



**ANTALYA İLİNDE KONUT BALONLARININ
TESPİTİ VE KONUT FİYAT ARTIŞLARINA
NEDEN OLAN FAKTÖRLERİN
İNCELENMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

Deniz DEMİR

Eskişehir 2024

**ANTALYA İLİNDE KONUT BALONLARININ TESPİTİ VE KONUT FİYAT
ARTIŞLARINA NEDEN OLAN FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ**

Deniz DEMİR

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Finansman Bilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Serpil ALTINIRMAK

Eskişehir

Anadolu Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

2024

JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI

Deniz DEMİR'in "Antalya İlinde Konut Balonlarının Tespiti ve Fiyat Artışlarına Sebep Olan Faktörlerin İncelenmesi" başlıklı tezi 17 Temmuz 2024 tarihinde, aşağıdaki jüri tarafından Lisansüstü Eğitim-Öğretim ve Sınav Yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca İşletme Anabilim Dalı Finansman programında, yüksek lisans tezi olarak değerlendirilerek kabul edilmiştir.

İmza

Üye (Tez Danışmanı) : **Prof. Dr. Serpil ALTINIRMAK**

Üye : **Prof. Dr. Aslı AFŞAR**

Üye : **Prof. Dr. Nurullah UÇKUN**

Prof. Dr. Saime ÖNCE
Anadolu Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Müdürü

ÖZET

ANTALYA İLİNDE KONUT BALONLARININ TESPİTİ VE KONUT FİYAT ARTIŞLARINA NEDEN OLAN FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ

Deniz DEMİR

İşletme Anabilim Dalı

Anadolu Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Temmuz 2024

Danışman: Prof. Dr. Serpil ALTINIRMAK

İnsanoğlunun hayatını devam ettirebilmesi ve bulunduğu ortama uyum sağlayabilmesi için temel ihtiyaçlarını asgari seviyede karşılaması gerekmektedir. Bu sebeple en temel ihtiyaçlardan olan beslenme ve barınma hayati önem taşımaktadır. İnsanoğlu da yaratıcı ve çözüm üretebilen varlıklar olduklarından barınma ihtiyaçlarını tarihin ilk dönemlerinden bu yana üzerine koyarak, geliştirerek karşılamışlardır. Başlarda barınaklarda barınan insanlar, aile ve toplum bilincinin gelişmesiyle birlikte konutları geliştirmiş ve zamanla günümüzdeki lüks konutlara evrilmiştir.

Konutlar zaman içindeki gelişimleri ve insan hayatına sağladığı faydaların yanı sıra belli başlı dönemlerde pek çok soruna da yol açmıştır. Ekonomi politikalarının içinde önemli bir yere sahip olan konutların dönem dönem fiyatlarında artışlar ya da azalışlar olabilmekte bu durum da konutlara erişimde sınırlayıcı olabilmekte ve fiyat balonlarının oluşmasına fırsat vermektedir. Konutların bu etkilerini bilmek, oluşabilecek riskleri önceden tespit etmek hem yatırım amacıyla hem de kullanmak amacıyla oluşan talepleri etkileyebilmektedir.

Çalışmada son yıllarda özellikle de pandemiden bu yana artan konut fiyatlarına dikkat çekilmiştir. Artan fiyatların arkasındaki sebeplerin neler olduğu, artan fiyatların faiz oranları ve döviz kurlarıyla nasıl bir ilişki içerisinde olduğu incelenmektedir. Bunların yanı sıra özellikle de son on yılda ülkeye düzenli olarak gelen göçlerin konut fiyatlarına nasıl bir etki sağladığı araştırılmıştır. Çalışma da Ocak 2010 ile Aralık 2023 yılları arasında konut fiyat verileri baz alınarak Antalya özelinde konut fiyatlarında bir balon oluşup oluşmadığı GSADF yöntemi kullanılarak incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Fiyat Balonları, Faiz Oranları, Döviz Kurları, Göç, GSADF Yöntemi

ABSTRACT

DETERMINATION OF HOUSING BUBBLES IN ANTALYA PROVINCE AND EXAMINATION OF THE FACTORS CAUSING HOUSING PRICE INCREASES

Deniz DEMİR

Department of Business Administration

Master Programme in Finance

Anadolu University, Graduate School, July 2024

Supervisor: Prof. Dr. Serpil ALTINIRMAK

Human beings need to meet their basic needs at a minimum level in order to survive and adapt to their environment. For this reason, the most basic needs of nutrition and shelter are of vital importance. Since human beings are creative and solution-producing beings, they have met their shelter needs by improving and developing them since the first periods of history. People, who initially lived in shelters, developed housing with the development of family and social consciousness, and in time evolved into today's luxury residences.

In addition to their development over time and the benefits they bring to human life, housing has also caused many problems in certain periods. The prices of housing, which has an important place in economic policies, may increase or decrease from time to time, which may limit access to housing and lead to the formation of price bubbles. Knowing these effects of housing and identifying the risks that may occur in advance can affect the demand for both investment and use.

The study draws attention to the increase in housing prices in recent years, especially since the pandemic. The reasons behind rising prices and their relationship with interest rates and exchange rates are analyzed. In addition, the impact of regular migration, especially in the last decade, on house prices is analyzed. In this study, based on the house price data between January 2010 and December 2023, the GSADF method is used to analyze whether there is a bubble in house prices in Antalya.

Keywords: Price Bubbles, Interest Rates, Exchange Rates, Migration, GSADF Method

TEŞEKKÜR

Yüksek lisans eğitimim boyunca her koşulda bana yol gösteren, bilgi ve tecrübelerini paylaşan, gelişimim için emek veren kıymetli danışman hocam Prof. Dr. Serpil ALTINIRMAK’a sonsuz saygılarımı ve teşekkürlerimi sunarım.

Her zaman bana destek olan ve aldığım kararları saygıyla karşılayan kıymetli ailem’e sevgilerimi ve teşekkürlerimi sunarım.



KISALTMALAR

AB : Avrupa Birliği

ABD : Amerika Birleşik Devletleri

ADF : Augmented Dickey-Fuller Test

BİST : Borsa İstanbul

COVID-19 : Yeni Koronavirüs Hastalığı

EKK : En Küçük Kareler

EVDS : Elektronik Veri Dağıtım Sistemi

FED : Federal Reserve System

GSADF : Genelleştirilmiş Supremum Augmented Dickey-Fuller Test

GSMH : Gayri Safı Milli Hasıla

GSYH : Gayri Safı Yurt İçi Hasıla

KDV : Katma Değer Vergisi

KFE : Konut Fiyat Endeksi

KKFO : Konut Kredisi Faiz Oranı

NATO : North Atlantic Treaty Organization (Kuzey Atlantik Antlaşması Örgütü)

OECD : Organisation for Economic Co-Operation and Development

SADF : Supremum Augmented Dickey-Fuller Test

SSCB : Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği

TCMB : Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası

TÜFE : Tüketici Fiyat Endeksi

TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu

ÜFE : Üretici Fiyat Endeksi

USD : United States Dollars

İÇİNDEKİLER

ÖZET	iii
ABSTRACT	iv
TEŞEKKÜR.....	v
KISALTMALAR.....	vi
İÇİNDEKİLER.....	vii
ŞEKİLLER DİZİNİ	ix
TABLO DİZİNİ.....	x
GİRİŞ.....	1
1. KONUT PİYASALARI VE KONUT BALONLARI	3
1.1. Ekonomi İçerisinde Konut Piyasalarının Yeri.....	3
1.2. Türkiye’de Konut Piyasası’nın Gelişimi	5
1.3. Konut Balonları	8
1.3.1. Konut balonu sebepleri	9
1.3.2. Varlık balonu örnekleri	10
1.3.2.1. Lale balonu	11
1.3.2.2. Güney denizi şirketi	12
1.3.2.3. Japonya NIKKEI 225 endeksi.....	13
1.3.2.4. Dot-Com	13
1.3.2.5. 2008 krizi.....	15
2. TURİZM VE KONUT SEKTÖRLERİ	16
2.1. Türkiye’de Turizm	17
2.1.1. Türk Lirası değer kaybı.....	22
2.1.2. Savaş ve göç.....	22
2.1.3. Teşvik edici politikalar	23
2.2. Antalya	24
2.2.1. Antalya nüfusu.....	25
2.2.2. Antalya’ya geliş sebepleri	26
2.2.3. Antalyada yabancıların konut istatistikleri	27
2.2.3.1. Satılan konut sayısı.....	27
2.2.3.2. Yabancılar satılan konut sayısı	28
2.2.3.3. İlçelere göre konut satışları.....	29
2.2.4. Türkiye ve Antalya konut fiyatları	30
2.2.4.1. Konut fiyatlarını etkileyen faktörler.....	32
2.2.4.1.1. Faiz oranları	33

2.2.4.1.2. D�v�z kuru.....	34
2.2.4.1.3. TÜFE	35
3. YÖNTEM.....	36
3.1. Araştırmanın Modeli.....	44
3.2. Veri Toplama	44
3.3. Verilerin Analizi	44
3.4. ADF Testi	45
3.5. SADF Testi	46
3.6. GSADF Testi	47
3.7. Bulgular Ve Yorumlar	50
4. SONUÇ	52
KAYNAKÇA	54

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1. 1. 2011 – 2020 Yılları Arası Türkiye İnşaat Sektörü Cari Geliri (TL).....	6
Şekil 1. 2. Türkiye Ekonomisi Büyüme Grafiği.....	7
Şekil 1. 3. Türkiye Konut Fiyat Endeksi	7
Şekil 1. 4. Lale Fiyat Endeksi	11
Şekil 1. 5. Güney Deniz Şirketi Fiyat Endeksi	12
Şekil 1. 6. Nıkkı 225 Endeksi	13
Şekil 1. 7. NASDAQ Endeks	14
Şekil 1. 8. 2008 Küresel Krizi	16
Şekil 2. 1. 2010 2023 Yılları Türkiye Gelen Ziyaretçi Sayısı	18
Şekil 2. 2. Antalya İlçeler Haritası	24
Şekil 2.3. Konut Birim Fiyatı.....	31
Şekil 2. 4. Türkiye Konut Fiyat Endeksleri.....	32
Şekil 2. 5. Konut Faizleri ile Konut Fiyat Endeksi İlişkisi.....	33
Şekil 2. 6. ABD Doları ile Konut Fiyat Endeksi Arasındaki İlişki	34
Şekil 2. 7. Enflasyon ile Konut Fiyat Endeksi Arasındaki İlişki	35
Şekil 3. 1. ADF Testleri Eşitliği	45
Şekil 3. 2. SADF Testi Modeli.....	46
Şekil 3. 3. SADF Denklemleri	46
Şekil 3. 4. GSADF Regresyon Modeli	47
Şekil 3. 5. BSADF Denklemi	48
Şekil 3. 6. TR 61 Konut Fiyat Endeksi ve Türkiye Konut Fiyat Endeksi.....	48
Şekil 3. 7. GSADF Testi Sonuçları	51

TABLO DİZİNİ

Tablo 2. 1. Turizm Geliri, Ortalama Harcanan Para, Turizmin GSIYH İçindeki Payı.....	19
Tablo 2. 2. Yabancılara Yapılan Konut Satışı	21
Tablo 2. 3. Yıllara Göre Antalya Nüfusu	25
Tablo 2. 4. Antalya'da Satılan Konut Sayısı	27
Tablo 2. 5. Antalya'da Yabancılara Satılan Konut Sayısı	28
Tablo 2. 6. İlçelere Göre Konut Satış Sayıları (Antalya)	30



GİRİŞ

Ülke ekonomilerinin temel taşlarından biri olan konut sektörü; ulusal, küresel ve bölgesel çapta pek çok krizin oluşmasına neden olan ya da pek çok krizin çözümünde bir araç olarak kullanılan önemli bir sektördür. Konutlar bir ekonomi aracı olarak görülmesinin dışında insanoğlunun en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını insanlık tarihinin ilk dönemlerinden beri karşılamaktadır. Bu doğrultuda barınma ihtiyacını karşılayan, oldukça fazla istihdam sahası yaratılmasını sağlayan, ekonomi içerisinde 200'den fazla sektörü bir arada etkileşim içerisinde tutan, enflasyon ya da deflasyon dönemlerinde bir politika aracı olarak kullanılan bu sektörde yaşanacak gelişmeler geniş bir kitleyi etkilemektedir.

Konut fiyatlarında yaşanacak bir değişim inşaat sektöründen gayrimenkul sektörüne, yatırım danışmanlığı firmalarından emlakçılara, ihtiyaç amaçlı konut talebi olan kişilerden yatırım amaçlı konut talebi olan kişilere kadar etkileme potansiyeline sahiptir. Bu sebeple ekonomik göstergelerin, arz talep dengesinin, maliyetlerin, göç ve nüfusun dikkatle incelenerek konut sektöründe yaşanabilecek olumsuz hareketlerin yaşanmasını engellemek önemlidir.

