



## Scale Development Effort to Determine Individual Housing Financing Preferences

Yılmaz Günel<sup>1,a,\*</sup>, Hüdaverdi Bircan<sup>2,b</sup>

<sup>1</sup>Hotel Restaurant and Catering Services, Department, Divriği Nuri Demirağ Vocational School, Sivas Cumhuriyet University, Sivas, Türkiye

<sup>2</sup>Department of Business Administration, FEAS, Sivas Cumhuriyet University, Sivas, Türkiye

\*Corresponding author

### Research Article

#### History

Received: 21/03/2022

Accepted: 07/06/2022

#### Acknowledgement

#This study is a part of PhD thesis.

### ABSTRACT

The difference between the price and savings of what consumers want to buy today drives individuals to seek finance. Factors that influence consumers' decision-making during the process are key factors. The study aims to develop a valid and reliable measuring tool by identifying individual housing financing preferences. The combination of working with deposit banks, participation banks, and the cooperation system is important in terms of the co-evaluation of interest and interest financing for the industry. The study's universe is composed of 18- to 65-year-olds in Sivas, Kayseri, Yozgat, and 1.050 in the study group. The work prefers a Discovery Sequence Pattern from mixed research method patterns. A pool of 54 articles was created by the researchers, with 11 articles excluded and a draft 43-point scale derived from expert opinion. The study obtained a measuring structure consisting of 5 factors (benefit, service, reliability, cost, institution image) and 23 elements as a result of descriptive factor analysis used as a statistical method. By performing validation factor analysis, the structure obtained through descriptive factor analysis has been validated. The reliability of the scale was examined by the test-retest method and internal consistency analysis. It has been concluded that the stability coefficient value of the scale is 0.863, meaning that the measurement results of each scale do not differ over time, and that the Cronbach  $\alpha$  coefficient value of all dimensions and scales on the scale is greater than 0.8, meaning that the scale is "high reliability". Based on these findings, it was concluded that the "Housing Financing Preference Scale" is a reliable and valid measuring tool.

**Keywords:** Housing finance choice, Mixed method research, Scale development, Validity, Reliability.

## Bireylerin Konut Finansman Tercihlerini Belirlemeye Yönelik Ölçek Geliştirme Çalışması

#### Süreç

Geliş: 21/03/2022

Kabul: 07/06/2022

#### Bilgi

#Bu çalışma doktora tezinin bir parçasıdır.

### Öz

Günümüzde tüketicilerin almak istedikleri konutun fiyatı ile birikimleri arasında oluşan fark bireyleri finans arayışlarına sevk etmektedir. Süreç içerisinde tüketicilerin karar vermelerinde etkili olan faktörler önemli bir yer tutmaktadır. Bu önemden hareketle çalışmada, bireylerin konut finansman tercihleri belirlenerek, geçerli ve güvenilir bir ölçme aracının geliştirilmesi amaçlanmıştır. Çalışmanın mevduat bankaları, katılım bankaları ve elbirliği sistemine yönelik olması, sektör açısından faizsiz ve faizli finansın birlikte değerlendirilmesi açısından önemlidir. Araştırmanın evrenini Sivas, Kayseri, Yozgat illerinde yaşayan 18 ile 65 yaş aralığında bulunan kişiler, çalışma grubunu ise 1050 kişi oluşturmaktadır. Çalışmada karma araştırma yöntemi desenlerinden Keşfedici Sıralı Desen tercih edilmiştir. Araştırmacılar tarafından 54 maddelik bir madde havuzu oluşturulmuş, uzman görüşleri doğrultusunda 11 madde kapsam dışı bırakılarak 43 maddelik taslak ölçek elde edilmiştir. Araştırmada istatistiksel yöntem olarak kullanılan açıklayıcı faktör analizi sonucunda 5 faktör (sağlanan avantaj, hizmet, güvenilirlik, maliyet, kurum imajı) ve 23 maddeden oluşan bir ölçme yapısı elde edilmiştir. Doğrulayıcı faktör analizi yapılarak açıklayıcı faktör analizi sonucunda elde edilen yapının geçerliği teyit edilmiştir. Ölçeğin güvenilirliği ise test tekrar test yöntemi ve iç tutarlılık analizi ile incelenmiştir. Ölçeğin kararlılık katsayı değerinin 0,863 olduğu yani ölçeğin ölçme sonuçlarının zamanla farklılaşmadığı, ölçekte yer alan her bir boyutun ve ölçeğin tamamının Cronbach  $\alpha$  katsayı değerinin 0,8'den büyük yani ölçeğin "yüksek güvenilirlikte" olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bu bulgular doğrultusunda "Konut Finansmanı Tercih Ölçeğinin" güvenilir ve geçerli bir ölçme aracı olduğu sonucuna varılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Konut finansmanı tercihi, Karma yöntem araştırması, Ölçek geliştirme, Geçerlik, Güvenirlilik.

#### Copyright



This work is licensed under Creative Commons Attribution 4.0 International License

[yilmaz23gunel@gmail.com](mailto:yilmaz23gunel@gmail.com)

<https://orcid.org/0000-0003-4776-1344>

[hbircan@gmail.com](mailto:hbircan@gmail.com)

<https://orcid.org/0000-0002-1868-1161>

**How to Cite:** Günel Y, Bircan H. (2022) Scale Development Effort to Determine Individual Housing Financing Preferences, Journal of Economics and Administrative Sciences, 23(3): 709-725

## Giriş

Kişilerin en temel ihtiyaçlarından biri olan konut, insanların barınma ve korunma isteğini karşılamak adına edinilmiş fiziksel bir mekândır. Bu mekânlar tarih boyunca milletlerin yaşadıkları coğrafi bölgenin özelliklerine, sosyolojik yapılarının farklılıklarına, inanç algılarına ve ekonomik durumlarına göre çeşitlilik göstermiştir. Geçmişten bugüne konut yapımında kullanılan teknolojinin ilerlemesi ve konut edinimine yönelik sağlanan finansman yöntemlerinin çeşitlenmesi konut sektöründe artışa ek olarak, modern ve kaliteli yapıların inşasına olanak sağladığı gibi bireylerin de daha kısa sürede ve kolayca konut sahibi olmalarına imkân vermiştir.

Bireyler barınma sorununu çözmek, yatırım amaçlı konut edinmek veya konut projelerini gerçekleştirmek için ihtiyaç duydukları fonları genellikle konut finansmanı ile sağlarlar. Konut finansmanı, konut sahibi olmak isteyen bireylere veya kurumlara ihtiyaçları olan kredinin sağlanması, finansal kiralama yöntemiyle konutların tüketicilere kiralanması, tüketicilerin sahip olduğu konutların teminat ile tüketicilere kredi kullandırılması işlemidir (Yiğit 2009: 5).

Konut üreticilerinin fon ihtiyaçlarını düşük maliyet ve uygun koşullarda karşılayabilmeleri, konut fiyatlarında rekabet edebilmeleri ve sektörel varlıklarını sürdürebilmeleri adına önemlidir. Finansman kuruluşlarınca karşılanan hanehalkı konut ihtiyaçları en fazla inşaat sektörünün gelişimine olanak sağlamaktadır. Konut talebinin çokluğu inşaat sektörünün ve bu sektörle bağlantılı diğer sektörlerin ülke ekonomisinde önemli bir yer edinmesine neden olmaktadır. Ayrıca konut finansman sistemlerinin varlığına duyulan ihtiyaç sadece yerli firmaları değil küresel aktörleri de pazardan pay alma yarışına sevk etmektedir. Bu rekabet ortamında firmaların tüketici tercihlerini iyi analiz ederek gerçekçi politikalar ile sektörde varlığını sürdürebilmesi önemli bir husustur. Sivas, Kayseri ve Yozgat illerinde faaliyet gösteren mevduat bankaları, katılım bankaları ve elbirliği sisteminde yer alan işletmelerden konut finansmanı edinmek isteyen bireylerin, tercihlerine etkisi olan faktörlerin karma yöntem araştırması ile belirlenmesi bu çalışmanın konusunu oluşturmaktadır.

Çalışmanın mevduat bankaları, katılım bankaları ve elbirliği sistemine yönelik olması, sektör açısından faizsiz ve faizli finansın birlikte ele alınıp değerlendirilmesi ve finansman tercihinde etkisi olan faktörlerin belirlenerek geçerli ve güvenilir bir ölçme aracı geliştirmesi açısından son derece önemlidir. Konut finansmanı alma düşüncesi olan kişilerin tercihinde etkisi olan faktörlerin, karma yöntem araştırması (nitel ve nicel analizler) ile belirlenerek geçerli ve güvenilir bir ölçme aracı geliştirilmesi bu çalışmanın temel amacıdır. Böylece mevduat bankaları, katılım bankaları ve elbirliği sisteminde yer alan işletmelerin, kendilerini tercih eden müşterileri daha iyi tanımaları, talep ve ihtiyaçlarını karşılamaları bu doğrultuda alacakları kararlarda rasyonel davranmaları hedeflenmiştir. Mortgage sisteminin ülkemizde yasalaşmasıyla konut finansman odaklı yapılan çalışma sayısında da artış olmuştur.

Yiğit (2009) yaptığı çalışma ile ipotekli konut kredilerinde bankaların tercih edilme sebeplerini banka-tüketici karşılaştırmalı analizi ile belirlemeye çalışmıştır. Banka veya müşteri açısından şubenin sahip olduğu konum, vade ve komisyon oranlarının düşük olması gibi faktörlerde istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık olmadığını; banka personeli, bürokratik kolaylıklar, teminatlar ve bankanın imajı gibi faktörlerde ise anlamlı bir farklılık olduğunu belirlemiştir.

Akyıldız (2011) konut finansmanının faiz oranlarından, yüksek enflasyondan ve siyasi kararlardan etkilendiği sonucuna ulaşmıştır.

Tekerek (2013) banka kredilerinin dışında farklı bir model olan “Elbirliği Sistemini” tercih ederek konut satın alan bireylerin, Elbirliği sistemini neden tercih ettiklerini ve memnuniyet düzeylerini ele alan bir araştırma yapmıştır. Araştırmaya katılanların %71’i faize dayalı olmadığı düşüncesiyle bu sistemi tercih ettiklerini ve %49’u da sistemin devlet güvencesi ve kontrolü altında olması durumunda daha fazla kişi tarafından kabul göreceğini ifade etmiştir.

Özmen (2016) Türkiye’de 2009 ile 2014 yılları arası dönemi esas alarak yaptığı çalışmada, konut talebi ile konut kredisi faiz oranı, konut fiyat seviyesi, konut kredisi vadesi ve nihayet kredi skor puan değeri arasında fonksiyonel bir ilişki olduğu sonucuna ulaşmıştır.

Soytürk (2017) Katılım Bankacılığını ve ülkemizdeki uygulama yöntemlerini, Katılım Bankacılığının konut açığının kapanmasına sağladığı katkı ve bu konuya dair çalışma modellerini ele alan bir araştırma yapmıştır. Çalışmada ele alınan modeller ile her kesime hitap edebilecek güvenli bir konut edinilebileceği ve Blokeli Modellerin bütün tarafları güvence altına alan bir yapı olduğu sonucuna ulaşmıştır.

Okur (2018) ve arkadaşları, ülkemizde uygulanmakta olan tasarrufa dayalı faizsiz finansman modelinin, bankacılık sektöründe uygulanan denetim ve düzenlemelerin dışında kalması nedeniyle bir gölge bankacılık uygulaması olduğunu ifade etmişlerdir. Türkiye ekonomisi açısından bu uygulamanın potansiyel bir risk oluşturduğunu ve soruna ilişkin lisanslama ile denetim gibi gerekli düzenlemelerin yetkili kurumlar tarafından acilen yapılması gerektiğini ifade etmişlerdir.

Memiş (2018) Türkiye’de bireylerin konut tercihlerini etkileyen faktörleri incelemiştir. Araştırmada, tüketicilerin konutun güneş görmesine ve konutun sosyal olanaklarına en fazla önem verdikleri sonucuna ulaşılmıştır. Ayrıca cinsiyet, gelir durumu, yaş ve medeni durumun tüketicilerin konut seçimini etkilediği belirlenmiştir.

Öztürk (2019) Elbirliği sistemi ile bankalarca uygulanan mevcut konut finansman sistemini, belirli bir anapara ve vadeye dayalı olarak karşılaştırmıştır. Çalışmada konut finansmanı için gereken miktar, enflasyon ve konut fiyat artışlarına göre en gerçekçi değerleri belirlemek adına, son 10 yıla ait enflasyon oranları ve konut fiyat endekslerinden yararlanılarak karşılaştırılmıştır. Araştırmanın sonucunda Elbirliği

sistemini çekiliş ile tercih edenlerden teslimatını 33. aydan sonra alan kişilerin, maliyet açısından dezavantajlı duruma düştüğü belirlenmiştir.

