptırılmamasının ön ödemeli konut satış sözleşmesine etkisi. *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi*, Özel Sayı, 382-414
- Doğar, M. (2022). 7392 sayılı Kanun'un ön ödemeli konut satışı ve mesafeli sözleşmeler bakımından getirdiği değişiklikler. *NEÜHFD*, 5 (2), 413-441
- Dönmez, Ü., Şahin, H. (2021). Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde banka lehine ipotek tescilinin tüketiciye etkisi. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XXV, Y. (4), 3-26
- Duman, İ. H. (2016). *100 soruda yapı ruhsatı*. Ankara: Seçkin Yayıncılık
- Elsinga, M., Hoekstra, J. (2005). Homeownership and housing satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20, 401-424
- Erdem, E. (2008). *Maslow' un ihtiyaçlar hiyerarşisi kuramına göre konutların swot analizi ile değerlendirilmesi*. (Yüksek Lisans tezi), Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ev Ekonomisi (Aile ve Tüketici Bilimleri) Anabilim Dalı
- Erdoğan, İ. (1997). Hukuki muamelelerde şekle aykırılığın sonuçları. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.1, S.1, 114-123

- Ergöz Karahan, E. (2009). Konut talebinin modellenmesi ve konut kariyeri kavramı. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 8 (15), 79-105
- Ertem C., Yılmaz M. L. (2014). *Türkiye konut sektörü gelişmeler-beklentiler*. Stratejik Düşünce Enstitüsü
- Fennell, L. A. (2008). Homeownership 2.0, *Northwestern University Law Review*, 102(3), 1047-1118
- Göktepe, E. (2019). *Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde bina tamamlama sigortası*. (Yüksek lisans tezi), Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Gül, S. (2015). *Tüketicilerin kentsel dönüşüm hakkındaki bilgileri ve konut tercihleri*. (Yüksek lisans tezi), Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü
- Gümüş, M. A. (2015). 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna genel bir bakış. H. Tokbaş, F. Üçışık (Ed.). *Sektörel bazda tüketici hukuku ve uygulamaları* (20-26). Ankara: Bilge Yayınevi
- Güngör Özçelebi, D. (2015). *6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un ön ödemeli konut satışlarına ilişkin getirdiği yenilikler ve uygulama alanları*. (Yayımlanmamış uzmanlık tezi), Gümrük ve Ticaret Bakanlığı
- Gürbüz Erel, İ. (2019). Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde dönme ve sonuçları. *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1, 135-176
- Gyourko, J., Linneman, P. (1997). The changing influences of education, income, family structure, and race on homeownership by age over time. *Journal of Housing Research*, 8 (1), 1-25
- Horoz, S. H. (2015). *6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca ön ödemeli konut satış sözleşmesi*. (Yüksek lisans tezi), Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

- İnal, T. (2015). Tüketici hukukunda, tüketim malı-yatırım malı ayrımının gerekliliği. H. Tokbaş, F. Üçışık (Ed.). *Sektörel bazda tüketici hukuku ve uygulamaları* (161-204). Ankara: Bilge Yayınevi
- Kalender, A. (2015). 6502 sayılı TKHK hükümlerine göre konut finansmanı sözleşmelerinin karşılaştırılması. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 23 (2), 203-239
- Kandemir, S. (2017). *100 soruda takyidat*. Ankara: Seçkin Yayıncılık
- Kara Kılıçarslan, S. (2015). Tüketici sözleşmelerinde bilgilendirme yükümlülüğü. *Hacettepe HFD*, 5 (2), 183-222
- Kara, H. E. (2019). *6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında ön ödemeli konut satış sözleşmesi*. (Yüksek lisans tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Kara, İ. (2015). *Tüketici hukuku*. Ankara: Engin Yayınevi
- Kara, İ. (2019). *Tüketici hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınevi
- Kaya, S. (2014). İnşaat sektöründe maketten taşınmaz satışı ve uygulamaları. H. Tokbaş, F. Üçışık (Ed.). *Sektörel bazda tüketici hukuku ve uygulamaları* (175-208). Ankara: Bilge Yayınevi
- Kaynak S., Akan Y. (2011). Tüketicinin korunmasında tüketici bilinç düzeyinin önemi: hane halkları üzerine bir uygulama. *Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 10(1), 41- 61
- Keleş, R. (2013). *Kentleşme politikası*. Ankara: İmge Yayınları
- Kılıç, S. (2016). Cronbach'ın alfa güvenilirlik katsayısı. *Journal of Mood Disorders*, 6(1), 47-48
- Kızıltepe, M. (2011). *Türkiye'de konut politikalarının belirlenmesinde kredilerin etkisi ve değişen rolü*. (Yüksek lisans tezi), Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

- Koca, V. C. (2016). *Konut sektöründe kurumsal sosyal sorumluluğun tüketici temelli marka algısına etkisi*. (Yüksek lisans tezi), Hasan Kalyoncu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Koçaker, B. (2015). *Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri*. (Yüksek lisans tezi), Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Kumbasar, M. (2016). Ev sahibi olmak ve Eminevim örneği. *Kafkas Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi*, 5, 155-166
- Kunduz E. T. (2018). *Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin sona ermesi*. (Yüksek lisans tezi), İstanbul Bilgi Üniversitesi Lisansüstü Programlar Enstitüsü
- Kurtal, B. (2023). *Ön ödemeli konut satış sözleşmesi*. (Yüksek lisans tezi), Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
- Kutlu Doğar, N. (2022). 7392 sayılı Kanun ile ön ödemeli konut satış sözleşmesine ilişkin yapılan değişiklik hakkında düşünceler. *İMFHD*, 7 (13), 521-540
- Lebe, F., Akbaş, Y. E. (2014). Türkiye'nin konut talebinin analizi: 1970-2011. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 28 (1), 57-83
- McKee, K. (2012). Young people, homeownership and future welfare. *Housing Studies*, 27 (6), 853-862
- Meral, Ö. O. (2019). *Finansal kiralama yoluyla yapılan konut finansmanı sözleşmelerinde tüketicinin temerrüdüne bağlanan sonuçlar*. (Yüksek lisans tezi), Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Moral, S. (2018). *Konut satın alımlarında tüketici davranışı ve marka algısı ile bilinirliğinin satın alıma etkisi*. (Yüksek lisans tezi), Maltepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Moray, S. (2013). 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda yer alan cezai sorumluluk hükümleri ve yaptırımları. *Mali Çözüm*, Kasım-Aralık, 133-158

- Mulder, C. H., Wagner M. (1998). First-time home-ownership in the family life course: A West German-Dutch comparison. *Urban Studies*, 35 (4), 687-713
- Nart, S. (2008). Tüketici haklarının Pazar ortamındaki fonksiyonelliği: hak arama davranışı ve bilgi, bilinç, tutum ilişkisi. *Journal of Management and Economics Research*, 6(10), 2-30
- Oruç, M. (2017). 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un uygulama alanının eleştirisi. *2nd International Congress on Political, Economic and Social Studies (ICPESS)*, Sarajevo Bosnia Herzegovina, 19-22 Mayıs
- Öner Kaya, E., Kaya, B., Yalçiner, K. (2016). Bina tamamlama sigortası maketten konut alımlarını güvence altına alabilecek mi? *Finans Politik&Ekonomik Yorumlar*, 56 (614), 95-105
- Öz, T. (2014). 6502 sayılı Kanunda inşaat sektörü bakımından getirilen yenilikler ve değişiklikler. H. Tokbaş, İ. Döner (Ed.). *Bankacılık ve inşaat sektörlerinde tüketici hukuku ve uygulamaları* (83-114). Ankara: Bilge Yayınevi
- Öz, T. (2015). Konusu taşınmaz olan tüketici sözleşmelerinde geçerlilik ve borca aykırılık. H. Tokbaş, F. Üçışık (Ed.). *Sektörel bazda tüketici hukuku ve uygulamaları* (138-160). Ankara: Bilge Yayınevi
- Özçelik, Ş. B. (2015). 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a göre taşınmazda ayıptan sorumluluk. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 64 (4), 1161-1188
- Özlük, S. (2014). *Türkiye'de konut sektöründe talep ve arzı belirleyen faktörler*. (Doktora tezi), Maltepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Özmen, E. S., Vardar Hamamcıoğlu, G. (2016). *Ön ödemeli konut satış sözleşmesi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık
- Sapanoğlu, S. (2017). *Tapu iptali ve tescil davaları*. Ankara: Adalet Yayınevi