Geçmişte konut fiyat hareketlerinin bir balona dönüştüğü pek çok örnek bulunsa da en bilinen ve küresel çapta etki yaratanı 2008 Mortgage Krizi olmuştur. Balon oluşmasına sebep olan FED faiz kararları, insanlarda sürekli konut fiyatlarının artacağı beklentisi ve ilerleyen süreçte balonun patlaması büyük yıkımlara neden olmuştur. Bu örnekler incelendiğinde Türkiye'de konut balonu olup olmadığı uzun zamandır araştırılan bir konudur. Pandemiden bu yana konut fiyatlarının sert yükselişi, kira fiyatlarının artması ve uzun süre faiz oranlarının düşürülmesi konut sektöründe beklenmedik bir durum yaratmıştır.

Bu kapsamda çalışmamızın amacı Antalya'da konut balonu olup olmadığı, konut kavramının ne olduğu ve konut balonu oluştuysa başlangıç ve bitiş tarihlerini tespit etmektir. Bu sebeple çalışmada TCMB tarafından 2010 yılından beri yayınlanan konut istatistikleri kullanılmış, konut balonu kavramı ise literatürdeki benzer çalışmalar ve diğer kaynaklar kullanılarak açıklanmıştır.

Çalışmanın birinci bölümünde konut piyasasıyla alakalı konut balonu açıklanmış ve genel bilgilere yer verilmiştir. Devamında konut sektörlerinin ülke ekonomileri için önemine, konut balonuna sebep olan faktörlere ve yaşanan balon örneklerine değinilmiştir.

İkinci bölümde turizm ve konut sektörü açıklanarak Türkiye'de turizm perspektifleri incelenmiştir. Devamında son yıllarda ülkeye gelen yüksek göç ve artan turist sayısı sebebiyle ilk olarak Türkiye'deki turizm sektörü istatistiklerle anlatılmıştır. Sonrasında ise yabancıların Türkiye'deki konutlara olan artan talebinin sebepleri açıklanarak incelenmiştir.

Üçüncü bölümde ise araştırmanın modeli, yöntemi, verileri ve uygulanacak testler anlatılmıştır. Devamında testler uygulanarak sonuçlar analiz edilmiş, sonuçlar üzerinde değerlendirmeler yapılmıştır.



1. KONUT PİYASALARI VE KONUT BALONLARI

Ekonomiler açısından inşaat sektörü alt sektörleri beslemesi, istihdam yaratarak işsizliği azaltması ve fazlaca işkolunu bir arada tutması sebebiyle önemli bir yere sahiptir. Hem ekonomiye sağladığı katma değer hem de barınmanın insanlığın temel ihtiyaçlarından biri olması konutu hayatımız için zorunlu kılmıştır. Zamanla insanların zevklerine ve konforuna göre gelişim sağlayan konutlar aynı zamanda önemli bir yatırım aracına da dönüşmüştür.

1.1. Ekonomi İçerisinde Konut Piyasalarının Yeri

Tarihin ilk dönemlerinden itibaren barınma ihtiyacı insanoğlu için yadsınamaz bir öneme sahip olmuştur. Barınma, tehlikeye karşı güvenlik, zor iklim şartları için korunma ve gizlilik sağlaması sebebiyle önemli bir ihtiyaçtır. Öncelikli olarak barınma gereksinimini sağlayabilmek için oluşturulan kapalı alanlar; yerleşik hayata geçilmesi, teknolojinin gelişmesi ve artan nüfus ile beraber çok büyük ilerleme sağlayarak günümüzde son derece lüks ve konforlu konutlara dönüşmüştür. Bu konutlar insanoğlu için sadece barınma ihtiyacı olmaktan çıkarak bir yatırım aracına, düzenli bir gelire ve zevke dönüşmüştür. Bu ilerleme ülke ekonomileri için konut piyasasının önemini arttırmış hatta ekonomik istikrarı sağlayabilmek ve büyüebilmek için önemli temel taşlarından biri olmuştur.

Hem yurtdışı hem de yurtiçinde önemli bir araç olan konutlar, inşaat sektörünün gelişmesine katkı sağlarken ara malı tedarik eden sektörleri, yeni iş kolları oluşturarak istihdam edilen insanları, hammadde tedarikçilerini, mobilya ve beyaz eşya üretimi gibi pek çok sektörü de beraberinde geliştirmektedir. Ulusal sermayeyi arttırması, dış ticareti geliştirmesi, istihdam sahaları yaratması ve devamlılığı olması ülke ekonomileri için kilit görevi görmektedir. Öyle ki gelişmekte olan ülkeler ekonomik büyümeyi yüksek oranla inşaat sektörünü kullanarak gerçekleştirmektedir. Sünger sektör olarak görev gören inşaat sektörü sadece konut yapılırken yarattığı istihdam ve ekonomi değil ek olarak evlerin bakımı, kişisel zevkler için dizaynı konusunda da ek fayda sağlamaktadır.

Konutların üretime kattığı faydaların dışında da ekonomiye sağladığı katkılarından bir diğeri ise ekonomide durgunluk ya da gevşeme görüldüğünde konut fiyatları ya da konut kredi faiz oranları üzerinden ekonomik politikalar yapılabilmesidir. Enflasyonun arttığı ve para arzının yüksek olduğu dönemlerde piyasada dolaşan parayı çekebilmek için konut kredi faiz oranları yükseltilir ve yüksek faiz oranları konuta olan talebi azaltacak, enflasyona karşı hamle

yapılabilecektir. Tersine olduğu durumda da yine konut kredisi faiz oranları düşürülerek insanların konuta olan talebi arttırılmak istenecek böylece para arzı artacak ve paranın piyasada dolaşımı sağlanarak ekonomik büyüme gerçekleştirilmeye çalışılacaktır. Konut kredi faizlerini düzenlemek elbette bir ülke ekonomisinin problemlerini tamamen çözemez ancak burada bahsedilmek istenen konutun da ekonomi politikaları açısından önemli bir araç olmasıdır. (Bolat & Şenol, 2020, s. 2-3)

Konutların ekonomiye sağladığı bir diğer fayda ise konutların yatırım aracı olarak görülmesidir. Enflasyonist dönemlerde enflasyon etkisinden daha az etkilenmek isteyen tasarruf sahipleri büyük ölçüde tasarruflarını konut alımına aktarmaktadır. Türkiye’de 2010 ile 2020 yılları arasında enflasyonist dönemler incelendiğinde konut alımının enflasyona karşı bir kalkan görevi gördüğü ve daha az riskli olduğu tespit edilmektedir. (Hatipoğlu, 2021)

Konut alımı tasarrufların değerlendirilmesi, kira getirisi sağlaması ve enflasyona karşı koruma sağlaması sebebiyle önemli bir yatırım aracıdır. Yukarıda da belirtildiği üzere gelişmekte olan ülkeler de konut piyasası büyüme ve para dolaşımı açısından dolayı önem arz ettiği için konut piyasasının olumsuz seyrettiği dönemlerde yapılan yatırımlar ve harcamalar düşerek ekonomi dinamikleri arasında para akışı sekteye uğrayabilir. Bu duruma örnek olarak Türkiye’de 2001 yılında yaşanan finansal kriz ve çıkışı gösterilebilir. 2001 yılında meydana gelen finansal kriz Türkiye’de pek çok işletmeyi iflas ettirerek büyük bir bunalım içine sokmuştu. O dönem yaşanan döviz krizi, gecelik faizlerin olağanüstü yükselmesi, içerisinde bulunan siyasi belirsizlik ortamı yaşanan krizi bir hayli derinleştirmişti. Ancak o dönem yeni gelen hükümet ekonomik bunalımdan çıkabilmek adına odağını inşaat sektörüne çevirmiş ve belli reformlar yapılarak hem yurtdışı hem de yurtiçi yatırımlarla bu krizin etkilerini azaltabilmiştir (Altınırnak & Demir, 2022).

Ekonomiler içerisinde meydana gelen finansal krizler üzerinde konut piyasasının yarattığı davranışlar oldukça etkili olmuştur. Doğru bir şekilde işleyen konut piyasaları ekonomik istikrarı ve büyümeyi olumlu olarak etkileyebilirken, beklenen veya ani meydana gelen keskin fiyat hareketleri ekonomik istikrarı tedirgin edebilmektedir. Piyasa yapıcı ve karar alıcıların beklentileri dışında gerçekleşen ve rasyolarla uyumsuz hareketler sergileyen konut fiyatları ise ekonomik düzeni rahatsız edebilmektedir. Özellikle Türkiye gibi ülkelerde konutlar ekonomiye yön verebilmek adına önemli araçlardan biridir. Ekonomik büyümenin hedeflendiği, durgun piyasanın canlandırılmak istendiği dönemlerde uygun faizlerle konut kredileri verilerek konut sektörünün büyümesini, piyasanın canlanmasını ve konut hareketliliği ile beraber pek çok sektörde hareketlenmesi sağlanmıştır. Ancak aksi dönemlerde enflasyonun yüksek olduğu,

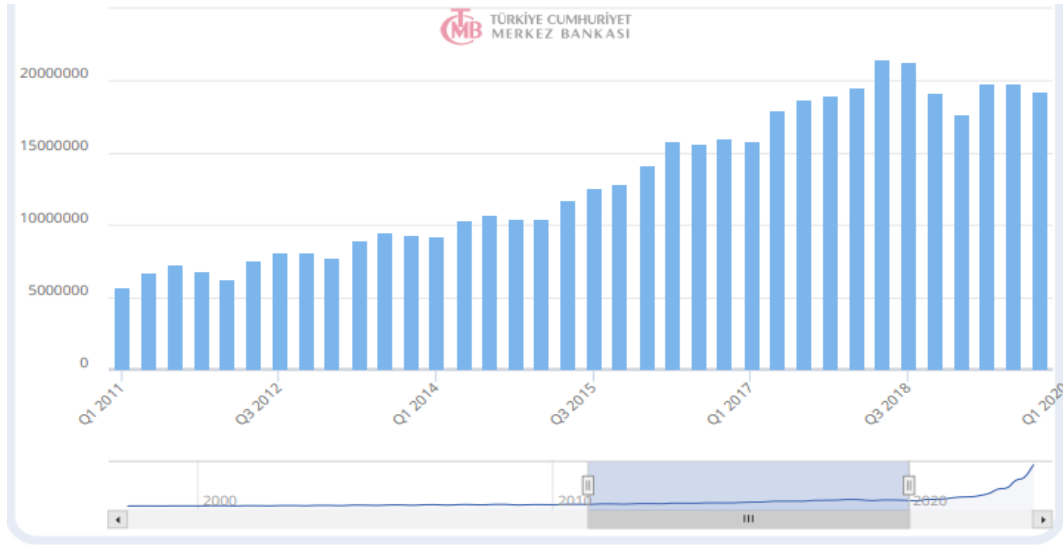
para arzının fazla olduğu, kredi faizlerinin düşük olduğu ve bunun sonucunda konut fiyatlarında artış görüldüğü dönemlerde daraltıcı para politikası uygulanarak enflasyonu ve fiyatları kontrol altına alabilmek için de konut sektörü kullanılmıştır. (Öztürk & Fitöz, 2009)

1.2. Türkiye’de Konut Piyasası’nın Gelişimi

İkinci Dünya Savaşı’nın sona ermesiyle birlikte ülkeler kayıplarını ve aldıkları tahribatları onarmaya başlamıştır. Türkiye de bu dönemde hem kötü ekonomisini düzeltebilmek hem de hızla artan nüfusunun konut ihtiyacını karşılayabilmek için inşaat sektörüne odaklanmıştır. Kamu desteğini de arkasına alan inşaat sektörü Türkiye’nin NATO’ya dahil olmasıyla ABD’den gelen bazı destek fonlarıyla yatırımlarını hızla ilerletmiştir. Kurulan inşaat şirketleri ve yaratılan istihdam alanı Türkiye’nin 1973 yılında gerçekleştirdiği Kıbrıs Harekatına kadar devam etmiştir. Yaşanan bu siyasi gelişme ABD ve Avrupa nezdinde hoş karşılanmamış, yaptırımlar uygulanmıştır. Ağır ekonomik yaptırımlar sonrasında ekonomi zarar görmüş ve inşaat sektörü sekteye uğramıştır.

1980’den sonra ise inşaat sektörü toparlanmış, siyasi konjonktürden ve SSCB’nin dağılmasından faydalanarak çok hızlı bir büyüme gerçekleştirerek uluslararası arena da Türk inşaat firmaları tanınır hale gelmiştir. Bu güçlü ilerleme 2001 krizinde patlak vermiş ve iç piyasada yatırımlar durmuş, talepler düşmüştür. İç piyasada aradığını bulamayan firmalar yönünü uluslararası piyasaya dönmüş ve ihracat kalemlerinde büyük artışlara sebep olmuştur. Yaşanan bu artışlar 2008 küresel krizinin başlamasıyla tekrar sekteye uğratmış, 2011 yılına kadar ekonomik daralmalar görülmüştür.

