

T.C.
GAZİANTEP ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANA BİLİM DALI

DÖVİZ KURUNDAKİ DEĞİŞİMLERİN YABANCI KONUT TALEBİNE ETKİLERİ: TÜRKİYE ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

CANAN ŞEYMA DEMİR

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Rüstem YANAR

GAZİANTEP
OCAK 2022

ETİK İLKELERE UYGUNLUK BEYANI

Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu,

bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

CANAN ŞEYMA DEMİR

ÖZET

DÖVİZ KURUNDAKİ DEĞİŞİMLERİN YABANCI KONUT TALEBİNE ETKİLERİ: TÜRKİYE ÖRNEĞİ

DEMİR, Canan Şeyma
Yüksek Lisans Tezi, İktisat Ana Bilim Dalı
Tez Danışmanı: Prof. Dr. Rüstem YANAR
Ocak-2022, 78 sayfa

Çalışmamızın amacı reel döviz kurundaki değişimlerin yabancı konut talebi üzerindeki etkisinin araştırılmasıdır. Bu amaçla yabancılara yapılan konut satışlarına döviz kurunun etkisi incelenmek istenmiştir. Bu çalışmada ülke uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satış rakamları 2015 yılı itibariyle yayınlandığı için 2015-2021 dönemini kapsayan ülke uyruklarına ait aylık yabancılara yapılan konut satış verileri kullanılmıştır. Bu doğrultuda yapısal kırılmalı birim kök ve eşbütünleşme testleri kullanılmıştır. Zaman serisi analizinin kullanıldığı modelde bağımsız değişken yabancılara konut satışı olup bağımlı değişkenler olarak reel efektif döviz kuru ve konut fiyat endeksi rakamları kullanılmıştır. Gregory-Hansen eşbütünleşme testi sonuçlarına göre yabancılara konut satışı ile reel efektif döviz kuru ve konut fiyat endeksi arasında uzun dönemli eşbütünleşme ilişkisinin varlığı görülmektedir. Eşbütünleşme ilişkisi bulunan değişkenler arasında uzun dönemli ilişkinin analizi yapısal kırılmaların kukla değişken olarak analize dahil edildiği FMOLS katsayı yöntemi ile araştırılmış ve reel efektif döviz kurundaki %1'lik azalış (TL'nin değer kaybetmesi) yabancı konut satışını %3.429731 arttırdığı sonucu elde edilmiştir. Konut fiyat endeksi değişkeninin katsayısı ise istatistiksel olarak anlamsız çıkmıştır.

Anahtar kelimeler: Reel döviz kuru, Konut talebi, Yabancılara konut satışı, Türkiye'de yabancı konut talebi, Zaman serisi analizi

ABSTRACT

THE EFFECTS OF CHANGES IN EXCHANGE RATE ON FOREIGN HOUSING DEMAND: IN TURKEY

DEMİR, Canan Şeyma
M.A. Thesis, Department of Economics
Supervisor: Prof. Dr. Rüstem YANAR
January 2022, 78 Pages

The aim of our study is to investigate the effect of changes in real exchange rate on foreign housing demand. For this purpose, the effect of the exchange rate on house sales to foreigners has been examined. In this study, since the figures of house sales to foreigners by nationality were published as of 2015, monthly house sales data for foreigners covering the period of 2015-2021 were used. In this direction, structural break unit root and cointegration tests were used. In the model in which time series analysis is used, the independent variable is house sales to foreigners, and the real effective exchange rate and house price index figures are used as dependent variables. According to the Gregory-Hansen cointegration test results, it is seen that there is a long-term cointegration relationship between house sales to foreigners, real effective exchange rate and house price index. The analysis of the long-term relationship between the variables with a cointegration relationship was investigated with the FMOLS coefficient method, in which the structural breaks were included in the analysis as a dummy variable, and it was concluded that a 1% decrease in the real effective exchange rate (depreciation of the TL) increased the foreign house sales by 3.429731%. The coefficient of the housing price index variable was statistically insignificant.

Keywords: Real exchange rate, Housing demand, housing sales to foreigners, Foreign housing demand in Turkey, Time series analysis

ÖNSÖZ

“*Döviz Kurundaki Değişimlerin Yabancı Konut Talebine Etkileri: Türkiye Örneği*” adlı tez çalışması boyunca değerli bilgilerini benimle paylaşan, sabırla ve büyük bir ilgiyle elinden gelenin fazlasını sunan değerli danışmanım Prof. Dr. Rüstem YANAR’a, akademik katkılarından dolayı jüri başkanı Prof. Dr. Esra SİVEREKLİ’e, jüri üyesi Doç. Dr. Mehmet Ali POLAT’a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Tez çalışması hakkındaki bilgilerini paylaşan güler yüzünü ve samimiyetini benden esirgemeyen Öğr. Gör. Dr. İlkay GÜLER’e ve tezimin tamamlanmasına katkıda bulunan değerli arkadaşım Hüseyin OLCAY’a teşekkürlerimi sunarım. Beni bu günlere getiren maddi ve manevi bana her türlü desteği sağlayan aileme teşekkür ve minnetimi özellikle belirtmek isterim.

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT	ii
ÖNSÖZ.....	iii
İÇİNDEKİLER	iv
TABLolar LİSTESİ.....	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	vii
EKLER.....	viii
KISALTMALAR	ix

GİRİŞ

A. ARAŞTIRMANIN KONUSU VE PROBLEMİ.....	1
B. ARAŞTIRMANIN AMACI VE ÖNEMİ.....	2
C. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ.....	2
D. HİPOTEZLER.....	3
E. SINIRLILIKLAR	3

I. BÖLÜM

İNŞAAT SEKTÖRÜ VE KONUT

1.1. Konut Talebini Belirleyen Faktörler	10
1.1.1. Konutun Fiyatı ve Kirası	11
1.1.2. Faiz Oranları.....	12
1.1.3. Gelir.....	15
1.1.4. İşsizlik	16
1.1.5. Demografik Yapı.....	16
1.1.6. Tüketici Güveni	18
1.1.7. Yatırım Kararları	18
1.2. Türkiye’de Konut Talebinin Gelişimi: 2000 Sonrası Dönem	19
1.2.1 Toplu konut idaresi (TOKİ)	22
1.2.2 Gayrimenkul yatırım Ortakları (GYO).....	23
1.3. Türkiye’de Konut Politikaları	24
1.3.1. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı.....	25
1.3.2. IX. Beş Yıllık Kalkınma Planı	26
1.3.3. X Beş Yıllık Kalkınma Plan	26
1.3.4. XI. Beş Yıllık Kalkınma Planı	27

II. BÖLÜM

YABANCI KONUT TALEBİ

2.1. Yabancı Konut Talebini Belirleyen Faktörler.....	30
2.1.1. Fiyatlar.....	30
2.1.2. Göç	31
2.1.3. Vergi Politikaları	33
2.1.4. Vatandaşlık Hakkı Elde etme	34
2.2. Çeşitli Ülkelerde Yabancı Konut Talebinin Gelişimi: Yasal Çerçeve Ve Büyüklük	36
2.2.1. İsviçre.....	36

2.2.2. Avustralya	37
2.2.3. Çin	38
2.2.4. Almanya	38
2.2.5. Fransa	38
2.2.6. Hollanda	39
2.2.7. İngiltere	39
2.3. Türkiye’de Yasal Çerçeve.....	39
2.4. Yabancılar Konut Satışında İllerin Aldığı Paylar	41
2.5. Ülke Uyruklarına Göre Yabancılar Yapılan Konut Satışı.....	43

III. BÖLÜM

KONUT SATIŞI İLE İLGİLİ YAPILAN UYGULAMALI ÇALIŞMALAR 48

IV. BÖLÜM

TÜRKİYE’DE YABANCILARA KONUT SATIŞINDA REEL DÖVİZ KURU ETKİSİNİN AMPİRİK ANALİZİ

4.1. Ekonometrik Model	54
4.2. Veri Seti Ve Değişkenler	55
4.2.1. Veri seti	55
4.2.2. Ekonometrik Yöntem	56
4.2.3. Zaman Serisi Yöntemi.....	57
4.2.4. Zaman Seri Analizinde Durağanlık Sınaması	57
4.2.4.1. Zivot-Andrews (1992) Birim Kök Testi.....	57
4.2.4.2. Gregory – Hansen Eşbütünleşme Analizi	58
4.2.4.3. Tam Uyarlanmış En Küçük Kareler Tahmincisi (FMOLS).....	60
4.3. Ekonometrik Bulgular.....	61
4.3.1. Zaman Serisi Analizi	61
4.3.1.1. Değişkenler ve Tanımlayıcı İstatistikler	61
4.3.1.2. Yapısal Kırılmalı Birim Kök Testi Sonuçları.....	62
4.3.1.3. Eşbütünleşme Testi Sonuçları	63
4.3.1.4. Uzun Dönem Katsayı Tahmini Sonuçları	64
SONUÇ VE ÖNERİLER.....	65
KAYNAKLAR	69
EKLER.....	65

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 1.1 İlk El Satış Ve İkinci El Satış	10
Tablo 1.2 İpotekli Satış Rakamları ve Kredi Faiz Oranları	14
Tablo 1.3 Türkiye’de Konut Kredilerinin Gelişimi	15
Tablo 1.4 Emlak Gyo’nun Yaptığı Satış Rakamları	24
Tablo 2. 1 Yabancılar a yapılan konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı	30
Tablo 2.2 Doğrudan yabancı sermaye ve gayrimenkul alımı	36
Tablo 2.3 Ülke uyruklarına göre yabancılar a en çok satış yapılan ülkelerin toplamdaki payı	43
Tablo 2.4 Körfez ülkelere yapılan konut satış dağılımı	44
Tablo 2.5 Avrupa ülkelere yapılan konut satış dağılımı	46
Tablo 2.6 Asya Ülkelerine Yapılan Konut Satış Dağılımı	46
Tablo 2.7 Arap Ülkelerine Yapılan Konut Satış Dağılımı	47
Tablo 4.1 Değişkenlerin Tanımlanması	56
Tablo 4.2 Analizde Kullanılan Değişkenlerin Tanımlanması	61
Tablo 4.3 Analizde Kullanılan Değişkenlerin Tanımlayıcı İstatistikleri	62
Tablo 4.4 Zivot Andrews Birim Kök Testi Sonuçları	62
Tablo 4.5 Gregory-Hansen Eşbütünleşme Sonuçları	63
Tablo 4.6 Uzun Dönem Katsayı Tahmini Sonuçları	64

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1.1 İnşaat Sektörünün İstihdamdaki Payı	6
Şekil 1.2 İnşaat Sektöründe Büyüme	7
Şekil 1.3 İnşaat Sektörünün Gsyh İçindeki Payı	8
Şekil 1.4 Konut Talebi Ve Konut Fiyat Endeksi	12
Şekil 1.5 En Fazla Satış Yapılan 3 İlin Konut Satış Rakamları	20
Şekil 1.6 Yapı Ruhsatları Ayrıntıları	21
Şekil 2.1 Yabancılar Yapılan Satışlar Ve Döviz Kuru İlişkisi	31
Şekil 2.2 İkamet İzni Olan Yabancı Sayısı	32
Şekil 2.3 İllere Göre Yabancılar Konut Satış Sayısı	41
Şekil 2.4 Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları	42
Şekil 2. Ülke gruplarına göre yabancılar yapılan konut satışlarının payı	68

EKLER LİSTESİ**Ek Tablo 1.** Analizde verileri kullanılan ülkeler listesi

78



KISALTMALAR

AB: Avrupa Birliği

BDDK: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu

GSYİH: Gayrisafi Yurt İçi Hasıla

GVK: Gelir Vergisi Kanunu

GYODER: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

İLBANK: İller Bankası A.Ş Genel Müdürlüğü

İMSAD: Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği

İSEDAK: İslam İşbirliği Teşkilatı Ekonomik ve Ticari Daimi Komitesi

PPP: Kamu Özel Sektör Ortaklığı

SBB: Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı

SPK: Sermaye Piyasası Kurulu

TCMB: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası

TUİK: Türkiye İstatistik Kurumu

YBBO: Yıllık Bileşik Büyüme Oranı

YPGOÜ: Yükselen Piyasa Ve Gelişmekte Olan Ülkeler

GİRİŞ

A. Araştırmanın Konusu ve Problemi

İnşaat sektörü ülkenin ekonomisine ve kalkınmasına katkıda bulunan bir sektör ve aynı zamanda toplumun yapı taşlarını oluşturan sektördür. Yapılan inşaat faaliyetleri ile hane halkının ve ülkenin barınma ve istihdamına katkıda bulunmaktadır. Bireylerin daha kaliteli bir yaşam sürmesi için konut inşaatında inovasyon ve verimlilik gereklidir. Geleneksel olarak bakıldığında inşaat sektörü yapı olarak konut inşaatı üzerine dayanmaktadır. Konutun kullanım değerinin olması ve İnsan Hakları Beyannamesinin 25.1. maddesinde konutun insan hakkı olarak görülmesi konut sektörünün önemini ifade etmektedir.

Dünya’da yabancı gerçek ve tüzel kişilere yapılan konut satışı ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Konutun yatırım malı olarak görülmesi ve yabancıların yatırım amaçlı talep etmeleri durumu ülkeye sermaye girişi olarak görülmektedir. Ayrıca konut alımıyla yabancı bireylere vatandaşlık hakkı tanınması yabancı konut talebinin artmasına yol açmaktadır. Almanya, Fransa, Hollanda gibi ülkelerde yabancılar belirli bir süre belirli sınırlılıklarla vatandaşlık hakkı elde ederken; Avustralya, Çin, İngiltere gibi ülkelerde ise hiçbir sınırlılık ve kriter olmadan doğrudan vatandaşlık imkanı sunmaktadır. Türkiye’de yabancı uyruklu kişilere tanınan haklar ve özellikle taşınmaz edinimi hakkı önemli yere sahiptir.

Konut piyasasına, konut talebine etki eden birçok makroekonomik faktör bulunmaktadır. Türkiye’de yaşayan bireylerin ve yabancıların Türkiye’den konut talebini belirleyen çoğu faktör ortak olmakla birlikte döviz kurunun konut satışları ve fiyatları üzerinde yarattığı etki oldukça önemlidir. Yabancılar açısından döviz kurunda yaşanan değişimin konut piyasası üzerindeki etkisi ve döviz kurundaki hareketliliğin talebi nasıl etkilediğinin analizi bu çalışmanın temel amacıdır.

B. Araştırmanın Amacı ve Önemi

Çalışmada döviz kurundaki değişimlerin yabancılara yapılan konut satışları üzerindeki etkisi incelenmiştir. Çalışmanın temel amacı döviz kuru ve konut fiyat endeksi 2 bağımsız değişkenin yabancılara yapılan konut satışı üzerindeki etkisi incelenerek literatüre katkıda bulunmaktır.

Çalışmanın literatüre katkısını açıklayacak olursak;

- Reel efektif döviz kuru ve konut fiyat endeksi değişkenlerinin yabancılara konut satışı üzerine etkisi incelenirken 2020-01, 2020-11, 2018-03 tarihlerindeki olası yapısal kırılmalarda dikkate alınarak incelenen ilk çalışmadır.
- Diğer çalışmalardan farklı olarak yabancılara konut satış rakamlarını ülke uyruklarına yapılan toplam satış olarak analiz gerçekleştirilmiştir.

C. Araştırmanın Yöntemi

Döviz kuru ve konut fiyat endeksinin yabancılara yapılan konut satışına etkisini incelemek amacıyla ülke uyruklarına göre 2015-2021 yıllarını kapsayan 6 yıllık konut satış rakamları, reel efektif döviz kuru kullanılarak bu serilerin durağanlık düzeyini analiz edebilmek için kullanılan Zivot-Andrews kırılmalı birim kök testi sonuçlarına yer verilmiştir. Daha sonra seriler arasında uzun dönemli bir ilişkinin varlığını ortaya koymak için Gregory-Hansen yapısal kırılmalı eşbütünleşme testi sonuçlarına yer verilmiştir. Daha sonra eşbütünleşme ilişkisinin tespit edildiği değişkenler arasında uzun dönemli ilişkilerin tespiti için yapısal kırılmalar kukla değişken olarak modele dahil edilerek FMOLS eşbütünleşme katsayı tahmincisi sonuçlarına yer verilmiştir.

D. Hipotezler

Çalışmada yabancılara konut satışı ve reel efektif döviz kuru; Türkiye’den konut satın alan yabancılarının 2015-2021 yılları arasında toplam 6 yıla ait aylık ülke uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satış rakamları ve aylık reel efektif döviz kuru verileri ile analiz edilmiştir. Bu iki değişken ile birlikte ilişkide bir etkisi olduğu düşünülen aylık konut fiyat endeksi rakamları da modele dahil edilerek analiz gerçekleştirilmiştir.

Reel efektif döviz kuru, yabancılara yapılan konut satışları ve konut fiyat endeksi rakamları arasındaki ilişkiyi inceleyen çalışmada hipotezler şu şekildedir;

Reel efektif döviz kuru ve yabancılara yapılan konut satışı arasındaki ilişkiyi incelemek için kurulan hipotez şu şekildedir;

H_0 = Reel efektif döviz kurundaki artış (TL’nin reel olarak değer kazanması) Türkiye’deki yabancı konut talebini azaltmaktadır.

H_1 = Reel efektif döviz kurundaki artış (TL’nin reel olarak değer kazanması) Türkiye’deki yabancı konut talebini arttırmaktadır.

Reel efektif döviz kuru ve konut fiyat endeksi arasındaki ilişkiyi incelemek için kurulan hipotez ise;

H_0 = Konut fiyat endeksindeki artış Türkiye’deki yabancı konut talebini azaltmaktadır.

H_1 = Konut fiyat endeksindeki artış Türkiye’deki yabancı konut talebini arttırmaktadır.

E. Sınırlılıklar

Literatürde yabancılara yapılan konut satışı ve reel efektif döviz kuru arasındaki ilişki analiz edilirken temelde bu iki değişkene yer verilmiştir. Çalışmada analiz gerçekleştirilirken reel efektif döviz kuru ve yabancılara konut satışı değişkenlerinin yanı sıra konut fiyat endeksi değişkeni de kullanılmıştır. TÜİK tarafından yayınlanan yabancılara konut satışı değişkeninin 2015 yılından başlayıp

2021 yılına kadar düzenli olarak aylık bazda yayınlandığı için çalışma 2015 yılından başlamıştır. Yabancılar konut satışı reel efektif döviz kuru ilişkisi incelenirken bağımlı değişken olarak yabancılar konut satışı kullanılmıştır. 2 bağımsız değişken kullanılmıştır. İlk yabancı konut talebini belirleyen reel efektif döviz kuru bağımsız değişkenidir. İkinci bağımsız değişken ise fiyat değişimlerini izlemek amacıyla oluşturulan konut fiyat endeksi değişkenidir.

Çalışmanın ilerleyen bölümleri sırasıyla şu şekildedir;

Birinci bölümde çalışmanın asıl konusu olan konut talebinin tanımına, inşaat sektörü içerisindeki önemine yer verilmiştir. Genel olarak Türkiye’de konut talebini belirleyen faktörlerin neler olduğu sırasıyla açıklanmış olup konut talebini arttırmak ve nitelikli bir şehircilik anlayışına katkı sağlamak amacıyla oluşturulan kuruluşlar açıklanmıştır. Yine birinci bölümde Türkiye’de 2000 yılı sonrasında konut talebinin gelişimi açıklanmış ve konut fiyatlarının makroekonomik değişkenler ile olan ilişkisine yer verilmiştir. Devamında ise Türkiye’de özellikle 2000 sonrası dönemde uygulanan konut politikalarına yer verilmiş ve açıklanmıştır.

Çalışmanın ikinci bölümünde yabancıların konut talebini belirleyen faktörlere değinilmiştir. Yine aynı bölümde Türkiye’de ve seçilmiş çeşitli dünya ülkelerinde yabancılar yapılan konut satışı vatandaşlık edinimi yasal çerçeve doğrultusunda açıklanmıştır. Devamında ise yabancıların illerden aldığı konut satışlarına değinilmiş ve yabancılar yapılan konut satışı ülke gruplarına ayrılarak açıklanmıştır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde literatürde yer alan dünyada ve Türkiye’de konut talebini belirleyen makroekonomik değişkenler arasındaki ilişki üzerine yapılan çalışmalara ve yabancılar yapılan konut satışı ve döviz kuru üzerine yapılan çalışmalara değinilmiştir.

Çalışmanın dördüncü bölümünde reel efektif döviz kuru, yabancılar konut satışı ve konut fiyat endeksi ilişkisi ekonometrik olarak analiz edilip, amprik analizlerde kullanılan yöntemler ve materyaller açıklanmıştır. Daha sonra ekonometrik analiz sonuçlarına yer verilmiştir.

Çalışmanın son kısmında ise analiz edilen tüm sonuçlar açıklanarak elde edilen sonuçlar doğrultusunda önerilerde bulunulmuştur.

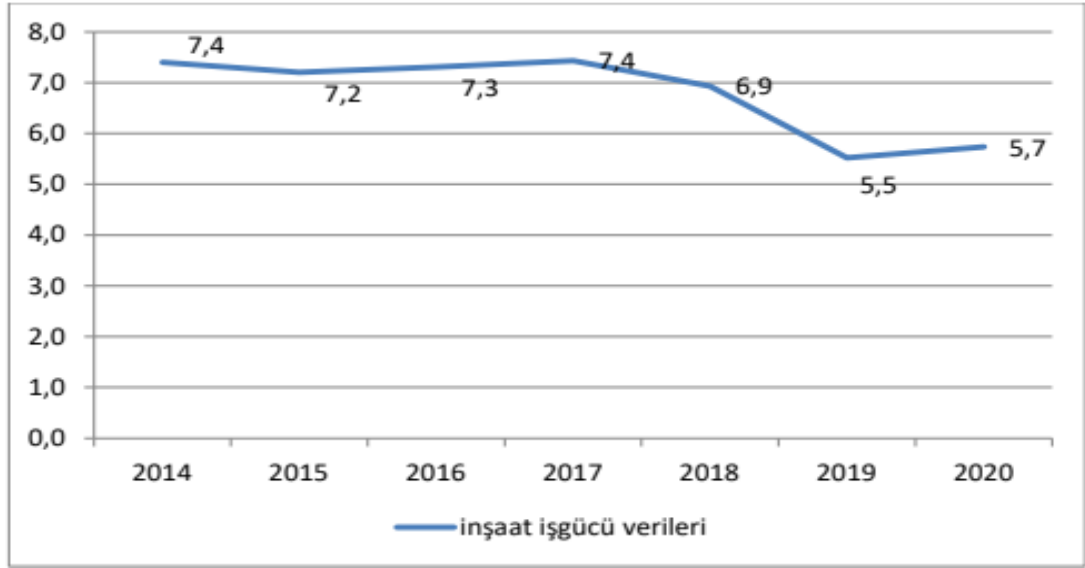
I. BÖLÜM

İNŞAAT SEKTÖRÜ VE KONUT

İnşaat sektörü, 200'den fazla alt sektörün üretimine katkı sağlamasıyla ekonominin lokomotifi olarak ifade edilmektedir. Sektörde yollar, kentsel alanlar, hastaneler, yaşamsal alanlar gibi pek çok altyapı yatırımlarının tümü inşaat adı altında başlatılmaktadır. A&T Bank (2017) tarafından yayınlanan rapor inşaat sektörünün alt sektörlerini şu şekilde sınıflandırmaktadır; Konut Yatırımları, Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri, Ticari Gayrimenkul Sektörü, Altyapı Yatırımları, Kentsel Dönüşüm şeklindedir.

Karakaş vd (2021)'e göre inşaat sektörünün göstermiş olduğu faaliyetlerle katma değer, istihdam, döviz kazandırıcı, ileri ve geri bağlantıları olan tüm sektörlerde büyüme üzerinde olumlu etki yaratan bir sektör olduğunu ifade etmektedir. İnşaat sektörünün en önemli alt sektörü olarak karşımıza çıkan konut yapımı, istihdam üzerinde etki yaratmaktadır. Kaya vd (2013)'e göre inşaat sektöründe iş gücünün yoğun kullanılması istihdam üzerinde etki yaratmaktadır. Marzouk ve Hosny (2016) tarafından ifade edildiği gibi ekonomi geliştikçe ve GSYİH yükseldikçe inşaat sektöründe istihdamında artacağını belirtmektedir. Güllüoğlu ve Güllüoğlu (2019)'e göre istihdam kapasitesinin yüksek oranda olmasıyla işsizliği azaltıcı özelliğe sahiptir. Örneğin, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Türkiye'de inşaat sektörünün GSYİH'daki payı 2019 yılında %5.4, istihdamdaki payı ise %5.5'tir. Güler (2019)'e göre konut, inşaat sektörü tarafından yapılmakta, inşası tamamlandıktan sonra ise gayrimenkul sektörü tarafından satılmakta veya kiraya verilmektedir. İnşaat sektörünün geri bağlantısı yüksek, gayrimenkul sektörünün ise ileri bağlantısı yüksektir. TÜİK girdi çıktı tablosu (2016) tarafından yayınlanan girdi-çıktı tablosuna göre gerçekleştirilen önemli katsayılar analizinde, konut toplam geri ve toplam ileri

bağlantıları bir arada değerlendirildiğinde, ekonomideki yer alan sektörlerin çok büyük bölümünü tetikleyen bir yapıya sahiptir.

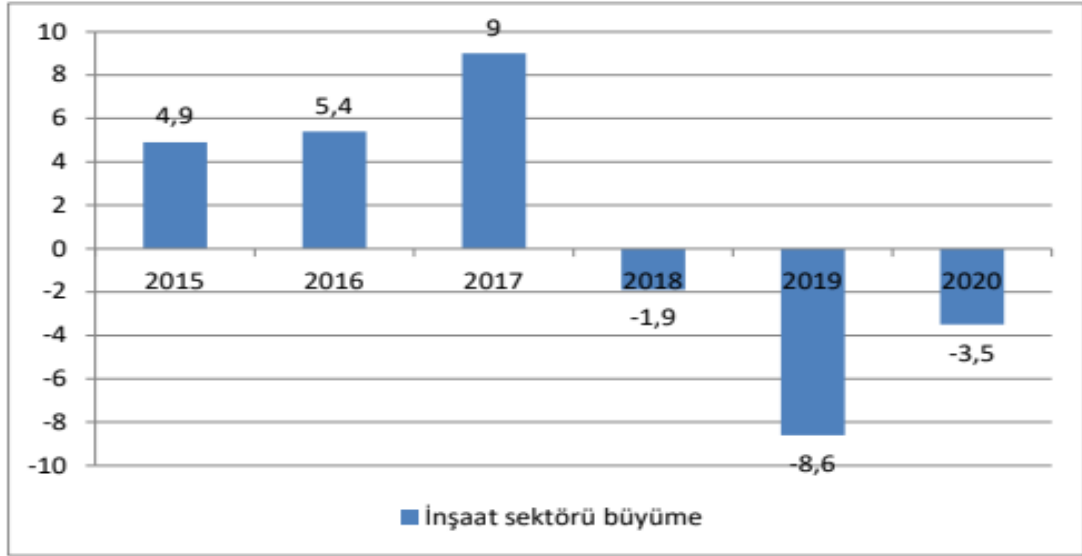


Şekil 1.1 İnşaat sektörünün istihdamdaki payı (%)

(<http://www.tuik.gov.tr> adresi, inşaat ve konut istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

Şekil 1.1’de inşaat sektörünün toplam istihdam oranı içerisindeki payı 2014 yılında %7.4, 2015’te %7.2, 2016’da %7.3, 2017’de %7.4, 2018’de %6.9, 2019’da %5.5, 2020’de %5.7 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektörünün payı özellikle son 2 yılda azaldığı görülmektedir. 2017 yılında %7.4’den 2019 yılında %5.5 seviyesine düşerken 2020 yılında %5.7 seviyesine minimalde olsa çıkmıştır. 2020 yılında yaşanan Covid-19 etkisi inşaat sektörünü olumsuz yönde etkilediği grafikten de anlaşılmaktadır. Bunun nedeni yaşanan salgının etkisiyle salgını engellemek adına alınan tedbirler kapsamında gerçekleşmesi olası projelerin gecikmesi ve iptaline neden olmuştur. Bu da istihdam üzerinde bir daralma yaşanmasına neden olmuştur.