- Sarıboğa, H. İ. (2019). *6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında ön ödemeli konut satış sözleşmesi*. (Yüksek Lisans tezi), Doğu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Saunders, M., Lewis, P., Thornhill, A. (2009). *Research methods for business students*. Pearson Education Limited
- Smits, A., Mulder, C. H. (2008), Family Dynamics and first-time homeownership. *Housing studies*, 23 (6), 917-933
- Solak, N. (2020). *Ön ödemeli konut satış sözleşmesi*. (Yüksek lisans tezi), Bahçeşehir Üniversitesi
- Suna, İ.D. (2021). *Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde satıcının teminat sağlama yükümlülüğü*. (Yüksek lisans tezi), KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
- Şekeroğlu, M. B. (2016). *Ailelerin konut ve çevresel kalite memnuniyetine etki eden faktörlerin incelenmesi*. (Yüksek Lisans tezi), Hacettepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Aile ve Tüketici Bilimleri Anabilim Dalı
- Şen, M. S., Şen, M. K. (2019). 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da faiz hükümleri ve sınırları, tüketici işlemlerinde faiz. *TAAD*, 11 (38), 201-237
- Tamer, Ş. (2021). Bina tamamlama sigortası. *İM HFD*, C. VI (11), 155-199.
- Tatlı, H. (2013). Konut sahipliğinin belirleyicileri: Hanehalkı reisleri üzerine bir uygulama. *Akademik Yaklaşımlar Dergisi*, 4 (2), 40-63
- Tekeli, İ. (1991). *Kent planlaması konuşmaları*. Ankara: TMMOB Mimarlar Odası Yayınları
- Tekeli, İ. (1996). Konut tarihi yazıcılığı üzerine düşünceler. *Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme*, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul, 6-14.

- Tekeli, İ. (1998). Türkiye’de cumhuriyet döneminde kentsel gelişme ve kent planlaması. *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 1-24
- Tekelioğlu, N. (2018). Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde satıcının teminat sağlama zorunluluğu. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 67 (1), 81-104
- Ticaret Bakanlığı, Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü. (2020). *Tüketici Profili ve Bilinç Düzeyi Araştırma Raporu*. Ankara: Ticaret Bakanlığı
- Topuz, M. (2017). *Finansal kiralama (leasing) sözleşmesi*. Ankara: Adalet Yayınevi
- Türk Dil Kurumu. (2019). *Türkçe Sözlük*. Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları.
- Türkmen, A. (2014). Tüketici işlemlerinde ayıplı mal ve hizmetten doğan seçimlik hakların tabi olduğu zamanaşımı ve bunun garanti taahhütleriyle ilişkisi. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 3389-3448
- Uğur, L. O., Balcı, B. (2014). 2002-2012 yılları arasında T.C. hükümetlerinin konut edindirme politikalarının irdelenmesi. *Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi*, (2), 333-351
- Uslugil, T. (2010). *Kentsel dönüşüm projeleri ve kamu yararı: Meram Belediyesi kentsel dönüşüm projeleri*. (Yüksek Lisans tezi), Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Uzuner, G. (2022). *Ön ödemeli konut satışlarında ayıptan doğan sorumluluk*. (Yüksek lisans tezi), Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Ünalı, R. (2017). *Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde cayma hakkının kullanılması*. (Yüksek lisans tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

- Ünlütepe, M. (2014). 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a göre taksitle satış sözleşmesi. *Ankara Barosu Dergisi*, (2), 293-358
- Velioğlu Yılmaz, G. (2020). *6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında tüketici uyuşmazlıkları ve çözüm yolları*. (Yüksek lisans tezi), Hasan Kalyoncu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Wan, J. (2011). *Bubbly saving*. Fukuoka University, *Center For Advanced Economic Study Fukuoka University (CAES) Working Paper Series*, WP-2011-010.
- Wu, W., Stephens, M, Du, M., Wang, B. (2019). Homeownership, family composition and subjective wellbeing. *Cities* 84, 46-55
- Yalçın, E., Aslan, S. (2017). Konut hakkı ve konut sektörüne 2013-2016 dönemi Konya özelinde bakış. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (38), 95-111
- Yeniocak, U. (2015). 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna göre ön ödemeli konut satış sözleşmesinin şekli. *Terazi Hukuk Dergisi*,10 (102), 42-53
- Yıldırım, A. (2013). Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Tasarısı Taslağının bazı maddelerine ilişkin değerlendirmeler. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 17 (1-2), 1015-1047
- Yıldırım, K. (2021). *6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tüketici açısından düzenlemeleri*. (Yüksek lisans tezi), İstanbul Aydın Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
- Yıldırım, T. (2019). Danıştay kararlarında mücbir sebep kavramı. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 25 (2), 1520-1538
- Yılmaz, A. (2019). *6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde dönme hakkı ve sonuçları*. (Yüksek lisans tezi), Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

- Yılmaz, Ç. M. (2018). Housing sales contract with prepayment in the form of a contract with the mortgage housing finance contract. Dorczak, R., Arslan, H., Musialik R. Editör (Yay. haz.), *Recent researches on social sciences* (s.17-22). Krakow: Jagiellonian University Institute of Public Affairs
- Yılmaz, M. (2019). *Toplu Konut İdaresi (TOKİ) sitelerinde konut kalitesi ve kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesi*. (Yüksek Lisans tezi), İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi
- Yılmaz, Y. (2019). 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında konut finansmanı sözleşmeleri. *İstanbul Hukuk Mecmuası*, 77 (1), 389-424
- Yiğit, A. (2000). *Ailelerin ev satın almaya ilişkin tutum ve davranışları*. (Yüksek Lisans tezi), Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
- Zevkliler, A., Özel Ç. (2016) *Tüketicinin korunması hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık

Elektronik Kaynaklar:

- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu. (1961). *T.C. Resmi Gazete*, 10705, 10.1.1961.
Erişim: 23 Mart 2024,
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=213&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=4>
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu. (1965). *T.C. Resmi Gazete*, 12038, 2.7.1965.
Erişim: 16 Mart 2024,
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=634&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>
- 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu. (1969). *T.C. Resmi Gazete*, 13195, 10.5.1969.
Erişim: 16 Mart 2024,
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=1163&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>

1512 sayılı Noterlik Kanunu. (1972). *T.C. Resmi Gazete*, 14090, 5.2.1972.
Erişim: 16 Mart 2024,
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=1512&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>

2644 sayılı Tapu Kanunu. (1934). *T.C. Resmi Gazete*, 2892, 29.12.1934.
Erişim: 16 Mart 2024,
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=2644&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=3>

