

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
PARA, SERMAYE PİYASALARI VE FİNANSAL KURUMLAR
BİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TÜRKİYE'DE KONUT FİYATI
BELİRLEYİCİLERİ VE TÜRK VATANDAŞLIĞI
KAZANIMI İÇİN GAYRİMENKUL ALIŞ LİMİTİ
DEĞİŞİKLİKLERİNİN KONUT PİYASASINA
ETKİSİNİN İNCELENMESİ

Selman KARMAZ

2501181940

TEZ DANIŞMANI

Doç. Dr. Arif SALDANLI

İSTANBUL – 2024

ÖZ

TÜRKİYE'DE KONUT FİYATI BELİRLEYİCİLERİ VE TÜRK VATANDAŞLIĞI KAZANIMI İÇİN GAYRİMENKUL ALIŞ LİMİTİ DEĞİŞİKLİKLERİNİN KONUT PİYASASINA ETKİSİNİN İNCELENMESİ

SELMAN KARMAZ

Bu araştırma, Türkiye'deki konut piyasasını etkileyen faktörleri anlamak ve özellikle konut fiyatı belirleyicileri ile Türk vatandaşlığı kazanımı için gayrimenkul alış limiti değişikliklerinin konut piyasasına etkilerini incelemek amacıyla gerçekleştirilmiştir. Araştırmanın temel amacı, Türkiye'deki konut fiyatlarını etkileyen temel faktörleri belirlemektir. Faiz oranları, USD/TRY döviz kuru, konut talebi, inşaat maliyetleri ve yabancıların konut talebi arasındaki ilişkiler detaylı bir şekilde analiz edilerek, konut fiyatlarını etkileyen temel dinamikler ortaya konmuştur. Araştırma, Türk vatandaşlığı kazanımı için gayrimenkul alış limitindeki değişikliklerin yabancı yatırımcıların konut talepleri üzerindeki etkilerini incelemiştir. Politika değişikliklerinin konut talebi üzerindeki etkileri detaylı bir şekilde analiz edilmiştir. Özellikle, alım limitinin düşürüldüğü tarihlerde daha fazla yabancı uyruklu bireyin Türkiye'den gayrimenkul aldığı tespit edilmiştir. Türkiye'de yabancılara toplam konut satışının yüzde ellisinden fazlası İstanbul ve Antalya'da gerçekleşmektedir. Bu iki il özelinde yabancılara konut satışı ve yabancı talebinin konut fiyatlarına etkisi incelenmiştir. Çalışma, ekonomik göstergelerin konut piyasasına olan etkilerini de ele almaktadır. İnşaat maliyetleri, konut kredisi faiz oranı, mevduat faiz oranı, ortalama TLREF oranları, reel faiz oranları ve döviz kuru gibi faktörlerin reel konut fiyat endeksi üzerindeki potansiyel etkileri regresyon analizi ile incelenmiş ve elde edilen bulguların anlamı detaylı bir şekilde açıklanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Konut Piyasası, Konut Fiyatları, Konut Fiyat Endeksi, Gayrimenkul Alış Limiti, Yabancı Yatırımcılar, Yatırım Yoluyla Vatandaşlık.

ABSTRACT

INVESTIGATION OF HOUSING PRICE DETERMINANTS IN TURKEY AND THE EFFECT OF REAL ESTATE PURCHASING LIMIT CHANGES FOR TURKISH CITIZENSHIP ACQUISITION ON THE HOUSING MARKET

SELMAN KARMAZ

This research was carried out to understand the factors affecting the housing market in Turkey and, in particular, to examine the effects of housing price determinants and real estate purchase limit changes for Turkish citizenship on the housing market. The main purpose of the research is to determine the main factors affecting housing prices in Turkey. The relationships between interest rates, USD/TRY exchange rate, housing demand, construction costs and foreigners' housing demand have been analyzed in detail and the basic dynamics affecting housing prices have been revealed. The research examined the effects of changes in the real estate purchase limit for acquiring Turkish citizenship on the housing demands of foreign investors. The effects of policy changes on housing demand have been analyzed in detail. In particular, it has been determined that more foreign nationals purchased real estate in Turkey on the dates when the purchase limit was reduced. More than fifty percent of the total housing sales to foreigners in Turkey take place in Istanbul and Antalya. In these two provinces, housing sales to foreigners and the effect of foreign demand on housing prices were examined. The study also addresses the effects of economic indicators on the housing market. The potential effects of factors such as construction costs, mortgage interest rate, deposit interest rate, average TLREF rates, real interest rates and exchange rate on the real house price index were examined by regression analysis and the meaning of the findings was explained in detail.

Keywords: Housing Market, Housing Prices, Housing Price Index, Real Estate Purchase Limit, Foreign Investors, Citizenship by Investment.

ÖNSÖZ

Bu araştırma, Türkiye'deki konut piyasasının karmaşıklığını anlama ve yönlendirici nitelikte bulgular sunma amacını taşımaktadır. Konut piyasasının dinamikleri hem yerli hem de yabancı yatırımcılar için kritik önem taşımaktadır. Bu çalışma, konut piyasasındaki dinamikleri anlamak adına bir katkı sunmayı hedeflemektedir.

Araştırmanın odak noktası, konut fiyatlarını belirleyen temel faktörleri tespit etmek ve özellikle Türk vatandaşlığı kazanımı için gayrimenkul alış limiti değişikliklerinin konut talebi ve konut piyasası üzerindeki etkilerini incelemektir. Ekonomik göstergelerin, politika değişikliklerinin ve yabancı yatırımcıların konut talebi üzerindeki etkilerini anlamak, sürdürülebilir bir konut piyasası için önemlidir.

Araştırmanın her adımında, detaylı analiz ve özenle seçilmiş veri setleri kullanılarak elde edilen bulgularla, konut piyasası dinamiklerinin reel konut fiyatları üzerindeki etkileri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Tez konusunun belirlenmesinde, çalışmanın planlanmasında ve yazımında desteklerini esirgemeyen danışman hocam Doç. Dr. Arif SALDANLI 'ya teşekkür ederim.

SELMAN KARMAZ

İSTANBUL, 2024

İÇİNDEKİLER

ÖZ	II
ABSTRACT	III
ÖNSÖZ.....	IV
TABLolar LİSTESİ.....	VIII
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	IX
KISALTMALAR LİSTESİ.....	X
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL BİLGİLER

1.1. PROBLEM DURUMU	2
1.2. ARAŞTIRMANIN AMACI ve ÖNEMİ	3
1.3. SINIRLILIKLAR	4
1.4. LİTERATÜR TARAMASI.....	5

İKİNCİ BÖLÜM KAVRAMSAL ÇERÇEVE ve TANIMLAR

2.1. TANIMLAR.....	12
2.2. TÜRKİYE’DE KONUT FİYATI BELİRLEYİCİLERİ	13
2.2.1. Ekonomik Faktörler	15
2.2.2. Demografik Faktörler	22
2.2.3. Arz Talep Dengesi	26
2.3. YABANCILARA KONUT SATIŞLARI VE VATANDAŞLIK KAZANIMI KAVRAMI	28
2.3.1. Yabancı Uyrukluların Konut Satın Alma Motivasyonları.....	31
2.3.2. Vatandaşlık Kazanımı için Konut Satın Alma İlişkisi.....	33

2.4. YATIRIM YOLUYLA TÜRK VATANDAŞLIĞI KAZANIMI POLİTİKASI.....	34
2.4.1. Politikanın Tarihçesi ve Gelişimi	34
2.4.2. Yatırım Limitlerindeki Değişiklikler ve Nedenleri	36
2.4.3. Politika Değişikliklerinin Konut Piyasasına Etkisi	41
2.4.4. Yabancıların Konut Talebi Artışının Etkileri	43
2.5. ARAŞTIRMA DEĞİŞKENLERİ.....	47

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM YÖNTEM

3.1. ARAŞTIRMANIN MODELİ.....	54
3.2. MATERYAL	55
3.3. VERİ ANALİZ YÖNTEMİ	56

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM BULGULAR

4.1. TÜRKİYE'DE KONUT FİYATI BELİRLEYİCİLERİ ARASINDAKİ İLİŞKİLER.....	57
4.1.1. Betimsel (Açıklayıcı) Analiz Bulguları	57
4.1.2. Pearson Korelasyon Analizi Bulguları	59
4.1.3. Çoklu Regresyon Analizinin Varsayımları.....	61
4.1.4. Çoklu Regresyon Analizi Bulguları	63
4.2. YABANCILARIN KONUT TALEBİNİN REEL KFE YILIK YÜZDE DEĞİŞİMİ İLE İLİŞKİSİ (İSTANBUL VE ANTALYA ÖZELİNDE). 64	
4.2.1. İstanbul'a Ait Betimsel Analiz ve Pearson Korelasyon Sonuçları 64	
4.2.2. Antalya'ya Ait Betimsel Analiz ve Pearson Korelasyon Sonuçları 65	

SONUÇ.....	67
-------------------	-----------

KAYNAKÇA	71
----------------	----



TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1.1 Literatür Özeti.....	9
Tablo 2.1 Yatırım Yoluyla Vatandaşlık Veren Ülkeler ve Şartları	29
Tablo 2.2 Dönemlere Göre Yatırım Limitleri.....	39
Tablo 2.3 Dönemlere Göre Yatırım Limitleri-2	41
Tablo 2.4 Türkiye'de Doğrudan Yabancı Yatırımlar	44
Tablo 4.1 Çalışma Değişkenlerine Ait Betimsel İstatistikler	57
Tablo 4.2 Çarpıklık ve Basıklık Değerleri	58
Tablo 4.3. Araştırma Değişkenlerine Ait İkili Korelasyonlar	60
Tablo 4.4. Tolerans ve VIF Değerleri	62
Tablo 4.5. Regresyon Model Özeti.....	63
Tablo 4.6. Regresyon Denklemi Katsayıları	64
Tablo 4.7. İstanbul'a Ait Betimsel İstatistikler.....	65
Tablo 4.8. İstanbul'a Ait Çarpıklık ve Basıklık Değerleri.....	65
Tablo 4.9. İstanbul'a Ait Pearson Korelasyon Analizi	65
Tablo 4.10. Antalya'ya Ait Betimsel İstatistikler	66
Tablo 4.11. Antalya'ya Ait Çarpıklık ve Basıklık Değerleri	66
Tablo 4.12. Antalya'ya Ait Pearson Korelasyon Analizi	66

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1 Türkiye İME ve KFE Nominal Yıllık % Değişim.....	22
Şekil 2.2 Yabancıların Genel Konut Satışı İçerisindeki Payı (%)	42
Şekil 2.3 Türkiye'de DYY İçerisindeki Gayrimenkul Yatırımı Payları.	45
Şekil 2.4 İllerin Yabancılar Konut Satışları İçerisindeki Payı.....	46
Şekil 2.5 Türkiye Yıllık TÜFE Oranları	47
Şekil 2.6 Türkiye Konut m ² Birim Fiyat (TRY)	48
Şekil 2.7 USD/TRY Döviz Kuru	49
Şekil 2.8 Türkiye Konut m ² Birim Fiyat (USD).....	49
Şekil 2.9 İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Yüzde Değişim.....	50
Şekil 2.10 Türkiye Ağırlıklı Ortalama TLREF ve Reel Faiz Oranları ..	51
Şekil 2.11 Türkiye Geneli Konut Fiyat Endeksi	52
Şekil 2.12 Konut Fiyat Endeksi Yıllık % Değişimi	53
Şekil 4.1 Histogram Grafiği.....	59
Şekil 4.2. P-P Grafiği.....	61
Şekil 4.3 Dağılım Grafiği	63

KISALTMALAR LİSTESİ

A.O.	: Ağırlıklı Ortalama
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
Bkz.	: Bakınız
DDY	: Doğrudan Yabancı Yabancı Yatırımlar
F.O.	: Faiz Oranı
GSYF	: Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
GSYİH	: Gayrisafi Yurtiçi Hasıla
GYF	: Gayrimenkul Yatırım Fonu
İME	: İnşaat Maliyet Endeksi
KFE	: Konut Fiyat Endeksi
REG.	: Regresyon
SEDDK	: Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu
SS	: Standart Sapma
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TR	: Türkiye Geneli
TRY	: Türk Lirası
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
USD/TRY:	ABD Doları - Türk Lirası Döviz Kuru
Y.D.	: Yıllık Değişim
YKS	: Yabancılar Konut Satışı

GİRİŞ

Konut, bireylerin yaşam biçimi ve ekonomik güvenliğinin yanı sıra toplumsal yapıyı etkileyen temel bir unsurdur. Türkiye'nin konut piyasası; ekonomik büyüme, demografik değişimler, kentsel dönüşüm projeleri ve politika müdahaleleri gibi pek çok faktörün etkisi altında şekillenmektedir. Ayrıca, Türkiye’de konut piyasasının arz tarafını oluşturan inşaat sektörü, 250 alt sektörü etkileyerek ülkedeki gayrisafi milli hasıla ve istihdam alanı içerisinde önemli bir yere sahiptir. Bu nedenle konut piyasasındaki dinamiklerin anlaşılması, sürdürülebilir kalkınmanın teminatı için kritik bir öneme sahiptir.

Bu çalışmada konut piyasasını etkileyen ekonomik faktörlerden talep, inşaat maliyetleri, faiz verileri ve döviz kuru değişimlerinin birbirleriyle ve konut fiyatlarıyla olan ilişkileri incelenerek bu değişkenlerin konut piyasasına etkileri araştırılmıştır. Ayrıca, Türk vatandaşlığı kazanımı için gayrimenkul alım alt limiti değişikliklerinin yabancı uyrukluların konut talebine etkisi incelenmiştir. Yabancı uyrukluların toplam konut talebinin yüzde ellisinden fazlası İstanbul ve Antalya illerinde gerçekleşmektedir. Bu doğrultuda yabancıların konut talebinin yoğunlaştığı İstanbul ve Antalya özelinde Türk vatandaşlığı kazanımı için gayrimenkul alış alt limiti değişikliklerinin konut piyasasına etkileri incelenmiştir.

Bu çalışma, dört ana bölümden oluşmaktadır. İlk bölüm, araştırmaya dair genel bilgiler ile araştırmanın çerçevesini çizmektedir. Ayrıca bu bölümde literatür taramasına yer verilmiştir. İkinci bölüm, konut piyasası içerisinde yer alan önemli kavramların tanımını, konut piyasasına etki eden ekonomik ve demografik göstergeleri, Türkiye’de yatırım yoluyla vatandaşlık kazanma politikasının tarihsel süreci ve gelişimi ile yabancı yatırımcıların konut taleplerini içermektedir. Üçüncü bölüm, araştırmanın metodolojisini açıklamakta ve kullanılan analitik yaklaşımı detaylandırmaktadır. Dördüncü bölüm ise elde edilen bulguları sunmakta, sonuçları özetlemekte ve gelecekte yapılacak araştırmalara yönelik önerilerde bulunmaktadır.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. GENEL BİLGİLER

Bu bölümde çalışmanın konu edindiği problem ve bu problemin hangi zeminde yer aldığı incelenmiştir. Ortaya konulan problem ışığında, çalışmanın amacı ve önemi açıklanmıştır. Ayrıca çalışmanın çerçevesini oluşturan veri setlerinin sınırlılıkları belirtilmiştir. Bunlara ek olarak hem konut piyasası belirleyicileri alanında hem de yabancılara konut satışları alanında literatür taramasına yer verilmiştir.

1.1. PROBLEM DURUMU

Türkiye'de konut piyasası, çeşitli ekonomik, sosyal ve politik faktörlerin etkileşimiyle belirlenmekte olup, bu faktörler arasındaki karmaşıklık önemli bir araştırma alanını oluşturmaktadır. Konut fiyatlarındaki dalgalanmalar, yabancı yatırımcıların konut taleplerindeki değişimler, politika değişikliklerinin etkileri ve ekonomik göstergelerin konut piyasasına olan etkisi gibi konular Türkiye'nin konut piyasasını anlamak ve yönetmek isteyen paydaşları yakından ilgilendirmektedir.

Bu doğrultuda araştırmanın ana problemi, Türkiye'de konut piyasasını belirleyen faktörler arasındaki ilişkilerin derinlemesine analizi ve özellikle konut fiyatı belirleyicileri ile Türk vatandaşlığı kazanımı için gayrimenkul alış limiti değişikliklerinin konut piyasasına olan etkilerinin anlaşılmasıdır. Buna bağlı olarak araştırmanın problem cümlesi şu şekildedir:

“Türkiye'de konut piyasasını etkileyen faktörlerin reel konut fiyatları üzerindeki etkileri ve yatırım yoluyla vatandaşlık kazanımı politikasının yabancıların konut talebine ve konut piyasasına olan etkileri nelerdir?”

Alt Problem Cümleleri:

- Türkiye'deki konut fiyatlarını belirleyen temel faktörler nelerdir ve bu faktörler arasındaki ilişkisi nasıldır?
- Ekonomik göstergeler ve demografik etkenler, Türkiye'deki konut piyasasını nasıl etkilemektedir?

- Türkiye’de yatırım yoluyla vatandaşlık kazanımı politikası tarihsel süreçte nasıl gelişmiştir ve şartları nelerdir?
- Türk vatandaşlığı kazanımı için gayrimenkul alış limitindeki değişiklikler, yabancı yatırımcıların konut taleplerini nasıl etkilemektedir?
- Politika değişiklikleri, özellikle yabancı yatırımcılara yönelik konut alımını teşvik veya sınırlama politikaları, konut talebi üzerinde hangi etkileri doğurmaktadır?

1.2. ARAŞTIRMANIN AMACI ve ÖNEMİ

Günümüzde, konut, insanlar için sadece barınma ihtiyacı olarak değil bireylerin yaşam kalitesi ve sosyal çevresi için de önemli bir hale gelmiştir. Küresel ekonomilerdeki değişimler ülkelerin gayrimenkul piyasalarını etkileyen çeşitli etkenleri derinlemesine anlamayı gerektirmektedir. Türkiye’de konut piyasası ülke ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. Konut piyasasının arz tarafını oluşturan inşaat sektörü, 250 alt sektörü doğrudan etkileyerek hem istihdam açısından hem de milli gelir açısından göz ardı edilemeyecek kadar değerli bir konumdadır. Türkiye'nin konut piyasası üzerine odaklanan bu çalışma, sadece ekonomik bir olguyu değil, aynı zamanda sosyal ve politik yönleriyle de dikkat çeken bir konuyu ele almaktadır. Türkiye'nin konut piyasası; ekonomik büyüme, işsizlik oranları, gelir eşitsizliği gibi ekonomik göstergelerle sıkı sıkıya bağlantılıdır.

Bu araştırma, Türkiye'nin konut piyasasını etkileyen faktörlerden konut fiyatı belirleyicileri ve Türk vatandaşlığı kazanımı için gayrimenkul alış limiti değişikliklerini inceleyerek bu etmenlerin konut piyasasına olan etkilerini analiz etmeyi amaçlamaktadır. Bu faktörler arasındaki etkileşimleri anlamak hem sektör paydaşlarına hem de politika yapıcılara konut piyasasını daha etkili bir şekilde yönetme ve geleceğe yönelik stratejiler geliştirme konusunda değerli bir bakış açısı sağlayacaktır.

Araştırmanın ilk hedefi, Türkiye'de konut fiyatlarını etkileyen temel faktörleri belirlemektir. Bu doğrultuda talep, ekonomik göstergeler ve inşaat maliyetleri gibi

etmenlerin konut fiyatları üzerindeki etkileri detaylı bir şekilde analiz edilecektir. Elde edilen bulgular, konut piyasasındaki fiyat değişimlerinin ardındaki temel dinamiklerin anlaşılmasına imkan tanıyacaktır.

Diğer yandan, Türk vatandaşlığı kazanımı için gayrimenkul alış limitindeki değişikliklerin konut talebi üzerindeki etkileri de araştırmanın odak noktalarından biridir. Yabancı yatırımcıların gayrimenkul alımını teşvik eden veya sınırlayan politika değişiklikleri incelenecek ve bu değişikliklerin konut talebi ve konut piyasası üzerindeki etkileri nicel ve nitel verilerle değerlendirilecektir.

Bu doğrultuda araştırma, konut piyasasının karmaşıklığını anlamak ve konut fiyatını etkileyen faktörleri belirlemek adına değerli bir katkı sunmayı hedeflemektedir. Konut piyasasındaki dinamiklerin anlaşılması sürdürülebilir ve dengeli bir konut piyasası oluşturmak için elzemdir. Elde edilen bulgular hem akademik literatüre hem de konut politikalarını şekillendiren kuruluşlara yol gösterici bir temel sağlayarak sürdürülebilir bir konut piyasasının oluşturulmasına katkıda bulunacaktır.

1.3. SINIRLILIKLAR

- Araştırma Ocak 2016 ve Ağustos 2023 tarihlerini kapsamaktadır. Verilerin standardizasyonu ve politika değişiminin gözler önüne serilmesi açısından araştırma kapsamı bu şekilde belirlenmiştir.
- Araştırmanın veri setine dahil olan konut sektörü ve piyasaya dair göstergelerde Türkiye geneli baz alınmıştır.
- Araştırmanın sağlıklı sonuçlar sunması amacıyla Türk vatandaşlığı kazanımı için gayrimenkul alış limiti değişikliklerinin konut piyasasına etkisi, yabancı uyruklulara konut satışının en yüksek olduğu, İstanbul ve Antalya illeri ile sınırlandırılmıştır.
- Araştırma, konut piyasasını etkileyen politika ve ekonomik değişkenlerin geniş bir analizini kapsamamaktadır. Bu sınırlama, araştırmanın odaklandığı talep, inşaat maliyet endeksi, konut kredisi faizleri, mevduat faizleri, ortalama TLREF oranları, ağırlıklı ortalama reel faizler ve döviz kuru değişkenlerinin çerçevesini belirlemektedir.

1.4. LİTERATÜR TARAMASI

Konut piyasası üzerine çeşitli alanlarda birçok çalışma yapılmıştır. Türkiye’de son yıllarda yapılan çalışmalar konut piyasasının dinamikleri, konut piyasasını etkileyen faktörler, konut fiyatlarının belirleyicileri, konut piyasasında arz ve talep etkenleri ve ekonomi verilerinin konut piyasası üzerine etkileri alanlarında yoğunlaşmıştır. Özellikle 2018 yılında gerçekleştirilen yönetmelik değişikliği ile Türk vatandaşlığı kazanımı için gayrimenkul alımı alt limitinin düşürülmesi, konut piyasasında yabancı talebi üzerine çalışmaların artmasını sağlamıştır.

Türkiye’de konut piyasası dinamikleri üzerine son yıllarda yapılan çalışmalar arasında Yıldırım (2017) ile Sönmezer ve Aytüre (2019) yer almaktadır. Yıldırım (2017) çalışmasında Türkiye ekonomisinde konut piyasasının dinamiklerini analiz etmiş ve konut piyasası ile ekonominin geri kalanı arasındaki ilişkiyi incelemiştir. Yıldırım (2017) çalışmasında para politikası şoklarının kısa dönemde konut piyasası üzerinde etkili olduğu ama uzun dönemde ise konut piyasası dinamiklerinin konut fiyatları üzerinde daha etkili olduğu sonucuna ulaşmıştır. Sönmezer ve Aytüre (2019) ise çalışmalarında konut kredi faizlerinin aylık %1’den düşük ve yüksek olduğu dönemleri kıyaslayarak Dolar/TL kuru, BİST 30 endeksi, gram altın gibi hane halkı yatırım araçları ile TÜFE oranları, Konut Kredisi Faiz Oranları ve Tüketici Güven Endeksi gibi konut piyasası dinamiklerinin konut talebi üzerindeki etkilerini incelemişlerdir.

Konut piyasası üzerine çok sayıda çalışma yapılan alanlardan biri, konut piyasasını ve konut fiyatlarını etkileyen faktörlerdir. Bu alanda Akkaya (2018) çalışmasında hedonik konut fiyat endeksi ile bu endeksi etkileyen değişkenler arasındaki ilişkiyi ve nedensellik ilişkilerini incelemiştir. Konut piyasasını etkileyen faktörler üzerine çalışma yapan Selim (2008), Türkiye'deki konut fiyatlarını belirleyen faktörleri hedonik regresyon modeli ile araştırırken, Kırıl ve Çelik (2020) ise Türkiye'de konut fiyatlarını etkileyen faktörleri panel verileri kullanarak incelemiştir. Diğer taraftan Özçim (2022) Türkiye'deki konut satışları ile TCMB politika faiz oranı ve konut fiyat endeksi arasındaki ilişkiyi incelemiştir. Ek olarak, İslamoğlu ve Nazlıoğlu (2019) İstanbul, Ankara ve İzmir özelinde enflasyon ve konut fiyatları

ilişkisi üzerinde çalışmıştır. Şanlı ve Peker (2022) ise enflasyon, kur, faiz ve gelirin Türkiye'deki konut satışları üzerindeki etkilerini değerlendirmiştir. Araştırma, makroekonomik değişkenlerin konut piyasasına etkilerini nicel olarak analiz etmiş ve döviz kurunun konut talebini pozitif yönde, faiz oranlarının ise negatif yönde etkilediği sonucuna ulaşmıştır. Bunun yanı sıra, Karadağ (2021) Türkiye ekonomisinde bankalar tarafından verilen konut kredileri ile konut satışları ve işsizlik arasındaki ilişkiyi incelemiştir. Bunlara ek olarak Karadağ ve Salihoğlu (2020) ise Türkiye'de konut fiyatlarındaki değişimi etkileyen makroekonomik faktörleri ve bu faktörlerin ilişkisi üzerinde çalışmıştır.

Bakırcı ve Akgemci (2023), Lebe ve Akbaş (2014), Öztürk ve Özkul (2022), Öztürk ve Fitöz (2009) ile Arslan, Kanık ve Ceritoğlu (2014), çalışmalarında konut piyasasında talep ve arz odaklanmışlardır. Örneğin, Bakırcı ve Akgemci (2023) Türkiye'de konut arzı ve talebinin uzun dönem belirleyicilerini araştırmıştır. Bu doğrultuda, 2015-2020 yılları ele alınarak ampirik bir çalışma gerçekleştirilmiştir. Bulgulara göre, konut fiyatı, inşaat güven endeksi ve döviz kuru ile konut talebi arasında pozitif bir ilişki tespit edilmiştir. Öte yandan, Lebe ve Akbaş (2014) Türkiye'de konut talebinin analizini gerçekleştirmiştir. 1970-2011 dönemine ait veriler kullanılarak kişi başı gelir, konut fiyatı, faiz oranı gibi faktörlerin konut talebi üzerindeki etkileri incelenmiş ve bulgular ortaya konmuştur. Konut talebi üzerine bir diğer çalışma ise Arslan, Kanık ve Ceritoğlu'nun (2013) çalışmasıdır. Bu çalışmada Türkiye'deki demografik değişikliklerin uzun vadeli konut talebi üzerindeki etkileri incelenmiştir. Bir diğer çalışmada, Öztürk ve Özkul (2022), Covid-19 pandemisinin makroekonomik değişkenler ile ilişkisini inceleyerek pandeminin konut talebi üzerindeki etkilerini tespit etmeye çalışmıştır. Öztürk ve Fitöz (2009) ise konut piyasasında arz ve talep belirleyicilerini regresyon analizi kullanarak incelemiştir.

Türkiye'de yabancılara konut satışı ve yatırım yolu ile vatandaşlık kazanımı, birtakım politika değişiklikleri ile yıllar içerisinde şekillenmiştir. Çağdaş (2021) ve Karakurt Tosun (2019) yatırım yoluyla vatandaşlık kazanımı için uygulanan politikalar üzerine çalışmalarda bulunmuştur. Çağdaş (2021) yabancı yatırımcıları çekebilmek için Türkiye'de uygulanan politikaları ekonomik teşvikler, türleri ve unsurlarıyla birlikte değerlendirmiş ve avantajlarını incelemiştir. Karakurt Tosun

(2019) ise çalışmasında Türkiye’de gayrimenkul satın alma prosedürlerinin kolaylaştırılması ve yasal düzenlemeler ile mali teşviklerin yabancılara gayrimenkul satışını nasıl etkilediğini araştırmış ve yasal düzenlemelerin 2012 yılından sonra yabancılara gayrimenkul satışı sayısının artmasında belirleyici faktör olarak öne çıktığını tespit etmiştir.