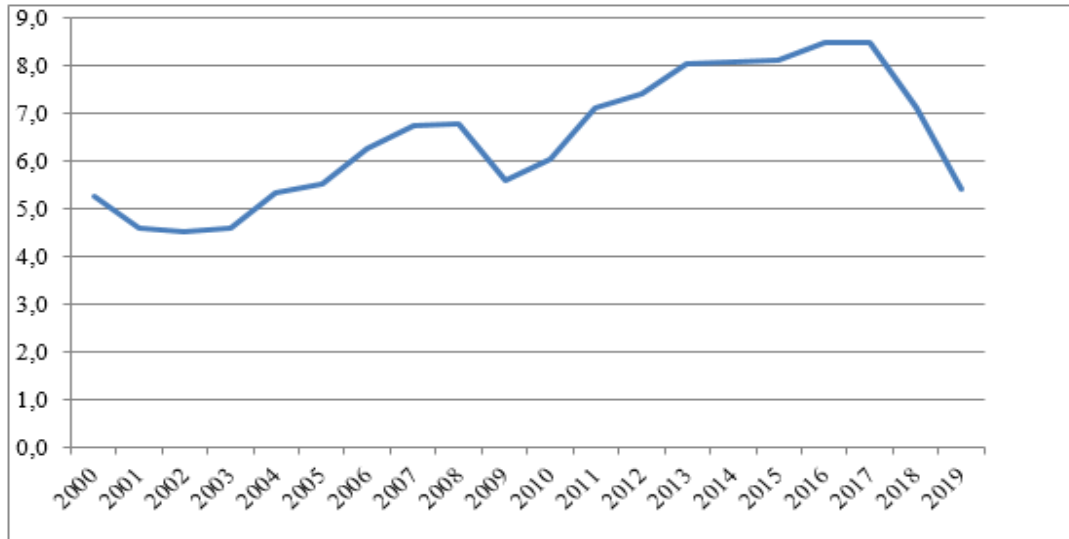
Şekil 1.2’de inşaat sektörü büyüme oranı incelendiğinde 2017 yılında %9 oranında bir büyüme görülmektedir. 2017 yılında konut satışlarının KDV oranının %18’den %8’e düşürülmesi inşaat sektörünün canlanmasına ve büyümesine neden olmuştur. Aynı zamanda inşaat sektörünün büyümesinde hükümetin uyguladığı politikalar ve uluslararası kredi kuruluşları da etki yaratmaktadır. İnşaat sektörü 2018 yılında %1.9 küçülme yaşarken 2019 yılında ise %8.6 küçülme yaşamıştır. 2020 yılında ise inşaat sektöründe %3.5 küçülme yaşanmıştır.



Şekil 1.2 İnşaat sektöründe büyüme (%)

(<http://www.tuik.gov.tr> adresi, inşaat ve konut istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

Konut inşaatları, inşaat sektörü içerisinde en önemli bir alt paya sahiptir. Birçok gelişmiş ülkede inşaat sektörünün gayrisafi yurt içi hasıla (GSYİH)'daki ve istihdamdaki payı oldukça düşük düzeylere inmiş olmasına karşın, Türkiye gibi yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelere (YPGÖÜ) hâlâ önemli bir ağırlığa sahiptir. Sektörün GSYİH içindeki payı oldukça dalgalıdır. A&T Bank (2019) Türkiye'de düşük faiz oranları ve yabancı yatırımcıların ilgisinin yüksek olduğu 2017 yılında inşaat sektörünün GSYH'daki payı %8.5 olup 2018 yılında döviz kurundaki oynaklık ve faiz oranlarındaki hızlı artış yaşanmasıyla ekonomik güven zayıflamış ve oran %7.1'e düşmüştür. A&T Bank (2019) tarafından hazırlanmış olan rapora göre GSYİH'nın büyümesine ve inşaat sektöründe daralma yaşanması inşaat sektörünün GSYİH'dan aldığı pay düşmektedir.



Şekil 1.3. İnşaat sektörünün GSYH içindeki payı (%)

(<http://www.tuik.gov.tr> adresi, inşaat ve konut istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

İnşaat sektöründe zaman zaman yığılmalarda meydana gelmektedir. Şekil 1.3’de görüldüğü gibi belirli dönemlerde çok hızlı bir şekilde artarken 2018 yılında %8,5 oranındayken yığılmalar, daralmalar ve güven endeksinin düşmesiyle bu payın 2019 yılında %5,5 oranına düşmesine sebep olmuştur. Bu anlamda inşaat yatırımları da bu değişkenliklerle paralel ilerlemektedir. Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (İMSAD) tarafından 2019 yılında hazırlanan rapora göre; inşaat sektörünün birçok alanında yapısal problemler meydana gelmiştir. Arz, talep ve fiyat dengesinde bozulmalar meydana gelmiş ve inşaat sektöründe yığılma oluşmuştur. Toplam inşaat harcamaları 2019 yılında 581 milyar TL olarak gerçekleşmiştir ve inşaat harcamaları 2019 yılı cari fiyatlarla yüzde 9.8 daralmıştır. Şat Sezgin ve Aşarkaya (2017) tarafından da ifade edildiği gibi Türkiye’de inşaat faaliyetleri, değişen yaşam tarzı ve gelişen ihtiyaçlara bağlı olarak dönüşüm geçirmektedir. Son yıllarda sektörde oluşan yeni eğilimler doğrultusunda akıllı bina sistemleri, çevreci yapılar, modern yaşam alanları, ev-ofis sistemleri ile eğlence ve aktivite merkezleri modern projelerin vazgeçilmezleri arasına girmiştir. Bunun yanında Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (2014) tarafından Türk inşaat ve müteahhitlik işletmeleri yurtdışına yapmış olduğu çalışmalar ile Türkiye’ye döviz girişini arttırmakta aynı zamanda rekabet gücünü yükseltmektedir.

Çınar (2018)’a göre inşaat sektörünün %80’ini konut yatırımları oluşturmaktadır. Bu nedenle inşaat sektörünün gelişimde konut yatırımları önemli rol oynamaktadır. Özellikle Türkiye’de dinamik nüfus yapısının olması ve şehirleşme

oranının yüksek olması gibi nedenlerle konut inşaatları ekonomide belirleyici bir rol oynamaktadır.

Konut; dayanıklılık, sabitlik ve heterojenlik özellikleriyle farklılaşan üründür. Arthur O'Sullivan (2011)'a göre konutu diğerlerinden farklı kılan üç özelliğine değinmektedir. Ona göre ilk özellik olarak boyut, stil, iç özellikler ve konum bakımından konut stoğu heterojendir. İkinci özellik, konut dayanıklıdır ancak yıpranabilir ve bu yıpranmanın süresi konut sahibinin bakım ve onarım kararlarına bağlı olarak değişiklik gösterebilmektedir. Üçüncü özellik olarak, tüketiciler konut tüketimini anında gerçekleştirmezler çünkü konut çok fazla işleme konu olan ve maliyetli bir üründür. Bilindiği gibi ihtiyaçlar zorunlu ve sosyo-kültürel olarak iki temel gruba ayrılır. Zorunlu ihtiyaçlar, insanların yaşamlarını sürdürebilmeleri için ihtiyaç duydukları beslenmek, barınmak ve giyinmekten oluşur. Çok farklı türü olmakla birlikte konut, barınma ihtiyacını karşılayan temel üründür. Bu özelliğiyle konut tüketim malı niteliğine sahiptir. Öte yandan konut, ulusal gelir (ulusal hesaplar) bağlamında bir yatırım malı olarak kabul edilir. Talep fonksiyonu çerçevesinde düşünüldüğünde konutun nasıl sınıflandırıldığı önem kazanır. Dahası, Durkaya (2002) tarafından da vurgulandığı gibi, konutun yatırım malı ya da tüketim malı olarak sınıflandırılması hane halklarının konut tercihlerini etkileyecektir. Bu bağlamda konut talebi, farklı konut türleri ve farklı fiyat düzeylerinde hane halklarının satın almayı arzuladıkları konut sayılarını ifade eder. Konut talep fonksiyonu ise, farklı konut fiyatlarıyla talep edilen konut sayıları arasındaki davranışsal ilişkinin matematiksel ifadesi olarak tanımlanabilir. Hane halkı tüketim davranışları konut sektörünün hem arz hem de talep mekanizmasını etkilemektedir. Uluslararası para fonu (2003) tarafından da vurgulandığı gibi aynı zamanda konut, tüketimi dolaylı ve doğrudan olarak etkilemektedir. İlk olarak, konut yatırımında artış yaşanması konutla ilgili dayanıklı mal ve hizmetlerin tüketimine doğrudan etki etmektedir. İkinci olarak konut, artan konut fiyatlarının hane halkının net değeri üzerinde etki yaratmasıyla tüketimi dolaylı olarak etkilemektedir.

Konut satışları ile ilgili önemli göstergelerden biri ilk ve ikinci el konut satışlarıdır. İlk el satış, kat mülkiyeti almış bir konutun ev sahibi tarafından ilk defa satılması anlamına gelmektedir. İkinci el satış, ilk satış üzerinden ev satın alan kişinin bu konutu tekrar başka birine satması anlamına gelmektedir.

Tablo 1.1’de İlk el satış ve İkinci El Satış oranlarına 2013-2021 tarihleri arasında bakarsak 9 yılın tümünde İkinci el satışların İlk el satışlardan daha fazla olduğu görülmektedir. Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (2014) İkinci el konut piyasasının likiditesinin yüksek olmasından dolayı talep daha yüksek olmaktadır. Böylelikle ilk el satışlarda etkilenmektedir.

Tablo 1.1 *İlk el satış ve ikinci el satış*

Yıllar	İlk El Satış	İkinci El Satış
2013	529,129	628,061
2014	541,554	623,827
2015	598,667	690,653
2016	631,686	709,767
2017	659,698	749,616
2018	651,572	723,826
2019	511,682	837,047
2020	469,74	1,0295
2021	329,07	757,469

(<http://www.tcmb.gov.tr> adresi, konut ve inşaat istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

1.1. Konut Talebini Belirleyen Faktörler

Konut talebi üzerine yapılan çalışmalardan yola çıkarak bireylerin konut talebinde bulunmalarını tüketim ve yatırım amaçlı konut talebi şeklinde ikiye ayırabiliriz. Tüketim ve yatırım amaçlı konut talebi birçok faktör tarafından belirlenmektedir. Çalışmanın bu bölümünde, söz konusu faktörler ayrıntılı olarak açıklanmaktadır. Belirleyen faktörlerden biri olan konutun fiyatı ve kirası üzerine yapılan çalışmalarda; Özgüven (2008) çalışmasında, bireylerin lüks konut talebinde bulunmalarıyla birlikte konut tiplerinin ve özellikle lüks konutun değerini belirleyen faktörlere değinmektedir. Uysal ve Yiğit (2016) çalışmasında, Türkiye’de konut talebi üzerinde etki eden faktörlere değinmektedir. Çalışmada kullandığı gelir değişkeninin, konut talebi belirleyicileri arasında en fazla etkiye sahip olduğu sonucuna ulaşmaktadır.

Gelir faktörü üzerine yapılan çalışmalarda; Geng (2018)’in çalışmasında bireylerin gelirindeki artışın özellikle konut fiyatların üzerinde arttırıcı etki yarattığı sonucuna ulaşmaktadır. Albouy (2016) çalışmasında gelir eşitsizliğinin öneminden bahsetmekte ve kiralarda artış yaşanmasıyla gelir eşitsizliğinin artacağını ifade etmektedir. Tripathi (2019) yapmış olduğu çalışmada konut talebini belirleyen

makroekonomik faktörlerini açıklamakta ve gelirin kentleşme üzerinde etkisinden bahsetmektedir.

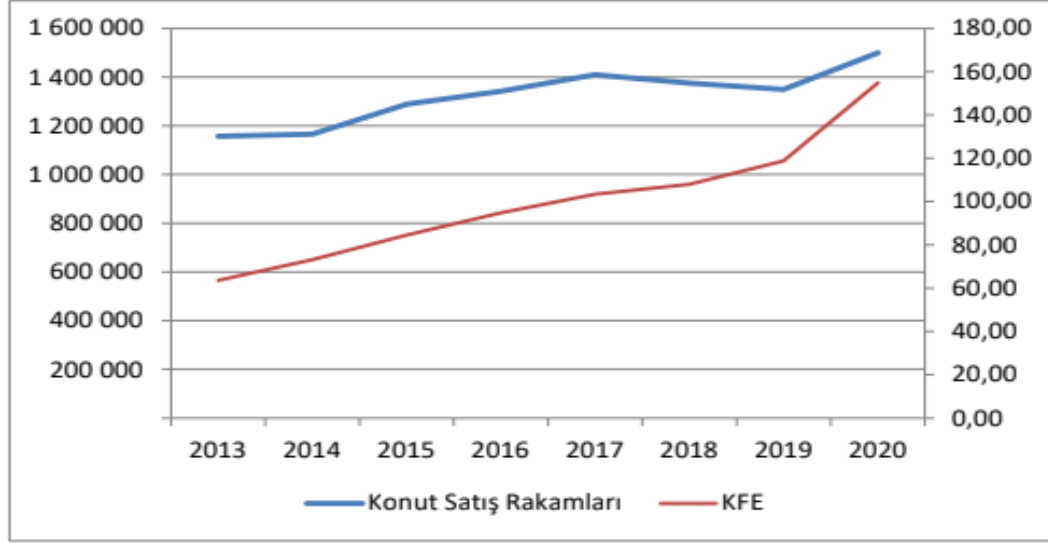
Faiz oranları üzerine yapılmış olan çalışmalarda; Kılıcı (2019) çalışmasında, ipotekli konut satışları ve faiz oranları arasındaki ilişkiyi incelemekte ve konut kredisinde faiz oranlarındaki değişimin borçlanma maliyeti üzerinde etki yaratmasıyla konut talebi ve satışlarına doğrudan etki yarattığı sonucuna ulaşmaktadır. Jorda vd (2015) yapmış olduğu çalışmasında ev fiyatlarındaki yükselişin faiz oranlarındaki artışla çeliştiğini ortaya koymaktadır.

1.1.1. Konutun Fiyatı ve Kirası

Özgüven (2008)'e göre konut değerini; konutun yapım yılı, bulunduğu semt, kullanılan malzemelerin kalitesi, güvenlik, ulaşım kolaylığı, arsa payı, ısınma, aidat, bina içerisinde sosyal aktivitelerin bulunması vb. etkilemektedir. Konutun kullanım yılı uzadıkça fiyatında düşüş yaşanmaktadır. Konutun değerini belirleyen bu etmenler konut fiyatlarına da etki yaratmaktadır.

Konut fiyatlarında yükselişin temel nedenleri nüfus değişimine bağlı talep değişimleri ve maliyetlerdeki artışlar olarak görülmektedir. İnşaat maliyetlerinin artması konut fiyatları üzerinde arttırıcı etki yaratırken konut satışları üzerinde daraltıcı etki yaratmaktadır. Konut yapımında gerekli olan arsa, işçilik ve malzemelerin maliyetinde artış yaşanması karları azaltacaktır ve böylece konut talebinde bulunan hanehalkının konut satın alımından vazgeçmesine neden olacaktır. Özellikle konut inşaatı için gerekli olan yapı malzemelerinin döviz kuru ile ilişkili olması da döviz kurunda yaşanan hareketlilik maliyetler aracılığıyla konut fiyatlarına etki yaratmaktadır.

Uysal ve Yiğit (2016)'e göre konut fiyatlarının artmasıyla birlikte kira değerinde de artış yaşanacaktır ve hane halkının refahını etkileyecektir. Atterhög (2005)'e göre yükselen konut fiyatları kiralık konutların mülkiye dönüştürülmesine ve inşa edilen evleri daha erken kullanılabilir hale getirmek amacıyla konut inşasında bulunan yatırımcıları teşvik edebilir. Ayrıca konut fiyatlarındaki artış belirli gelir gruplarının piyasadan çekilmesine sebep olabilirken, hane halkının konut fiyatlarındaki düşüş beklentisiyle konut mülk ediniminin gecikmesine sebep olabileceğini vurgulamıştır.



Şekil 1.4 Konut talebi ve konut fiyat endeksi

(<http://www.tcmb.gov.tr> adresi, konut ve inşaat istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

Şekil 1.4’de Türkiye’de 2013-2020 döneminde yıllık olarak konut satışları ve konut fiyat endeksi gösterilmektedir. Şekle göre konut fiyat endeksi arttıkça konut talebinde artış görülmektedir. Ancak konut fiyat endeksi ve konut satışlarının arasındaki nedenselliğin yönü belirsizdir. 2020 yılında covid-19 salgınının etkisiyle konut fiyatlarında hızlı bir artış yaşandığı görülmektedir. Salgın ile birlikte eğitim ve işlerin evden yürütülmesi ile bireylerin konut taleplerinde değişim görülmektedir. Ayrıca yine salgının etkisiyle konut arzının konut talebinin altında kalması da bu yılda hızlı konut fiyat artışına neden olmaktadır.

1.1.2. Faiz Oranları

Konut talebine etki eden diğer faktör faiz oranlarıdır. Piyasadaki tüm sektörler üzerinde ciddi bir etkiye sahip olmakla birlikte faiz oranı, inşaat firmalarının kaynak maliyetleri üzerinde de ciddi bir etkiye sahiptir. Faiz oranlarındaki değişim hane halkının konut satın alımına etki yaratmaktadır. Wahab vd (2017)’e göre; faiz oranlarındaki artış konut kirasını ve konut fiyatlarını arttırmakta ve böylece yatırımcının getirisini olumlu yönde etkilemektedir. Taşdemir (2015)’e göre konut yatırımlarının getirisinin olumlu yönde etkilenmesi ile getiride artış yaşanmakta ve böylece diğer sektörlerdeki yatırımlarda azalış yaşanmaktadır. Böylece dışlama etkisi ile sanayi ve hizmetler gibi verimi yüksek sektörlerden konut yatırımlarına doğru kayma yaşanmaktadır. Buna karşın faiz oranlarındaki artış hane halkı konut satın alımını düşürmektedir. Ayrıca faiz oranları, konut kredilerinin maliyetini de

etkilemektedir. Konut kredisi, geri ödeme maliyetlerini arttıran yüksek faiz oranları, konut talebinin ve fiyatlarının düşmesine neden olmaktadır.

Babalı (2007)'ya göre ABD'de 2000 yılından itibaren FED'in kısa vadeli faiz oranlarını düşürmesiyle birlikte konut sektöründe canlanma yaşanmış ve mortgage faizleri ile ev fiyatlarının artmasına neden olmuştur. Erarslan ve Bayraktar (2013)'e göre enflasyonun artmasıyla, FED 2004 yılının ikinci yarısına kadar uyguladığı genişletici para politikasının yerini daraltıcı para politikası olarak faiz oranlarında artış yaşanmış ve konut fiyatlarında düşüş gerçekleşmiştir. İçellioğlu (2011)'na göre 2008 yılında ABD'de yaşanan finansal kriz küresel bir boyut kazanmıştır. Yaşanan finansal krizin asıl nedeni subprime olarak tanımlanan yüksek faizli kredilerin düşük gelirli kesime verilmiş olması ve krizin mortgage kredisi temelinde olduğu için konut fiyatlarının yakından takip edilmesi gerektiğini vurgulamaktadır.

Faiz oranları ve konut talebi arasında ters yönlü bir ilişkiden bahsedilebilir. Örneğin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) gösterge raporuna göre; 2020 yılının dördüncü çeyreğinde üçüncü çeyreğe göre, konut kredisi faiz oranlarında artış yaşanmasıyla konut talebinde %37 oranında azalış yaşanmıştır. Akkaş ve Sayılğan (2015)'a göre faiz oranlarında yaşanan değişimin konut fiyatlarında değişime sebep olabileceğini ve konut kredisi faiz oranlarında yükselişin meydana gelmesiyle konut fiyatlarını 5-6 aylık gecikmeyle düşüreceğini vurgulamıştır.

Geng (2018)'in ifade ettiği gibi ayrıca uzun vadeli tahvil getirilerinin ve politika faizlerinin düşmesi; yatırım amaçlı konut talebinde artışa neden olmaktadır. Jorda vd (2015) tarafından da açıklandığı gibi konut fiyat patlamasını durdurabilmesi konut talebinin faiz oranlarına duyarlı olmasına bağlıdır. Faiz artışı artan konut fiyatlarını yavaşlatmak için ne kadar büyük olursa, bu politika daha yüksek işsizlik ve daha düşük enflasyon açısından o kadar pahalıya mal olacaktır.

Kılcı (2019) tarafından ifade edildiği gibi kredi faiz oranlarının konut satışı üzerinde yarattığı etkiyi görmek için kullanılan göstergelerden biri ipotekli konut satışlarıdır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yayınlamış olduğu tabloda, 2021 Eylül ayında toplam konut satışları içerisinde ipotekli satışların payı %20,2 oranındadır. Bu oranın geçen yılın Eylül ayına göre %16,4 azalış göstermesi konut satış alımında kredi faiz oranlarının önemini göstermektedir. KPMG (2020)'ye göre ipotekli satışlar konut faiz oranlarındaki ani değişimlerden dolayı kamunun destek

sağlamasına rağmen azalma görülmektedir. Tablo 1.2 incelendiğinde konut satışlarının faiz oranlarına bağlı olarak hareket ettiği görülmektedir. Konut faiz oranları yükseldiğinde ipotekli konut satışlarında düşüş yaşanmaktadır. Benzer şekilde konut faiz oranları düştüğünde konut satışlarında artış yaşandığı görülmektedir. Benzer olarak düşük faiz oranları ile konut kredilerine olan talepte artış yaşanmakta ve konut talebini arttırmaktadır.

Tablo 1.2 *İpotekli satış rakamları ve kredi faiz oranları (adet)*

Tarih	İpotekli Satışlar	Konut Kredi Faiz Oranları
2013	460,11	9,69
2014	389,69	11,86
2015	434,39	12,31
2016	449,51	13,25
2017	473,10	12,14
2018	276,82	19,29
2019	332,51	17,75
2020	573,34	12,47
2021	209,90	17,93

(<http://www.tcmb.gov.tr> adresi, konut ve inşaat istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

Aynı zamanda yüksek faiz oranları, kiralamayı satın almaya kıyasla daha cazip hale getirecektir. Tablo 1.3’de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) verilerine göre toplam konut kredisi hacmi 2020 Aralık itibarıyla 278 milyar 250 milyon TL civarındadır. Bunun yanında BDDK verilerine göre 2019 yılı 3.çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanan il %29,6 oranıyla İstanbul olmuştur. İstanbul’u %11,7 ile Ankara takip ederken, üçüncü sırada %7,5 oranıyla İzmir yer almaktadır. Aynı zamanda yüksek faiz oranları, kiralamayı satın almaya kıyasla daha cazip hale getirmektedir

Tablo 1. 3 Türkiye’de konut kredilerinin gelişimi (milyar TL)

Yıllar	Türk Parası	Yabancı Para	Toplam
2020	278.203	47	278.250
2019	199.023	65	199.088
2018	187.963	68	188.031
2017	191.301	125	191.426
2016	163.596	138	163.734
2015	143.086	162	143.248
2014	125.291	81	125.371
2013	109.591	89	109.680
2012	85.049	78	85.128
2011	73.242	27	73.269
2010	58.794	37	58.831
2009	42.016	28	42.045
2008	35.299	7	35.306
2007	30.046	2	30.048
2006	21.881	0	21.881
2005	11.847	0	11.847
2004	2.007	0	2.008
2003	506	0	506

(<http://www.bddk.gov.tr> adresi, bankacılık sektörü istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

1.1.3. Gelir

Konut talep fonksiyonu göz önüne alındığında konut fiyatı; tamamlayıcı ürünlerin fiyatları, konut aynı zamanda bir yatırım malı olarak addedildiği için alternatif yatırım araçlarının getirileri, hane halklarının geliri ve tercihlerle belirlenir. Konut harcaması toplam hane halkı gelirinin çok büyük bir kısmını oluşturduğu için finansmanını cari harcamalarla karşılamak yeterli olmayabilir. Bu faktörlerin başında gelir yer almaktadır. Daha yüksek ekonomik büyüme ve artan gelir ile insanların daha fazla konut harcaması yapması beklenebilir. Bu durumda konuta olan talep artacak ve konut fiyatlarında artış yaşanacaktır. Geng (2018)’e göre, hane halkı harcanabilir geliri, ev fiyatlarını şekillendirmede önemli bir rol oynamaktadır. Hane halklarının kişi başına harcanabilir geliri ne kadar yüksekse, ev satın almak için harcamalarını artacaktır bu da ev fiyatlarını yükseltecektir. Buna paralel Craig ve Changchun Hua (2011)’e göre yüksek hane geliri ve düşük faiz oranları, konut talebini arttırarak konut satın alınabilirliğini arttırmaktadır. Konut fiyatlarındaki artışın etkisi gelir dağılımında eşitsizliğe neden olacaktır. Taşdemir (2015)’e göre gelir eşitsizliğini üretilen gayri safi milli hasıladan ülkedeki vatandaşların eşit payı alamaması olarak tanımlamaktadır. Albouy (2016)’a göre yükselen gelir eşitsizliği, ortalama gelirlere göre medyan gelirleri düşürmektedir. Benzer şekilde ekonomik durgunluğun yaşanmasıyla düşen gelir insanların satın alma gücünü düşürecek, konut talebinde azalış yaşanacak ve

konut fiyatlarında düşüş yaşanacaktır. Belsky vd. (2007) tarafından da açıklandığı gibi daha yüksek gelir ve servet hane halkları bütçesinin çoğunu yatırım ve konut talebine ayıracaktır. Benzer şekilde ekonomik durgunluğun yaşanmasıyla düşen gelir insanların satın alma gücünü düşürecek, konuta olan talep azalacak ve konut fiyatlarında düşüş yaşanacaktır. Sabyasachi (2019) tarafından vurgulandığı gibi yükselen konut fiyatları tüketici harcamalarını teşvik etmektedir ve daha yüksek ekonomik büyümeye yol açmaktadır ancak evi olmayanlar için yaşam standartlarını düşürerek olumsuz etkilemektedir.

1.1.4. İşsizlik

Diğer bir faktör işsizliktir. İşsizlik ekonomik büyümeyle ilişkili bir kavram olmakla birlikte işsizlik arttığında bireylerin tüketim harcamalarını ve satın alma gücünü azaltmaktadır. Yine işsizliğin artmasıyla daha az insan konut talebinde bulunacaktır. Talebin düşmesiyle birlikte konut fiyatlarında düşme yaşanacaktır. İşsizlik oranlarında artış yaşanması ekonomik istikrar üzerinde olumsuz etkiler yaratmaktadır. Örneğin işsizlik oranının artması konut kredilerine yönelik talepte azalış yaşatmakta ve böylece konut talebinin azalmasına da neden olmaktadır. Bu nedenle işsizliğin azalması ve istihdam düzeyinin artması konut satın alımında öncül bir nedendir.