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu. (1984). *T.C. Resmi Gazete*, 18344, 17.3.1984.
Erişim: 16 Mart 2024,
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=2985&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>

3194 sayılı İmar Kanunu. (1985). *T.C. Resmi Gazete*, 18749, 9.5.1985. Erişim:
16 Mart 2024,
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=3194&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu. (2001). *T.C. Resmi Gazete*, 24607,
8.12.2001. Erişim: 16 Mart 2024,
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4721&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu. (2011). *T.C. Resmi Gazete*, 27836, 4.2.2011.
Erişim: 16 Mart 2024,
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6098&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu. (2011). *T.C. Resmi Gazete*, 27836,
4.2.2011. Erişim: 16 Mart 2024,
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6100&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu. (2011). *T.C. Resmi Gazete*, 27846, 14.2.2011. Erişim: 16 Mart 2024, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6102&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu. (2012). *T.C. Resmi Gazete*, 28496, 13.12.2012. Erişim: 16 Mart 2024, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6361&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun. (2013). *T.C. Resmi Gazete*, 28835, 28.11.2013. Erişim: 16 Mart 2024, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6502&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 68 inci Tüketici Hakem Heyetleri Yönetmeliğinin 6 ncı Maddelerinde Yer Alan Parasal Sınırların Artırılmasına İlişkin Tebliğ. (2023). *T.C. Resmi Gazete*, 32405, 20.12.2023. Erişim: 8 Mayıs 2024, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=40619&MevzuatTur=9&MevzuatTertip=5>

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 77 nci Maddesinde Yer Alan Gayrisafi Gelirin Tespitine İlişkin Tebliğ. (2019). *T.C. Resmi Gazete*, 30833, 16.7.2019. Erişim: 24 Mart 2024, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=32665&MevzuatTur=9&MevzuatTertip=5>

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 77 nci Maddesine Göre 2024 Yılında Uygulanacak Olan İdari Para Cezalarına İlişkin Tebliğ. (2023). *T.C. Resmi Gazete*, 32405, 20.12.2023. Erişim: 24 Mart 2024, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=40620&MevzuatTur=9&MevzuatTertip=5>

7392 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (2022). *T.C. Resmi Gazete*, 31796, 1.4.2022. Erişim: 16 Mart 2024, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/04/20220401-17.htm>

Devlet Planlama Teşkilatı. (2001). *Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu* (Rapor No: DPT: 2594 – ÖİK: 606). Ankara: Devlet Planlama Teşkilatı. Erişim: <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/08/Sekizinci-Bes-Yillik-Kalkinma-Plani-Konut-OIK-Raporu.pdf>

Gelir İdaresi Başkanlığı, 2.3.2018 tarihli ve B.07.1.GİB.4.06.17.01-130-95387 sayılı Özelge. (2018). Erişim: 16 Mart 2024, <https://www.gib.gov.tr/tapu-kaydinda-ofis-olarak-gozuken-ancak-konut-olarak-kullanilan-tasinmazin-aliminda-kullanilan-banka>

Gelir idaresi Başkanlığı, 518 sıra nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği. (2020). *T.C. Resmi Gazete*, 31078 (*Mükerrer*), 24.3.2020. Erişim: 23 Mart 2024, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=34387&MevzuatTur=9&MevzuatTertip=5>

Hazine Müsteşarlığı, 11.03.205 tarihli ve 71065509-302.01(010.99)/8215 sayılı yazı ve eki Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları. (2015). Erişim: 4 Mayıs 2024, https://www.tsb.org.tr/content/Legislations/genel_sart-bina.PDF

Housing Europe. (2023). *The State Of Housing in Europe*. Erişim: <https://www.stateofhousing.eu/#p=1>

Kalkınma Bakanlığı. (2018). *Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu* (Yayın No: KB: 3016 – ÖİK: 797). Ankara. Erişim: <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/KonutPolitikalariOzellhtisasKomisyonuRaporu.pdf>

KPMG. (2020). *İnşaat sektörel bakış*. Erişim: <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2020/01/sektorel-bakis-2020-insaat.pdf>

Mülga 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun. (1995). *T.C. Resmi Gazete*, 22221, 8.3.1995. Erişim: 16 Mart 2024, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4077&MevzuatTur=5&MevzuatTertip=5>

Mülga Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik. (2003). *T.C. Resmi Gazete*, 27846, 14.2.2011. Erişim: 16 Mart 2024, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/06/20030613.htm#13>

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik. (2014). *T.C. Resmi Gazete*, 29188, 27.11.2014. Erişim: 16 Mart 2024, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=20238&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği. (2017). *T.C. Resmi Gazete*, 30113, 3.7.2017. Erişim: 16 Mart 2024, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=23722&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>

Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları. (2024). Erişim: 10 Haziran 2024, <https://seddk.gov.tr/upload/BTS-Genel-%C5%9Eartlar.pdf>

Sigorta Medya. (2018). Erişim: 4 Mayıs 2024, <https://sigortamedya.com.tr/turkiyenin-ilk-bina-tamamlama-sigortasi-imzalandi/>

Talebe Bağlı İşlemlerin Yapımı ve Kontrolü Genelgesi. (2023). E-32381507-010.06.01-8297534, 12.4.2023. Erişim: 16 Mart 2024, <https://www.tkgm.gov.tr/20235-nolu-talebe-bagli-islemlerin-yapimi-ve-kontrolu-genelgesi-hakkinda-duyuru>

Ticaret Bakanlığı. (2024a). *Bakanlık Merkez Teşkilatınca Yapılan 6502 Sayılı Kanun Denetimleri Sonucu Aykırılık Tespit Edilen Firma Sayıları İle Uygulanan İdari Yaptırımlar*. Erişim: 20 Mayıs 2024, <https://tuketici.ticaret.gov.tr/yayinlar/istatistikler/istatistikler>

Ticaret Bakanlığı. (2024b). *Genel Müdürlüğe Yapılan Tüketici Şikayeti Başvuruları*. Erişim: 20 Mayıs 2024, <https://tuketici.ticaret.gov.tr/yayinlar/istatistikler/istatistikler>

Ticari Reklam ve Haksız Ticari Uygulamalar Yönetmeliği. (2015). *T.C. Resmi Gazete*, 29232, 10.1.2015. Erişim: 16 Mart 2024, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=20435&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>

Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik. (2008). *T.C. Resmi Gazete*, 26969, 16.8.2008. Erişim: 16 Mart 2024, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=12365&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Gerekçesi. (2013). Yasama Dönemi: 24, Yasama Yılı: 3, Sıra Sayısı: 490 Erişim: <https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss490.pdf>

Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM). (2020, 6 Şubat) Dilekçe Komisyonu, Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonu tutanakları. Erişim: https://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/komisyon_tutanaklari.goruntule?pTutanaKld=2501

Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM). (2020, 14 Ekim) Dilekçe Komisyonu, Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonu tutanakları. Erişim: https://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/komisyon_tutanaklari.goruntule?pTutanaKld=2577

Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM). (2021, 10 Şubat) Dilekçe Komisyonu, Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonu tutanakları. Erişim:

https://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/komisyon_tutanaklari.goruntule?pTutana kld=2652

Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM). (2021, 10 Mart) Dilekçe Komisyonu, Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonu tutanakları. Erişim: https://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/komisyon_tutanaklari.goruntule?pTutana kld=2678

Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM). (2021, 14 Temmuz) Dilekçe Komisyonu, Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi, 15 Sayılı Genel Kurul Kararı. Erişim: <https://www.tbmm.gov.tr/Files/komisyonlar/dilekce/belge/kararlar/d27/gk cetvel1 5.pdf>