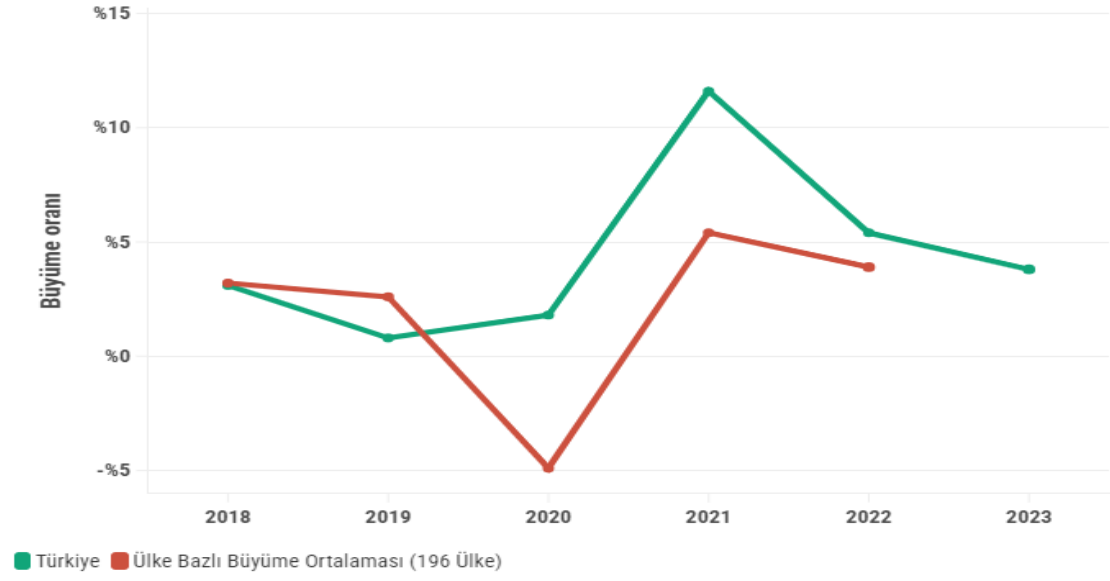
Türkiye kriz sonrası toparlanmayla beraber pandeminin başladığı döneme kadar yükselen bir trend ile inşaat sektörünü geliştirmiş yatırımlarını arttırmıştır. Hem yurt içi hem de yurt dışı piyasalarında tanınırlığını arttıran inşaat firmaları yol, köprü ve konut gibi projelerle faaliyetlerini geliştirmiştir. Üretim kapasitesi, istahdam alanları ve çarpan etkisiyle diğer sektörleri de kapsayan geniş bir ekonomi ağı kurmuştur. 2011 yılı ile pandeminin başladığı 2020 yılı arasında inşaat sektörü Şekil 1.1’de görüldüğü üzere ekonomi politikasının en önemli araçlarından biri olarak kullanılmıştır.



Şekil 1. 1. 2011 – 2020 Yılları Arası Türkiye İnşaat Sektörü Cari Geliri (TL)

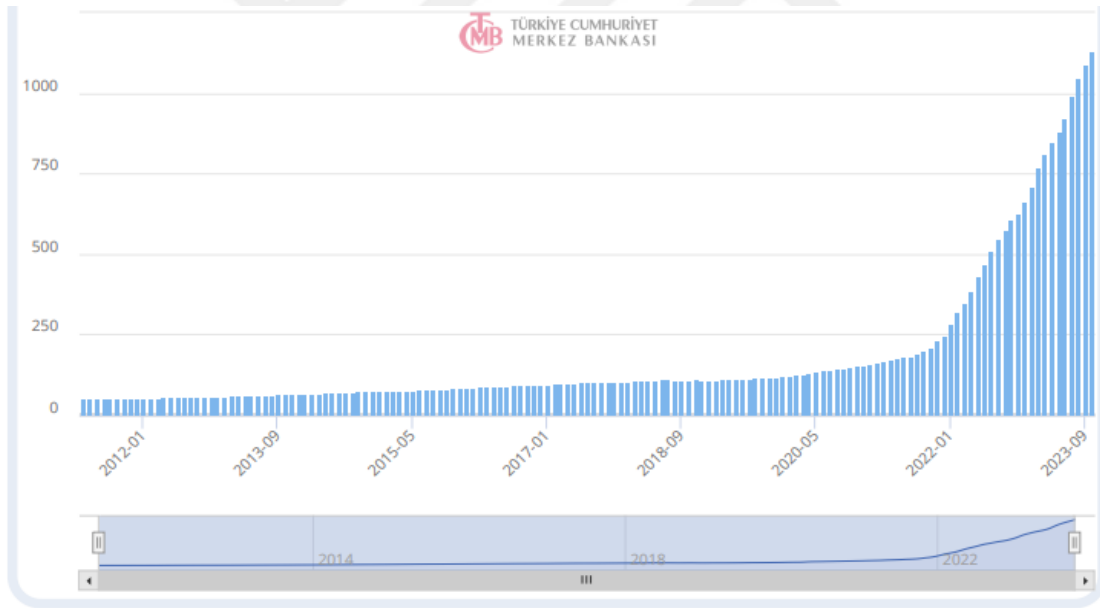
Kaynak : Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası

2020 yılında Çin’de patlak veren Covid-19 hastalığı küresel çapta yayılmış ve pandemi ilan edilmiştir. Ülkeler hastalığın önüne geçebilmek için sınırları kapatmış, ihracat ve ithalata sınırlamalar getirmiş ve bunun sonucunda insanlar çalışmamıştır. Bu süreçte Türkiye’de de üretimin azalması, insanların işlerine gidememesi ve geçim sıkıntısı çekmesi piyasaları kötü etkilemiştir. Durağanlaşan piyasayı hareketlendirmek isteyen karar alıcılar yine konut sektörünü kullanarak ekonomiyi canlandıracak hamleler yapmıştır. Bu doğrultuda faiz oranlarını düşürerek ucuz kredi kullanımı teşvik edilmiş, yatırımlar için kamu desteği sağlanmıştır. Bu hamleler sonucunda piyasada para akışı sağlanmış insanların konutlara olan talebi artmıştır. İki yılı aşkın süre etkisi devam eden pandemi sürecinde verilen ucuz krediler ekonomiyi hareketlendirmiş olsa da pek çok dezavantajı da beraberinde getirmiştir. Para arzının arttırılması yüksek enflasyon rakamlarına ulaşılmasına ve konutlara olana talebin artarak konut fiyatlarının şişmesine sebep olmuştur. Aşağıdaki grafikler yapılan politikaların yarattığı sonuçları göstermektedir. (Yıldırım & Akdağ, 2021)



Şekil 1. 2. Türkiye Ekonomisi Büyüme Grafiği

Kaynak : TÜİK



Şekil 1. 3. Türkiye Konut Fiyat Endeksi

Kaynak: TCMB

1.3. Konut Balonları

Finansal konular için kullandığımız konut balonu kavramı herkes tarafından kabul gören tek bir tanımlamaya sahip değildir. Yapılan çalışmalardan birinde Christopher Mayer, konut balonunu açıklarken iki farklı tanım kullanmıştır. Bunlardan ilki konutların keskin fiyat hareketleri yaşadığı süreçlerde temel rasyoların göstergelerinden fazla yükselip fazla düşüşünün balon oluşturabileceğidir. Diğer tanımında ise fiyatların hızla yükseldiği iki üç yılda fiyatların %40'a kadar yükselmesi ve ardından hızlıca düşmesini balon olarak değerlendirmektedir. (Mayer, 2011)

Bu doğrultuda pek çok tanımdan söz etmek mümkündür ancak temelde bir ürünün gerçek değeri dışına çıkması, oluşan fiyatlamaların bilimsel veriler ve faktörlerle açıklanamaması durumudur. İngilizce kullanımı "housing bubble" olan konut balonu terimi ise varlık sahipleri arasında veya toplumun genelinde fiyatların artacağı yönünde bir beklentinin oluşması ve fiyatların gerçeği yansıtmayacak düzeyde yükselmesidir. (Büyükduman, 2014)

Fiyatlamaların genel anlamda arz ve talep ilişkisi içinde yönünü bulması, arz ve talebin de genel ekonomik koşullar, maliyetler ve konjonktürel duruma göre şekillenmesi doğru fiyatlandırmayı meydana getirmektedir. Ancak yatırımcı motivasyonları, ekonomik konjonktür, siyasi gelişmeler ve piyasa koşulları varlıkların temel değerlerinin üzerinde fiyatlanmasına sebep olabilmektedir. Varlık sahipleri tarafından zaten kendi değerinden daha üst seviyede olan varlık fiyatının daha da yükseleceğine inanarak elde tutulmaya devam edilmesi balon oluşumuna yol açar.

Fiyatların artış trendinde olması pozitif, azalış trendinde olması negatif balon olarak yorumlanmaktadır. Küresel çapta finansal varlıkların popüleritesinin artması fiyat oluşumlarında keskin artışlara sebep olmakta ve piyasalarda volatilité olması varlıklarda balon oluşmasını büyük ölçüde tetiklemektedir. Bu durum da ya balon oluşmasıyla ya da oluşan balonların patlamasıyla sonuçlanarak ekonomik düzeni olumsuz şekilde etkilemektedir. Balon oluşumunun olduğu dönemlerin ekonomiye yarattığı ya da ileride yaratacağı ekonomik sıkıntıların yanı sıra oluşan balonların patlaması da pek çok iflasa sebep olabildiğinden dolayı reel ekonomiyi sarsmaktadır ve karar alıcı aktörler ile piyasa yapıcılar balonların oluşabileceği yönünde önceden tedbirler alarak önüne geçmek isterler. Aksi takdir de krizlerin patlak vermesi ve ekonomik istikrarsızlık gibi pek çok olumsuz sonuç doğabilmektedir. (Erdem, 2019)

1.3.1. Konut balonu sebepleri

Konut balonunu oluşturan faktörlerin her ülkeye her döneme her krize karşı farklı sebepleri olabilmektedir. Bu yüzden her balonu aynı şekilde açıklamaya çalışmak tam anlamıyla doğru olmayacaktır. 17.yüzyılda meydana gelen lale çılgınlığının sebepleri ile 2008 yılında meydana gelen ABD krizinin sebepleri elbette farklı olacaktır. Ancak temelde meydana gelmiş balonları değerlendirecek olursak bazı unsurlar balon oluşumunda etkili rol almışlardır. Örneğin, (Holt, 2009) çalışmasında ABD’de meydana gelen ve tüm dünyayı etkisi altına alan mortgage krizini 4 sebeple açıklamıştır. Bunlar; düşük faiz oranları, kısa dönemli ve düşük faizli krediler, kredi verilirken esnek davranılması, piyasa ve yatırımcılardaki akıldışı coşkudur. Bir diğer çalışmada ise konut balonunun sebeplerini büyükşehirlerin konut konusundaki arz sıkıntısı, faiz oranlarının düşük olması ve merkez bankalarının bu durumu destekleyerek para basmaya devam etmesi olarak belirlenmiştir. (Kaizoji, 2009)

Piyasa dinamikleri dışında yaşanan konjonktürel gelişmeler, siyasi çatışmalar, göçler, arz şokları, talep şokları, seçimler ve duygusal iştah gibi pek çok faktör balon oluşumuna sebebiyet verebilmektedir. Yatırım olarak düşünülmesinin dışında kiracılıktan ev sahipliğine geçmek isteyen insanlar fiyatların ilerleyen dönemlerde daha da yükselmiş olacağını düşünmesiyle ihtiyaç olarakta ev alabilmektedir. Tüm bu rasyonel ve irrasyonel gelişmelerin yanında iyimser bakış açıları ve geleceğe dair olumlu tahminler yapıldığında fiyatlama özdeğerinden ayrılıp beklentiler doğrultusunda hareket edilebilmektedir. Tüm bu gelişmeler ve beklentiler ani yükseliş ya da çöküşün temelini oluşturarak ilerleyen dönemler için bir kriz yaratmaktadır.