İstihdam düzeyinin artması, bireylerin düzenli işlerinin olması konut talebini arttırmaktadır. Sabyasachi (2019) tarafından vurgulandığı gibi çalışma çağındaki bireyler istihdam edilirlse konuta olan talepte artış yaşanacaktır ve bu da daha yüksek gelir anlamına gelecektir. Monk vd. (2010)'e göre yerel istihdam üzerinde etki yaratmaya ek olarak, yerel yönetimler için ek gelir ve mevcut yerleşikler için ek gelir sağlar. Agnev ve Lyons (2017) yapmış olduğu çalışmasında, İrlanda'da istihdamda artış yaşanmasıyla bireylerin gelirlerinde artış yaşanacağını böylece konut fiyatlarında artış gerçekleşeceğini ve tersi durumunda konut fiyatlarında azalış yaşanacağını belirtmiştir.

1.1.5. Demografik Yapı

Yukarıda belirlenen talep teorisi temelli analizin yanında konut talebini etkileyen diğer faktör, demografik yapıdır. Demografi; yaş, cinsiyet, ırk, gelir, göç modelleri ve nüfus artışı gibi bileşimleri tanımlayan verilerdir. Bölge ya da ülkenin demografik yapısı (yaş, cinsiyet, ırk) konut talebini doğrudan etkilemektedir. Emlak

Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hazırlamış olduğu raporda ifade edildiği gibi ülke nüfusunun yapısal özellikleri ekonomiye doğrudan etki yaratmaktadır. Örneğin, genç ve dinamik nüfusa sahip olan Türkiye'de çalışan nüfusun artması hane halkının gelirini arttırarak konut talebini olumlu yönde etkileyecektir. Uyar ve Kılıç (2016) tarafından da nüfus artış hızı, gelir, konut talebi gibi temel değişkenler ile etkilenmekle kalmayıp aynı zamanda bölgeye özgü faktörlerden de etkilenebilmektedir. Belli bir bölgede konut talebinde meydana gelen birçok komşusu olan başka bir bölgedeki konut talebini de etkileyebilmektedir. Longjua ve Lihua (2006)'ya göre nüfus yoğunluğunun fazla olması kaynak kıtlığı, yoğun trafik, iş rekabeti, kalabalık alışveriş, düşük hava kalitesi vb. gibi birçok sosyo-ekonomik soruna yol açabileceğinden, bölge sakinlerinin topluluklardaki yaşam koşullarını etkileyebilir. Masnic (2001)'e göre kullanılmayan odaları olan boş ev sahipleri, büyük evlerde yıllarca kalan yaşlı insanlar, iyi okulların bulunduğu mahallelerde uygun fiyatlı konut bulmak için mücadele eden genç aileler, çocuklar için pek çok kiralama seçeneği olmayan bekar ebeveynler, hiç uygun konut bulamayan evsizler vb. gibi. Ball ve Nanda (2013)'ya göre gençlerin sıklıkla hareket etmelerinin nedenleri oldukça basit görünüyor. Yetişkin yaşamlarının ilk aşamalarında ve iş değişiklikleri, yaşam tarzlarıyla ilişkili bir dizi başka faktör gibi yüksek hareketliliği teşvik ediyor. Kariyerleri olgunlaştıkça, kişisel ilişkiler güçlendikçe ve çoğunun çocuğu olduğunda, giderek daha fazla yerleşip daha az hareket etmektedirler.

Konut talebini belirleyen demografik yapı içerisindeki göç unsuru önemli bir faktördür. Birey ve toplumlar sosyo-ekonomik nedenlerden dolayı göç etmektedirler. Bu sebepler; eğitim, siyasi nedenler, kültürel yakınlık, ekonomik gelişmişlik vb. faktörlere dayanmaktadır. Göç eden bireylerin yerleştikleri yerde konut alabilecek yeterli birikimi olmaması konut satın alımları üzerinde etki yaratmasa bile kiralık konut talebi üzerinde etki yaratmaktadır. Çiftçi (2009) tarafından ifade edildiği gibi talep arttığı zaman kiralarda yükseliş yaşanacağından, çoğunlukla bir taraftan konut fiyatlarında artışa yol açarken diğer taraftan da kiraya vermek amacıyla yerli halkın ya da yabancı ülkeden gelen yatırımcıların konut satın alma taleplerinde artış yaşanacaktır. Öztürkler (2015) tarafından da çoğu durumda birey veya aile fiziksel, finansal ve beşeri sermayesini göç ettiği ülkeye taşıyabilmekte ve orada yaşamını idame ettirmek için kullanabilmektedir. Maanic (2001)'e göre azınlık nüfusu yüksek orandaki yabancıların yaptığı göç, ortalama doğum oranının yüksek olması ve ölümler

yerine doğumların desteklenmesi genç azınlık nüfusun hızla artmasına sebep olmaktadır.

1.1.6. Tüketici Güveni

Bir diğer faktör tüketici güvenidir. Tüketicilerin beklenti eğilimlerini göstermektedir. Tüketicinin ekonomik faaliyete olan güven düzeyini, TUIK ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) iş birliğiyle aylık olarak uygulanan tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi ile ölçülmektedir. Tüketici güven endeksi, tüketicilerin maddi durumlarını ve genel ekonomiye ilişkin mevcut durumlarını analiz ederek gelecek dönem beklentileri, harcama ve tasarruf eğilimleri ölçülmektedir. Tüketici güveninin yüksek olduğu dönemlerde bir başka deyişle ekonomiye olan güvenin ve gelecek beklentilerinin yüksek olduğu dönemlerde insanlar konut fiyatlarının yükseleceğine dair güçlü bir beklenti içerisine gireceklerdir. Bunun sonucunda tasarruf etmeye daha az eğilimli olacaklar ve önümüzdeki dönem içerisinde konut alımlarında artış gerçekleşecektir. Tüketici güveninin düşük olması durumunda, insanların ekonomide gelecekteki gelişmelere karşı kötümser bir tavır sergilemesi ile tasarruflarında artış ve tüketimlerinde azalış olacaktır. Böylece konut satışında azalış yaşanacaktır. İnşaat sektörü güven endeksi TUIK tarafından inşaat sektörü eğilim anketi ile son 3 ay ve gelecek 3 ay için durum beklentileri mevsim etkilerinden arındırılmış olarak ölçülmektedir.

Çetin ve Doğaner (2017)'in ifade ettiği gibi inşaat sektörü güven endeksi iktisadi karar birimlerinin inşaat sektörünün güncel durumunun analizinin yapılması açısından oldukça önemlidir. Yatırım ve barınma amacıyla konut talep eden bireyler konut satış fiyatlarından ve bireylerin inşaat sektörüne olan güvenlerinden etkilendiğini ve konut fiyatlarının İnşaat Güven Endeksinin bir nedeni olmadığını fakat İnşaat Güven Endeksinin konut fiyatlarının bir nedeni olduğunu belirtmiştir.

1.1.7. Yatırım Kararları

Yatırım kararları konut sektörünün diğer faktörler gibi hem arz hem de talep mekanizmasını etkilemektedir. Sezgin ve Aşarkaya (2017)'ya göre inşaat sektörünün hızla büyümesinde özel sektör yatırımları ve kamu yatırımlarının aracılığıyla yapılan projeler etkilidir. Aynı zamanda artan yatırımlar, ekonomik kalkınmayı canlandırarak hane halkı harcamalarını ve istihdam olanaklarını artırabileceğinden ekonomik

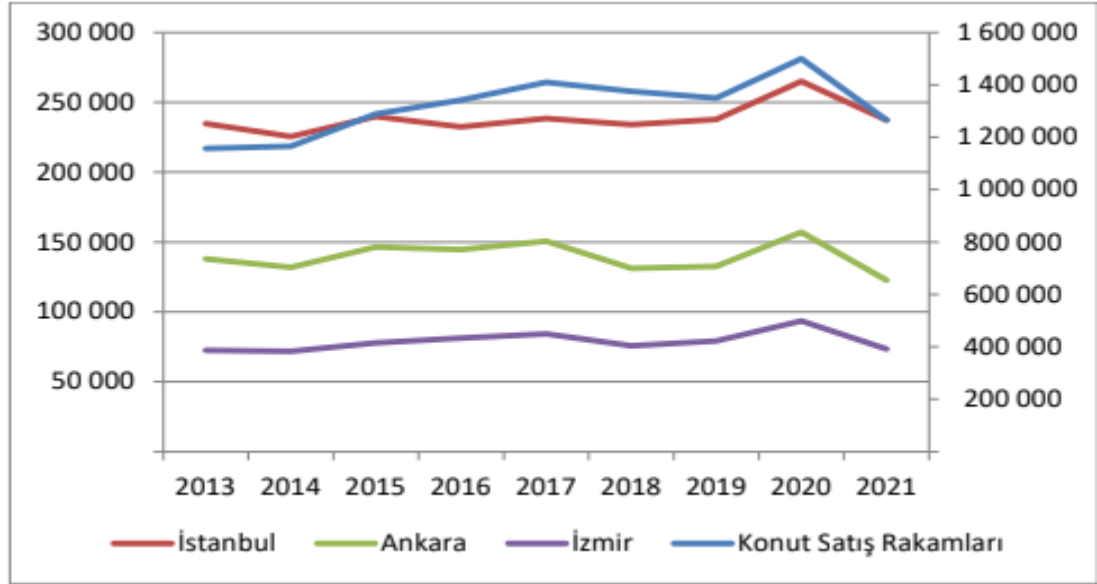
büyümeyle önemli ölçüde etkilemektedir. Özel ve kamu sabit sermaye yatırımları Türkiye'nin büyüme sürecinde önemli rol oynamıştır. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı (SBB) verilerine göre toplam sabit sermaye yatırımları 2020 yılında cari fiyatlarla 1 trilyon 382 milyar 86 milyon lira sabit sermaye yatırımı yapılmıştır. Kamu sektörü ile özel sektör arasındaki fark devlet kuruluşlarının özel yetkileridir. Bu durum özel sektörü kuruluş kararlarına uymaya zorlamaktadır. Denetim, vergi ve danışmanlık hizmetleri sunan KPMG yayınlamış olduğu rapora göre, Kamu Özel Sektör Ortaklığı (PPP), tasarruf açığı bulunan ülkelerde, altyapı ihtiyaçlarını karşılamak üzere riskin kamu ve özel sektör arasında paylaşılmasına dayalı bir iş birliği modeli olarak ortaya çıktı. Cumhurbaşkanlığı SBB verilerine göre Türkiye kapsamında 252 proje yürütülmektedir. 2019-2023 dönemi için desteklenen bu projeler ulaştırma altyapı yoğun yatırım olması nedeniyle Yıllık Bileşik Büyüme Oranı (YBBO)'da gayrimenkul sektörünün %12.19'lük büyüme tahmininde bulunuyor.

1.2. Türkiye' de Konut Talebinin Gelişimi: 2000 Sonrası Dönem

Türkiye'de yukarıda belirtildiği gibi makroekonomik olarak önemli etkilere sahip olan konut, dinamik nüfus ve kentleşme nedeniyle de konut talebi her zaman artan trend eğiliminde olmuştur. Uygulanan politikalar ve kurum kuruluşlar konut sektörünü geliştirmek, yeni yapılar inşaa etmek ve bireylerin taleplerini karşılayabilmek için arz ve talep yönlü değişimini daha iyi anlayabilmemiz açısından yapı ruhsatlar ile konut satışlarını incelemek gereklidir.

Şekil 1.5 en fazla konut satışı yapılan 3 ilin 2013-2021 konut satışlarının genel bir trendi gösterilmektedir. Yıllara göre dalgalı bir seyir izlemektedir. Türkiye'de konut talebinin gelişimine bakıldığında zaman satılan konut satış sayıları 2013 yılında toplam 1 157 190'dır. İlk sırada toplam 234 789 konut satışıyla İstanbul olurken ikinci sırada 137 773 konut satışı ile Ankara olmuştur. Üçüncü sırada 72 421 konut satışı ile İzmir gelmektedir. 2021 yılında ise toplamda 1 265 353 konut satışı yapılmıştır. Toplam satış içerisinde İstanbul'a yapılan konut satışı 237 197 olarak en çok satış yapılan il olmuştur. İkinci sırada 122 623 konut satışı ile Ankara olmuştur. Üçüncü sırada toplam 73 336 konut satışıyla İzmir gelmektedir. 2013 yılından 2021 yılına kadar İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut sektöründe her zaman üç büyük il olması şehirlerin üstünlüğü bakımından dikkat çekmektedir. Dünyanın en kalabalık kentlerinden biri olan İstanbul ili coğrafi konum ve maliyet açısından düşük alanlara yapılan konut inşaatları, konut talebi üzerinde arttırıcı etki yaratmaktadır. Aynı

zamanda önemli derecede alt yapı yatırımlarının gerçekleşmesi ve ulaşım bakımından farklı pek çok taşıma araçlarının kullanımı sosyal hareketliliğe de etki yarattığı için İstanbul'a olan talebi arttırmaktadır. Nüfus yoğunluğu bakımından ikinci sırada yer alan Ankara ili 2021 yılı toplam konut satışlarında da ikinci sırada yer almaktadır. Nüfus yoğunluğunda üçüncü sırayı takip eden İzmir ili de konut satışlarında da üçüncü sırada yer almaktadır. Satılan konutların satış türlerini ilk el satış, ikinci el satış ve ipotekli satış şeklinde sınıflandırabiliriz. 2013 yılında ipotekli konut satışı toplam 460,11 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında ise toplam satış 249,270 şeklinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre bu düşüşün temel nedeni konut faiz oranının yükselmesinden kaynaklanmaktadır.



Şekil 1.5 En fazla satış yapılan 3 ilin konut satış rakamları (adet) (<http://www.tuik.gov.tr> adresi, inşaat ve konut istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

Konut projeleriyle birlikte şehirlerin daha planlı, sağlam ve çarpık yapılaşmanın ve gecekondulaşmanın önüne geçmek hedeflenmektedir. Bu gelişmelerle yapı ruhsatları konut sektörünün ilerlemesine yönelik göstergelerden biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Şekil 1.6 yapı ruhsatlarının ayrıntılı olarak gösterimi verilmektedir. A&T Bank (2019)'a göre yapı ruhsatları bir sonraki dönem açısından bir gösterge niteliği sağladığı için önemlidir. Yapı ruhsatlarındaki yıllık değişime bakıldığında konut sektörünün talep ve arz yapısındaki etkileri daha doğru görülebilir. 2017 yılı yapı ruhsatları ve yapı kullanımları incelendiğinde bir önceki yıla göre bina sayısı,

yüzölçümü ve değerinde artış yaşandığı görülmektedir. 2018 yılında bina sayısı, yüzölçümü ve değerinde gerileme gerçekleşmiştir. Dalkılıç ve Aşkın (2017)'a göre bunun nedeni arzın olası risklere karşı kendini koruması, rasyonel bireylerin davranışına bağlı olarak dengenin sağlanması ve maliyetlerin kontrolünü sağlamak olarak açıklanabilir. Bu durum cobweb teoremini gündeme getiren bir kuram olarak açıklanabilir. Arz talebe göre kendini gecikmeli olarak ayarlar ve gerektiğinde üretimi fazlası ile arttırabilmekte aynı zamanda gerektiğinde üretimi fazlası ile daraltıp dengeye gelmeye çalışmaktadır. İstanbul yapı kullanım izni ve yapı ruhsatında ilk sırada yer almaktadır. Ankara ve İzmir’inde satış rakamlarında olduğu gibi İstanbul’u takip ettiği görülmektedir. Yıllar itibariyle konut satışlarında artış yaşanırken yapı kullanım izni ve yapı ruhsatında da artış yaşanmaktadır.

Göstergeler	Bina sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (TL)
2016	134 099	206 971 538	188 532 053 062
2017	161 921	287 333 966	312 108 114 918
2018	104 509	149 438 529	204 599 639 703
2019	55 718	73 305 535	118 631 697 997
2020	96 012	112 303 850	209 653 371 871
2021	94 019	99 180 358	242 299 820 611

Şekil 1.6 Yapı ruhsatları ayrıntıları

(<http://www.tuik.gov.tr> adresi, inşaat ve konut istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

Konut satışlarından yaşanan artışın etkisi yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinlerinde de görülmektedir. Yapı ruhsatları bina sayısı, yüzölçümü ve değer olarak 2017 yılından itibaren 2018 yılında ve 2019 yılında azalış yaşandığı görülmekte ve bu azalışla birlikte 2018 ve 2019 Türkiye geneli yapılan konut satış rakamlarının da paralel bir şekilde azaldığı görülmektedir. 2020 yılı yapı ruhsatları bina sayısı, yüzölçümü ve değer olarak artış görülmektedir. Yine paralel bir şekilde Türkiye geneli konut satışlarında artış yaşanmaktadır.

Özellikle 2000 sonrası dönemde hızlı nüfus artışı ve kentleşme nedeniyle ortaya çıkabilecek sorunların önünü kesmek, sağlıklı yapılar inşaa etmek, konut talebini arttırmak, planlı ve nitelikli bir şehircilik anlayışı sağlamak amacıyla yaşam merkezlerinin gelişmesine katkı sağlayan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO), Toplu Konut İdaresi (TOKİ) gibi kuruluşlar Türkiye’de ki konut ihtiyacının karşılanmasında önemli bir etken olmuştur. Tüm bu kuruluşların yanı sıra Dünya’da ve Türkiye’de konut sektörünün gelişimi, yaşanan tarihsel süreç içerisinde

uygulanen politikaları yapılan yasal değişiklikleri ve farklı uygulamaların kronolojik olarak incelenmesini gerekli kılmaktadır.

1.2.1. Toplu konut idaresi (TOKİ)

Fugar vd (2014)' e göre, inşaat projelerinin benzersiz olması ve projelerin birbirine göre farklı fiziksel, organizasyonel ve operasyonel özellikleri bilinmektedir. Bu projelerin fiziksel, organizasyonel, operasyonel özellikleri başlatma, planlama, satın alma organizasyonu yönetimi ve kararları üzerinde önemli bir etkiye sahiptir. Böylece inşaat proje teslimatının başarısı ve başarısızlığını belirlemede katkıda bulunur. Konut ihtiyacının karşılanması amacıyla kamu sektörünün yürüttüğü en önemli proje, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı Toplu Konut İdaresi (TOKİ) yer almaktadır. Türkiye'nin 81 ilinde özellikle dar ve orta gelir gruplarına yönelik kâr amacı gütmeyen, düşük taksit imkânı ve uzun vadeli ödeme planlarıyla birçok kişinin ev sahibi olmasına aracılık etmektedir. Konut ihtiyacını karşılayanın yanı sıra kamu kuruluşlarının ihtiyaç duyduğu hastane, okul, üniversite, spor tesisleri gibi sosyal yaşama katkı sağlayacak projelerde yürütmektedir. 2018 TOKİ Konut Üretim Raporuna göre 81ilde 3613 şantiyede, 837.572 konut rakamına ulaşılmıştır. %86,46 oranıyla sosyal konut üretimi en fazla yatırım yapılan alan olmuştur. Kaynak Geliştirme ve Gelir Paylaşımı %13,54 lük kısmını oluşturmaktadır. Arsa karşılığı yapılan Gelir Paylaşımı Projeleri, TOKİ'nin kendi portföyünden arsa kullanarak özel sektörle iş birliği yapmasıyla proje gelirinden firmaya belli bir oran dahilinde aktarım yapılmaktadır.

TOKİ 1984-2002 yılları arasında konut ihtiyacının temin edilmesi yönünde etkili bir kuruluş olmuştur. 2001 yılında Toplu Konut Fonu kaldırılmıştır. Emlak Bankası'nın yürüttüğü bankacılık faaliyetleri Ziraat Bankası ve Halk Bankası'na aktarılmıştır. Bankacılık faaliyetleriyle ilgisiz olan gayrimenkuller TOKİ'ye aktarılmıştır. Aysev Deneç (2012) tarafından da ifade edildiği gibi TOKİ 2001 ekonomik kriziyle birlikte iki önemli darbe alır. Bu darbeler, Toplu Konut Fonunun 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanun ile kaldırılması ve Türkiye Emlak Bankası'nın iflasıdır. Alt - orta gelir grubuna devlet destekli konut kredisi sağlanmasında kritik rol oynayan bu iki kurumun ortadan kalkması, TOKİ'nin mali kaynaklarının büyük ölçüde kısıtlanarak neredeyse işlevsiz hale gelmesine sebep olmuştur. 2001 yılında yaşanan darbelerin sonrasında 2003 yılından itibaren TOKİ'nin güçlü bir etkisi olmuştur.

Bunun nedeni ise Konut ve Kentleşme için Acil Eylem Planı, 1 Ocak 2003 tarihinde kabul edilmiş olup planlı kentleşme yönünde yeniden büyük adımlar atılmasına neden olmuştur.

Hızla artan nüfusla birlikte hızla artan konut talebi şehirlerin mevcut durumunu düzeltilmesini gerekli kılmaktadır. Bu amaçla kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Çevik (2013)'e göre konut sektörüne yönelik yapılan değişiklik kapsamında 2012 yılının Mayıs ayında 6306 sayılı 'Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesiyle, risk teşkil eden bölgelerin ve yapıların iyileştirilmesi ve yenilenmesi açısından düzenleme yapılmıştır. A&T Bank (2019)'a göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Eylem Planı ile Türkiye'nin %70'lik gibi yüksek oranda deprem bölgesinde olmasından dolayı yaklaşık 7 milyon binanın yenilenmesi kararı vermektedir.

1.2.2. Gayrimenkul yatırım Ortakları (GYO)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 1960 yılında Amerika Birleşik Devletleri'nde az sermaye ile yatırım yapmak isteyen yatırımcıya olanak sağlayan bir sistemdir. Sonraları dünya ülkelerinde de yaygın hale gelmiş ve gayrimenkul yatırımlarını arttırmaya yönelik katkı sağlarken aynı zamanda yatırımcıların yüksek kar elde etmesine de katkı sağlamaktadır.

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü (2019) raporunda ifade edildiği gibi gayrimenkul yatırım ortaklıkları yabancı yatırımcıların sermaye piyasası araçları yoluyla gayrimenkul sektörüne yapmış oldukları yatırımlar ülkemiz için en güvenli yatırım araçlarından biri olarak bilinmektedir.

Konut piyasası adına daha modern kentler kurmak, bireylerin yaşam kalitesine katkı sağlamak, çevreye duyarlı teknolojileri kullanarak şehri değerli hale getiren projelerin yürütülmesi için 2002 yılında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak kurulmuştur.

TOKİ ve Emlak Konut GYO'nun birlikte yürüttüğü projeler sayesinde yatırımlarda artış gözlenebilir. Uygulanması planlanan ve gerçekleştirilen projelerde hane halkına yapılan konut satışını etkileyebilmektedir. Kamusal ve özel yatırımların bir arada yürüttüğü projeleri örneklendirip hedeflerini açıklayacak olursak ilk olarak; 'Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı' adı altında sosyal donatı, sağlam bir altyapı ve bireylerin ihtiyaçlarına yönelik çevre anlayışıyla kentsel dönüşüme de katkı

sağlayan bir projedir. Emlak konut GYO'nun ve TOKİ'nin başlatmış olduğu bu tür projeler sayesinde konut sektörü günden güne büyümektedir.

Tablo 1.4 Emlak konut GYO'nun yaptığı toplamda 65 adet projenin yer aldığı toplam satış rakamlarını göstermektedir. 2020 yılında Türk vatandaşlarına yapılan konut satış rakamı 10908 iken yabancılara yapılan konut satış rakamı 711'dir. 2015-2021 yılları arasında Emlak konut GYO'nun en yüksek satış yaptığı yıl 2020 yılı olmuştur. Bunun temel nedeni ise Haziran ve Temmuz aylarında konut kredi faiz oranlarının düşmesi ve vade yapısının daha uzun süreye çıkarılmasıdır. GYODER (2020) raporunda ifade edildiği gibi yine bu aylarda covid-19 nedeniyle kısıtlamaların esnek hale gelmesi konut satışlarını arttırmaktadır. Diğer yandan son birkaç yıldır konut arzı düşerken konut talebinin artıyor olması da konut stoklarını azaltmaktadır.

Tablo 1.4 Emlak GYO'nun yaptığı satış rakamları (adet)

Yıllar	Türk vatandaşlarına yapılan konut satış rakamları	Yabancılara konut satış rakamları
2015	9660	1307
2016	7382	639
2017	6119	472
2018	5741	936
2019	1986	505
2020	10908	711
2021	3829	513

(emlakkonut.com.tr adresi, tüm projelerden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

1.3. Türkiye'de Konut Politikaları

1960 Devlet Planlama Teşkilatı'nın kurulduğu tarihten günümüze kadar belirli dönemlerde 11 adet 5 yıllık kalkınma planı uygulanmıştır. Devletin öncül olduğu uygulanan tüm kalkınma planlarının ortak amacı ekonomiyi güçlendirmek olup tarım, madencilik, sanayi, inşaat, konut, enerji, ulaştırma gibi alanların gelişmesini sağlamaktır. Yüksel (2014)'e göre konutlar yaşanan toplumsal durumlara ve toplumdaki hareketliliğe uyum sağlamak zorunda kalmıştır. Nüfus artışı, göç, deprem, tek bir bölgeye yığılma gibi unsurlar konut sorununu doğurmaktadır. Konut sorunu ve konut açığını gidermek amacıyla planlı konut üretimi yapılması bireysel refah ve toplumsal refah açısından önemlidir.

Çalışmamızda 2000 yılı sonrası uygulamaya koyulan özellikle konut satışlarını arttırabilmek adına uygulanan kalkınma planları incelenmektedir. İlk olarak 2001-2005 yılları Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, 2007-2013 Dokuzuncu Beş Yıllık

Kalkınma Planı, 2014-2018 Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı ve hâlâ devam etmekte olan 2019-2023 On Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı incelenmektedir.

1.3.1. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı

SBB (2018)'e göre Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005), bölgesel gelişme ve çevre duyarlılığı kavramı yönünde kentsel çevreyi çağdaş insanın hak ettiği inancını arttırmıştır. Ayrıca bu plan dünyada ve Türkiye'de hızlı büyümenin olduğu dönemde hazırlanmıştır.

Yirmibeşoğlu (2005)'na göre 17 Ağustos 1999 yılında meydana gelen Marmara Depremi özellikle nüfus ve göçün hızla arttığı İstanbul'da, konut üretiminde kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesini ve halkın güvenliğinin önemini ortaya koymaktadır.

SBB (2018)'e göre Sekizinci Beş yıllık Kalkınma Planı ile amaçlanan prensipler şu şekilde sıralanmaktadır;

- Konut üretimine ve sahipliğine teşvikte bulunulması ve alt gelir grubundakilerin konut problemini çözmek amacıyla alternatif finansman modellerinin geliştirilmesi,
- Kentsel alanlarda bilimsel esaslar çerçevesinde hazırlanacak planlara göre, arsa sunumu ve düzenli yapılaşmayı sağlayacak yöntemlerin ve araçların geliştirilmesi,
- Kentlerdeki barınma sorununa çözüm bulunması doğrultusunda kamu kaynakları altyapısının hazır arsa üretimine yönlendirilmesi,
- Kaçak yapılaşma ve gecekondu yapımını önlemek amacıyla tedbirler alınması,
- Konut üretim aşamasında inşaat yapı malzemelerinin standartlara uygun olarak üretilmesinin denetiminin sağlanması ve kalite kontrol yönteminin uygulanması,
- Kalite kontrol kapsamında nitelikli elamanlar yetiştirilmesi ve yaygın eğitimlerin geliştirilmesi,
- Konut üretimde yapı ve çevre standartlarının geliştirilmesi,
- Konut ve kentleşmeye yönelik veri tabanı oluşturulması

Amaçlanan prensipler doğrultusunda Uğur ve Balcı (2014)'ya göre yapı kalitesinin arttırılması bakımından 8. Kalkınma Planında ifade edilen 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile kalite kontrol yönteminin uygulanması ile yapı kalitesinin yükseltileceğine yönelik önemli bir adım olarak değerlendirilmektedir. Daha sonra 2001 yılında çıkarılan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ile kararname yürürlükten kaldırılmış olup kanun olarak düzenleme yapılmıştır.