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB). (2024). 2024-3-29 Günü Belirlenen Merkez Bankası Döviz Kurları ve Altın Fiyatları. Erişim: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tr/tcmb+tr/main+menu/istatistikler/doviz+kurlari/saat+basi+belirlenen+doviz+kurlari+ve+altin+fiyatları>

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. (1982). *T.C. Resmi Gazete, 17863 (Mükerrer)*, 9.11.1982. Erişim: 16 Mart 2024, <https://www.mevzuat.gov.tr/#anayasa>

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı (SBB). (2024). Tablo: V.25-Aylık ortalama döviz kurları. Erişim: <https://www.sbb.gov.tr/temel-ekonomik-gostergeler/>

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı (SBB). (2023). Orta Vadeli Program 2024-2026. Erişim: 4 Mayıs 2024, https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/09/Orta-Vadeli-Program_2024-2026.pdf

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2023). Yoksulluk ve yaşam koşulları istatistikleri, 2023. Yayın tarihi: 30 Ocak 2024 Erişim:

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yoksulluk-ve-Yasam-Kosullari-Istatistikleri-2023-53713>

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2024a). Konut satış istatistikleri, Aralık 2023. Yayım tarihi: 19 Ocak 2024 Erişim: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2023-49516>

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2024b). Ücretli çalışan istatistikleri, Aralık 2023. Yayım tarihi: 15 Şubat 2024 Erişim: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ucretli-Calisan-Istatistikleri-Aralik-2023-49368>

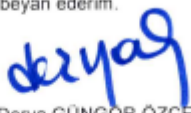
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2024c). Konut satış istatistikleri, Ocak 2024. Yayım tarihi: 16 Şubat 2024 Erişim: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Ocak-2024-53766>

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2024ç). Yapı izin istatistikleri, IV. çeyrek: Ekim-Aralık 2023. Yayım tarihi: 23 Şubat 2024 Erişim: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-IV.-Ceyrek:-Ekim-Aralik,-2023-49531>

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2024d). Ücretli çalışan istatistikleri, Ocak 2024. Yayım tarihi: 15 Mart 2024 Erişim: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ucretli-Calisan-Istatistikleri-Ocak-2024-53576&dil=1>

EK 1. ORJİNALLİK RAPORU

	HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ	Doküman Kodu Form No.	FRM-YL-15
		Yayın Tarihi Date of Pub.	04.12.2023
	FRM-YL-15 Yüksek Lisans Tezi Orjinallik Raporu <i>Master's Thesis Dissertation Originality Report</i>	Revizyon No Rev. No.	02
		Revizyon Tarihi Rev. Date	25.01.2024

HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ AİLE VE TÜKETİCİ BİLİMLERİ ANABİLİM DALI BAŞKANLIĞINA	
Tarih: 27/6/2024	
Tez Başlığı: Bireylerin Ön Ödemeli Konut Satın Alma Eğilimleri, Ön Ödemeli Konut Satışlarına İlişkin Bilinç ve Bilgi Düzeyleri ve Karşılaştıkları Sorunlar	
Tez Başlığı (Almanca/Fransızca)*:.....	
Yukarıda başlığı verilen tezin a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 299 sayfalık kısmına ilişkin, 27/6/2024 tarihinde tez danışmanım tarafından Turnitin adlı intihal tespit programından aşağıda işaretlenmiş filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orjinallik raporuna göre, tezin benzerlik oranı % 16'dır.	
Uygulanan filtrelemeler*:	
1. <input checked="" type="checkbox"/> Kabul/Onay ve Bildirim sayfaları hariç	
2. <input checked="" type="checkbox"/> Kaynakça hariç	
3. <input type="checkbox"/> Alıntılar hariç	
4. <input checked="" type="checkbox"/> Alıntılar dâhil	
5. <input checked="" type="checkbox"/> 5 kelimedenden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç	
Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orjinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esasları'nı inceledim ve bu Uygulama Esasları'nda belirtilen azami benzerlik oranlarına göre tezin herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumlarda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.	
Gereğini saygılarımla arz ederim.	
 Derya GÜNGÖR ÖZÇELEBİ	

Öğrenci Bilgileri	Ad-Soyad	Derya GÜNGÖR ÖZÇELEBİ
	Öğrenci No	N19138414
	Enstitü Anabilim Dalı	Sosyal Bilimler Enstitüsü
	Programı	Aile ve Tüketici Bilimleri

DANIŞMAN ONAYI


UYGUNBUR.
Prof Dr. Zeynep ÇOPUR

* Tez Almanca veya Fransızca yazılıyor ise bu kısımda tez başlığı Tez Yazım Dilinde yazılmalıdır.

	HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ	Doküman Kodu Form No.	FRM-YL-15
		Yayın Tarihi Date of Pub.	04.12.2023
	FRM-YL-15 Yüksek Lisans Tezi Orijinallik Raporu <i>Master's Thesis Dissertation Originality Report</i>	Revizyon No Rev. No.	02
		Revizyon Tarihi Rev. Date	25.01.2024

TO HACETTEPE UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL OF SOCIAL SCIENCES
DEPARTMENT OF FAMILY AND CONSUMER SCIENCES

Date: 27/6/2024

Thesis Title (In English): Tendency, Awareness and Knowledge Levels of Individuals of Purchasing Prepaid Housing and the Problems They Have Encountered During the Prepaid Housing Sales


According to the originality report obtained by my thesis advisor by using the Turnitin plagiarism detection software and by applying the filtering options checked below on 27/6/2024 for the total of 299 pages including the a) Title Page, b) Introduction, c) Main Chapters, and d) Conclusion sections of my thesis entitled above, the similarity index of my thesis is 16%.

Filtering options applied**:

1. Approval and Declaration sections excluded
2. References cited excluded
3. Quotes excluded
4. Quotes included
5. Match size up to 5 words excluded


I hereby declare that I have carefully read Hacettepe University Graduate School of Social Sciences Guidelines for Obtaining and Using Thesis Originality Reports that according to the maximum similarity index values specified in the Guidelines, my thesis does not include any form of plagiarism; that in any future detection of possible infringement of the regulations I accept all legal responsibility; and that all the information I have provided is correct to the best of my knowledge.

Kindly submitted for the necessary actions.




Derya GÜNGÖR ÖZÇELEBİ

Student Information	Name-Surname	Derya GÜNGÖR ÖZÇELEBİ
	Student Number	N19138414
	Department	Graduate School Of Social Sciences
	Programme	Department of Family and Consumer Sciences