Son yıllarda yabancıların konut talebi ve yabancılara konut satışı alanındaki çalışmalar politika değişikliklerinin de etkisiyle giderek artmaktadır. Bu alanda ise Özaydın (2022), Demirkan Pişkin ve Baş (2022), Mezkit (2019) ve Davarcıoğlu Özaktaş’ın (2019) çalışmaları ön plana çıkmaktadır. Özaydın (2022), Türkiye’de yabancıların konut talebinin finansal faktörlerle ilişkisini incelerken Demirkan Pişkin ve Baş (2022) ise yabancılara yapılan aylık konut satışlarını öngörmeye odaklanmıştır. Bu alandaki bir diğer çalışmada Mezkit (2019), yabancılara yapılan gayrimenkul alım ve satım işlemlerinin cari açık üzerindeki etkilerini değerlendirerek yabancıların gayrimenkul alım-satımının ülkenin cari açığı üzerindeki olumlu veya olumsuz etkilerini analiz etmiştir. Diğer taraftan, Davarcıoğlu Özaktaş (2019), yabancılara konut satışı ile reel efektif döviz kuru arasındaki ilişkiyi ampirik olarak incelemiştir. Araştırmanın amacı, yabancılara konut satışının döviz kuru değişimleriyle ilişkisini belirlemek ve bu ilişkinin ekonomik açıdan anlamını çözmektir.

Gündüz, Genç ve Aysan (2022), Deniz ve Çetinkaya (2023) ve Gölcüklü (2020) ise vatandaşlık kazanımı için yapılan konut satışlarını incelemişlerdir. Gündüz, Genç ve Aysan (2022) yatırım karşılığı vatandaşlık kazanımının İstanbul’da bölgesel düzeyde konut fiyatlarına nasıl bir katkıda bulunduğunu incelemiş ve vatandaşlık satın alan yabancıların ev alımındaki payını ortaya koymuştur. Deniz ve Çetinkaya’nın (2023) araştırması ise Türkiye’de yatırım aracılığıyla vatandaşlık almayı hedefleyen kişilerin motivasyonlarını incelemektedir. Bunlara ek olarak, Gölcüklü (2020), Türk Vatandaşlığı Kanunu’nda yapılan değişikliklerin yabancıların Türk vatandaşlığını edinmesinde yarattığı hukuki, sosyal ve ekonomik sorunları ele almaktadır. Aynı zamanda, vatandaşlığın bir ticari mal olarak görülmesi ve yatırım programları aracılığıyla vatandaşlığın ticarileştirilmesi hakkındaki eleştirilere odaklanmaktadır.

Yatırım yoluyla vatandaşlık verme programı sadece Türkiye'nin uyguladığı bir program değildir. Dünyada farklı kıtalarda çeşitli ülkelerde benzer programlar uygulanmaktadır. Bu doğrultuda çalışma yapan Çuban (2022), yatırım yoluyla vatandaşlık programlarını araştırmış ve Türkiye, İngiltere ve Malta'da yatırım yoluyla vatandaşlık uygulamalarının benzer ve farklı yönlerini incelemiştir. Nagaş (2022) ise Türkiye'de gayrimenkul satışı ile oturma izni ve vatandaşlık verilmesi uygulamasını İspanya, Portekiz, Yunanistan, İrlanda ve Dominik Cumhuriyeti'ndeki benzer uygulamalar ile karşılaştırmıştır. Bir diğer çalışmada Toksoy (2023), Türk hukukunda yatırım yoluyla vatandaşlık kazanma şartlarını incelemiş ve diğer ülkelerde yer alan benzer programlarla karşılaştırmalarını yapmıştır.

Yatırım yoluyla vatandaşlık programlarının ülkelere ekonomik katkısından ziyade olan ya da olabilecek negatif etkileri üzerine de çalışmalar yapılmaktadır. Kaya (2021) yatırım yoluyla vatandaşlık kazanma programlarının ekonomik faydalarının yanında dile getirilen ulusal ve uluslararası düzeydeki eleştirileri incelemiştir. Benzer şekilde, Töre (2019), yatırım programlarının ahlaki, hukuki ve diğer negatif etkilerini ortaya koyarak bu programlar ile ikamet izni ve vatandaşlık kazanılmasını eleştirel bir bakış açısıyla ele almıştır.

Bunlara ek olarak, Yaman Selçi (2021), Türkiye'nin konut satış değerlerini yapay sinir ağlarıyla öngörmeyi amaçlamıştır. Yapılan çalışmada, ekonometrik ve istatistiksel analizlerle Türkiye'deki konut satışlarının gelecekteki değerleri tahmin edilmiştir. Gözübüyük ve Koy (2020) ise Türkiye'de konut üretiminin belirleyicilerini ele almıştır. 2002-2019 yıllarını inceleyerek, ekonomik büyüme ve konut faiz oranının konut üretimi üzerindeki etkilerini araştırmışlardır.

Çolak (2021), Türkiye'de konut satışlarını etkileyen faktörleri analiz etmiş ve konut satışlarındaki değişkenleri belirleyerek bu değişkenlerin konut piyasasına etkilerini değerlendirmiştir. Çolak (2021), ayrıca, yabancılara konut satışını etkileyen faktörleri ele almış ve yabancı alıcıların tercih ettiği bölgeler ile bu bölgelerdeki konut talebi üzerindeki etkileri değerlendirmiştir.

Coşkun (2016), Türkiye'deki konut fiyatlarındaki değişimleri ve nedenlerini analiz etmiştir. Fiyat değişimlerinin neden ve sonuçlarını ekonomik düzeyde inceleyerek konut piyasasındaki etkilerini ortaya koymuştur.

Özen (2022), Türkiye'deki konut fiyatlarını etkileyen sosyoekonomik unsurları inceleyerek tüketicilerin konut tercihlerini etkileyen faktörleri ele almış ve konut fiyatlarındaki değişimleri açıklamıştır.

Tablo 1.1 Literatür Özeti

Yazar	Veri Seti	Yöntem	Bulgular
Şanlı ve Peker (2022)	2013-2021 yıllarını kapsayan üretici fiyat endeksi, kur, faz ve gelir verileri	ARDL Modeli	Üretici fiyat endeksi ve kurların konut satışlarını pozitif yönde etkilediği, konut kredi faiz oranlarının ise konut satışlarını negatif yönde etkilediği tespit edilmiştir.
İslamoğlu ve Nazlıoğlu (2019)	2010-2017 yılları İstanbul, Ankara ve İzmir özelinde KFE, konut talebi, konut arzı, nüfus, enflasyon, gelir, İME verileri	Panel Veri Yöntemi	Enflasyon ve nüfusun konut fiyatlarını pozitif yönde etkilediği sonucuna ulaşılmıştır.
Akkaya (2018)	Ocak 2010 – Mart 2017 dönemini kapsayan hedonik KFE, altın fiyatı, Borsa İstanbul getiri endeksi, işsizlik oranı, sanayi üretim endeksi, Tüketici Güven Endeksi, tüketici fiyatları fiyat endeksi, USD aylık verileri	Otoregresif Dağıtık Gecikme Testi ve Granger Nedensellik Testi	Uzun dönemde altın fiyatı hariç belirlenen diğer değişkenlerin uzun dönemde Hedonik Konut Fiyat Endeksi üzerinde etkili olduğu bulunmuştur.
Özçim (2022)	Ocak 2013-Eylül 2021 dönemini kapsayan konut satışları, konut fiyat endeksi ve TCMB politika faizi verileri	ARDL Modeli	Konut fiyat endeksindeki artışla konut satışlarının arttığı ama politika faizi arttıkça konut satışlarının düştüğü tespit edilmiştir.
Karadağ (2021)	2010:Q1-2020:Q3 dönemini kapsayan çeyreklik verilerle Türkiye’de işsizlik, konut kredileri ve konut satışları verileri	ADF Birim Kök Testi	İşsizlikteki artışın konut kredilerini ve konut satışlarını artırdığı tespit edilmiştir.

Sönmezer ve Aytüre (2019)	2013 Ocak–2019 Ocak dönemini kapsayan ipotekli konut satış verileri, konut kredisi faiz oranları, reel külçe altın getiri oranı, reel Amerikan doları getiri oranı, TÜFE, hedonik konut fiyat endeksi, konut birim fiyatları, tüketici güven endeksi ve reel BİST30 getiri oranı aylık verileri	Birim Kök Testleri, VAR analizi ve ADF testi	Değişkenler tek başına değerlendirildiğinde konut kredi oranlarının konut satış miktarına doğrudan etki ettiği, diğer verilerin ise tek başına etki etmediği sonucuna ulaşılmıştır.
Karadaş ve Salihoğlu (2020)	2010:Q2-2019:Q1 dönemini kapsayan KFE, tüketici fiyat endeksi, sanayi üretim endeksi, İME, banka konut kredisi faiz oranı ve bankacılık sektörü konut kredileri toplamı	ARDL Eş Bütünleşme Testi	Konut kredilerine uygulanan faiz oranları, konut kredisi hacmi, reel döviz kuru ve tüketici fiyat endeksinin konut fiyatlarını negatif yönde, sanayi üretim endeksinin ise pozitif yönde etkilediği sonucuna ulaşılmıştır.
Bakırcı ve Akgemci (2023)	2015:01- 2020:12 dönemleri arasındaki konut faiz oranı, USD kuru, konut birim fiyat, inşaat güven endeksi, KFE, inşaat işçilik endeksi, İME, sıfır konut satış miktarı ve yapı ruhsatı alınan daire sayısı verileri	ARDL Sınır Testi	Uzun dönemde, inşaat güven endeksi ve döviz kuru ile konut talebi arasında pozitif yönlü anlamlı bir ilişki, konut faiz oranı ve KFE ile konut talebi arasında ise negatif yönlü anlamlı bir ilişki tespit edilmiştir.
Lebe ve Akbaş (2014)	1970-2011 yıllarına ait yıllık konut talebi, kişi başı gelir, konut fiyatı, faiz oranı, sanayileşme, tarım sektöründe istihdam ve medeni durum verileri	Eşbütünleşme ve Vektör Hata Düzeltme Modeli	Kişi başı gelir, medeni durum ve sanayileşmenin Türkiye'nin konut talebini pozitif yönde; konut fiyatları, faiz ve tarım sektöründeki istihdamın ise negatif yönde etkilediği sonucuna ulaşılmıştır.
Öztürk ve Özkul (2022)	Ocak 2016 - Aralık 2021 arası TÜFE, reel efektif döviz kuru, tahvil faizi, konut kredi faizi, BİST100, altın fiyatları ve istihdam oranı verileri	ADF ve PP Birim Kök Testi, ARDL Sınır Testi	Toplam konut satışını TÜFE, konut kredi faizi ve altın fiyatları negatif yönde; tahvil faizi, BİST100 ve istihdam oranı ise pozitif yönde etkilediği sonucuna ulaşılmıştır.

Öztürk ve Fitöz (2009)	1968-2006 yılları arasında yıllık bazda toplam yapı kullanım izin belgeleri, toplam yapı ruhsatı izin belgeleri kişi başına düşen milli gelir, TÜFE ve ÜFE oranları, Gini katsayısı, faiz oranı, kentleşme hızı, ekonomideki nakit para verileri	Regresyon Analizi	Kişi başına milli gelir, konut fiyatları ve faiz oranları ile konut talebi arasında pozitif yönlü bir ilişki tespit edilmiştir.
Özaydın (2022)	2015 Ocak ile 2022 Ağustos arasında yabancıların konut talebi ve USD/TRY kuru verileri	Kantil Regresyon	Dolar kurunun yabancıların konut talebi artışında anlamlı ve pozitif etkisi olduğu tespit edilmiştir.
Davarcıoğlu Özaktaş (2019)	2013:01-2018:10 arasında yabancılara konut satışı ve reel efektif döviz kuru verileri	Engle-Granger Eş Bütünleşme Testi	Reel efektif döviz kurundaki artışın, yabancılara konut satışlarının üzerinde pozitif etkisi olduğu sonucuna ulaşılmıştır.
Gözübüyük ve Koy (2020)	2022-2019 arasında üç aylık yapı ruhsatı alınan daire sayısı, bankalarca açılan konut kredilerine uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları ve ekonomik büyüme oranı verileri	Regresyon Analizi	Konut faiz oranındaki artışın konut arzı üzerinde negatif bir etkisi olduğu sonucuna ulaşılmıştır.
Çolak (2021)	2013-2019 arası döviz kuru, TÜFE, mevduat faiz oranı, sanayi üretim endeksi ve istihdam oranı verileri	Johansen Eşbütünleşme ve Granger Nedensellik Testleri	Döviz kuru, mevduat faiz oranı ve sanayi üretim endeksi ile konut satış fiyatı arasında uzun dönemli bir ilişki tespit edilmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE ve TANIMLAR

Bu bölümde çalışma içerisinde sıkça geçen kavramların tanımları, çalışmanın ana hattını oluşturan konut fiyatı belirleyicileri, yatırım yoluyla vatandaşlık kazanımı politikasının tarihsel gelişimi, yabancılara konut satışları ve bu yolla vatandaşlık kazanımı ve çalışmanın analizinde yer alan değişkenler bulunmaktadır.

2.1. TANIMLAR

Türkiye’de konut fiyatı belirleyicilerini daha iyi kavrayabilmek, ekonomik ve sosyal faktörlerin konut piyasasını nasıl etkilediğini görebilmek için bazı kavramların açık ve anlaşılır olması gerekmektedir. Bu doğrultuda, çalışma içerisinde yer alan bazı önemli kavramların tanımları şu şekildedir:

- **Konut Piyasası:** Konut piyasası, bir bölgede mevcut olan konut arzı ve talebinin etkileşimini ifade etmektedir. Bu piyasa, konut alım-satım işlemlerinin gerçekleştiği ve konut fiyatlarının belirlendiği bir ekonomik alandır (Kangallı & Sinem, 2015).
- **Türk Vatandaşlığı Kazanımı:** Türk vatandaşlığı kazanımı, bir bireyin Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olma sürecini ifade etmektedir. Bu süreç, yasal prosedürler ve belirli kriterler çerçevesinde gerçekleşir (Bozatay, 2010).
- **Konut Talebi:** Konut talebi, bireylerin veya kurumların konut satın alma veya kiralama ihtiyacını ifade etmektedir. Bu talep, genellikle konut piyasasındaki arz ve talep dengesini etkileyen kritik bir faktördür (Tunçsiper & Akgündüz, 2022).
- **Konut Arzı:** Konut arzı, bir bölgede mevcut olan konutların toplam miktarını temsil etmektedir. Konut arzı; konut piyasasındaki rekabeti, fiyatları ve genel ekonomik dinamikleri etkileyen önemli bir faktördür (Öztürk & Fitöz, 2009).
- **Ekonomik Göstergeler:** Ekonomik göstergeler, bir ülkenin veya bölgenin ekonomik sağlığını ve performansını ölçen çeşitli istatistiklerdir. Bu göstergeler arasında GSYİH (Gayri Safi Yurt İçi

Hasıla), işsizlik oranları, enflasyon oranları, reel faiz oranları gibi veriler bulunmaktadır (Karakurt Tosun, 2019).

- **Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE):** Tüketim harcamalarına konu olan mal ve hizmetlere ilişkin fiyatların genel düzeyinde zaman içinde meydana gelen değişimi ölçmek için kullanılan endekslerdir (TÜİK, 2023).
- **Konut Fiyat Endeksi (KFE):** Türkiye konut piyasasında gerçekleşen fiyat değişimlerini takip etmek ve gözlemlemek amacıyla oluşturulan endekslerdir. Endeks hesaplanırken satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verileri kullanılmaktadır (Hülagü, Kızılkaya, Özbekler & Tunar, 2016).
- **Reel KFE Yıllık Yüzde Değişim:** KFE'nin yıllık yüzde değişiminin aynı dönemdeki TÜFE endeksi ile düzeltilmesi sonucu bulunan reel değişim değeridir.
- **İnşaat Maliyet Endeksi (İME):** İnşaat maliyetlerindeki değişimleri işçilik ve malzeme ayrıntısında ölçen bir fiyat endeksidir (TÜİK, 2023).
- **TLREF:** Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı
- **Reel Faiz:** Nominal faizin TÜFE ile düzeltilmesi sonucu oluşan enflasyondan arındırılmış faiz oranıdır.
- **Konut Kredisi:** Konut satın almak için duyulan maddi desteği sağlayan ve satın alınmak istenilen konutun kredi karşılığında teminat altına alındığı bir kredi türüdür.
- **Mevduat Faizi Oranı:** Bankaların belirli bir vadede yatırılan para karşılığı için kazandırdığı faiz oranıdır.
- **Politika Faizi:** Merkez Bankası tarafından belirlenen resmi faiz oranıdır.

2.2. TÜRKİYE'DE KONUT FİYATI BELİRLEYİCİLERİ

Konut fiyatlarını etkileyen dinamikler, bir ekonominin temel unsurlarından biridir ve bu faktörlerin derinlemesine analizi, konut piyasasının anlaşılmasına olanak tanımaktadır. Konut talebi, konut piyasasını belirleyen temel faktörlerden biridir.

Talep, bireylerin konut edinme isteğiyle doğrudan ilişkilidir. Gelir seviyeleri, demografik değişkenler ve kredi şartları gibi faktörlerle şekillenmektedir. Talep arttıkça, konut fiyatlarında yükseliş gözlemlenebilmektedir (Eğilmez, 2019). Konut talebi doğrultusunda konut arzı da değişmektedir. Bu nedenle talep faktörü sadece konut fiyatlarını değil aynı zamanda konut arzı tarafındaki inşaat sektörünü de doğrudan etkilemektedir.

Ekonomik göstergeler konut piyasası üzerinde büyük bir etkiye sahiptir. Ekonomik istikrar ve enflasyon oranları ülke ekonomisinin önemli göstergelerindendir. Enflasyonun kontrol altında olduğu durumlarda konut fiyatları genellikle daha istikrarlıdır. Ancak, yüksek enflasyon dönemlerinde konut maliyetlerinde belirgin artışlar görülebilmektedir. Enflasyon, bir ekonominin genel fiyat düzeyindeki artışı ifade etmektedir. Yüksek enflasyon dönemlerinde, inşaat maliyetleri ve arsa fiyatları gibi temel unsurlarda artışlar yaşanabilmektedir. Bu durum, konut fiyatlarını yukarı çeken bir etken olabilmektedir (İslamoğlu & Nazlıoğlu, 2019). Diğer taraftan borsa performansı, döviz kurları ve faiz oranları gibi finansal piyasa göstergeleri de konut fiyatları üzerinde etkili olan faktörlerdir. Özellikle döviz kurlarındaki dalgalanmalar inşaat maliyetlerinin artmasına neden olarak konut fiyatlarını değiştirebilmektedir. Bunun yanında döviz kuru değişimleri yabancı yatırımcıların konut taleplerini etkileyebilmektedir. Gayrisafi Yurtiçi Hasıla (GSYİH), döviz kuru, işsizlik oranları ve faiz oranları gibi diğer ekonomik göstergeler de konut piyasasını etkileyen kritik unsurlardır (Şeyranlıoğlu, 2023). Ekonomik büyüme, genellikle konut talebini artırarak fiyatları yukarı yönlü etkilemektedir. İşsizlik oranlarındaki artışlar ise konut talebini azaltabilmektedir. Faiz oranlarındaki değişiklikler, konut kredileri üzerinde doğrudan bir etki yaratır ve bu da konut talebini etkileyen bir faktördür.

Konut piyasasını etkileyen faktörler sadece makroekonomik faktörlerle sınırlı değildir. Demografik faktörler de konut piyasasını üzerinde kayda değer etkilere sahiptir. Nüfus yapısı, nüfusun yaş dağılımı, cinsiyet ve medeni durum gibi sosyodemografik faktörler konut talebi üzerinde belirleyicidir (Öztürk & Fitöz, 2009). Bunların yanı sıra bölgesel ve ulusal göç trendleri gibi demografik faktörler de konut talebi ile doğrudan ilişkilidir. Bu doğrultuda artan konut talebi konut piyasasında arz-

talep dengesini ve konut fiyatlarını etkileyebilmektedir. Bu faktörlerin karmaşıklığı, konut fiyatlarının belirlenmesindeki çok yönlü etkileşimi göstermektedir. Konut piyasasındaki dinamikleri anlamak, bu faktörlerin birbirleriyle nasıl etkileşime girdiğini değerlendirmek ve sonuç olarak konut fiyatlarının oluşumunu analiz etmek araştırmamızın temelini oluşturan önemli bir adımdır.

2.2.1. Ekonomik Faktörler

Ekonomik göstergelerin hemen hemen hepsinin konut piyasası üzerinde doğrudan veya dolaylı bir etkiye sahip olduğu söylenebilir. Fakat GSYİH, işsizlik oranları, faiz oranları, enflasyon oranları, finansal piyasa verileri ve inşaat ve arsa maliyetleri hem arz hem de talep tarafındaki etkileri ile birlikte ön plana çıkmaktadır.

2.2.1.1. GSYİH

Konut piyasasının performansını değerlendirmede önemli bir rol oynayan ekonomik göstergeler, geniş bir perspektiften ele alındığında konut talebi, konut arzı ve konut fiyatlarını şekillendiren belirleyici unsurlardır. Bunlar arasında en belirgin olan GSYİH, bir ülkenin ekonomik performansını ölçen temel bir göstergedir. Ekonomik büyüme genellikle konut talebini artırabilmektedir. GSYİH'nin konut piyasasına etkisi, ekonomik büyüme ile doğrudan ilişkilidir (Yardımcı, 2021). Bir ülkenin GSYİH'sindeki artışlar, genellikle ekonomik büyümenin bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Ayrıca ekonomik büyüme, ülke genelinde gelir seviyesinin yükselmesine neden olabilmektedir. Artan gelir seviyesi, bireylerin konut edinme potansiyelini de artırmaktadır. Özellikle, yüksek gelirli bireyler, daha yüksek bütçeli konutlara yönelebilmekte ve bu da üst segment konut piyasasında bir talep artışına yol açabilmektedir (Girouard vd., 2006).

GSYİH bireylerin ekonomi güvenliğini etkilemektedir. Ekonomik büyüme, iş ve gelecek beklentileri üzerinde olumlu bir etki yaratabilmektedir. Bu olumlu etki, bireylerin konut edinme kararlarını hızlandırabilmektedir (Yardımcı, 2021). Ancak, GSYİH'nin konut piyasasına etkisi sadece pozitif yönde değildir. Ekonomik durgunluk veya daralma dönemlerinde, GSYİH düşmektedir ve bu durum tüketici gelirlerinin düşmesi anlamına gelmektedir. Bunun sonucunda genellikle konut talebinde bir

azalma olabilmektedir (Çınar, 2022). İşsizlik artabilmekte ve bireylerin finansal güvensizliği, konut satın alma kararlarını ertelemelerine yol açabilmektedir.

GSYİH, konut piyasasının genel sağlığı ve dinamikleri üzerinde önemli bir etkiye sahiptir. Ekonomik büyüme, konut talebinin artmasına katkıda bulunurken ekonomik durgunluklar, konut piyasasında birtakım zorluklara neden olabilmektedir. Bu nedenle, konut piyasasını anlamak ve yönetmek için GSYİH'nin etkilerini dikkate almak gerekmektedir.

2.2.1.2. İşsizlik Oranları

İşsizlik oranları, bir ekonominin sağlığını belirleyen kritik göstergelerden biridir ve konut talebi üzerinde önemli bir etkiye sahiptir. İşsizlik oranlarındaki artışlar, ekonomik belirsizlik ve finansal güvensizlik yaratır ki bu da bireylerin konut edinme kararlarını derinden etkilemektedir (Karadağ, 2021). Yüksek işsizlik oranları, genellikle konut talebinde bir düşüşe neden olmaktadır. İş güvencesinin azalması, bireylerin gelecekteki finansal durumları konusunda endişeli olmalarına yol açar. Bu endişeler, bireylerin konut satın alma kararlarının ertelenmesine neden olmaktadır (Yılmaz & Tosun, 2020). Bu doğrultuda artan işsizlik oranları sonucunda bireylerin konut talebi azalmaktadır. Tam tersi durumlarda yani işsizlik oranlarının düşük olduğu dönemlerde ise bireylerin geleceğe yönelik güvenleri ve beklentileri konut talebini artırmaktadır. Ek olarak, işsizlik oranlarındaki artışlar, konut piyasasını sadece talep tarafında etkilemez. Aynı zamanda inşaat sektörünü de etkilemektedir. Düşen konut talebi, inşaat projelerinin ertelenmesine ve inşaat sektöründe istihdam kayıplarına yol açabilmektedir. İşsizlik oranları, konut talebi üzerinde kayda değer bir etkiye sahiptir ve ekonomik belirsizlik dönemlerinde konut piyasasında önemli değişikliklere neden olabilmektedir. İşsizlik oranlarının konut talebine olan bu etkileri, ekonomik politikaların ve konut sektörü stratejilerinin belirlenmesinde dikkate alınması gereken noktalardır.

2.2.1.3. Faiz Oranları

Faiz oranları, konut piyasasını etkileyen kritik bir diğer faktördür ve konut talebinin şekillenmesinde önemli bir rol oynar. Faiz oranlarının konut kredisi maliyetlerine olan etkisi, konut talebi üzerinde belirgin değişikliklere neden

olabilmektedir (Çınar, 2022). Düşük faiz oranları, genellikle konut kredisi kullanımını teşvik etmektedir. Bu durum, bireylerin konut sahibi olma kararını hızlandırabilmektedir, çünkü düşük faiz oranlarıyla daha uygun koşullarda kredi almak mümkündür. Bu, konut talebinin artmasına ve konut piyasasının canlanmasına yol açabilmektedir (Gökçe & Güler, 2020). Diğer taraftan, yüksek faiz oranları konut kredisi maliyetlerini artırarak konut talebini olumsuz yönde etkileyebilmektedir. Yüksek faiz oranları, bireylerin kredi geri ödeme yükümlülüğünü artırır ve bu da konut edinme kararını ertelemesine veya daha düşük fiyatlı konutlara yönelmesine neden olabilmektedir (Yıldırım vd., 2021). Değişken faiz oranları ise genellikle piyasa koşullarına bağlı olarak değişir, bu da bireylerin kredi maliyetlerinde belirsizlikle karşılaşmasına neden olabilmektedir. Ayrıca, faiz oranları sadece konut talebini etkilemekle kalmaz, aynı zamanda konut fiyatlarını da etkilemektedir. Düşük faiz oranları, genellikle konut talebinde bir artışa yol açarken, bu durum konut fiyatlarının yükselmesine neden olabilmektedir (Akpolat, 2020). Yüksek faiz oranları ise konut talebinin azalmasına neden olur ve bu durumun konut fiyatlarına olan baskıyı artırabilmektedir.

Konut kredisi faiz oranına ek olarak mevduat faiz oranı ve reel faiz oranı da konut talebini etkileyebilmektedir. Enflasyonun yüksek seyrettiği ve reel faizin negatif olduğu zamanlarda yatırımcı davranışlarında değişiklikler olabilmekte ve insanlar fiziksel yatırımlara yönelebilmektedir. Çünkü fiziksel yatırımlar yüksek enflasyona karşı korunma yolu olarak görülebilmektedir (Timur, 2022). Bu durum konut talebini artırabilirken tam tersi durumda yani mevduat faizinin ve reel faizin yüksek olduğu dönemlerde ise insanlar gayrimenkul yatırımlarından ziyade mevduat hesaplarına yönelebilmekte ve böylece konut talebi azalabilmektedir.

Faiz oranlarının konut talebi tarafındaki etkilerine ek olarak konut arzı tarafındaki etkileri de göz ardı edilmemelidir. Artan faiz oranları inşaat finansman ve sermaye maliyetlerini de artırabilmektedir ki bu durum konut fiyatlarını doğrudan etkilemektedir. Yüksek faiz oranları konut arzını oluşturan inşaat firmalarının projelerini ertelemelerine neden olabilmektedir. Bunun yanında reel faizin yüksek olduğu dönemlerde firmalar proje yatırımları ertelemekte ve faiz getirisi olan yatırımlara yönelebilmektedir.

Sonuç olarak faiz oranları, konut piyasası için önemli bir etkidir. Bu nedenle, ekonomi politikalarının belirlenmesi ve konut sektörü stratejilerinin oluşturulması sürecinde faiz oranlarının konut piyasasına olan etkilerini dikkate almak gerekmektedir.