Kurt (2019) Katılım bankalarının sağlayacağı gayrimenkul finansmanını, 100.000 TL ve 10 yıl vade için klasik yöntemlerle vade sonundaki getirisini, Elbirliği yöntemlerinden peşinatsız çekilişli, peşinatlı çekilişli, vade ortası teslim ve peşinat verilmeden vade ortası teslimde vade sonundaki getirisini karşılaştırmıştır. Katılım bankalarının klasik yöntemlere göre Elbirliği modeline dayalı olarak gayrimenkul finansmanı sağlamalarının daha avantajlı olduğu sonucuna ulaşmıştır.

Memiş (2019) çeşitli ekonomik, çevresel ve sosyal kriterleri göz önünde bulundurarak konut tercihini etkileyen kriterleri AHP yöntemi ile ağırlıklandırmıştır. Araştırmada konut seçimi kriterlerine en fazla etkisi olan kriterin "konutun konumu" kriteri olduğu ve en az etkisi olan kriterin ise "konutun çevresel sürdürülebilirliği" olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Yakut (2020) bireylerin konut seçiminde etkisi olan faktörleri belirleyerek, konut özellikleri ile tüketicilerin konut seçimi olasılığı arasındaki ilişkileri belirlemiştir. Araştırmada, tüketicilerin konut seçimi ile konut projesinde yer alan yeşillik alanının varlığı, otopark, konutta kullanılan malzemenin kalitesi, oyun parkı ve evin kullanım alanı arasında anlamlı ilişki olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Erten (2021) Türkiye'de 2017–2021 yılları arasında gerçekleşen konut satış miktarını, konut birim fiyatı ve gelecek 12 ayda konut satın alma veya inşa ettirme ihtimali faktörleriyle birlikte incelemiştir. Araştırmada konut satın alma niyetinin, konut satın alma davranışına neden olmadığı fakat özellikle Koronavirüs (Covid-19) salgın döneminde konut satışlarının, konut satın alma ihtimalinin nedeni olduğu belirlenmiştir. Koronavirüs salgın dönemi ve birim fiyatın etkisinin, toplam konut satış miktarlarının sebepleri olduğu, inşaat sektöründe satın alma niyetiyle satışların bir bağının olmadığı ve pandemi gibi dışsal durumsallıkların daha belirleyici olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Tursun (2022) Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemleri'ni (TDFFS) incelediği çalışmada, TDFFS'lerin mevcut haliyle ekonomik ve toplumsal riskler barındırdığı ancak yasal düzenleme, denetim ve sigorta mekanizmalarının sisteme entegre edilmesi gibi müdahalelerle, etkin alternatif bir finansman sistemi elde edebilmek için bir fırsat sunduğu sonucuna ulaşmıştır.

Konut finansmanına yönelik literatür incelendiğinde, "Bireylerin Konut Finansman Tercihlerini Belirlemeye Yönelik Ölçek Geliştirilmesi" özgün bir araştırma problemi olarak ortaya çıkmaktadır. Bu açıdan çalışmanın konut finansmanı konusu ile ilgilenen araştırmacılara, konut finansmanı uygulayıcılara ve konut edinmek için finansman arayışında olan karar vericilere yardımcı olacağı düşünülmektedir.

## Yöntem

Bu çalışmada, araştırma problemini daha iyi ele alabilmek için karma araştırma yöntemi tercih edilmiştir.

Karma yöntem; çalışmayı yapan kişinin aynı olgulara ait verileri toplayıp bu verileri analiz ettiği araştırmalarda, nicel ve nitel yaklaşım yöntemlerinden birlikte faydalanarak çıkarımlar yapmasına olanak veren bir araştırmadır (Tashakkori, Creswell 2007: 4). Bu araştırma ile bir grup araştırmacı tarafından nicel ve nitel araştırmanın yaklaşımlarını, yöntemlerini, kavramlarını, tekniklerini veya dilini yalnız bir araştırmada karması veya karma hale getirmesi sağlanır (Johnson, Onwuegbuzie 2007: 17).

Araştırmanın nitel aşamasında, ölçek maddelerini oluşturmak için kartopu örnekleme yöntemiyle ulaşılan kişiler ile yarı yapılandırılmış görüşmeler yapılmıştır. Bu örnekleme yönteminin seçiminde konu ile ilgili veri elde edilebilecek kişilere ulaşılması amaçlanmıştır. Araştırma zincirleme bir şekilde kişilerin yardımıyla bir başka kişilere ulaşılarak sürdürülmüş ve veri doygunluğuna ulaşıldığı zaman veri toplama süreci sonlandırılmıştır. Taslak ölçeğin geliştirilmesinin ardından nicel aşamaya geçilmiş ve bu aşamada kolayda örnekleme yöntemi ile kişilere ulaşılmıştır. Bu nedenle çalışmada Keşfedici Sıralı Desen tercih edilmiştir. Keşfedici sıralı desende ilk olarak nitel veriler elde edilir ve bu verilerin analizi gerçekleştirilir. Araştırmacı daha sonra keşfettiği sonuçları kullanarak nicel veriler elde eder ve bu verilerin analizini gerçekleştirir. Keşfedici sıralı desende çalışmayı yürüten kişi nitel analiz ile elde ettiği sonuçları test eder ve nitel veriler üzerine nicel verileri nasıl yerleştirdiğini ifade eder. Keşfedici sıralı desen daha çok bir kuram denenirken, nitel analiz sonuçlarıyla yeni bir ölçme aracı geliştirilirken tercih edilir (Katıtaş 2019: 6254).

Ölçek geliştirme süreci bazı aşamalara sahiptir. Bu süreç, yalnızca dolaylı araçlarla ölçülebilen kuramsal değişkenler ile ilgili bilgi edinmek, sayısal analizler yapmak ve kuramsal değişkenlerin seviyelerini belirlemek için tasarlanan ölçme araçlarının geliştirilmesine yönelik adımları içerir (DeVellis 2012; akt.: Güt 2019: 50). Ölçek geliştirme süreci ile ilgili literatür incelendiğinde, sürece yönelik adımların farklı şekillerde sıralanabildiği fakat büyük oranda benzerlik gösterdiği görülmektedir (Churchill 1979: 64-73; Cohen ve Swerdlik 2010; akt.: Çüm 2013: 35; Devellis 2021: 73-110; Erkuş 2014: 25-53). Bu araştırmada, ölçek geliştirilmesi için şu adımlar izlenmiştir (Tavşancıl 2002; akt.: Kayhan ve ark., 2020: 575-576):

- Ölçekte yer alabilecek ifadeler için madde havuzunun oluşturulması,
- Kapsam geçerliğinin incelenmesi için madde havuzunun uzman görüşüne sunulması,
- Madde havuzunda yer alan ifadelerin anlaşılabilir ve dil kurallarına uygun olabilmesi için taslak ölçeğin dil uzmanlarının görüşlerine sunulması,
- Elde edilen taslak ölçeğin araştırmanın çalışma grubuna uygulanması,
- Ölçeğin Açıklayıcı Faktör Analizi (AFA) ve Doğrulayıcı Faktör Analizi (DFA) ile yapı geçerliğinin değerlendirilmesi,

- Ölçekte yer alan maddelerin ölçeğin amaçları doğrultusunda katkı sağlayıp sağlamadıklarının madde analizi yapılarak belirlenmesi,
- Test tekrar test uygulaması ile ölçeğin güvenilirliğinin değerlendirilmesi,
- Cronbach  $\alpha$  iç tutarlılık katsayısı yardımı ile ölçeğin güvenilirliğine dair güvenilirlik katsayısının hesaplanması.

#### **Araştırmanın Çalışma Grupları**

Araştırmanın hem nitel hem de nicel aşamasında çalışma grupları oluşturulurken, kişilerin Sivas, Kayseri, Yozgat illerinde yaşıyor olması ve konut finansmanı alabilmesi için genel kabul gören 18 ile 65 yaş aralığında olması göz önünde bulundurulmuştur.

#### **Nitel Boyut İçin Çalışma Grubu**

Nitel araştırmanın katılımcıları mevduat bankaları, katılım bankaları ve elbirliği sisteminde çalışan konut finansmanı alanında uzman kişiler ile bu kurumlardan konut finansmanı kullanan veya kullanmayı düşünen kişilerden oluşmaktadır. Bu kapsamda Kayseri ilinde 15 kişi, Sivas ilinde 13 kişi ve Yozgat ilinde de 6 kişiyle yarı yapılandırılmış görüşmeler yapılmıştır. Bu kişilerden 20'si konut finansmanı alanında uzman kişiler olup 14 kişi ise tüketicilerden oluşmaktadır.

#### **Nicel Boyut İçin Evren ve Örneklem**

Çalışmanın nicel safhası için araştırmanın evrenini Sivas, Kayseri, Yozgat illerinde yaşayan ve 18 ile 65 yaş aralığında bulunan 1.563.873 kişi oluşturmaktadır (www.tuik.gov.tr, 10.02.2021). Kayseri ilinin yaklaşık olarak %57,51, Sivas ilinin %25,72 ve Yozgat ilinin de %16,77'lik bir oranla evren içerisinde yer aldığı hesaplanmıştır. Nicel aşamanın her safhasında ulaşılan toplam kişi sayısının, illerin bu oranları nispetinde olmasına özen gösterilmiştir. Araştırmanın nicel safhasında ilk olarak 102 kişi ile bir pilot çalışma yapılmıştır. Pilot uygulama sonrasında ölçeğin yapı geçerliğinin incelenmesi için AFA aşamasında 440 kişiye ve DFA için ise 230 kişiye anket uygulanmıştır. Ayrıca iki örneklem birbirinden bağımsız seçilmiştir. Bu örneklemelerden bağımsız olarak ölçeğin güvenilirlik analizleri için test tekrar test aşamasında 40 katılımcıya, madde analizi ve Cronbach  $\alpha$  katsayısının hesaplanması için de 204 katılımcıya ulaşılmıştır.

#### **Ölçeğin Yapısı**

Çalışmada 5'li Likert tipinde bir ölçek geliştirilmiştir. Araştırma ölçeğinde yer alan maddeler şu şekilde puanlanmıştır: "1= Kesinlikle Katılmıyorum", "2= Katılmıyorum", "3= Kararsızım", "4= Katılıyorum" ve "5= Kesinlikle Katılıyorum". Ölçekten alınan puanların beşe yaklaşması durumunda kişilerin ilgili maddedeki önermeye katılım düzeylerinin yüksek olduğu, bire yaklaşması durumunda ise düşük olduğuna karar verilmiştir.

#### **Madde Havuzunun Oluşturulması**

Araştırma ölçeğinin geliştirilme sürecinde madde havuzunda yer alan maddeler, nitel aşamada konut finansmanı alanında uzman olan kişiler ve tüketiciler ile yapılan yarı yapılandırılmış görüşmeler sonucu elde edilen bulgular ile literatür taraması yapılarak

araştırmacılar tarafından oluşturulmuştur. Yarı yapılandırılmış görüşmeler ses kaydına alınmış ve bu kayıtlar araştırmacı tarafından dinlenerek Microsoft Word programında yazıya geçirilmiştir. Görüşmelerden elde edilen veriler analiz için hazırlandıktan sonra Nvivo 11 paket programı kullanılarak cevaplar kodlanmış ve temalar belirlenmiştir. Yapılan analiz neticesinde "Finansman Maliyeti", "Dini", "Kurumun İmajı", "Avantajlar Sunulması", "Güvenirlik", "Finansman Koşulları", "Hizmet", "Vade" ve "Finansmanın Kaynağı" olmak üzere 9 tema altında 75 adet kod elde edilmiştir. Alanında uzman öğretim üyelerinin değerlendirmelerinden sonra 75 adet koddan 30'u çıkarılarak 45 adet kodun ölçekte yer alması kararlaştırılmıştır. Ayrıca 45 ifadenin yanı sıra, araştırmacıların literatür taraması sonucu önerdiği 9 ifadenin de ölçekte yer almasına karar verilerek taslak ölçekte yer alması planlanan madde sayısı 54'e ulaşmıştır.

#### **Görünüş Geçerliği ve Kapsam Geçerliği**

Araştırmada nitel analiz sonrası elde edilen 54 maddeye dair görünüş geçerliğinin sağlanması için yazılan ifadeler alanında uzman üç öğretim elemanı ile iki tüketici tarafından okunmuş ve geri bildirimler alınmıştır. Alınan geri bildirimler araştırmacılar tarafından değerlendirilerek anlaşılmayan, net olmayan ifadelerin tekrar yazılması sağlanmıştır.