SUPERVISOR'S APPROVAL


APPROVED
Prof. Dr. Zeynep ÇOPUR

EK 2. ETİK KURUL İZNI

	<p>T.C. HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ Rektörlük</p>	<p>Tarih: 27/02/2022 Sayı: E-35853172-050.06-00002061256 00002061256</p>
<p>Sayı : E-35853172-050.06-00002061256 Konu : Derya GÜNGÖR ÖZÇELEBİ (Etik Komisyon İzni)</p>		27.02.2022
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE		
<p>İlgi: 11.02.2022 tarihli ve E-12908312-050.06-00002034329 sayılı yazınız.</p> <p>Enstitünüz Aile ve Tüketici Bilimleri Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı öğrencilerinden Derya GÜNGÖR ÖZÇELEBİ'nin, Prof. Dr. Zeynep ÇOPUR danışmanlığında hazırladığı “Bireylerin Ön Ödemeli Konut Satın Alma Eğilimleri, Ön Ödemeli Konut Satışlarına İlişkin Bilinç Ve Bilgi Düzeyleri Ve Karşılaştıkları Sorunlar” başlıklı tez çalışması Üniversitemiz Senatosu Etik Komisyonunun 22 Şubat 2022 tarihinde yapmış olduğu toplantıda incelenmiş olup, etik açıdan uygun bulunmuştur.</p> <p>Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.</p>		
<p>Prof. Dr. Vural GÖKMEN Rektör Yardımcısı</p>		
<p>Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.</p>		
<p>Belge Doğrulama Kodu: 7A4CFABB-2AE7-4EEF-981C-8C74C6B212A1</p> <p>Adres: Hacettepe Üniversitesi Rektörlük 06100 Sıhhiye-Ankara</p> <p>E-posta: yazimd@hacettepe.edu.tr İnternet Adresi: www.hacettepe.edu.tr Elektronik</p> <p>Ağ: www.hacettepe.edu.tr</p> <p>Telefon: 0 (312) 305 3001-3002 Faks:0 (312) 311 9992</p> <p>Kep: hacettepeuniversitesi@hs01.kep.tr</p>	<p>Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/hu-ebys</p> <p>Bilgi için: Çağla Handan GÜL</p> <p>Memur</p> <p>Telefon: 03123051008</p>	

EK 3. GÖNÜLLÜ KATILIM FORMU

Çalışmanın Konusu: Bireylerin ön ödemeli konut satın alma eğilimlerini, ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç ve bilgi düzeylerini ve karşılaştıkları sorunları ortaya koymayı amaçlayan bu araştırma, Hacettepe Üniversitesi Aile ve Tüketici Bilimleri Anabilim Dalı yüksek lisans tez çalışması için yapılmaktadır.

Katılım Koşulları: Bu araştırmaya ön ödemeli konut satın alan ve almayan bireylerin katılması gerekmektedir.

Katılımcının Sahip Olduğu Haklar: Araştırmaya katılımınız tamamen gönüllük esasına dayanmaktadır. Bu araştırmaya katılmamayı seçebilirsiniz. Araştırmaya katıldıktan sonra istediğiniz anda vazgeçebileceğiniz gibi bu durum sizin için hiçbir sorumluluk getirmeyecektir. Çalışmaya katılımınız herhangi bir risk taşımamaktadır. Paylaştığınız bilgiler araştırmacıların araştırma amacı dışında kullanılmayacak ve başka kişilerle paylaşılmayacaktır. Çalışma kapsamında merak ettiğiniz tüm soruları doğrudan araştırmacılara çekinmeden sorabilirsiniz. Çalışma bittikten sonra da çalışmanın sonuçlarından haberdar olmak için araştırmacılara telefon ya da elektronik posta aracılığıyla ulaşabilirsiniz. Araştırma, araştırmacılar tarafından geliştirilen anket formunda yer alan soruların katılımcılara sorulması yoluyla gerçekleştirilecektir ve yaklaşık 15 dakika sürmektedir.

Bilgilerin Saklanması: Bu çalışma için gerekli olan izinler Hacettepe Üniversitesi Etik Komisyonu'ndan alınmıştır. Anket formu ile alınacak bilgiler ve aynı zamanda bu form tamamen gizli tutulacaktır. Sorularınızı yönlendirmek ya da bu araştırma hakkında daha ayrıntılı bir açıklama almak için tüm araştırmacıların iletişim bilgileri aşağıda verilmiştir.

Katılımcı Beyanı

Çalışmanın sorumlu araştırmacısı Prof. Dr. Zeynep ÇOPUR ve yardımcı araştırmacı ise Derya GÜNGÖR ÖZÇELEBİ'dir. Prof. Dr. Zeynep ÇOPUR ve Derya GÜNGÖR ÖZÇELEBİ tarafından yürütülen ve katılımcısı olmam teklif edilen bu araştırma ile ilgili yukarıdaki bilgileri dikkatli bir şekilde okudum. Bu çalışmaya katılmam durumunda ilgili bilgilerin gizliliğine büyük bir özen ve saygıyla yaklaşılacağına inanıyorum. Toplanan verilerin bilimsel amaçla kullanımı sırasında kişisel bilgilerin özenle korunacağı konusunda bana yeterince güven verildi.

ğı konusunda bana yeterince güven verildi.

yeterince güven verildi.

Yukarıda yapılan tüm açıklamaları ayrıntılarıyla anlamış durumdayım ve tek başıma belirli bir düşünme süresi sonucunda araştırmaya katılmam için yapılan daveti büyük bir memnuniyet ve gönüllülük içerisinde kabul ediyorum.

Araştırmaya katılmayı onaylıyor musunuz?

() Evet () Hayır

Adı Soyadı:

Tarih: ___ / ___ / ___

İmza:

Araştırmaya katılmak istiyorsanız, lütfen yukarıdaki ilgili yeri imzalayınız. Gönüllü katılım formunuz kapalı kalacak ve gizli tutulacaktır. Bu formun, araştırmada kullanılacak sorulara vereceğiniz cevaplarla herhangi bir ilgisi yoktur.

Sorumlu Araştırmacı:

Prof. Dr. Zeynep ÇOPUR
Hacettepe Üniversitesi İİBF,
Aile ve Tüketici Bilimleri Bölümü
Beytepe Kampüsü, Çankaya/ANKARA
Çankaya/ANKARA
Tel: (312) 297 63 50-51
copur@hacettepe.edu.tr

Yardımcı Araştırmacı:

Derya GÜNGÖR ÖZÇELEBİ
Hacettepe Üniversitesi İİBF,
Aile ve Tüketici Bilimleri Bölümü
Beytepe Kampüsü,
Tel: (536) 271 04 35
deryagungor@hacettepe.edu.tr

EK 4. ARAŞTIRMA FORMU

KATILIMCILARIN ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIN ALMA EĞİLİMLERİNİ, BİLGİ VE BİLİNÇ DÜZEYLERİNİ ÖLÇMEYE YÖNELİK ANKET FORMU

A. DEMOGRAFİK BİLGİLER

1. Yaşınız:

2. Cinsiyetiniz:

1	Kadın	
2	Erkek	

3. Medeni durumunuz:

1	Evli	
2	Bekar	
3	Boşanmış	
4	Eşi vefat etmiş	
5	Ayrı yaşıyor	

4. Birlikte yaşadığınız aile üyesi sayısı:
(Kendiniz dahil.)

5. Eğitim durumunuz:

1	Okur yazar değil	
2	Yalnızca okur yazar	
3	İlkokul mezunu	
4	Ortaokul mezunu	
5	Lise mezunu	
6	Ön lisans mezunu	
7	Lisans mezunu	
8	Yüksek lisans mezunu	
9	Doktora mezunu	

6. Mesleğiniz:

1	Öğrenci	
2	Memur	
3	İşçi	
4	Esnaf	
5	Tacir	
6	Serbest meslek	
7	İşveren	
8	Emekli	
9	Ev hanımı	
10	Diğer	

7. Toplam aylık hane geliriniz ne kadardır?

(Türk Lirası olarak belirtilmelidir ve hanenin maaş veya ücret harici kira, yatırım vb. ek gelirleri de aylık hane gelirine dahil edilmelidir.)