1.3.2. IX. Beş Yıllık Kalkınma Planı

DPT (2007)'na göre 9. Kalkınma Planı istikrar içinde büyüyen, gelirini daha adil paylaşan, küresel ölçekte rekabet gücüne sahip, bilgi toplumuna dönüşen, AB'ye uyum sürecini tamamlamış bir Türkiye vizyonuna dayanarak oluşturulmuştur. Yüksel (2014)'e göre 9. Kalkınma Planını değerlendirmeye önem veren yaklaşım biçimi ve konut kavramına farklı bakış açısı kazandırmıştır.

9. Beş Yıllık Kalkınma Planında (2007-2013), konut sektörüne yönelik amaçlanan ilkeler şu şekilde sıralanmaktadır;

- Kentsel altyapı yatırımlarının gerçekleştirilebilmesi amacıyla belediyelere mali ve teknik danışmanlık hizmetlerinin verilmesi,
- Belirlenen altyapı ihtiyaçları için finansman stratejisi hazırlanması,
- Enerji, çevre, ekonomi, konut, arsa ve arazi politikaları ile uyumlu, sürdürülebilir strateji oluşturulması,
- Kayıt dışı yapılaşmanın önlenmesi

1.3.3. X. Beş Yıllık Kalkınma Planı

DPT (2014)'na göre 10. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2014-2018), stratejik bakış açısı çerçevesinde, ekonomik, sosyal, sektörel ve bölgesel alanları kapsamakta ve bunların yanında öncelikli dönüşüm programlarıyla da müdahale edilmesi gereken kritik alanları ortaya koymaktadır. Kritik alanlara çözüm bulabilmek için Öncelikli Dönüşüm Programı tasarlanmış olup bunun kapsamında;

- Alana göre farklılık gösteren yeni kentsel dönüşüm modellerinin geliştirilmesi,
- Kentsel dönüşüm sonucunda ortaya çıkan değer artışlarından kamuya kaynak sağlanması,

- Ürün inovasyonunun geliştirilmesi,
- Konut üretiminde orta ve alt gelir gruplarını esas alan modellerin geliştirilmesi,
- Uygulanan projelerde sosyal boyutun güçlendirilmesi ve büyükşehirlerde sosyal uyumun kolaylaştırılması
- Sosyal uyumun güçlendirilmesi açısından, yoğun göç almış bölgelerde ve mekân kalitesi düşük olan alanlarda özellikle eğitim, işsizlik ve yoksulluk sorunlarının yoğunlaştığı alanların analizinin yapılması.

DPT (2014)'na göre sektörel ve sektörler arası yaklaşım biçimiyle oluşturulan programlar çerçevesinde, merkezi düzeyde uygulama mekanizması ve müdahale araçları tasarlanması, uygulama ve koordinasyondan sorumlu kurumlar belirlenmesi dahilinde program hedeflerine yer verilmiştir.

DPT (2014)'na göre 10. Kalkınma Planı ile amaçlanan hedefler şu şekilde sıralanmaktadır;

- Mekân kalitesi düşük, afet riski taşıyan, eski değer ve işlevini kaybeden bölgeleri, sosyal, ekonomik, çevresel ve estetik boyutları dikkate alınarak yaşam kalitesinin artırılması
- Kentsel dönüşüm projeleriyle işyeri-konut mesafesinin azaltılması

1.3.4. XI. Beş Yıllık Kalkınma Planı

11. Kalkınma Planı (2019-2023), Yaşanabilir şehirler ve Sürdürülebilir Çevre başlığı altında, artan nüfusun çeşitli ihtiyaçlara gereksinim duyup bunu karşılayabilmek adına yaşam kalitesi yüksek, dayanıklı konutlar oluşturulması, kentler arasındaki gelişmişlik farkının azaltılması ve çevredeki dezavantajları azaltabilmek amacıyla bölgesel gelişmeye katkı sağlanması amaçlı şehirleşme, konut, kentsel dönüşüm, kentsel altyapı, kırsal kalkınma, çevrenin korunması, afet yönetimi alt başlıklarıyla belirlenmiştir.

Uygulanan politika, tedbirler ve planlanan hedefler orta vadeli Cumhurbaşkanlığı Programları bölgesel gelişme ve sektör stratejileri kalkınma planı esas alınarak hazırlanmıştır. DPT (2019)'na göre ortaya konulan hedefler şu şekilde sıralanmaktadır;

- Yabancılar gayrimenkul satışları ile ilgili tanıtımların artırılması,

- Gayrimenkullerin vergilendirilmesinde kullanılan alım satım değerinin belirlenmesi ve ilgili bakanlıklar sistemin tasarım ve uygulamasına ilişkin gerekli olan altyapının oluşturulması,
- Gayrimenkul değer artışları yaşanması amacıyla, mekân ve hizmet kalitesinin artırılmasının yanı sıra kentsel hizmetlerin yaygınlaştırılması ve geliştirilmesi açısından faaliyetlerin artırılması,
- Taşınmazların değer değişimlerinin takip edilmesi ve taşınmaz değer haritalarının oluşturulması amacıyla Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine bağlı bir gayrimenkul değer bilgi merkezi kurulması,
- Öğretmenlerin konut ihtiyacının karşılanmadığı kısıtlı olduğu bölgelerde konut yapımlarının devam ettirilmesi,
- Konut sektöründe ihtiyaç duyulan veri kaynaklarının geliştirilmesi ve konut talebinin içeriğinin geliştirilmesine yönelik çalışmalar yapılması,
- Şehrin dokusu ve estetiği göz önüne alınarak kentsel tasarımların yapılması ve kentsel dönüşüm uygulamalarının kültürel kimliğe uygun olarak yapılması
- DPT (2019)'na göre İslam İşbirliği Teşkilatı Ekonomik ve Ticari Daimi Komitesi (İSEDAK) Altın Borsası ve İSEDAK Gayrimenkul Borsasının birlikte oluşturacağı projelerle İslam ülkeleri ekonomik ilişkilerin geliştirilmesi.
- DPT (2019)'na göre şehirlerde sağlıklı ortam oluşturabilmek adına kentsel yeşil alanların artırımı ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi için Millet Bahçeleri 81 ile yaygınlaştırılacaktır. Aynı zamanda 2023 yılına kadar 81 milyon m2 alanda Millet Bahçelerinin inşasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ, İller Bankası A.Ş Genel Müdürlüğü (İLBANK) ve belediyelerin finansmanı ile sağlanacaktır.
- Ulusal Akıllı Şehir Stratejisi ve Eylem Planı çerçevesinde yerel yönetimlere akıllı şehir stratejilerini izleyecekleri akıllı şehir projeleri, büyükşehir belediyeleri ve 51 il belediyesi öncelikli olarak hayata geçirilmesi sağlanacaktır.

II. BÖLÜM

YABANCI KONUT TALEBİ

Konut talebi yurt içinde talep edilmekle birlikte özellikle son dönemlerde yabancılar tarafından da talep edilmektedir. Küreselleşmeyle birlikte farklı toplumlardaki insanların konut talep etme nedenleri ekonomik, siyasal bağlantılar, yasal düzenlemeler, turistik bölgelere yakınlık ve akraba yakınlığı gibi etmenler sıralanabilir. Türkiye’de yabancı uyruklu kişilere yapılan satışlara, döviz kurundaki hareketliliğin maliyetler üzerindeki etkisi ve satın alımına yarattığı etki yabancıların ziyaretlerini ve konut satın alımını etkileyen bir unsur olarak değerlendirilebilir.

Tablo 2.1’de yıllara göre yabancılara yapılan konut satışlarının toplam satış içerisindeki payı gösterilmektedir. Tablo 2.1 incelendiğinde Türkiye’de yabancılara yapılan konut satışı 2017 yılında %1.6 oranındayken 2018 yılında %2.9’a yükselmiştir. Bu artışın nedeni 2018 yılında yabancı yerleşiklerin vatandaşlık edinimine ilişkin yapılan düzenleme olmuştur. Aynı zamanda bu dönemde yaşanan kur şoku da oranın artmasında neden olmuştur. 2019 yılında bu oran %3.4’e yükselmiştir. 2020 yılında covid-19’un etkisiyle kapanmaların olması sonucunda yabancıların konut içerisindeki payı %2.7’ye düşmüştür. 2021 yılında TL’de yaşanan değer kaybı yabancıların ülkemizden konut alımlarının artmasına neden oldu ve 2020 yılında %2.7 olan oran %3.8’e yükselmiştir. TL’nin düşük seyir halinde olması Orta Doğu ve Arap yatırımcıların özellikle İstanbul iline olan talebi arttırmaktadır.

Tablo 2. 1 *Yabancılarla yapılan konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı*

Yıllar	Toplam konut satışı (adet)	Yabancılarla konut satışının payı (%)
2013	1 157 190	% 1.5
2014	1 165 381	% 1.6
2015	1 289 320	% 1.8
2016	1 341 453	% 1.3
2017	1 409 314	% 1.6
2018	1 375 398	% 2.9
2019	1 348 729	%3.4
2020	1 499 316	%2.7
2021	1 086 539	% 3.8

(<http://www.tuik.gov.tr> adresi, inşaat ve konut istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

2.1. Yabancı Konut Talebini Belirleyen Faktörler

Yabancılar konut talebinde bulunurken hane halkı ve bireylerin talep etme amaçları farklılık göstermekte ve bölgeden bölgeye farklılaşmaktadır. Süleymanlı (2019) tarafından da ifade edildiği gibi yabancıların bir ülkede konut edinmesi, yerli halkın konut talebinde bulunmasını etkileyen bazı faktörlerle benzerlik içerirken farklılıklarda söz konusudur.

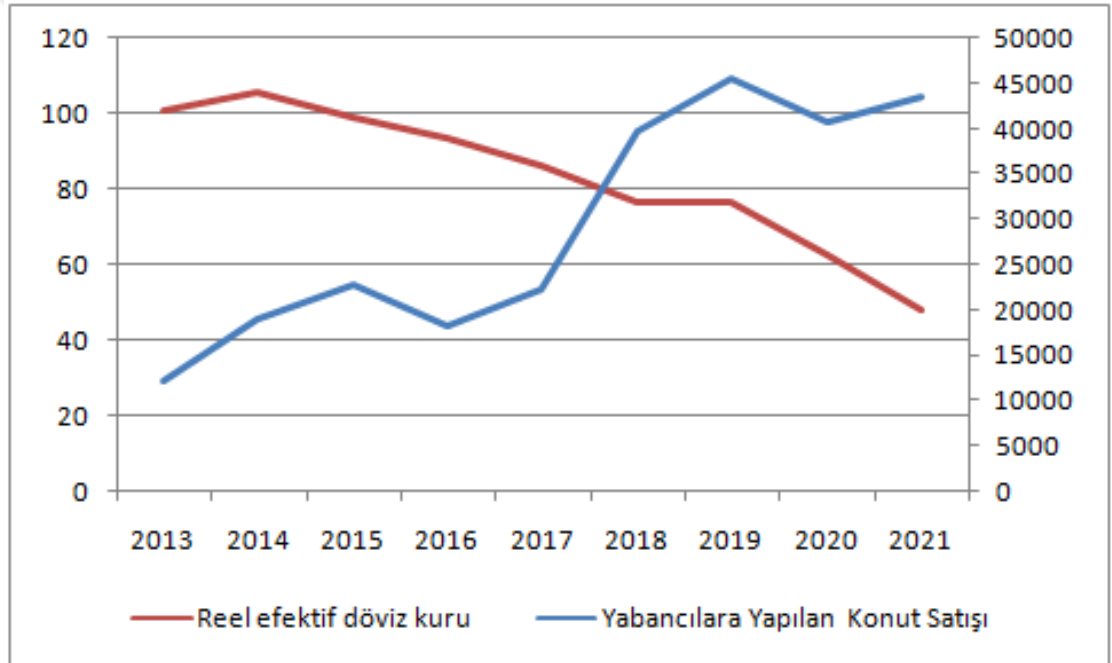
2.1.1. Fiyatlar

Yabancıların konut talebinin artmasındaki en önemli unsurlardan bir tanesi fiyat olduğu söylenebilir. Fiyatlamayı yaparken bir ülkedeki bir malın fiyatını döviz kuru belirlediği için kurların yükselmesi o ülkedeki malların ve gayrimenkulün ucuzlaması anlamına gelmektedir. Bu doğrultuda eğer ülkede ki döviz kuru düşüyorsa malların ve gayrimenkullerin döviz kuru karşısında daha ucuz hale geldiği dolayısıyla konut talebinin artmasına neden olacağı anlamına gelmektedir. Tai vd (2017) tarafından ifade edildiği gibi yabancı alıcıların konut talebinde artış yaşanması konut fiyatlarının yükselmesine sebep olmakta ve uzun vadede değer kazanmasına neden olmaktadır.

Döviz kurundaki değişiklikler dolaylı ve doğrudan olarak konut fiyatlarını etkileyebilmektedir. Örneğin kurdaki hareketlilik inşaat sektöründe bir etki yaratmakta ve bu etki ithal edilen inşaat malzemelerinin döviz kurunda bir artış yaşanmasıyla direkt olarak maliyetlere etki edip konut fiyatlarını arttırma yönünde gerçekleşmektedir. Asal (2018)'a göre döviz kurunun İsveç ülkesinde olduğu gibi konut fiyatları üzerinde yabancı yatırımcılar açısından konut alımında önemli rol

oynadığını ileri sürmektedir. Nedeni ise döviz kurundaki artış yabancı alıcıları ülkeye çekmektedir ve rekabet gücünü arttırmaktadır böylece sadece güçlü dövizle ödeme yapabilen alıcıların konut satın alabileceğini ileri sürmektedir.

Bu doğrultuda Şekil 2.1 yabancılara yapılan konut satışları ve reel efektif döviz kurunun ilişkisini göstermektedir. 2017 yılından itibaren yabancılara yapılan konut satışları artarken reel efektif döviz kuru azalmaktadır. Merkez bankası tarafından açıklanan reel efektif döviz kurundaki artış reel değerini ifade ettiği için döviz kuru düştükçe yabancılara yapılan konut satışlarının arttığı şekil üzerinde görülmektedir. Döviz kuru ve yabancılara yapılan konut satışlarının ters yönlü hareket ettiği anlaşılmaktadır. 2020 yılında yurt dışına satışta düşüş yaşanmaktadır. 2021 yılında ise yabancılara yapılan konut satışı artışa geçmektedir.

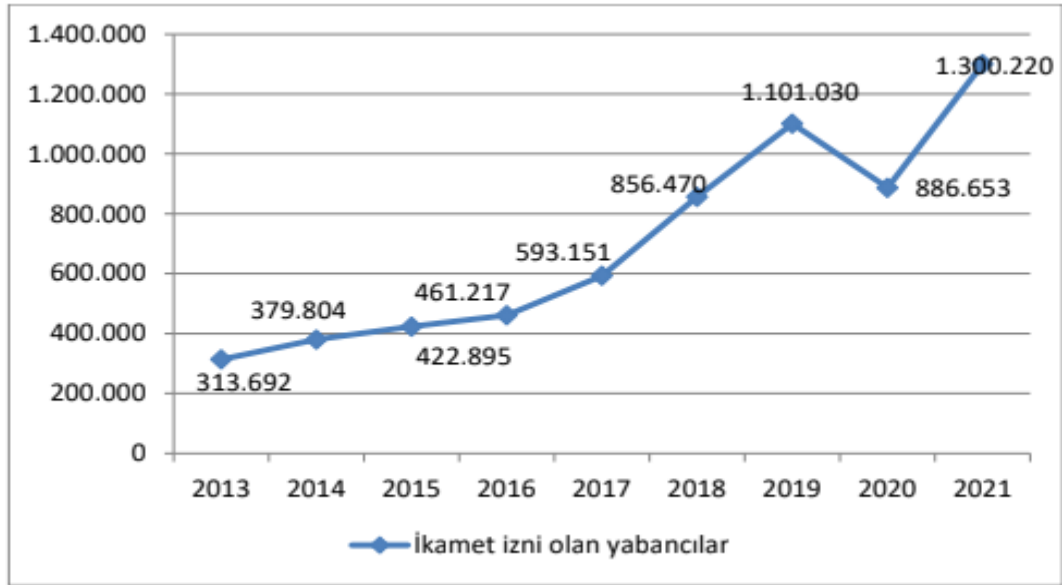


Şekil 2.1 Yabancılara yapılan satışlar (%) ve döviz kuru ilişkisi (<http://www.tcmb.gov.tr> adresinden kurlar serisinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

2.1.2. Göç

Yabancıların konut talebinin artmasındaki önemli unsurlardan biride insan hareketliliğinin yüksek olmasıdır. Bir ülkede yabancıların konut talebindeki artışın nedeni dışarıdan gelen göçlerdir. Ekonomik gelişmeler, siyasal olaylar ve sosyal ortama bağlı olarak insanlar göç ederler. Aynı zamanda Saiz (2007) çalışmasında ifade ettiği gibi şehirlere yapılan göç konut talebine etki ederken konut fiyatlarını da

arttırmaktadır. Şekil 2.2 yıllara göre Türkiye’de ikamet izni olan yabancıların sayısını göstermektedir. 2017 yılında Türkiye’de ikamet eden yabancı sayısı 593.151 iken 2018 yılında 856.470’e yükseldiği görülmektedir. Bu yıllarda yabancıların Türkiye’den vatandaşlık hakkı elde etmesine yönelik kanun değişikliği etkili olmuştur. 2019 yılında 1.101.030 kişi Türkiye’ye göç ederken bu rakam 2020 yılında 886.653 kişiye düşmüştür. Bu yılda covid-19 salgının çıkması uluslararası insan hareketliliğinin yavaşlamasına sebep olmuştur. 2021 yılında 1.300.220 kişi ile Türkiye’ye göçte yeniden artış görülmüştür. Özellikle, Irak, Türkmenistan, Suriye, İran ve Afganistan’dan gelen mültecilerin konut talebinde de artış yaşanmasına neden olmaktadır. Türkiye’ye göçte ilk sırada bu ülkelerin yer alması kültürel, sosyal, ekonomik benzerlikler olarak gösterilebilir. Ari vd. (2020)’ nin ifade ettiği gibi yabancı alıcıların kendi ülkeleri dışında konut talebinde bulunurken konut alımlarını ‘yurtdışında ev önyargısı’ kavramına dayanarak kendi ülkelerinden gelen birçok kişinin ikamet ettiği alanlarda konut talebinde bulunmaktadır.



Şekil 2. 2 İkamet izni olan yabancı sayısı (adet)

(<http://www.icisleri.gov.tr> adresinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

Gittikleri ülkenin ekonomilerine ve konut piyasalarına olumlu yönde etki yaratan milyonerler ülke nüfusunun küçük bir yüzdesini oluştursa da ülkeler tarafından elde edilmek istenen bir kesimdir. Steffen (2020)’e göre birçok milyonerin daha iyi bir eğitim, güvenli yaşam, iklim koşullarına bağlı daha temiz bir çevre, iş fırsatlarının daha fazla olduğu, baskıcı rejimden kaçış, dünyayı keşfetme ve dünyaya hakim olma istekleriyle zenginler göç etmektedir. Bir milyonerin, en az 1.000.000 dolarına sahip ve 30 milyon dolardan fazla likit varlığa sahip olan milyonerlerin göç tercihleri

farklılık göstermektedir. New World Wealth'in yayınladığı "Milyoner Göçü 2020" adlı raporunda servet göçü 2020 yılına kadar istikrarlı bir artış göstermektedir. 2015 yılında 64.000, 2016'da 82.000, 2017'de 95.000, 2018'de 108.000 milyoner göç etmiştir. 2020 yılında covid-19 salgının etkisiyle salgını kontrol altına almak amacıyla gelen karantina ve seyahat kısıtlamaları 2020 yılında hareketliliğin durmasına neden olmuştur. 2019 yılında en çok milyoner kazanan ülkeler Avustralya, Amerika, İsviçre ve Kanada olurken milyoner kaybeden ülkeler sırasıyla Çin, Hindistan, Rusya, Türkiye olmuştur. Milyoner kazanan ülkelere Avustralya'nın kişi başına düşen gelirinin yüksek oluşu ve yaşam kalitesinin üst düzeyde olup dünyanın en zengin ülkelerinden biri oluşu ve üst düzey eğitim seviyesine sahip oluşu tercih edilme sebepleri arasındadır. Milyoner kaybeden ülkelere Çin'in ABD ile arasındaki ticaret savaşları Çin'i olumsuz yönde etkileyerek milyoner göçünde azalma yaşanmıştır. 2019 yılında Türkiye'nin 2100 milyoner kaybı ise nüfusunun %8'ini oluştururken bu kaybın nedeni siyasi istikrarsızlık ve mevcut lidere olan güven kaybı olarak açıklanmaktadır. 2020 yılında milyoner göçün azalması yatırım göçü üzerinde de olumsuz etki yaratmaktadır.

2.1.3. Vergi Politikaları

Vergi politikaları yabancıların konut talebi üzerinde etki yaratmaktadır ve uygulanan vergi sistemleri ülkeler açısından farklılık göstermektedir. Taşar ve Çevik (2009)'e göre bu farklılığın nedenini ülkelerin benimsemiş oldukları refah sisteminden kaynaklı olduğunu öne sürmektedir. Gorcack ve Keys (2020)'e göre ülkelerin yabancı konut alıcılarına uygulamış oldukları konut vergilerinin nedeni yabancı sermaye girişini engellemek ve konut fiyatlarını dengelemek olmuştur. Konut mülkleri için yabancı alıcılara vergi uygulayan ülkelere örnek verecek olursak, Gorcack ve Keys (2020)'e göre Kanada'daki British Columbia ve Ontario hükümetleri; Avustralya'da Victoria; ve Yeni Zelanda'dır. Singapur'da 2011 yılında yabancı alıcılara damga vergisi getiren ilk ülke olmuştur. Bu tür uygulanan yabancı emlak vergileri yabancı sermaye girişlerini azaltmakta ve kendi konut pazarlarında konut fiyatlarını istikrara kavuşturmaktadır. Türkiye'de yabancılar açısından getirilen vergi muafiyetine göre, TC Devleti'nin vatandaşı olmayan ve Gelir Vergisi Kanunu (GVK)'na göre Türkiye'de ikamet etmemiş olan yabancı uyruklu gerçek kişiler vergiden muaf sayılabilecektir. İstisna kapsamında yabancı alıcılar birden fazla konut satın alabileceklerdir. Yapı ruhsatında konut veya işyerlerinin ilk teslim edilmelerinde istisna uygulanabilmektedir.

2.1.4. Vatandaşlık Hakkı Elde etme

19/09/2018 tarihinde yapılan değişiklik ile yabancı yatırımcı 1 milyon dolar yerine 250.000\$ değerindeki gayrimenkule sahip olduğunda ve üç yıl süre ile bu gayrimenkulü satmayacağını taahhüt etmeleri durumunda Türkiye Cumhuriyeti Vatandaşlığına hak kazanabilmektedirler. Sahip oldukları gayrimenkulün değerinin 250.000\$ olduğu tespiti Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından Gayrimenkul Değerleme Yetkisi verilmiş olması gerekmektedir. Bu durum Türkiye’de yabancılara konut satışında gayrimenkulün değerinin düşürülmüş olması, gayrimenkul üzerinde arttırıcı bir etki yaratmıştır.

Genel olarak yabancı yatırımcının konut talebinde bulunmasının başlıca sebeplerini aşağıdaki gibi sıralayabiliriz:

- Ekonomik olanaklar
- Eğitim
- Sağlık

Dettori vd (2019)’a göre konut, sağlığın temel belirleyicisidir. Uygun olmayan konut koşulları aşırı kalabalık alanlar gibi sağlıksız koşullara neden olabilmektedir. Bu da yabancı konut talebinde bulunanların şehri bir yaşam alanı olarak görmelerinin nedenine dayanmaktadır.

- Sosyal ve politik sebepler
- Yatırım amaçlı konut talebi
- Kültürel yakınlık
- Tatil amaçlı konut talebi
- Ekonomik gelişmişlik
- Gelir
- Jeopolitik riskler, ülkede yaşanan güvenlik riskleri yabancı yatırımlar

üzerinde azaltıcı etki yaratmaktadır.

- Coğrafi çekicilik
- Vatandaşlık hakkı elde etme
- Faiz oranları

Faiz oranlarındaki artış ve azalışlar yabancı yatırımcının konut talebini etkilemektedir. Faiz oranlarının düşük olmasıyla ekonomik güven artarak yabancı yatırımcı konut talebinde bulunurken artan faiz oranlarıyla ekonomik güvende düşüş yaşanmakta ve yabancı konut talebi azalmaktadır.

- Turizm

Sarıtaş (2020) çalışmasında, turizmin yabancılara yapılan konut satışları üzerine etkisi olup olmadığının analizini gerçekleştirmiş ve yapılan kentleşme projelerinin ve inşaa politikalarının oluşturulmasıyla turizm etkisinin yabancılara yapılan konut satışlarını arttırdığı sonucuna ulaşmıştır.

- Risk

Favilukis ve Nieuwerburgh (2021)'e göre konutun, risk primi düşük bir varlık olmasından dolayı yabancı yatırımcılar konut talebinde bulunurlar.

Yabancı konut talebi cari açığın finansmanında da önemli bir kalem olabilir. Bir ülkede ki yabancılardan konut talebinin artması o ülkedeki yabancı sermaye girişinin artması anlamına geldiğinden cari açığın finansmanında da önem arz etmektedir. Bu anlamda, doğrudan yatırım kalemi içinde yer alan gayrimenkul yatırım büyük önem taşımaktadır. Ticaret Bakanlığı verilerine göre gayrimenkulde yaşanan artışın en fazla olduğu yıl 2018 olmuştur. Tablo 2.2'e bakıldığında son yıllarda doğrudan yatırımlar düşerken yabancılardan Türkiye'den aldığı gayrimenkul alımlarında artış yaşanmaktadır. Fakat 2019 ve 2020 yıllarında gayrimenkul alımlarında da düşüş yaşandığı görülmektedir. Eğilmez (2021)'e göre 2005 ve 2008 yılları Türkiye ve Avrupa Birliği'nin (AB) tam üyelik müzakerelerinin sürdüğü bir dönemdir. Bu yıllarda Türkiye'ye yapılan doğrudan yabancı yatırımlar tutarı 71,5 milyar ABD Dolarıdır. Doğrudan yabancı yatırımların bu kadar yüksek olma nedeni ise Türkiye'nin Güçlü Ekonomiye Geçiş programıyla yapmış olduğu reformlar ve AB ile sürdürülen müzakerelerdir.