2.2.1.4. Enflasyon Oranları

Enflasyon, bir ekonominin genel fiyat düzeyinde sürekli bir artışı ifade eden ekonomik bir kavramdır (Meral, 2005). Tüketici Fiyat Endeksine (TÜFE) dayalı olarak ölçülen enflasyon, genellikle bir yıl içindeki fiyat artışlarını yansıtarak, ekonomik istikrarın bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Enflasyon, genellikle belirli bir dönemde tüketici fiyatları, üretici fiyatları veya toplam mal ve hizmetlerin fiyatlarında gözlemlenen yükselmeyi içermektedir. Enflasyon, ekonomik bir gösterge olarak, bir para biriminin satın alma gücünün azalması ve değer kaybetmesi durumunu belirtmektedir (Alıcı & Sandalcılar, 2021).

Enflasyonun temel nedeni; talep ve arz dengesindeki değişiklikler, mali politika ve para arzındaki artışlar gibi etkenlerdir (Demirgil, 2019). Enflasyon oranları genellikle yıllık olarak ifade edilmekte ve yüzde olarak hesaplanmaktadır. Örneğin, %5 enflasyon oranı, bir yıl içinde genel fiyat düzeyinin %5 arttığı anlamına gelmektedir. Yani enflasyon, bir para biriminin satın alma gücünü azaltmaktadır. Aynı miktar parayla daha az mal veya hizmet alınabilir hale gelmekte ve bu da tüketicilerin reel gelirlerinin düşmesine neden olmaktadır. Enflasyon, gelir dağılımını etkileyebilmektedir. Sabit gelire sahip bireyler, enflasyon nedeniyle satın alma güçlerinin azalmasıyla olumsuz etkilenebilmektedir.

Enflasyon, genellikle merkez bankalarını faiz oranlarını artırmaya yönlendirmektedir (Durmuş, 2016). Yüksek faiz oranları ise konut kredisi maliyetlerini artırabilmektedir ve bunun sonucunda konut talebini azaltabilmektedir (İslamoğlu & Nazlıoğlu, 2019). Bu durum, aynı zamanda enflasyonun konut piyasasına olan etkisini dengeleyen bir faktör olabilmektedir. Yüksek faiz oranları, kredi maliyetini artırarak tüketimi azaltabilmekte ve yatırımları etkileyebilmektedir. Yüksek enflasyon, işletmeler ve tüketiciler için geleceği planlamayı

zorlaştırabilmektedir. Fiyatların sürekli değişken olması, ekonomik kararları daha riskli hale getirebilmektedir (Kantar & Öndeş, 2022).

Enflasyon ve konut fiyatları ilişkisi çok yönlü ve karmaşıktır. Enflasyonun etkilerini anlamak ve yönetmek, ekonomi politikalarının belirlenmesinde ve finansal kararların alınmasında önemlidir. Merkez bankaları genellikle enflasyonu kontrol altında tutmaya çalışırken, ekonomik aktörler de enflasyonun etkilerine karşı korunma stratejileri geliştirmeye çalışmaktadır (Çiğdem, 2023). Yüksek enflasyon dönemlerinde, genellikle inşaat malzemeleri ve işgücü maliyetlerinde artışlar yaşanır, bu da konut fiyatlarını yukarı çekmektedir. Ancak, bu genelleme her zaman geçerli değildir, çünkü konut piyasasını etkileyen başka faktörler de bulunmaktadır. Yüksek enflasyon, genellikle bireylerin gelecekteki fiyat artışlarına karşı konut satın alma kararlarını hızlandırabilmektedir. Bu durum, konut talebinde kısa vadeli bir artışa neden olabilmektedir. Fakat, sürekli ve kontrolsüz bir enflasyon, uzun vadeli konut piyasası istikrarını tehdit edebilmektedir.

Enflasyon, genellikle gayrimenkul yatırımlarını cazip kılan bir unsurdur. Fiziksel varlıklar, enflasyona karşı bir hedge olarak görülebilmektedir. Bu nedenle, yüksek enflasyon dönemlerinde, bireyler gayrimenkul yatırımlarını artırabilmektedir. Diğer yandan, hiperenflasyon gibi aşırı ve sürekli enflasyon dönemleri, ekonomik belirsizlik yaratarak konut talebini olumsuz yönde etkileyebilmektedir (Öztürk & Fitöz, 2009). Bireyler, gelecekteki ekonomik belirsizlik nedeniyle konut satın alma kararlarını erteleyebilmektedir.

Enflasyonun, konut fiyatları üzerinde hem doğrudan hem de dolaylı etkileri bulunmaktadır. Ekonomik koşullar, bölgesel farklılıklar ve diğer etmenler enflasyonun etkilerini şekillendirir. Bu faktörleri anlamak, ekonomik istikrarın ve konut piyasasının geleceğini değerlendirmek adına önemlidir.

2.2.1.5. Para ve Sermaye Piyasaları

Sermaye piyasaları, konut talebi üzerinde önemli bir etkiye sahiptir. Borsa performansı ve döviz kurları gibi finansal göstergeler konut piyasasının dinamiklerini şekillendiren faktörler arasında yer almaktadır. Borsa performansı, genellikle ekonominin genel sağlığını yansıtan bir gösterge olarak kabul edilmektedir (Torun &

Demireli, 2022). Borsadaki olumlu performans, bireylerin finansal durumlarına güvenmelerini sağlayarak konut talebinin artmasına yol açabilmektedir. Finansal piyasalardaki likidite durumu da konut talebini etkileyebilmektedir. Likiditenin yüksek olduğu dönemlerde, kredi erişimi genellikle daha kolaydır ve bu da konut talebinin artmasına katkıda bulunabilmektedir. Ancak, finansal piyasalardaki belirsizlik ve likidite sorunları, konut talebini olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

Döviz kurlarındaki dalgalanmalar konut talebini etkileyen bir diğer kritik faktördür. Özellikle yabancı yatırımcılar döviz kurlarındaki değişimleri dikkate alarak konut alım kararlarını şekillendirebilmektedir (Yılmaz, 2022). Örneğin, yerel para birimine karşı güçlü bir döviz kuru, yabancı yatırımcılar için konut fiyatlarını daha çekici hale getirebilmektedir. Döviz kurlarındaki dalgalanmalar, küresel ekonomik göstergelerin önemli bir yansıması olup, konut piyasalarındaki değişimlerde rol oynamaktadır. Bu dalgalanmalar, özellikle yabancı yatırımcılar için konut talebini şekillendiren önemli bir değişken olarak öne çıkmaktadır. Yabancı yatırımcılar, konut alım kararlarını verirken döviz kurlarındaki değişimleri dikkate almakta ve bu değişimlerin konut fiyatları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir (Yanar & Demir, 2022). Yerel para birimine karşı güçlü bir döviz kuru, yabancı yatırımcılar için konut piyasasını daha çekici bir hale getirebilmektedir. Bu durum, yabancı yatırımcıların kendi para birimleriyle karşılaştırıldığında daha avantajlı konut fiyatlarına erişim sağlamalarını mümkün kılmaktadır. Örneğin, yabancı bir yatırımcı, kendi para biriminin değeri yüksek olduğunda, Türkiye'deki konutları daha uygun fiyatlarla satın alabilir. Bu da konut talebinde artışa katkıda bulunabilmektedir.

Döviz kurlarındaki dalgalanmaların konut piyasası üzerindeki etkisi sadece talep tarafında değil, aynı zamanda arz tarafında da belirgindir. Özellikle döviz kurlarındaki artış, inşaat malzemelerinin maliyetini yükseltebilmektedir. Çünkü birçok inşaat malzemesi, uluslararası piyasalarda döviz kurlarına bağlı olarak fiyatlandırılmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanmaların inşaat maliyetleri üzerindeki etkisi, malzeme ve ekipmanın yurtdışından ithal edilmesi durumunda daha belirgin hale gelir (Yılmaz, 2022). Özellikle Türkiye'deki inşaat sektöründe kullanılan birçok malzeme ve ekipmanın döviz kurlarına duyarlı olduğu düşünüldüğünde, döviz kuru dalgalanmalarının inşaat maliyetlerini artırıcı etkisi göz ardı edilmemelidir.

Ekonomik göstergelerin konut piyasasına etkisi, karmaşık bir etkileşim ağında gerçekleşir. Bu faktörlerin birbiriyle olan ilişkileri ve etkileşimleri, konut piyasasının genel performansını anlamak için önemlidir. Ayrıca, ekonomik göstergelerin konut piyasasına olan etkisi zaman içinde değişebilmektedir, bu nedenle düzenli olarak güncellenen analizler yapmak önemlidir.

2.2.1.6. İnşaat ve Arsa Maliyetleri

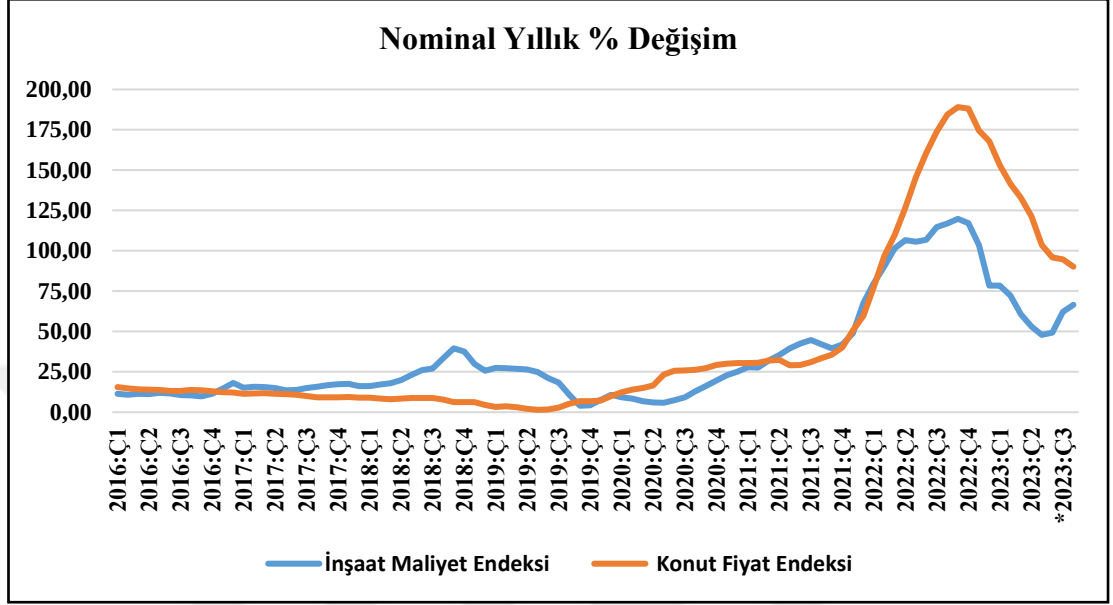
İnşaat ve arsa maliyetleri, gayrimenkul sektöründe önemli bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu iki temel unsurun; konutlar, ticari binalar veya altyapı projeleri gibi yapıların maliyetine etkisi, birçok açıdan incelenmeye değerdir. İlk olarak, arsa maliyetlerinin konut fiyatlarına etkisi ele alınmalıdır. Şehir merkezlerindeki arsa fiyatları genellikle yüksektir ve bu durum, inşa edilecek yapıların maliyetini doğrudan etkilemektedir. Yüksek arsa maliyetleri, projenin toplam maliyetini artırarak konut fiyatlarını yükseltebilmektedir. Ayrıca, arsa maliyetleri, projenin konumuna bağlı olarak farklılık göstermekte ve bu da bölgesel fiyat farklılıklarına neden olabilmektedir (Coşkun, 2016).

İnşaat malzemelerinin fiyatları, işçilik maliyetleri ve teknolojik yenilikler gibi etmenler bir projenin toplam maliyetini şekillendiren önemli unsurlardır. Özellikle malzeme fiyatlarındaki dalgalanmalar inşaat sektörünü doğrudan etkiler ve bu da konut fiyatlarındaki dalgalanmalara yol açabilmektedir. Bununla birlikte, inşaat ve arsa maliyetlerinin konut fiyatlarına olan etkisi sadece maliyet artışlarıyla sınırlı değildir. Aynı zamanda, bu maliyetlerin konut talebi ve arzı üzerindeki etkisi de göz önüne alınmalıdır. Yüksek maliyetler, konut talebini ve arzını etkileyebilmektedir.

İnşaat ve arsa maliyetleri, konut fiyatları üzerinde doğrudan ve dolaylı bir etkiye sahiptir. Bu etki; bölgesel, sektörel ve ekonomik etkenlere bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Bu nedenle, gayrimenkul sektöründeki paydaşlar, projelerini planlarken ve değerlendirirken, inşaat ve arsa maliyetlerinin konut fiyatlarına olan bu karmaşık etkilerini dikkate almalıdır.

İnşaat maliyetlerindeki fiyat değişimlerini gözlemlemek için inşaat maliyet endeksi (İME) kullanılmaktadır. Şekil 2.1’de İME ve Konut Fiyat Endeksinin (KFE) nominal yıllık yüzde değişimleri görülmektedir (TCMB, 2023). Türkiye’de artan

enflasyon ve döviz kuru nedeniyle İME ve KFE’de 2020 yılında başlayan keskin bir yükseliş trendi görülmektedir.



Şekil 2.1 Türkiye İME ve KFE Nominal Yıllık % Değişim
(*: Temmuz ve ağustos aylarını kapsamaktadır.)

2.2.2. Demografik Faktörler

Demografik yapı Türkiye’de konut piyasasında yer edinen etkenlerden biridir. Nüfus büyüklüğü, dağılımı ve yoğunluğu ile hane halkının eğitim düzeyi, istihdam durumu, medeni durum, yaş ve cinsiyet gibi özellikler konut talebini etkileyen faktörlerdir (Çelik, Akay & Kırıl, 2019). Nüfus yapısı ve göç trendleri bölgesel ve ulusal konut talebini değiştirebilmektedir.

2.2.2.1. Nüfus Yapısı

Nüfus yapısı ve özellikleri, Türkiye’deki konut piyasasını etkileyen faktörler arasında yer almaktadır. Nüfus değişimi, nüfusun yaş dağılımı, medeni durum ve eğitim düzeyi konut talebini belirlemektedir ki bu durum konut piyasasına etki etmektedir. Nüfus artışları sonucunda genellikle konut talebinde de bir artış gerçekleşmektedir (Öztürk & Fitöz, 2009). Nüfus artış hızında yavaşlama sonucunda ise konut talebi artışında da bir azalma gözlemlenebilmektedir. Bunun yanında nüfusun yaş dağılımı da konut talebi üzerinde önemli etkilere sahiptir. Orta yaş ve

üzeri nüfusun konut talebinin genç nüfusa kıyasla daha yüksek olduğu görülmektedir. Ayrıca medeni durum ve eğitim düzeyi de bireylerin konut talebini etkilemektedir. Evli çiftler ve eğitim düzeyi yüksek bireyler konuta sadece barınma ihtiyacı olarak yaklaşmamakta, konut seçiminde yaşam kalitesi ve sosyal çevreyi de baz almaktadır. Ek olarak aile içi nüfusun artması ailelerin daha büyük konutlara yönelmelerine neden olmaktadır.

Nüfus dağılımı ve yoğunluğu da konut piyasasına etki eden demografik faktörlerdendir. Nüfus yoğunluğu olan bölgelerde konut talebinin daha yüksek olduğu görülebilmektedir. Bunun en güzel örneği kentleşmedir. Kentleşme arttıkça konut ihtiyacı ve konut talebi de artmaktadır (Es & Ateş, 2004). Kırsal alanlarda ise konut talebi ihtiyacın düşük olması sebebiyle aşağıda kalmaktadır. Özellikle kentleşmenin yüksek olduğu ve konut talebinin yoğunlaştığı büyük şehirlerde, bu nüfus yoğunluğu arsa ve konut fiyatlarına etki etmektedir. Sınırlı bir kaynak olan arsa fiyatları talep doğrultusunda artmakta ve bu durum konut fiyatlarını yükseltmektedir. Bu nedenle konut piyasası dinamikleri değerlendirilirken nüfus artışı, özellikleri ve yoğunluğunun konut talebine ve talep dolayısıyla da konut fiyatlarına etkisi kayda değer seviyededir ve göz ardı edilmemesi gerekmektedir.

2.2.2.2. Göç Trendleri

Göç, bireylerin çeşitli sebeplerle belirli bir coğrafi bölgeden başka bir bölgeye hareket etmelerini ifade etmektedir. Bu hareketlilik hem yerel hem de ulusal konut piyasalarını etkileyen dinamik bir faktördür (Ersoy, 1991). Göç ve konut piyasası arasındaki ilişki, demografik değişimlerin konut talebi üzerindeki etkilerini anlamak açısından önemli bir araştırma konusudur.

Öncelikle, göçün konut piyasası üzerindeki etkilerini anlamak için göçün nedenlerini değerlendirmek önemlidir. Ekonomik fırsatlar, iş bulma imkânları, eğitim olanakları, savaş, iç karışıklık ve yaşam kalitesi gibi faktörler, bireylerin göç kararlarını etkileyen temel dinamiklerdir. Bu faktörler, belirli bir bölgedeki konut talebini doğrudan etkilemektedir (Çiftçi, 2020). Göç, genellikle belirli bölgelerde konut talebinde artış veya azalışa neden olabilmektedir. Özellikle büyük şehirler, ekonomik fırsatlar nedeniyle göç alan bölgelerdir. Bu durum, büyük şehirlerde konut

talebinin yüksek olmasına ve dolayısıyla konut fiyatlarının artmasına yol açabilmektedir. Buna ek olarak, göç eden bireylerin ihtiyaçlarına cevap verecek yeni konut projelerinin geliştirilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır (Bozkurt & Ayfer, 2018). Diğer yandan, göçle birlikte nüfusun azaldığı bölgelerde konut talebinde azalma gözlemlenebilmektedir. Bu durum, konut arzının talebi aşması sonucu fiyat düşüşlerine neden olabilmektedir. Boşalan konutlar ve azalan talep, bu bölgelerde konut piyasasının dengesizleşmesine yol açabilmektedir (Aliefendioğlu & Keskin, 2022).

Savaş, iç karışıklık, ekonomik fırsatlar, iş olanakları ve yaşam standartları gibi faktörler bireylerin bir bölgeden diğerine göç etmelerine neden olabilmektedir (Sırım & Demir, 2020). Göç eden bireylerin yeni yerleşim yerine uyum sağlamaları konut talebini doğurmaktadır. Özellikle büyük şehirler, ekonomik fırsatların yoğunlaşması sebebiyle göç almaktadır. Bu durum, büyük şehirlerde konut talebinin artmasına ve konut fiyatlarının yükselmesine yol açabilmektedir (Çiftçi, 2020). Göçün konut piyasası üzerindeki etkilerini anlamak için sadece mikro düzeyde değil, aynı zamanda makro düzeyde de değerlendirme yapmak önemlidir. Ulusal göç trendleri, ülke genelinde konut talebi üzerinde önemli etkiler yaratabilmektedir. Örneğin, bir ülkede genel nüfus artışı, konut talebinin artmasına ve yeni konut projelerine olan ihtiyacın artmasına neden olabilmektedir.

Göçün nedenleri, bireylerin tercihleri, ekonomik faktörler ve demografik değişimler, konut piyasasını etkileyen dinamikler arasında yer alır. Göçü anlamak ve öngörmek, etkilenen bölgelerde sürdürülebilir konut politikalarının geliştirilmesi için kritik bir öneme sahiptir. Göçün konut talebi üzerindeki etkilerini anlamak hem planlamacılar hem de konut sektörü aktörleri için göz ardı edilemeyecek kadar gerekli bir öneme sahiptir. Göçün konut talebi üzerindeki etkisi ekonomik, sosyal ve demografik faktörlerin bir araya gelmesiyle şekillenmektedir (Topcu, 2020).

Göçün konut talebi üzerindeki etkisi, aynı zamanda yerel ekonomiye de bağlıdır. Ekonomik büyüme ve istihdam olanakları, bir bölgeye olan göçü artırabilmektedir. Bu durumda, konut talebi genellikle yüksek olacaktır. Ancak,

ekonomik durgunluk veya iş kayıpları gibi olumsuz faktörler, göçü azaltabilmekte ve konut talebinde düşüöşlere neden olabilmektedir.

2.2.2.3. Yabancılar Konut Satışları ve Göç İlişkisi

Yabancı uyruklulara konut satışları ve göç arasındaki ilişki, küreselleşme ve ekonomik faktörlerin etkisiyle günümüzde önemli bir konu haline gelmiştir. Yabancıların bir ülkede konut satın alması sadece bireysel bir tercih değil, aynı zamanda ölkeler arası ekonomik etkileşim, demografik değişim ve uluslararası ilişkilerin bir yansımasıdır (Davarcıoğlu Özaktaş, 2019). Bu nedenle yabancı uyruklulara konut satışları ile göç arasındaki çift yönlü ilişkiyi anlamak hem konut sektörü hem de genel ekonomi politikaları açısından önem taşımaktadır.

Öncelikle, yabancı uyruklulara konut satışları genellikle ekonomik istikrar, cazip yatırım fırsatları ve yaşam standartları gibi faktörlerle ilişkilidir. Bir ölkede ekonomik büyüme ve istikrarın sağlanması, yabancı yatırımcıların ve göçmenlerin ilgisini çekmektedir. Bu durum, konut talebinde artışa neden olabilmektedir. Aynı zamanda, bir ölkenin düşük faiz oranları, vergi avantajları veya kolay kredi erişimi gibi ekonomik teşvikleri, yabancıların konut satın alma eğilimini artırabilmektedir.

Göç; genellikle ekonomik, sosyal veya politik sebeplerle gerçekleşmektedir. Bu nedenle, yabancı uyruklulara konut satışları ile göç arasındaki bağlantıda ekonomik faktörlerin yanı sıra sosyal ve politik dinamikler de etkilidir (Süleymanlı, 2019). Örneğin, bir ölkede siyasi istikrarsızlık yaşanması veya sosyal huzursuzlukların artması, o bölgeden veya ölkeden göçü ve göç alan yerlerde yabancı konut alımlarını etkileyebilmektedir.

Yabancı uyruklulara konut satışları genellikle bir ölkenin gayrimenkul pazarının canlılığını artırarak ekonomik büyümeye katkıda bulunabilmektedir. Ancak, bu durum aynı zamanda yerel halk için konut fiyatlarının yükselmesine ve rekabetin artmasına neden olabilmektedir. Bu nedenle, yabancı uyruklulara konut satışları ile göç arasındaki ilişkinin yönetilmesi ve dengelenmesi gerekli bir durumdur (Yardımcı, 2021). Bunun yanı sıra, yabancı uyrukluların konut alımları, bir ölkenin demografik yapısını da etkileyebilmektedir. Özellikle emeklilik amacıyla göç eden yabancılar, genellikle daha küçük yerleşim birimlerini tercih ederler. Bu durum, o bölgelerde

konut talebinin artmasına ve demografik değişikliklere yol açabilmektedir (Kangallı Uyar & Kılıç, 2017).

Yabancı uyruklulara konut satışları ve göç arasındaki ilişki bir ülkenin ekonomik durumu, politik istikrarı, sosyal dinamikleri ve demografik yapısı gibi çok sayıda faktörün karşılıklı etkileşimini içermektedir. Bu karmaşıklığı anlamak, konut politikalarının ve ulusal stratejilerin oluşturulmasında önemli bir role sahiptir.

2.2.3. Arz Talep Dengesi

Konut talebi, bireylerin ve hane halklarının konut edinme ihtiyacının bir ifadesidir ve ekonomik koşullar, demografik değişkenler ve bireysel tercihler gibi etkenlerle şekillenmektedir (Yılmazel, Afşar & Yılmazel, 2017). Konut talebi, bir dizi faktör tarafından belirlenir. Bu faktörler arasında gelir seviyeleri, nüfus yapısı, istihdam durumu, faiz oranları ve finansal koşullar bulunmaktadır (Kahveci, 2018). Bireylerin maddi durumu, konut talebinin gücünü belirleyen temel unsurdur. Gelir seviyelerindeki artışlar, konut talebini olumlu yönde etkileyebilmektedir. Ayrıca konut talebi kişisel tercihler, yaşam tarzları ve kültürel faktörlerle de yakından ilişkilidir. Konutun konumu, büyüklüğü, tasarımı ve çevresel faktörler, bireylerin konut talebini etkileyen önemli unsurlardır.

Demografik değişkenler, konut talebi üzerinde önemli bir etkiye sahiptir. Evlenme, boşanma ve nüfus artışı gibi demografik faktörler, konut talebinde dalgalanmalara neden olabilmektedir (Alkay & Övenç, 2019). Nüfus ve konut talebi arasında doğrusal bir ilişki bulunmaktadır. Nüfus artışı konut talebini de tetiklemektedir. İstihdam durumu, bireylerin konut talebini doğrudan etkilemektedir. İş güvencesi, gelir istikrarı ve kariyer olanakları, bireylerin konut edinme kararlarını şekillendiren kritik unsurlardır (Kıral & Çelik, 2020). İstihdamdaki belirsizlikler veya işsizlik oranlarındaki artışlar, konut talebinde düşüşlere neden olabilmektedir. Faiz oranları, konut kredilerinin maliyetini belirler ve bu da konut talebini etkilemektedir. Düşük faiz oranları, genellikle konut kredisi kullanımını teşvik eder ve konut talebini artırabilmektedir (Çınar, 2022). Finansal koşullardaki iyileşmeler, konut talebinde genellikle artışlarla sonuçlanabilmektedir. Hükümet politikaları da konut talebini etkileyebilmektedir. Konut kredi faizlerinin düşürülmesi, kredi vadelerinin uzatılması

ve vergi avantajları gibi teşvik edici politikalar konut talebini artırabilmektedir. Artan konut talepleri ile birlikte konut fiyatları da etkilenebilmektedir (Öztürk & Fitöz, 2009).

Konut arzı tarafına bakıldığında ise piyasa faiz oranları, inşaat maliyetleri ve hükümet politikaları ve demografik değişimler konut arzını etkileyen faktörlerdir. Piyasa faiz oranları sadece konut talebini değil aynı zamanda konut arzını da etkileyen bir faktördür. Yüksek piyasa faiz oranları sermaye maliyetini ve inşaat karlılık oranını azaltabilmektedir. Bunun sonucunda inşaat sektöründe yeni proje geliştirme ve ruhsat sayıları değişebilmektedir (Tanrıvermiş & Mendes, 2023). İnşaat maliyetleri konut arzını belirleyen en önemli etkenlerden biridir. İnşaat maliyetlerinde değişimler konut arzını doğrudan etkilemektedir. Maliyetlerin artması kısa dönemde inşaat sektöründe karlılık oranı düşürebilmekte ve bu durum yeni konut yatırımlarını etkileyebilmektedir (Tunç, 2020). Hükümet politikalarının konut talebinin yanında konut arzına da etkisi bulunmaktadır. Bu politikalar inşaat sektörü paydaşlarına verilen teşvikler, vergi avantajları ve sektöre devlet tarafından yapılan doğrudan yatırımlar olarak karşımıza çıkabilmektedir (Tunçay, 2020). Arz yönlü bu teşvikler ile genellikle yeni konut yatırımları ve projelerin arttığı görülmektedir. Demografik değişimler ve kentleşme konut talebiyle ilişkili olarak konut arzını da etkilemektedir. Belirli bölgelerde artan nüfus konut talebini artırırken bu durumun zamanla konut arzını da artırması beklenmektedir.

Ekonomi teorisinde bir mal veya hizmetin piyasada talep edilen miktarı, arz edilen miktardan fazla ise o mal veya hizmetin piyasa fiyatlarının yükselmesi beklenmektedir. Diğer taraftan, arz edilen miktarın talep edilen miktardan fazla olması durumunda da o mal veya hizmetin piyasa fiyatlarında düşüş beklenmektedir. Bu durum, genellikle inşaat sektörü için de geçerli olmaktadır. Konut talebinin artması konut fiyatlarını artıracaktır ve artan konut fiyatları da konut arzı artışını tetikleyecektir (Öztürk & Fitöz, 2009). Konut piyasasında arz ve talep dengesi de konut fiyatlarının bir diğer belirleyicisidir. Talep ve arzdaki değişimler önce konut fiyatlarını etkilemekte daha sonra fiyat etkisi ile dengeye ulaşmaktadır.