8. Gelir düzeyinizi nasıl değerlendiriyorsunuz?

1	Ortalamanın çok altında	
2	Ortalamanın altında	
3	Ortalama düzeyinde	
4	Ortalamanın üstünde	
5	Ortalamanın çok üstünde	

9. Yaşadığınız il:

B. KONUT SAHİPLİĞİNE İLİŞKİN BİLGİLER

10. Oturduğunuz konutun tipi:

1	Apartman dairesi	
2	Site dairesi	
3	Rezidans	
4	Tek katlı müstakil ev	
5	Villa	
6	Diğer (belirtiniz):	

11. Oturduğunuz konuta sahip olma durumunuz:

1	Konut sahibiyim.	
2	Kiracıyım.	
3	Aile fertlerinden birinin evinde kira ödemeksizin oturuyorum.	
4	Lojmanda oturuyorum.	
5	Diğer (belirtiniz):	

12. Sizin veya eşinizin sahip olduğu bir konut var mı?

1	Evet	
2	Hayır	

13. Konut sahibi iseniz kaç konutunuz var? Belirtiniz. (Konut sahibi olanlar cevaplayacaktır.)

14. Sahibi olduğunuz konut veya konutlar hangi il veya illerde bulunmaktadır? Belirtiniz. (Konut sahibi olanlar cevaplayacaktır.)

15. Konutu nasıl edindiniz? (Konut sahibi olanlar cevaplayacaktır.)

1	Satın aldım.	
2	Miras kaldı.	
3	Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile edindim.	
4	Diğer (belirtiniz):	

16. Konut satın almak için banka kredisi kullandınız mı? (Konut sahibi olanlar cevaplayacaktır.)

1	Evet	
2	Hayır	

C. KONUT SATIN ALIMINA İLİŞKİN BİLGİLER

17. Konut satın almayı veya bir konut daha satın almayı düşünüyor musunuz?

1	Evet	
2	Hayır	
3	Bilmiyorum/Belki	

18. 17. soruya yanıtınız “evet” ise nedeni: (Birden fazla seçilebilir.)

1	Konut sahibi olmak isterim.	
2	Kira ödemek istemem.	
3	Yatırım yapmak isterim.	
4	Çocuklarımı veya aile üyelerimi oturtmak isterim.	
5	Daha iyi veya yeni bir konutta oturmak isterim.	
6	Depreme dayanıklı bir konutta oturmak isterim.	
7	Diğer (belirtiniz):	

19. 17. soruya yanıtınız “hayır” veya “bilmiyorum/belki” ise nedeni: (Birden fazla seçilebilir.)

1	Yeterli peşinatım yok.	
2	Ödemeleri yapacak ekonomik gücüm yok.	
3	Kredi kullanmaya uygun değilim.	
4	Borçlanmayı sevmem.	
5	Sık sık taşınma planı yaparım.	
6	Sabit bir işim yok.	
7	Benim için ev sahibi olmak hayaldir.	
8	Birikimimi konuta yatırmak istemem.	
9	Konut sahibi olmak masraflıdır.	
10	Kiracı olmayı konut sahibi olmaya tercih ederim.	
11	Ev sahibimi ve konutumu severim.	
12	Diğer (belirtiniz):	

20. Ne tür bir konut satın almak istersiniz?

1	Apartman dairesi	
2	Site dairesi	
3	Rezidans	
4	Tek katlı müstakil ev	
5	Villa	
6	Diğer (belirtiniz):	

21. Konut satın alırken aşağıdaki kriterlerden öncelikle dikkat edeceğiniz üç tanesini belirtiniz. (3 tane seçilebilir.)

1	Ulaşım kolaylığı	
2	Sosyal çevre	
3	Depreme dayanıklılık	
4	Lokasyon	
5	Otoparkının olması	
6	Fiyat	
7	Yeşil alan	

8	Sosyal imkanlar	
9	Güvenlik	
10	Yeni olması	
11	Diğer (belirtiniz):	

22. Aşağıdaki kriterlerden konut fiyatına öncelikle etki edeceğini düşündüğünüz üç tanesini belirtiniz. (3 tane seçilebilir.)

1	Ulaşım kolaylığı	
2	Sosyal çevre	
3	Depreme dayanıklılık	
4	Lokasyon	
5	Otoparkının olması	
6	Yeşil alan	
7	Sosyal imkanlar	
8	Güvenlik	
9	Yeni olması	
10	Arsa fiyatı	
11	Diğer (belirtiniz.):	

Ç. ÖN ÖDEMELİ (TOPRAKTAN/MAKETTEN/BİTMEMİŞ/ÖRNEK DAİRE ÜZERİNDEN) KONUT SATIN ALIMINA İLİŞKİN BİLGİLER

23. Ön ödemeli konut satın alır mısınız?

1	Evet	
2	Hayır	
3	Bilmiyorum	

24. Ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedeniniz nedir? (23. soruya cevabınız “evet” ise) (Birden fazla seçenek tercih edilebilir.)

1	Fiyat avantajı nedeniyle	
2	Lokasyon nedeniyle	
3	Örnek daireyi beğenmem nedeniyle	
4	Çevremin tavsiyesi nedeniyle	
5	Konuta hemen ihtiyacım olmaması nedeniyle	
6	Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumlu olması nedeniyle	
7	Diğer (belirtiniz):	

25. Ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedeniniz nedir? (23. soruya cevabınız “hayır” veya “bilmiyorum” ise) (Birden fazla seçenek tercih edilebilir.)

1	Konutu teslim alamayacağımı düşünmem nedeniyle	
2	Riskli olduğunu düşünmem nedeniyle	
3	Medyada yer alan olumsuz haberler nedeniyle	
4	Müteahhitlere güvenmemem nedeniyle	
5	Konu hakkında yeterli bilgi sahibi olmamam nedeniyle	
6	Ödemelerim karşılığında elimde bir teminatımın olmayacağını düşünmem nedeniyle	
7	Konuta hemen ihtiyacım olması nedeniyle	
8	Çevremin uyarısı nedeniyle	

9	Daha önceki ön ödemeli konut satın alma tecrübemin olumsuz olması nedeniyle	
10	Diğer (belirtiniz):	

D. ÖN ÖDEMELİ (TOPRAKTAN/MAKETTEN/BİTMEMİŞ/ÖRNEK DAİRE ÜZERİNDEN) KONUT SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİ VE BİLİNÇ DÜZEYİ

26. Ön ödemeli konut satın aldınız mı?

1	Evet	
2	Hayır	
3	Bilmiyorum	

27. Ön ödemeli konut satın almadan önceki bilgi düzeyinizi nasıl tanımlarsınız?

(Bu soruyu yalnızca ön ödemeli konut satın alanlar cevaplayacaktır.)

1	Hiç bilgim yoktu.	
2	Biraz bilgim vardı.	
3	Ortalama bilgi sahibiydim.	
4	Oldukça bilgiliydim.	
5	Tamamen bilgi sahibiydim.	

28. Ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin mevcut bilgi düzeyinizi nasıl tanımlarsınız?

1	Hiç bilgim yok.	
2	Biraz bilgim var.	
3	Ortalama bilgi sahibiyim.	
4	Oldukça bilgiliyim.	
5	Tamamen bilgi sahibiyim.	

29. Ön ödemeli konut satış sektörünün işleyişine ilişkin bir sorun olduğunu düşünüyor musunuz?