Tablo 2.2 Doğrudan yabancı sermaye ve gayrimenkul alımı

Yıllar	Doğrudan Yatırımlar (Milyar \$)	Gayrimenkul Alımları (Milyar \$)
2005	10.031	1.841
2006	21.185	2.922
2007	22.047	2.926
2008	18.269	2.937
2009	8.585	1.782
2010	9.095	2.494
2011	16.182	2.013
2012	13.744	2.636
2013	13.563	3.049
2014	13.337	4.321
2015	19.263	4.156
2016	13.835	3.890
2017	11.042	4.643
2018	12.822	5.915
2019	9.266	4.979
2020	7.829	4.402

(<http://www.ticaret.gov.tr> adresi, bakanlık istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

2.2. Çeşitli Ülkelerde Yabancı Konut Talebinin Gelişimi: Yasal Çerçeve Ve Büyüklük

Birçok ülkede yabancılara konut satışı yoluyla vatandaşlık hakkı farklı şekillerde uygulanmaktadır. Örneğin Almanya, Fransa, Hollanda gibi ülkelerde, yabancılar herhangi bir yatırım tutarı karşılığında konut satın alımı veya belirli süre oturum izni gibi sınırlamalar getirmemekte ve doğrudan konut satın alma hakkına sahiptirler. Avustralya, Çin, İngiltere gibi ülkelerde ise yabancıların belirli bir yatırım tutarı karşılığı veya bazı yatırım şartlarını karşılamaları durumunda konut satın alabilmektedir.

2.2.1. İsviçre

Hilber ve Schöni (2016) tarafından ifade edildiği gibi yabancı yatırımcılar açısından, İsviçre konut piyasası güvenli bir piyasa olarak görülmektedir ve gayrimenkul sermaye kazançları yerli para birimine dönüştürüldükten sonra ciddi oranda bir getiri sağlamaktadır. İsviçre’de yerleşik olmayanlar konut talebi edinimi Lex Koller düzenlemeleri kapsamında İsviçre Federal Yasası ile düzenlenmektedir. Swiss Property Sales (2021)’e göre İsviçre’de konut satın almadan önce uygun kanton

ve federal makamlardan izin alınması gerekmektedir. Aynı zamanda talep edilecek konut miktarı İsviçre Hükümeti tarafından sınırlandırılmış olup her yıl satılabilecek konut sayısı 1440'tır.

2.2.2. Avustralya

The Foreign Investment Review Board (FIRB) 1976 yılında Avustralya'nın yabancı yatırım politikası ve yönetimi hakkında tavsiyelerde bulunmak amacıyla kurulmuş olan yasal olmayan bir organdır. FIRB (2021) Kurul'un rolü:

- 1975 tarihli Yabancı Alımlar ve Devralmalar Yasasına ve destekleyici mevzuata tabi olan önerilen yatırımları incelemek ve Hazine Müsteşarına ve diğer Hazine portföy bakanlarına verilmiş olan bu tekliflerle ilgili tavsiyelerde bulunmak
- Politika ve Yasanın işleyişi hakkında Sayman'a tavsiyelerde bulunmak
- Hem Avustralya'da hem de yurtdışında Politika ve Yasa hakkında farkındalık getirmek
- Politika ve Kanun hakkında yabancı kişilere ve onların temsilcilerine rehberlik hizmeti sağlamak
- Politika ve Yasa ile uyumun takibini sağlamak

Konut Gayrimenkullerinde Yabancı Yatırım Raporu (2014)'na göre;

- 1978 yılında yabancı yatırımcı açısından 250.000 dolardan az bir değere sahip olan konut satın alımlarında onay gerekmemektedir
- 1981 yılında yapılan değişiklik ile yabancı yatırımcılar 350.000 doların altında değere sahip konut satın alımlarında onay gerekmemektedir
- 1985 yılında yabancı yatırımcının 600.000 doların altında konut satın alımında onay gerekmemektedir
- 1989 yılında yapılan değişiklik ile 1975 Yabancı devralma Yasası, Yabancı Satın Almalar ve Devralmalar Yasası olarak yeniden adlandırılmıştır
- 1999 yılında plan dışı gelişmiş sertifikalar: yalnızca 10 ya da daha çok konutluk projelerin %50'sine kadarını satmayı planlayan proje sahipleri bu sertifika için başvurabilmektedirler

- 2008 yılında ise geçici olarak ikamet edenler konut satın alımlarında yabancı yatırım onayı alma şartı kaldırılmıştır. Gelişmiş plan kategorisi için yüzde 50 şartı kaldırılmış ve yurtiçinde asgari konut sayısı 100'e yükseltilmiştir
- 2010 yılına gelindiğinde ise geçici ikamet edenlerin konut alımları için onay alımları şartı yeniden getirilmiştir.

2.2.3. Çin

Çin'de 2006 yılında yabancı yatırımcıların konut satın alımıyla ilgili bir düzenlemeye göre, Çin'de 1 yıldan kısa süre kalan yabancı kişilerin mülk satın alımı yasaklanmıştır. Going Global (2018)'e göre Çin'de Foreign-invested partnership (FIB) adı verilen ortaklık modeli iki veya daha fazla yabancı ortak tarafından oluşturulan bir yatırım modelidir. Oluşturulan modelde yabancı girişim sermayesi ve yabancı özel sermaye fonlarının Çin'e gayrimenkul zengini işletmelerde yatırımı özendirmeştir.

2.2.4. Almanya

Almanya yabancıların konut satın alımında herhangi bir sınırlama getirmemektedir. Almanya'da ikamet edilmeden de konut satın alınabilmektedir. Ancak Mühlen (2019)'e göre Almanya'da ülke uyruklarına bakılmadan birkaç kısıtlama hane halkını etkilemektedir. Resmi çıkarlar doğrultusunda tarımsal alanların satın alınması veya kentsel dönüşümüne konu olan alanların devri ve Alman Demokratik Cumhuriyeti topraklarındaki mülklerin devri, kamu izni şartına tabidir.

2.2.5. Fransa

Stephane Glock (2005)'a göre Fransa'da mülk talebinde bulunan yerleşik olmayan yabancı yatırımcılara herhangi bir sınırlama getirilmemektedir. Mülkiyet prosedürünün yürütülmesinde herhangi bir ayrımcılık yapılmadan mülk yabancı ülkeden gelen kişilere herhangi bir ödeme yöntemiyle satılabilmektedir. France Going Global (2013)'e göre Genel olarak emlak vergisi, yabancı yatırımcılar gayrimenkul varlığına sahip olan Fransız yatırımcı iki katmanlı bir yapı yoluyla Fransız gayrimenkul varlıklarına yatırım yapmaktadır ve hisseler Lüksemburg veya Belçika holding tarafından tutulmaktadır. Notaires (2017)'e göre Fransa'da gayrimenkul yatırımı bir şirket tarafından yapılıyorsa gayrimenkulün piyasa değeri üzerinden %3 oranında vergi ödenmektedir. Ödenmekte olan vergi oranı yerli veya yabancı tüm tüzel kişileri kapsamaktadır.

2.2.6. Hollanda

Ploager vd (2007)'ne göre Hollanda'da yabancıların gayrimenkul edinimi ile ilgili herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir ve gayrimenkul edinmek için özel izin gerekmemektedir. Hollanda'da gayrimenkul yatırımı yaparken gelir vergisi uygulanmaktadır. Piper (2017)'e göre gayrimenkulün yabancı yatırımcı tarafından satın alınması kalıcı bir kuruluş (PE) oluşturmaktadır ve PE'ye dayatılan kârda gelir vergisi olarak uygulanmaktadır.

2.2.7. İngiltere

Wilson vd. (2017)'ne göre İngiltere'de yabancıların konut satın alımında herhangi bir kısıtlama yoktur. Fakat satın alınan konutların vergisini İngiltere hükümetine ödemek amacıyla bazı kurallar bulunmaktadır. Revenur ve Customs (2014)'a göre 2013 yılı sonbahar bildirisinde, sermaye kazançları vergisini (CGT) İngiltere'de ikamet etmeyenler için sermaye kazancı vergisini uzatacağını açıklamıştır. İngiltere'de ikamet edenler ve yabancı konut sahibi olanlar, bir mülkü elden çıkardıklarında CGT tahsil edilecektir.

Wilson vd. (2017)'ne göre damga vergisi ve arazi vergisi üzerinde de değişiklikler yapılmıştır. Osborne'nin yapmış olduğu açıklamayla konut mülklerinin vergilerinin dilim bazında tahsil edileceğini duyurmuştur. Budget (2016)'e göre düzenlemeler şu şekilde sıralanmaktadır;

- 150.000 sterlin'e kadar satın alımlarda %0,
- 150.000 sterlin ile 250.000 sterlin arası %2,
- 250.000 sterlin üstü %5 oranında tahsil edilmektedir.

Yapılan düzenlemelerden sonra yabancı kişilerin Türkiye'de konut talebinde yaşanan değişiklikleri görmek açısından iller ve ülke uyruklarına göre incelemeyi gerekli kılmaktadır.

2.3. Türkiye'de Yasal Çerçeve

Yabancılarla yapılan konut satışının ülkede döviz kazandırıcı etki yaratması Türkiye açısından önemlidir. Bu nedenle yasal düzenlemeler ile yabancıların Türkiye'de konut talebinde arttırıcı etki yaratmak gerekmektedir. Yabancıların Türkiye'de konut edinimi adına temel düzenlemeler 22.12.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35 ve 36. maddeleri ile düzenleme yapılmıştır. 35. Maddeye göre,

yasal sınırlamalara uymak ve karşılıklılık şartı ile yabancı kişilere taşınmaz edinme hakkı tanınmaktadır. Bu kanun günümüze kadar birçok kez değişime uğramış ve son değişiklik 2012 tarihli 6302 sayılı kanun olmuştur.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 nolu kanun ile 35 inci maddesinde yapılan düzenleme şu şekildedir (Resmi Gazete, 2012);

- Karşılıklılık ilkesi kaldırılmıştır,
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler kanuni sınırlamalara uymak koşuluyla Türkiye'de taşınmaz edinebilmektedirler,
- Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazların toplam yüz ölçümünün en fazla yüzde onu ve ülke genelinde en fazla otuz hektar satın alabilmektedir bununla birlikte sınırlı ayni hak edinebilmektedir. Bakanlar kurulu kararıyla yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinecekleri taşınmaz altmış hektara çıkarılabilmektedir,
- Bakanlar kurulu, yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm, miktar olarak belirleyebilmekte veya yasaklayabilmektedir,
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler satın aldıkları yapısız taşınmaz (arsa vb.) üzerinde geliştirdikleri projeleri iki yıl içerisinde ilgili Bakanlıkların onayına sunmaları gerekmektedir. Başlama ve bitirme süresi belirlenen projeler süresi içerisinde bitirilmemesi durumunda tasfiye edilerek bedele çevrilebilmektedir.

Özdemir (2018)' e göre 6302 sayılı kanunun 18.05.2012 yılında kabul edilmesi ile Tapu Kanununda 35 inci maddenin değişmesi sonucunda gayrimenkul edinimi 183 ülkeye kanuni sınırlamalara uyma şartıyla hak tanınmıştır. Hangi ülkelerin gayrimenkul edineceği TC Büyükelçiliği Konsoloslukları ve Tapu ve Kadastro genel müdürlüğünden ayrıntılı bilgi edinilecektir. 28 Temmuz 2016 tarihinde 5901 sayılı kanunun 12. maddesi 'Türk vatandaşlığının kazanılmasında istisnai haller' başlıklı maddede istisnai yollar ile vatandaşlık edinilebilmektedir. 3065 sayılı KDV Kanunu'nun 13'üncü maddesinin birinci fıkrasına eklenen ve 01.04.2017 tarihinden itibaren uygulamaya geçirilmek üzere *'Konut veya iş yeri tesliminde KDV istisnasının uygulanabilmesi için, bedelin en az %50'sinin satışa ilişkin faturanın düzenlendiği tarihten önce, kalan kısmının da en geç bir yıl içerisinde alıcı tarafından döviz olarak*

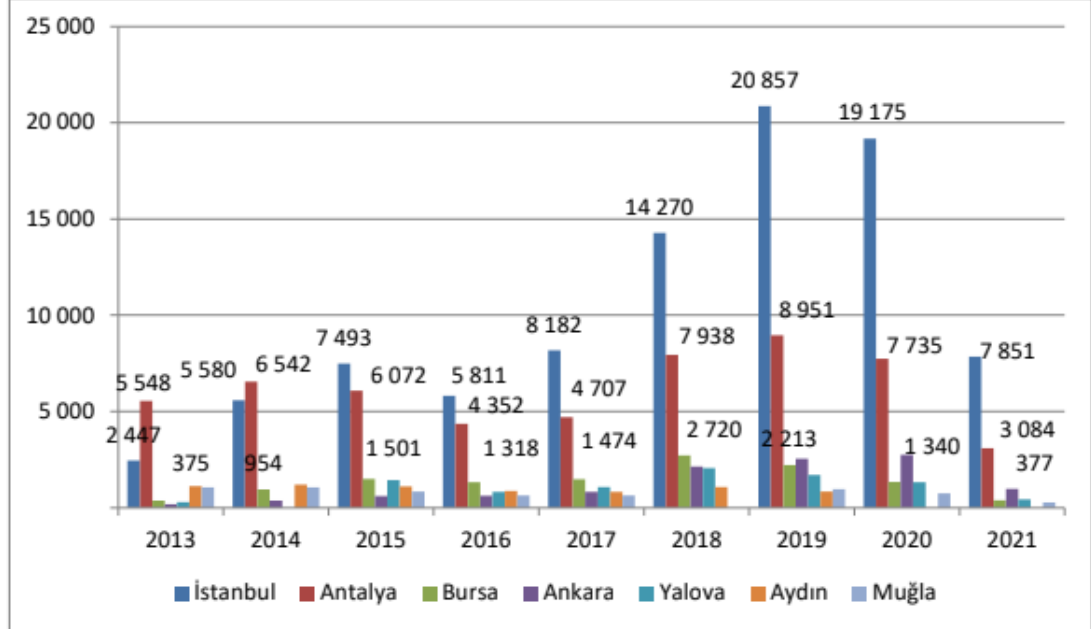
Türkiye'ye getirilerek satıcıya ödenmesi gerekir: 30540 sayılı ve 18.09.2018 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan düzenlemeye göre;

- En az 1.000.000 Amerikan Dolarlık taşınmaz alma hakkı yerine en az 250.000 Amerikan Dolarlık taşınmaz alma hakkına dönüştürülmüştür.
- En az 250.000 ABD doları taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şartıyla satın alınabileceği,
- En az 500.000 ABD doları tutarında mevduatı üç yıl Türkiye'de ki bankalara yatırmış olması BDDK tarafından tespit edileceği gibi düzenlemelere gidilmiş ve bu tutar ve kapsamlar ile vatandaşlık hakkı elde edilebilmektedir.

Yabancı gerçek kişiler açısından yapılan bu düzenlemelerin tümü Türkiye'de gayrimenkul edinimine teşvik etmeyi amaçlamaktadır.

2.4. Yabancılar Konut Satışında İllerin Aldığı Paylar

Türkiye'de yabancıların konut talep ederken en çok tercih ettiği iller; İstanbul, Antalya, Bursa, Ankara, Yalova, Aydın ve Muğla şeklinde sıralanabilir. Şekil 2.3'te yabancılar konut satışında illerin aldığı paylar gösterilmektedir.

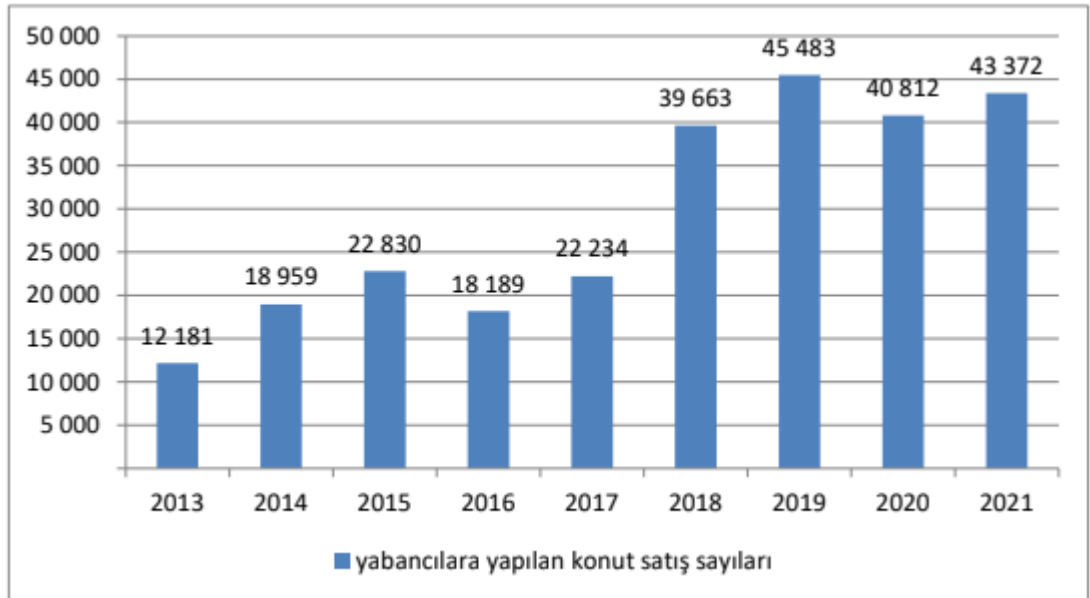


Şekil 2. 3 İllere göre yabancılar konut satış sayısı (adet)

(<http://www.tuik.gov.tr> adresi, inşaat ve konut istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

Yıllar itibariyle iller bazında yabancıların en çok tercih ettiği ilk üç il İstanbul, Antalya ve Bursa olmuştur. 2018 yılında Ankara'da en çok tercih edilen iller arasına girmiştir. İstanbul'da yabancılar konut satışının en yüksek olduğu 2019 yılı olmuştur.

Bu yılda 20 857 konut satılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş (2018) raporuna göre artan ilginin İstanbul bölgesinde yaşanması dünyanın metropol kenti olarak bilinmesinden kaynaklanmaktadır. 2019 yılında Antalya ili de yabancılara 8951 konut satışıyla yıllara göre en yüksek satışın yapıldığı yıl olmuştur. Antalya'nın sahil kenti ve turizm bölgesi olması yabancıların konut talebinde rol oynamaktadır. Bursa ili 2018 yılında yabancılara 2720 konut satışıyla en yüksek satış yılıdır. Yalova ili de 2018 yılında yabancılara 2063 konut satış miktarı yaşanmıştır. Bursa ve Yalova'nın özellikle körfez ülkeler tarafından ilgi görmesi bu illeri hareketlendirmektedir. Özellikle İstanbul, Antalya, Bursa, Ankara illerinde artış yaşanmasının ardında ulaşım imkânlarının artması, altyapı projeleri, kentsel dönüşüm projeleri, kaliteli konut üretimi projeleri ve markalı projeler yatmaktadır.



Şekil 2. 4 Yabancılara yapılan konut satış sayıları (adet)

(<http://www.tuik.gov.tr> adresi, inşaat ve konut istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

Şekil 2.4'de çalışmanın 2013-2021 araştırma dönemi içerisinde yıllara göre yabancılara konut satışında artış gözlemlenmektedir. 2017 yılında bir önceki yıla göre %22,2 oranında artış gerçekleşmiştir. 2017 yılında 22 234 adet satış yapılırken 2018 yılında hızla 39 663 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Yapılan satışların 14 270 adedi İstanbul ilinden gerçekleşirken 7938 adedi Antalya ilinden gerçekleşmiş ve 2720 adet Bursa ilinden gerçekleşmiştir. 2019 yılında 45 483 konut yabancılar tarafından satın alındığı görülmektedir. Özellikle 2017 yılı sonrasında yabancılara konut satışında hızlı bir artış yaşandığı görülmektedir. Bunun nedeni 2018 tarihli yasal düzenleme ile vatandaşlık hakkının elde edilmesi ile yabancıların Türkiye'ye gelmesine sebep

olmuştur. 2018 yılında reel döviz kurundaki artış, aynı yıllarda KDV muafiyetinin getirilmesi ayrıca yukarıda saydığımız yabancıların konut talebini belirleyen diğer etkenler hızlı yükselişin olduğu bir dönem olmasını sağlamıştır. Covid-19'un etkisiyle 2020 yılında yabancılara konut satışında ciddi oranda bir azalma görülmediği de dikkat çekmektedir.

2.5. Ülke Uyruklarına Göre Yabancılara Yapılan Konut Satışı

Türkiye’de konut sektörüne özellikle son yıllarda yabancı yatırımcılar tarafından önemli ölçüde ilgi artmaktadır.

Tablo 2. 3 *Ülke uyruklarına göre yabancılara en çok satış yapılan ülkelerin toplamda ki payı (adet)*

2015			2021		
İrak	4228	26,69%	İran	7188	26,05%
Suudi Arabistan	2704	17,07%	İrak	6547	23,73%
Kuveyt	2130	13,44%	Rusya Federasyonu	3658	13,26%
Rusya Federasyonu	2036	12,85%	Afganistan	2277	8,25%
İngiltere	1054	6,65%	Almanya	1740	6,31%
Almanya	869	5,48%	Kazakistan	1530	5,55%
Azerbaycan	815	5,14%	Kuveyt	1343	4,87%
İran	744	4,70%	Azerbaycan	1140	4,13%
Afganistan	656	4,14%	Amerika Birleşik Devletleri	1123	4,07%
Ukrayna	608	3,84%	Yemen	1046	3,79%

(<http://www.tuik.gov.tr> adresi, inşaat ve konut istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

Tablo 2.3 incelendiğinde Orta doğu ülkelerinin payının 2015 yılından 2021 yılına kadar olan süreçte yabancılara yapılan konut satışlarının önemli bir bölümünü oluşturduğu görülmektedir. İpekyolu Kalkınma Ajansı (2011)’na göre Türkiye’nin jeopolitik olarak enerji kaynaklarının zengin olduğu Asya ve Avrupa’nın orta noktasında yer alması Orta doğu ülkeleri açısından jeostratejik bir öneme sahiptir. Bu nedenle Türkiye ve Orta doğu ilişkileri uygulanan ‘komşularla sıfır sorun politikası’ ve ‘çok yönlü dış politika’ bağlamında aralarındaki ticari ilişkilerde artış

gözlemlenmektedir. Türkiye’de yabancılara en çok satış yapılan ülkelerin toplam konut satışı içerisinde Orta doğu ülkelerinden Irak 2015 yılında %26,69 2020’de %26,14 ve 2021’in Ekim ayına kadar dönemde %23,73’ünü oluşturmaktadır. İran 2015 yılında %4,70 2020 yılında %28,67 ve 2021 yılının Ekim ayına kadar olan dönemde %26,05’ini oluşturmaktadır. 2015 yılında Suudi Arabistan Türkiye toplamının %17,07’sini oluştururken 2020 yılında %2,84’ünü oluşturmaktadır. 2021 yılında ise konut satışının gerçekleşmediği görülmektedir. Suudi Arabistan ve Türkiye arasında yaşanan politik nedenlerden dolayı konut satışlarında hızlı bir düşüş yaşanmıştır.

Orta doğu ülkelerinin payının yüksek olmasının yanında Rusya Federasyonu’nun da 2015 yılında %12,85 2020 yılında %11,82 ve 2021 yılının ilk on ayındaki payı %13,26’dır. Tabloda 2015 ve 2020 yıllarında Amerika Birleşik Devletleri’nin yer almayıp 2021 yılının ilk on ayında yapılan konut satışları içerisindeki payının %4,07 ‘dir. ABD’nin %4,07’lik payı ile yabancılara yapılan konut satışlarında 9. Sırada yer alması dikkat çekmektedir.

2019 yılında toplam 45 967 konut satışıyla ülkelerin en fazla konut satın aldığı yıl olmuştur. GYODER (2020)’e göre Türk ekonomisine yarattığı döviz girişi önemli bir boyuttadır. Tüm bu politik, jeopolitik ve kültürel yakınlık nedenlerin yanı sıra döviz kurundaki hareketliliğin de yabancılar açısından önemi dikkat çekmektedir. Son dönemde döviz kurundaki artışlar konut talebinde bulunan yabancı vatandaşlar açısından avantajlı bir hale gelmektedir. Bu sayede Türkiye yabancılara konut satışı açısından yabancı vatandaşların tercihleri arasında girmektedir.

Tablo 2. 4 Körfez ülkelere yapılan konut satış dağılımı (adet)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Irak	4228	3036	3805	8205	7596	6674
İran	744	664	792	3652	5423	7189
Suudi Arabistan	2704	1886	3345	2718	2208	679
Kuveyt	2130	1744	1691	2199	1903	1231
Katar	277	256	305	764	721	-
Birleşik Arap Emirlikleri	332	192	401	-	-	-

(<http://www.tuik.gov.tr> adresi, inşaat ve konut istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

Tablo 2.4’de yıllara göre ülke körfez ülkelere yapılan konut satış rakamlarına bakıldığında Irak 2019 yılına kadar ilk sırada yer almaktadır. 2020 yılında ise İran

7189 konut satışı ile ilk sıraya yükselmiştir. Toplam konut satışlarına bakıldığında 2017 yılında 22 428 konut satışı yapılırken 2018 yılında 40 044'e hızla yükselmesi dikkat çekmektedir. Yıllara göre Suudi Arabistan'a yapılan konut satışına bakıldığında 2015 yılında 2704 satışıyla 2. sırada, 2016 yılında 1886 konut satışıyla 2. sıra, 2017 yılında 3345 konut satışıyla 2. sıra, 2018 yılında 2718 konut satışıyla 3. sıra, 2019 yılında 2208 konut satışıyla 4. sırada ve 2020 yılında 679 konut satışıyla 17. sırada yer almaktadır. Suudi Arabistan, Birleşik Arap Emirlikleri ve Irak gibi petrol zengini körfez ülkelerle Türkiye arasında ticari yakınlıklar konut satışı üzerinde etki yaratmaktadır. Suudi Arabistan'ın 2020 yılına kadar toplam satış içerisindeki payının azalma nedeni Suudi Arabistan halkının 2020 yılında Türkiye'ye yönelik ithalat, yatırım ve turizme boykot uygulaması üzerine Türkiye'nin Suudi Arabistan'a yaptığı konut satışının azaldığı görülmektedir.

2017 yılında İran'a 792 konut satışı yapılırken 2018 yılında 3652'ye yükselerek en çok satış yapılan ülkeler arasında yer almaktadır. Bunun nedenleri Türkiye ve İran arasında yatırım ve iş potansiyelinin güçlenmesinin yanı sıra İran'ın körfez ülkeleriyle olan ilişkilerinin bozulması İran vatandaşının Türkiye'ye ilgisinin artmasına sebep olmuştur. Aynı zamanda yapılan yasal düzenlemeler, coğrafi açıdan yakınlık, dini benzerlik gibi nedenlerde İran vatandaşının Türkiye'yi tercih etmesini sağlamaktadır.

Katar'a yapılan konut satış rakamları incelendiğinde 2017 yılında 305 konut satışı yapıldığı görülmektedir. 2018 yılında hızlı bir yükselişle 764'e çıkmıştır. Bunun nedeni; Muriç (2020)'e göre körfez ülkeler tarafından 5 Haziran 2017 tarihinde Katar'a uygulanan ambargoya karşı Türkiye'nin Katar'ın yanında yer almasıyla hem askeri hem de ekonomik araçlarını devreye sokmuştur. Bu sayede Katar ve Türkiye ilişkileri iyileşmiş ve Türkiye Katar açısından güvenli hale gelmiştir.

Tablo 2.5 Avrupa ülkelerine yapılan konut satış dağılımı (adet)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Rusya Federasyonu	2036	1224	1331	2297	2893	3078
Almanya	869	714	772	1886	1723	1265
İsveç	541	417	406	723	754	543
Norveç	453	296	273	-	-	-
Hollanda	-	217	-	-	-	-
Belçika	-	198	219	-	-	-

(<http://www.tuik.gov.tr> adresi, inşaat ve konut istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

Tablo 2.5 incelendiğinde, Emlak Konut GYO A.Ş (2018)'e göre jeopolitik riskler ve küresel riskler konut satışlarında etki yaratmaktadır. 2015 yılı sonunda Rusya ile Türkiye arasında yaşanan uçak krizinin olumsuz etkilerinden dolayı 2016 yılında Rusya'ya yapılan konut satışının 1224'e düştüğü görülmektedir. 2017 yılı itibariyle Rusya Federasyonu ile Türkiye ilişkilerinin iyileşmesi ve jeopolitik risklerde göreceli iyileşme sonucunda 2017 yılında alan Rusya Federasyonu'na 1331 konut satışı yapılırken 2018 yılında 2297, 2019 yılında 2208, 2020 yılında 3078 konut satışı yapılarak yıllara göre artış yaşanmaktadır.