Görünüş geçerliği sonrası elde edilen 54 maddelik soru havuzundaki ifadelerin, kapsam geçerliğinin sağlanması amacıyla konut finansmanı alanında çalışan 7 uzman ve 4 öğretim üyesi olmak üzere toplam 11 kişilik bir grup tarafından değerlendirilmesi istenmiştir. Kapsam geçerliğinin bir ölçekte sağlanabilmesi için ölçme aracında yer alan tüm maddelerin, ölçülecek niteliği ölçebilecek özellikte olması ve ölçülecek niteliğin tüm ayrıntılarının ölçekte yer alan maddeler tarafından sorgulanıyor olması gerekir. Başka bir ifadeyle, bir ölçme aracı ölçmeyi hedeflediği niteliğin kavramsal altyapısını bütün boyutlarıyla ölçtüğü düzeyde kapsam geçerliğine sahiptir (Kartal ve Bardakçı, 2018).

Uzmanlar tarafından her bir sorunun anlaşılabilirliği ve çalışmanın amacına uygunluğunun incelenmesi istenmiştir. Uzmanlara sunulan form ile her bir sorunun ölçme özelliğini; (1) madde hedeflenen yapıyı ölçüyor (uygun), (2) madde yapı ile ilişkili ancak düzeltilmeli ve (3) madde hedeflenen yapıyı ölçmüyor (uygun değil) şeklinde puanlayarak değerlendirmesi istenmiş ve elde edilen bulgular Çizelge 1'de sunulmuştur. Uzman görüşleri doğrultusunda elde edilen veriler için önce kapsam geçerlik oranları (KGO) daha sonra kapsam geçerlik indeksi (KGI) hesaplanarak nicel verilere dönüştürülmüştür. Çizelge 1'de 54 madde için kapsam geçerliliğine dair uzmanlardan gelen görüşlerin frekans dağılımı ile ölçekte yer alan maddelere ait kapsam geçerlik oranları ve ölçeğin tamamına yönelik kapsam geçerlik indeksi sunulmuştur.

Bu çalışmada KGO oranının hesaplanması için Lawshe (1975) tarafından geliştirilen şu formülden yararlanılmıştır:

$$KGO = \frac{N_u}{\left(\frac{N}{2}\right)} - 1$$

Yukarıdaki formülde yer alan  $N_u$  ifadesi ilgili maddeye "uygun" yanıtını veren uzman sayısının toplamını ve  $N$  ifadesi de o maddeye yönelik görüşte bulunan toplam uzman sayısını göstermektedir. Bu eşitlik yardımıyla her bir maddenin KGO oranı hesaplanmıştır. Çizelge 1'deki bulgulara göre KGO oranı negatif bir değere sahip olan 27. ve 28. maddeler kapsam geçerliğini sağlamadığı için ölçekten çıkarılmıştır (Ayre ve Scally 2014; Lawshe 1975; Wilson ve diğ. 2012; akt.: Yeşilyurt ve Çapraz 2018: 255). Ayrıca KGO oranı pozitif olan tüm maddeler için tek tek  $\alpha=0,05$  anlamlılık düzeyinde KGÖ'ye bakılmıştır (Lawshe 1975: 567). KGO'ların minimum/kritik değerler olan KGÖ'ye

$$KGİ = \frac{(1+1+0,818+0,636+0,636+0,636+1+0,636+0,818+1+0,818+0,636+0,636+0,636+0,636+0,636+0,818+0,636+1+1+0,818+0,636+0,818+0,636+0,818+1+0,818+1+0,636+0,636+0,636+0,636+0,636+0,636+0,636+0,636+0,818+0,636+0,636+0,818+1+0,818+0,818)}{43} = 0,763$$

Şeklinde hesaplanmıştır. KGÖ değerinin (0,636) KGİ değerinden (0,763) küçük olması ölçekte kalan maddelerin istatistikî açıdan anlamlı olduğunu gösterir (Lawshe 1975: 568). Bu bulgular doğrultusunda kapsam geçerlik analizlerine son verilmiş ve ölçekte kalan 43 madde için uzmanlarca "madde yapı ile ilişkili ancak düzeltilmeli" görüşü belirtilen maddeler ele alınarak iki öğretim elemanının görüşüne tekrar başvurulmuştur. Bu görüşler ışığında gerekli düzeltmeler yapılmış ve kapsam geçerliğine sahip 43 maddeden oluşan bir ölçek elde edilmiştir.

## Bulgular

### Yapı Geçerliğine Ait Bulgular

Geliştirilecek bir ölçek için ölçeğin ölçme yapısının ortaya konulabilmesi adına en çok tercih edilen yöntem faktör analizidir. Bu analiz ile ölçeğin genel faktör yapısı, buna ilişkin tüm alt boyutlar ile alt boyutların toplam sayısı belirlenir. Meydana gelen alt boyutlara uygun isimler verilerek ölçeğin yapısı meydana getirilmiş olur (Kayhan ve ark., 2020: 578). Faktör analizi kapsamında temelde "Açıklayıcı Faktör Analizi" ve "Doğrulamalı Faktör Analizi" şeklinde iki uygulamadan söz edilmektedir. Ölçek geliştirme çalışmasında ilk olarak AFA daha sonra ise ortaya konulan bu yeni faktör yapısının onaylanması için DFA yapılması gerekir. Bu iki analizin aynı örneklem ile yapılmaması dikkat edilmesi gereken önemli bir husustur. Çünkü açıklayıcı faktör analizi için toplanan veri ile ortaya konmuş bir yapının DFA'sını yapmak zaten bilinen bir şeyi onaylamaktan öteye gitmeyecektir (Suhr 2006: 1-4). Bu çalışmada, ölçeğin yapı geçerliğini ortaya koymak amacıyla farklı örneklem üzerinde AFA ve DFA işlemi uygulanmıştır.

AFA araştırmacının ölçme aracının ölçtüğü faktör sayısına dair herhangi bir bilgiye sahip olmadığı anlarda ve belli bir hipotezin sınanması yerine ölçme aracıyla ölçülen faktörlerin doğasına yönelik bilgi edindiği inceleme türleridir (Tavşancıl 2010: 46). Ölçeğin ölçme yapısının ortaya konabilmesi için çalışmada toplanan veriler üzerinde AFA yöntemi uygulanırken: verilerin

göre kıyaslaması yapılarak ilgili maddelerin ölçekte kalıp kalmayacağına karar verilmiştir. Ayre ve Scally (2014) yaptığı çalışmada 11 uzman için KGÖ değerinin (0,636) olması gerektiğini ifade etmişlerdir. Böylece KGÖ için minimum olarak belirlenen (0,636) değerinden küçük KGO değerine sahip olan 15. 18. 21. 24. 26. 31. 39. 41. ve 44. maddeler de ölçekten çıkarılmıştır. Toplam 11 adet madde kapsam geçerliğini sağlamaması nedeniyle atılmış ve ölçekte 43 madde kalmıştır. Daha sonra kalan 43 maddenin KGİ değeri hesaplanmıştır. Kapsam geçerlilik indeksi değeri, ölçekte yer alması kararlaştırılan maddelerin kapsam geçerlik oranı değerlerinin ortalamasıdır (Lawshe 1975: 568) ve bu değer:

faktör analizine uygunluğunun belirlenmesi, faktör sayısının belirlenmesi, faktörlerin döndürülmesi, döndürme sonrası madde seçimi ve faktörlerin adlandırılması adımları izlenmiştir.

KMO istatistiği 0,60'dan küçük bir değere sahip ise örneklem büyüklüğü "yetersiz", 0,60-0,79 aralığında bir değere sahipse "vasat", 0,80-0,89 aralığında bir değere sahipse "iyi", 0,90-1,00 aralığında bir değere sahipse "mükemmel" olarak kabul edilmektedir (Tavşancıl 2010: 50). 43 maddenin yer aldığı yapıya ilişkin döndürülmüş bileşen matrisine ait KMO değeri (0,933) olarak hesaplanmış ve örneklem büyüklüğünün faktör analizi için mükemmel düzeyde yeterli olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca Bartlett Küresellik testi sonuçlarına göre ( $X^2=10449,126$ ;  $p=0,000<0,001$ ) maddeler arasında yüksek korelasyon ilişkileri olduğu yani verilerin çoklu normal dağılımdan geldiği belirlenmiştir (Kartal ve Bardakçı 2018: 41-42). Elde edilen bulgular neticesinde veri setinin faktör analizi için uygun olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bu işlemde sonra Temel Bileşenler Analizi ve Varimax Rotasyon yöntemleri kullanılarak ölçeğin faktör yapısının belirlenmesi amaçlanmış ve taslak ölçekte yer alan 43 maddeye açıklayıcı faktör analizi uygulanmıştır. AFA sonrası hiçbir faktör altına yerleşmeyen ve faktör yükü iki veya daha fazla faktörde yakın değerlere sahip olan (bu iki faktörün yük değerleri arasındaki fark 0,1'den daha küçük) ve binişik olarak ifade edilebilecek maddeler tespit edilerek ölçekten çıkarılmıştır (Büyüköztürk 2010: 124-125). Böylece 20 maddenin ölçekten çıkarılmasına karar verilmiş ve kalan 23 maddeye son kez AFA uygulanarak elde edilen sonuçlar ilgili Çizelgede sunulmuştur (Çizelge 2).

Faktör analizi aşamasında uygun sayıda faktörün belirlenmesi önemli bir husustur. Kaiser kriteri olarak bilinen ve uygun faktör sayısını belirlemede yararlanılan  $\lambda$  katsayısı yardımıyla özdeğeri 1 veya 1'den büyük olan faktörler belirlenerek bu faktörlerin uygun olduğuna karar verilir (Netemeyer ve ark., 2003: 123). Çizelge 2'de görüldüğü gibi açıklayıcı faktör analizi neticesinde Kaiser kriteri baz alındığında öz değeri 1'den büyük olan 5 alt boyut elde edilmiştir.

Çizelge 1. Maddelere Ait KGO Değerleri ve KGİ İndeksi

Table 1. KGO Values and KGİ Index of Items

Madde No	(1)	(2)	(3)	KGO	Karar	Madde No	(1)	(2)	(3)	KGO	Karar
1	11	0	0	1	Kabul	28	5	2	4	-0,091*	Ret
2	11	0	0	1	Kabul	29	9	2	0	0,636	Kabul
3	10	1	0	0,818	Kabul	30	10	1	0	0,818	Kabul
4	9	2	0	0,636	Kabul	31	7	2	2	0,273*	Ret
5	9	2	0	0,636	Kabul	32	9	2	0	0,636	Kabul
6	9	2	0	0,636	Kabul	33	10	1	0	0,818	Kabul
7	11	0	0	1	Kabul	34	11	0	0	1	Kabul
8	9	2	0	0,636	Kabul	35	10	1	0	0,818	Kabul
9	10	1	0	0,818	Kabul	36	11	0	0	1	Kabul
10	11	0	0	1	Kabul	37	9	2	0	0,636	Kabul
11	10	1	0	0,818	Kabul	38	9	2	0	0,636	Kabul
12	9	0	2	0,636	Kabul	39	7	1	3	0,273*	Ret
13	9	1	1	0,636	Kabul	40	9	0	2	0,636	Kabul
14	9	2	0	0,636	Kabul	41	7	0	4	0,273*	Ret
15	6	1	4	0,091*	Ret	42	9	2	0	0,636	Kabul
16	9	0	2	0,636	Kabul	43	9	1	1	0,636	Kabul
17	9	1	1	0,636	Kabul	44	8	1	2	0,455*	Ret
18	7	2	2	0,273*	Ret	45	9	1	1	0,636	Kabul
19	10	1	0	0,818	Kabul	46	9	2	0	0,636	Kabul
20	9	2	0	0,636	Kabul	47	9	1	1	0,636	Kabul
21	6	1	4	0,091*	Ret	48	10	1	0	0,818	Kabul
22	11	0	0	1	Kabul	49	9	2	0	0,636	Kabul
23	11	0	0	1	Kabul	50	9	1	1	0,636	Kabul
24	6	3	2	0,091*	Ret	51	10	1	0	0,818	Kabul
25	10	0	1	0,818	Kabul	52	11	0	0	1	Kabul
26	7	1	3	0,273*	Ret	53	10	1	0	0,818	Kabul
27	5	2	4	-0,091*	Ret	54	10	1	0	0,818	Kabul

Toplam Uzman Sayısı= 11, Kapsam Geçerlik Ölçütü (KGÖ)= 0,636, Kapsam Geçerlik İndeksi (KGİ)= 0,763\* Kapsam Geçerlik Ölçütü için kritik (0,636) değerinin altında yer alan maddeler

Çizelge 2. Açıklayıcı Faktör Analizi Sonuçları

Table 2. Results of Explanatory Factor Analysis

Ölçek Alt Boyutu	Maddeler	Fak. Yük Değeri	Özdeğer	Varyans (%)	Kümülatif Varyans (%)
Faktör 1	Madde 20	0,800	8,855	38,500	38,500
	Madde 22	0,767			
	Madde 24	0,755			
	Madde 21	0,738			
	Madde 23	0,717			
	Madde 43	0,673			
	Madde 26	0,666			
	Madde 40	0,652			
Faktör 2	Madde 33	0,844	2,461	10,699	49,199
	Madde 29	0,808			
	Madde 28	0,803			
	Madde 30	0,794			
	Madde 13	0,627			
Faktör 3	Madde 37	0,819	1,780	7,739	56,938
	Madde 38	0,783			
	Madde 42	0,733			
	Madde 9	0,723			
Faktör 4	Madde 25	0,849	1,482	6,443	63,381
	Madde 18	0,819			
	Madde 5	0,799			
Faktör 5	Madde 1	0,791	1,212	5,269	68,650
	Madde 4	0,785			
	Madde 6	0,719			