1	Kesinlikle sorun var.	
2	Sorun var.	
3	Kararsızım.	
4	Sorun yok.	
5	Kesinlikle sorun yok.	

30. Sorun olduğunu düşünüyorsanız sizce ön ödemeli ve sonradan teslim koşullu satışlarda sorunun kaynağı hangisidir?

1	Yasal düzenlemeler	
2	Belediyeler	
3	Ticaret Bakanlığı	
4	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	
5	Müşteriler	
6	Müteahhitler	
7	Diğer (belirtiniz):	

31. Aşağıda inşaat sektörüne ve ön ödemeli (topraktan/maketten/bitmemiş/örnek daire üzerinden) konut satışına

İlişkin 10 ifade verilmiştir. Her bir ifadeye ne ölçüde katıldığınızı 1'den 5'e kadar olan ölçekte size uygun gelen seçeneği işaretleyerek belirtiniz. Lütfen bütün maddeleri cevaplayınız.

İfadeler	Kesinlikle katılıyorum (1)	Katılıyorum (2)	Ne katılıyorum Ne katılmıyorum (3)	Katılmıyorum (4)	Kesinlikle katılmıyorum (5)
1.Türkiye'de inşaat sektörünün gelişimini olumlu görüyorum.					
2.İnşaat sektörünün ülkemizin ekonomisine katkı sağladığını düşünüyorum.					
3.Yabancılara konut satışını olumlu karşıyorum /destekliyorum.					
4.Yoğun inşaat bölgelerinden rahatsız olmuyorum.					
5.Yüksek katlı binada konut sahibi olmak isterim.					
6.AVM'si olan bir projede konut sahibi olmak isterim.					
7.İnşaat sektörünü güvenilir buluyorum.					
8.Ön ödemeli konut satışına ilişkin yasal düzenlemelerin yeterli olduğunu düşünüyorum.					
9.Ön ödemeli konut satış sektörünün sıkı bir şekilde denetlendiğini düşünüyorum.					
10.Ön ödemeli konut alım sürecinde herhangi bir sorun yaşarsam yasal düzenlemelerin beni koruyacağını düşünüyorum.					

32. Aşağıda ön ödemeli (topraktan/maketten/bitmemiş/örnek daire üzerinden) konut satış sözleşmelerine ilişkin bilgi düzeyine ait 15 ifade verilmiştir. Her bir ifadenin doğru olup olmadığını size uygun gelen seçeneği işaretleyerek belirtiniz. Lütfen bütün maddeleri cevaplayınız.

İfadeler	Doğru	Yanlış	Fikrim yok
1. Ön ödemeli konut satış sözleşmesi			

yalnızca tapuda veya noterde yapılabilir.			
2. Ön ödemeli konut satış sözleşmesi noterde yapıldığında tüketiciyi tamamen korur.			
3. Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tapu siciline şerh edilmezse tüketiciyi korumayabilir.			
4. Tüketici isterse, satıcı ile kendi arasında yazılı bir ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapabilir.			
5. Yapı ruhsatı alınmadan ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz.			
6. Ön ödemeli konut satış sözleşmesinden en az bir gün önce satıcının tüketiciye ön bilgilendirme formu vermesi zorunludur.			
7. Tüketicinin, ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkı yoktur.			
8. Satıcı yükümlülüklerini yerine getirmezse tüketici sözleşmeden dönebilir.			
9. Ön ödemeli satılan konutun en geç 12 ay içinde teslim edilmesi zorunludur.			
10. Satıcı konutun projesini/planını teslimine kadar istediği gibi değiştirebilir.			
11. Tüketicinin satıcıya yapmış olduğu ödemelerin, satıcı tarafından teminat altına alınması zorunludur.			
12. Tüketici, sözleşmeye konulacak bir hükümlerle, ödemeleri karşılığında teminat gösterilmesinden vazgeçebilir.			
13. Bina tamamlama sigortası ön ödemeli konut satışlarında, tüketicilerin ödemelerinin teminat altına alınması için kullanılan bir teminat yöntemidir.			
14. Konut tüketiciye eksiksiz teslim edildikten sonra satıcının ayıptan sorumluluğu biter.			
15. Tüketici yasalara aykırı da olsa sözleşme ile kabul ettiği bütün sözleşme hükümlerine uymak zorundadır.			

33. Aşağıda ön ödemeli (topraktan/maketten/bitmemiş/örnek daire üzerinden) konut satış sözleşmelerine ilişkin bilinç düzeyine ait 12 ifade verilmiştir. Her bir ifadeye ne ölçüde katıldığınızı 1'den 5'e kadar olan ölçekte size uygun gelen seçeneği işaretleyerek belirtiniz. Lütfen bütün maddeleri cevaplayınız.

İfadeler	Kesinlikle katılıyorum (1)	Katılıyorum (2)	Ne katılıyorum Ne katılmıyorum (3)	Katılmıyorum (4)	Kesinlikle katılmıyorum (5)
----------	-------------------------------	--------------------	--	---------------------	--------------------------------

1. Ön ödemeli konutun satış fiyatını düşürecekse noterde veya tapuda yapılacak satıştan vazgeçebilirim.					
2. Noterde satış vaadi sözleşmesinin maliyetine katlanmak istemem.					
3. Ön ödemeli konutun fiyatını düşürecekse ödemelerim karşılığında teminat sunulmasından vazgeçebilirim.					
4. Bir kampanyadan veya hediye faydalanacaksam ön bilgilendirme formunu sözleşme ile aynı gün imzalamayı ama forma bir gün öncesinin tarihini atmayı kabul ederim.					
5. Yasal haklarımı bilirim ve kullanırım.					
6. Satış temsilcisinin satışa ve teslim tarihine ilişkin verdiği bilgiler benim için yeterlidir. İmzalayacağım ön ödemeli konut satış sözleşmesini okumaya gerek duymam.					
7. Mağduriyet yaşamam halinde başvurabileceğim hukuki yolları bilirim ve kullanırım.					
8. Şirket ile akdedeceğim satış sözleşmesini imzalamadan önce mutlaka okurum.					
9. Konut satın alacağım inşaat projesine ilişkin olarak belediye, tapu müdürlüğü, vb. nezdinde araştırma yaparım.					
10. Sözleşmeyi imzalamadan önce projenin kat planını, bağımsız bölüm planını ve konutun içinde kullanılacak malların ve malzemelerin listesini (mahal listesini/teknik şartnamesini) incelerim.					

11. Şirketin projeye ilişkin henüz yapı ruhsatı almamış olması, şirketle sözleşme imzalamama engel teşkil etmez.					
12. Konutu teslim alırken sözleşmeye ve vadedilenlere uygunluğunu kontrol ederim.					

E. ÖN ÖDEMELİ (TOPRAKTAN/MAKETTEN/BİTMEMİŞ/ÖRNEK DAİRE ÜZERİNDEN) KONUT SATIN ALMA TECRÜBENİZE İLİŞKİN BİLGİLER
(Bu bölümdeki soruları sadece ön ödemeli konut satın alanlar cevaplayacaktır).

34. Ön ödemeli konutunuzu hangi yıl satın aldınız? Belirtiniz

35. Satın aldığınız ön ödemeli konut hangi ilde bulunmaktadır? Belirtiniz

36. Ön ödemeli konutunuz ne kadar sürede teslim edildi?

1	1 yıldan az.	
2	1-2 yıl aralığında.	
3	3 yılda.	
4	3 yıldan uzun sürede.	
5	Henüz teslim edilmedi.	
6	Sözleşmeden dönme/cayma hakkımı kullanmam nedeniyle konut teslim edilmedi.	

37. Ön ödemeli konut satın alma tecrübenizi nasıl tanımlarsınız?