2.3. YABANCILARA KONUT SATIŞLARI VE VATANDAŞLIK KAZANIMI KAVRAMI

Yabancılara konut satışları ve bu sayede vatandaşlık kazanımı, günümüzde birçok ülkenin ekonomik ve demografik dinamiklerini etkileyen bir konudur. Bu durum ülkeler arası göç, ekonomik yatırım ve vatandaşlık politikalarının birbirine entegre olduğu düşünülmektedir. Yabancı uyruklu bireylerin konut satın almaları ve bu süreçte vatandaşlık kazanma eğilimleri, genellikle ülkelerin ekonomik büyüme stratejileri ve göç politikalarıyla doğrudan ilişkilidir (Serdar, 2021). Birçok ülke yabancı yatırımcıları çekmek ve ekonomik büyümeyi desteklemek amacıyla çeşitli teşvikler sunmaktadır. Bu teşvikler arasında vergi avantajları, düşük faizli kredilere erişim, konut alımlarında kolaylıklar ve hızlı vatandaşlık kazanma süreçleri gibi faktörler bulunmaktadır (Kaya, 2021). Bu doğrultuda bazı ülkeler, özellikle belirli bir miktar gayrimenkul yatırımı yapmış olan yabancılara vatandaşlık hakkı tanımaktadır.

Yabancılara konut satışları ve vatandaşlık kazanımı arasındaki ilişki, genellikle ekonomik kalkınma ile doğrudan bağlantılıdır. Bir ülkede yabancılar tarafından yapılan konut yatırımları yerel ekonomiyi canlandırabilmektedir. Ayrıca inşaat sektörünü destekleyebilmekte ve istihdam yaratılmasına katkıda bulunabilmektedir (Yanar & Demir, 2022). Ancak, bu avantajlarla birlikte, yabancı uyruklu bireylerin büyük ölçekli konut yatırımları, yerel halkın konut edinme güçlüğüne neden olabilmekte ve konut fiyatlarını artırabilmektedir.

Yabancılara konut satışları ve vatandaşlık kazanımı, aynı zamanda demografik değişikliklere de etki edebilmektedir. Özellikle emeklilik amacıyla göç eden yabancılar, genellikle daha sakin ve turistik bölgeleri tercih ederler. Bu durum, o bölgelerde nüfus artışına ve demografik çeşitliliğe neden olabilmektedir (Toprak, 2009). Bu doğrultuda yabancılara konut satışları ve vatandaşlık kazanımı; ülkeler arası ekonomik rekabet, göç politikaları ve yerel ekonomik kalkınma stratejileri ile yakından ilişkilidir.

Dünya genelinde birçok ülke belirli yatırım şartlarının yerine getirilmesi karşılığında geçici veya kalıcı oturma hakkı vermektedir. Bu ülkelerde uzun süreli

ikamet sonucunda vatandaşlık kabul süreci başlamaktadır. ABD, Birleşik Krallık, Kanada ve Portekiz belirli yatırım şartı ile vatandaşlık kazanımı için uzun süreli ikamet şartı arayan ülkelerdir. Buna karşılık belirli yatırım şartları ile doğrudan veya kısa süreli ikamet şartı ile vatandaşlık hakkı veren ülke sayısı oldukça azdır. St. Kitts ve Nevis, Antigua ve Barbuda, Dominik, Ürdün, Grenada ve St. Lucia ikamet şartı olmadan vatandaşlık kazanma programına sahiptir. Malta, Güney Kıbrıs Rum Kesimi, Mısır ve Türkiye ise yatırım şartları yanında kısa süreli ikamet şartını da aramaktadır (Toksoy, 2023). Genellikle gayrimenkul yatırımı, yatırım yoluyla vatandaşlık kazandırma programlarında yatırım şartları içerisinde kabul edilmektedir. Fakat gayrimenkul yatırımının miktarı ve uygulanması diğer yatırım şartlarından farklı olabilmektedir. Bunun yanı sıra St. Kitts ve Nevis, Antigua ve Barbuda, Dominik, Grenada, St. Lucia ve Malta vatandaşlık kazanımı için yatırım şartlarının yanında, yasal olarak belirlenen fonlara bağış yapılması ile de vatandaşlığa kabul programı yapmaktadır (Langenmayr & Zyska, 2023).

Tablo 2.1 Yatırım Yoluyla Vatandaşlık Veren Ülkeler ve Şartları

Ülkeler	Bağış Tutarı	Asgari Sermaye Yatırımı	Gayrimenkul Yatırımı
Antigua ve Barbuda	150.000 USD	200.000 USD	200.000 USD
Dominik	100.000 USD	200.000 USD	200.000 USD
Grenada	150.000 USD	350.000 USD	350.000 USD
Güney Kıbrıs Rum Kesimi	-	2.000.000 EUR	500.000 EUR
Malta	650.000 EUR	-	350.000 EUR
Mısır	-	250.000 USD	250.000 USD
Ürdün		750.000 USD	750.000 USD
St. Kitts ve Nevis	150.000 USD	400.000 USD	400.000 USD
St. Lucia	100.000 USD	500.000 USD	300.000 USD

(Langenmayr & Zyska, 2023; Toksoy, 2023).

Türkiye’de yatırım yoluyla vatandaşlık programı kısa süreli ikamet şartı ile uygulanmaktadır. Yatırım yolu ile vatandaşlık programı ve şartlarında yıllar içerisinde asgari yatırım tutarlarında değişikliğe gidilmiştir. 2023 yılı itibariyle Türkiye’de vatandaşlık kazanımı için asgari sermaye yatırımı 500.000 USD olarak belirlenirken gayrimenkul yatırımı alt limiti ise 400.000 USD olarak belirlenmiştir (Resmi Gazete, 2022). Türkiye’nin uyguladığı yatırım yoluyla vatandaşlık programına benzer şekilde ikamet şartı olmayan veya kısa süreli ikamet şartı olan yatırım yoluyla vatandaşlık programı uygulayan ülkeler ve asgari yatırım şartları Tablo 2.1’de yer almaktadır.

Yatırım yoluyla Türk vatandaşlığını kazanma süreci, Türk Vatandaşlık Kanunu ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde belirlenmiş bir dizi şarta tabidir. Bu süreçte, başvuru sahibinin belirli miktarda yatırım yapması ve diğer gereklilikleri yerine getirmesi gerekmektedir. 2023 yılı itibari ile yatırım yoluyla Türk vatandaşlığını kazanma imkanları şu şekildedir (Resmi Gazete, 2022):

- **Taşınmaz Satın Alma:** Başvuru sahibi, Türkiye’de en az 400.000 Amerikan Doları değerinde taşınmaz satın almalıdır. Bu taşınmaz için tapu kaydında 3 yıl boyunca satılmayacağına dair bir şerh konulmalıdır.
- **Sermaye Yatırımı:** Başvuru sahibi, Türkiye’de en az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı kadar döviz veya TL cinsinden bir sermaye yatırımı yapmalıdır.
- **İstihdam Yaratma:** Başvuru sahibi, Türkiye’de en az 50 kişilik istihdam alanı oluşturmali ve bu istihdamı en az 3 yıl boyunca sürdürmelidir.
- **Banka Hesabına Para Yatırma:** Başvuru sahibi, Türk bankalarına en az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı kadar döviz veya TL yatırmalıdır. Bu miktar, en az 3 yıl boyunca çekilmemelidir.
- **Devlet Borçlanma Araçları:** Başvuru sahibi, en az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı kadar döviz veya TL değerinde devlet borçlanma araçları satın almalı ve bunları en az 3 yıl boyunca elinde tutmalıdır.

- **Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Girişim Sermayesi Fonları:** Başvuru sahibi, en az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı kadar döviz veya TL değerinde gayrimenkul yatırım fonu katılma payı veya girişim sermayesi fonu katılma payı satın almalı ve bunları en az 3 yıl boyunca elinde tutmalıdır.
- **Bireysel Emeklilik Sistemi:** Başvuru sahibi, en az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı kadar döviz tutarında bireysel emeklilik sistemi fonlarına katkı payı ödemeli ve bu fonları en az 3 yıl boyunca sistem içinde tutmalıdır.

Yatırım yoluyla Türk vatandaşlığı başvurusunda bulunmak için başvuru sahibinin belirtilen yatırım şartlarından birini yerine getirmesi ve gerekli belgeleri yetkili mercilere sunması gerekmektedir.

2.3.1. Yabancı Uyrukluların Konut Satın Alma Motivasyonları

Yabancı uyrukluların Türkiye'de konut satın alma motivasyonları ekonomik, sosyal ve kişisel faktörlerden etkilenmektedir. Bu motivasyonlar çeşitli ve çok yönlü olup bireyin özel koşulları, ekonomik durumu ve kişisel tercihleri tarafından belirlenmektedir.

Yabancı uyrukluların konut satın almalarına dair motivasyonlarından, ekonomik sebeplere dayanan bazıları şu şekildedir:

- **Yatırım Fırsatları:** Türkiye, çeşitli bölgelerinde çekici yatırım fırsatları sunan dinamik bir gayrimenkul pazarına sahiptir. Yabancılar, değerlendirme potansiyeli yüksek konutları satın alarak uzun vadeli yatırımlarını değerlendirmeyi hedefleyebilmektedir.
- **Döviz Avantajları:** Yabancı uyruklular, kendi ülkelerindeki para birimine göre daha avantajlı döviz kurları nedeniyle Türkiye'de konut alabilmektedir. Bu durum, daha fazla konut satın almaya teşvik edici bir faktör olabilmektedir (Yanar & Demir, 2022).

- **Kira Getirisi:** Türkiye'nin turistik bölgeleri, özellikle yaz aylarında yoğun bir turist akınına uğramaktadır. Yabancılar, konutlarını kiralayarak turistlerden kira geliri elde etme motivasyonu ile konut satın alabilmektedir.

Sosyal gerekçelerle yabancı uyrukluların konut satın almalarına dair motivasyonları ise şu şekildedir:

- **Yaşam Kalitesi:** Türkiye; güzel doğası, tarihi ve kültürel zenginlikleri ile bilinmektedir. Yabancı uyruklular, Türkiye'de bir konut sahibi olarak bu yaşam tarzının bir parçası olma arzusuyla motive olabilmektedir.
- **Tatil ve İkinci Ev:** Bazı yabancı uyruklular, Türkiye'yi tatil destinasyonu olarak tercih etmekte ve burada bir ikinci ev sahibi olmak istemektedir. Sıcak iklim, güzel plajlar ve kültürel çeşitlilik, Türkiye'yi bu amaçla çekici kılmaktadır (Ünlüönen & Çimen, 2011).
- **Emeklilik:** Türkiye'nin emeklilere yönelik avantajlı iklimi ve yaşam koşulları, emeklilik döneminde Türkiye'de konut sahibi olma isteğini artırabilmektedir (Ündücü, Erdoğan & Işık 2009).

Yabancı uyrukluların konut satın almalarına dair kişisel motivasyonlarından birkaçı da şu şekilde sıralanabilmektedir:

- **Vize Avantajları:** Türkiye, bazı ülkelerden gelen yabancılar için vize muafiyeti veya kolay vize imkanları sunabilmektedir. Bu durum, Türkiye'de konut sahibi olmayı düşünen yabancılar için bir motivasyon kaynağı olabilmektedir.
- **Aile Bağlantıları:** Aile üyelerinin Türkiye'de yaşaması veya Türk kökenli olma durumu, yabancı uyrukluların Türkiye'de konut sahibi olmaya yönlendirebilmektedir.

Yabancı uyrukluların konut satın alma isteklerinin altında yatan motivasyonları, geniş bir spektrumu kapsar ve bireylerin özel koşullarına bağlı olarak

değişiklik gösterebilmektedir. Türkiye'nin tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik dinamikleri bu motivasyonların bir araya gelmesine katkı sağlayarak ve yabancıların konut sahibi olma kararını etkilemektedir.

2.3.2. Vatandaşlık Kazanımı için Konut Satın Alma İlişkisi

Türkiye'de vatandaşlık kazanımı için konut satın alma ilişkisi, son yıllarda yabancı yatırımcılar ve göçmenler arasında giderek artan bir öneme sahiptir. Bu süreç, Türk hükümetinin yatırım teşvik politikaları çerçevesinde şekillenmiş olup, yabancı uyruklulara çeşitli avantajlar sunmaktadır.

Türk Vatandaşlık Kanunu'nda yapılan değişikliklerle birlikte, yabancı uyruklulara Türk vatandaşlığına geçiş için belirli şartlar getirilmiştir. Bu şartlardan biri de belirli bir değerde konut satın almaktır (Davarcıoğlu Özaktaş, 2019). Bu durum, hem yabancı yatırımcıları Türkiye'nin gayrimenkul pazarına çekmek hem de ülke ekonomisine katkı sağlamak amacıyla uygulanmaktadır.

Türkiye'de konut satın alarak vatandaşlık kazanma programı, belirli bir yatırım miktarını içermektedir. Genellikle bu miktar, yatırılan paranın belirli bir düzeyin üzerinde olmasını gerektirmektedir. Bu miktarın belirlenmesindeki temel amaç, ülkeye önemli bir ekonomik katkı sağlamak ve nitelikli yatırımcıları çekmektir (Nagaş, 2022). Yatırımcılar, Türk vatandaşlığına geçiş için farklı türde konutları satın alabilmektedir. Bu konutlar genellikle konut projeleri, lüks konutlar veya ticari gayrimenkuller olabilmektedir. Yatırımcıların tercih ettikleri konut türü, genellikle kişisel tercihlere ve yatırım stratejilerine bağlı olarak değişebilmektedir (Ergün & Artul, 2022).

Konut satın alarak vatandaşlık kazanma süreci karmaşık bir dizi prosedürü içermektedir. Yatırımcının başvurusu, Türk makamları tarafından dikkatlice incelenmekte ve değerlendirilmektedir. Bu süreç, başvuru sahibinin yatırımının meşru ve belirlenen şartlara uygun olduğunu doğrulamayı amaçlamaktadır.

Yabancı uyrukluların Türkiye'de konut satın alarak vatandaşlık kazanmaları, ekonomik açıdan önemli bir katkı sağlamaktadır. Bu yatırımlar, inşaat sektörünü canlandırabilmenin yanında istihdam oluşturabilmekte ve yerel ekonomilere ivme

kazandırabilmektedir. Ayrıca, yatırımcıların Türkiye'de iş kurma veya mevcut işletmeleri genişletme potansiyeli de bulunmaktadır.

Türkiye'nin konut satın alma aracılığıyla vatandaşlık kazandırma politikası, ülkeye döviz girişini artırmanın yanı sıra çeşitli ekonomik avantajları da beraberinde getirmektedir. Ancak bu sürecin başarılı olabilmesi için şeffaf bir başvuru süreci, etkin denetim mekanizmaları ve yatırımcıların haklarını koruyan güçlü bir hukuki çerçeve gerekmektedir.

Türkiye'nin bu politikası, ülkenin küresel ekonomide rekabet avantajını artırmaya yönelik stratejik bir adım olarak değerlendirilebilmektedir. Ancak bu tür programların sürdürülebilirliği adaleti ve ekonomik dengeyi koruma adına düzenli bir gözden geçirme ve güncelleme sürecini gerektirmektedir.

2.4. YATIRIM YOLUYLA TÜRK VATANDAŞLIĞI KAZANIMI POLİTİKASI

Türkiye’de yabancılara gayrimenkul satışı kavramı cumhuriyetin kurulması ile başlayan ve günümüze kadar gelen bir olgudur. Tarihsel süreçte incelendiğinde, başlangıçta yabancılara gayrimenkul satışı ve buna bağlı olarak ikamet izni verilirken zamanla yatırım yoluyla vatandaşlık verilmesi programı ön plana çıkmıştır. Yabancılara gayrimenkul satışı ve yatırım yoluyla vatandaşlık kazanımı ile ilgili politikalar zaman içerisinde değişim göstermiştir.

2.4.1. Politikanın Tarihçesi ve Gelişimi

Osmanlı İmparatorluğu döneminde yabancılara genel olarak ülke sınırları içerisinde mülk edinme hakkı tanınmamıştır. 16 Haziran 1868 tarihinde çıkarılan Tebaaye Ecnebiyenin Emlake Mutasarruf Olmaları Hakkındaki Kanun ile sadece gerçek kişilerle sınırlı olmak şartıyla yabancılardan Hicaz vilayeti dışında gayrimenkul ediniminin önü açılmıştır. Daha sonra 1914 yılında yabancılardan sahip oldukları gayrimenkul üzerindeki mülkiyet hakları dondurulmuştur. Fakat Lozan Barış Antlaşması’ndan sonra 1924 yılında bu kısıtlamalar kaldırılmıştır. (Ertay & Öztürk, 2017).

Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulması ve Lozan Antlaşması ile birlikte antlaşmaya taraf olan ülke vatandaşlarının Türkiye'de gayrimenkul edinebilmelerinin önü açılmıştır. Daha sonra 1924 tarihli Köy Kanunu ve 1934 tarihli Tapu Kanunu ile birlikte bazı kısıtlamalar getirilmiştir. Yabancıların köylerde arazi satın almaları yasaklanmıştır. Ayrıca karşılıklılık sistemi getirilerek köy alanları dışında kalan yerler için de kısmen sınırlandırma getirilmiştir. Karşılıklılık ilkesi herhangi bir yabancı ülke vatandaşının Türkiye'de gayrimenkul edinebilmesi için vatandaş olduğu ülkenin de Türk vatandaşlarına aynı hakkı tanımasını ifade etmektedir (Köktürk, 2006). Daha sonra sonraki süreçte 1984, 1986 ve 2003 yıllarında hükümetler karşılıklılık ve diğer kısıtlamaları esnetmek istemişler fakat bu düzenlemeler Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir (Çelik, 2008).

2008 yılına gelindiğinde ise 5782 sayılı kanun ile yabancılara gayrimenkul satışındaki kısıtlamalara bazı esneklikler getirilmiştir. Bu kanunda karşılıklılık ilkesi korunurken imar planı içerisinde konut ve işyeri edinebilecekleri ifade edilmiştir. Buna ek olarak yabancıların bireysel olarak ülke genelinde edinebileceği toplam gayrimenkul miktarı 2,5 hektar ile sınırlandırılmıştır. Ayrıca yabancıların toplam gayrimenkul edinimi ilçe bazında imar planı dahilinde azami yüzde 10 olarak belirtilmiştir. Ayrıca bu kanun ile yabancı tüzel kişilerin de özel kanunlar çerçevesinde Türkiye'de gayrimenkul edinebilmelerinin önü açılmıştır (Ertaş & Öztürk, 2017).

Yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimi ile ilgili son düzenleme 18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile gerçekleşmiştir. Bu kanun ile yapılan düzenlemeye göre karşılıklılık şartı kaldırılarak yabancıların gayrimenkul edinimi kolaylaştırılmıştır (Şığva, 2019). Ayrıca gayrimenkul edinimi nitelik bakımından genişletilerek her türlü gayrimenkul (konut, işyeri, arsa ve tarla) ediniminin önü açılmıştır.

Diğer taraftan Türk vatandaşlığı kazanmanın yasal çerçevesinin 1928 tarihli 1312 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nda oluşturulduğu görülmektedir. Fakat bu kanun içerisinde istisnai yoldan vatandaşlık kazanılması yer alsa da bu istisnai durumun ekonomik katkıyı kapsayıp kapsamadığı konusunda bir ayrıntı bulunmamaktadır. 11 Şubat 1964 tarihinde çıkan 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu

ile yatırım yoluyla vatandaşlık kazanılmasının önü açılmıştır (Kaya, 2021). Fakat bu kanun içeriğinde sanayi tesisi getirme gibi büyük ölçekli yatırımlar kastedilmiştir ve gayrimenkul yatırımı bu çerçeveye dahil edilmemiştir.

1964 tarihli Türk Vatandaşlığı Kanunu, güncel gelişmelere uyum sağlama amacıyla yapılan küçük değişiklikler dışında köklü değişiklikler yapılmadan uzun süre yürürlükte kalmıştır. Bu kanun içeriğinde istisnai yoldan vatandaşlık kazanılması üç grubu kapsamaktadır. Bu gruplar şu şekildedir (Toksoy, 2023);

- a. Türkiye'ye sanayi tesisleri getiren veya bilimsel, teknolojik, ekonomik, sosyal, sportif, kültürel, sanatsal alanlarda olağanüstü hizmeti geçen ya da geçeceği düşünülen ve ilgili bakanlıklarca haklarında gerekçeli teklifte bulunulan kişiler.
- b. Vatandaşlığa alınması zaruri görülen kişiler
- c. Göçmen olarak kabul edilen kişiler

Bu doğrultuda yatırım yoluyla vatandaşlık kazanılması, istisnai yolla vatandaşlık kazanılması kapsamında yukarıda belirtilen a grubu içerisinde yer almaktadır. Yatırım yoluyla istisnai vatandaşlık kazanımı için gerekli ekonomik katkı *olağanüstü* kavramı ile tabir edilirken 28.07.2016 tarihli 6735 sayılı Uluslararası İşgücü Kanunu ile salt ekonomik katkıya da vatandaşlık verilmesinin önü açılmıştır. Bu sayede istisnai yolla vatandaşlık kazanımı kapsamına yeni bir grup dahil edilmiştir. Belirli bir yatırım yaparak kısa dönem ikamet izni alabilen yabancılar da bu gruba dahil edilmiştir (Kaya, 2021). Buna ek olarak 12.12.2016 tarihinde alınan 9601 sayılı Bakanlar Kurulu Kararınca istisnai vatandaşlık kazanımı için gerekli salt yatırım tutarları belirlenmiştir. Ayrıca gayrimenkul alımı da istisnai vatandaşlık için gerekli ekonomik katkı şartı içerisine dahil edilmiştir.

2.4.2. Yatırım Limitlerindeki Değişiklikler ve Nedenleri

Türkiye’de 1928 yılında çıkan Türk Vatandaşlığı Kanunu ile sonradan Türk vatandaşlığı kazanmanın ilk çerçevesi oluşturulmuştur. 1964 yılında çıkan Türk Vatandaşlığı Kanunu ile de yatırım yoluyla vatandaşlık kazanımının önü açılmıştır. Fakat bu kanun içeriğinde asgari yatırım tutarları ile alakalı bir düzenleme yapılmamış, sanayi tesisi getirme gibi büyük ölçekli yatırımlar, olağanüstü hizmetler ve kazanımlar

belirtilmiştir. Bu kanun doğrultusunda Türk vatandaşlığı Bakanlar Kurulunun Kararı ile kazanılabilmektedir. 2016 yılında yapılan yönetmelik değişikliği ile büyük ölçekli yatırımların yanında salt yatırımlar ile de vatandaşlık kazanımının ilk adımı atılmıştır.

Olağanüstü hizmet veya büyük ölçekli yatırımlar kapsamı dışında belirlenen asgari yatırım tutarları ile Türk vatandaşlığı kazanma süreçlerine bakıldığında, Türk vatandaşlığına başvuru şartlarında 2016, 2018 ve 2022 yılları arasında dikkate değer değişiklikler gerçekleşmiştir. Bu değişiklikler, ülkenin ekonomik ve sosyal dinamiklerine, yabancı yatırımcı taleplerine ve hükümetin politika önceliklerine bağlı olarak gerçekleşmiştir.

2.4.2.1. Aralık 2016 – Eylül 2018 Arası Dönem

Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana süregelen yabancıların taşınmaz edinimi farklı dönemlerde çeşitli kısıtlamalar ve engellemelere maruz kalsa da son dönemlerde bu durumun tersine döndüğü ve yabancıların gayrimenkul edinimini kolaylaştırıcı politikalar benimsendiği söylenebilir. Özellikle yatırım yolu ile Türk vatandaşlığı kazanımı programı uygulaması ve taşınmaz edinimin bu programa dahil edilmesi bu politikaların bir örneğidir. Daha öncesinde istisnai yoldan vatandaşlık kazanımı için gerekli yatırım şartları olağanüstü hizmet veya büyük ölçekli ekonomik katkı tabirleri ile ifade edilirken, 12.12.2016 tarih ve 9601 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile birlikte standardize edilmiştir. “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” in Bakanlar Kurulu Kararınca yürürlüğe girmesiyle taşınmaz edinimi de vatandaşlık kazanımı için yatırım şartlarına dahil edilmiştir ve yabancıların gayrimenkul ediniminde yeni bir süreç başlamıştır.

2016 yılında yapılan bu değişiklik ile asgari yatırım şartları şu şekilde belirlenmiştir (Resmi Gazete, 2017);

- En az 2.000.000 USD tutarında sabit sermaye yatırımı
- En az 1.000.000 USD tutarında taşınmazı üç yıl satılmaması şerhi ile satın alma
- En az 100 kişilik istihdam oluşturma
- En az 3.000.000 USD tutarında mevduatı 3 yıl tutma

- En az 3.000.000 USD tutarında devlet borçlanma araçları alımı
- En az 1.500.000 USD tutarında GYF (gayrimenkul yatırım fonu) katılma payı veya GSYF (girişim sermayesi yatırım fonu) katılma payı alımı

2.4.2.2. Eylül 2018 – Mayıs 2022 Arası Dönem

Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin yapılan değişiklikler ile vatandaşlık kazanımı için asgari yatırım şartları önceki düzenlemelerin revize edilmesiyle ortaya çıkmıştır. Bu önemli değişikliklerden biri de 18 Eylül 2018 tarihinde Resmi Gazete 'de yayımlanan ve Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan tarafından onaylanan "Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ile gerçekleşmiştir. Söz konusu yönetmelik değişikliği, Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in 20. Maddesinde yapılan kapsamlı bir revizyonu içermektedir. Bu revizyon, özellikle yatırım yoluyla vatandaşlık kazanmayı hedefleyen uluslararası yatırımcıları teşvik etmek, ülkeye döviz girişini ve bu yolla cari açığın düşürülmesi amacıyla belirlenen alt limitlerde önemli değişiklikleri içermektedir (Resmi Gazete, 2018).

Yapılan düzenleme kapsamında, önceki düzenlemelere göre alt limitlerde yapılan revizeler dikkat çekmektedir. Vatandaşlık kazanımı çerçevesinde gayrimenkul yatırımı için belirlenen alt limit, 18 Eylül 2018 tarihinde yayımlanan yönetmelik öncesi "1.000.000 USD" iken, bu miktar "250.000 USD veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası" olarak güncellenmiştir. Aynı şekilde, diğer yatırım kategorilerinde de benzer revizeler yapılmıştır. Belirlenen yeni asgari yatırım tutarları şöyledir (Resmi Gazete, 2018):

- En az 500.000 USD tutarında sabit sermaye yatırımı
- En az 250.000 USD tutarında taşınmazı üç yıl satılmaması şerhi ile satın alma
- En az 50 kişilik istihdam oluşturma
- En az 500.000 USD tutarında mevduatı 3 yıl tutma
- En az 500.000 USD tutarında devlet borçlanma araçları alımı

- En az 500.000 USD tutarında GYF (gayrimenkul yatırım fonu) katılma payı veya GSYF (girişim sermayesi yatırım fonu) katılma payı alımı

Bu değişikliklerin ötesinde, yönetmelikteki madde 2 ile 20. Maddenin altıncı fıkrasına eklenen “ve/veya çapraz döviz kuru” ifadesi, yatırımcılara döviz kuru dalgalanmalarına karşı korunma imkânı tanımıştır. Bu, uluslararası yatırımcıların daha güvenli ve esnek bir yatırım ortamında hareket etmelerine olanak sağlamaktadır. (Resmi Gazete, 2018). Tablo 2.2’de yapılan bu değişikliklerin önceki limitler ile kıyaslanması görülmektedir.

Tablo 2.2 Dönemlere Göre Yatırım Limitleri

Yatırım Kalemleri	Yönetmelik Değişiklikleri	
	2016	2018
Sabit sermaye yatırımı	2.000.000 USD	500.000 USD
Taşınmaz alımı	1.000.000 USD	250.000 USD
İstihdam oluşturma	100 Kişi	50 Kişi
Mevduat yatırımı	3.000.000 USD	500.000 USD
Devlet borçlanma araçları alımı	3.000.000 USD	500.000 USD
GYF katılma payı veya GSYF katılma payı alımı	1.500.000 USD	500.000 USD

Bunlara ek olarak bu dönemde 07.12.2018 tarihli ve 30618 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 418 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile gayrimenkul satın alma şartı esnetilerek “kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş taşınmazlar” ve “taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri” de yatırım şartları dahilinde kabul edilmiştir (Resmi Gazete, 2018). Bu yönetmelik değişiklikleri Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasında kayda değer etkiler yaratmıştır. Dahası, Türkiye’den gayrimenkul alımını uluslararası yatırımcılar için daha çekici bir hale getirmiştir.