Çizelge 3. Uyum İndeksleri Kritik Değerleri

Table 3. Critical Values of Fit Indices

Model Uyum Kriteri (Uyum İstatistiği)	İyi Uyum	Kabul Edilebilir Uyum
$\chi^2$ Testi	$0,05 < p \leq 1$ (Anlamlı olmaması)	$0,01 < p \leq 0,05$
$\chi^2 / sd$	$\leq 3$	$\leq 5$
<b>Karşılaştırmalı Uyum İndeksleri</b>		
NFI	$\geq 0,95$	$\geq 0,90$
TLI	$\geq 0,95$	$\geq 0,90$
IFI	$\geq 0,95$	$\geq 0,90$
CFI	$\geq 0,97$	$\geq 0,95$
RMSEA	$\leq 0,05$	$\leq 0,08$
<b>Mutlak Uyum İndeksleri</b>		
GFI	$\geq 0,90$	$\geq 0,85$
AGFI	$\geq 0,90$	$\geq 0,85$
<b>Artık Temelli Uyum İndeksleri</b>		
RMR	$\leq 0,05$	$\leq 0,08$
SRMR	$\leq 0,05$	$\leq 0,08$

Çizelge 4. Varyans Değerleri

Table 4. Variance Values

Faktörler ve Hata terimleri	Tahmin	S.E.	Kritik Oran	p
Sağlanan Avantaj	0,277	0,046	6,006	***
Hizmet	0,310	0,063	4,952	***
Güvenirlilik	0,741	0,105	7,039	***
Kurum İmajı	0,856	0,111	7,741	***
Maliyet	0,192	0,041	4,674	***
e24	0,281	0,028	10,010	***
e23	0,313	0,031	9,959	***
e20	0,219	0,024	9,285	***
e26	0,194	0,020	9,570	***
e40	0,175	0,018	9,513	***
e21	0,142	0,017	8,348	***
e43	0,162	0,018	8,864	***
e22	0,095	0,012	7,909	***
e13	0,462	0,049	9,365	***
e29	0,388	0,048	8,091	***
e28	0,372	0,043	8,756	***
e33	0,267	0,039	6,834	***
e30	0,427	0,049	8,744	***
e37	0,433	0,048	8,987	***
e42	0,371	0,039	9,527	***
e9	0,110	0,020	5,451	***
e38	0,148	0,019	7,705	***
e25	0,293	0,047	6,262	***
e18	0,444	0,052	8,568	***
e5	0,360	0,051	7,075	***
e1	0,372	0,036	10,219	***
e4	0,173	0,037	4,603	***
e6	0,133	0,038	3,516	***

Ölçekte yer alabilecek toplam alt boyut sayısının tespit edilmesi ve yapı geçerliğinin sağlanması için önemli görülen başka bir kriter ise toplam açıklanan varyanstır. Literatürde sosyal bilimler için bu düzeyin %40 ile %60 arasında olmasının yeterli düzeyde olacağı kabul edilmektedir (Karagöz, 2016: 880). Çizelge 2'de açıklanan varyans değerleri göz önüne alındığında, söz konusu 23 madde ve 5 faktörden oluşan yapının toplam varyansın %68,65'ini açıkladığı sonucuna ulaşılmıştır. Bu değer

sosyal bilimler için kabul edilen %60 değerinin üzerindedir. Faktörlerin açıkladıkları varyans oranları ise sırasıyla Faktör 1 için %38,500; Faktör 2 için %10,699; Faktör 3 için %7,739; Faktör 4 için %6,443 ve Faktör 5 için %5,269 şeklinde hesaplanmıştır.

Modele ait faktör yük değerlerinin (0,627) ile (0,849) değerleri arasında bulunduğu belirlenmiştir (Çizelge 2). Varimax rotasyonu sonucunda elde edilen faktör yükleri: 0,32- 0,44 arasında ise "kötü", 0,45- 0,54 arasında ise

“normal”, 0,55- 0,62 arasında ise “iyi”, 0,63- 0,70 arasında ise “çok iyi” ve 0,70 ve üzerinde ise “mükemmel” olarak kabul edilmektedir (Comrey ve Lee 1992; akt.: Dede ve Yaman 2008: 27). Buna göre 5 faktörlü modelde bulunan tüm maddelerin faktör yük değerlerinin yeterli düzeyde olduğu ifade edilebilir. Bu bulgular doğrultusunda geliştirilen beş faktörlü *Konut Finansmanı Tercih Ölçeği (KFTÖ)* için açıklayıcı faktör analizi sonuçlarına göre yapı geçerliği kriterlerini sağladığı söylenebilir.

Faktör analizinin son aşamasında ortaya çıkan yapıda aynı faktör altında yer alan maddelerin içerdikleri ortak anlam ve vurguladıkları ortak boyut göz önünde bulundurularak uygun isimler verilmiştir. Bu doğrultuda birinci faktöre “*sağlanan avantaj*”, ikinci faktöre “*hizmet*”, üçüncü faktöre “*güvenirlilik*”, dördüncü faktöre “*kurum imajı*” ve beşinci faktöre ise “*maliyet*” adı verilmiştir.

AFA ile konut finansman modelini oluşturan gözlenen değişkenlerden yola çıkarak gözlenmeyen daha az sayıda faktöre ulaşılmıştır. Fakat bu faktörlerin konut finansmanını ne derece açıkladığı henüz belirsizdir. Bu belirsizliği ortadan kaldırmak için AFA ile ortaya konan faktörlerin kalitesinin ve ölçek yapısının değerlendirilebilmesi açısından DFA yapılmasına karar verilmiştir. Böylece AFA ile ortaya konan yapı DFA ile doğrulanarak yapının geçerliğinin sağlanması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda açıklayıcı faktör analizi sonucunda oluşturulan 5 alt boyuttan ve 23 maddeden oluşan Konut Finansmanı Tercih Ölçeğinin ölçme yapısının geçerliğini incelemek adına, AFA aşamasından farklı bağımsız bir örneklemden elde edilen ve 230 katılımcının yer aldığı verilere AMOS 23 paket programı yardımıyla doğrulayıcı faktör analizi uygulanmıştır. DFA sonrası elde edilen modele ait yapının verilerle uyumluluğu, uyum iyiliği indeks değerleriyle belirlenmektedir. Literatürde bu uyum kriterlerinden hangisinin analizde kullanılacağına dair kesin bir görüş olmamakla birlikte CMIN/DF, GFI, CFI, NFI, RMSEA vb. indeks değerleri araştırmacılar tarafından çok fazla tercih edilmektedir (Karagöz 2016: 968-975). Çizelge 3’te bu uyum indekslerinin sağlaması gereken kritik değerler sunulmuştur (Schumacker, Lomax 2004; Kline 2011; Tabachnick, Fidell 2001; Bryne 2010; akt.: Kartal, Bardakçı 2018: 70).

Doğrulayıcı faktör analizi sonucunda modele ilişkin uyum indeksi değerleri sırasıyla  $\chi^2/df=1,669$ ,  $NFI=0,902$ ,  $TLI=0,951$ ,  $IFI=0,958$ ,  $CFI=0,958$ ,  $RMSEA=0,054$ ,  $GFI=0,889$ ,  $AGFI=0,859$  ve  $RMR=0,041$  şeklinde hesaplanmıştır. Bu uyum indeksi değerleri Çizelge 3’deki kritik değerler ile karşılaştırıldığında: NFI, CFI, RMSEA, GFI ve AGFI uyum indekslerine göre kabul edilebilir düzeyde uyum gösterdiği; CMIN/DF, TLI, IFI ve RMR uyum indekslerine göre ise iyi uyum gösterdiği belirlenmiştir. Bu uyum indeksi değerleri modelin verilerle genel anlamda iyi uyum içerisinde olduğunu göstermektedir. Elde edilen bu sonuçlara göre, açıklayıcı faktör analizi ile ortaya konulan ve 5 alt boyuttan oluşan ölçme yapısının geçerliği bağımsız bir örneklem üzerinde de doğrulanmıştır.

Model uyumuna dair DFA’da yararlanılan bir başka yöntem ise regresyon katsayılarının anlamlı oluşudur.

Regresyon katsayıları, gözlenen değişkenler ile gizil değişkenleri yordama gücü olup istatistiksel olarak bu regresyon katsayılarının anlamlılığına bakılır (Meydan, Şeşen 2015: 79). DFA sonrası hata terimlerinin varyans değerleri hesaplanmış ve elde edilen bulgular Çizelge 4’te sunulmuştur.

Doğrulayıcı faktör analizi sonucunda standart faktör yük değerlerinin 0,40’ın üzerinde olması yapı geçerliği bakımından önemli görülmektedir (Hair ve ark., 2005:777). Beş faktörlü yapıya sahip modelimiz için standart faktör yükleri (0,583) ile (0,929) arasında değişmektedir (Çizelge 5). Elde edilen değerler maddelere ait faktör yükü için yeterli olup bütün maddeler için regresyon katsayılarının tamamı DFA ile anlamlı bulunmuştur. Aynı faktör altında bir araya gelen maddelerin gerçekten uyum içerisinde olup olmadığını belirlemek adına, yapı geçerliğinin bir diğer önemli göstergesi olan uyum (benzeşim) geçerliğinin incelenmesi gerekir. Literatür araştırması sonucunda, uyum geçerliğinin faktör yük değerleri, AVE (Çıkarılan Ortalama Varyans) değerleri ve CR (Yapı Güvenilirliği-Kompozit Güvenirlilik) değerleri yardımıyla incelendiği belirlenmiştir (Malhotra 2010: 734; Hair ve ark., 2005: 777). AFA sonrası faktör yük değerlerinin (0,627) ile (0,849) arasında yer aldığı belirlenmiştir (Çizelge 2). Bu değerler 0,5’ten büyük olması nedeniyle, benzeşim geçerliğinin sağlanması için yeterli düzeyde olduğu sonucuna ulaşılmıştır (Hair ve ark., 2005: 777). Araştırmada elde edilen beş faktörlü yapının uyum geçerliğinin tespiti için Hair ve ark. (2005) tarafından AVE değerinin ve CR katsayısının hesaplanması için önerilen;

$$AVE = \frac{\sum_{i=1}^n L_i^2}{n}$$

$$CR = \frac{(\sum_{i=1}^n L_i)^2}{(\sum_{i=1}^n L_i)^2 + \sum_{i=1}^n \text{Var}(e_i)}$$

Formüllerden yararlanılmıştır. Bu formüllerde yer alan n değeri ilgili faktör altında toplanan gözlenen değişken (madde) sayısını,  $L_i$  değeri maddelere ait standart regresyon katsayılarını ve  $\text{Var}(e_i)$  değerleri de hata terimlerinin varyanslarını ifade etmektedir. Çizelge 4’te yer alan hata terimlerinin varyans değerleri (estimate) ile Çizelge 5’te yer alan maddelere ilişkin standart faktör yüklerinden yararlanılarak her bir faktöre ait AVE ve CR değerleri hesaplanmış ve elde edilen bulgular Çizelge 5’te sunulmuştur.

AVE değeri aynı faktör altında toplanan maddelerin gerçekten uyum içerisinde olup olmadığını ortaya koymaktadır. AVE değerinin 0,5’ten büyük olması durumunda faktörün uyum geçerliğinin olduğu söylenebilir. Bu değer 0,5’ten küçük olması durumunda, ölçüm hatasından kaynaklanan varyansın yapı (faktör) tarafından açıklanan varyansın büyük olduğu ve faktörün uyum geçerliğini sağlamadığı söylenebilir (Fornell, Larcker 1981: 46). Çok faktörlü bir yapının uyum geçerliğini sağlaması için her bir faktörün AVE değerinin 0,5’ten büyük olması gerekmektedir (Kartal, Bardakçı 2018: 100-101). Çizelge 5’te görüldüğü üzere faktörlere ait AVE değerleri “Sağlanan Avantaj” boyutu için (0,631), “Hizmet” boyutu için (0,511), “Güvenirlilik” boyutu için (0,689), “Kurum İmajı” boyutu için (0,678) ve “Maliyet” boyutu için ise (0,675) olarak



hesaplanmıştır. Bu bulgular doğrultusunda beş faktöre ait görülmektedir.