Almanya'ya yapılan konut satışları incelendiğinde 2015 yılında; 869, 2016'da 714, 2017'de 772, 2018'de 1886, 2019'da 1723, 2020'de 1265 konut satışı gerçekleşmiştir. Özellikle 2018 yılına gelindiğinde ciddi bir artış yaşanmaktadır. Almanya vatandaşının Türkiye'yi tercih etme nedenleri; Almanya'nın Türkiye'nin önemli dış ticaret ortaklarından biri olması ve ticari ilişkilerinin varlığı bireyler açısından güven oluşturmakta böylece konut satışı üzerinde olumlu etki yaratmaktadır. Avrupa'da yaşayan ve özellikle Almanya'da ki çifte vatandaşlığa sahip olan Türkler döviz kurundaki artış avantajıyla konut satın alımlarında artış yaşanmaktadır.

Tablo 2. 6 Asya Ülkelerine yapılan konut satış dağılımı (adet)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Afganistan	656	1205	1078	2084	2191	1929
Kazakistan	540	380	334	542	776	1171
Çin	271	281	-	-	-	891

(<http://www.tuik.gov.tr> adresi, inşaat ve konut istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

Tablo 2.6 incelendiğinde Afganistan’a yapılan konut satış rakamları, 2015 yılında 656, 2016’da 1205, 2017’de 1078, 2018’de 2084, 2019’da 2191, 2020’de 1929’dur. 2015 yılı itibariyle artış yaşanmasının nedeni; 2015 yılında Afganistan’ın TOKİ’nin gerçekleştirdiği projeleri, kentleşme modellerini ve hızlı şehirleşmeye yönelik gösterdiği faaliyetlerin Afganistan için örnek teşkil etmesi üzerine Türkiye’ye olan ilgi artmıştır. 2018 yılında Türkiye’nin Afganistan’a konut satışının hızlı bir şekilde yükselmesinin nedeni ise 2018 yılındaki yasal değişikliklerin yanı sıra Afganistan’da yaşanan saldırılar, siyasi çatışmalar sonucunda vatandaşlar güvenli gördükleri Türkiye’ye göç etmişlerdir. Göç İdaresi Başkanlığı’nın verileri incelendiğinde Türkiye’ye göç eden yabancılardan Afganistan vatandaşları ilk 10 uyruk arasında yer almaktadır. Böylece göç eden vatandaşlara konut satışı gerçekleştirmektedir.

Kazakistan’a yapılan konut satış rakamları incelendiğinde, 2015’de 540, 2016’da 380, 2017’de 334, 2018’de 542, 2019’da 776, 2020’de 1171 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 2.7 *Arap ülkelerine yapılan konut satış dağılımı (adet)*

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ürdün	243	345	483	1362	1596	1080
Yemen	231	-	390	851	1564	1181
Mısır	318	348	587	725	991	784
Filistin	-	-	337	655	1152	926
Libya	427	-	-	-	1103	629

(<http://www.tuik.gov.tr> adresi, inşaat ve konut istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

Tablo 2.7 incelendiğinde Arap ülkelerine yapılan konut satışlarında yıldan yıla artış yaşandığı görülmektedir. Rakamlar incelendiğinde özellikle 2018 yılındaki konut satış rakamları dikkat çekmektedir. 2017 yılında Ürdün’e yapılan konut satışı 483 iken 2018 yılında 1362’ye yükselmiştir. Aynı şekilde 2017 yılında Yemen’e yapılan konut satışı 390 iken 2018 yılında 851’e yükselerek hızlı artış gerçekleşmiştir. Bunun nedeni 2018 yılının Eylül ayında yabancıların Türkiye’den vatandaşlık hakkının kolaylaştırılarak 250 bin dolar gayrimenkul alımı ile vatandaşlık verilmesi şeklinde açıklanabilir.

III. BÖLÜM

KONUT SATIŞI İLE İLGİLİ YAPILAN UYGULAMALI ÇALIŞMALAR

İktisat literatüründe yer alan dünyada ve Türkiye’de konut talebi ve konut talebini etkileyen makro değişkenler arasındaki ilişkiyi inceleyen ampirik çalışmalar incelenmektedir. Literatürde yer alan döviz kuru ve yabancıların konut talebi arasındaki ilişkiyi incelemeye yönelik çalışmalara az sayıda rastlanılmıştır.

Lu Han (2010) yapmış olduğu çalışmasında mevcut ev sahipleri için dinamik ve seyrek bir ev satın alma modelini tahmin etmektedir ve konut fiyat riskinin konut talebini nasıl etkilediğini incelemektedir. Makale iki ulusal panel veri setinden yararlanmaktadır. Veri setine 2567 hane dahil edilmektedir. Çalışmada yer alan değişkenler yaş, eğitim düzeyi, aile büyüklüğü, çocuk sayısı, aile geliri, çalışma durumu, meslek, yaş gruplarına göre çocukların varlığı ve veri kaynağı 1980-1997 dönemini kapsayan, evle ilgili hane düzeyinde bilgiler içeren Gelir Dinamikleri Panel çalışmasıdır (PSID). 1980-1997 için üç aylık piyasa düzeyinde konut fiyatı bilgisi, ikincil bir veri kümesi olan Konvansiyonel Mortgage Konut Fiyat Endeksi (CMHPI), zengin metropol zaman içinde ev fiyatlarında seviye değişimidir. Çalışmanın sonucunda konut talebinde fiyat riskinin iki farklı etkisini ortaya koymaktadır. Finansal olarak teşvikler, hane halkı gelecekteki mali riskten kaçınmak için mevcut konut talebini azaltmaktadır ve gelecekte haneler, teşviklerden korunmak için büyük konut maliyetlerini belirlemek için daha büyük bir konut pozisyonu almaktadır.

Stepanyan, Poghosyan, Bibolov (2010) çalışmasında, seçilmiş Eski Sovyetler Birliği ülkelerinin konut piyasalarındaki patlama ve düşüş döngüsünü analiz etmektedir. Ülkelerin konut denge fiyatlarını tahmin edebilmek için panel veri ekonometrisi kullanılmaktadır. Değişkenler olarak ülkelerdeki konut fiyatları bağımlı değişken döviz ve yabancı girişler bağımsız değişkenler olarak kullanılmıştır. Analiz

sonuçları olarak yaşanan küresel kriz sırasında gözlemlenen döviz ve yabancı girişlerde önemli derecede düşüş yaşandığı görülmektedir. Ayrıca reel GSYİH'nın gelişmiş ülkelerde konut fiyatlarının belirleyicisi olduğu sonucuna ulaşıldığı görülmektedir.

Liu Ya-chen ve Zhang Shuai (2013) Temmuz 2005'ten Aralık 2012'ye kadar olan dönemde aylık veriler kullanılarak döviz kuru reformu ve gayrimenkul ile döviz kuru reformu sonrası fiyatlar arasındaki ilişkinin analizini yapmaktadırlar. Döviz kuru ve gayrimenkul fiyatının korelasyon etkisini, nedensellik yöntemiyle analiz etmektedir. Kullanılan değişkenler nominal döviz kuru, konut satış fiyat endeksidir. Döviz kuru reformu ile Çin'in emlak fiyatları ve RMB nominal döviz kuru, uzun vadeli istikrarlı bir eş bütünleşmeye sahip olduğu sonucuna ulaşmaktadırlar. Aynı zamanda yabancı sermayenin Çin'e girmesinin kontrol edilmesi RMB'nin değer kazanmasının sürdürülmesi üzerinde olumlu etkisi vardır.

Oktay, Karaaslan, Alkan, Çelik (2014) çalışmasında, 2013 yılı için Erzurum il merkezinde yaşayan 2927 haneye anket uygulanmıştır. Türkiye'nin konut talebini belirleyen faktörleri araştırmaktadır. Bulgular sonucunda bu faktörlerin psikolojik faktörler, konut fiyatları, bireylerin geliri, tercihleri ve beklentileri Erzurum ilindeki konut talebini belirleyen faktörler olduğu sonucuna ulaşmıştır.

Karasu (2015) çalışmasında 2005-2014 veri setini kullanarak Türkiye'de bir konut balonu olup olmadığını varsa ekonomi için ne kadar tehlikeli olabileceğini tartışmaktadır. İlk olarak, fiyatlar, konut kredisi oranları, konut kredileri, demografik ve gelir eğilimleri, hane halkının beklentileri, inşaat izinleri ve maliyetler gibi birçok göstergeye odaklanarak Türkiye konut piyasasının arz ve talep özelliklerinin mevcut durumunu yorumlanmaktadır. İkinci olarak, konut fiyatı belirleyicileri ile fiyatlar arasındaki ilişkilerin gücünü belirlemek için bir VECM uygulanmaktadır. Son olarak ise Phillips ve diğerleri tarafından yakın zamanda geliştirilen bir test olan GSADF testini gerçek konut fiyatları ve fiyat-kira oranı üzerine bir analiz uygulamaktadır. 2012 zaman serilerindeki baloncukları tespit etmek için VAR ve Granger nedensellik testi kullanılmaktadır. Sonuçlara göre Türkiye konut sektöründe özellikle 2012'den sonra hızlı bir artış olduğu görülmektedir.

Ceritoğlu (2017) 2004'ten 2014'e kadar 107.793 hane halkı gözlemi içeren çalışmasında TÜİK tarafından yayınlanan Hane halkı Bütçe Anketleri'ni (HBS)

kullanmaktadır. Türkiye'deki konut patlamasının mülkiyet durumuna göre hane halkı servet dağılımına etkilerini ortaya koymaktadır ve hedonik fiyat endeksinin tahminini yapmaktadır. Kullanılan değişkenler; yaş, cinsiyet, eğitim durumu, ev sahipliği, ikinci ev sahipliği, konut borcu, hane halkı büyüklüğü, hane halkı harcanabilir geliridir. HBS, hanelerin ev sahipliği durumunu dört kategoride gruplandırır: ev sahipleri, kiracılar, toplu konutlarda yaşayan aileler ve son olarak, bir akrabaya ait bir evde yaşayan hanelerdir. Çalışmanın sonucunda gelirin Türkiye’de ev sahipliği ve konut talebinin temel belirleyicisi olduğu sonucuna varılmaktadır.

Kangallı Uyar, Kılıç (2017) Türkiye’de konut satışları üzerinde mekân etkisinin varlığını bölgesel düzeyde 2015 yılı için incelemektedirler. Yapılan çalışmada, Türkiye’de ikamet izni olan yabancı sayısı, nüfus artış hızı, konut fiyat endeksi ve Gini katsayısının konut satışlarına olan etkisi 2015 yılı için Düzey2 bölgeler bazında mekânsal ekonometrik modeller ile analiz edilmektedir. Sonuç olarak; bölgesel konut talebi ve belirleyicileri arasındaki ilişkiyi açıklayan en iyi modelin Mekânsal Durbin Modeli olduğu sonucuna varılmaktadır. Mekânsal Durbin Modeli’nin tahmin sonuçlarına göre, nüfus artış hızı, Gini katsayısı ve ikamet izni olan yabancı sayısında artışın yaşanmasıyla konut talebinde artış görülmekte ve konut fiyat endeksinde yükselişin olması konut talebini düşürmektedir. Çalışmanın ampirik bulgularına göre ilişkinin pozitif çıkması, inşaat şirketlerinin, kâr marjının yüksek olması nedeniyle, yüksek gelire sahip olanların konut arzına yönelmesi ve geliri yüksek olanların yatırım amaçlı konut satın alımı ve ihtiyaç fazlası konut satın alması ile açıklanmaktadır.

Önder, Turgut (2018), TUİK 2015 yılı Hanehalkı Bütçe Anket verileri kullanarak 2341 hane verisi çalışmaya dahil edilmekte ve 49 farklı veri başlığı temel alınarak hanehalkının kiralık konut talebini etkileyen faktörleri Veri Madenciliği süreç ile analiz etmektedirler. WEKA yazılımı performans / maliyet değerlendirme kriteri ile kullanılmaktadır. Tüm veriler WEKA yazılımına uygun olarak csv veya arff formatına dönüştürülmektedir. Uygulama sürecinde sırasıyla problemin belirlenmesi, verilerin hazırlanması, modelin oluşturulması ve değerlendirilmesi, modelin kullanılması ve modelin izlenmesi aşamaları uygulanmaktadır. Sonuç olarak konutun kira değeri ile diğer değerleri arasında bir korelasyon olduğu kanıtlanmaktadır. Bu korelasyonun % 76,9329 doğrulukla LMT algoritması ile elde edildiği, kiralık bir

konutun kira değeri tahmininde en uygun modelin LMT algoritması olduğu belirlenmektedir.

Çelik, Kırıl (2018) çalışmasında; 2013-2016 yıllarına ait Türkiye'deki 81 ili 12 grup haline getirmekte konut satışlarını ve yurtdışına yapılan konut sayıları etkileyen değişkenler üzerine yapılan çalışmada dengesiz ve dengeli panel veri analiz yöntemleri ile kümeleme yöntemi uygulanmaktadır. Aynı zamanda konut talebini etkileyen faktörler SWOT Analizi ile belirlenerek panel veri analiz bulgularını da desteklemektedir. Çalışmanın temel amacı; gurbetçilerin Türkiye'den konut taleplerinde benzer özellik gösteren illerin kümelenmesi ile dış ülkelerin Türkiye illerinden konut taleplerine göre kümelenmeleridir. Kullanılan değişkenler; Konut Talebi, Avrupa Para Birimi, Ekonomik Güven Endeksi, Tüketici Güven Endeksi, Hizmet Sektörü Güven Endeksi, Reel Kesim Güven Endeksi, Perakende Ticaret Sektörü Güven Endeksi. Sonuç olarak; Kullanılan tüm değişkenlerin konut talebi üzerinde anlamlı olduğu belirlenmektedir.

Mohsen Bahmani-Oskooee, Tsung-Pao Wu (2018) çalışmasında; konut ve döviz piyasalarındaki fiyatlar arasında nedensellik 18 OECD ülkesinin her birinden 1994Q1-2016Q4 dönemi üç aylık verileri kullanılarak Panel Granger nedensellik analizi yapılmaktadır. Değişkenler; Konut fiyatları, reel efektif döviz kurları, kısa vadeli faiz oranları ve kişi başına reel GSYİH endeksleri Datastream'den toplanmaktadır. Sonuç olarak Avustralya, Belçika, İrlanda ve Portekiz'de konut fiyatlarından reel efektif döviz kuruna granger nedenselliği bulunmaktadır. Kanada, Almanya, Yunanistan, Güney Kore ve ABD'de reel efektif döviz kurundan konut fiyatlarına granger nedenselliği bulunmakta ve iki yönlü granger nedensellik Danimarka, İspanya, İsveç ve Birleşik Krallık ülkelerinde bulunmaktadır.

Nan Geng (2018) Avrupada'daki 20 gelişmiş ülke için 2042 gözlem içeren çalışmasında 1990 dönemi boyunca 3.çeyrek ve 2016 dönemi boyunca 4.çeyrek verileri kullanarak Panel veri ekonometrisi uygulamaktadır. Konut değerlendirme riskini ve uzun vadeli denge konut fiyatlarını modellemek için OECD'de 20 gelişmiş ülke ekonomilerinin konut fiyatlarını sürdürülebilir seviyelerini modellemektedir. Modelde kullanılan değişkenler; konut fiyat endeksi, kişi başına hane halkı harcanabilir gelir, reel ipotek oranı, kişi başına reel hane halkı net mali servet, kişi başına konut stok oranı, konut finansmanında vergi indirim endeksi, kira kontrollerinin katılığı endeksi,

gerçek konutun uzun vadeli esnekliğidir. Sonuç olarak; Temel talep ve arz faktörlerinin tahmininin uzun vadeli etkisi önceliklerle tutarlı ve istatistiksel olarak anlamlı bulunmaktadır.

Tripathi, Sabyasachi (2019) çalışmasında 1970-2017 dönemini kapsayan dünyadaki 43 ülke için yükselen konut fiyatlarının makroekonomik belirleyicilerini çapraz ülke bakış açısı ile araştırmaktadır. Rastgele etkili modelleri ve uygulanabilir genelleştirilmiş en küçük kareler regresyon tahmini kullanılmaktadır. Kullanılan değişkenler kişi başı GSYİH ve GSYİH büyüme oranı, kira, fiyat-gelir oranı, fiyat-kira oranı, kentleşme, reel faiz oranı, enflasyon, istihdam, reel döviz kuru, nüfus, geniş paradır. Regresyon sonuçları rant, fiyat-gelir oranı, fiyat-rant oranı, kentleşmenin olduğunu göstermektedir. Kişi başına GSYH, enflasyon, yaşlı nüfusun payı 15-64, GSYİH büyüme oranı, geniş para ve reel döviz kuru pozitif ve istatistiksel olarak anlamlı ve konut fiyatları üzerinde önemli etkisi sonucuna varılmaktadır. İstihdam anlamsız bulunmakta olup reel faiz oranlarının herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Farhad Taghizadeh-Hesary, Naoyuki Yoshino, and Alvin Chiu (2019) çalışmasında 1999-2018 yılları arasında Çin'in konut piyasası fiyatları olan Hong Kong'un arkasındaki itici faktörleri bulmayı amaçlamaktadırlar. Konut fiyatlarını etkileyen temel değişkenler üzerine teorik bir model ve ampirik analizler yaparak konut fiyat endeksindeki değişikliklerin uzun vadede fiyat eğilimlerini güçlendirdiği görülmektedir. Değişkenler; Hong Kong para arzı, PRC para arzı, özel yurtiçi konut fiyat endeksleri, Hong Kong Çin'deki konut kredisi faiz oranı, PRC'de konut kredisi faiz oranı, Hong Kong, Çin'deki özel sektöre yeni açılan toplam krediler içinde yeni onaylanan konut ipoteklerinin yüzdesi, Çin Tüketici Fiyat Endeksi, PRC Tüketici fiyat endeksi, Çin gayrisafi yurtiçi hasıla, PRC gayrisafi yurtiçi hasıla, Çin'de toplam yeni tamamlanan konut birimleridir. ARDL sınır testi kullanılmaktadır. Sonuç olarak; borç verme faiz oranının uzun vadede konut fiyatları üzerinde olumsuz bir etkisi olduğunu göstermektedir. Ancak kısa vadede, önemli olan para arzıdır (M3). Hong Kong'un para arzındaki değişikliklerden, Hong Kong, Çin ve PRC'deki düşük faiz oranlarından, PRC'deki GSYİH büyümesinden ve konut fiyatlarındaki önceki büyümeden kaynaklandığı görülmektedir. Yeni konutların arzı istatistiksel olarak anlamsız bulunsa da Çin'in konut piyasası olan Hong Kong'da arz ve talebin dengede olduğu görülmektedir.

Davarcıoğlu Özaktaş (2019) çalışmasında Türkiye’de konut piyasasındaki yabancı konut talebinin, reel efektif döviz kurundan ne ölçüde etkilendiğini 2013(1)-2018(10) dönemi verilerini kullanarak analiz yapmaktadır. Kullanılan değişkenler; reel efektif döviz kuru endeksi, yabancı konut satışlarıdır. Engle-Granger Eş Bütünleşme Testi, Hata Düzeltme Modeli ve Dinamik En Küçük Kareler yöntemlerinin kullanıldığı analiz sonucunda, beklentiye uygun olarak, reel efektif döviz kurundaki artışın, yabancı konut talebinin üzerinde pozitif etkisi olduğu sonucuna varılmaktadır.

Süleymanlı (2019) yapmış olduğu çalışmasında 2013-2019 yıllarında yabancıların konut talebi ile döviz kuru arasındaki ilişkiyi aylık veriler kullanılarak nedensellik yöntemi ile analiz yapmaktadır. Çalışma sonucunda döviz kuru ile yabancıların konut talebi arasında pozitif ilişki bulunmuştur

Anil Ari, Damien Puy, Yu Shi (2020) 1996 ile 2017 yılları arasında 14.993 ABD posta kodunda aylık ev fiyatlarını kullanarak test ettiği çalışmasında, dış talep şoklarının yerel konut fiyatları üzerindeki etkisine dair doğrudan kanıtlar yetersiz bulunmaktadır. Bu nedenle ABD'deki dış talebin yerel konut fiyatları üzerindeki etkileri ‘yurtdışındaki iç ön yargının varlığına dayandırılmaktadır. Kullanılan değişkenler; ev fiyatları, dış politik şoklar, yabancı maruziyet indeksidir. Uluslararası Ülke Risk Rehberi (ICRG) tarafından 52 gelişen ve gelişmekte olan ekonomide (EMDE'ler) derlenen yabancı siyasi derecelendirmelerdeki aşırı ve kendine özgü sapmaları kullanarak aylık bir dizi yabancı ülkeye özgü siyasi "şoklar" oluşturarak başlanmaktadır. Ardından, her bir ABD mahallesinin (posta kodu düzeyinde) yabancı siyasi olaylara maruziyetini 2000 ABD Nüfus Sayımı verilerini kullanarak ölçülmektedir. Posta kodu düzeyinde dış talep şoklarına ilişkin nihai ölçü, mahallenin her EMDE’ye maruz kalmasına göre ağırlıklandırılan 52 EMDE genelindeki ortalama dış politik şoktur. Dış talep şoklarının konut fiyatları üzerindeki statik ve dinamik etkisini panel regresyonları ile değerlendirilmektedir. Çalışma sonucunda, Yurtdışındaki aşırı bir siyasi kriz olayının ardından, dış talepteki güçlü ve dışsal bir değişimin bir göstergesi olarak, kriz ülkesinden gelen nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu ABD mahallelerinde ev fiyatlarının orantısız şekilde daha fazla arttığını görülmektedir.

IV. BÖLÜM

TÜRKİYE’DE YABANCILARA KONUT SATIŞINDA REEL DÖVİZ KURU ETKİSİNİN AMPİRİK ANALİZİ

Çalışmanın bu kısmında, Türkiye’de yabancı konut satışlarının reel döviz kurundan nasıl etkilendiği analiz edilmeye çalışılacaktır. Gerçekleştirilen analizde yer alan ekonometrik model gösterilmektedir. Modelde yer alan verilerin neler olduğu ve alındığı kaynaklar açıklanarak modelin hangi dönemi kapsadığına değinilmektedir.

Reel döviz kurunun yabancılara yapılan konut satışı üzerindeki etkisi incelenecek ve bu doğrultuda modelde 2015-2021 döneminde ülkelerin toplam yabancılara yapılan konut satış rakamları verileri, reel efektif döviz kuru ve konut fiyat endeksi verileri kullanılarak bu değişkenlerin yabancılara yapılan konut satışı üzerindeki ilişkisi incelenecektir.

4.1. Ekonometrik Model

Döviz kuru ile yabancılara yapılan konut satışı arasındaki ilişkinin nasıl olduğu ve hangi yönde olduğunu belirlemek için yapılan çalışmanın bu bölümünde yabancılara yapılan konut satışı ve döviz kuru değişkenleriyle birlikte konut fiyat endeksi, değişkeni de modele dahil edilerek araştırılmaktadır. Yapılan çalışmanın bu bölümünde öncelikle reel efektif döviz kuru ve konut fiyat endeksinin yabancılara konut satışı üzerindeki etkisi incelenecektir.

Çalışmanın temel konusunu oluşturan yabancılara konut satışı ve reel efektif döviz kuru arasındaki ilişkiyi inceleyen Davarcıoğlu Özaktaş (2019)’ın çalışmasında

kurulan modelde Türkiye’de yapılan yabancı konut satışların reel efektif döviz kuru üzerindeki etkisini incelemek için kurulan model şu şekildedir:

$$LNYKS_t = \beta_0 + \beta_1 REDK_t + \mu_t \quad (1)$$

Bu doğrultuda yabancılara konut satışı bağımlı değişken, reel efektif döviz kuru ve konut fiyat endeksi bağımsız değişken olarak alınarak kullanılan model yazılacak olursa:

$$Lnyks_{it} = \beta_0 + \beta_1 lnrdk + \beta_2 lnykfe + \mu_{it} \quad (2)$$

(2) Numaralı denklemde model kurulmaktadır. Bu modellerde yer alan değişkenler ise:

lnyks: Yabancılara Yapılan Konut Satışı

rdk: Reel Efektif Döviz Kuru

ykfe: Yeni Konut Fiyat Endeksi

göstermektedir.

Denklemde kullanılan β_0 değeri sabit terimi göstermekte, β_1, β_2 , değerleri eğim parametrelerini ve μ hata terimi göstermektedir.

4.2. Veri Seti Ve Değişkenler

4.2.1. Veri seti

Çalışmanın bu kısmında, 2015-2021 dönemi aylık veriler ile döviz kurunun ve konut fiyat endeksinin yabancılara konut satışı üzerindeki etkisi incelenmek istenmiştir.

Çalışmada kullanılan modellerde bazı sınırlamalara gidilmektedir. Bu sınırlandırmalar zaman sınırlandırılması ve dönem sınırlandırılmasıdır. Sınırlandırılmasındaki neden yabancılara yapılan konut satış rakamlarının 2015 yılında yayınlanmaya başlanması ve düzenli olarak 2021 yılına kadar devam ediyor olmasıdır.

Tablo 4. 1 *Değişkenlerin Tanımlanması*

DEĞİŞKEN	KISALTMA	TANIM	KAYNAK
Yabancılar Satışı	Konut lnyks	Ülke uyruklarına göre konut satış verileri ilk 20 uyruğu kapsamaktadır. (Değişkenin logaritması alınmıştır.)	Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)
Reel Efeaktif Kuru	Döviz lnrkd	Türkiye'nin ÜFE bazlı reel döviz kuru verisidir. (Değişkenin logaritması alınmıştır.)	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (TCMB EVDS)
Yeni Konut Fiyat Endeksi	Fiyat lnkfe	Türkiye konut piyasasındaki yapımların son iki yıl olan fiyat değişimlerini içeren seridir. (Değişkenin logaritması alınmıştır.)	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (TCMB EVDS)

4.2.2. Ekonometrik Yöntem

Çalışmanın bu bölümünde kullanılacak olan ekonometrik yöntemler anlatılacaktır. Çalışmada yabancıların konut talebine; reel efektif döviz kuru, konut fiyat endeksinin etkisini araştırmak için yöntem olarak zaman serisi analizi kullanılmıştır. Daha doğru ampirik sonuçlar elde edebilmek için yapısal kırılmaların göz önüne alınması gerekmektedir. Bu nedenle öncelikle analizde serilerin durağanlığını sınamak için Zivot-Andrews (1992) birim kök testi kullanılmıştır. Zivot-Andrews (1992) Birim kök testi sonrasında serilerde meydana gelebilecek yapısal kırılmaların dikkate alındığı Gregory ve Hansen (1996) eşbütünleşme testi kullanılmıştır. Eşbütünleşme testi sonucunda yapısal kırılmaların kukla değişken olarak dahil edildiği Philips ve Hansen (1990) tarafından geliştirilen FMOLS uzun dönemli katsayı yöntemi ile bağımsız değişkenlerin uzun dönem katsayıları tahmin edilecektir.