1	Sorunsuz/kusursuz.	
2	Ufak tefek sorunlar oldu ama sonuçtan genel olarak memnunum.	
3	Kararsızım.	
4	Çok büyük sorunlar yaşamadım ama süreçten memnun kalmadım.	
5	Bir daha kesinlikle düşünmem/pişmanım.	

38. Ön ödemeli konut satın alma tecrübenizdeki sorun neydi?

(Sorun yaşayanlar cevaplayacaktır. Birden fazla cevap seçilebilir.)

1	Cayma/sözleşmeden dönme hakkım kullanılmadı.	
2	Ödemelerim iade edilmedi.	
3	Konutu teslim alamadım.	
4	Şirkete ulaşamıyorum.	
5	Tapum arsa sahibi tarafından mahkemede iptal ettirildi.	
6	Oturmaya başladım ama tapum devredilmedi.	
7	Tapumun üzerinde şirketin borcundan kaynaklanan ipotek var.	
8	Konutum ayıplı teslim edildi.	
9	Diğer (belirtiniz):	

39. Mağduriyetinize ilişkin olarak hangilerini yaptınız?

(Sorun yaşayanlar cevaplayacaktır. Birden fazla cevap seçilebilir.)

1	Mahkemeye başvurdum.	
2	Hakem heyetine başvurdum.	
3	Savcılığa başvurdum.	
4	İlgili kamu kurumlarına (örneğin Ticaret Bakanlığı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı vb.) şikayette bulundum.	
5	Şirkete başvurdum.	
6	İnternet sitelerine şikayet yorumları bıraktım.	
7	Tüketici derneklerine başvurdum.	
8	Sosyal medya üzerinden mağdur topluluğu oluşturdum.	
9	Diğer (belirtiniz.):	

EK 5. HİPOTEZ TEST SONUÇLARI ÖZET TABLOSU

Hipotez	Sonuç
H1: Bireylerin sosyoekonomik durumları ile konut ve ön ödemeli konut satın alma eğilimleri, ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenleri, ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri arasında anlamlı farklılık vardır.	
H1a: Bireylerin cinsiyetleri ile konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H1b: Bireylerin cinsiyetleri ile ön ödemeli konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1c: Bireylerin cinsiyetleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H1ç: Bireylerin cinsiyetleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1d: Bireylerin cinsiyetleri ile ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1e: Bireylerin yaşları ile konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1f: Bireylerin yaşları ile ön ödemeli konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1g: Bireylerin yaşları ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H1ğ: Bireylerin yaşları ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1h: Bireylerin yaşları ile ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1ı: Bireylerin eğitim durumları ile konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1i: Bireylerin eğitim durumları ile ön ödemeli konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1j: Bireylerin eğitim durumları ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.

H1k: Bireylerin eğitim durumları ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1l: Bireylerin eğitim durumları ile ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1m: Bireylerin medeni durumları ile konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H1n: Bireylerin medeni durumları ile ön ödemeli konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1o: Bireylerin medeni durumları ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H1ö: Bireylerin medeni durumları ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1p: Bireylerin medeni durumları ile ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1r: Bireylerin çalışma durumları ile konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1s: Bireylerin çalışma durumları ile ön ödemeli konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1ş: Bireylerin çalışma durumları ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Gerekli minimum gözlem sayısı karşılanamamıştır.
H1t: Bireylerin çalışma durumları ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1u: Bireylerin çalışma durumları ile ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1ü: Bireylerin gelir düzeyleri ile konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H1v: Bireylerin gelir düzeyleri ile ön ödemeli konut satın alma eğilimleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H1y: Bireylerin gelir düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri arasında anlamlı farklılık	Reddedilmiştir.

vardır.	
H1z: Bireylerin gelir düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H1za: Bireylerin gelir düzeyleri ile ön ödemeli konut sektörünün işleyişinde bir sorun olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H2: Bireylerin sosyoekonomik durumları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.	
H2a: Bireylerin cinsiyetleri ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H2b: Bireylerin yaşları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H2c: Bireylerin eğitim durumları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H2ç: Bireylerin medeni durumları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H2d: Bireylerin çalışma durumları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H2e: Bireylerin gelir düzeyleri ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H3: Bireylerin sosyoekonomik durumları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.	
H3a: Bireylerin cinsiyetleri ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H3b: Bireylerin yaşları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H3c: Bireylerin eğitim durumları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H3ç: Bireylerin medeni durumları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeyleri arasında anlamlı farklılık	Reddedilmiştir.

vardır.	
H3d: Bireylerin çalışma durumları ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H3e: Bireylerin gelir düzeyleri ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin bilinç düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H4: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	
H4a: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H4b: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H5: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme veya etmeme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	
H5a: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H5b: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeyleri ile ön ödemeli konut satın almayı tercih etmeme nedenleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H6: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri ile ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar ve başvurdukları yollar arasında anlamlı farklılık vardır.	
H6a: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri ile ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H6b: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri ile ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar karşısında başvurdukları yollar arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H7: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeyleri ile ön ödemeli konut satın alma	

tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar ve başvurdukları yollar arasında anlamlı farklılık vardır.	
H7a: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeyleri ile ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H7b: Bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeyleri ile ön ödemeli konut satın alma tecrübelerinde karşılaştıkları sorunlar karşısında başvurdukları yollar arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.
H8: Ön ödemeli konut satın alan bireyler ile satın almayan bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilgi düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Kabul edilmiştir.
H9: Ön ödemeli konut satın alan bireyler ile satın almayan bireylerin ön ödemeli konut satışına ilişkin bilinç düzeyleri arasında anlamlı farklılık vardır.	Reddedilmiştir.

EK 6. YÜKSEK LİSANS TEZİ İÇİN ANKETE KATILIM İZİN BELGESİ

Gönderen: Hacettepe University <noreply-b@toqs.hacettepe.edu.tr>

Gönderildi: 26 Ekim 2022 Çarşamba 02:15

Kime: ZEYNEP ÇOPUR

Konu: Yüksek Lisans Tezi için Anket Katılım Talebi

Değerli Hacettepe'liler

Etik komisyon izni E-81319146-300-00002467728 sayı numarasıyla alınan

Üniversitemiz Yüksek Lisans programı öğrencisi N19138414 numaralı Derya GÜNGÖR ÖZÇELEBİ'nin "Bireylerin Ön Ödemeli Konut Satın Alma Eğilimleri, Ön Ödemeli Konut Satışlarına İlişkin Bilinç Ve Bilgi Düzeyleri Ve Karşılaştıkları Sorunlar" başlıklı yüksek lisans tezinde kullanılmak üzere oluşturduğu anket formuna aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz ; katılımınız ve desteğiniz için teşekkür ederiz.

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScWhefDXOIOJZtjphVP9Tm381jlcYXePAjXB3jNkekVDr0g/viewform?usp=sf_link

Saygılarımızla,

Bu e-posta mesajı kişiye özel olup, gizli bilgiler içeriyor olabilir. Eğer bu e-posta mesajı size yanlışlıkla ulaşmışsa, içeriğini hiçbir şekilde kullanmayınız ve e-postayı siliniz. Hacettepe Üniversitesi bu e-posta mesajının içeriği ile ilgili olarak hiçbir hukuksal sorumluluğu kabul etmez. -----The information contained in this communication may contain confidential or legally privileged information. Hacettepe University doesn't accept any legal responsibility for the contents and attachments of this message. The sender does not accept any liability for any errors or omissions or any viruses in the context of this message which arise as a result of internet transmission.

[İleti kısaltıldı] [Tüm iletişimi görüntüle](#)