AVE değerlerinin 0,5'ten büyük değerler aldığı

Çizelge 5. Standart Faktör Yükleri, AVE ve CR Değerleri

Table 5. Standard Factor Loads, AVE and CR Values

Maddeler	Faktörler				
	SA	Hizmet	Güvenirlilik	Kurum İmajı	Maliyet
22. Borcumun yasal takibe düşmesi durumunda, finansman kurumunun izleyeceği yol (konutu satmak, geciken borcu kapatmak için ek süre verilmesi gibi) tercihimizi etkiler.	0,889				
21. Konut finansmanı sağlayan kurumun ödeme gücüne göre vade imkânı sunması tercihimizi etkiler.	0,850				
43. Konut finansmanı sağlayan kurumun ülke genelinde konut edinme fırsatı verebilmesi tercihimizi etkiler.	0,833				
40. Konut finansmanı sağlayan kurumun farklı konut finansman modelleri (peşinatsız, ödemesiz dönemli, ara ödemeli vb.) sunması tercihimizi etkiler.	0,792				
26. Konut finansmanı sağlayan kurumun, konut değerine göre belirleyeceği finansman oranı (%80'ine kredi verilmesi gibi) tercihimizi etkiler.	0,784				
20. Konut finansmanı sağlayan kurumun taksit dondurma, taksit öteleme vb. imkânlar sunması tercihimizi etkiler.	0,767				
23. Konut finansmanı sağlayan kurumun taksit ödemelerindeki aksamalar nedeniyle gecikme faizi talep etmesi tercihimizi etkiler.	0,717				
24. Konut finansmanı sağlayan kurumun daha esnek ödeme imkânı sunması tercihimizi etkiler.	0,705				
33. Konut finansmanı sağlayan kurumun ödeme kanallarının (atm, ptt, mobil, internetten vb. ödeme) çeşitli olması tercihimizi etkiler.	0,809				
29. Konut finansmanı sağlayan kurumun şubelerinin kolay ulaşılabilir yerlerde olması tercihimizi etkiler.	0,749				
30. Konut finansmanı sağlayan kurumun çağrı merkezlerinin sorunların çözümüne yönelik performansı tercihimizi etkiler.	0,687				
28. Konut finansmanı sağlayan kurumun hizmet kalitesi tercihimizi etkiler.	0,685				
13. Konut finansmanı sağlayan kurumun yaygın şube ağına sahip olması tercihimizi etkiler.	0,633				
9. Konut finansmanı sağlayan kurumun güven vermesi tercihimizi etkiler.			0,917		
38. Konut finansmanı sağlayan kurumun yapılan sözleşmeye sadık kalması tercihimizi etkiler.			0,860		
37. Konut finansmanı sağlayan kurumun yapılan bütün işlemlerde şeffaf olması tercihimizi etkiler.			0,795		
42. Konut finansmanı sağlayan kurumun yetkili kurumlar tarafından denetime tabi olması tercihimizi etkiler.			0,738		
25. Konut finansmanı sağlayan kurumun köklü bir kimliğe sahip olması tercihimizi etkiler.				0,863	
5. Konut finansmanı sağlayan kurumun kamu kuruluşu olması tercihimizi etkiler.				0,837	
18. Konut finansmanı sağlayan kurumun sektördeki imajı tercihimizi etkiler.				0,767	
6. Konut finansman kurumuna anapara dışında yapacağım toplam ödeme tutarı kurum tercihimizi etkiler.					0,929
4. Konut finansmanı sağlayan kurumun kalan borcumun yapılandırılmasına yönelik yaptığı kampanya (faiz tutarı, kâr payı, katılım ücreti vb. indirim) tercihimizi etkiler.					0,906
1. Konut finansman oranları (faiz oranı, kâr payı, katılım ücreti vb.) konut finansmanı sağlayan kurum tercihimizi etkiler.					0,583
AVE Değerleri	0,631	0,511	0,689	0,678	0,675
CR Değerleri	0,962	0,869	0,912	0,847	0,896

A: Sağlanan avantajı

CR değeri faktörlere ait yapı güvenirliğini ifade etmektedir. Faktörlerin yapı güvenirliğinin yüksek olması durumunda uyum geçerliğinin sağlandığı kabul edilir. Güvenirlik düzeyini belirlemek adına pek çok güvenirlik katsayısı geliştirilmiştir. Bu katsayılardan en fazla tercih edileni Cronbach Alpha katsayısıdır. Cronbach Alpha katsayısı ile aralarında çok az farklılık bulunan CR katsayısı ise daha çok yapısal eşitlik modellemesi ile ortaya konan yapılarda yaygın olarak kullanılmaktadır. Ölçek geliştirme çalışmalarında CR katsayısı kullanılarak DFA ile doğrulanan bir faktör yapısının uyum geçerliği belirlenir. Hair v.d. (2005)'e göre CR katsayısının 0,6-0,7 arasında bir değer alması durumunda çok iyi bir güvenirlik söz konusu olmasa da kabul edilebilir düzeyde bir güvenirlik olduğu söylenebilir. Faktörün yüksek yapı güvenirliğine ve dolayısıyla uyum geçerliğine sahip olması için CR katsayısının 0,7'den büyük olması gerekir (Kartal, Bardakçı 2018: 102). Çizelge 5'te görüldüğü üzere faktörlere ait CR değerleri "Sağlanan Avantaj" boyutu için (0,962), "Hizmet" boyutu için (0,869), "Güvenirlik" boyutu için (0,912), "Kurum İmajı" boyutu için (0,847) ve "Maliyet" boyutu için (0,896) şeklinde hesaplanmıştır. Bu değerler 0,7'den büyük olduğu için tüm faktörlerin yüksek yapı güvenirliğine sahip olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Çok boyutlu ölçeklerde boyutların birbirlerine göre farklılığı (bağımsızlığı) ayırma geçerliği ile incelenir. Ayırım geçerliğinin oluşabilmesi için her bir gözlenen değişkenin yalnızca tek bir örtük değişkende yüklenmesi yani yapının diğerlerinden farklı olduğunun belirlenmesi gerekir. Diğer bir ifadeyle her bir faktöre ait AVE değeri korelasyon katsayısının karesinden büyükse ayırım geçerliği sağlanmaktadır (Malhotra 2010: 733-734). Bu hesaplama şekli faktörlerin AVE değerleri ile bu faktörler arasındaki korelasyon katsayısının karesinin karşılaştırılması esasına

dayanır ve bu karşılaştırma ölçeğe ait tüm faktörlerin bütün ikili kombinasyonları için uygulanır. Geçerlik şartının sağlanabilmesi için her iki faktörün AVE değerinin bu faktörler arasında oluşan korelasyon katsayısının karesinden büyük olması ve her bir faktör için AVE'nin en az 0,50 olması gerekir (Fornell, Larcker, 1981; Sweeney, Soutar, 2001: akt.: Sertoğlu 2014: 92). Faktörlere ait AVE değerleri "Sağlanan Avantaj" boyutu için (0,631), "Hizmet" boyutu için (0,511), "Güvenirlik" boyutu için (0,689), "Kurum İmajı" boyutu için (0,678) ve "Maliyet" boyutu için (0,675) şeklinde hesaplanmıştır (Çizelge 5). AMOS programı yardımıyla kovaryans değerleri standartlaştırılarak faktörler arası korelasyon değerleri elde edilmiştir. Bu değerler kullanılarak faktörler arasındaki korelasyon katsayılarının kareleri hesaplanmış ve Çizelge 6'da sunulmuştur.

Çizelge 6'da görüldüğü üzere "Sağlanan Avantaj" faktörüne ait AVE değeri (0,631) ile "Hizmet" faktörüne ait AVE değeri (0,511), bu iki faktör arasındaki korelasyon katsayısının karesinden (0,048) büyüktür. Benzer şekilde tüm faktör çiftlerinin AVE değerlerinin bu faktörler arasında oluşan korelasyon katsayısının karesinden büyük olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Böylece beş faktörlü ölçek için ayırım geçerliğinin sağlandığı ifade edilebilir. Faktörler birbirine göre bağımsız ise Varimax yöntemi faktör döndürme yöntemi olarak tercih edilebilir (Karagöz 2016: 880). Ayırım geçerliği sağlandığı için faktörlerin birbirlerine göre bağımsız olduğu belirlenmiştir. Böylece faktör döndürme aşamasında kullanılan Varimax yönteminin de doğru bir tercih olduğu söylenebilir. Ayrıca Konut Finansmanı Tercih Ölçeğinin hem uyum geçerliği şartlarını hem de ayırım geçerliği koşullarını sağlaması, ölçeğin yapı geçerliğini sağladığını güçlü bir şekilde ortaya koymaktadır.

Çizelge 6. Faktörler Arası Korelasyon Katsayılarının Kare Değerleri  
Table 6. Square Values of Correlation Coefficients Between Factors

Faktörler ve AVE Değerleri	Sağlanan Avantaj (0,631)	Hizmet (0,511)	Güvenirlik (0,689)	Kurum İmajı (0,678)	Maliyet (0,675)
Sağlanan Avantaj (0,631)	1				
Hizmet (0,511)	0,048	1			
Güvenirlik (0,689)	0,144	0,124	1		
Kurum İmajı (0,678)	0,211	0,271	0,25	1	
Maliyet (0,675)	0,177	0,110	0,151	0,282	1

Çizelge 7. Madde Toplam Korelasyon Değerleri  
Table 7. Item Total Correlation Values

Madde	Madde Toplam Korelasyon	Madde	Madde Toplam Korelasyon
Madde 1	0,506	Madde 25	0,610
Madde 4	0,546	Madde 26	0,495
Madde 6	0,555	Madde 28	0,492
Madde 5	0,543	Madde 29	0,431
Madde 9	0,667	Madde 30	0,336
Madde 13	0,307	Madde 33	0,495
Madde 18	0,578	Madde 37	0,671
Madde 20	0,483	Madde 38	0,690
Madde 21	0,623	Madde 40	0,677
Madde 22	0,573	Madde 42	0,590
Madde 23	0,495	Madde 43	0,659
Madde 24	0,469		

Çizelge 8. Alt-Üst Gruplara Dayalı Madde Analizi Sonuçları  
Table 8. Results of Item Analysis Based on Lower-Top Groups

Maddeler	Grup	Örneklem Sayısı	Ortalama	Standart Sapma	t	p
Madde 1	Üst	55	4,56	0,63	8,358	0,005
	Alt	55	3,29	0,94		
Madde 4	Üst	55	4,38	0,78	7,586	0,001
	Alt	55	3,02	1,08		
Madde 5	Üst	55	4,36	0,56	12,109	0,000
	Alt	55	2,62	0,91		
Madde 6	Üst	55	4,51	0,63	8,462	0,019
	Alt	55	3,22	0,94		
Madde 9	Üst	55	4,71	0,53	9,575	0,001
	Alt	55	3,45	0,81		
Madde 13	Üst	55	4,38	0,65	5,703	0,047
	Alt	55	3,53	0,90		
Madde 18	Üst	55	4,27	0,73	9,599	0,001
	Alt	55	2,69	0,98		
Madde 20	Üst	55	4,76	0,51	7,523	0,020
	Alt	55	3,80	0,80		
Madde 21	Üst	55	4,91	0,29	9,400	0,000
	Alt	55	3,80	0,86		
Madde 22	Üst	55	4,89	0,31	8,931	0,000
	Alt	55	3,91	0,75		
Madde 23	Üst	55	4,82	0,43	7,969	0,000
	Alt	55	3,71	0,94		
Madde 24	Üst	55	4,85	0,40	7,649	0,002
	Alt	55	3,91	0,82		
Madde 25	Üst	55	4,49	0,66	12,136	0,002
	Alt	55	2,62	0,93		
Madde 26	Üst	55	4,80	0,40	7,738	0,001
	Alt	55	3,80	0,87		
Madde 28	Üst	55	4,62	0,59	7,280	0,001
	Alt	55	3,53	0,94		
Madde 29	Üst	55	4,62	0,59	7,291	0,000
	Alt	55	3,51	0,96		
Madde 30	Üst	55	4,67	0,58	7,363	0,014
	Alt	55	3,64	0,87		
Madde 33	Üst	55	4,65	0,55	8,053	0,000
	Alt	55	3,44	0,98		
Madde 37	Üst	55	4,67	0,58	13,321	0,000
	Alt	55	2,55	1,03		
Madde 38	Üst	55	4,78	0,53	9,043	0,000
	Alt	55	3,29	1,10		
Madde 40	Üst	55	4,75	0,48	10,262	0,000
	Alt	55	3,31	0,92		
Madde 42	Üst	55	4,53	0,72	6,911	0,000
	Alt	55	3,29	1,12		
Madde 43	Üst	55	4,73	0,65	8,809	0,000
	Alt	55	3,33	0,98		

#### **Madde Analizine Ait Bulgular**

Ölçekte yer alan maddelerin ölçeğin amaçları doğrultusunda katkı sağlayıp sağlamadıkları madde analizi yöntemi ile belirlenmeye çalışılmıştır. AFA ve DFA safhasında çalışılan örneklemelerden bağımsız olarak 204 kişiye, bir önceki aşamada yapı geçerliği şartlarına sahip olduğu belirlenen 5 alt boyut ve 23 maddeden oluşan ölçek uygulanmıştır. Daha sonra Madde-Toplam

Korelasyonuna Dayalı Madde Analizi ile Alt-Üst Gruplara Dayalı Madde Analizi yöntemleriyle madde analizleri yapılmıştır.