2.4.2.3. Mayıs 2022 ve Sonrası Dönem

2018 yılında yapılan “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” ile yatırım yoluyla

vatandaşlık kazanımı için belirlenen alt limitler düşürülmüştür. 13 Mayıs 2022 tarihinde ise “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” ile 2018 yılında belirlenen alt limit değişiklikleri tekrar revize edilmiştir. Eylül 2018 sonrası gayrimenkul yatırımı yoluyla vatandaşlık kazanmak isteyen bir yatırımcının, satın alınan taşınmazın değeri için “250.000 USD” olarak belirlenen alt limit bu yönetmelik ile “400.000 USD” olarak güncellenmiştir (Resmi Gazete, 2022).

2022 yılındaki yönetmelik değişikliğinde sermaye yatırımı, istihdam yaratma veya fon katılımı gibi farklı yatırım türleri için belirlenen alt limitlerde değişiklikler görülmemiştir. Bu düzenleme ile gayrimenkul alımı limitinde değişiklik yapılmıştır. Ayrıca bu yönetmelik değişikliği ile vatandaşlık kazanımı için gereken yatırım şartlarına, katkı payının belirlenen fonlarda tutulması olarak yeni bir yatırım kalemi eklenmiştir. 2022 tarihli yönetmelik değişikliği ile oluşan vatandaşlık kazanımı için gerekli asgari yatırım tutarları şöyledir (Resmi Gazete, 2022):

- En az 500.000 USD tutarında sabit sermaye yatırımı
- En az 400.000 USD tutarında kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş ya da üzerinde yapı bulunan arsa vasıflı taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın alma veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş ve tapu siciline üç yıl süreyle devir ve terkinin yapılmayacağı taahhüdü şerh edilmek şartıyla noterde düzenlenmiş sözleşme ile taşınmazın satışının vaat edildiği
- En az 50 kişilik istihdam oluşturma
- En az 500.000 USD tutarında mevduatı 3 yıl tutma
- En az 500.000 USD tutarında devlet borçlanma araçları alımı
- En az 500.000 USD tutarında GYF (gayrimenkul yatırım fonu) katılma payı veya GSYF (girişim sermayesi yatırım fonu) katılma payı alımı
- En az 500.000 Amerikan Doları katkı payını, kapsamı Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu (SEDDK) tarafından belirlenen fonlarda tutma ve üç yıl sistemde kalma şartıyla bireysel emeklilik sistemine yatırma

2022 yılı itibariyle bu alt limitler, önceki düzenlemelere göre revize edilmiş ve özellikle gayrimenkul yatırım şartındaki değişiklik ile belirli bir miktarın üzerindeki yatırımların teşvik edilmesi amaçlanmıştır.

Tablo 2.3'te 2022 yılında yapılan değişikliklerin önceki limitler ile kıyaslanması görülmektedir.

Tablo 2.3 Dönemlere Göre Yatırım Limitleri-2

Yatırım Kalemleri	Yönetmelik Değişiklikleri		
	2016	2018	2022
Sabit sermaye yatırımı	2.000.000 USD	500.000 USD	500.000 USD
Taşınmaz alımı	1.000.000 USD	250.000 USD	400.000 USD
İstihdam oluşturma	100 Kişi	50 Kişi	50 Kişi
Mevduat yatırımı	3.000.000 USD	500.000 USD	500.000 USD
Devlet borçlanma araçları alımı	3.000.000 USD	500.000 USD	500.000 USD
GYF katılma payı veya GSYF katılma payı alımı	1.500.000 USD	500.000 USD	500.000 USD
SEDDK tarafından belirlenen fonlarda katkı payı tutma	-	-	500.000 USD

2.4.3. Politika Değişikliklerinin Konut Piyasasına Etkisi

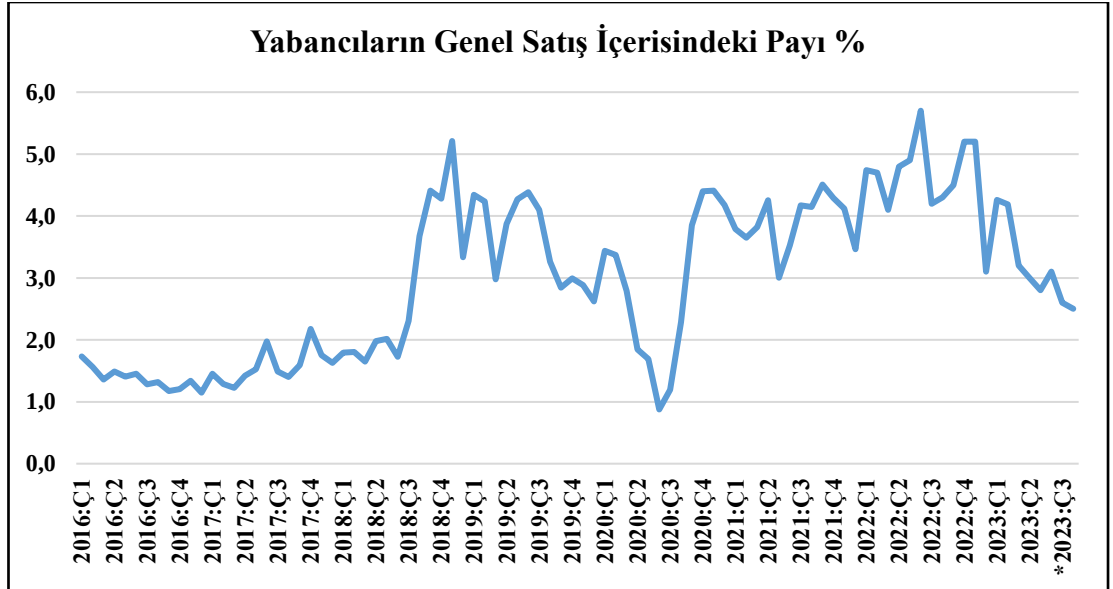
Türkiye'de konut talebi, zaman içinde gerçekleşen politika değişikliklerinden sıkça etkilenmiştir. Özellikle yabancı yatırımcıları cezbetmeye yönelik yapılan düzenlemeler, konut sektörünün dinamiklerini şekillendirmiştir. Politika değişikliklerinin konut talebi üzerindeki etkisinin anlaşılması için öncelikle bu değişikliklerin niteliği ve amaçlarına odaklanmak gerekmektedir. Yatırım yoluyla vatandaşlık kazanımına yönelik politika değişiklikleri, genellikle yabancı yatırımcıları çekmeyi hedeflemiştir. Bu doğrultuda, belirlenen alt limitlerdeki değişiklikler, konut talebini doğrudan etkilemiştir.

Benzer şekilde, sermaye yatırımı şartlarında da belirgin değişiklikler görülmektedir. 2018 öncesi dönemde sermaye yatırımı için alt limit 1 milyon USD iken, 2018-2022 döneminde bu miktar 250 bin USD 'ye düşürülmüştür. Ancak, 2022

sonrasında bu alt limit 400 bin USD olarak güncellenmiştir. Bu değişiklik, Türk hükümetinin büyük ölçekli ve nitelikli yatırımları teşvik etmeyi amaçladığını göstermektedir.

Politika değişiklikleri yabancı uyrukluların konut satın alma taleplerinde ciddi değişikliklere neden olmuştur. Toplam konut talebi çeşitli içsel ve dışsal faktörlerden etkilenmektedir. Örneğin, 2019 yılında başlayan Covid-19 Pandemisi konut taleplerinde ciddi bir azalmaya neden olmuştur. Toplam konut talebi ile birlikte yabancı uyrukluların konut talepleri de ciddi anlamda etkilenmiştir. Yabancı uyrukluların konut piyasasındaki talebini daha doğru gözlemleyebilmek ve toplam konut talebindeki dalgalanmaların etkisini azaltabilmek için yabancılara yapılan konut satışının genel konut satışı içerisindeki payına bakmak daha etkili bir yol olacaktır.

Şekil 2.2 'de yer alan grafik, gayrimenkul alım limitlerindeki bu dönemsel değişiklikleri açıkça göstermektedir (TCMB, 2023). Bu değişiklikler, ülkenin ekonomik politikalarının yatırımcılara yönelik stratejik tercihlerini yansıtmakta ve uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki gayrimenkul pazarındaki fırsatlara olan ilgilerini etkileyebilmektedir.



Şekil 2.2 Yabancıların Genel Konut Satışı İçerisindeki Payı (%)

Türk vatandaşlığı kazanımı için gayrimenkul alım limitleri, yıllara göre önemli değişikliklere uğramıştır. Eylül 2018 öncesinde bu limit 1 milyon USD olarak

belirlenmiştir. 2016 – Eylül 2018 arasında yabancılara konut satışı (YKS) toplam konut satışlarının %1,5 ile %3'ü arasında değişkenlik gösterdiği görülmektedir. Yabancıların toplam satışlardaki payında bu dönemde ciddi bir artış veya azalışın olmadığı görülmektedir.

18 Eylül 2018 tarihli yönetmelik ile Türk vatandaşlığı kazanımı için gayrimenkul alım alt limiti 250.000 USD 'ye düşürülmüştür. Bu düşüş ile yabancı yatırımcılar için gayrimenkul yatırımlarını daha erişilebilir hale getirmek amaçlanmıştır. Bu dönemde yabancıların toplam konut satışlarındaki payında ciddi bir artış gözlemlenmiştir. Ocak 2016 – Eylül 2018 arası dönemde yabancıların payı %1,5 ile %3 arasında seyrederken bu dönemde %3 ile %6 arasındadır. Covid-19 Pandemisi sebebiyle getirilen ulusal ve uluslararası kısıtlamaların, 2019 ve 2020 arasında bu payın düşmesine neden olduğu görülmektedir. Bununla birlikte bu oranın bir önceki döneme kıyasla hala yüksek olduğu söylenebilmektedir.

2022'ye gelindiğinde ise 12 Mayıs 2022 tarihli yönetmelik değişikliği ile gayrimenkul alım limiti tekrar revize edilerek 400.000 USD seviyesine çıkarılmıştır. Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 12 Haziran 2022 tarihi itibarı ile yabancılara konut satışının toplam konut satışı içerisindeki payında dalgalanmalar olsa da genel olarak düşüş trendinde olduğu söylenebilir. Haziran 2022 sonrasında bu oranın çeşitli dalgalanmalar olmakla birlikte %5 seviyesinden %2,5 seviyelerine doğru düştüğü görülmektedir. Buna göre, politika değişikliklerinin yabancıların konut talebini doğrudan etkilediği görülmektedir.

2.4.4. Yabancıların Konut Talebi Artışının Etkileri

Politika değişimleri sonucunda yabancıların konut talebinde de değişimler görülmektedir. Talep yönünde olan değişimler ise konut fiyatlarına etki etmektedir. Yabancılara konut satışı ve bu satışların artması konut fiyatlarını artırmaktadır (Karadağ & Alıcı, 2023). Ayrıca bu durum gelecek dönemlerde fiyat belirsizliğine yol açmaktadır ve buna bağlı olarak konut satışları azalabilmektedir.

Konut talebi sadece bireyin mevcut durumu baz alarak verdiği kararlar ile şekillenmemektedir. Beklentiler de konut talebi için bir etken olabilmektedir. Konut fiyatlarının artacağı beklentisi bireylerin konut talebini artırmaktadır ve bu durum

konut fiyatlarını yükseltmektedir. Konut fiyatlarındaki artış beklentisi talebi artırırken, talep de fiyatları artırmaktadır. Yerli talebine ek olarak yabancıların konut talebinin artması ile konut fiyat artışları süreklilik kazanmaktadır (Güler & Gökçe, 2020).

Karadağ ve Alıcı (2023) Türkiye’de konut fiyat endeksi ve yabancılara yapılan konut satışı arasındaki ilişkiyi analiz etmişler ve konut fiyat endeksi ile yabancılara konut satışının uzun dönemde ilişkili olduklarını bulmuştur. Karadağ ve Alıcı (2023)’ya göre konut fiyat endeksinin artması yabancıların konut alımını artırmıştır. Diğer yandan yabancıların konut talebinin artması konut fiyatlarını yani konut fiyat endeksini artırmıştır.

Ekonomik katkı açısından bakıldığında, yabancıların taşınmaz ediniminin ülkeye ekonomik yönden pozitif etkisi bulunmaktadır. Yabancılara gayrimenkul satışı aynı zamanda gayrimenkul ihracatı olarak tanımlanmaktadır ve ülke ekonomisi içerisinde önemli bir yere sahiptir. Politika değişiklikleri ile yabancıların konut talebindeki artış gayrimenkul ihracatı gelirlerini de artırmıştır. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı verilerine göre 2022 yılında gayrimenkul ihracatından gayrimenkul ithalatının çıkarılması ile oluşan uluslararası net gayrimenkul yatırım miktarı 6.273 milyon USD olarak görülmektedir.

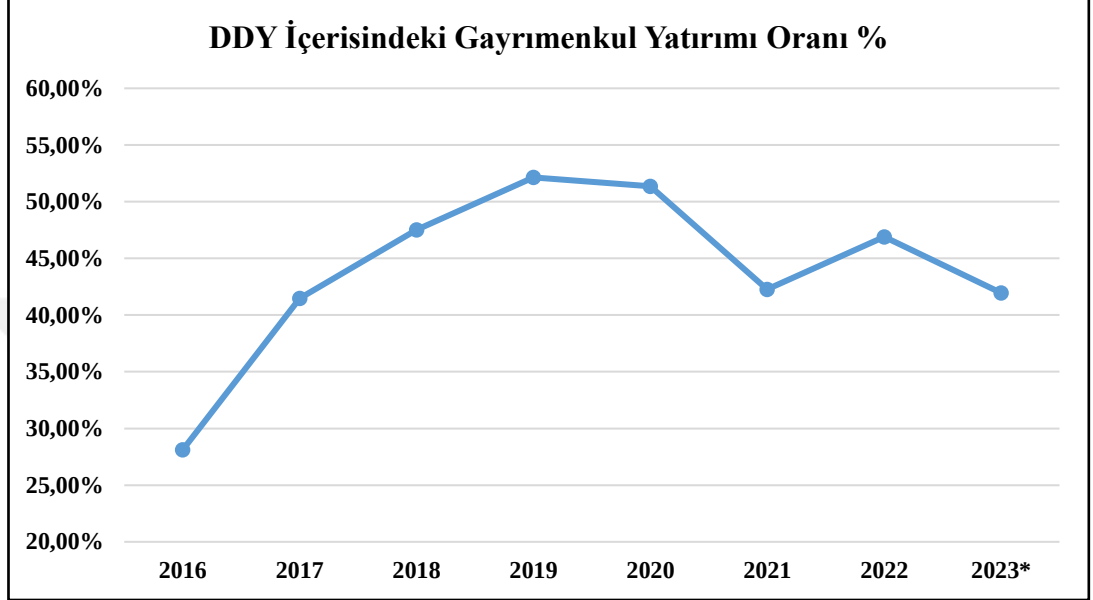
Tablo 2.4 Türkiye’de Doğrudan Yabancı Yatırımlar

Milyon USD	Yıllar							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi	13.835	11.190	12.450	9.549	7.700	13.325	13.374	6286
Sermaye	6.958	5.532	6.229	5.512	4.401	6.873	6.209	3.121
Diğer Sermaye (Net)	2.987	1.015	306	-942	-655	818	892	527
Gayrimenkul (Net)	3.890	4.643	5.915	4.979	3.954	5.634	6.273	2.638

* Ocak-ağustos ayları arasındaki dönemi kapsamaktadır.

Toplam doğrudan yabancı yatırım girişi içerisinde net gayrimenkul yatırımlarının oranına bakıldığında ise politika değişiklikleri ile gayrimenkul alımının yatırım yoluyla vatandaşlık kazanma kapsamına alınması sonrasında hızla yükseldiği

görülmektedir. Ayrıca bu oranın vatandaşlık kazanımı için gayrimenkul alış alt limitinin yükseltildiği 2022 yılından itibaren düşüş trendine girdiği söylenebilmektedir.

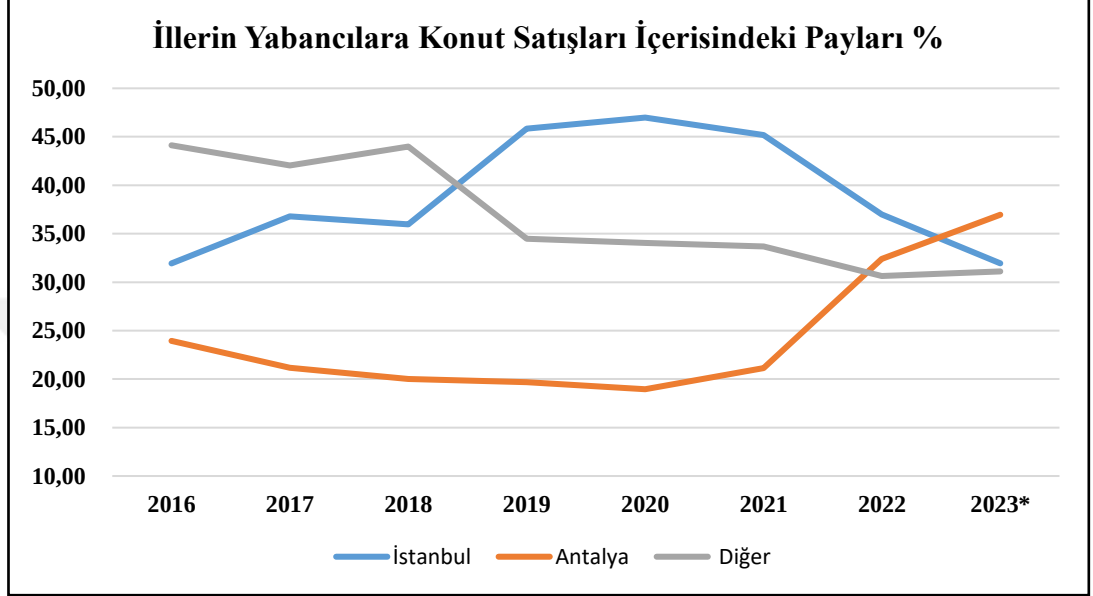


Şekil 2.3 Türkiye'de DYY İçerisindeki Gayrimenkul Yatırımı Payları

Türkiye’de yabancı nüfus dağılımının homojen olmadığı ve belli bölgelerde kümелendiği görülmektedir. (Yakar & Südaş, 2019). Konut satışlarının da yoğun olduğu bu bölgelerde yabancı nüfusunun yerli nüfusa oranı giderek artmaktadır. Yabancı nüfusunun belli bir bölgede aşırı artmasını engellemek için 6302 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde yabancı uyruklu kişilerin ilçe bazında gayrimenkul edinimine bir sınırlama getirilmiştir. Buna göre, yabancıların toplam gayrimenkul ediniminde üst sınır özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onu kadardır. Ayrıca buna ek olarak kanunun aynı maddesi içerisinde kişi başına edinilebilecek taşınmaz malların toplamı 30 hektar ile sınırlandırılmıştır (Üçüncü, 2014). Fakat bu sınırlamalar yabancıları kapsadığı için yatırım yoluyla vatandaşlık kazanımı sonrası Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığına geçen yabancı uyrukluların taşınmaz edinimleri bu sınırlamalara dahil edilememekte ve bu durum talebin yüksek olduğu bölgelerde demografik değişimleri artırmaktadır.

Türkiye’de yabancıların konut talepleri İstanbul ve Antalya olarak iki ilde yoğunlaşmaktadır. İstanbul ve Antalya’da gerçekleşen yabancılara konut satışı toplam

yabancılara konut satışının yüzde 50'sinden fazlasını oluşturmaktadır. 2023 yılının ilk sekiz ayında yabancılara yapılan toplam konut satışlarının yüzde 31,94'ü İstanbul'da, yüzde 36,96'sı ise Antalya'da gerçekleşmiştir (TÜİK, 2023).



Şekil 2.4 İllerin Yabancılara Konut Satışları İçerisindeki Payı

Yabancıların konut talebinin ve buna bağlı olarak yabancı nüfus yoğunluğunun olduğu bölgelerde gözlemlenen bir diğer konu sosyal ve kültürel etkilerdir. Öztürk, Akdu ve Akdu (2007) yabancı nüfusunun fazla olduğu ilçelerden biri olan Fethiye’de 150 kişiden oluşan bir örneklem ile anket çalışması gerçekleştirmiştir. Anket sonucunda, yabancılarla etkileşim sonucunda bireylerin aile yaşantısı, yeme içme alışkanlıkları ve evlilik anlayışı gibi bazı özelliklerinin değişmediği, buna karşın ahlak kuralları dışı davranışların arttığı ve sosyal ve kültürel yaşamın olumsuz etkilendiği tespit edilmiştir. Ayrıca katılımcıların büyük çoğunluğu yabancıların Türkiye’de konut satın almasını doğru bulmamaktadır.

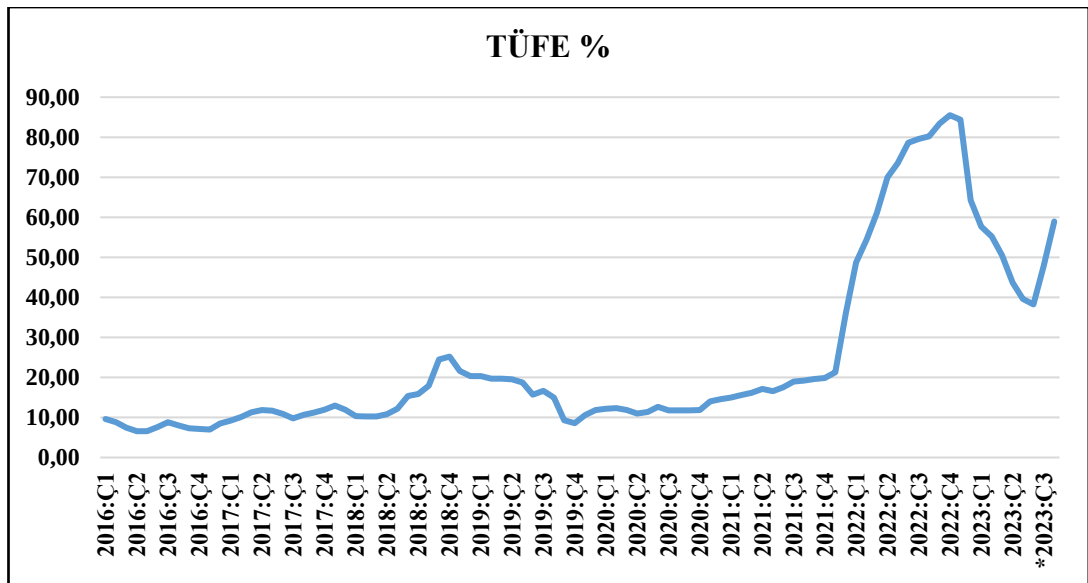
Baltacı (2011) ise Alanya ilçesi özelinde benzer bir çalışma yapmıştır. Örneklem yöntemiyle seçilen 460 kişi ile yapılan bu çalışmada ulaşılan sonuçlar ise şöyledir;

- Bölge halkının yabancılarla sosyal ve kültürel etkileşime bakışı, yabancıların ekonomik katkıları ile doğru orantılı olarak değişmektedir.

- Bölge halkı, yabancılarla etkileşim sonucunda manevi değerlere bağlılığın azaldığını, ahlak dışı davranışların arttığını ve kendi kültürlerinde ve dillerinde bozulmalar meydana geldiğini düşünmektedir.
- Bölge halkının yabancılarla yaşamaktan memnuniyetsizlik duymadığı ama yabancıların mülkiyet edinmeleri konusunda endişeli oldukları görülmektedir.

2.5. ARAŞTIRMA DEĞİŞKENLERİ

Türk Lirası (TRY) bazında konut fiyatları ekonomik dinamikler ve finansal faktörlerin etkileşimiyle şekillenmektedir. Özellikle konut piyasasındaki olayların ve dönemsel değişimlerin anlaşılması, Türk Lirası cinsinden konut fiyatları üzerindeki etkilerin değerlendirilmesi için önem arz etmektedir (Bakırcı & Akgemci, 2023). Konut fiyatlarının belirgin bir artış trendi izlediği dönemlerde, bu artışın nedenleri ve ardındaki ekonomik dinamikler, konut piyasasının sağlığını ve sürdürülebilirliğini anlamak adına kritik bir rol oynamaktadır. Araştırmanın analiz kısmında kullanılan KFE, İME ve faiz oranı verilerinde reel verilere ulaşabilmek için nominal değerler Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ile düzeltilmiştir. Bu doğrultuda, Şekil 2.5'te Türkiye'de yıllara göre TÜFE oranları görülmektedir (TCMB, 2023).



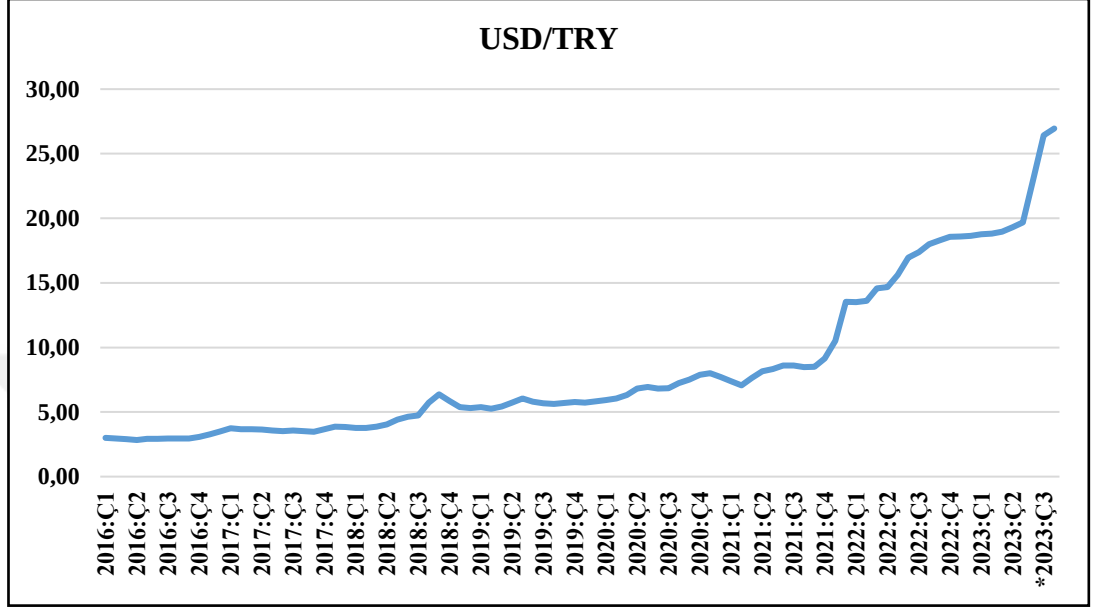
Şekil 2.5 Türkiye Yıllık TÜFE Oranları

Araştırmanın ana bağımlı değişkeni konut fiyatlarıdır. TRY bazlı konut ortalama birim fiyatları özellikle enflasyonun yükselmeye ve politika faizlerinin düşürülmeye başlandığı 2021 yılından itibaren nominal olarak ciddi bir yükseliş trendine girmiştir. Fakat bu yükselişin nominal olarak gerçekleştiğini belirtmek gerekmektedir. Reel bir değişimi gözlemlemek için enflasyondan arındırılmış verilerin kullanılması daha doğru bir yaklaşım olacaktır. Şekil 2.6’da Türkiye’de yıllara göre TRY bazında konut metrekare fiyatları görülmektedir (TCMB, 2023).