Konut balonunun oluşmasında etkili olan temel faktörlere değinecek olursak ilk olarak konut kredilerinde uygulanan düşük faiz oranından bahsetmek gerekebilir. Düşük faizle alınan kredilerin geri ödeyebilme riski daha azdır ve bakıldığında hem ev sahibi olmak isteyenler için hem de bunu fırsat olarak görenler için iyi bir yatırım olarak düşünülebilir. Başlarda kulağa hoş gelen düşük faizli krediler, hem tüketim yaptırarak durgun ekonomiyi canlandırabilir hem de vatandaşlar için pozitif etki yaratabilir. Ancak bankaların devamlı olarak düşük faiz ile kredi verdiği bir dönemde herkes bundan faydalanmak isteyeceği için yatırım araçlarına özellikle de konutlara talep artmaya başlayacaktır. Konutların kısa vadede arzı mümkün olmadığı için devamlı artan talepleri kısıtlı arz karşılayamayacağı için konut fiyatlarının artmasına sebep olacaktır. (Bolat & Şenol, 2020)

Bankaların düşük faizle kredi verdiği dönemlerde müşteri portföyünü oluştururken kişilerin kredi geçmişlerine, puanlarına ve geri ödeyebilme potansiyeline bakmadan kredi dağıtması da piyasayı olumsuz etkilemektedir. Bankalar o kredileri hisse senedine dönüştürüp satışını yaparak zarardan kurtulsa da piyasa bu durumdan olumsuz etkilenecek ve pek çok kişi balon patladığında tasarruflarını kaybedecektir. Bu durumun en temel örneği ABD’de yaşanan 2008 krizi olmuştur. Finansal okur yazarlığı olan ve piyasanın genel durumuna bağlı olarak doğru tahminlerde bulunan yatırımcılar spekülasyon yaparak konutları düşük fiyatlarla alıp yükseldiğinde satarak kar elde ederler. Bu durum belki konutları bir yatırım aracı olarak görenler için kazançlı olsa da kendi evini alıp kira ödemekten kurtulmak isteyen kişiler için olumsuz sonuçlar doğurabilmektedir. Spekülatörlerin en iyi yaptığı şey ise toplumun beklentilerini satın alarak kendilerine pozisyon yaratmaktır. Bu doğrultuda günümüzde yatırım araçlarının neredeyse hepsinde spekülasyonlar olabilmektedir ancak spekülasyon kötü niyet barındırmaz aksine yatırımcının kar elde etme amacıyla izlediği bir politikadır. (Vezir, 2019)

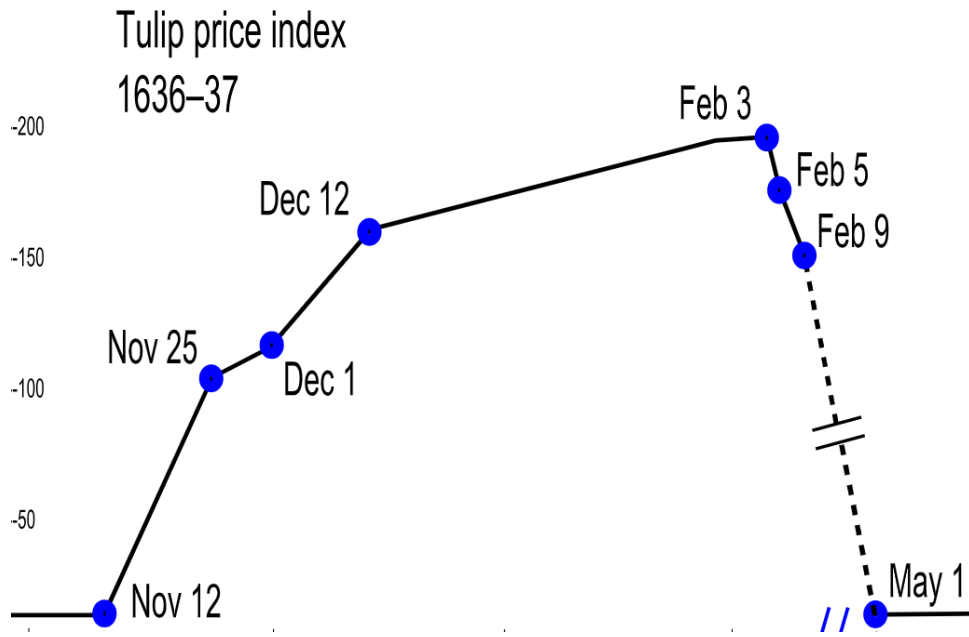
Konut fiyatlarının artmasındaki önemli bir unsurda toplumun genelinde oluşan beklentilerdir. Fiyatların artış yaşayacağı beklentisi belirli rasyolar altında oluşuyorsa normaldir ancak herhangi bir gelişme olmaksızın piyasa da artış beklentisi oluşuyorsa balona sebep olabilir. Konut almak isteyen kişiler daha fazla artmadan alma gayretinde olurken, konut sahibi olan kişiler de daha fazla artacak biraz daha beklemeliyim düşüncesinde olmaktadır. Bu durum konutların temel değerlerden uzak bir şekilde fiyatlanmasına sebep olur ve balon patladığında her iki taraf için de olumsuz sonuçlar doğurabilir.

1.3.2. Varlık balonu örnekleri

Konut balonları veya herhangi bir ürünün fiyatlarında yaşanan balon tarihin farklı dönemlerinde pek çok kez karşımıza çıkmıştır. Bir varlığın arz talep dengesinde uyumsuzluk oluşması ve varlığın sürekli olarak değer kazanacağı düşüncesi pek çok yatırımcının büyük kredi yükümlülükleri altına girmesine neden olmaktadır. Pek çok örneğinin görüldüğü fiyat balonları, çok defa yatırımcıların ve fon sağlayıcılarının büyük zararlara uğramasına neden olmuştur. Uyumsuzluk ve beklentilerin yanı sıra piyasada yapılan manipülasyonlar da pek çok varlığın fiyatlarını oldukça etkilemekte ve balonlara sebep olmaktadır. Balon patladığında ise hızla düşen varlık fiyatları borçlu yatırımcıların elindeki varlığın borçlarından daha değersiz bir hal almasıyla ekonomik problemler oluşturmaktadır.

1.3.2.1. Lale balonu

Varlık fiyatlarındaki balonların ilki 1636 yılında Hollanda’da gerçekleşen Lale Çılgınlığıdır. Lale’nin Hollanda’da büyük bir fırtına yaratması Avrupalıların 16.yüzyılda Türkiye’ye gelerek lale ile tanışmasıyla başlamıştır. Etkilendikleri laleleri kendi ülkelerine götürerek orada üretmeye başlamışlardır ve büyük bir popülerlikle hasatı dahi yapılmamış laleler geleceğe dönük sözleşmelerle satılmaya başlamıştır. Oluşan lale piyasası hızla o kadar büyük bir hal almıştır ki her kesim tarafından rağbet görmüştür. O dönem bir vatandaşın aylık ortalama kazancından daha pahalı fiyatlara ulaşan laleler evlerden bile daha kıymetli hale gelmiştir. 1637 yılına gelindiğinde ise lale furyası son bulmuş, balon patlamış ve büyük bir ekonomik kriz meydana gelmiştir. (Altınırnak & Eyüboğlu, 2016)

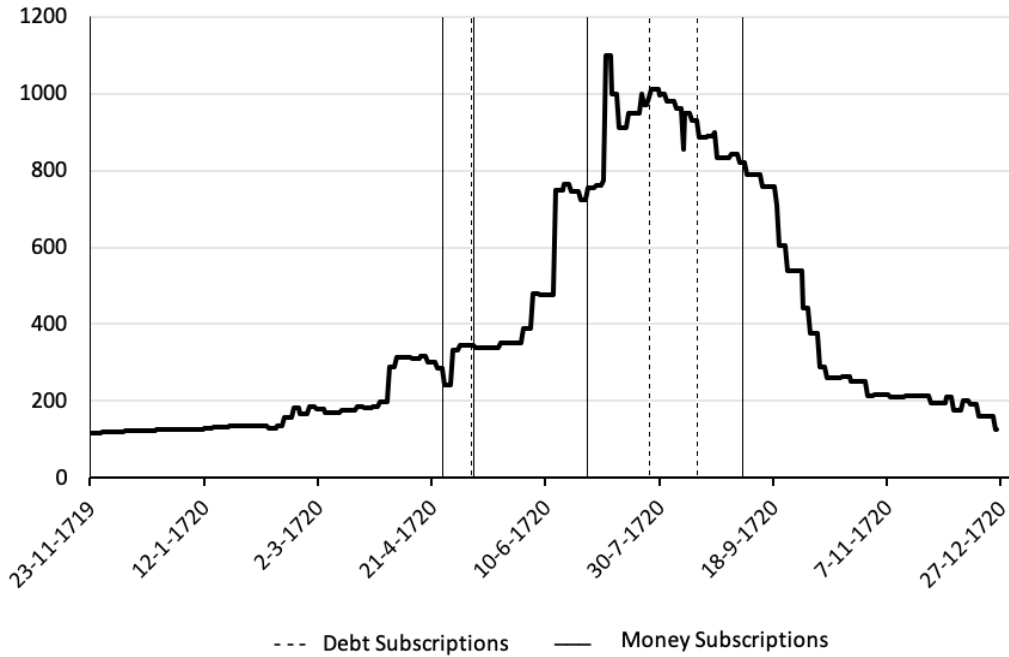


Şekil 1. 4. Lale Fiyat Endeksi

Kaynak : (Thompson, 2007)

1.3.2.2. Güney denizi şirketi

18.yüzyılda Güney Amerika’da faaliyet gösteren, İspanya Veraset Savaşı sırasında ekonomik sıkıntıya giren İngiltere ile bir anlaşma yapmıştır. Bu anlaşma İngiltere’nin Güney Deniz Şirketine, Güney Amerika kolonilerine sınırsız ticaret hakkı vererek kendi borçlarını şirketin üstlenmesi için imzalanmıştır. Şirket bunun üzerine 1 milyon pounddan fazla hisse ihraç ederek İngiltere hükümetinin borçlarını ödemeye başlamıştır. Şirketin yakalamış olduğu bu imaj pozitif etki göstererek hisse senetlerine ilgi büyük olmuştur. Buna ek olarak şirketin yaptığı spekülasyonlar yatırımcılar arasında beklentileri arttırmış ve hisse senedi olağandışı fiyatlanmışır. Daha sonra İngiltere ile İspanya savaşı başlamış ve buna rağmen yatırımcılar genel durumu görmezden gelerek hisse alımına devam ederek fiyatlarda büyük şişme olmuştur. Bazı yöneticilerin ellerindeki hisseleri satmaya başlamasıyla fiyatlar çok hızlı şekilde düşerek oluşan balon patlamış ve tarihin ilk finansal krizi meydana gelmiştir. (Akıncı, Akıncı, & Yılmaz, 2014)

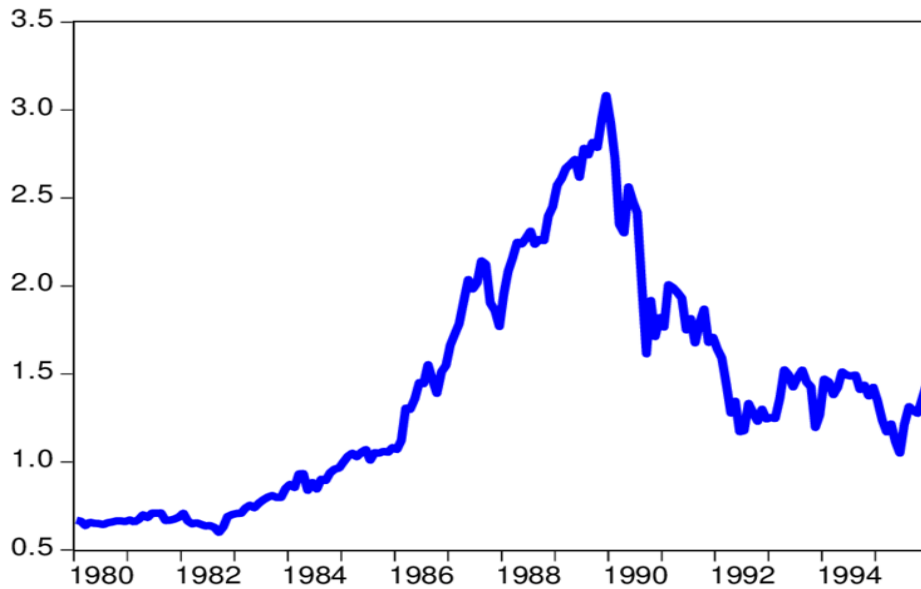


Şekil 1. 5. Güney Deniz Şirketi Fiyat Endeksi

Kaynak: European State Finance Database

1.3.2.3. Japonya NIKKEI 225 endeksi

1980’li yıllarda Japonya’da hisse senedi ve tüm gayrimenkul fiyatlarında hızlı bir yükselişle balon oluşmuştur. NIKKEI 225 endeksi ve BIS emlak fiyat endeksinde büyük sıçrama olduktan sonra düşüş 1990’larda başlamıştır. Bunun sebebi olarak finans kurumlarının politikaları, risk yönetiminin başarısız olması, parasal genişleme isteği, faizlerin düşürülüp verilen kredilerin artırılması gibi faktörler bu balonun oluşumunda etkili olmuştur. 90’lı yıllara gelindiğinde bu balon patlamış ekonomik durgunluk başlamıştır. Kayıp on yıl (Lost Decade) olarak adlandırılan dönemde Japonya için durgun bir ekonomi ve büyüme hızında düşüş yaşanmıştır. 2008 küresel krizi ve 2011 Japonya Depremi halihazırda yoluna girmemiş ekonomiye daha da sarsarak sancılı süreci devam ettirmiştir.