4.2.3. Zaman Serisi Yöntemi

Watson (2001)'a göre ekonomide istatistiksel yaklaşım biçimi olarak iki kategoriye ayrılmaktadır; Zaman serisi yöntemler ve yapısal ekonomik modeller şeklinde. Zaman içerisinde ardışık olarak incelenen her şey zaman seridir. Tek değişkenli ve çok değişkenli şeklinde iki tür içermektedir. Hyndman ve Athanasopoulos (2021)'a göre bir zaman serisi analizinin temel amacı, verilerde meydana gelen yön ve eğilimi en doğru şekilde tanımlamak amacıyla uygun olan modeli tahmin etmek ve geliştirmektir. Aynı zamanda zaman serisi analizi, zaman serisi verilerini tahmin eder ve yakın geçmişe bağlı olarak yakın geçmişteki sonuçlarının tahminini vermektedir. Zaman serisi verilerinin tahminini sağlamak için literatürde birçok model yer almaktadır. Uygulanacak olan her model ve analizde ilk adım zaman serisinin durağan olup olmadığının sınanmasıdır.

4.2.4. Zaman Seri Analizinde Durağanlık Sınaması

Zaman serisi analizinde durağanlık kavramı birim kök testinin temel koşuludur. Ancak serinin durağan çıkmasıyla pek çok yöntem kullanılabilir. Kahyaoğlu, Duygulu (2005)'ya göre durağan olan seride ortalamasının ve varyansın alan verilerin birim köke sahip olup değerlerinin sabit olması, ortak varyansının ise zamandan bağımsız olup ancak zaman aralığına bağımlı olması durağan serinin temel özelliğidir.

Çalışmada serilerin durağanlığını test etmek amacıyla Zivot-Andrews (1992) birim kök testi uygulanmıştır.

4.2.4.1 Zivot-Andrews (1992) Birim Kök Testi

Zaman serisi analizlerinde birim kök içeren seriler kırılmalar dikkate alınarak durağan hale gelmektedir. Daha doğru sonuçlar ortaya çıkarabilmek için serilerdeki kırılmaları dikkate alarak kırılmalı birim kök testleri geliştirilmiştir. Zivot-Andrews (1992) testi kırılmalı testlerden biridir.

Perron (1989) testindeki yapısal kırılmalı birim kök testi kırılma noktasının dışsal olarak bilindiği varsayımını eleştirerek kırılma noktasının içsel olarak tahmin edildiği Zivot-Andrews birim kök testi geliştirmişlerdir.

Zivot Andrews yapısal kırılmalı birim kök testi için geliştirilen modeller aşağıdadır;

$$y_t = \mu + \beta + \alpha y_{t-1} + \theta_1 DU(\varphi) + \sum_{i=1}^k c_i \Delta y_{t-i} + e_t \quad (3)$$

$$y_t = \mu + \beta_t + \alpha y_{t-1} + \theta_2 DT(\varphi) + \sum_{i=1}^k c_i \Delta y_{t-i} + e_t \quad (4)$$

$$y_t = \mu + \beta_t + \alpha y_{t-1} + \theta_3 DT(\varphi) + \theta_1 DU(\varphi) + \sum_{i=1}^k c_i + e_t \quad (5)$$

Model A serinin sabitte, Model B trendde, Model C sabitte ve trendde kırılmayı göstermektedir.

$t=1, \dots, T$ zaman endeksini ifade etmektedir.

Δy_{t-i} hata teriminde yer alan otokorelasyonu ortadan kaldırabilmek için modele dahil edilmiştir.

DU kırılma tarihinde oluşan (TB) değişimleri

DT eğimdeki değişimleri göstermektedir.

$$DU(\lambda) = \begin{cases} 1 & t > T\lambda \\ 0 & \end{cases}$$

$$DT(\lambda) = \begin{cases} 1 - T\lambda & t > T\lambda \\ 0 & \end{cases}$$

Peron (1997) çalışmasında zaman serisi analizlerinin birçoğunda Model A veya Model C kullanılarak modelleme yapılabileceğini öne sürmektedir. Kullanılan hipotezler şu şekildedir;

H_0 : Birim kök içermektedir.

H_1 : Birim kök içermemektedir.

Zivot-Andrews (1992) tablo kritik değerleri ile karşılaştırılmakta H_0 hipotezi reddedilemezse serinin birim kök içerdiği kabul edilmektedir.

4.2.4.2. Gregory – Hansen Eşbütünleşme Analizi

Altıntaş, Koçbulut (2017)'a göre geleneksel olarak kullanılan eşbütünleşme testleri, eşbütünleşme ilişkisinin olmadığı H_0 hipotezini yapısal kırılmalar olsa dahi hipotezi reddedebilmektedirler. Bu durum geleneksel eşbütünleşme testinin sınırı olarak görülmektedir. Bu nedenle yapısal kırılmaların varlığı durumunda, geleneksel eşbütünleşme testleri kırılmaları dikkate almadığı varsamıyla kurulan eşbütünleşme denklemlerinin modeli tahmin etme gücü zayıflamaktadır.

Böylece yapısal kırılmaların dikkate alındığı eşbütünleşme testinin kullanılması gerekmektedir. Ferreira vd (2014)'ne göre yapısal değişim

modellemesinin temelinde iki farklı görüş vardır. Birincisi yapısal değişim modelinde bilinen kırılma noktası diğeri ise bilinmeyen kırılma noktası olduğu varsayılmaktadır.

Doğrusal eşbütünleşme regresyon modeli aşağıdaki gibi ifade edilir;

$$y_t = \alpha' c_t + \beta' x_t + \mu_t \quad (6)$$

Yapısal bir değişiklik olmadan (Engle ve Granger, 1986) kullanıldığı gibi eşbütünleşme aşağıdaki model şeklinde ifade edilir;

$$y_t = \mu + \alpha_1 x_t + \alpha_2 z_t + \alpha_3 e_t + \alpha_4 s_t + \varepsilon_T \quad (7)$$

X_t, z_t, e_t, s_t ve bağımlı değişken y_t durağan olmayan seriler $I(1)$ ve hata terimi ε_T durağan seri $I(0)$ ve $\mu, \alpha_1, \alpha_2, \alpha_3, \alpha_4$ parametreleri ise zamanla değişmeyen parametrelerdir. Doguwa vd (2014) fakat eşbütünleşme uzun bir süre değişim yaşanmamasına karşın belli bir süre sonra uzun vadeli ilişkiye geçiş gerekebilir. Bu nedenle değişimin hangi zamanda gerçekleştiği dışsal olarak belirlenebilir.

Yapısal bir değişikliğin olmasıyla Gregory ve Hansen (1996) modeli şu şekilde ifade edilmektedir;

$$\varphi\{0, \text{if } t \leq [n] \ 1, \text{if } t > [n] \quad (8)$$

Bilinmeyen parametre nispi zamanlamayı gösterirken, n gözlem sayısı göstermektedir. $[n]$ değişim noktası ve tam sayı parçasını belirtmektedir.

Gregory – Hansen eşbütünleşme testinde kukla değişkenlerin eklenmesiyle, değişkenler arasında uzun dönemli eşbütünleşmenin olup olmadığı üç modelle incelenmektedir. Model 1 sabitte kırılmayı (C), Model 2 sabitte ve trendde kırılmayı (C/T), Model 3 rejim değişimini (C/S) göstermektedir.

Model 1: Sabitte Kırılma (C)

$$\gamma_{1T} = \mu_1 + \mu_2 \varphi_{tr} + \alpha^T \gamma_{2T} + \square_T \quad t=1, \dots, n \quad (9)$$

Model 2: Sabitte ve Trendde Kırılma (C/T)

$$\gamma_{1T} = \mu_1 + \mu_2 \varphi_{tr} + \beta_T + \alpha^T \gamma_{2T} + \square_T \quad t=1, \dots, n \quad (10)$$

Model 3: Rejim Değişimi (C/S)

$$\gamma_{1T} = \mu_1 + \mu_2 \varphi_{tr} + \alpha_1^T \gamma_{2T} + \alpha_2^T \gamma_{2T} \varphi_{tr} + \varepsilon_T \quad t=1, \dots, n \quad (11)$$

Modelde 1’de μ_1 kırılmadan önceki sabit terimi, μ_2 kırılmadan sonraki sabit terimi göstermektedir. μ_2 sabit terimdeki kırılmayı göstermektedir. Sabitte kırılmanın

olduğu modelden farklı olan Model 2’de ki β_T trendi göstermektedir. Model 3’de α_1 kırılma öncesindeki eğim katsayısını gösterirken α_2 kırılma sonrasındaki eğim katsayısında meydana gelen değişikliği göstermektedir.

Erdoğan, Gürbüz (2014) modeldeki r değişkeni yapısal kırılmanın olduğu noktayı göstermektedir. İlk olarak yapısal kırılmanın olduğu noktayı bulabilmek için r değerleri yukarıda yer alan modellerle EKK yoluyla tahmin edilerek hata terimleri bulunur. Daha sonra bulunan r değerlerinin minimum olduğu nokta kırılma noktası olarak belirlenir. Hesaplanan test istatistiği Gregory – Hansen’de belirlenen kritik değerlerinden mutlak değer olarak büyük ise H_0 hipotezi reddedilmektedir ve eşbütünleşme varlığı söz konusudur.

H_0 : Değişkenler arasında eşbütünleşme ilişkisi yoktur.

H_1 : Yapısal değişiklik ile değişkenler arasında eşbütünleşme ilişkisi vardır.

Atay Polat (2015) Bu üç model için Philips test istatistikleri (Z_a^* , Z_t^*) ve ADF test istatistiğinin minimum olduğu zaman eşbütünleşme testi için en uygun kırılma tarihidir. Bu model aşağıdaki gibi ifade edilmektedir;

$$Z_a^* = \frac{\inf}{\tau \in T} Z_a(\tau) \quad (12)$$

$$Z_t^* = \frac{\inf}{\tau \in T} Z_t(\tau) \quad (13)$$

$$ADF^* = \frac{\inf}{\tau \in T} ADF(\tau) \quad (14)$$

4.2.4.3. Tam Uyarlanmış En Küçük Kareler Tahmincisi (FMOLS)

Eşbütünleşme testi sonucunda değişkenler arasında uzun dönemli eşbütünleşmenin varlığının bulunmasıyla uzun dönemli ilişki farklı yöntemler ile tahmin edilmektedir. Çalışmada kullanılan FMOLS yöntemi bağımsız değişkenler ile hata terimi arasındaki katsayıların tahmininde kullanılmaktadır. Philips ve Hansen (1990) tarafından eşbütünleşmeye sahip regresyanların tahmini için geliştirilmiştir. Polat (2021)’a göre FMOLS yöntemiyle içsellik ve otokorelasyon sorunlarını göz önüne alarak Kernel tahmincileri yoluyla EKK yönteminde düzeltme gerçekleştirmektedir. Kalim ve Shahbaz (2009)’a göre uzun dönemli parametrelerin tahmin için kullanılan FMOLS, Eş-bütünleşme ilişkisinin varlığı serilerin $I(1)$ koşuluyla sağlanmaktadır. Bu nedenle birim kökün varlığının doğrulanması ve eşbütünleşme ilişkisinin varlığı gerekmektedir.

Aralarında eşbütünleşme ilişkisinin varlığına karar verilen seriler için oluşturulan FMOLS yönteminin denklemi şu şekildedir

$$Y_{1t} = \tau x_t + \mu_{1t} \quad (15)$$

Denklemde;

$$\tau = (A, \Pi)$$

$$X_t = (Y'_{2t}, k'_{1t})'$$

Buradan yola çıkarak aşağıdaki tahminciler üretilmektedir.

$$\tilde{X} = (\tilde{Y}'_{2t}, k'_{1t})'$$

$$\bar{X}t = (\bar{Y}'_{2t}, k'_{1t})'$$

Uslu (2020)'ya göre FMOLS değişkenlere ait denklemlerin hata terimleri arasındaki eşanlı ilişkileri de içerdiği için ikinci dereceye ait sapmaları da gidermektedir.

4.3. Ekonometrik Bulgular

Çalışmanın bu bölümünde yıllık veriler kullanılarak yabancılara yapılan konut satışları ile döviz kuru ve konut fiyat endeksi arasındaki ilişkiyi anlamak amacıyla yapılan zaman serisi analizinin sonuçlarına yer verilmektedir.

4.3.1. Zaman Serisi Analizi

4.3.1.1. Değişkenler ve Tanımlayıcı İstatistikler

Ekonometrik analiz sonuçlarına değinmeden önce kullanılan veriler açıklanacak ve değişkenlerin tanımlayıcı istatistiklerine yer verilip açıklanacaktır.

Çalışmada kullanılan değişkenlere ait tanımlayıcı istatistikler Tablo 4.2'de gösterilmektedir.

Tablo 4. 2 *Analizde kullanılan değişkenlerin tanımlanması*

Kısaltma	Serinin Açıklaması
lnyks	Yabancıya yapılan konut satış sayıları
lnrdk	Reel efektif döviz kuru
lnykfe	Yeni konut fiyat endeksi

Tablo 4.3 incelendiğinde modelde bağımlı değişken olarak kullanılan yks (yabancılara konut satış rakamları) için zaman serisi ortalaması 2827.988 iken,

maksimum değer 2021 yılının Eylül ayında 6706.000 olmuştur. Minimum değer 2020 yılının Nisan ayında 796.000 olmuştur. Bağımsız değişken olarak kullanılan ykfe (yeni konut fiyat endeksi) için zaman serisi ortalaması 114.6444 iken maksimum değeri 2021 yılının Eylül ayında 215.80000 ve minimum değeri 2015 Ocak ayında 72.90000'dir. Bir diğer bağımsız değişken olan rdk (reel efektif döviz kuru) için zaman serisi ortalaması 82.6958 iken maksimum değeri 2015 yılı Ocak ayı 108.63000 ve minimum değeri ise 2021 yılı Haziran ayında 59.68000'dir.

Tablo 4. 3 *Analizde kullanılan değişkenlerin tanımlayıcı istatistikleri*

Değişken	Ortalama	Standart Sapma	Maksimum Değer	Minimum Değer
yks	2827.988	1434.632	6706.000	796.0000
ykfe	114.6444	33.25676	215.8000	72.90000
rdk	82.69568	14.54355	108.6300	59.68000
lnyks	7.824265	0.499552	8.810758	6.679599
lnkfe	4.705528	0.263330	5.374352	4.289089
lnrdk	4.399539	0.179009	4.687948	4.088997

4.3.1.2. Yapısal Kırılmalı Birim Kök Testi Sonuçları

Tablo 4.4'de serilerin durağanlık süreçlerini araştırmak amacıyla uygulanan yapısal kırılmaların dikkate alındığı Zivot-Andrews yapısal kırılmalı birim kök testi sonuçlarına yer verilmiştir.

Tablo 4. 4 *Zivot andrews birim kök testi sonuçları*

Değişkenler	Model A	Kırılma	Model C	Kırılma
<i>Düzye Değerleri</i>				
lnyks	-4.1083	2020-03	-4.2643	2020-01
lnykfe	-1.8485	2018-04	-3.2017	2020-11
lnrdk	-4.4655	2020-12	-4.2401	2018-03
<i>Fark Değerleri</i>				
Δ lnyks	-9.7498*		-9.3816*	
Δ lnykfe	-6.6976*		-7.7193*	
Δ lnrdk	-8.3791*		-8.3187*	

Test istatistiğine ilişkin kritik değerler Zivot-Andrews (1992)'den alınmıştır. * %1; anlamlılık düzeyini ifade etmektedir. Model A için kritik değerler: %10 (-4.58), %5 (-4.80), %1 (-5.34). Model C için kritik değerler: %10 (-4.82), %5 (-5.08), %1 (-5.57)

Tablo 4.4’de değişkenlere ait Zivot-Andrews (1992) birim kök test sonuçları verilmiştir. Analiz sonuçlarına göre, Lnyks, lnkfe, lnrdk serileri hem sabit hem de trendli modelde düzey değerlerinde birim köke sahiptir. Ancak söz konusu değişkenlerin fark hallerinde %1 anlamlılık düzeyinde durağanlaştıkları görülmektedir. Analiz sonuçlarına göre kırılma tarihleri yorumlandığında; lnyks serisi için belirlenen kırılma tarihi 2020 yılının Ocak ayına denk gelmektedir. Bu tarih lnyke serisi için belirlenen kırılma tarihi 2020 Kasım ayına denk gelmektedir. Bu tarihte Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yİ-ÜFE)’nin yıllık enflasyonunun %23.1’e yükselmesiyle konut fiyatlarına yansımıştır. Ayrıca yine Kasım ayında TCMB’nin faiz oranlarını yükseltme kararı alması sonucunda konut fiyatlarına yansımıştır. Faiz oranları ve maliyetlerde artış yaşanması konut fiyatlarını arttırdığı için konut satışlarında artış yaşanmasını sınırlandırmaktadır. Lnrdk serisi için belirlenen kırılma tarihi 2018 yılının Mart ayıdır.

Zivot-Andrew (1992) birim kök testi analiz sonuçlarına göre serilerin aynı derecede durağanlığa sahip oldukları tespit edilmiştir. Bu doğrultuda eşbütünleşme testi yapılarak seriler arasında uzun dönemde eşbütünleşme ilişkisinin var olup olmadığı Gregory-Hansen (1996) tarafından geliştirilen kırılmalı eşbütünleşme testi ile incelenmiştir. Test sonucunda ulaşılan bulgular Tablo 4.4’de verilmektedir.

4.3.1.4. Eşbütünleşme Testi Sonuçları

Yapısal kırılmaya izin veren birim kök testi analizinden sonra tek yapısal kırılmayı içeren Gregory-Hansen (1996) tarafından geliştirilen eşbütünleşme testi uygulanmaktadır. Tablo 4.5’de tek bir içsel kırılmayı barındıran teste ait sabit modelde ve rejim değişimi modeline ait sonuçlar verilmektedir.

Tablo 4. 5 *Gregory-Hansen Eşbütünleşme Sonuçları*

Model	Kırılma	ADF istatistiği	Zt İstatistiği	Kritik Değer
C	2020-02	-4.780 ***	-4.942 **	-4.69 (%10) -4.92 (%5)
C/S	2020-02	-5.633 **	-5.702 **	-5.50 (%5)

Not: ** %5, *** %10 anlamlılık düzeyini ifade etmektedir. Gecikme uzunluğu Schwarz Bilgi Kriterine göre belirlenmektedir. Kritik Değerler Gregory –Hansen(1996) tarafından belirlenmektedir.

Tablo 4.5 incelendiğinde sabitte kırılma (C) modelinde ADF istatistik değeri %10 ve Zt istatistik değeri ise %5 anlamlılık düzeyinde kritik değerden mutlak değer olarak büyük olduğu için seriler arasında uzun dönemde eşbütünleşik ilişkinin var

olduğu sonucuna ulaşılmaktadır. Rejim değişimi (C/S) modelinde ise ADF ve Zt istatistik değeri %5 anlamlılık düzeyinde kritik değerden mutlak değer olarak büyük olduğu için uzun dönemde eşbütünleşik ilişkinin varlığı tespit edilmektedir. Bu doğrultuda seriler arasında eşbütünleşik ilişkinin olmadığını ifade eden H_0 hipotezi reddedilmekte ve H_1 hipotezi kabul edilmektedir. Test tarafından belirlenen kırılma tarihi ise 2020-Şubat ayı olarak belirlenmektedir.

Analiz sonuçlarına göre, yabancılara konut satışı ile reel efektif döviz kuru ve konut fiyat endeksi arasında uzun dönemli eşbütünleşme ilişkisinde analiz edilen dönemde 2020 Şubat ayı kırılma dönemlerini oluşturmaktadır. Kırılma dönemlerinin oluşumunda tüm dünyada yaşanan covid-19 etkili olmuştur. 2020 Mart ayında Covid-19 öncesi artan konut satışları 721 konut satışı ile İran, 691 konut satışı ile Irak, 280 konut satışı ile Rusya Federasyonu olmuştur. Aynı zamanda yabancılara yapılan konut satışının geçen ay artan döviz kurunun görece artışta olması da konut satışına etki etmektedir.

4.3.1.5. Uzun Dönem Katsayı Tahmini Sonuçları

Çalışmada uzun dönem analizi test edilirken bir önceki aşamada Gregory-Hansen eşbütünleşme testi ile sabitte ve rejim değişimi tespit edilen yapısal kırılma modele kukla değişken olarak dahil edilmiştir. Tablo 4.6'da FMOLS uzun dönemli eşbütünleşme sonuçlarını vermektedir.

Tablo 4. 6 *Uzun dönem katsayı tahmini sonuçları*

	FMOLS			
Değişkenler Bağımlı Değişken YKS	Katsayı	Standart Hata	t-istatistiği	Prob değerleri
LNRDK	-3.429731	0.809253	-4.238143	0.0001*
LNYKFE	0.829283	0.827300	1.002397	0.3194
C	19.62666	4.990042	3.933165	0.0002
Trend	-0.011767	0.009789	-1.202062	0.2331
Kukla	-0.560221	0.215963	-2.594062	0.0114**
R ²	0.561978			
Adjusted R ²	0.538617			

*,** sırasıyla %1 ve %5 anlamlılık düzeyini ifade etmektedir.

FMOLS eşbütünleşme tahmininde yabancılara konut satışı bağımlı değişken, Reel döviz kuru ve konut fiyat endeksi bağımsız değişken olarak alındığı durumdaki

katsayılar verilmiştir. Elde edilen tahmin sonuçlarına göre, reel döviz kuru değişkeninin katsayısı negatif istatistiksel olarak anlamlı olduğu görülmektedir. Buna göre Reel döviz kurundaki %1’lik artış yabancı konut satışını %3.429731 azaltmaktadır. Konut fiyat endeksi değişkeninin katsayısı pozitif olduğu görülmektedir. Ayrıca kırılma tarihi olarak belirlenen 2020 Şubat ayındaki gelişmelerin yabancılara konut satışı üzerinde negatif bir etkiye sahip olduğu görülmektedir. Bu doğrultuda covid-19’un yabancılara konut satışı üzerinde %0.560221 negatif etki yarattığı tespit edilmiştir.



SONUÇ ve ÖNERİLER

Küreselleşmenin artması ve nüfus hareketliliğine bağlı olarak ülkeler arası küresel konut piyasaları uluslararası ilişkilerde giderek daha da önemli bir rol oynamaktadır. Küreselleşmeye bağlı olarak yabancı yatırımcılar, finans ve piyasa bilgisine erişimin kolaylaşması ile yerel coğrafyaları dışında da yüksek konut talebinde bulunmaktadır. Konut talebine bağlı konut türleri de kendi içinde farklılık göstermektedir. Gelişmiş ekonomilerin çoğunda hanehalkı için konut servetin büyük bir kısmını oluşturmaktadır.

Yabancılar tarafından özellikle göç planları, eğitim, güvenlik, jeopolitik konum, şehrin cazibesi gibi etkenler yabancı yatırımcıyı ülkeye çeken etmenler olmuştur. Ülke gruplarına göre yabancıların tercih ettiği bölgeler farklılık göstermekte ve Arap ülkelerinin özellikle İstanbul'u tercih etmeleri bu durumun bir örneği olarak görülmektedir. Aynı zamanda Türkiye konut piyasasının güvenli liman olarak görülmesi konut piyasasına olan sermaye girişini arttırmaktadır. Türkiye'de ki yabancı konut talebinin toplam konut satışları içerisindeki payının günden güne artması yabancı yatırımcının konut piyasası üzerinde önemli rol oynadığının göstergesidir. Yabancı yatırımcının toplam konut satışı içerisindeki payı 2017 yılına kadar ortalama %1.6 oranında iken 2021 yılına gelindiğinde %3.8 oranına yükselmiştir. Bu artış içerisinde ülkelerin Türkiye'yi tercih etme nedenleri; kültürel yakınlık, dini benzerlik, kişi başına düşen gelir, fiyatlar ve yabancı kişilerin taşınmaz alarak vatandaşlık hakkı elde etmesi şeklinde sıralanmaktadır.

Türkiye'de yabancı kişilerin taşınmaz edinimi Tapu Kanunu'nun 35. Maddesine göre düzenlenmektedir. Taşınmaz edinimine yönelik yabancılar hukukunun iki temel ilkesi bulunmaktadır. Karşılıklılık ilkesi ve kanuni sınırlılıklara uymak koşuluyla taşınmaz edinimi şeklindedir. Karşılıklılık ilkesine göre yabancı uyruklu kişiler Türkiye'de konut edinirken yabancı uyruklu kişinin bağlı olduğu

devlette Türkiye vatandaşına aynı hakkı vermesi anlamına gelmektedir. Kanuni sınırlı aynı hakta da aynı koşul aranmaktadır. Yabancı uyruklu kişi edineceği gayrimenkul ile bağımsız ve sürekli sınırlı aynı hakların toplamı iki buğuk hektarı geğemez. Uluslararası ticaretin gelişmesiyle birlikte ülkeler arasındaki ekonomik anlaşmalar ülkelerin entegrasyonunun artması, kültürel olarak yakınlık ve döviz girdisinin ülkeler açısından öneminden dolayı tarihsel olarak Türkiye’de yapılan tüm düzenlemeler yabancıların Türkiye’nin yabancılara konut satışını kolaylaştıran düzenlemeler olarak görülmektedir. 2012 yılında 6302 sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesiyle ülkemizde gayrimenkul 2012 yılında 2,636 milyar dolar iken 2013 yılında 3,049 milyar dolar yükselmektedir ve bu yükseliş 2014’te 4,321 milyar dolar şeklinde devam ederken 2020 yılında 4,420 milyar dolar şeklinde dir. 1 Nisan 2017 yılında KDV muafiyetinin getirilmesiyle, Türkiye’de oturma hakkı bulunmayan yabancı kişiler gayrimenkul alımında KDV’den muaf tutulmuştur. Daha sonra 2018 yılında 1 milyon dolar ödeyerek konut sahibi olup vatandaşlık hakkı elde eden yabancılara 250 bin dolar ile yabancı vatandaşlar Tüm bu düzenlemeler yabancı kişilerin Türkiye’den konut satın alımını arttırmaya neden olan düzenlemeler şeklinde ifade edilebilir.