Şekil 2.6 Türkiye Konut m² Birim Fiyat (TRY)

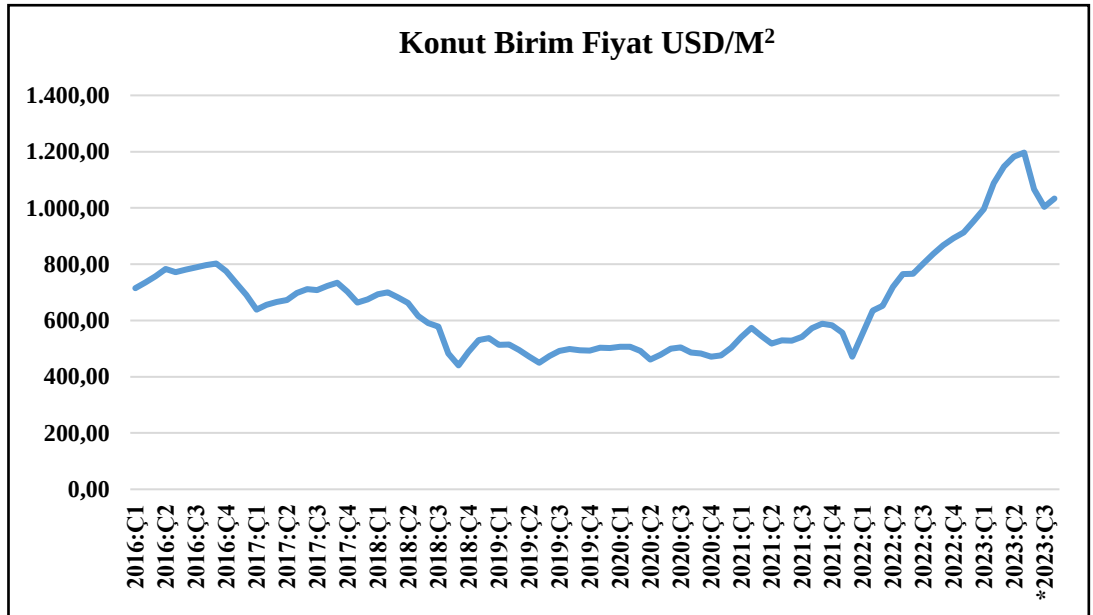
Şekil 2.7’de USD/TRY döviz kuru yer almaktadır (TCMB, 2023). Döviz kurunun sürekli bir artış trendinde olduğu, 2021 dördüncü çeyrek itibariyle artış hızında bir ivmelenme olduğu görülmektedir. 2021 yılından itibaren, hızla artan USD/TRY döviz kuruna rağmen konut birim fiyatları dolar bazında da ivme

kazanmıştır. Bu durum 2022 yılında ve 2023 yılının ilk iki çeyreğinde de devam etmiştir.



Şekil 2.7 USD/TRY Döviz Kuru

Şekil 2.8’de Türkiye’de USD bazında konut metrekare fiyatları görülmektedir (TCMB, 2023).



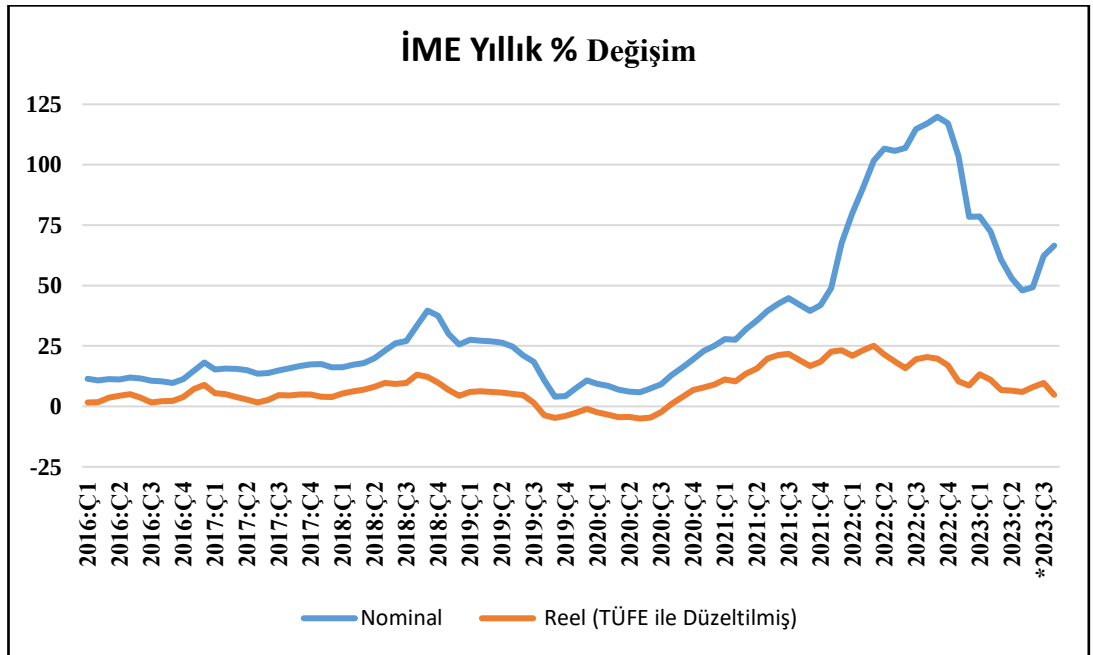
Şekil 2.8 Türkiye Konut m² Birim Fiyat (USD)

Maliyetlerdeki artış, arzın azalması ve yatırımcı talebi konut fiyatlarını etkileyen temel faktörler arasındadır. Bu durum özellikle dolar bazında fiyatların artmasına katkı sağlamıştır. Türkiye genelinde 2019 yılı Ocak ayında yaklaşık 513 dolar olan konut metrekare fiyatları, 2023 yılı Haziran ayında yüzde 107 artışla yaklaşık 1.066 dolara yükselmiştir.

Maliyetlerdeki artış konut fiyatlarını doğrudan etkilemektedir. İnşaat maliyetlerindeki değişimi belirlemek için kullanılan inşaat maliyet endeksinin (İME) yıllık yüzde değişim oranı, inşaat maliyetlerinde gerçekleşen yıllık değişimi göstermektedir. Özellikle ani döviz kuru yükselmelerinde ve yüksek enflasyon dönemlerinde inşaat maliyetlerinin arttığı bilinmektedir fakat bu artış nominal bir artıştır.

İME'nin yıllık yüzde değişiminin TÜFE ile düzeltilmesiyle inşaat maliyetlerindeki reel yıllık değişim bulunmaktadır. Bu sayede inşaat maliyetlerindeki reel değişimlerin reel konut fiyatlarına etkisi daha net görülebilmektedir.

Şekil 2.9'da İME'nin nominal ve reel yıllık yüzde değişimine yer verilmiştir (TCMB, 2023).

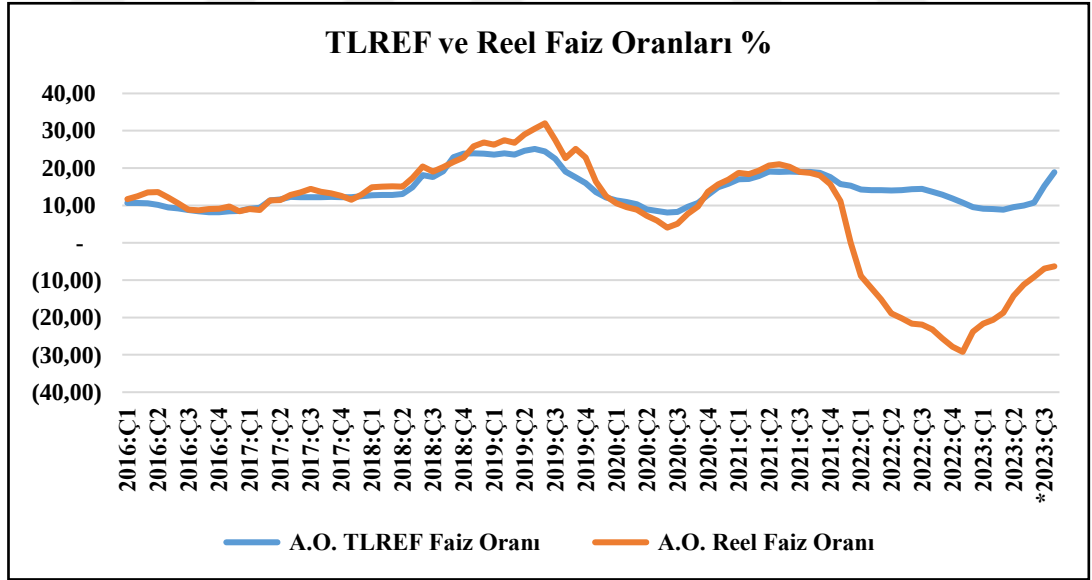


Şekil 2.9 İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Yüzde Değişim

Konut fiyatını etkileyebilecek bir diğer değişken faizdir. Faiz oranları inşaat maliyetlerini ve konut talebini doğrudan etkileyebilmektedir. Örneğin, Kredi faiz oranlarının yükselmesi, finansman desteği ile konut satın almak isteyenlerin taleplerini doğrudan etkileyebilmektedir.

Bunun yanında faiz oranları yatırımcı davranışlarını da değiştirebilmektedir. Mevduat faizlerinin veya reel faizlerin yüksek olduğu dönemlerde yatırımcılar konut satın alma tercihlerini ertelleyip farklı yatırım araçlarına yönelebilmektedir. Reel faizlerin negatif olduğu dönemlerde ise yatırımcıların kendilerini enflasyondan korumak için konut gibi gayrimenkul yatırımlarına yöneldiği görülmektedir.

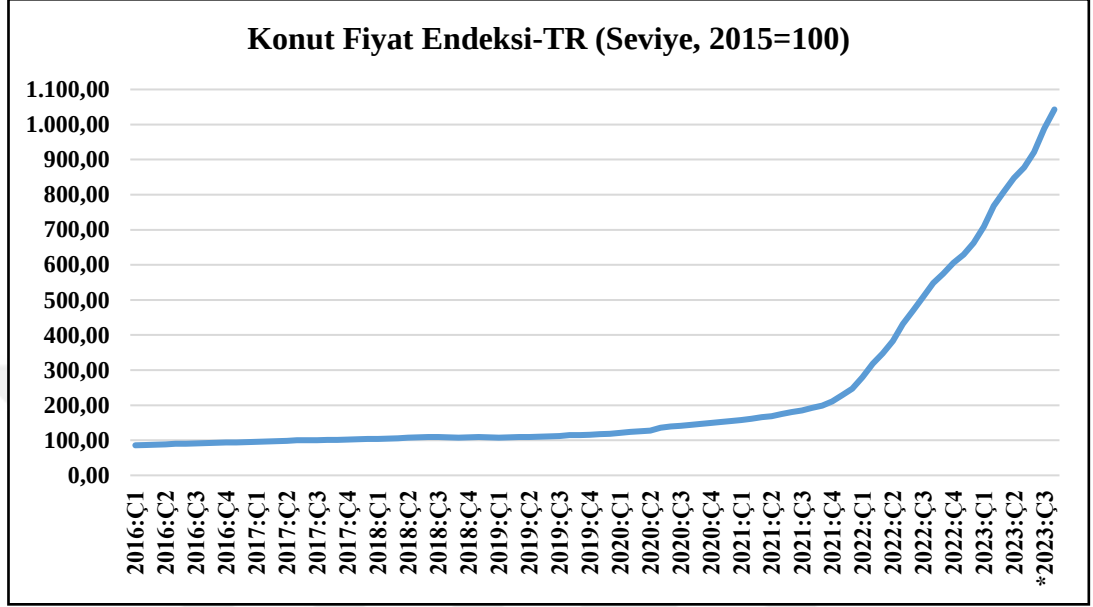
Türkiye'nin TLREF faiz oranı ve bu oranın TÜFE ile düzeltilmesi sonucu bulunan reel faiz oranlarına şekil 2.10'da yer verilmiştir (TCMB, 2023). 2021 yılında artan ve 2022 yılında çok yüksek seyreden enflasyon oranı nedeniyle reel faizin negatif olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılı itibariyle reel faizin artmaya başladığı fakat hala negatif olduğu görülmektedir.



Şekil 2.10 Türkiye Ağırlıklı Ortalama TLREF ve Reel Faiz Oranları

Son dönemlerde gerçekleşen politika faizindeki indirimler ve ekonomideki likidite bolluğu, tasarruf sahiplerini konuta yönlendirmiş ve talepte önemli bir artış gerçekleşmiştir. Bu dönemde konut fiyatlarının göstergesi olarak kullanılan konut fiyat endeksindeki çıkış, politika faizinin enflasyonun altına düşmesiyle yani negatif

reel faizin oluşmasıyla tetiklenmiş ve konut talebinin artmasına bağlı olarak hız kazanmıştır. Şekil 2.11 ‘de yıllara göre KFE verilmiştir (TCMB, 2023).

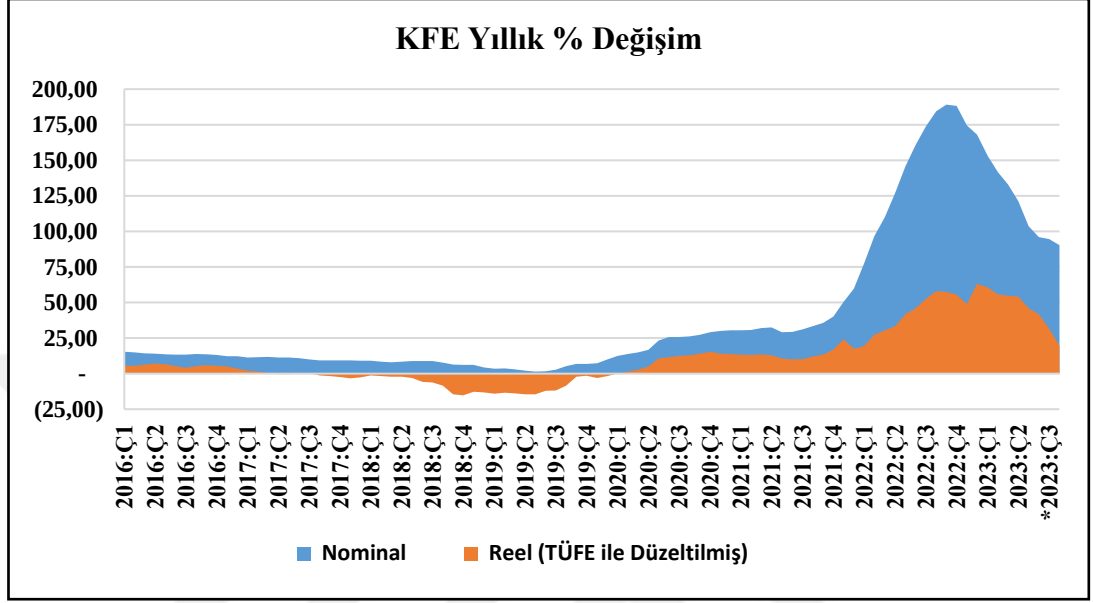


Şekil 2.11 Türkiye Geneli Konut Fiyat Endeksi

Fakat KFE’deki bu artış nominal bir artıştır. Konut fiyatlarının reel artışını belirlemek için bu artışın aynı dönemdeki enflasyon verisi ile düzeltilmesi gerekmektedir. Ekonomik göstergelerin konut fiyatlarına doğrudan etkisini daha iyi anlayabilmek ve enflasyondan kaynaklı fiyat artışları sebebiyle gerçekleşen nominal artışların oluşturduğu yanılmayı gidermek için reel konut fiyat artışlarına bakmak daha doğru bir sonuç verecektir.

KFE’nin hesaplanmasında, satışa konu olan tüm konutların fiyat verileri kullanılmaktadır. Aynı zamanda KFE’nin yıllık yüzde değişimleri konut fiyatlarının yıllık yüzde değişimlerini göstermektedir. Ancak, bu endeks nominal değerlerle ölçülür, bu da enflasyonun etkisinden arındırılmamış konut fiyatlarını göstermektedir. Bu nedenle reel KFE yıllık yüzde değişimi konut fiyatlarındaki reel değişimi anlamak için önemli bir perspektif sağlamaktadır. KFE’nin, enflasyonu ölçmek için kullanılan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ile düzeltilmesi sonucunda KFE’nin yıllık yüzde değişimi enflasyondan arındırılmış olmaktadır ve bu sayede reel KFE’nin yıllık yüzde değişimi bulunmaktadır. Reel KFE yıllık yüzde değişimi konut fiyatlarının reel yıllık yüzde değişiminin bir göstergesidir. Reel anlamda konut fiyatlarındaki değişimi

değerlendirmek için reel KFE'ye odaklanmak gereklidir. KFE'nin nominal ve reel yıllık yüzde değişimleri Şekil 2.12'de yer almaktadır (TCMB, 2023).



Şekil 2.12 Konut Fiyat Endeksi Yıllık % Değişimi

Reel KFE yıllık yüzde değişimi, 2017 yılından 2020 Ocak ayına kadar negatif ilerlemektedir. Yani konut fiyatları bir önceki yıla kıyasla reel olarak azalmaktadır. Reel endeks 2019 yılında dip seviyelere gerilemiş ve daha sonra yükselişe geçmiştir. 2020 Ocak ayından itibaren konut fiyatları reel anlamda yükselmeye başlamış, ancak bu artış enflasyonun altında gerçekleşmiştir. 2023 Ocak ayından itibaren ise reel KFE azalma trendine geçmiştir.

Konut fiyatını etkileyen değişkenlerden biri de taleptir. Gerçekleşen konut satışlarının tümü toplam talebi oluşturmaktadır. Genellikle yüksek enflasyon dönemlerinde konut satın alma talebinde artış olduğu görülmektedir. Konut talebinin arttığı bölgelerde ve dönemlerde, diğer değişkenler ve parametrelerin de etkisi olmakla birlikte konut fiyatlarının arttığı gözlenmektedir. Fakat bu nominal bir artıştır. Böyle durumlarda konut fiyatlarında reel bir artışın olup olmadığını belirlemek için reel KFE'nin yıllık yüzde değişimini yani konut fiyatlarındaki artışın enflasyondan arındırılmış halini göz önünde bulundurmak ve bu doğrultuda çalışma yapmak gerekmektedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. YÖNTEM

Bu bölümde araştırmanın modeli, kullanılan veri setleri ve analiz yöntemi yer almaktadır. Bu çalışmada, Türkiye’deki konut fiyatları ile konut talebi, inşaat maliyet endeksi, konut kredisi faiz oranı, mevduat faiz oranı, TLREF faiz oranı, reel faiz oranı ve USD/TRY döviz kuru arasındaki ilişki değerlendirilmiştir. Konut fiyatlarının göstergesi olarak konut fiyat endeksi (KFE) kullanılmıştır. Çalışmanın içeriğinde 2016:01-2023:08 dönemini kapsayan aylık veri setleri kullanılmıştır. Ayrıca konut fiyatlarındaki reel değişimin gözlemlenebilmesi için verilerin nominal değişimleri TÜFE ile düzeltilerek reel değişimler bulunmuştur. Bunlara ek olarak, Türkiye’de yabancıların en fazla konut talebinde bulunduğu iki il olan İstanbul ve Antalya özelinde yabancıların konut talebi ile reel KFE arasındaki ilişki incelenmiştir.

3.1. ARAŞTIRMANIN MODELİ

Bu çalışma nicel araştırma deseni kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Araştırmanın temel yaklaşımı ikincil veri analizi yöntemini içermekte olup bu yöntem daha önce farklı amaçlar için toplanmış ve kullanılmış olan verilerin, yeni bir araştırma amacıyla değerlendirilmesini ifade etmektedir. İkincil veri analizi, özellikle konut piyasasını etkileyen faktörlerin derinlemesine bir analizini gerçekleştirmek için uygun bir çerçeve sunmaktadır.

Bu araştırmada kullanılan ikincil veri analizi, bilgi kaynaklarını etkili bir şekilde değerlendirerek konut piyasasının değişkenlerini daha önce toplanmış verilerle çözümleme amacını taşımaktadır. Bu yöntem, mevcut literatürde ve çeşitli veri kaynaklarında yer alan bilgilerin, yeni bir bakış açısıyla değerlendirilmesini sağlamaktadır. Araştırmada, konut fiyatı belirleyicileri ile yabancı talebinin konut piyasasına olan etkilerini daha iyi bir şekilde anlamak adına bu yöntem seçilmiştir.

İkincil veri analizi; veri toplama sürecindeki maliyetleri azaltma, geniş kapsamlı veri setlerini kullanma ve uzun vadeli eğilimleri değerlendirme avantajlarına sahiptir. Araştırmada, Türkiye'deki konut piyasasını etkileyen faktörleri belirleme hedefi doğrultusunda konut fiyat endeksi, inşaat maliyet endeksi, faiz oranları, talep

ve döviz kurları gibi önemli değişkenlere dair daha önce toplanan geniş bir veri seti kullanılması tercih edilmiştir. İkincil veri analizinde kullanılacak veri analiz yöntemleri arasında betimsel (açıklayıcı) istatistikler, korelasyon analizi ve çoklu regresyon analizi gibi istatistiksel teknikler bulunmaktadır. Bu yöntemler, elde edilen verilerin ayrıntılı bir şekilde analiz edilmesini sağlayarak konut piyasasının karmaşıklığının çözümlenmesine olanak tanıyacaktır.

3.2. MATERYAL

Araştırmanın temel dayanak noktalarından biri olan materyal bölümü, Türkiye'deki konut piyasasının karmaşıklığını anlamak amacıyla çeşitli temel değişkenleri içermektedir. Ocak 2016 ile Ağustos 2023 tarihleri arasındaki geniş bir zaman aralığını kapsayan bu materyal bölümü, Türkiye'de konut piyasasındaki önemli gelişmeleri ve değişkenlikleri daha kapsamlı bir şekilde incelemeyi amaçlamaktadır.

Materyal olarak TCMB elektronik veri dağıtım sistemi kullanılarak KFE, İME, toplam konut satışları, konut kredisi faiz oranları, mevduat faiz oranları, TLREF oranları, USD/TRY kur geçmiş verileri ve TÜFE verileri aylık bazda kullanılmıştır. Ayrıca TÜİK veri portalı üzerinden İstanbul ve Antalya'da gerçekleşen yabancılara konut satışı verileri kullanılmıştır. Türkiye'de yabancılara toplam konut satışının yarısından fazlası Antalya ve İstanbul'da gerçekleşmektedir. Bu sebeple yabancılara konut satışı ve bu satışların konut piyasasına etkisi bu iki il özelinde incelenmiştir.

Aylık KFE, İME, konut kredisi faiz oranı mevduat faiz oranı, TLREF faiz oranı ve USD/TRY kur verilerinin bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde değişimi hesaplanmıştır. KFE ve İME için bu yıllık yüzde değişim TÜFE ile düzeltilerek bu verilerin reel bazda yıllık yüzde değişim setleri oluşturulmuştur. Ayrıca TLREF faiz oranının TÜFE ile düzeltilmesi sonucunda reel faiz verileri hesaplanmıştır. Bunlara ek olarak İstanbul ve Antalya'da yabancılara yapılan konut satışlarının yıllık yüzde değişimi bulunmuştur.

Sonuç olarak reel KFE yıllık yüzde değişimi, toplam konut talebi, reel İME yıllık yüzde değişimi, konut kredisi faizi yıllık yüzde değişimi, ortalama mevduat faiz oranları yıllık yüzde değişimi, ağırlıklı ortalama TLREF faiz oranı, ağırlıklı ortalama reel faiz ve USD/TRY döviz kuru yıllık yüzde değişimi çalışmaya dahil edilmiştir.

Ayrıca, Türkiye’de yabancılara toplam konut satışının yüzde ellisinden fazlasının gerçekleştiği İstanbul ve Antalya illerinin her biri için il bazında reel KFE yıllık yüzde değişimi ve yabancılara konut satışı (YKS) değişkenleri de çalışmaya dahil edilmiştir.

3.3. VERİ ANALİZ YÖNTEMİ

Araştırma, konut piyasasının değişkenlerini derinlemesine anlamak ve bu faktörlerin etkileşimini ortaya çıkarmak amacıyla çeşitli istatistiksel analiz yöntemlerini içermektedir.

Betimsel (açıklayıcı) istatistikler, verilerin tanımlanması, merkezi eğilim ölçütleri ve dağılım analizleri gibi temel istatistiksel araçlarla veri setinin genel yapısının anlaşılmasını sağlamaktadır. Konut piyasasını etkileyen değişkenlerin (toplam konut talebi, reel İME yıllık yüzde değişimi, konut kredi faiz oranı yıllık yüzde değişimi, mevduat faiz oranı yıllık yüzde değişimi, TLREF faiz oranları, reel faiz oranları ve USD/TRY döviz kuru yıllık yüzde değişimi) temel özellikleri, aritmetik ortalamalar, standart sapmalar ve medyanlar gibi istatistiksel ölçütlerle açıklanarak veri setinin genel özellikleri ortaya çıkarılmıştır. Korelasyon analizi ise çalışmada yer alan tüm değişkenler arasındaki doğrusal ilişkiyi açıklamak için kullanılmıştır. Korelasyon analizinin ardından kullandığımız bağımsız değişkenlerin reel KFE yıllık yüzde değişimine olan katkısını ölçmek amacıyla çoklu regresyon analizine başvurulmaktadır. Regresyon analizinden önce çoklu regresyon analizinin varsayımları kontrol edilmiştir. Buna göre regresyon modeline toplam konut talebi, reel İME yıllık yüzde değişimi, konut kredi faiz oranı yıllık yüzde değişimi, reel faiz oranları ve USD/TRY döviz kuru yıllık yüzde değişimi değişkenleri bağımsız değişken, reel KFE yıllık yüzde değişimi değişkeni ise bağımlı değişken olarak eklenerek sonuca ulaşılmıştır.

Ayrıca hem İstanbul hem de Antalya için yabancılara konut talebinin yıllık yüzde değişiminin temel özellikleri, aritmetik ortalama, standart sapma ve medyan gibi istatistiksel ölçümlerle açıklanarak veri setinin genel özellikleri ortaya çıkarılmıştır. Korelasyon analizi ise iki il özelinde reel KFE yıllık yüzde değişimi ve yabancılara konut talebinin yıllık yüzde değişimi değişkenleri arasındaki doğrusal ilişkiyi açıklamak için kullanılmıştır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4. BULGULAR

Bu bölümde araştırma verilerinden elde edilen bulgulara yer verilmiştir. Türkiye’de Konut Fiyatı Belirleyicileri Arasındaki İlişkiler ve Yabancılar Konut Satışının Konut Fiyatlarına Etkisi (İstanbul ve Antalya özelinde) adı altında iki başlıkta incelenmiştir. Bu çalışmanın verilerini analiz etmek için SPSS 29.0 (Statistical Package for the Social Sciences) bilgisayar programı kullanılmıştır.

4.1. TÜRKİYE’DE KONUT FİYATI BELİRLEYİCİLERİ ARASINDAKİ İLİŞKİLER

Bu bölümde araştırmanın betimsel analiz bulguları, Pearson korelasyon analizi bulguları ve çoklu regresyon analizi bulguları yer almaktadır.

4.1.1. Betimsel (Açıklayıcı) Analiz Bulguları

Tablo 4.1’de çalışmanın değişkenlerine ait betimsel istatistiklere yer verilmiştir. Buna göre, Reel KFE Yıllık % Değişimi minimum değeri -15.23 iken maksimum değeri 63.06 olarak tespit edilmiştir. Ortalama değeri 11.30, standart sapması (SS) ise 20.62 olarak belirlenmiştir.