Şekil 1. 6. Nikkei 225 Endeksi

Kaynak: (<https://www.researchgate.net>)

1.3.2.4. Dot-Com

Teknolojinin ilerlemesi ve erişiminin daha kolay hale gelmesi Dot-Com olarak adlandırılan internet balonunu karşımıza çıkarmıştır. 90’ların sonuna doğru bilgisayar kullanımı, internet ağları ve şebekelerin artan popülerliği Microsoft gibi bu alandaki şirketlerin satışlarını yükseltmiş ve bazı spekülörlerin de çabasıyla NASDAQ borsasındaki hisseleri

rekora ilerlemiştir. O süreçte FED uyguladığı düşük faiz politikasıyla paraya erişimi kolaylaştırmış ve bu yükselişin önü açılmıştır. Ancak 2000’li yıllara gelindiğinde FED’in faiz politikası değişmiş, spekülörlerin hisseleri satmaya başlamasıyla büyük bir panik havası oluşarak durum tersine dönmüştür. NASDAQ Menkul Kıymet Endeksi 9 Mart 2000 yılında tarihi rekorunu 5.046 puan ile kırdıktan sonra hızlıca 2.151 puana kadar düşmüş ve oluşan balon patlamıştır. Balonun patlaması ile ekonomik istikrar bozulmuş, işsizlik artmış ve durgunluk dönemi başlamıştır. (Altınırnak & Eyüboğlu, 2016)



Şekil 1. 7. NASDAQ Endeks

Kaynak: (<https://www.investing.com>)

1.3.2.5. 2008 krizi

Son dönemlerin en büyük balonlarından biri 2007-2008 yıllarında Amerika'da gerçekleşmiş ve tüm dünya ekonomisini etkilemiştir. 2000 yılında internet balonunun patlaması, siyasi arenada iplerin gerilmesi, ekonomik buhranın devam etmesi FED'i çıkış yolu aramaya itmiştir. Bu doğrultuda 2003 yılında faiz oranları %1'e kadar düşürülmüş piyasaya sıcak para girişi sağlanarak ekonomik canlılık hedeflenmiştir. O dönemde enflasyonun 2,8 olması yatırımcıların yatırım iştahını gayrimenkul sektörüne yöneltmiş ve gayrimenkul talebi hızla artmaya başlamıştı. Bankalar da kredi kullanımını kolaylaştırmak amacıyla farklı bir strateji izleyerek ipotekli konut kredisi vermeye başlamıştır. Hatta bankalar kredi puanı düşük olan, geri ödeyebilme gücü az olan ve riskli gözüken kişilere dahi kredi kullandırmaktaydı. Bankaların bu stratejiyi uygulamasının sebebi ise verdikleri ipotekli konut kredilerinin ikincil piyasada satılarak riskten kurtulabilme düşüncesi idi. Piyasada konutlara artan talep hızla konut fiyatlarının artmasına sebep olarak bir konut balonu oluşumunu başlatmıştı. Fiyatlarda balon oluşumunu engellemek ya da durdurmak merkez bankaları tarafından yapılması gereken temel görevlerden olmasına rağmen FED bu duruma müdahale etmemiş ve faiz oranlarını düşük tutmaya devam etmiştir. Bu durum da fiyatların daha da artmaya devam etmesine sebep olmuştur. (Bayar & Kılıç, 2013)

2004 yılında FED faiz politikasında değişikliğe giderek faiz oranlarını arttırmaya başlamıştır. Bu durum gayrimenkule olan ilgiyi azaltarak yatırımların düşmesine sebep olmuş ve konut fiyatlarındaki balonu patlatmıştır. Balonun patlamasıyla tüketiciler aldıkları kredileri ödeyememeye başlamış, aldıkları konutlar girmiş oldukları krediden daha değersiz olmaya başlamış ve kitlesel anlamda tüketiciler etkilenecek pek çok kurumu iflasa sürüklenmiştir. Bu kriz Amerika dışına çıkmaya başlamış önce Avrupa daha sonra OECD ülkelerine kadar ulaşmıştır. Bankalar ödeme alamadıkları kredileri birleştirerek Mortgage Banked Securities adında İpotekli Konut Kredisine Dayalı Menkul Kıymet'e dönüştürerek satmaya çalışmışlardır. Ancak bu hızlı değişim ve kötü gidişat önce mortgage şirketi Countrywide'ı daha sonra ise pek çok aracı kurum ve bankayı iflasa sürüklemiştir. ABD hükümeti 2009 yılına gelirken acilen çözüm sağlayabilmek adına kurtarma paketleri çıkarmış ve önünü kesmiş olsa da bu kriz tüm dünyayı etkilemiştir. (Akıncı, Akıncı, & Yılmaz, 2014)



Şekil 1. 8. 2008 Küresel Krizi

Kaynak: (<https://fred.stlouisfed.org/graph/?g=e8J>)

2. TURİZM VE KONUT SEKTÖRLERİ

Küresel çapta en büyük sektörlerden olan turizm, çok hızlı büyüyen önemli bir ekonomik ve sosyal sektördür. Dünyadaki toplam istihdamın %8'ini, toplam GSMH'nın %11'ini karşılamaktadır. Bu sebeple ekonomilerin en önemli kollarından biridir çünkü işlevi itibariyle bu kadar fazla sektörle ilişkili kuran, katma değeri oldukça yüksek olan, büyük bir istihdam sahası yaratan, kültürünü tanıtan ve satan, ekonomiyi canlandıran çok az sektör vardır. Bu doğrultuda günümüzde turizm sektörü gelişmekte ve pek çok yatırım yapılmaktadır. Sağlık turizmi, kültür turizmi, kış turizmi, yaz turizmi gibi pek çok turizm kolu devamlı olarak ilerlemektedir. Turizmin ülke ekonomisine sağladığı pek çok fayda vardır bunlardan en önemlisi ekonomiye döviz katmaktır. Bu durum da yerel para biriminin döviz karşısında kontrol altında tutabilmek, yaşanacak bir problemde aksiyon alabilmek için ülkeler önemlidir.

Türkiye ekonomik kalkınmayı sağlayabilmek ve turizm gelirlerini arttırabilmek için geçmiş yıllarda pek çok adım atmıştır. 1963 yılında Turizm ve Tanıtma Bakanlığı kurulmuş, 1969 yılında özel bölgeler “turizm gelişme alanı” olarak tanımlanmış, 1982 yılında turizm teşvik kanunu çıkarılmış, Seyahat Acenteleri Birliği ve Profesyonel Turist Rehberliği yönetmeliği hazırlanmıştır. Bunların dışında turizm potansiyeli taşıyan yerlere yatırımlar yapılmış, kentleşme çalışmaları hızlandırılmıştır. Bu doğrultuda üniversiteler ve alışveriş

merkezleri kurmak, yeni istihdam sahaları yaratmak, şehir işi ulaşımını ve havalimanlarını geliştirmek, sosyal ve eğlence alanlarını genişletmek, denizleri ve plajları düzenlemek, otel ve konaklama hizmetlerini arttırmak gibi pek çok alanda ilerleme sağlamıştır. Bunların yanı sıra sahip olduğu potansiyeli tanıtmak ve pazarlamak için pek çok çalışma yapılmış, seyahat acenteleri kurulmuştur. (Göçen, 2009)

Yapılan bu çalışmalar doğrultusunda 1970 yılında ülkeye gelen turist sayısı 1 milyon civarındayken 1985 yılında 2 milyon civarına, 1990 yılında 5 milyon civarına ulaşmıştır. Günümüzde ise Türkiye yaklaşık 57 milyon turist ağırlayan ve en çok turiste ev sahipliği yapan ülkeler arasında bulunmaktadır.¹

2.1. Türkiye’de Turizm

Avrupa Bölgesi dünyada en fazla turiste ev sahipliği yapan bölge konumundadır. İçinde barındırdığı özellikleri, tarihi, kültürü, sosyal gelişmişliği bu konuda öncü olmuştur. Her ne kadar son dönemlerde turist sayısında azalma görülse de Türkiye, Avrupa Bölgesi’nin yükselen gücüdür. Türkiye bulunduğu coğrafya ve sahip olduğu özellikleri sayesinde turizm için elverişli bir ülkedir. Üç tarafının denizlerle çevrili olması, dört mevsimi de yaşıyor olması, tarihi alanlara sahip olması, kültürel zenginliği içermesi, sosyal çeşitliliğinin olması, Asya ve Avrupa arasında bir köprü olması ve özellikle son yıllarda sağlık turizminde gelişmesi dünya çapında bir marka olmasında etkili olmuştur. Özellikle de her kesime hitap edebilen çeşitliliği ve yerel halkın misafirperverliği yurt dışında Türkiye için prestij sağlayan ve tanınırlığını arttıran önemli etkenlerdir. Siyasi ilişkiler için de pozitif katkısı olan turizm sektörü, Türkiye’nin dış dünyaya açık, muasır medeniyetler seviyesinde kaliteli bir hizmet sunduğunu göstermektedir.

Türkiye son yıllarda giderek artan bir turist portföyüne sahiptir. Gelen turistlerin sadece bir süre konaklayıp gittikleri bir yer olmaktan çıkmış, pek çok yabancıların burada konut satın aldığı hatta burada yaşamaya devam ettiği pek çok ilimizde bulunmaktadır. Turizm açısından halihazırda tercih edilmekte olan Türkiye’nin aynı zamanda hoşgörülü bir politika izlemesi neticesinde son dönemlerde yaşanan Arap Baharı, Rusya ve Ukraya savaşlarının mağdurlarına kapılarını açması ülkedeki yabancı nüfusunun artmasında önemli bir rol oynamıştır. Gelen

¹TÜİK, Turizm İstatistikleri

yabancıların ülkeye adaptasyonu, çalışması ve konut edinimi son yıllarda önemli ölçüde artmıştır.

Şekil 2.1’de Türkiye’nin 2010 ile 2023 yılları arasında ev sahipliği yaptığı turist sayısı gösterilmiştir. Şekil 2.1 incelendiğinde 2020 pandemi yılında ülkelerin sınırlarını kapattığı, turizmin durma noktasına geldiği dönem dışında Türkiye’nin pozitif bir trend yaratarak gelen turist sayısını giderek arttırdığı görülmektedir.



Şekil 2. 1. 2010 2023 Yılları Türkiye Gelen Ziyaretçi Sayısı

Kaynak: TÜİK, TCMB, Kültür Ve Turizm Bakanlığı verileri kullanılarak hazırlanmıştır.

Gelen turist sayısındaki artış ülke ekonomisini pozitif yönde etkileyen, döviz kurlarını kontrol altında tutabilen, alım gücünü artıran önemli bir unsurdur. Gelen turistlerin ülkeye getirdikleri döviz; piyasaya hareket getiren, istihdam sağlayan ve ekonominin büyümesine fayda sağlayan niteliktedir. Türkiye’de sektörün gelişmesi ve ilerlemesi turizm gelirlerini giderek arttırmaktadır. Nitekim Türkiye’nin turizmden elde ettiği gelirin önemi GSYİH içindeki payından anlaşılmaktadır. Türkiye ekonomisi son yıllarda büyümüş olmasına rağmen turizm gelirin GSYİH içindeki payı da giderek büyümektedir bu da turizmin her geçen yıl daha da gelişmekte olduğunu göstermektedir.

YILLAR	TURİZM GELİRİ (1000 \$)	ORTALAMA HARCAMA (\$)	TURİZM GELİRİNİN GSYİH İÇİNDEKİ PAYI %
2003	13 854 866	850	4,4
2004	17 076 607	843	4,2
2005	20 322 111	842	4,1
2006	18 593 951	803	3,4
2007	20 942 500	770	3,1
2008	25 415 067	820	3,3
2009	25 064 482	783	3,9
2010	24 930 997	755	3,2
2011	28 115 692	778	3,4
2012	29 689 249	814	3,7
2013	33 073 502	843	4
2014	35 137 949	848	4,3
2015	32 492 212	781	3,7
2016	22 839 468	728	2,6
2017	27 044 542	700	3,1
2018	30 545 924	669	3,8
2019	38 930 474	751	5,1
2020	14 817 273	936	2
2021	30 173 587	1028	3,7
2022	46 284 907	901	5,1
2023	54 315 542	952	11

Tablo 2. 1. Turizm Geliri, Ortalama Harcanan Para, Turizmin GSYİH İçindeki Payı

Kaynak: (TCMB, TÜİK, TÜRSAB)

1980’li yıllarda ekonomik sıkıntılara ve döviz sıkıntılarına bir çözüm arayışına giren Türkiye uygulamaya koyduğu politikalar arasında turizme önemli ölçüde yer vermiştir. O tarihten başlayan ve günümüzde iyi bir ivme yakalamış olan turizm sektörü dış ticaret dengesini düzeltmede, yabancı sermaye girişi sağlamada, emek arzını arttırarak istihdam yaratmada, yetersiz döviz rezervlerini iyileştirmede fayda görmektedir.

2023 yılında TÜİK verilerine göre Türkiye’ye gelen ziyaretçilerin gelme amaçları;

%63,6’sı gezmek ve eğlenmek

%22,4’ü akraba ve arkadaş ziyareti

%6’sı alışveriş yapmak

%3,7'si iş amaçlı

%3'ü sağlık turizmi

%1,3'ü ise diğer sebepler ²

Veriler incelendiğinde Türkiye'nin tercih edilmesinde sosyal ve eğlence kültürünün ön planda olduğu görülmektedir. Türkiye'nin vermiş olduğu hizmet, son derece gelişmiş tatil beldeleri ve lüks otelleri turistlerin beğenisini almaktadır. Gelen turistlerin yaptıkları harcamalara bakıldığında ise son yıllarda gelirin ve harcamaların arttığı görülmektedir ancak son dönemlerde yaşanan döviz krizi sebebiyle harcanan ortalama döviz miktarı pek oynamamış ortalama kişi başı 800 ile 1000 dolar arası olduğu görülmüştür.³

Türkiye'ye gelen turist miktarını, elde edilen geliri, geliş sebeplerini ve son olarakta eğlence amaçlı kişi başına harcanan parayı inceledikten sonra Türkiye'ye yatırım yapan turistleri, alınan konut sayılarını ve buraya göç eden insanların milliyetlerini incelemek turizm politikalarına yön vermek için faydalı olacaktır.