- **Madde-Toplam Puan Korelasyonuna Dayalı Madde Analizi**

Test maddelerinden elde edilen puanlar ile testin toplam puanı arasındaki ilişkinin varlığı madde-toplam puan korelasyonu ile belirlenmektedir.

Çizelge 9. Test-Tekrar-Test Uygulaması Sonuçları

Table 9. Test-Retest Application Results

Faktör Grupları	Uygulamalar	Ortalama	N	ss	t	p	r
Sağlanan Avantaj	Birinci Uygulama	37,30	40	2,97	0,480	0,634	0,897
	İkinci Uygulama	37,20	40	2,58			
Hizmet	Birinci Uygulama	22,65	40	2,08	1,571	0,124	0,878
	İkinci Uygulama	22,40	40	1,97			
Güvenirlilik	Birinci Uygulama	18,45	40	1,89	0,167	0,868	0,870
	İkinci Uygulama	18,43	40	1,81			
Kurum İmajı	Birinci Uygulama	12,83	40	1,57	-0,158	0,875	0,814
	İkinci Uygulama	12,85	40	1,69			
Maliyet	Birinci Uygulama	13,45	40	1,57	-1,356	0,183	0,902
	İkinci Uygulama	13,60	40	1,24			
Toplam	Birinci Uygulama	104,68	40	5,27	0,473	0,639	0,863
	İkinci Uygulama	104,48	40	4,76			

Çizelge 10. Ölçek ve Alt Boyutlarına Ait Cronbach  $\alpha$  KatsayılarıTable 10. Cronbach  $\alpha$  Coefficients of the Scale and its Lower-Dimensions

Faktör Grupları	Madde Sayısı	Cronbach $\alpha$ Değeri
Sağlanan Avantaj	8	0,906
Hizmet	5	0,845
Güvenirlilik	4	0,889
Kurum İmajı	3	0,904
Maliyet	3	0,832
Toplam	23	0,915

Madde-toplam puan korelasyonu ile ölçekte yer alan bütün maddelerin benzer sonuçlara sahip olup olmadığı belirlenir (Tezbaşaran 1996: 29). Madde-toplam korelasyon katsayısı 0,20'den küçük olan maddeler ölçekten çıkarılmalı, 0,20- 0,30 arasında bir değere sahip olan maddeler zorunlu görülmesi durumunda ölçüğe dâhil edilmeli ve 0,30'dan büyük bir değere sahip olan maddeler ise ölçüğün geneliyle benzer yönde hareket ettiği gerekçesiyle ölçekte bırakılmalıdır (Büyüköztürk, 2010; akt.: Kartal, Bardakçı 2018: 117). Geliştirilen Konut Finansmanı Tercih Ölçeğinin maddelerine dair madde-toplam korelasyon puanları hesaplanmış ve Çizelge 7 sunulmuştur.

Çizelge 7'de görüldüğü üzere, maddelere ait madde toplam korelasyon değerlerinin (0,307) ile (0,69) arasında olduğu ve bu 23 maddenin her birinin madde-toplam korelasyon değerlerinin 0,30'dan büyük olması nedeniyle bu maddelerin ölçüğün geneliyle aynı yönde hareket ettiğine ve ölçekten hiçbir maddenin çıkarılmaması gerektiğine karar verilmiştir.

- **Alt-Üst Gruplara Dayalı Madde Analizi**

Bir ölçme aracının, ölçmeyi hedeflediği özelliğe kişilerin farklı seviyelerde sahip olduklarını belirleyebilmesi ölçme aracında bulunması gereken temel niteliklerden biridir. Bu özellik ölçme aracının ayırt ediciliği şeklinde ifade edilmektedir (İlhan ve ark., 2019: 1657). Bu yöntemde bireyler ölçekten aldıkları toplam puana göre büyükten küçüğe doğru sıralanır. Daha sonra bu sıralamada en düşük puana sahip olan %27'lik dilim "alt grup" ve en yüksek puana sahip olan %27'lik dilim ise "üst grup" şeklinde belirlenir ve diğer bireyler analiz için dikkate alınmaz (Arslan 2021: 387-388). Bu bağlamda Konut Finansmanı Tercih Ölçeğinde bulunan 23 maddenin ayırt ediciliklerini belirlemek amacıyla 204 kişinin ölçekte yer alan maddelere

yönelik verdikleri cevapların toplamı büyükten küçüğe doğru sıralanmıştır. Daha sonra %27'lik alt grup ve %27'lik üst grupta yer alan 55'er kişinin toplam puan ortalamaları bağımsız örnekler için t testi ile her bir madde için karşılaştırılmıştır (Çizelge 8). Bu işlemten sonra her bir maddeye yönelik bu iki gruba ait ortalamaların anlamlı bir farklılık gösterip göstermediğine dair bağımsız gruplar için t testi yapılması gerekir. Herhangi bir madde için t testinin sonucunda üst grup ortalaması ile alt grup ortalaması arasında anlamlı bir farklılık görülmezse maddenin ayırt ediciliğinin düşük olduğuna ve ölçekten çıkarılmasına karar verilir (Kartal, Bardakçı 2018: 117).

Çizelge 8'de, bütün maddelerin alt ve üst gruplara ait ortalamaları arasında anlamlı fark olduğu görülmektedir ( $P < 0,05$ ). Bu bulgulara göre 23 maddenin hepsinin ayırt ediciliğinin bulunduğu ve ölçekte kalması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

### Ölçeğin Güvenirliğine Ait Bulgular

**Test-Tekrar-Test Güvenirliği:** Bir ölçme aracının kararlı olması, farklı zamanlarda yapılan ölçümler ile aynı veya benzer sonuçlar vermesidir. İki ölçüm arasında elde edilen puanların benzemesi nispetinde ölçüm sonuçlarının kararlılığından bahsedilebilir (Seçer 2018: 22). Ölçümün tekrarlanması için genellikle 2 ile 4 hafta arasında bir sürenin geçmesi gerekir (Malhotra 2010: 319). Test-tekrar test, cevaplayıcının aynı ifadelerle farklı zamanlarda verdiği cevapların bu zaman dilimi içindeki istikrarı ile ilgilidir. Bu durum genellikle ölçümler arasındaki korelasyon katsayısı ile ölçülmektedir (Netemeyer ve ark., 2003: 10). Ölçeğin kararlılık düzeyi test-tekrar-test yöntemi kullanılarak elde edilen kararlılık katsayısı ile belirlenmiştir. Geliştirilen nihai ölçek 40 kişiye 3 hafta arayla iki kez uygulanmıştır. Ölçeğe ve alt boyutlarına yönelik iki uygulama puanları arasında bir farklılık olup olmadığı bağımlı gruplar t testi ile

belirlenmiştir. Yapılan her iki uygulama için elde edilen ortalama puanlar arasındaki ilişki Pearson Momentler Çarpımı korelasyon formülü kullanılarak hesaplanmış, ölçeğe ve alt boyutlarına ait kararlılık katsayıları elde edilmiştir. Test-tekrar-test uygulamasına yönelik elde edilen bulgular Çizelge 9'da sunulmuştur.

Çizelge 9'da görüldüğü üzere, t testi sonuçlarına göre hem ölçeğin alt boyutlarına ait hem de ölçeğin tamamına dair 1. ve 2. ölçüm sonuçları arasında anlamlı bir farklılık olmadığı belirlenmiştir ( $p>0,05$ ). Yani yapılan her iki uygulamada da benzer neticeler elde edilmiştir ve bu durum ölçeğin güvenilirliğinin bir göstergesidir. Ayrıca hem ölçeğin alt boyutlarına ait hem de ölçeğin tamamına yönelik test tekrar test kararlılık katsayı (r) değerlerinin 1'e yakın olduğu belirlenmiştir. Kararlılık katsayı değerlerinin 1'e yakın olması ölçeğin ölçme sonuçlarının zamanla farklılaşmadığını yani ölçeğin yüksek güvenilirliğe sahip olduğunu belirtir (Kartal, Bardakçı 2018: 130).

**İç Tutarlılık Analizi:** İç tutarlılık güvenilirliği, ölçekteki maddelerin homojen olup olmaması ile bağlantılı olup genellikle Cronbach  $\alpha$  katsayısı ile belirlenmektedir (DeVellis 2021: 27). Cronbach tarafından geliştirilen  $\alpha$  değeri, Likert tipi ölçeklerde güvenilirlik düzeyinin belirlenebilmesi için ölçekte yer alan soruların varyanslarının toplamının genel varyansa bölünmesiyle elde edilir (Karagöz 2016: 941). Cronbach  $\alpha$  katsayısının 0,40'ın altında bir değer alması durumunda ölçeğin "güvenilir olmadığı", 0,40-0,59 arasında olması halinde ölçeğin "düşük güvenilirlikte" olduğu, 0,60-0,79 arasında bir değere sahip olması durumunda ise ölçeğin "oldukça güvenilir" olduğu ve 0,80-1,00 arasında bir değer alması halinde ölçeğin "yüksek güvenilirlikte" olduğu şeklinde yorumlanır (Tavşancıl 2010: 29). Konut Finansmanı Tercih Ölçeğinin iç tutarlılığa bağlı güvenilirliği ilk olarak madde analizi safhasında ulaşılan 204 kişiden elde edilen veriler ile ölçeğin tamamına ve alt boyutlarına dair Cronbach  $\alpha$  katsayıları hesaplanarak belirlenmiştir (Çizelge 10).

Ölçeğin tamamına ilişkin Cronbach  $\alpha$  değerinin (0,915) şeklinde olduğu belirlenmiştir (Çizelge 10). Ayrıca ölçeğin "Sağlanan Avantaj" boyutunda bu değer (0,906), "Hizmet" boyutunda (0,845), "Güvenilirlik" boyutunda (0,889), "Kurum İmajı" boyutunda (0,904) ve "Maliyet" boyutunda (0,832) olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bu bulgular doğrultusunda Cronbach  $\alpha$  katsayı değerleri ölçekte yer alan her bir boyut ve ölçeğin tamamı için 0,8 değerinden büyük olduğundan, ölçeğin "yüksek güvenilirlikte" olduğu ifade edilebilir.

## Sonuç ve Öneriler

Bu çalışmanın temel amacı, konut finansmanı alma düşüncesi olan kişilerin tercihinde etkisi olan faktörlerin karma yöntem araştırması ile belirlenerek geçerli ve güvenilir bir ölçme aracı geliştirilmesidir. Araştırma bir ölçek geliştirme çalışması olması nedeniyle temel ölçek geliştirme adımları izlenmiştir. İlk olarak taslak ölçekte yer alması düşünülen maddeler oluşturulmuştur. Daha sonra ölçeğin geliştirilmesi ve yapılandırılması aşamasına geçilmiş ve son adımda da ölçek örnekleme uygulanarak nihai ölçek yapısı ve ölçme aracı oluşturulmuştur.

Araştırmanın nicel safhasında ilk olarak 102 kişi ile bir pilot çalışma yapılmıştır. Pilot uygulama sonrasında taslak ölçeğin ilk haline ilişkin Cronbach  $\alpha$  değeri (0,881) olarak hesaplanmıştır. Ölçeğin yapı geçerliğinin incelenmesi için açıklayıcı faktör analizi yapılmıştır. AFA aşamasında KMO katsayısı hesaplanmış ve örneklem büyüklüğünün faktör analizi için yeterli düzeyde olduğu belirlenmiştir. Ayrıca Bartlett testi sonuçlarına göre maddeler arasında yüksek korelasyon ilişkileri olduğu, verilerin çoklu normal dağılımdan geldiği belirlenmiştir. AFA ile 23 madde ve beş faktörden oluşan bir yapı elde edilmiş ve bu yapının toplam varyansın %68,65'ini açıkladığı görülmüştür. Bu sonuç Karagöz (2016)'ya göre sosyal bilimler için alt sınır olan %40'dan büyük olduğu için ortaya konulan yapının açıkladığı varyansın yapı geçerliği bakımından yeterli olduğu söylenebilir. Ayrıca maddelerin faktör yükü değerlerinin oldukça yüksek ve yeterli olduğu belirlenmiştir. Faktörlere yönelik yapılan adlandırma işlemi sonucunda; birinci faktöre "*sağlanan avantaj*" adının, ikinci faktöre "*hizmet*" adının, üçüncü faktöre "*güvenilirlik*" adının, dördüncü faktöre "*kurum imajı*" adının ve beşinci faktöre de "*maliyet*" adının verilmesine karar verilmiştir.