Tablo 4.1 Çalışma Değişkenlerine Ait Betimsel İstatistikler

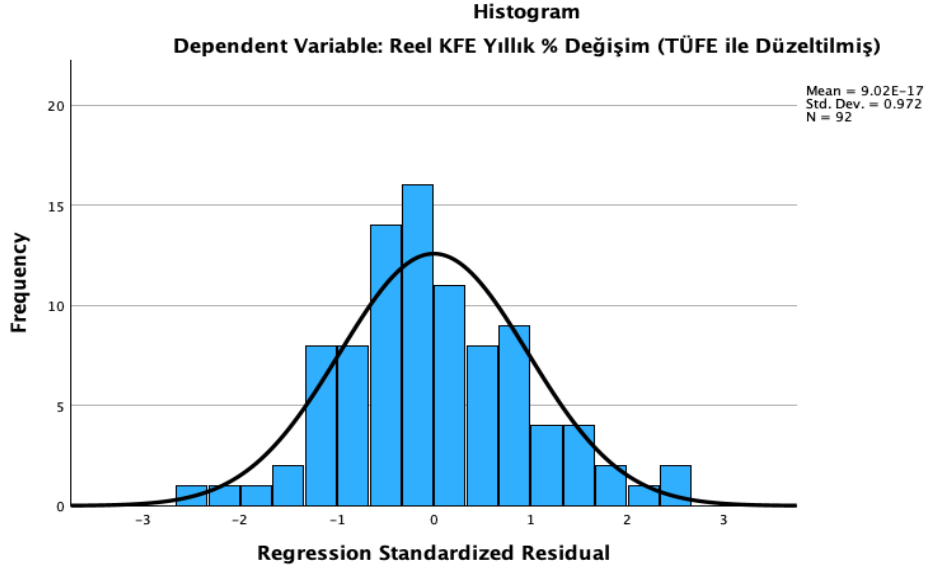
Değişkenler	N	Min.	Maks.	Ort.	SS
	İstatistik	İstatistik	İstatistik	İstatistik	İstatistik
Reel KFE Y.D. %	92	-15.23	63.06	11.30	20.62
Toplam Konut Talebi	92	42783.00	229357.00	116838.11	33055.30
Reel İME Y.D. %	92	-5.02	25.09	7.81	7.62
Konut Kredisi F.O. Y.D. %	92	-57.34	121.90	15.29	40.72
A.O. Mevduat F.O. Y.D. %	92	-65.52	141.39	15.56	46.36
A.O. TLREF F.O.	92	-66.83	134.80	11.60	50.55
A. O. Reel F.O.	92	-39.95	7.58	-5.88	13.55
USD/TRY Kuru Y.D. %	92	-10.27	114.78	32.59	28.05

Ayrıca, araştırmadaki her bir değişkenin normal dağılıma sahip olup olmadığını teyit etmek için tanımlayıcı istatistiklerde çarpıklık ve basıklık değerleri belirlenmiştir. Verilerin normal olması için çarpıklığın -2 ile +2 arasında, basıklığın ise -7 ile +7 arasında olması gerekmektedir (Bryne, 2010; Curran vd., 1996; Hair vd., 2010). Tablo 4.2 'de görüldüğü gibi, tüm değişkenler kabul edilebilir aralıkta yer almaktadır ki bu da değişkenlerin normal dağılım gösterdiğine işaret etmektedir.

Tablo 4.2 Çarpıklık ve Basıklık Değerleri

Değişkenler	N	Çarpıklık		Basıklık	
	İstatistik	İstatistik	SS	İstatistik	SS
Reel KFE Y.D. %	92	1.077	.251	.298	.498
Toplam Konut Talebi	92	1.073	.251	2.567	.498
Reel İME Y.D. %	92	.478	.251	-.436	.498
Konut Kredisi F.O. Y.D. %	92	.451	.251	.190	.498
A.O. Mevduat F.O. Y.D. %	92	.624	.251	.415	.498
A.O. TLREF F.O.	92	.578	.251	-.562	.498
A. O. Reel F.O.	92	-1.437	.251	.495	.498
USD/TRY Kuru Y.D. %	92	1.356	.251	1.202	.498

Buna ek olarak, normallik varsayımını güçlendirmek adına Şekil 4.1 'de standartlaştırılmış kalıntıların dağılımını gösteren histogram grafiğine yer verilmiştir. Grafikte simetrik bir dağılım göze çarpmaktadır. Herhangi bir aykırı değere de rastlanmamıştır. Bu, çalışmada kullanılan regresyon modelinin genel olarak dengeli bir şekilde tahmin yaptığını göstermektedir.



Şekil 4.1 Histogram Grafiği

4.1.2. Pearson Korelasyon Analizi Bulguları

Pearson korelasyon analizi kullanılarak araştırma değişkenleri arasındaki iki değişkenli korelasyonlar hesaplanmıştır (bkz. Tablo 4.3).

Elde edilen bulgulara göre, ilk olarak reel KFE yıllık yüzdelik değişiminin diğer değişkenlerle oluşturduğu korelasyonlar incelenmiştir. Buna göre, reel İME yıllık yüzdelik değişim ($r = .466$, $p < .001$) ve döviz kuru yıllık yüzdelik değişim ($r = .533$, $p < .001$) ile anlamlı ve pozitif yönde korelasyon tespit edilmiştir. Bununla birlikte, reel KFE yıllık yüzde değişimin; ortalama mevduat faiz oranları yıllık yüzdelik değişimi ($r = -.252$, $p < .05$) ve ağırlıklı ortalama TLREF faiz oranı yüzdesi ($r = -.459$, $p < .001$) ile anlamlı ve negatif yönde ilişkili olduğu görülmektedir. Reel KFE yıllık yüzdelik değişimin en güçlü korelasyonu ise ağırlıklı ortalama reel faiz oranı yüzdesi ($r = -.898$, $p < .001$) ile olup negatif yönlüdür. Ancak diğer değişkenlerle anlamlı bir ilişki gözlenmemektedir.

Toplam konut talebinin ise konut kredisi faiz oranı yıllık yüzde değişimi ($r = -.269$, $p < .001$) ve ortalama mevduat faiz oranı yıllık yüzde değişimi ($r = -.222$, $p < .05$) arasında anlamlı ve negatif yönde ilişki olduğu görülmektedir.

Reel İME yıllık yüzde değişimine bakıldığında; konut kredisi faiz oranı yıllık yüzde değişimi ($r = .423$, $p < .001$), ortalama mevduat faiz oranı yıllık yüzde değişimi

($r=.468$, $p<.001$), ağırlıklı ortalama TLREF faiz oranı ($r=.321$, $p<.001$) ve USD/TRY yıllık yüzde değişimi ($r=.659$, $p<.001$) arasında anlamlı ve pozitif yönde ilişkili olduğu, buna ek olarak ortalama reel faiz oranı ($r=-.512$, $p<.001$) ile ise negatif yönde ilişkili olduğu tespit edilmiştir.

USD/TRY yıllık yüzde değişimine gelindiğinde ise konut kredi faiz oranı yıllık yüzde değişimi ($r=.206$, $p<.05$), ile anlamlı ve pozitif, ağırlık ortalama reel faiz oranı ($r=-.767$, $p<.001$) ile negatif ve çok daha güçlü bir korelasyon oluşturduğu görülmektedir.

Son olarak, bütün faiz değişkenleri arasında pozitif ve güçlü korelasyon bulunmaktadır.

Tablo 4.3. Araştırma Değişkenlerine Ait İkili Korelasyonlar

Değişken	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Reel KFE Y.D. %	1	.075	.466**	-.122	-.252*	-.459**	-.898**	.533**
2. Toplam Konut Talebi	.075	1	.047	-.269**	-.222*	-.198	-.076	.031
3. Reel İME Y.D. %	.466**	.047	1	.423**	.468**	.321**	-.512**	.659**
4. Konut Kredisi F.O. Y.D. %	-.122	-.269**	.423**	1	.819**	.766**	.056	.206*
5. A.O. Mevduat F.O. Y.D. %	-.252*	-.222*	.468**	.819**	1	.928**	.260*	.023
6. A.O. TLREF F.O.	-.459**	-.198	.321**	.766**	.928**	1	.408**	-.061
7. A. O. Reel F.O.	-.898**	-.076	-.512**	.056	.260*	.408**	1	-.767**
8. USD/TRY Kuru Y.D. %	.533**	.031	.659**	.206*	.023	-.061	-.767**	1

** . Korelasyon 0,01 düzeyinde anlamlıdır (2 kuyruklu).

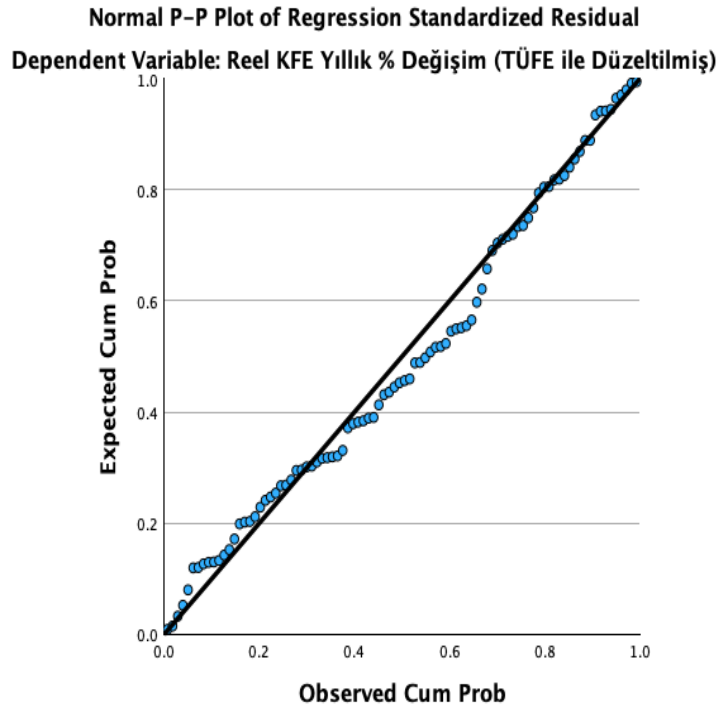
* . Korelasyon 0,5 düzeyinde anlamlıdır (2 kuyruklu).

4.1.3. Çoklu Regresyon Analizinin Varsayımları

Bu çalışma, Türkiye’deki konut fiyatı belirleyicilerinin reel KFE’nin yüzde değişimi ile ne kadar ilişkili olduğunu belirlemeyi amaçlamıştır. Ancak, Tablo 4.3’te gösterilen ikili korelasyonlara göre özellikle faiz oranına bağlı bazı bağımsız değişkenler arasında yüksek korelasyon tespit edilmiştir. Bu durum çoklu doğrusallık sorunu yaratacağından ötürü bazı bağımsız değişkenlerin çoklu regresyon analizine dahil edilmemesi uygun görülmüştür. Sonuç olarak, ağırlıklı ortalama TLREF faiz oranı yüzdesi ile ortalama mevduat faiz oranları yıllık yüzdelik değişimi, regresyon modeline dahil edilmemiştir.

Regresyon varsayımlarını değerlendirmek için doğrusallık, otokorelasyon, çoklu doğrusallık ve eş varyanslılık SPSS yazılımı kullanılarak test edilmiştir (Pallant, 2016). Aşağıda sonuçlar ayrıntılı olarak rapor edilmiştir.

İlk olarak, doğrusal regresyon analizi uygulandığında regresyon standardize kalıntılarının Şekil 4.2 'de görüldüğü gibi ağırlıklı olarak düz bir diyagonal çizgi oluşturduğu görülmektedir. Bu durum, doğrusallık varsayımını sağlamaktadır.



Şekil 4.2. P-P Grafiği

İkinci olarak, regresyon modelinde otokorelayon varsayımını test etmek amacıyla Durbin-Watson testi uygulanmıştır. Tabachnick ve Fidell (2013)'e göre Durbin-Watson istatistik değerinin 0 ile 4 arasında olması çalışmada otokorelayon problemi olmadığını göstermektedir. Bu çalışmada yürütülen regresyon modelinde ölçülen Durbin-Watson değeri ise .446 olduğu için bu varsayım karşılanmaktadır.

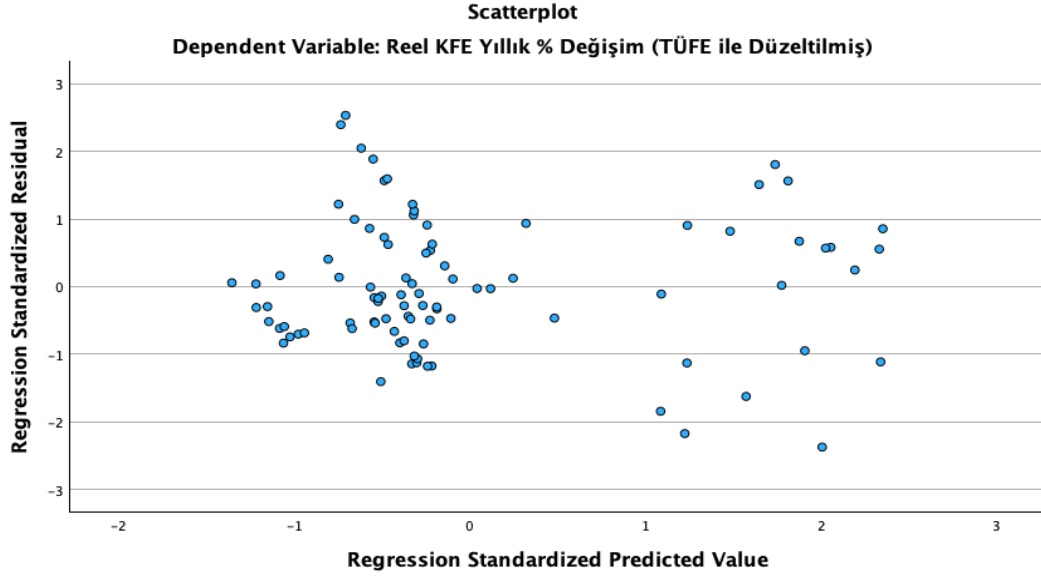
Üçüncü olarak, her bir bağımsız değişkenin varyansının ne kadarının modeldeki diğer bağımsız değişkenler tarafından açıklanmadığını belirlemek için çoklu doğrusallık testi kullanılmıştır. Regresyon modelindeki değişkenlerin çoklu doğrusallık sergilemediğini söylemek için varyans enflasyon faktörü (VIF) değerlerinin 10'un altında, tolerans değerlerinin ise 0,1'in üzerinde olması beklenmektedir (Myers, 1990). Bu modeldeki bağımsız değişkenlerden elde edilen VIF ve tolerans değerleri kabul edilebilir aralıkta olduğu için modelde çoklu doğrusallık sorunu bulunmamaktadır (bkz. Tablo 4.4).

Tablo 4.4. Tolerans ve VIF Değerleri

Model		Çoklu Doğrusallık	
		Tolerans	VIF
1	USD/TRY Kuru Y.D. %	.305	3.274
	Ağırlıklı Ortalama Reel F.O. %	.353	2.836
	Konut Kredisi Faizi Y.D. %	.628	1.593
	Reel İME Y.D. %	.453	2.210
	Toplam Konut Talebi	.893	1.120

a.Bağımlı Değişken: Reel KFE Yıllık % Değişim (TÜFE ile Düzeltilmiş)

Dördüncü ve sonuncu olarak da eş varyanslılık varsayımı kontrol edilmiştir. Şekil 4.3, regresyon standartlaştırılmış kalıntıları için bir dağılım grafiği uygulamasını göstermektedir. Dağılım grafiği tam olarak rastgele bir dağılım sergilememiş olsa da ciddi bir örüntü gözlenmemektedir.



Şekil 4.3 Dağılım Grafiği

4.1.4. Çoklu Regresyon Analizi Bulguları

Çoklu regresyon modeline reel KFE Y.D. % bağımlı değişkeni ve Toplam Konut Talebi, USD/TRY Y.D. %, Konut Kredisi Faizi Y.D. %, Reel İME Y.D. % ve A.O. Reel Faiz Oranı % bağımsız değişkenleri konulduğunda elde edilen model özeti Tablo 4.5'te gösterilmiştir. Buna göre, konut fiyatı belirleyicilerin reel KFE yıllık yüzdelik değişimine önemli ölçüde katkıda bulunduğu görülmektedir. ANOVA testinin sonucunda elde edilen F değeri anlamlı ve yüksek bir değerdir ($F [5, 86] = 137.54, p < .001$). Ayrıca, yürütülen regresyon modeli, bağımlı değişkenin varyansının % 89 'unu açıklamaktadır ($R^2 = .89, SS = 7.07$).

Tablo 4.5. Regresyon Model Özeti

Model	R	R ²	*R ²	SS	Değişim İstatistiği				
					R ² Değ.	F Değ.	SD 1	SD 2	p
1	.943 ^a	.889	.882	7.071	.889	137.54	5	86	<.001

a. Bağımsız Değişkenler: (Sabit), Toplam Konut Talebi, USD/TRY Y.D. %, Konut Kredisi Faizi Y.D. %, Reel İME Y.D. %, A.O. Reel Faiz Oranı %

b. Bağımlı Değişken: Reel KFE Y.D. %

*R² : Düzeltmiş R²

Buna ek olarak, her bir bağımsız değişkenin çoklu regresyon modeline katkısını inceleyebilmek için katsayılar tablosu aşağıda verilmiştir (Tablo 4.6).

Tablo 4.6. Regresyon Denklemi Katsayıları

Değişken	Standardize Olmayan Katsayılar		Standardize Katsayılar	t	p
	B	SS	Beta		
(Sabit)	10.186	3.004		3.390	.001
A.O. Reel F.O. %	-1.765	.092	-1.160	-19.161	<.001
USD/TRY Y. D. %	-.360	.048	-.490	-7.529	<.001
Toplam Konut Talebi	-1.499E-5	.000	-.024	-.632	.529
Reel İME Y.D. %	.595	.145	.220	4.116	<.001
Konut Kredisi Faizi Y.D. %	-.028	.023	-.056	-1.234	.221

Tabloya göre, Ağırlıklı Ortalama Reel Faiz Oranı Y.D. % (b =-1.16, SS = .092, p <.001) ve USD/TRY Y.D. % (b =-.49, SS = .048, p <.001), Reel KFE Y.D. % varyansına anlamlı ve negatif yönlü bir katkıda bulunurken Reel İME Y.D. % (b =.22, SS = .145, p <.001) ise anlamlı ve pozitif yönde katkıda bulunmaktadır. Toplam Konut Talebi ve Konut Kredisi Faizi Y.D. % ise Reel KFE Y.D. % anlamlı olarak herhangi bir katkıda bulunmamaktadır.

4.2. YABANCILARIN KONUT TALEBİNİN REEL KFE YILIK YÜZDE DEĞİŞİMİ İLE İLİŞKİSİ (İSTANBUL VE ANTALYA ÖZELİNDE)

Bu bölümde İstanbul ve Antalya illerinde gerçekleşen yabancı uyrukluların konut talebinin aynı ildeki reel konut fiyat endeksi yıllık yüzde değişimi ile ilişkisi yer almaktadır.

4.2.1. İstanbul'a Ait Betimsel Analiz ve Pearson Korelasyon Sonuçları

Tablo 4.7'de çalışmanın değişkenlerine ait betimsel istatistiklere yer verilmiştir. Buna göre, Reel KFE Y.D. % (İstanbul) minimum değeri -16.13 iken

maksimum değeri 66.89 olarak tespit edilmiştir. Ortalama değeri 8.30, standart sapması (SS) ise 26.35 olarak belirlenmiştir.

Tablo 4.7. İstanbul’a Ait Betimsel İstatistikler

	N	Min.	Maks.	Ort.	SS
Değişkenler	İstatistik	İstatistik	İstatistik	İstatistik	İstatistik
Reel KFE Y.D. %	8	-16.13	66.89	8.30	26.35
YKS Y.D. %	8	-49.63	74.41	14.19	41.80

Ayrıca, araştırmada yer alan değişkenlerin normal dağılıma sahip olup olmadığını teyit etmek için çarpıklık ve basıklık değerleri belirlenmiştir. Verilerin normal olması için çarpıklığın -2 ile +2 arasında, basıklığın ise -7 ile +7 arasında olması gerekmektedir (Bryne, 2010; Curran vd., 1996; Hair vd., 2010). Tablo 4.8 'de görüldüğü gibi, değişken kabul edilebilir aralıkta yer almaktadır ki bu da değişkenlerin normal dağılım gösterdiğine işaret etmektedir.

Tablo 4.8. İstanbul’a Ait Çarpıklık ve Basıklık Değerleri

	N	Çarpıklık		Basıklık	
Değişkenler	İstatistik	İstatistik	SS	İstatistik	SS
Reel KFE Y.D. %	8	1.853	.752	3.848	1.481
YKS Y.D. %	8	-.116	.752	-1.104	1.481

Pearson korelasyon analizi sonucunda elde edilen bulgulara göre reel KFE yıllık yüzdelik değişiminin yabancılara konut satışının yıllık yüzdelik değişimi ile oluşturduğu korelasyonlar incelenmiştir. Buna göre, aralarındaki ilişkinin anlamsız ($r = -.295$, $p > .05$) olduğu görülmektedir (bkz. Tablo 4.9).

Tablo 4.9. İstanbul’a Ait Pearson Korelasyon Analizi

		Reel KFE Y.D. %	YKS Y.D. %
Reel KFE Y.D. %	Pearson Korelasyonu	1	-.295
	p		.478
YKS Y.D. %	Pearson Korelasyonu	-.295	1
	p	.478	

4.2.2. Antalya’ya Ait Betimsel Analiz ve Pearson Korelasyon Sonuçları

Tablo 4.10’da çalışmanın değişkenine ait betimsel istatistiklere yer verilmiştir. Buna göre, Reel KFE Y.D. % (Antalya) minimum değeri -28.32 iken maksimum değeri 76.51 olarak tespit edilmiştir. Ortalama değeri 20.45, standart sapması (SS) ise 42.21 olarak belirlenmiştir.

Tablo 4.10. Antalya’ya Ait Betimsel İstatistikler

	N	Min.	Maks.	Ort.	SS
Değişkenler	İstatistik	İstatistik	İstatistik	İstatistik	İstatistik
YKS Y.D. %	8	-28.32	76.51	20.45	42.21
Reel KFE Y.D. %	8	8.53	64.27	28.31	22.28

Buna ek olarak, araştırmada yer alan değişkenlerin normal dağılıma sahip olup olmadığını teyit etmek için çarpıklık ve basıklık değerleri belirlenmiştir. Verilerin normal olması için çarpıklığın -2 ile +2 arasında, basıklığın ise -7 ile +7 arasında olması gerekmektedir (Bryne, 2010; Curran vd., 1996; Hair vd., 2010). Tablo 4.11 'de görüldüğü gibi, değişkenler kabul edilebilir aralıkta yer almaktadır ki bu da değişkenlerin normal dağılım gösterdiğine işaret etmektedir.

Tablo 4.11. Antalya’ya Ait Çarpıklık ve Basıklık Değerleri

	N	Çarpıklık		Basıklık	
Değişkenler	İstatistik	İstatistik	SS	İstatistik	SS
Reel KFE Y.D. %	8	.312	.752	-1.918	1.481
YKS Y.D. %	8	.964	.752	-.873	1.481

Pearson Korelasyon analizine bakıldığında ise elde edilen bulgulara göre reel KFE yıllık yüzdelik değişiminin yabancılara konut satışının yıllık yüzdelik değişimi ile oluşturduğu korelasyonlar incelenmiştir. Buna göre, aralarındaki ilişkinin anlamsız ($r = -.370$, $p > .05$) olduğu görülmektedir (bkz. Tablo 4.12).

Tablo 4.12. Antalya’ya Ait Pearson Korelasyon Analizi

		Reel KFE Y.D. %	YKS Y.D. %
Reel KFE	Pearson Korelasyonu	1	.370
Y.D. %	p		.366
YKS Y.D. %	Pearson Korelasyonu	8	8
	p	.370	1

SONUÇ

Birçok ülkede olduğu gibi Türkiye’de de gayrimenkul sektörü ülke ekonomisinin önde gelen sektörlerinden biridir. Gayrimenkul sektörü Türkiye’de çok fazla alt sektöre etki etmektedir. Geniş anlamda gayrimenkul dar anlamda konut piyasasının çeşitli makroekonomik değişkenlerden etkilendiği görülmektedir. Bu değişkenler araştırmanın da konusu olan konut fiyatları ile pozitif veya negatif yönde ilişkilidir. Bu etkenlerden çalışmaya dahil edilenler toplam konut talebi, İME, faiz oranları ve USD/TRY döviz kurudur. Bu çalışma kapsamında değişkenlerin yıllık değişimleri ile reel konut fiyatlarının yıllık değişimleri arasındaki ilişki analiz edilmiştir. 2016:01-2023:8 dönemlerini kapsayan 92 ayrı aylık veri setleri ile analizler gerçekleştirilmiştir.

Çalışmada yapılan analizler sonucunda reel KFE yıllık yüzde değişimi ile faiz oranları arasında negatif yönlü; toplam konut talebi, İME yıllık yüzde değişimi ve USD/TRY döviz kuru yıllık yüzde değişimi arasında ise pozitif yönlü ilişki olduğu bulunmuştur. Çalışmada yer alan değişkenler içerisinde reel KFE yıllık yüzde değişimi, en yüksek korelasyonu ağırlıklı ortalama reel faiz oranı ile oluşturmuş olup bu korelasyon negatif yöndedir.

Reel KEF yıllık yüzde değişimi, ağırlıklı ortalama TLREF faiz oranlarıyla ise ikinci en güçlü negatif korelasyonu oluşturmuştur. Ağırlıklı ortalama reel faiz oranı, ağırlıklı ortalama TLREF faiz oranının TÜFE ile düzeltilmesi sonucu bulunmuştur. Birbirine bağlı bu iki değişkenin reel KFE yıllık yüzde değişimi ile ilişkisinin aynı yönde ve yüksek korelasyonlu olması mantıklıdır. Ayrıca TLREF oranlarının enflasyondan arındırılması sonucunda faiz oranı ile konut fiyatlarının reel değişimi arasındaki korelasyon artmaktadır. Bu doğrultuda reel faiz oranının yükselmesinin reel konut fiyat artışlarını baskılayacağı ve reel konut fiyatlarında düşüşe sebep olabileceği görülmektedir.

Diğer faiz değişkenleri incelendiğinde ağırlık ortalama mevduat faiz oranlarının yıllık yüzde değişimi ile reel KFE yıllık yüzde değişimi arasında anlamlı ve negatif yönde bir ilişki elde edilmiştir. TLREF ve reel faiz oranlarına kıyasla daha az bir korelasyona sahip olmakla birlikte ağırlıklı ortalama mevduat faiz oranlarındaki

değişimin reel KFE değişimleri ile negatif ilişkili olduğu görülmektedir. Konut kredisi faiz oranının yıllık yüzde değişimine bakıldığında ise reel KFE yıllık yüzde değişimi ile düşük negatif korelasyon bulunmasına rağmen istatistiksel olarak aralarındaki ilişki anlamsız çıkmıştır.

Konut kredisi faiz oranlarının artmasının konut talebini düşüreceği ve bunu sonucunda konut fiyatlarının düşeceği düşünülmektedir. Fakat reel KFE yıllık yüzde değişimine bakıldığında konut kredisi yıllık yüzde değişimleri ile negatif yönlü çok az bir korelasyona sahip olmasına karşın aralarındaki ilişki anlamsızdır. Bu durum konut kredisi faiz oranlarındaki değişimin reel konut fiyatları üzerinde çok etkisinin olmadığını göstermektedir.

Diğer taraftan konut kredisi faiz oranı yıllık değişimi ve ağırlıklı ortalama mevduat faizi yıllık değişimi toplam konut talebi ile negatif ve anlamlı bir korelasyona sahiptir. Beklenildiği gibi konut kredi faizlerinin artması, finansman desteği ile konut satın almak isteyen bireylerin kararlarını değiştirerek konut talebinin azalmasına neden olmaktadır. Ağırlıklı ortalama mevduat faizi arttığında ise yatırım amacıyla konut talebinde bulunan bireylerin, yatırımcı davranışlarında değişim olduğu ve konut yatırımı yerine mevduat yatırımına yönelerek konut talebinin azalmasına neden oldukları söylenebilmektedir.

Toplam konut talebinin reel KFE yıllık yüzde değişimi ile ilişkisinde ise çok küçük pozitif korelasyon olmakla birlikte ilişki anlamsızdır. Bu durum konut fiyatlarındaki reel artışın konut talebinden etkilenmediğini göstermektedir. Temel iktisat bilgileri doğrultusunda bakıldığında talebin artması sonucunda fiyatların da artması beklenmektedir. Fakat burada sınırlı sayıda bir konut arzı söz konusu değildir. Artan talep ile konut arzında da bir artış gözlemlenebilir ki bunun sonucunda piyasa dengelenerek konut fiyatlarında reel bir artış gerçekleşmeyebilmektedir.