Türkiye son 10 yılda küresel çapta en çok göç alan ülkelerin başında gelmektedir. Bunun arkasında yatan belli başlı sebepler bulunmaktadır. Bunlardan ilki Ortadoğu coğrafyasında çıkan Arap Baharı çatışmalarıdır. Arap Baharı, hükümetlerin ezici ve adaletsiz politikalarına karşı ilk olarak 2010 yılında Tunus'ta başlayan halk ayaklanmalarıdır. İlk etapta küçük bir karşıt gösteri ile başlamış olsa da kısa zamanda büyük protestolara daha sonra silahlı çatışmalara dönüşmüştür. Kargaşanın şiddeti giderek arttıkça diğer ülkelere de sıçramış Ortadoğu'da adeta bir Arap ayaklanması başlamıştır. (Bingöl, 2013) Yerel halk ve hükümetlerin karşı karşıya geldiği ve kanlı çatışmaların sürdüğü savaşta Türkiye'nin sınır ülkelerinin vatandaşları zor durumda kalmıştır. Bu durumda da savaş mağdurlarını ülkesine kabul etmeye başlayan Türkiye neredeyse ciddi anlamda bir sorumluluk almış ve ülkesine milyonlarca savaş mağduru mülteciyi kabul etmiştir. Bu adımla Türkiye'ye uzun süre devam edecek göç hareketinin başlangıcı olmuştur. Türkiye 2023 yılı verilerine göre 4.5 milyonu aşkın düzenli göçmene ev sahipliği yapmaktadır.⁴

Arap Baharı'nın sonrasında Türkiye'nin devam eden ekonomik ve siyasi kapsayıcı politikaları yabancıların Türkiye'ye yerleşmeye devam etmesinde etkili olmuştur. Bu politikalardan bazıları döviz cinsiyle mülk alınması karşılığında KDV istisnası uygulanması

²TÜİK

³TÜİK

⁴www.multeciler.org

belli bir sınırın üzerinde döviz ile gayrimenkul alımında vatandaşlık verilmesidir. Bu tarz politikalarla Türkiye döviz darboğazından kurtulabilmek istemiştir ancak bunun sonucunda ülkeye devamlı olarak göç gelmeye devam etmiştir.

Son olarak 2022 yılında patlak veren Rusya-Ukrayna savaşı yeni krizlere ve mağduriyetlere sebep olmuştur. Günümüzde hala devam eden savaşta iki ülke vatandaşları da mağdur olmuş ve göç etmek durumunda kalmıştır. Hem coğrafi yakınlık hem de Türkiye'nin hali hazırda turist popülasyonunun büyük kısmını Rusların ve Ukraynalıların oluşturması sebebiyle Rus ve Ukraynalı vatandaşlar Türkiye'ye göç etmeye başlamıştır. Bunun yanı sıra son yıllarda Türkiye'de yaşanan ekonomik problemler ve döviz krizi göç eden yabancıların parasını değerli hale getirerek yabancıların konut alımı yapmasına imkan vermiştir.

Yabancılar Yapılan Konut Satışı	
2015	22.991
2016	18.391
2017	22.428
2018	40.044
2019	45.967
2020	41.298
2021	59.282
2022	68.210
2023	35.005

Tablo 2. 2. Yabancılar Yapılan Konut Satışı

Kaynak: TÜİK

Türkiye'de son yıllarda yabancıların pek çok varlığa ilgisi artmıştır ve bunların başında konutlar gelmektedir. İstatistiklere bakıldığında Türkiye'de son 8 yılda yabancıların satın aldığı konut sayısı 3 katına çıkmıştır. Özellikle de 2021 ve 2022 yıllarında önemli bir artış söz konusudur.⁵ Bu durum iç piyasayı, arz talep dengesini ve fiyatlar oldukça fazla etkileyebilmektedir. Varlık alımına özellikle de konut alımına yabancılar tarafından talebin artmasının arkasında belli başlı sebepler vardır. Bunları inceleyecek olursak ;

⁵TÜİK, Konut Satış İstatistikleri

2.1.1. Türk Lirası değer kaybı

Türkiye’de eski yıllardan beri süregelen döviz meselesi dikkat edilmesi ve uygun politikalarla kontrol altında tutulması gereken önemli bir konu olmuştur çünkü Türkiye bulunduğu stresli ve karmaşık coğrafyadan, yıllık ithalat ihracat oranlarından, üretim kapasitesinden ve bunun gibi yaşanacak pek çok sıkıntıdan en az hasarla çıkabilmek için güçlü bir döviz rezervine ihtiyaç duymaktadır. Ancak son yıllara bakıldığında 2011 yılında Suriye iç savaşının çıkmasıyla, 2015 yılında enflasyonun tekrar yükselişe geçmesiyle, 2016 yılında darbe girişimi yaşanmasıyla ve bunların yanı sıra dış ülkelerle yaşanan gerilimlerle günümüze baktığımızda Türk Lirası 2010 yılında yaptığı zirvesinden neredeyse %60 daha aşağıdadır.

Türk Lirasının yabancı para birimleri karşısında değer kaybetmesi Türkiye’yi cazip ve ucuz bir ülke haline getirmiştir. 2010 yılında ortalama 1,5 Türk Lirası 1 Amerikan Dolarına eş değerkken 2024 yılı Ocak verilerine göre 30 Türk Lirası 1 Amerikan Dolarına eş değerdir.

Son yıllarda Türkiye’de yabancılara yapılan konut satışlarının artmasının sebeplerinden biri de Türk Lirasının değer kaybıdır. 2019 ve 2020 yıllarında yaşanan sert düşüşler diğer para birimlerini Türk Lirası karşısında değerli kılmış, Türkiye’den varlık almak oldukça uygun hale gelmişti. Türkiye’nin yatırım yapabilmek için uygun bir dönemde olduğunu farkedenden yabancılar ihtiyaçlarından daha fazla konut satın almış ve bu durumda iç piyasa dengesizlikler yaratmaya başlamıştır.

2.1.2. Savaş ve göç

Türkiye bulunduğu konum itibarıyla Doğu ile Batı arasında bir köprü görevi görmektedir. Öyle ki üzerinden geçen boru hatları ile transfer merkezi, gemiler için durak noktası ve Doğudan Batıya gidenler için bir göç koridorudur. Durum böyle olunca Türkiye küresel çapta yaşanan gelişmelerden en fazla etkilenen ülkelerden biri konumundadır. Son yıllarda hem Ortadoğu’da hem de Kuzey’de yaşanan çatışmalarda Türkiye savaştan kaçanlara kapılarını açmıştır. Kısa bir sürede ülkeye giren çok sayıda insan iç piyasada kısa vadede olumlu bir etki yaratıp ekonomiyi hareketlendirse de orta ve uzun vadede iç dengeyi bozabilmektedir. Örneğin gelen insanlar, barınma ihtiyaçlarını karşılayabilmek için konut alımı ya da konut kiralaması yapmaktadır. Bu durum da artan talep karşısında fiyatların yukarı seyretnesine sebep

olmaktadır. Özetlemek gerekirse savaş ve sonucunda yaşanan göçler konut talebini etkileyen bir diğer faktördür.

Ülkeye göç eden ya da göç etmek zorunda kalan yabancıların konut piyasalarına etkilerini istatistiksel olarak incelersek;

Rusya ile Ukrayna arasındaki son savaş 2022 yılında başlamış ve henüz bitmiş değildir. Savaşın başlamasıyla Türkiye’ye başlayan göçler piyasayı hareketlendirmiş ve konutlara olan talebi arttırmıştır. 2021 yılında henüz savaş başlamamışken Rus ve Ukraynalı vatandaşların Türkiye’den aldıkları konut sayısı toplamda 6625’iken, 2022 yılında savaşın başlamasıyla beraber bu sayı 18.886’ya yükselmiştir.⁶

2.1.3. Teşvik edici politikalar

Küreselleşmeyle beraber uluslar dışa yönelimlerini arttırarak, sosyo-kültürel ve ekonomik ilişkilerle gelişmek istemektedirler. Ulusların birbiriyle olan iletişimleri pek çok avantajı beraberinde getirmektedir. Uluslararası ticaret, uluslararası finans, yabancı sermaye ve yapılan yatırımlar ekonomiler için çok önemli göstergelerdir. Türkiye de uluslararası kanalları kullanarak gerek ekonomik gerekse de diğer türlü ilişkilere girmektedir. Bu durum Türkiye’nin üretim kapasitesini, istihdam alanlarını, ekonomik büyümesini ve yabancı para birimi rezervlerini geliştirmektedir. Yapılan ticaretlerin ithalat ve ihracatların yanı sıra ülkeye yabancı yatırımcıları çekerek yabancı sermayeyi ekonomisine dahil etmek de çok önemlidir. Yabancı sermayeyi ülkeye çekmenin pek çok yolu vardır; örneğin iş kolları kurulması, fabrikalar tesisler inşa edilmesi, hizmet sektörüne çekilmesi gibi farklı yolları vardır. Bu yolların yanı sıra diğer bir yol ise yabancılara gayrimenkul satışlarıdır. Bu yolla pratik bir şekilde yabancı sermayeyi ekonomiye dahil etmek mümkündür.

Yabancıların gayrimenkul alımını sağlamak hem pratik olmasından hem de döviz kuruna katkı sağlamasından dolayı önemli bir araçtır. Bunu sağlamak için devletler yabancılara güven verecek ve yatırımları arttırmaları için teşvik edecek politikalar uygulamaktadır. Bu kapsamda 1984, 1986, 2003, 2005, yıllarında çeşitli düzenlemeler yapılmış, 2012 yılında ise önemli bir karar olan karşılıklılık “mütekabiliyet” ilkesi kaldırılarak yabancılara konut satışının yolu açılmıştır.

⁶TÜİK, Konut Satış İstatistikleri

2.2. Antalya

Antalya 19 ilçesi, 45 tatil köyü, 401 oteli, sanayi, tarım ve hizmet sektöründe geniş istihdam alanı, %76'sının dağlarla %60'ının yeşillikle çevrelendiği 20.177 km² yüz ölçümüne sahip Türkiye'nin 5. büyük ilidir. (Kapan, 2017)

Son yılların popüler ve en çok tercih edilen şehirlerden biri olan Antalya, her çeşit insanın ihtiyaçlarına karşılık verebilecek potansiyele sahip değerli bir şehirdir. Tarihi milattan öncesine dayanan bu şehir pek çok devleti topraklarında barındırmış ve önemli olaylara tanıklık etmiştir. Bulunduğu coğrafi yapı sebebiyle nadir denk gelinebilecek doğa güzelliklerine sahiptir. Verimli toprakları sayesinde mısır, pamuk, susam, muz ve portakal gibi pek çok ürünü kaliteli şekilde yetiştirebilmektedir.

Özellikle Türkiye'nin turizm ekonomisini güçlendirebilmek adına 1980'li yıllardan beri uyguladığı politikalar Antalya'nın günümüzdeki gelişmişlik düzeyine çıkmasına önemli rol oynamıştır. Uygulanan politikalar alt yapı, işgücü, gayrimenkul, tarım, turizm alanında Antalya'yı bir marka haline getirmiştir.



Şekil 2. 2. Antalya İlçeler Haritası

Kaynak: (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Antalya_districts.png)

2.2.1. Antalya nüfusu

Antalya gelişmişlik düzeyi ve barındırdığı imkanlar sebebiyle her yıl çok sayıda göç alan bir şehir konumundadır. Turistlerin uğrak noktası, yerlilerin iş kapısı olan bu şehirde insanlar kozmopolit bir yapıda sıkıntısız yaşamaktadır. Nüfusunun %99'unun okumuş insanlardan oluştuğu, eğitim seviyesinin yüksek olduğu bir şehirdir. ⁷

Yıllara göre özellikle de turizm kenti olarak geliştirilmesi için uygulamalar konduğu dönemden bugüne nüfus sayılarını incelersek şehrin sürekli göç alan ve tercih edilen bir şehir olduğu nüfus artışından anlaşılabilmektedir.

Yıllar	Antalya Nüfusu
1980	748.706
1985	891.149
1990	1.132.211
2000	1.719.751
2008	1.859.275
2010	1.978.333
2015	2.288.456
2020	2.548.308
2022	2.688.004

Tablo 2. 3. Yıllara Göre Antalya Nüfusu

Kaynak : TÜİK

Antalya'da 1980 yılında km² başına 37 kişi düşerken, 2022 yılında km² başına 130 kişi düşmektedir. Nüfusun yaklaşık 3 katına çıkması uygulanan politikaların yarattığı pozitif sonuçlardan biridir. Gelen nüfusla beraber şehir ekonomisinin büyümesi, iş olanaklarının artması, turizm sektörünün güçlenmesi gibi pek çok alanda ilerleme sağlanmıştır. Özellikle yaz

⁷TÜİK, Ulusal Eğitim İstatistikleri

aylarında gelen turistlerle beraber nüfus 3 – 4 katına ulaşabilmektedir. Örnek vermek gerekirse 2022 yılında Antalya’ya 13 milyon, 2023 yılında 15 milyon turist gelmiştir.

2.2.2. Antalya’ya geliş sebepleri

Antalya’ya yapılan göçleri ve turistlerin tatil tercihlerini neden buradan yana kullandıkları incelendiğinde pek çok sebep bulunmaktadır.