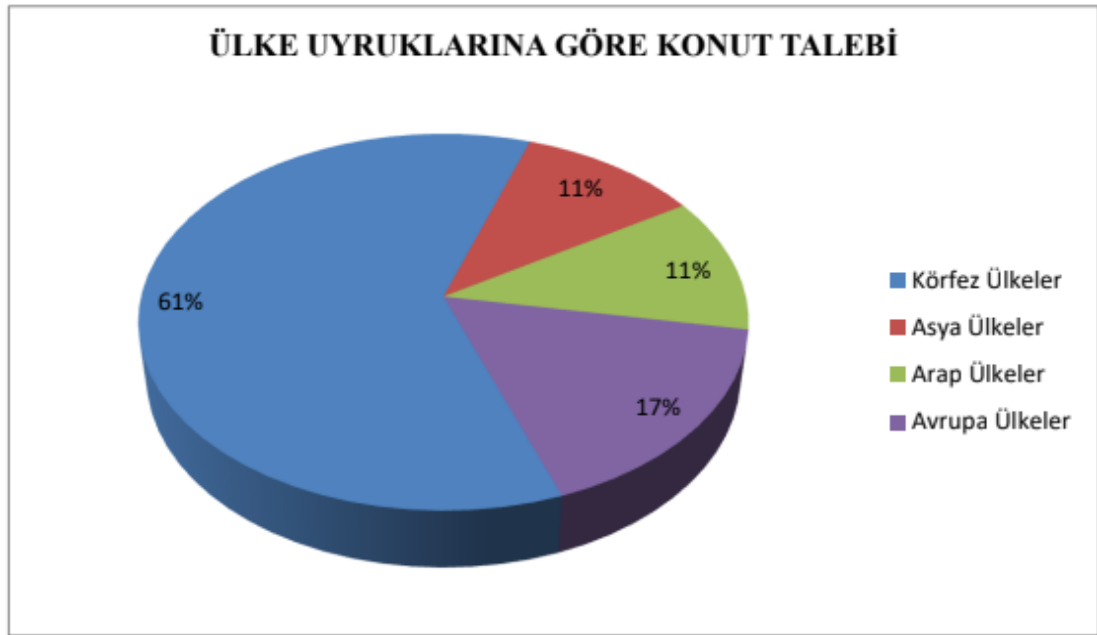
Yabancılara yapılan konut satışını etkileyen birçok faktör bulunmakla birlikte etkileyen faktörler ile az sayıda çalışma bulunmaktadır. Konut talebini belirleyen unsurların başında ülkenin çekici faktörleri ve fiyatlar gelmektedir. Bu bağlamda çalışmamızda döviz kuru ve fiyatların yabancı konut talebini ne kadar etkileyip etkilemediğini analiz etmekteyiz. Döviz kurundaki dalgalanmaların konut satışı üzerindeki etkisini net bir şekilde ortaya koymak için yapılan çalışmada döviz kurunun yabancılara yapılan konut satışı üzerine etkisi incelenmiştir. Aradaki ilişkinin yönünü test edebilmek için yabancılara yapılan toplam konut satış rakamları analizde kullanılmıştır. Kullanılan değişkenler reel efektif döviz kuru ve yabancılara yapılan konut satış rakamları ile birlikte Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip eden konut fiyat endeksi eklenerek analiz gerçekleştirilmiştir. Çalışmaya konu olan aylık verilerle 2015-2021 dönemi toplam konut satış rakamları, reel efektif döviz kuru ve konut fiyat endeksi kullanılmıştır. Bağımlı değişken olarak yabancılara konut satışı, bağımsız değişken olarak reel efektif döviz kuru, konut fiyat endeksi rakamlarının kullanıldığı analizde değişkenler arasındaki ilişkiyi analiz etmek için ilk olarak yapısal kırılmalı birim kök testi uygulanmıştır. Serilerin normal dağılmadığı ve hataların yüksek olduğu durumda daha güçlü sonuçlar veren çalışmada kullanılan Zivot-

Andrews yapısal kırılmalı birim kök testi sonucunda yabancılara yapılan konut satışları değişkeni, reel efektif döviz kuru değişkeni ve konut fiyat endeksi değişkeni birinci fark değerlerinde durağan olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Aylık bazda yabancılara konut satış rakamları, reel efektif döviz kuru ve konut fiyat endeksi verilerinden elde edilen birim kök testi sonuçlarının sonrasında değişkenler arasındaki uzun dönemli ilişkinin varlığını sınamak amacıyla Gregory-Hansen yapısal kırılmalı eşbütünleşme analizi uygulanmıştır. Gregory-Hansen eşbütünleşme testinde sabitte kırılma modeli, trendli sabitte kırılma modeli, rejim değişikliği modelleri ile uzun dönemli ilişkinin varlığı analiz edilmektedir. Gregory-Hansen yapısal kırılmalı eşbütünleşme sonuçlarına göre sabitte kırılma (C) ve rejim değişimi modelinde (C/S) modelinde yabancılara konut satışı, reel efektif döviz kuru ve konut fiyat endeksi arasında uzun dönemli bir eşbütünleşme ilişkisinin varlığı sonucuna ulaşılmıştır. Yani reel efektif döviz kuru değişkeni ve konut fiyat endeksi değişkenleri yabancılara konut satışı üzerinde etkili olduğunu göstermektedir. Gregory-Hansen eşbütünleşme sonucundan 2020-Şubat ayı yaşanan ekonomik gelişmelere paralel olarak kırılma dönemi olarak belirlenmiştir. Eşbütünleşme ilişkisinin varlığı tespit edildikten sonra değişkenler arasındaki uzun dönemli ilişkinin tespitini yapabilmek için yapısal kırılmaların kukla değişken olarak modele dahil edildiği FMOLS eşbütünleşme uzun dönem katsayı tahminci yöntemi kullanılmıştır. Tahmin sonucunda, reel efektif döviz kurundaki %1’lik artış yabancılara konut satışını %3.384891 azaltmaktadır. TC Merkez Bankası’nın reel efektif döviz kuru tanım gereği, reel efektif döviz kuru düştükçe ulusal para değer kaybederken reel efektif döviz kuru yükseldikçe ulusal para değer kazanmaktadır. Konut fiyat endeksi değişkeninin katsayısının anlamsız olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Teorik bir çerçevede incelenen reel efektif döviz kurunun yabancılara yapılan konut satışı üzerindeki etkisi beklentilerle uyumludur. Reel efektif döviz kuru düştükçe (ulusal para değer kaybedince), döviz cinsinden konut fiyatlarındaki azalma, yabancı konut talebini arttırmaktadır. Bu sonuçlar ile literatürde yer alan Süleymanlı (2019), Davarcıoğlu Özaktaş (2019) gibi çalışmalarda yer alan döviz kuru hareketliliği ile yabancılara yapılan konut satışları arasındaki pozitif ilişkiyi ortaya koyan çalışmalardan elde edilen sonuçlar ile uyumludur.

Çalışmada tanımlanan modelden elde edilen sonuç doğrultusunda, yabancılara yapılan konut satışının Türkiye açısından döviz kazandırıcı bir etki yaratması ve günden güne artış yaşanıyor olması yabancılarda Türkiye’ye olan ilgisini

göstermektedir. Yabancı kişilere yapılan konut satışından elde edilen gelire ilişkin resmi bir açıklama bulunmamakla birlikte Türkiye'ye kazandırdığı gelir bilinmemektedir. Fakat döviz kurundaki artışla yabancıların Türkiye'yi tercih etmesi döviz girdisi sağlamakta ve gelir artmaktadır. Özellikle son dönemlerde döviz kurundaki hareketliliğin yabancılara yapılan satışlara daha da etki yaratacağı öngörülebilir.

Şekil 2'de görüldüğü gibi özellikle Körfez ülkelere yapılan konut satışlarının %61 pay ile en fazla konut satışı yapılan ülke grubu diyebiliriz. Körfez ülkelerin satışını arttırmak ve dengeyi koruyabilmek için daha güçlü pazarlar oluşturulmalı ve globalleşen dünyada ülkelerin istek ve tercihleri göz önüne alınarak yabancı kişiler Türkiye'ye çekilebilir. İkinci sırada %17 pay ile Avrupa ülkelerine yapılan konut satışı gelirken %11 pay ile Asya ve Avrupa ülkeleri gelmektedir.



Şekil 2. Ülke gruplarına göre yabancılara yapılan konut satışlarının payı
(<http://www.tuik.gov.tr> adresi, inşaat ve konut istatistiklerinden yararlanılarak yazar tarafınca düzenlenmiştir.)

Özellikle konut satışının az olduğu ülkeler ve ülke gruplarını daha cazip hale getirebilmek açısından Türkiye'den beklentilerini göz önünde bulundurularak satış rakamları daha da arttırılabilir.

KAYNAKLAR

- Agnev, K. ve Lyons, R.C. (2017). The Impact of Employment on Housing Prices: Detailed Evidence from FDI in Ireland.
- Akkaş, M. E., ve Sayılğan, G. (2015). Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Faizi: Toda-Yamamoto Nedensellik Testi.
- Albouy, D., Ehrlich, G., ve Liu, Y. (2014). Housing demand and expenditures: How rising rent levels affect behavior and cost-of-living over space and time. In CEP/LSE Labour Seminar, London (Vol. 28).
- Australian Government Foreign investment review board. (2021). Erişim adresi: <https://firb.gov.au/about-firb>. Erişim 26 Eylül 2021.
- Arthur O’Sullivan (2011). Urban Economics-McGraw-Hill Education. United States of America: Douglas Reiner
- Ari, Anil vd. Foreign Demand and Local House Prices: Evidence from the US. SSRN Scholarly Paper. Rochester, NY: Social Science Research Network, 01 Şubat 2020. Social Science Research Network, papers.ssrn.com. <https://papers.ssrn.com>.
- Asal, M. (2018). İsveç Reali Konut Fiyatlarının Uzun Vadeli Sürücüleri ve Kısa Vadeli Dinamikleri. Uluslararası Konut Piyasaları ve Analizi Dergisi, 11, 45-72.
- Atterhög, Mikael vd. The Effect of Competition and Ownership Policies on the Housing Market. Stockholm, 2005.
- Bahmani-Oskooee, Mohsen, ve Tsung-Pao Wu. “Housing Prices and Real Effective Exchange Rates in 18 OECD Countries: A Bootstrap Multivariate Panel Granger Causality”. Economic Analysis and Policy 60 (01 Aralık 2018): 119-26. <https://doi.org/10.1016/j.eap.2018.09.005>.
- Ball, M., ve Nanda, A. (2013). Household attributes and the future demand for retirement housing. International Journal of Housing Markets and Analysis.
- Belsky, J., Bakermans-Kranenburg, M. J., ve Van IJzendoorn, M. H. (2007). For better

and for worse: Differential susceptibility to environmental influences. *Current directions in psychological science*, 16(6), 300-304.

Brierley, I. (2014). *Real Estate Investment in the UK: The Legal Perspective*.

Ceritoglu, Evren. "The Effect of House Price Changes on Cohort Consumption in Turkey". Working Papers. Working Papers. Research and Monetary Policy Department, Central Bank of the Republic of Turkey, 2017. <https://ideas.repec.org/p/tcb/wpaper/1710.html>.

Craig, R Sean - Hua, Changchun. "Determinants of Property Prices in Hong Kong SAR: Implications for Policy", IMF Working Papers 15.

Çetin, G., ve Doğaner, A. (2017). İnşaat sektörü güven endeksi ve konut fiyat endeksi arasındaki ilişki: Türkiye için ampirik analiz. *İktisat Politikası Araştırmaları Dergisi*, 4(2), 155-165.

Çınar, M.C. (2018). Türk inşaat sektörü ve türk inşaat sektörünün ülke ekonomisine etkileri. (yüksek lisans tezi). Erişim adresi: <http://acikerisim.nevsehir.edu.tr>.

Devlet Planlama Teşkilatı, (2007). Dokuzuncu Kalkınma planı. Rapor No.2735. Ankara.

Dettori, M., Altea, L., Fracasso, D., Trogu, F., Azara, A., Piana, A., Arghittu, A., Saderi, L., Sotgiu, G., ve Castiglia, P. (2020). Housing Demand in Urban Areas and Sanitary Requirements of Dwellings in Italy. *Journal of Environmental and Public Health*, 2020, 1–6. <https://doi.org/10.1155/2020/7642658>

Devlet Planlama Teşkilatı. (2001). Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı. (Yayın no.2594). Erişim adresi: <https://www.sbb.gov.tr/> Erişim 7 Eylül 2021

Dinçer, Ahmet Emre vd. "Safranbolu- İncekaya Bölgesi'nde Bir Mimari Stüdyo Deneyimi". *Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi*, 9(1), 278–292. <https://doi.org/10.29130/dubited.774918>.

Directory.user. "Foreign Investment Review Board". Text. Government Online Directory. Government Online Directory. 25 Mayıs 2017. Erişim 7 Haziran 2021. <https://www.directory.gov.tr>.

- Doguwa, SI, Olowofeso, OE, Uyaabo, SO, Adamu, I., ve Bada, AS (2014). Nijerya'da Yapısal Kırılmalar, Eşbütünleşme Ve Para Talebi. CBN Uygulamalı İstatistik Dergisi (JAS) , 5 (1), 2.
- Durkaya, M. (2002). Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Trabzon.
- Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.ş (2014). Gayrimenkul ve konut sektörüne bakış. Erişim adresi: <https://emlakkonut.com.tr/>. Erişim 6 Eylül 2021
- Eraslan, C, Bayraktar, Y . (2013). Konut Balonlarının Oluşumunda Fed'in Rolü Ve Küresel Krizden Çıkartılacak Bazı Dersler. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası, 62 (2) , 38-59.
- Erdoğan, S., ve Gürbüz, S. (2014). Türkiye'de Enerji Tüketimi Ve Ekonomik Büyüme İlişkisi: Yapısal Kırılmalı Zaman Serisi Analizi. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, (32), 79-87.
- Erkal, Aygen (2019). Türkiye İmsad Yapı Sektörü Raporu (978-605-81691-4-2). İstanbul: Murat Ofset Matbaacılık.
- Ergal, Ayşe. “Türkiye İmsad Yapı Sektörü Raporu”. Temmuz 2020. https://www.imsad.org/uploads/files/turkiye_imsad_yapi_sektoru_raporu_2019.pdf
- Ertekin. H. (2021). Yabancılar vatandaşlık edinme amacıyla taşınmaz satışı ve KDV istisnasının şartları. Erişim adresi: <https://www.bbdas.com.tr/>. Erişim 8 Ekim 2020.
- Eryüzlü, H., Ekici, S. (2020). Konut fiyat endeksi ve reel döviz kuru ilişkisi: Türkiye örneği. İktisadi İdari ve Siyasal Araştırmalar Dergisi, 5(12), 97-105.
- F., L. W., ve Radcliffe, G. R. Y. (1934). Real Property Law. The Yale Law Journal, 43(3), 522. <https://doi.org/10.2307/790913>
- Favilukis, J., ve Van Nieuwerburgh, S. (2017). Out-of-town Home Buyers and City Welfare. The Journal of Finance.
- Ferreira, N. B., Menezes, R., ve Bentes, S. (2014). Cointegration and structural breaks in the EU sovereign debt crisis. Cointegration and Structural Breaks in the

- EU Sovereign Debt Crisis, (1), 680-690.
- Fitria. (2013). No Title No Title. Journal of Chemical Information and Modeling, 53(9), 1689–1699.
- GYODER (2020). Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 1.Çeyrek Raporu, 20, <https://www.gyoder.org.tr/uploads/yayinlar/gosterge-ceyrek1-2020-web.pdf>, Erişim 21.11.2021.
- Geng., N. (2018). Fundamental drivers of house prices in advanced economies. Erişim adresi: <https://www.imf.org/>. Erişim 8 Nisan 2020.
- Glock, Stéphane. Real Property Law Project - France.
- Gorback, C. S., ve Keys, B. J. (2020). Global capital and local assets: House prices, quantities, and elasticities (No. w27370). National Bureau of Economic Research.
- Güler, A. (2019). Cary Trade Yatırımlarının Makroekonomik Belirleyicileri: Türkiye için ARDL Sınır Testi Uygulaması”. Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, 201-21. Erişim adresi <https://doi.org/10.11611/yead.524100>.
- Güllüoğlu, E., Güllüoğlu, A. (2019). Türkiye İnşaat Sektöründe İstihdam ve İş Kazalarının Analizi. Karaelmas İş Sağlığı ve Güvenliği Dergisi, 3(2), 65-81.
- Great Britain, Treasury, ve David Gauke. Budget 2016: Return to an Order of the House of Commons Dated 16 March 2016 : Copy of the Budget Report - March 2016 as Laid before the House of Commons by the Chancellor of the Exchequer When Opening the Budget, 2016.
- Forecasting: Principles ve Practice (3rd ed). Erişim 17 Ekim 2021. <https://Otexts.com/fpp3/>.
- He, L., ve Zhao, L. (2006). Study on Determinants of Housing Demand for Community in Beijing. Beijing: Beijing Normal University.
- Hilber, Christian A. L. and Schöni, Olivier (2016) Housing policies in the United Kingdom, Switzerland, and the United States: lessons learned. Cityscape, 18 (3). pp. 291-332. ISSN 1936-007X
- Implementing a Capital Gains Tax Charge on Non-Residents: Summary of Responses., 2014.

- İpekyolu Kalkınma Ajansı. (2011). Orta Doğu Durum Raporu, Gaziantep: İpekyolu Kalkınma Ajansı Yayınları.
- Jacobsen, D. H., & Solberg-johansen, K. (2010). Housing investment and house prices in previous recessions. 1. https://doi.org/10.1787/eco_outlook-v2010-2-table12-en. Erişim 6 Nisan 2020.
- Juerg Steffen (2020). 'The Changing Face of Millionaire Migration'. Erişim adresi: <https://www.henleyglobal.com/> Erişim 3 Ekim 2021.
- Jordà, Ò., Schularick, M., ve Taylor, A. M. (2015). Interest rates and house prices: pill or poison?. FRBSF Economic Letter, 25.
- Kahyaoğlu, H., Ve Duygulu, A. A. (2005). Finansal Varlık Fiyatlarındaki Değişme–Parasal Büyüklükler Etkileşimi. Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 20(1), 63-85.
- Karakaş, Yusufi ve Hisarcıklılar, M. (2021). Türkiye İnşaat Sanayii Çalışma Standartlarının Sektörel Gelişim Üzerinden Değerlendirilmesi. Mülkiye Dergisi, 45(1), 191-230.
- Kalim, R., ve Shahbaz, M. (2009) Remittances and Poverty Nexus, Evidence From Pakistan, International. Research Journal of Finance and Economics ISSN 1450-2887 Issue 29 (2009)
- Kaya, A. (2012). Türkiye'de Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli İle Belirlenmesi. (Uzman Yeterlilik Tezi). Ankara
- Kaya, Yalçınkaya ve Hüseyini, (2013). Ekonomik büyümede inşaat sektörünün rolü: Türkiye örneği (1987-2010). Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 27(4), 148-167.
- Kılcı, E. N. (2019). Konut Kredisi Faiz Oranları ile İpotekli Konut Satışları arasındaki İlişkinin Analizi; Türkiye Örneği. Turkish Studies-Economics, Finance, Politics, 14(1), 95-107.
- KPMG,(2020). İnşaat sektörel bakış. Erişim adresi: <https://home.kpmg>. Erişim 6 Kasım 2021
- KPMG, (2021). İnşaat sektörel bakış. Erişim adresi: <https://home.kpmg>. Erişim 6 Kasım 2021.

- Kwofie, T. E., Fugar, F., Adinyira, E., ve Ahadzie, D. K. (2014). Identification and Classification of the Unique Features of Mass Housing Projects. *Journal of Construction Engineering*, 2014, 1–11.
- Karasu, M. N. (2015). Understanding real estate bubbles: An analysis of the recent trends in the Turkish housing market (Master's thesis, Middle East Technical University).
- Koçbulut, Özgür. “Enerji Tüketimi Ve Ekonomik Büyüme Gelişmiş Ülkeler Üzerine Eşik Eşbütünleşme Ve Nedensellik Analizi”.
- Marzouk, M., & Hosny, I. (2016). Modeling housing supply and demand using system dynamics. *Housing, Care and Support*.
- Miller, N., Peng, L., ve Sklarz, M. (2011). House prices and economic growth. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 42(4), 522–541. <https://doi.org/10.1007/s11146-009-9197-8>.
- Mühlen, Fabian. (2019). Foreign real estate investments in Germany – unlimited opportunities? Erişim adresi: <https://www.dlapiper.com>. Erişim 9 Ekim 2021.
- Michelez Notaires, 2017. Investing In Real Estate In France, The complete Guide. <https://www.dlapiperrealworld.com/export/sites/realworld/guides/downloads/Netherlands-Investor-Guide.pdf>.
- Oktaç, E., Karaaslan, A., Alkan, Ö., ve Çelik, A. K. (2014). Determinants of housing demand in the Erzurum province, Turkey. *International Journal of Housing Markets and Analysis*.
- Özcan, G., ve Tormuş, N. B. (2018). Konut Fiyat Endeksi Ve Döviz Kuru İlişkisi: Türkiye Üzerine Ampirik Bir Çalışma. *Icpess 2018 Proceedings Volume 2: Economic Studies*, 505.
- Özdemir, S. (2018). Gayrimenkul Sektöründeki Yasal Düzenlemelerin Yabancı Yatırımcılar Üzerine Etkisi (Master's thesis, İstanbul Gelişim Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü).
- Özden, A., Seheri. Ö., Ersan. Ö. (2019). İnşaat sektörü. A&T bank web sayfasından erişildi: <https://www.atbank.com.tr/sektor-raporlari>. Erişim 14 Kasım 2020
- Özguven, U.Ö. (2008). İstanbul’da ki lüks konutların incelenmesi ve farklı tiplerinin

- karşılaştırılması (yüksek lisans tezi). Erişim adresi: <https://polen.itu.edu.tr>
- Önder, Kübra, ve Hüseyin Turgut. “Examination of the Factors Affecting Household Rental Housing Demand Through Data Mining”, Erişim 06 Temmuz 2018.
- Özçam, M. (2004). Döviz Kur Politikaları Ve Türkiye’de Döviz Kuru Oynaklığının Etkileşimleri. <https://spk.gov.tr/SiteApps/Yayin/YayinGoster/943>. Erişim 5 Mart 2020.
- Perron, P. (1997). Further evidence on breaking trend functions in macroeconomic variables. *Journal of econometrics*, 80(2), 355-385.
- Pınar, A., ve Demir, M. (2016). The Impact of Social Housing Program on the Demand for Housing in Turkey: A Cross-Section Analysis. *Applied Economics and Finance*, 3(4). <https://doi.org/10.11114/aef.v3i4.1678>.
- Polat, M. A. (2015). Türkiye’de Yabancı Sermaye Yatırımları İle Co 2 Emisyonu Arasındaki İlişkinin Yapısal Kırılmalı Testler İle Analizi. *Journal of International Social Research*, 8(41).
- Ploeger, H., van Velten, A., ve Zevenbergen, J. (2005). Real Property Law and Procedure in the European Union- Report for the Netherlands. 45.
- PricewaterhouseCoopers. (2020). Real Estate Going Global Switzerland. 18. http://www.pwc.fr/assets/files/pdf/2013/07/Global_real_estate/2013_switzerland.pdf.
- Puy, D., Ari, A., ve Shi, Y. (2020). Foreign Demand and Local House Prices. *IMF Working Papers*, 20(43). <https://doi.org/10.5089/9781513529264.001>
- Revenue ve Custom (2014) Implementing a capital gains tax charge on non-residents
- Sekizinci beş yıllık kalkınma planı, (2001). Konut özel ihtisas komisyonu raporu. Erişim adresi: <https://www.sbb.gov.tr>.
- Swiss property sales. Erişim adresi: <http://www.swissproperty.co.uk/> Erişim 10 Haziran 2021.
- Şat Sezgin, A. G., ve Aşarkaya, A. (2017). İnşaat Sektörü. Türkiye İş Bankası İktisadi Araştırmalar Bölümü.
- Sarıtaş, T. Türkiye’de Turizmin Yabancılarla Yapılan Konut Satışlarına Etkisi.

- Şığva, S. (2019). Türkiye ' de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi. 0312, 25–27.
- Süleymanlı, Cavid. “Türkiye’de Yabancıların Konut Edinimi İle Döviz Kuru Arasındaki İlişki: Eşbütünleşme Analizi (2013-2019)”. Bingöl Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi 3, sy 2 (27 Aralık 2019): 117-36. <https://doi.org/>.
- “Swiss Property Sales”. <http://www.swissproperty.co.uk/page769/Buyers-Guide/Can-I-Buy-A-Property-In-Switzerland->. Erişim 10 Haziran 2021.
- Taghizadeh-Hesary, Farhad vd. Internal and External Determinants of Housing Price Booms in Hong Kong, China. SSRN Scholarly Paper. Rochester, NY: Social Science Research Network, 09 Mayıs 2019. Social Science Research Network, papers.ssrn.com. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3470064>.
- Tripathi, S. (2019). Macroeconomic Determinants of Housing Prices: A Cross Country Level Analysis.
- Tai, M. Y., Hu, S. W., Chao, C. C., ve Wang, V. (2017). Foreign buyers and housing price dynamics. *International Review of Economics and Finance*, 52(March), 368–379. <https://doi.org/10.1016/j.iref.2017.03.013>.
- Tanrıvermiş, H., Apaydın, A. (2013). Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edininimin Etkilerinin Değerlendirilmesi. Tübitak -Kamag110g020 Kodlu Proje.
- Taşdemir, M. (2015). Konut fiyatlarının kaynak tahsisatı ve gelir dağılımı üzerindeki etkileri. *İlem Politika Notu*, 9.
- Tumanov, A., ve Zhelezova, E. (2013, Eylül). Rus ipotek ve konut piyasalarındaki gelişmeler. In *Son Trendler Emlak Piyasası ve Analizi: Narodowy Bankası Polski Workshop* .
- Turner, B. (2014). Asian Development Bank Institute (Sayı 569). https://doi.org/10.1007/978-1-349-67278-3_116. Erişim 4 Mayıs 2021.
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2019). Ulusal hesaplar girdi çıktı tabloları. Erişim adresi: <http://www.tuik.gov.tr>. Erişim 17 Mart 2021.
- Türkiye Cumhuriyeti Strateji ve Bütçe Başkanlığı (DPT), (2004). Sekizinci Kalkınma Planı. Erişim adresi: <https://www.sbb.gov.tr/>. Erişim 18 Ekim 2021.

- Türkiye Cumhuriyeti Strateji ve Bütçe Başkanlığı (DPT), (2007). Dokuzuncu Kalkınma Planı. Erişim adresi: <https://www.sbb.gov.tr/>. Erişim 20 Ekim 2021.
- Türkiye Cumhuriyeti Strateji ve Bütçe Başkanlığı (DPT), (2014). Onuncu Kalkınma Planı. Erişim adresi: <https://www.sbb.gov.tr/>. Erişim 10 Ekim 2021.
- Türkiye Cumhuriyeti Strateji ve Bütçe Başkanlığı (DPT), (2019). On Birinci Kalkınma Planı. Erişim adresi: <https://www.sbb.gov.tr/>. Erişim 26 Ekim 2021.
- Uslu, H. (2022). Türkiye’de Finansal Gelişme ve Enerji Tüketiminin Ekonomik Büyüme Üzerindeki Etkisi: Yapısal Kırılmalı Bir Analiz . MANAS Sosyal Araştırmalar Dergisi , 11 (1) , 188-217 . DOI: 10.33206/mjss.900820.
- Uyar, Sinem Güler Kangallı, ve Emre Kılıç. “Yabancıların Konut Talebinin Türkiye’deki Bölgesel Konut Talebi Üzerine Etkisi: Mekânsal Ekonometrik Analiz”. Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi 4, sy 4 (28 Aralık 2017): 292-306. <https://doi.org/10.30803/adusobed.355485>.
- Uysal, D., ve Yiğit, M. (2016). Türkiye’de konut talebinin belirleyicileri (1970-2015): Ampirik bir çalışma. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu Dergisi, 19(1), 185-209.
- Watson, MW (2001). Zaman serisi: ekonomik tahmin. Uluslararası Sosyal ve Davranış Bilimleri Ansiklopedisi, 15721-15724.
- Wilson, W., ve Barton, C. (2016). Foreign investment in UK residential property. 07723, 1–11.
- “Yabancı Sermaye Raporu”. Erişim 26 Aralık 2021. <https://www.mahfiegilmez.com>
- Yirmibesoglu, F. (2005). Differentiation of real estate market in Istanbul Between 1995, 2005.
- Yüksel, H. (2014). Konut Maliyet Faktörleri ve Konut Politikaları Kapsamında Türkiye’de Konut Sektörünün Eko-Analizi. Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 4(2), 16-41.

Ek Tablo 1. *Analizde verileri kullanılan ülkeler listesi*

İran	Azerbaycan	İngiltere
Irak	Amerika Birleşik Devletleri	Lübnan
Rusya Federasyonu	Yemen	Pakistan
Afganistan	Filistin	Çin
Almanya	Ukrayna	İsveç
Kazakistan	Ürdün	Sudan
Kuveyt	Mısır	Katar
Belçika	Birleşik Arap Emirlikleri	Hollanda
Diğer ülkeler		