Çalışmada USD/TRY döviz kuru ile reel KFE yıllık yüzde değişimi ve reel İME yıllık yüzde değişimi arasında anlamlı ve pozitif ilişki tespit edilmiştir. USD/TRY döviz kurundaki artış hem reel inşaat maliyetlerini hem de reel konut fiyatlarını artırmaktadır. Döviz kurundaki artış sebebiyle inşaat girdi malzeme fiyatları arttığı için bu beklenen bir sonuçtur. Ayrıca reel İME yıllık yüzde değişimi ile konut

kredisi faiz oranı yıllık yüzde değişimi, mevduat faiz oranı yıllık yüzde değişimi ve TLREF faiz oranı arasında anlamlı ve pozitif korelasyon bulunmaktadır. Bu üç faiz oranındaki artış reel inşaat maliyetleri ile ilişkilidir. İnşaat sektöründe finansman ve sermaye maliyetini doğrudan etkilediği için faiz oranlarına bağlı olarak inşaat maliyetlerinin artması olağan görünmektedir.

Bunlara ek olarak, reel İME yıllık yüzde değişimi ile reel KFE yıllık yüzde değişimi arasında da anlamlı ve pozitif bir korelasyon mevcuttur. Beklenildiği gibi inşaat maliyetlerindeki reel artışlar konut fiyatlarında da reel artışlar oluşturabilmektedir. Fakat buradaki dikkat çekici bir sonuç; konut kredisi faiz oranı, mevduat faiz oranı ve TLREF faiz oranı reel inşaat maliyetlerini artırırken reel konut fiyatları ile negatif ilişki kurmaktadır.

Bir diğer dikkat çekici sonuç ise reel inşaat maliyetleri ile konut kredisi faiz oranı, mevduat faiz oranı ve TLREF faiz oranları arasında pozitif ilişki olmasına rağmen reel faiz oranı ile arasında negatif ilişki bulunmasıdır. Güçlü ve anlamlı çıkan bu negatif korelasyon reel faizin, reel inşaat maliyet artışlarını baskılayabildiğini ve düşürebildiğini göstermektedir.

Buna ek olarak, çalışmada konut fiyatı belirleyicileri olarak adlandırılan değişkenlerin reel KFE yıllık yüzde değişimini ne kadar etkilediğini inceleyebilmek için çoklu regresyon analizine başvurulmuştur. Çoklu regresyon analizinin varsayımları incelendiğinde bazı bağımsız değişkenler arasındaki yüksek korelasyonun çoklu lineerlik problemi yaratacağından ötürü söz konusu değişkenlerin modele eklenmemesi uygun görülmüştür. Bunun sonucunda çoklu regresyon modeline toplam konut talebi, reel İME yıllık yüzde değişimi, konut kredisi faiz oranı yıllık yüzde değişimi, ağırlıklı ortalama reel faiz oranı ve USD/TRY döviz kuru bağımsız değişkenler olarak ve reel KFE yıllık yüzde değişimi bağımlı değişken olarak dahil edilmiştir. Yine de var olan bağımsız değişkenler arasında korelasyonlar söz konusu olduğundan modeldeki bağımsız değişkenlerin reel KFE yıllık yüzde değişimi üzerindeki total etkisinin yorumlanması daha doğru olacaktır. Bu bağlamda, toplam konut talebinin, reel İME yıllık yüzde değişiminin konut kredisi faiz oranı yıllık yüzde değişiminin, ağırlıklı ortalama reel faiz oranı ve USD/TRY döviz kurunun reel KFE

yıllık yüzde değişiminin yüzde 89'undan sorumlu olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Literatüre göre inşaat maliyetleri ve USD/TRY döviz kurunun reel konut fiyatları üzerinde pozitif yönde, faiz oranlarının ise negatif yönde etkisi olduğundan bu sonuç tahmin edilen bir sonuçtur.

Dahası, İstanbul ve Antalya özelinde yabancıların konut talebi yıllık değişimiyle bu illerdeki reel KFE yıllık değişimi arasında anlamsız ilişki tespit edilmiştir. Literatüre göre yabancılara konut satışı ve yabancıların konut talebinin artması konut fiyatlarını artırmaktadır. Bu çalışma özelinde bakıldığında ise toplam konut talebinin Türkiye'de reel konut fiyatları değişimi ile ilişkisinin anlamsız olduğu sonucuna varılmıştır. Yani Türkiye'de toplam konut talebi artışı ile reel konut fiyatları arasında anlamlı bir ilişki çıkmamaktadır. Bu doğrultuda toplam konut talebi içerisinde %3 ile %7 arasında değişkenlik gösteren yabancı konut talebinin de reel konut fiyatı değişimleri ile anlamsız ilişkiye sahip olması mantıklı görünmektedir. Bu bağlamda, Türkiye'de konut arzı artışları yani inşaat sektörü tarafından üretilen yeni konutlar, toplam konut talebini ve bunun içerisinde yer alan yabancıların konut talebini karşıladığı ve bu sayede talep etkeninin reel konut fiyatları üzerindeki etkisini ortadan kaldırdığı yorumu yapılabilmektedir.

Bu çalışma kapsamında yabancıların konut talebi, yabancılara konut satışının en yüksek olduğu İstanbul ve Antalya özelinde iki ilde yapılmıştır. Fakat her iki il de büyükşehirdir ve geniş perspektiften bakıldığında şehirlerin kendi iç talepleri yüksek olabilmektedir. Bu yoğun talep içerisinde yabancıların konut talebinin şehrin geneline etki edemeyecek ölçekte kalabileceği düşünülmektedir. Yabancıların konut seçiminin özellikle bazı ilçe ve mahallelerde yoğunlaştığı ve bu alanlarda inşaat sektörü tarafından yabancılara özel konutlar üretildiği göz önüne alındığında, yabancıların konut talebi ve reel konut fiyatları arasındaki ilişkinin daha spesifik bir analiz için il bazlı değil ilçe ve hatta mahalle bazlı incelenmesi önerilmektedir.

KAYNAKÇA

- Akkaya, Murat: "Hedonik Konut Fiyat Endeksini Etkileyen Faktörlerin Analizi," **Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 33.2, 2018, s. 435-454.
- Akpolat, Ahmet G.: "Türkiye’de Konut Fiyatları ile Konut Kredisi Faiz Oranları Arasındaki Asimetrik Nedensellik İlişkisi: 2010: 1-2020: 3 Aylık Dönemi," **Uluslararası Sosyal ve Ekonomik Çalışmalar Dergisi**, 1.1, 2020, s. 67-83.
- Alıcı, Vildan A., Ali Rıza Sandalcılar: "Türkiye’de Enflasyon ile Ekonomik Büyüme Arasındaki İlişki: Fourier ADL Eşbütünleşme Yaklaşımı," **Ekev Akademi Dergisi**, 88, 2021, s. 559-578.
- Aliefendioğlu, Yeşim, Esra Ural Keskin: "Şehirlerde Daralmanın Sonuçlarının ve Geleceğe İlişkin Öngörülerin Farklı Ülke Örnekleri Çerçevesinde Tartışılması," **Kent Akademisi**, 15.2, 2022, s. 943-957.
- Alkay, Elif, Gökhan Övenç: "Farklı Gelir Gruplarının Konut Satın Alabilirliğinde Bölgesel Farklılıkların İncelenmesi," **International Journal of Political Science and Urban Studies**, 7.1, 2019, s. 260-285.
- Arslan, Yavuz, Evren Ceritoğlu ve Birol Kanik: "Nüfus Yapısındaki Değişimlerin Uzun Dönem Konut Talebi Üzerindeki Etkileri," 2013.
- Bakırcı, Hasan, Mehmet Akif Akgemci: "Türkiye’de Konut Arz ve Talebinin Uzun Dönem Belirleyicileri: Ampirik Bir Çalışma," **Kafkas Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 14.27, 2023, s. 276-298.
- Baltacı, Furkan: "İkinci Konut Turizmi Kapsamında Alanya’da Konut Edinen Yabancıların Kentin Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Yapısına Etkileri," 2011.
- Bozatay, Şeniz A.: "5901 Sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’na Göre Türk Vatandaşlığının Kazanılması," **Yönetim Bilimleri Dergisi**, 8.2, 2010, s. 165-182.
- Bozkurt, Yavuz, Resul Ayfer: "Göçün Kentleşme Üzerindeki Etkisi: Kütahya İl Örneği," **Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, 57, 2018, s. 144-162.

- Coşkun, Yener: "Konut Fiyatları ve Yatırımı: Türkiye İçin Bir Analiz," **Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 9.2, 2016, s. 201-217.
- Curran, Patrick J., Stephen G. West, John F. Finch: "The Robustness of Test Statistics to Nonnormality and Specification Error in Confirmatory Factor Analysis," **Psychological methods**, 1.1, 1996.
- Çağdaş, Devrim: **Doğrudan Yabancı Yatırımlarda Türkiye’de Uygulanan Teşvik Politikalarının Değerlendirilmesi**, Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2021.
- Çelik, Cahit, Özlem Akay ve Gülsen Kırıl: "Demografik Faktörlere Göre Konut Talebi için Türkiye İllerinin Uygun Kümeleme Yöntemiyle Sınıflandırılması," **Akademik Hassasiyetler**, 6.12, 2019, s. 387-408.
- Çelik, Hacer: **Cumhuriyet tarihi sürecinde yabancılara toprak satışına ilişkin düzenlemeler ve sonuçları**, Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi, 2008.
- Çınar, Mehmet: "Fiyat, Gelir ve Faiz Oranlarının Konut Talebi Üzerindeki Etkisi: Panel Veri Yaklaşımı," **International Journal of Social Inquiry**, 15.2, 2022, s. 295-309.
- Çiftçi, Murat: "Türkiye’de İç Göç Hareketlerinin Konut Satışlarına Etkisi," **Uluslararası Afro-Avrasya Araştırmaları Dergisi**, 5.9, 2020, s. 168-179.
- Çiğdem, Gülgün: "Cumhuriyet’ten Bugüne Türkiye’de Para Politikası: Dalgalanan Suları Yönet (Eme) Mek," **Akademik Hassasiyetler**, 10.Cumhuriyet Özel Sayısı, 2023, s. 890-926.
- Çolak, Zeynep: "Türkiye’de Konut Satışlarını Etkileyen Faktörlerin Analizi, " **Yaşar Üniversitesi E-Dergisi**, 16(62), 2021, s. 817-834.
- Çuban, Mikail E.: **Türkiye, İngiltere ve Malta Hukuk Sistemlerinde Yatırım Yoluyla Vatandaşlık Kazanılmasının Mukayeseli İncelemesi**, Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, 2022.

- Davarcioğlu Özaktaş, Fatma: "Yabancılar Konut Satışı ve Reel Efektif Döviz Kuru: Türkiye Örneği Ampirik Çalışma," **Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi**, 15(1), 2019, s. 131-147.
- Demirgil, Bünyamin: "Türkiye’de Enflasyonun Belirleyicileri Üzerine Uygulamalı Bir Çalışma." **Journal of International Management Educational and Economics Perspectives**, 7.1, 2019, s. 13-21.
- Demirkan Pişkin, Minel, Eren Baş: "Ridge Regresyona Dayalı Tip 1 Bulanık Regresyon Fonksiyonları Yaklaşımı ile Yabancılar Yapılan Aylık Konut Satışı Öngörüsü, " **Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi**, 12(2), 2022, s. 571-583.
- Deniz, Ayla, Sibel Can Çetinkaya: "Citizenship by Investment in Türkiye: Who Buys Citizenship and Why?," **Southeast European and Black Sea Studies**, 2023, s. 1-22.
- Durmuş, Mustafa: "“Merkez Bankası Bağımsızlığı”, Para Ve Faiz: Kapitalizmde Finansın Ekonomi Politikası," **Artvin Çoruh Üniversitesi Uluslararası Sosyal Bilimler Dergisi**, 2.1, 2016, s. 22-61.
- Eğilmez, Mahfi: "Kendime Yazılar İnternet Sayfası," **Zenginleşme ve Fakirleşme İllüzyonu**, 16 Aralık 2019, (Çevrimiçi) <http://www.mahfiegilmez.com/search?q=konut>, 22.10.2023.
- Ergün, Mustafa, Halime Artul: "Yabancıların Konut Edinme Tercihine Etki Eden Temel Kriterlerin Sıralanması; Ordu-Giresun İlleri Örneği." **Anadolu Üniversitesi Mesleki Eğitim ve Uygulama Dergisi**, 1.1, 2022, s.1-10.
- Ertaş, Şeref, Gülseren Y. Öztürk: "Yabancıların Taşınmaz Edinmesindeki Gelişmeler ve Türkiye'deki Son Durum." **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, 23.3, 2017, s. 441-484.
- Es, Muharrem, Hamza Ateş: "Kent Yönetimi, Kentleşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri." **Journal of Social Policy Conferences**, No. 48, İstanbul Üniversitesi, 2004.
- Girouard, N., vd.: **Recent House Price Developments: The Role of Fundamentals**, 2006.

- Gökçe, Atilla, İlkay Güler: "Sağ-Yönlü ADF Sınamaları ile Ankara İlinde Konut Balonu Araştırması," **Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 2020, s. 94-116.
- Gölcüklü, İlyas: "Güncel Gelişmeler Işığında Yatırım Yoluyla Türk Vatandaşlığının Kazanılması: Problemler ve Çözüm Önerileri," **Public and Private International Law Bulletin**, 40.1, 2020, s. 125-141.
- Gözübüyük, Semra, Koy Ayben: "Türkiye’de Konut Üretiminin Belirleyicileri: Ekonomik Büyüme ve Konut Faiz Oranı," **Bankacılık ve Sermaye Piyasası Araştırmaları Dergisi**, 4.9, 2020, s. 1-10.
- Güler, İlkay, Atilla Gökçe: "Yabancılar Konut Satışı ile Konut Balonu İlişkisinin GSADF Sınamaları ile Araştırılması: Türkiye Geneli ve İstanbul, Antalya İlleri Örneği," **Third Sector Social Economic Review**, 55.2, 2020, s. 989-1007.
- Gündüz, Lokman, İsmail H. Genç, Ahmet Faruk Aysan: "Buying Citizenship: A Boon To District-Level House Prices In Istanbul," **Housing Policy Debate**, 32.4-5, 2022, s. 697-712.
- Hair, J., Black, W. C., Babin, B. J., & Anderson, R. E.: **Multivariate Data Analysis**, 7th ed., Upper Saddle River, New Jersey: Pearson Educational International. 2010.
- Hülagü, T., Erdi Kızılkaya, Ali G. Özbekler ve Pınar Tunar: **Türkiye Konut Fiyat Endeksi’nin Kalite Değişimi Etkisinden Arındırılması: Hedonik Konut Fiyat Endeksi (No. 1602)**, Araştırma ve Para Politikası Dairesi Başkanlığı, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2016.
- İslamoğlu, Bahar, Şaban Nazlıoğlu: "Enflasyon ve Konut Fiyatları: İstanbul, Ankara ve İzmir için Panel Veri Analizi," **Siyaset, Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi**, 7.1, 2019, s. 93-99.
- Kahveci, Mustafa: "Türkiye’de Konut Fiyatlarının Belirleyenleri: Üç Boyutlu Bir Analiz," 2018.
- Kangallı Uyar, Sinem G., Emre Kılıç: "Yabancıların Konut Talebinin Türkiye’deki Bölgesel Konut Talebi Üzerine Etkisi: Mekansal Ekonometrik Analiz," **Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 4.4, 2017, s. 292-306.

- Kantar, Muhammed A., Turan Öndeş: "Enflasyonun İşletmelerin Finansal Faaliyetlerine ve Finansal Oranlarına Etkisinin Teorik Çerçevesi." **Global Journal of Economics and Business Studies**, 11.21, 2022, s. 39-47.
- Karadağ, Haydar, Vildan A. Alıcı: "Bölüm 9 Türkiye Ekonomisinde Konut Fiyat Endeksi ile Yabancılar Yapılan Konut Satışı Arasındaki İlişki," **Uluslararası Ticarete Güncel Sorunlar**, 2023, s. 141-152.
- Karadağ, Haydar: "Türkiye Ekonomisinde Bankalar Tarafından Verilen Konut Kredileri, Konut Satışları ve İşsizlik Arasındaki İlişki (2010: Q1-2020: Q3)." **Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi**, No. 80, İstanbul Üniversitesi, 2021, s. 403-422.
- Karadaş, Hacı A., Esengül Salihoğlu: "Seçili Makroekonomik Değişkenlerin Konut Fiyatlarına Etkisi: Türkiye Örneği," **Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi**, 16.1, 2020, s. 63-80.
- Karakurt Tosun, Elif: "Yasal Düzenlemeler ve Ekonomik Göstergelerden Hareketle Türkiye’de Yabancılar Bağımsız Bölüm Satışlarının Analizi." **TESAM Akademi Dergisi**, 6.2, 2019, s. 67-100.
- Kıral, Gülsen, Cahit Çelik: "Panel Verileri ile Türkiye’de Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Tespiti ve Yapay Sinir Ağları Yaklaşımı," **Çankırı Karatekin Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 11.2, 2020, s. 1-21.
- Köktürk, Erdal: "Türkiye’de Yabancılar Taşınmaz Satışı," **Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi**, 94, 2006, s. 26-35.
- Langenmayr, Dominika, Lennard Zyska: "Escaping The Exchange of Information: Tax Evasion via Citizenship-by-Investment," **Journal of Public Economics**, 221, 104865, 2023.
- Lebe, Fuat, Yusuf Akbaş: "Türkiye’nin Konut Talebinin Analizi: 1970-2011." **Atatürk Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Dergisi**, 28.1, 2014, s. 57-83.
- Meral, Pınar S.: "Enflasyon ve Enflasyonun Okuma Alışkanlığına Etkisi," **Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 1.19, 2005, s. 309-324.

- Mezkit, Mesut: "Yabancılara Yapılan Gayrimenkul Alım ve Satım İşlemlerinin Cari Açık Üzerine Olumlu ya da Olumsuz Etkileri," **Yeni Fikir Dergisi**, 11.22, 2019, s. 72-91.
- Nagaş, Erol: "Gayrimenkul Satışıyla Vatandaşlık Verilmesi Uygulamasının Türkiye, AB Ülkeleri ve Orta Amerika Ülkeleri Açısından İncelenmesi," **Atlas Sosyal Bilimler Dergisi**, 1.9, 2022.
- Özaydın, Orhan: "Türkiye'de Yabancıların Konut Talebinin Finansal Faktörlerle İlişkisi: Kantil Regresyon Uygulaması." **International Journal of Entrepreneurship and Management Inquiries**, 6.11, 2022, s. 100-111.
- Özçim, Hayal: "Türkiye'deki Konut Satışı ile TCMB Politika Faiz Oranı ve Konut Fiyat Endeksi Arasındaki İlişkinin Analizi," **Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi SBE Dergisi**, 12.1, 2022, s. 523-533.
- Özen, Kerem: "Konut Fiyatları Üzerinde Etkili Olan Sosyo Ekonomik Unsurların Hedonik Fiyat Modeliyle Araştırılması: Panel Veri Analizi," **Ağrı İbrahim Çeçen Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 8.2, 2022, s. 503-522.
- Öztürk, Ayşe, Gökhan Özkul: "Covid-19 Pandemi Döneminde Makroekonomik Değişkenlerin Konut Piyasasına Etkisi," **Pamukkale Üniversitesi İşletme Araştırmaları Dergisi**, 9.2, 2022, s. 355-380.
- Öztürk, Nurettin, Esra Fitöz: "Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama," **Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi**, 5.10, 2009, s. 21-46.
- Öztürk, Yüksel, Uğur Akdu ve Serap Akasya Akdu: "Yabancı Turistlerin Konut/Devre Mülk Satın Almalarının Yöre Halkı Üzerindeki Sosyal ve Kültürel Etkileri: Fethiye Örneği," **Gazi Üniversitesi Ticaret ve Turizm Eğitim Fakültesi Dergisi**, 2, 2007, s. 11-29.
- Pallant, Julie: **SPSS survival manual: A step by step guide to data analysis using IBM SPSS**, McGraw-hill Education (UK), 2020.

- Resmi Gazete: **"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik,"** Sayı: 29946, 12 Ocak 2017.
- Resmi Gazete: **"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik,"** Sayı: 106, 18 Eylül 2018.
- Resmi Gazete: **"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik,"** Sayı: 30618, 7 Aralık 2018.
- Resmi Gazete: **"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik,"** Sayı: 31834, 13 Mayıs 2022.
- Selim, Sibel: "Türkiye’de Konut Fiyatlarının Belirleyicileri: Hedonik Regresyon Modeli," **Doğuş Üniversitesi Dergisi**, 9.1, 2008, s. 65-76.
- Serdar, Ayşe: "Türkiye’nin Değişen Vatandaşlık Regimini Okumak: İstisnalaşma, Piyasalaşma ve Etniksizleşme Eğilimleri," **Mülkiye Dergisi**, 45.1, 2021, s. 155-190.
- Sırım, Veli, Harun Demir: "Göçün Nedenleri ve Sosyoekonomik Etkileri: Tekirdağ İli Odaklı Bir İnceleme," **Sosyal Bilimler Metinleri**, 2020.1, 2020, s. 79-89.
- Sönmezer, Sıtkı, Gürol Aytüre: "Türkiye’de Konut Piyasası Dinamikleri," **International Conference on Eurasian Economies C**, Vol. 4, 2019, s. 376-385.
- Süleymanlı, Cavid: "Türkiye’de Yabancıların Konut Edinimi İle Döviz Kuru Arasındaki İlişki: Eşbütünleşme Analizi (2013-2019)," **Bingöl Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 3.2, 2019, s. 117-136.
- Şanlı, Orhan, Osman Peker: "Enflasyon, Kur, Faiz ve Gelirin Konut Satışlarına Etkisi: Türkiye Örneği," **Journal Of Economic Policy Researches**, 10.1, 2022, s. 37-60.
- Şeyranlıoğlu, Onur: "Konut Fiyatları ile Makroekonomik ve Finansal Göstergeler Arasındaki İlişki: Bootstrap Nedensellik Testi." **Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi SBE Dergisi**, 13.3, 2023, s. 1713-1732.

- Şığva, Sinan: "Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi, " **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 17. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, 25-27 Nisan 2019.
- Tabachnick, Barbara G., Linda S. Fidell, ve Jodie B. Ullman: **Using multivariate statistics**, Vol. 6. Boston, MA: pearson, 2013, s. 497-516.
- Tanrıvermiş, Harun, Murat Mendeş: "Konut Üretiminde Arz-Talep Dengesi Kurulamamasının Nedenleri ve Sonuçları," **Mimarlık ve Yaşam**, 8.3, 2023, s. 575-596.
- TCMB: **Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası**, 2023, (Çevrimiçi) <https://evds2.tcmb.gov.tr/>, 22.09.2023.
- Timur, Mustafa C.: "Enflasyonist Dönemlerde Bir Yatırım ve Tasarrufu Aracı Olarak Para: Türk Lirası Özelinde Bir İnceleme," **Erciyes Akademi**, 36.2, 2022, s. 898-919.
- Toksoy, Gökçen E.: **Yatırım Yoluyla Vatandaşlık Kazanılması: Problemler Ve Çözüm Önerileri**, Doktora Tezi, Bilkent Üniversitesi, 2023.
- Topcu, Ebru: "OECD Ülkelerinde Uluslararası Göçün Konut Fiyatları Üzerindeki Etkisi," **Çankırı Karatekin Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 10.2, 2020, s. 427-443.
- Toprak, Zerrin: "Yabancı Emekli Yerleşiklerin Yerelde Kamusal Hayata Katılım İstekliliği ve Yerel Halkla İlişkileri (Antalya İçin Bir Yaklaşım)," **Yönetim Bilimleri Dergisi**, 7.2, 2009, s. 99-137.
- Torun, Erdost, Erhan Demireli: "Konut Fiyatlarında Sermaye Piyasasının Etkileri: Dinamik Nedensellik ile Türkiye Üzerine Bir İnceleme," **Ekonomi Politika ve Finans Araştırmaları Dergisi**, 7.2, 2022, s. 334-365.
- Töre, Nazlı: "Yatırım Yoluyla İkamet ve Vatandaşlık," **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, 11.39, 2019.
- Tunç, Cengiz: **"Konut piyasası, finansmanı ve göstergeleri"**, İstanbul: Literatür Yayıncılık, 2020.

- Tunçay, Cenap M.: "Türkiye’de Konut Sektöründeki Ortalama Karlılığın Konut Yatırımlarına ve Konut Fiyatlarına Etkisi," **Politik Ekonomik Kuram**, 4.2, 2020, s. 242-254.
- Tunçsiper, Çađatay, Kadir Akgündüz: "Türkiye’de Konut Piyasası ve Hedonik Fiyatlama Modeli Bağlamında İstanbul/Eyüp Örneği," **Journal Of Management & Economics Research**, 20.4, 2022, s. 429-445.
- TÜİK: **Türkiye İstatistik Kurumu**, 2023, (evrimii) <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadFile?p=hvdU4/BvbC1P7//jCBTXyKjU6Hfos/YyIMFtxOdipsFPhX9h5edX9uRZEJqeRlDH424qNg6J/YZNm1W85XzTOTwY9/nYSQ6f7GULGbU4ZUg=>, 28.09.2023.
- TÜİK: **Türkiye İstatistik Kurumu**, 2023, (evrimii) https://www.tuik.gov.tr/Kurumsal/Konu_Detay?konu=1, 30.09.2023.
- Üçüncü, Sezen: "6302 Sayılı Kanun’un Yürürlüğe Girmesinden Sonra Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın Alma Yolu ile Türkiye’de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi." **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, 34.2, 2014, s. 89-152.
- Ündücü, Cemile, Melike Erdoğan ve Özge Işık: "Avrupa’da Uluslararası Emeklilik Göçü ve Bütünleşme Kapsamında Yönetime Katılım Üzerine İnceleme," **Yönetim Bilimleri Dergisi**, 7.1, 2009, s. 159-188.
- Ünlüöner, Kurban, Hürriyet imen: "Destinasyon Kalitesi: İkinci Konut Sakinleri Örneği." **Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi**, 10.35, 2011, s. 353-369.
- Yađmur, Ayten, Mehmet Kayakuş ve Mustafa Terziođlu: "House Price Prediction Modeling Using Machine Learning Techniques: A Comparative Study," **Aestimum**, 81, 2022, s. 39-51.
- Yakar, Mustafa, İlkey Südaş: "Türkiye’de Yabancı Nüfusun Yeni Coğrafyaları," **Ege Cođrafya Dergisi**, 28.2, 2019, s. 129-164.
- Yaman Seli, Burcu: "Türkiye’nin Konut Satışı Değerlerinin Yapay Sinir Ağları ile Öngörölmesi." **Ekoist: Journal of Econometrics and Statistics**, 35, 2021, s. 19-32.

- Yanar, Rüstem, Canan Ş. Demir: "Döviz Kurundaki Değişimlerin Yabancı Konut Talebine Etkileri: Türkiye Örneği," **İşletme Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi**, 5.2, 2022, s. 295-310.
- Yardımcı, M. Can: "Türkiye’de Konut Satışları ve Ekonomik Büyüme Arasındaki İlişkinin Analizi," **Ekonomi İşletme Siyaset ve Uluslararası İlişkiler Dergisi**, 7.2, 2021, s. 380-391.
- Yıldırım, Mustafa O.: "Türkiye Ekonomisinde Konut Piyasası Dinamiklerinin Analizi," Doktora Tezi, Pamukkale Üniversitesi, 2017.
- Yıldırım, Sena, Büşra Karakaya Kırmızı ve Feyyaz Zeren: "Türkiye’de Konut Fiyatlarını Belirleyen Makroekonomik Göstergelerin Analizi," **Uluslararası Ekonomi İşletme ve Politika Dergisi**, 5.1, 2021, s. 1-15.
- Yılmaz, Hilal, Ömür Tosun: "Aylık Konut Satışlarının Modellenmesi ve Antalya Örneği." **Kafkas Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 11.21, 2020, s. 141-158.
- Yılmaz, Yunus: "Hisse Senedi Fiyatları İle Döviz Kuru ve Konut Fiyat Endeksi Arasındaki Nedensellik İlişkisi," **Akademik Yaklaşımlar Dergisi**, 13.1, 2022, s. 167-185.
- Yılmazel, Sibel, Aslı Afşar ve Özgür Yılmazel: "Türkiye’de Satışı Bulunan Konutların İl ve Bölgeler Bazında Dağılımının Büyük Veri Teknolojisi ile İncelenmesi," **The Sakarya Journal of Economics**, 6.3, 2017, s. 1-21.