Çetinsöz ve Artuğer (2014) Antalya iline gelen turistlerin neden Antalya’yı tercih ettiği üzerine yaptıkları çalışmada 400’ü aşkın turist ile görüşmüşlerdir. Elde edilen bilgiler aritmetik ortalama, standart sapma, t-testi gibi istatistiksel testlerle incelenmiştir. Araştırma bulgularına bakıldığında; turistlerin Antalya tercihinde temiz bir şehir oluşu ve doğa güzelliğine sahip olması en çok etkili olan faktörlerdir. Bunun dışında güvenli ve hijyenik olması, denizleri ve sahilleri olması, iklim koşullarının iyi olması diğer tercih sebeplerindendir.

Bu sebeplerin dışında 2019 yılından itibaren yerel para biriminin yabancı para birimleri karşısında değerinin düşmesi turistlere daha fazla harcama kapasitesi vermektedir. Bu durum da imkanlardan daha fazla yararlanmak ve çok fazla harcama yapmadan tatil yapmak için elverişli bir ortam sunmuştur. Bu durum istatistiklere bakıldığında daha net belli olmaktadır. 2019 yılında TL/\$ paratesinin 5.60 dolaylarındayken gelen Türkiye’ye gelen turist sayısı 45 milyon, 2022 yılında gelen turist sayısı 51 milyonu geçmiştir.⁸

Antalya yaz aylarında otellerin ve turizmin başlamasıyla özellikle de hizmet sektöründe yoğun bir iş gücüne ihtiyaç duymaktadır. Bu ihtiyacını da turizm sezonunda çalışan olarak gidermektedir. Antalya’daki bu iş gücü ihtiyacını karşılamak için çalışıp, turizm sezonu bittikten sonra dönenler ise mevsimsel göçü oluşturmaktadır. Bu sebeple Antalya’da ağırlıklı olarak mevsimsel göç yaşanmaktadır. Bunun yanı sıra son dönemlerde hem Ortadoğu’da hem de Kuzey’de yaşanan savaşlar Antalya’ya göçü yoğunlaştırmıştır. Ruslar ve Ukraynalılar normalde turizm gezisi olarak tercih ettiği Antalya’yı göç etmek için de tercih etmektedirler. Çünkü Antalya’da bulunan sıcak iklim, güneş, imkanlar ve Kuzeyli insan popülasyonu önemli faktörlerdendir.

⁸TÜİK

2.2.3. Antalya'da yabancıların konut istatistikleri

2.2.3.1. Satılan konut sayısı

Antalya'da Satılan Konut Sayısı	
2015	64.396
2016	60.554
2017	60.193
2018	62.860
2019	65.147
2020	63.798
2021	66.584
2022	80.242
2023	64.721

Tablo 2. 4. Antalya'da Satılan Konut Sayısı

Kaynak : TÜİK

Antalya'nın gelişmesi ve bir dünya kenti haline gelmesi, hem yerli hem de yabancılar üzerinde cazibe merkezi olması, turizm ekonomisinin temel taşlarından olması, yerli ve yabancı göç alması önemli pek çok değişimi beraberinde getirmiştir. Özellikle de konut istatistiklerine bakıldığında bu durum farkedilmektedir. Örneğin 2015 yılında satılan konut sayısı 64 bin civarındayken 2022 yılında 80 binin üzerindedir. Gelen insan potansiyeli gerek üretime katkı vererek gerek harcama yaparak şehir ekonomisine fayda sağlamaktadır. Şehir, 2022 yılında gayrisafi milli hasılaya 14 milyar dolarlık geliriyle en çok katkı yapan ikinci şehir olmuştur.⁹

İhtiyaçtan dolayı veya yatırım amaçlı oluşan talep artışı konutların fiyatlarını etkileyebilmektedir. Çünkü inşaat arzı uzun vadede gerçekleşen bir sektörken, nüfus artışı veya

⁹TÜİK

gelen göçler bir dönemde yaşanan gelişmelerden kaynaklı yaşanabilmektedir. İstatistiklere bakıldığında ise göç oranlarının artmasının satılan konut sayısı ile ilişkili olduğu görülmektedir.

Antalya’da Yabancılar Satılan Konut Sayısı	
2015	6072
2016	4352
2017	4707
2018	7938
2019	8951
2020	7735
2021	12.384
2022	21.860
2023	12.702

Tablo 2. 5. Antalya’da Yabancılar Satılan Konut Sayısı

Kaynak : TÜİK

2.2.3.2.Yabancılar satılan konut sayısı

İstatistikler incelendiğinde 2015 yılında yabancılar satılan konut sayısı 6072’iken 2022 yılında bu sayı 21.860’a ulaşmıştır. Bu durum beraberinde pek çok sonuç doğurmaktadır.

Olumlu sonuçları; ülkeye döviz girmesi, şehir ekonomisini ve ülke ekonomisini geliştirmesi, dünya çapında bilinirliğinin artması, Türk kültürünün yayılması

Olumsuz sonuçları; artan taleplerin rahatça karşılanamaması sebebiyle konut ve kira fiyatlarında artış yaşanması, nüfus yapısının değişmesi

2022 verilerine bakıldığında Türkiye 494 bin, Antalya ili 92 bin göç almıştır. En çok göç eden yabancı uyruklular ise 99 bin ile Ruslar, 32 bin ile Ukraynalılar, 25 bin ile Afganistanlı vatandaşlar olmuştur.¹⁰

Türkiye’de 2022 yılında Ruslar 16 bin, İranlılar 8 bin, Iraklılar 6 bin, Ukraynalılar 2500 konut satın almıştır. 2015 yılında ise Ruslar 2 bin, İranlılar 800, Iraklılar 4 bin ve Ukraynalılar 600 konut satın almıştır.

Son dönemde Ruslar ve Ukraynalıların aldıkları konut sayısı ve göç sayısı belirgin bir şekilde artmıştır. Bunun arkasında yatan nedenlerden biri de 2022 yılında Rusya ile Ukrayna arasında başlayan savaştır.

2.2.3.3. İlçelere göre konut satışları

Antalya’nın ilçeler bazında konut satış dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir. Tablo incelendiğinde genel anlamda çoğu ilçede düzenli bir artış görülmektedir.

Antalya’da satılan konutların konumlarına bakıldığında konut ticaretinin yoğun gerçekleştiği ilçeler; Alanya, Kepez, Konyaaltı ve Muratpaşa’dır. Bu ilçeler çok merkezi, ulaşımı kolay, konaklaması rahat ve iş alanlarının fazla olduğu ilçelerdir. Tam anlamıyla Kaş, Kemer, Manavgat kadar doğal güzelliği ve turizm nitelikleri olmasa da Antalya’ya göç eden veya okumaya gelen öğrenciler için her şeye sahip olan ilçelerdir.

Kaş, Kemer, Alanya ve Manavgat incelendiğinde hepsinde artış söz konusudur. Tam anlamıyla turizm ilçeleri olan bu yerlerde doğal güzellikler, denizler, koylar ve çeşitli eğlence turizm araçları bulunmaktadır. Ancak merkezi ilçelere göre yeterince gelişmiş olanaklar olmamasından dolayı genelde yazlık alımı veya kısa dönem konaklama olarak kullanılmaktadır.

Yukarıda saymış olduğumuz ilçelerin dışında kalan ilçelerde ise çoğunlukla Antalya’nın yerli halkı ve tarım ile uğraşan çiftçiler yaşamaktadır.

¹⁰TÜİK

İlçelere Göre Konut Satış Sayıları (Antalya)								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aksu	1 002	1 134	1318	1068	843	938	1350	2 916
Alanya	12 851	11 818	11604	12422	13012	11972	15312	26 193
Demre	194	248	214	217	239	233	203	76
Döşemealtı	971	962	1183	1176	1415	1799	1673	1 930
Elmalı	457	370	313	280	290	345	499	501
Finike	828	711	730	624	648	739	937	1 333
Gazipaşa	423	512	659	655	603	706	838	1 136
Kaş	389	424	330	414	498	482	529	543
Kemer	448	479	500	578	626	620	802	1 012
Kepez	16 510	17 121	17385	18864	19880	18836	18064	18 556
Konyaaltı	7 795	6 642	6050	5983	5916	6065	6125	5 341
Korkuteli	1 465	1 489	1535	1522	1395	1816	1300	1 309
Kumluca	842	846	826	899	967	988	827	766
Manavgat	3 646	3 549	3609	3713	3835	3305	3728	4 470
Muratpaşa	14 449	12 305	12068	12213	12915	12864	12451	11 885
Serik	2 032	1 944	1869	2232	2065	2090	1946	2 220
TOPLAM	64 302	60 5754	60 193	62 860	65 147	63 798	66 584	80 187

Tablo 2. 6. İlçelere Göre Konut Satış Sayıları (Antalya)

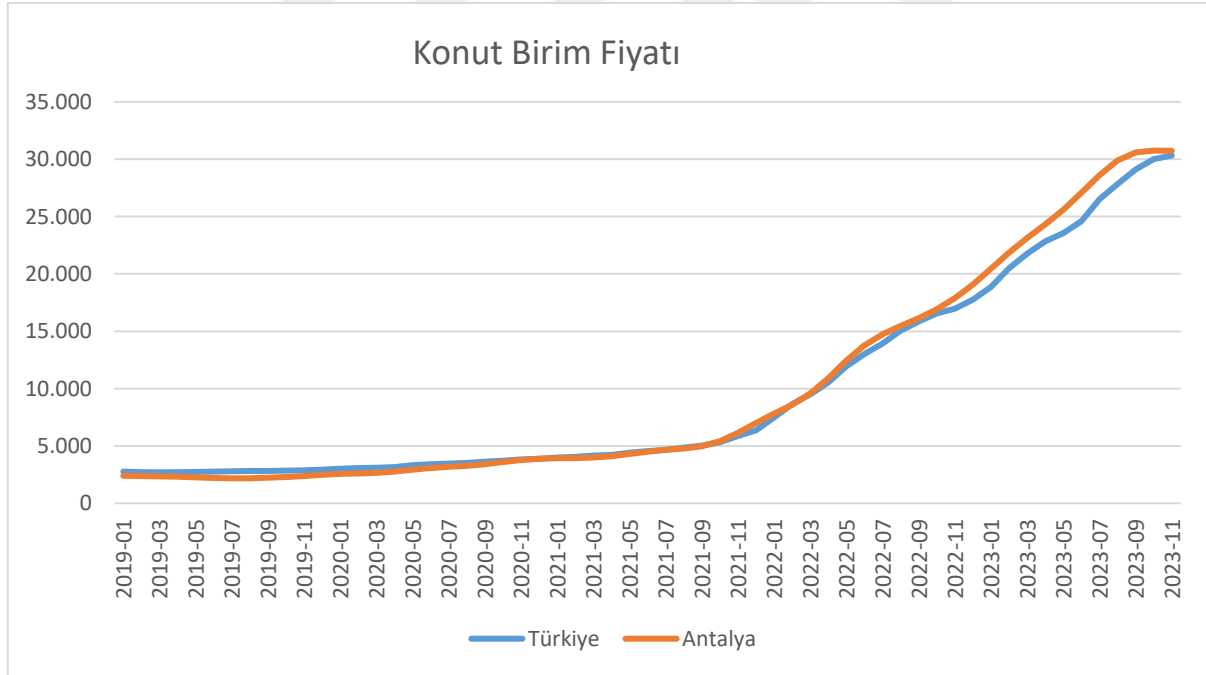
Kaynak : TÜİK ve Endeksa

2.2.4. Türkiye ve Antalya konut fiyatları

Türkiye’de konut fiyatları 2019 yılında normal seyrinde devam ederken 2020 yılında COVID-19 pandemisinin patlak vermesiyle birlikte artmaya başlamıştır. O dönem gerek evden çalışma gerek sokağa çıkma yasağı gibi sınırlamalar konutlara olan talep artmıştır. Bunun yanı

sıra geleceği karşı öngörülemez bir süreç var olduğundan dolayı insanlar normalin üzerinde konutlara yatırım yapmaya başlamıştır. Ek olarak piyasanın hareketlenmesi için konut kredisi faiz oranlarının da çok düşük seviyelere indirilmesi tüm bu durumları tetiklemiştir ve fiyatlar hızlıca yükselmeye başlamıştır. 2019 yılının Ocak ayında Türkiye’de konutların birim metrekare fiyatı 2756 TL’iken 2023 Kasım ayında 30 bin 319 TL’ye ulaşmıştır. Aynı dönemde 2023 Kasım ayında Antalya’da konutların birim metrekare fiyatı 30 bin 740 TL’dir.

Antalya 1 milyon 400 bin adet konutuyla, 242 bin işyeri ve 31 bin yazlıkla Türkiye’de konut fiyatlarının en yüksek olduğu ildir. Öyle ki kendi içerisinde de ilçeden ilçeye konut fiyatları çok farketmektedir. Turizmin merkez ilçelerinden olan Kaş’ta konutların birim metrekare fiyatı 70bin TL’iken şehrin doğusunda bulunan Akseki ilçesinde metrekare fiyatı 16bin TL’dir. Bu durum pandemiden bu yana yaşanan jeopolitik ve küresel sorunların bir sonucu olarakta yorumlanabilmektedir. Örnek vermek gerekirse savaşın çıkmasıyla Antalya’ya göç eden yabancıların konut satın alarak yerel piyasadaki arzı tüketmesinden kaynaklanabilir. Şekil 2.3’de Ocak 2019 ile Kasım 2023 arası Türkiye ve Antalya’da konutların birim metrekare fiyatları verilmiştir.