AFA ile ortaya çıkan 5 alt boyuttan ve 23 maddeden oluşan modelin başka bir örneklem üzerinde de geçerli olup olmadığını belirlemek için DFA yapılmıştır. Bu kapsamda modelin uyum iyiliği indeks değerlerine bakılmıştır ve modelin NFI, CFI, RMSEA, GFI ve AGFI uyum indekslerine göre kabul edilebilir düzeyde uyum gösterdiği, CMIN/DF, TLI, IFI ve RMR uyum indekslerine göre ise iyi uyum gösterdiği belirlenmiştir. Bu uyum indeksi değerleri ile modelin verilerle genel anlamda iyi uyum içerisinde olduğuna karar verilmiştir. Ayrıca beş faktörlü yapıya sahip model için standardize edilmiş regresyon katsayılarının (0,583) ile (0,929) arasında değiştiği ve bu değerlerin Hair v.d. (2005)'e göre maddelere ait faktör yükü için yeterli olduğu görülmüştür. Faktör yüklenimlerinin anlamlı olup olmadığı, normal regresyon katsayılarının anlamlılık testleriyle incelenmiş ve modelde yer alan bütün maddelerin faktör yüklenimlerinin istatistiksel olarak anlamlı olduğu belirlenmiştir.

Aynı faktör altında bir araya gelen maddelerin gerçekten uyum içerisinde olup olmadığına uyum geçerliği ile bakılmıştır. Bu kapsamda ilk olarak faktör yük değerleri incelenmiştir. Bu değerlerin yeterli düzeyde olduğu belirlenmiştir. Daha sonra ölçeğin tüm faktörlerine ait AVE değerlerinin alt sınır olan %50'nin üzerinde olduğu sonucu elde edilmiştir (Fornell, Larcker, 1981; Sweeney, Soutar, 2001: akt.: Sertoğlu 2014: 92). CR katsayısı değerleri hesaplanarak bu değerlerin Hair v.d. (2005)'e göre yüksek yapı güvenilirliği için alt sınır olan 0,7'den büyük olması nedeniyle tüm faktörlerin yüksek yapı güvenilirliğine sahip olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Ayrıca tüm faktör çiftlerinin AVE değerlerinin bu faktörler arasında oluşan korelasyon katsayısının karesinden büyük olduğu belirlenmiştir. Böylece beş faktörlü ölçek için ayırım geçerliğinin sağlandığı sonucuna ulaşılmıştır (Malhotra 2010: 733-734).

AFA ve DFA sonrası ölçeğin güvenilirliğine yönelik olarak 204 kişiye anket uygulanmıştır. Maddelere ait madde toplam korelasyon katsayılarının Büyüköztürk'e (2010) göre 0,3 olan alt sınır değerinden yüksek değerlere sahip olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca bütün maddelerin alt ve üst gruplara ait ortalamaları arasında anlamlı fark olduğu yani maddelerinin ayırt edicilik özelliğine sahip oldukları sonucuna ulaşılmıştır. Her iki madde analizi sonucunda ölçekten hiçbir maddenin çıkarılmaması gerektiğine karar verilmiştir. Son olarak Konut Finansmanı Tercih Ölçeğinin iç tutarlılığına bakılmıştır. Ölçeğin sağlanan avantaj boyutu için Cronbach  $\alpha$  değeri (0,906), hizmet boyutu için (0,845), güvenilirlik boyutu için (0,889), kurum imajı boyutu için (0,904), maliyet boyutu için (0,832) ve ölçeğin tamamı için (0,915) olarak hesaplanmıştır. Ölçekte yer alan her bir boyutun ve ölçeğin tamamının Cronbach  $\alpha$  katsayı değeri Tavşancıl (2010)'a göre 0,8'den büyük olduğu için ölçeğin "yüksek güvenilirlikte" olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Konut finansmanı literatürü incelendiğinde konut satın alma davranışı, konut seçimi, konut marka konumlandırma araştırmalarının yer aldığı ulusal düzeyde farklı ölçek geliştirme çalışmalarının mevcut olduğu belirlenmiştir. Siso (2009) konut üretimi, pazarlaması ve satışı yapan işletmelerin anlayışlarının ortaya konulması, potansiyel konut alıcısı olan tüketicilerin, tüketici davranışları özelliklerinin incelenerek bu konut projeleriyle, üretimleriyle ve pazarlama anlayışlarıyla ilişkilendirilmesine yönelik yaptığı çalışmada Konut Satın Alma Davranışı Belirleme Ölçeğini geliştirmiştir. Ölçek; konutun sağlayacağı ek faydalar, konutun büyüklüğü, konutun özellikleri ve niteliği, üretici, satıcı ve gelir etkisi, sosyal etkiler, kredi, ödeme ve fiyat koşulları, aile ve çevresel etkileşim, reklam, mimari özellikler ve lokalizasyon olmak üzere 9 alt boyuttan oluşmaktadır. Geliştirilen ölçeğin güvenilirliğini temsil eden Cronbach Alfa değeri (0,814) şeklinde hesaplanmıştır. Öztürk (2016), konut markasının tüketicinin zihninde nerede ve nasıl yer aldığını belirlemek ve bu istenen imaja etki edecek olan faktörlerin ortaya çıkarılmasını sağlayacak bir marka konumlandırma ölçeği geliştirmiştir. Geliştirilen ölçek 7 boyuttan (fiyatlandırma, binanın yerleşimi, bina ve özellikleri, konut dış mekân, konut iç mekân, konut markasının yapısı ve hizmetler) oluşmakta ve faktörlerin Cronbach Alfa katsayıları (0,706) ile (0,948) aralığında değişmektedir. Karadağ ve ark. (2019), Konut Seçim Ölçeğinin (KSÖ) geliştirilmesi çalışmasında ise 4 faktör altında (konut alanının çevre kalitesi, konutun yapısal özellikleri, rekreasyonel ulaşılabilirlik ve yeşil alanlar, konutun ekonomik değeri) yer alan 20 maddelik KSÖ ölçeğinin iç tutarlık katsayısının (0,898) olduğunu belirlemiştir. Literatürde konut finansman tercihlerinin belirlenmesi ile ilgili ölçümlenebilecek bir ölçeğin bulunmaması araştırmanın özgünlüğünü ortaya koymaktadır.

Elde edilen bulgular neticesinde geliştirilmiş olan ve EK 1'de verilen *Konut Finansmanı Tercih Ölçeği'nin* geçerli ve güvenilir bir ölçme aracı olduğu ifade edilebilir.

Çalışmanın bazı sınırlılıkları mevcut olup bu sınırlılıklarla beraber araştırmacılara şu hususlar önerilmektedir:

- Bu araştırma Kayseri, Sivas ve Yozgat illerinde yer alan mevduat bankası, katılım bankası ve elbirliği sistemi çalışanları ve müşterileri ile sınırlıdır. Konut finansmanı alanında farklı illerde yapılacak çalışmalar ile bu çalışmanın dışında yeni görüşlerin yer aldığı farklı maddeler ilave edilerek geniş bir madde havuzu oluşturulabilir ve daha kapsamlı bir ölçme aracı geliştirilebilir.

Araştırmanın nitel kısmı mevduat bankası, katılım bankası ve elbirliği sisteminde çalışan toplam 20 konut finansmanı uzmanı ve bu kurumlardan konut finansmanı alan 14 tüketici ile araştırmanın nicel kısmı 1016 katılımcı ile sınırlıdır. Daha büyük çalışma grupları ile çalışılarak, bu araştırmada yer alan bulgulardan daha kapsamlı sonuçlar elde edilip *Konut Finansmanı Tercih Ölçeği'nin* güvenilirliği ve geçerliliği sınanabilir.

### Extended Abstract

The main objective of this study is: factors affecting the choice of those who are considering mortgage finance will be determined by a mixed-method survey (qualitative and quantitative analyzes) and a valid and reliable measurement tool will be developed. Since research is a scale development study, basic scale development steps have been followed. First, items that are planned to be included on the draft scale have been created. Then, we moved to the stage of scale development and structuring, and then, following the last step, we used scale sampling to develop the final scale structure and measuring tool.

A snowball sampling method was preferred for the qualitative phase of the research. In this context, half-structured interviews were conducted with deposit banks, participation banks, and housing finance experts working in the collaborative system in Sivas, Kayseri, and Yozgat, and with 34 people who utilize or plan to use housing financing. The questions in the interview form were created by the researchers following a literature review and expert advice. A substance pool was created with the codes obtained after the analysis of qualitative data (75 codes under nine themes) and the substances used as a result of the literature review on the subject. After the substance pool was created and expert opinion was obtained, a 54-point draft scale was obtained and a sampling pilot (102 people) was implemented and selected from the universe. With the pilot application, the Cronbach  $\alpha$  for the initial draft scale was calculated as (0.881). After the pilot, the draft scale was finalized before the implementation, taking into account expert opinions in terms of language and narrative.

The easy sampling method is preferred for the quantitative phase. The study is comprised of people aged between 18 and 65 who live in the TR 72 Region (Sivas, Kayseri, Yozgat) and are generally accepted for receiving housing finance. Following the pilot, a survey

was conducted for 440 people to determine the construct validity of the scale, and for corrective factor analysis, 230 people. In addition, the two samples were selected independently from each other, and independent of these samples for reliability analyzes of the scale, 40 participants were reached in the test-retest stage, and 204 participants were reached in the substance analysis and calculation of the Cronbach  $\alpha$  coefficient.

To ensure the validity of the outlook on the 54 items obtained after the qualitative analysis, the statements were read by three instructors and two consumers who were experts in the field, and feedback was received. The researcher assessed the feedback received to rewrite confusing and unclear statements. Eleven experts were consulted to ensure that the expressions in the 54-item question pool obtained after the appearance were valid and they were given coverage. The expert assessment resulted in 43 items remaining on the scale after 11 substances were rejected due to lack of coverage validity.

In the main implementation phase, 440 people were surveyed. At the explanatory factor analysis stage, analyzes were made with the data obtained from these 440 questionnaires. In KMO coefficient 0.933, the sample size was determined to be adequate for factor analysis (Tavşancıl 2010: 50) Also, there were high correlations between the substances based on the Bartlett test results, where data came from multiple normal distributions ( $X^2=10449.126$ ;  $p=0.000<0.001$ ) have been identified (Kartal and Glassware 2018: 41-42). AFA achieved a structure consisting of 23 articles and five factors and it was concluded that this structure alone accounts for 68.65% of the total variance. Since this result is higher than the lower limit of 40 percent for social sciences according to Karagöz (2016), we can say that the variance announced by the structure is sufficient for the validity of the structure. It has also been determined that the factor load values range from 0.627 to 0.849. Following are the factor-specific naming; the decisions were made to name the "benefit provided" for the first factor; "service" for the second factor; "reliability" for the third factor; "institution image" for the fourth factor; and "cost" for the fifth factor.

To determine whether the AFA model consisting of 5 sub-dimensions and 23 items applies to another sample, DFA has been performed. In this context, the index values for compliance wellbeing of the model were checked, and it was determined that the model was unacceptable harmony with the NFI, CFI, RMSEA, GFI, and AGFI compliance indices, and a good fit with the CMIN/DF, TLI, IFI, and RMR. compliance indices. These conformance index values and the model are generally well aligned with the data. In addition, the standardized regression coefficients (0.583) to (0.929) for the five-factor model have been calculated as Hair v.d. (2005). The meaningfulness tests of normal regression coefficients were performed to examine whether factor loadings were significant and it was concluded that factor

loadings of all substances in the model were statistically significant.

Validation of compliance is used to check whether materials under the same factors are in true compliance. In this context, the factor load values were first analyzed. Given that these values are between (0.627) and (0.849) and they are greater than 0.5, Hair ve ark., (2005). Later on, the conclusion that the AVE values for all factors of the scale are above the lower limit of 50% (Fornell, Larcker, 1981; Sweeney, Soutar, 2001: quote by Sertoğlu 2014: 92) The calculated CR coefficient values vary between 0.847 and (0.962), and Hair v.d. (2005) concludes that all factors have high building reliability, as these values are greater than the baseline for high building reliability of 0.7. We have also determined that the AVE values of all factor pairs are greater than the square of the correlation coefficient between these factors. This concludes that segregation validity has been achieved for the five-factor scale (Malhotra 2010: 733-734).

204 persons were surveyed for the reliability of scale after AFA and DFA. It has been established that the total correlation values of the material obtained and the substances are between (0.307) and (0.69) i.e., the substance-total correlation coefficients of all substances have values higher than the lower limit value of 0.3 according to Büyükoztürk (2010). In addition, it was concluded that there was a significant difference between the mean values of all substances of lower and upper groups, i.e., that substances had the distinctive property ( $p<0,05$ ). As a result of both substance analyses, it has been decided that no substances should be extracted from the scale. The stability level of the scale is looked at using the stability coefficient obtained by using the test-retest method. To achieve this, 40 people in the sample were reached and the scale developed three weeks apart was applied twice. Slave groups were determined by the t-test with no significant difference between the two application scores for scale and sub-dimensions. ( $p>0.05$ ) In addition, the test-retest stability coefficient values for the sub-dimensions and entire scale of the scale were found to be greater than 0.7 and close to 1. This result shows that the scale results of the scale being developed according to Kartal and Bardakçı (2018) are unchanged. In other words, the scale is stable and thus reliable.

Finally, the internal consistency of the LPPD is examined by calculating the Cronbach  $\alpha$  coefficients of the entire scale and its sub-dimensions. The Cronbach  $\alpha$  value (0.906) for the provided advantage size of the scale, Cronbach  $\alpha$  value (0.845) for the service size, Cronbach  $\alpha$  value (0.889) for the reliability size, Cronbach  $\alpha$  value (0.904) for the enterprise image size, Cronbach value (0.832) for the cost size, and Cronbach  $\alpha$  value (0.915) for the whole scale. The conclusion was reached that the scale is "highly reliable" since the Cronbach  $\alpha$  coefficient value of each size and all scales in the scale is greater than 0.8 according to Tavşancıl (2010).

As a result of these findings, we can say that the housing finance preference scale provided in Annex 1, which has been developed, is a valid and reliable measurement tool. There are some limitations to the study, which together with some of the limitations suggested to the researchers can be listed as follows:

- This study is limited to the employees and customers of the deposit bank, participation bank, and cooperation system of the TR 72 Region (Kayseri, Sivas, and Yozgat). By carrying out studies in different provinces, new substances could be added to reflect different opinions regarding housing finance practices, the substance pool could be expanded and more comprehensive measuring instruments could be developed.

The qualitative part of the research was limited to a total of 20 housing finance experts working at deposit banks, participation banks, and the alliance system, and 14 consumers who received housing finance from these institutions, and the quantitative part of the research was limited to 1.016 participants. More extensive findings can be found by reaching out to more groups in the studies to be performed while testing the reliability and validity of the scale.

#### Bilgi

# Bu çalışma Yılmaz Günel tarafından hazırlanan "Mevduat Bankaları, Katılım Bankaları ve Elbirliği Sistemi Açısından Bireylerin Konut Finansman Tercihlerini Belirlemeye Yönelik Bir Karma Yöntem Araştırması" adlı doktora tezinden düzenlenmiştir.

#### Acknowledgement

# This study is derived from the PhD thesis "A Mixed Method of Research for Determining the Housing Financing Preferences of Individuals in Terms of Deposit Banks, Participation Banks and Collaboration System" which was prepared by Yılmaz Günel.

#### Kaynaklar

1. Akyıldız, R. (2011). Türkiye Konut Finansman Sisteminin Gelişimi ve Bankacılığın Rolü, [Yüksek Lisans Tezi], Süleyman Demirel Üniversitesi.
2. Arslan, R. (2021). Salgın Döneminde Uygulanan Uzaktan Eğitime Yönelik Tutum Ölçeği Geliştirilmesi. KAÜİBFD, 12(23): 369-393.
3. Ayre, C., Scally, A.J. (2014). Critical Values for Lawshe's Content Validity Ratio: Revisiting the Original Methods of Calculation. Measurement and Evaluation in Counseling and Development. 47(1): 79-86. doi: 10.1177/0748175613513808.
4. Büyükoztürk, Ş. (2010). Sosyal Bilimler İçin Veri Analizi El Kitabı. Ankara. Pegem Yayıncılık.
5. Churchill, G.A.J. (1979). A Paradigm for Developing Better Measures of Marketing. Journal of Marketing Research, 16(1): (Feb.): 64-73.
6. Çüm, S. (2013). Türkiye'de Psikoloji ve Eğitim Bilimleri Dergilerinde Yayımlanan Ölçek Geliştirme ve Uyarlama

- Çalışmalarının İncelenmesi, [Yüksek Lisans Tezi], Ankara Üniversitesi.
7. Dede, Y., Yaman, S. (2008). Fen Öğrenmeye Yönelik Motivasyon Ölçeği: Geçerlik ve Güvenirlik Çalışması. Necatibey Eğitim Fakültesi Elektronik Fen ve Matematik Eğitimi Dergisi (EFMED), Cilt 2, Sayı 1: 19-37.
8. Devellis, R.F. (2021). Ölçek Geliştirme: Kuram ve Uygulamalar (çev: Tarık Totan) (3. Baskı). Ankara. Nobel Akademik Yayıncılık.
9. Erkuş, A. (2014). Psikolojide Ölçme ve Ölçek Geliştirme (2. Baskı). Ankara. Pegem Akademi.
10. Erten, E.Ü. (2021). Satın Alma Niyeti, Fiyat ve Pandemi Döneminin Toplam Konut Satışları Üzerindeki Etkisinin Zaman Serisi Analizi ile İncelenmesi. Ege Üniversitesi İletişim Fakültesi Yeni Düşünceler Hakemli E-Dergisi, (16): 20-32.
11. Fornell, C., Larcker, D.F. (1981). Evaluating Structural Equations Models with Unobservable Variables and Measurement Error. Journal Marketing Research. 18(1): 39-50.
12. Güt, A. (2019). İhracat İlişkisel Pazarlama Oryantasyonu: Ölçek Geliştirme, [Doktora Tezi], Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi.
13. Hair, J.F., Black, W.C., Babin, B.J., Anderson, R.E., Tatham, R.L. (2005). Multivariate Data Analysis (6th Edition). Prentice Hall, New Jersey. Pearson Education.
14. İlhan, M., Teker, G.T., Güler, N. (2019). Ölçme Aracının Ayırt Ediciliğine İlişkin Bir İstatistik: Ferguson Delta. XII. Uluslararası Eğitim Araştırmaları Kongresi. Rize.
15. Johnson, R.B., Onwuegbuzie, A.J. (2007). Toward a Definition of Mixed Methods Research. Journal of Mixed Methods Research. 1: 112-133.
16. Karadağ, A.A. Gültekin, Y.S. (2019). Yapısal Eşitlik Modellemesi ile Konut Seçimi Ölçeğinin Geliştirilmesi. Düzce Üniversitesi Orman Fakültesi Ormancılık Dergisi, 15(2): 78-95. Retrieved from <https://dergipark.org.tr/en/pub/duzceod/issue/51465/619631>.
17. Karagöz, Y. (2016). SPSS 23 ve Amos 23 Uygulamalı İstatistiksel Analizler. Ankara. Nobel Akademik Yayıncılık.
18. Kartal, M., Bardakçı, S. (2018). SPSS ve Amos Uygulamalı Örneklerle Güvenirlik ve Geçerlik Analizleri (1. Baskı). Ankara. Akademisyen Yayınevi.
19. Katıraş, S. (2019). Karma Yöntem Araştırmalarına Bütüncül Bir Bakış. International Social Sciences Studies Journal. 5(49): 6250-6260.
20. Kayhan, R.F., Bardakçı, S., Caz, Ç. (2020). Türk Futbolunda Video Yardımcı Hakem (VAR) Uygulamasına Yönelik Tutum Ölçeği Geliştirilmesi. OPUS-Uluslararası Toplum Araştırmaları Dergisi, 16(27): 571- 596. doi: 10.26466-opus.673635.
21. Kurt, G.D. (2019). Gayrimenkul Finansmanında Katılım Bankacılığının Rolü: Elbirliği Modeli, [Yüksek Lisans Tezi], Marmara Üniversitesi.
22. Lawshe, C.H. (1975). A Quantitative Approach to Content Validity. Personnel Psychology. 28, 563-575.
23. Malhotra, N.K. (2010). Marketing Research an Applied Orientation (6th Edition). Pearson, New Jersey.
24. Memiş, S. (2018). Tüketicilerin Konut Seçimini Etkileyen Faktörlerin Belirlenmesine Yönelik Bir Araştırma. International Journal of Academic Value Studies, Vol:4, Issue:20; pp:652-665 (ISSN:2149-8598).
25. Memiş, S. (2019). Tüketicilerin Konut Tercihini Etkileyen Faktörlerinin AHP ile Ölçülmesi: Giresun İli Örneği. Avrasya Uluslararası Araştırmalar Dergisi, 7(16): 783-796.
26. Meydan, C.H., Şeşen, H. (2015). Yapısal Eşitlik Modellemesi Amos Uygulamaları (2. Baskı). Ankara. Detay Yayıncılık.



27. Netemeyer, R.G., Bearden, W.O., Sharma, S. (2003). *Scaling Procedures: Issues and Applications*. California: Sage Publications. Thousand Oaks.
28. Okur, M., Çatıkkaş, Ö., Ersoy, M. (2018). Bir Gölge Bankacılık Uygulaması Olarak Gayrimenkul Finansmanında Alternatif Bir Faizsiz Finansman Modeli: İpoteğe Dayalı Paylaşımlı Faizsiz Finansman Modeli. *İşletme Araştırmaları Dergisi*. 10(4): 384-400.
29. Özmen, M.B. (2016). Erişim İmkânı Sınırlı Hanehalklarının Barınma Amaçlı Konut Edinmesine Yönelik Finansal Model Önerisi, [Doktora Tezi], Okan Üniversitesi.
30. Öztürk, G. (2019). Türkiye'de Uygulanan Konut Finansman Modellerinin Karşılaştırılması, [Yüksek Lisans Tezi], Süleyman Demirel Üniversitesi.
31. Öztürk, M. (2016). Konut Markalaşmasında Tüketici Merkezli Marka Konumlandırma Tipolojisi İçin Bir Ölçek Geliştirme, [Doktora Tezi], Trakya Üniversitesi.
32. Seçer, İ. (2018). Psikolojik Test Geliştirme ve Uyarlama Süreci SPSS ve Lisrel Uygulamaları (2. Baskı). Ankara. Anı Yayıncılık.
33. Sertoğlu, A.E. (2014). Karar Verme Sürecinde Tüketici Karmaşası (Kaosu): Ölçek Geliştirme, [Doktora Tezi], Hacettepe Üniversitesi.
34. Siso, O. (2009). Türkiye'de Konut Pazarlaması ve Üniversite Öğrencilerinin Gelecekte Konut Satın Alma Kararlarını Etkileyen Faktörler ve Bir Araştırma, [Yüksek Lisans Tezi], Cumhuriyet Üniversitesi.
35. Soytürk, A. (2017). Türkiye'de Katılım Bankacılığında Toplu Konut Finansman Modelleri, [Yüksek Lisans Tezi], Marmara Üniversitesi.
36. Suhr, D.D. (2006). Exploratory or Confirmatory Factor Analysis? In: Cary: SAS Institute, pp. 200-31.
37. Tursun, A. (2022). Alternatif Konut Finansman Sistemi Olarak Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemleri: Gölge Bankacılık ve Özün Önceliği Kavramları Çerçevesinde Sistemin Değerlendirilmesi. *Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 40 (1), 164-183. doi: 10.17065/Huniibf.893793.
38. Yakut, E. (2020). Multinomial Probit Model ile Konut Seçimine Etki Eden Faktörlerin Belirlenmesi: Osmaniye İli Uygulaması, *Business & Management Studies: An International Journal (BMIJ)*, (2020), 8(3): 3274-3301, doi: <http://dx.doi.org/10.15295/bmij.v8i3.1598>.
39. Yeşilyurt, S., Çapraz, C. (2018). Ölçek Geliştirme Çalışmalarında Kullanılan Kapsam Geçerliliği İçin Bir Yol Haritası. *Erzincan Üniversitesi Eğitim Fakültesi Dergisi*. 20(1): 251-264.
40. Yiğit, M. (2009). İpotekli Konut Kredisi Kullanma Eğilimi ve Banka Seçimini Etkileyen Faktörlerin Karşılaştırmalı Analizi: Ankara Bölgesinde Bir Uygulama, [Yüksek Lisans Tezi], Gazi Üniversitesi.
41. Tashakkori, A., Creswell J.W. (2007). The New Area of Mixed Methods. *Journal of Mixed Methods Research*. s: 1(1): s: 3-7.
42. Tavşancıl, E. (2002). Tutumların Ölçülmesi ve Spss ile Veri Analizi (1. Baskı). Ankara. Nobel Basım Yayın.
43. Tavşancıl, E. (2010). Tutulumların Ölçülmesi ve SPSS ile Veri Analizi (4. Baskı). Ankara. Nobel Basım Yayın.
44. Tekerek, S. (2013). Konut Finansmanında Banka Kredilerine Alternatif Modellerden "Elbirliği Sistemi" Üzerinde Bir Çalışma, [Yüksek Lisans Tezi], Gazi Üniversitesi.
45. Tezbaşaran, A. (1996). Likert Tipi Ölçek Geliştirme Kılavuzu. Ankara: Psikologlar Derneği Yayınları.