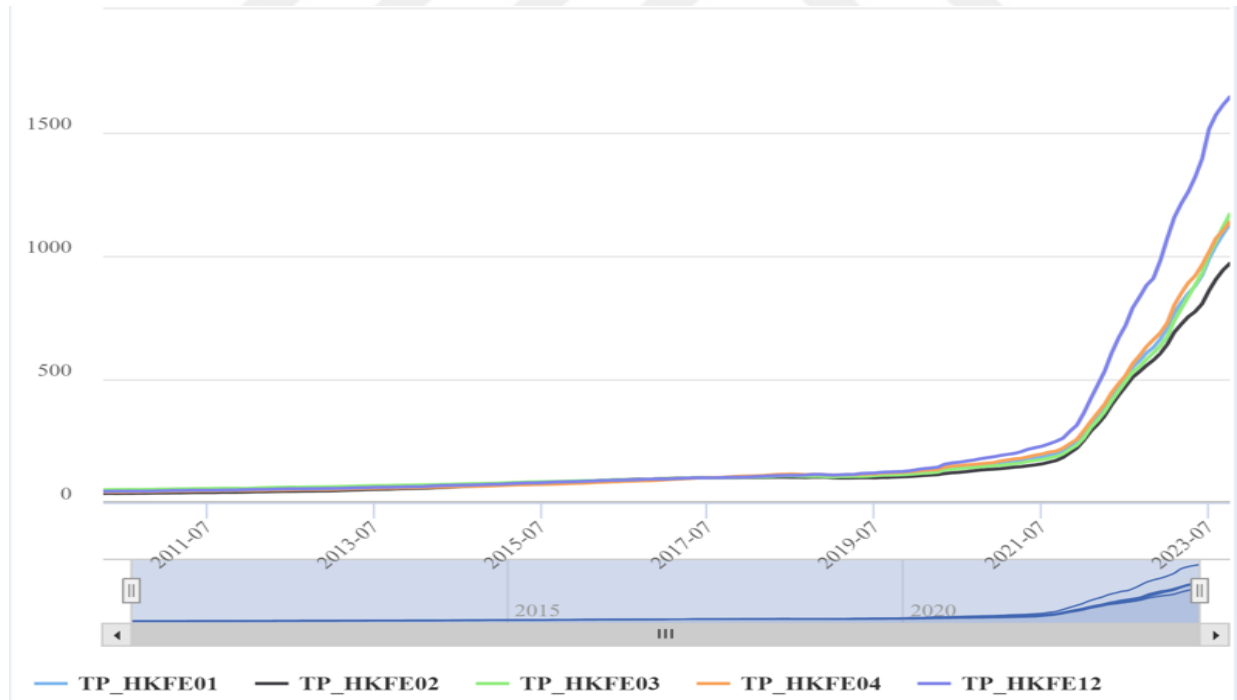
Şekil 2.3. Konut Birim Fiyatı

Kaynak: TCMB

2.2.4.1. Konut fiyatlarını etkileyen faktörler

Bir varlığın değerini belirleyen en önemli unsur arz talep dengesidir. Talebi çok olan varlıkların fiyatları artar özellikle de konut gibi arzı kısa sürede arttırılabilecek bir varlık değilse değerli olacaktır. Bazı dönemlerde konutlara olan talep yaşanan gelişmeler sebebiyle bir anda artabilmektedir bu durum da fiyatlarda belirgin değişimlere yol açabilmektedir. Türkiye gibi sürekli sıcak gelişmelerin yaşandığı, enflasyonun yüksek seyrettiği, faiz oranlarının mevcut duruma göre devamlı değişimler gösterdiği ülkelerde konut fiyatlarındaki değişimler daha sert olabilmektedir.

Covid-19 pandemisiyle başlayan ve devamında pek çok sektörün olumsuz etkilendiği 2020 yılından itibaren Türkiye’de konut fiyatları beklenti dışında artmıştır. Pandeminin yarattığı daralma ekonomik durgunluğa sebep olmuş, piyasalar hareketsizleşmiş, insanlar evlerden çıkamadığı ve evden çalıştığı için konut talepleri artmış, piyasaya hareketlilik getirmesi açısından kredi faiz oranları düşürülmüş ve bunun sonunda da konut fiyatları oldukça yükselmiştir. Yapılan bu uygulamalar ve artan talep karşısında Türkiye, 2022 yılında Avrupa ve 56 ülke içerisinde konut fiyatları en çok artan ülke olmuştur.



Şekil 2. 4. Türkiye Konut Fiyat Endeksleri

Kaynak: TCMB

TP_HKFE01 Genel Konut Fiyat Endeksini

TP_HKFE02 İstanbul Konut Fiyat

Endeksini

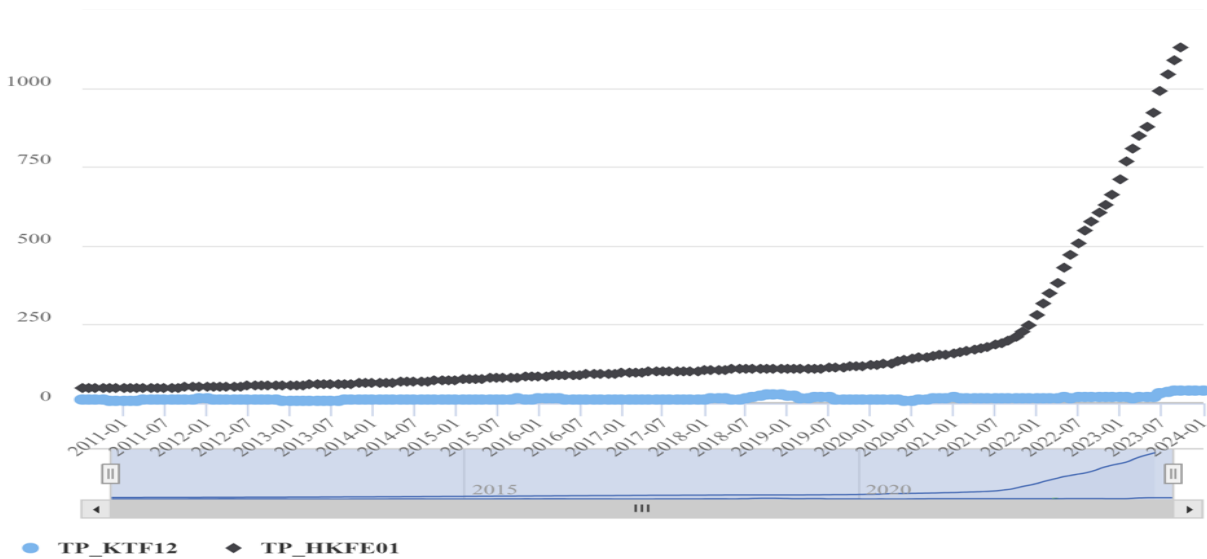
TP_HKFE04 İzmir Konut Fiyat

TP_HKFE12 Antalya,Burdur,Isparta Konut Fiyat Endeksini temsil etmektedir.

Şekil 2.4 incelendiğinde 2017 yılında hem ülke geneli konut fiyat endeksi hem de seçilen illerin konut fiyatları eşittir. Ancak 2017’den 2023 yılına kadar konut fiyatları Antalya’da 16 kat, Ankara’da 11 kat, İzmir’de 11 kat, Türkiye genelinde 10,5 kat ve İstanbul’da 9,5 kat artmıştır.

2.2.4.1.1. Faiz oranları

Konut kredisi faiz oranları, konut fiyatları üzerinde etkili olan en önemli değişkenlerden biridir. Bu sebeple pek çok dönemde ekonomiyi canlandırmak ya da durgunlaştırmak için politika yapıcılar tarafından kullanılan bir değişkendir. Enflasyonist dönemlerde faiz oranlarını arttırarak talebi kısarken, durgun dönemlerde faiz oranlarını düşürerek ekonomiye hareket getirilmek istenir. Bu korelasyonu daha iyi kavrayabilmek adına; Akpolat (2020) Konut kredisi faiz oranı ile konut fiyatlarını 2010 – 2020 yılları arası 3 aylık verileri kullanarak asimetric nedensellik ilişkisiyle çözümlemiştir. Yapılan çalışma sonunda iki değişken arasında ters ilişki olduğunu yani faiz oranları düşerken konut talebi artacağı için konut fiyatlarının yükseldiği sonucuna ulaşmıştır. Ancak bazı dönemlerde faiz oranları düşürülse de konut fiyatları da arz fazlalığından kaynaklı düşüş yaşamıştır.



Şekil 2. 5. Konut Faizleri ile Konut Fiyat Endeksi İlişkisi

Kaynak : TCMB

TP_KTF12 Konut Kredisi Faiz Oranı
temsil etmektedir.

TP_HKFE01 Konut Fiyat Endeksini

Şekil 2.5 incelendiğinde 2010 yılından bu yana konut kredilerine yapılan faizlerin en yüksek noktaya 2023 yılının sonlarında ulaştığını görmekteyiz ancak üzerinden uzun bir vakit geçmediği için konut fiyatları üzerindeki etkilerini pek göremiyoruz. Ancak Türkiye üzerinde 2019 - 2020 itibariyle konut fiyatlarının faiz oranlarından bağımsız yükselmesinin arkasında pandemi, enflasyon, döviz kuru ve artan maliyetler olmuştur.

2.2.4.1.2. Döviz kuru

Küreselleşen dünyada ekonomilerin rekabet gücünün artması için döviz ihtiyaçları vardır. Yapılan üretimlerde ihtiyaç duyulan maddeleri yurt dışından tedarik etmek gerekebilmektedir. Bu doğrultuda döviz kurlarının erişilebilir düzeyde olması ve rezerv potansiyelinin yüksek olması aranan bir kriterdir. Döviz kurunun yerel para birimine göre çok değerlendirilmesi üreticilerin maliyetlerini arttıracığından fiyatlar da artacaktır.

Bu kapsamda değerlendirdiğimizde inşaat sektörü pek çok kaleme sahip olmasından kaynaklı yüklü bir sermaye ve döviz ihtiyaç duymaktadır. Özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ve döviz kurlarını tam anlamıyla kontrol altında tutamayan ekonomilerde artan maliyetler direkt fiyatlara yansıtacağından döviz kuru önemli bir değişkendir. Eryüzlü ve Ekici (2010) Türkiye’de döviz kurları ile konut fiyatları arasındaki ilişkiyi çözümleyebilmek için 2010-2019 yılları arası aylık verileri kullanarak nedensellik ilişkisini test etmiştir. Bu doğrultuda döviz kurunun konut fiyatlarının belirlenmesinde önemli bir değişken olduğu sonucu bulunmuştur.



Şekil 2. 6. ABD Doları ile Konut Fiyat Endeksi Arasındaki İlişki

Kaynak : TCMB

TP_DK_USD_S_YTL ABD Doları Satış Fiyatını

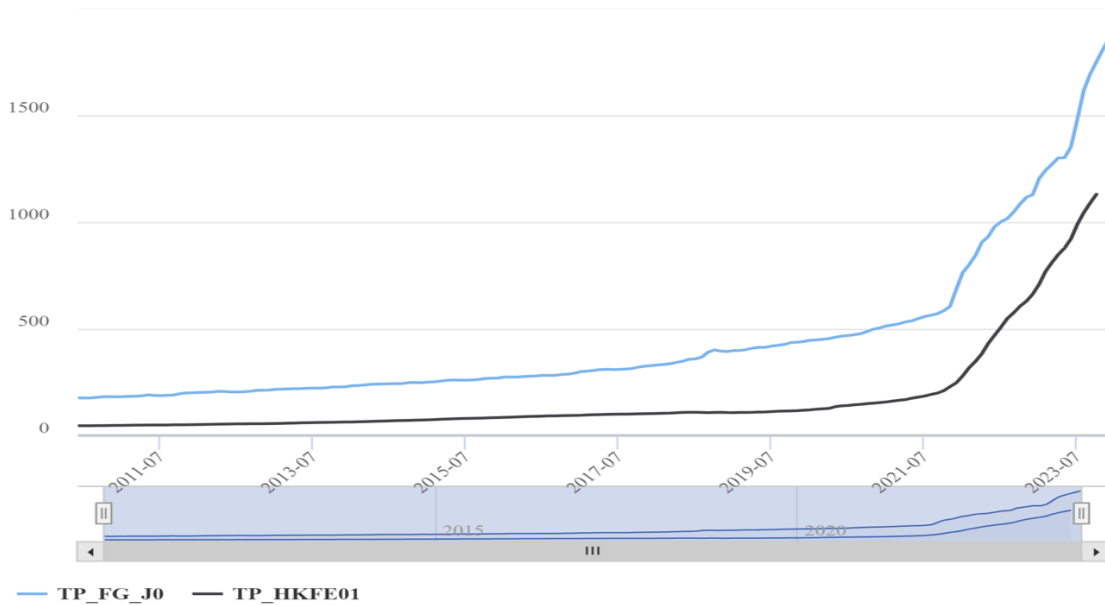
TP_HKFE01 Konut Fiyat Endeksini Temsil Etmektedir.

Şekil 2.6 incelendiğinde 2010 yılından 2022 başına kadar kontrollü ama yukarı yönlü bir şekilde devam eden USD fiyatı konut fiyatlarını kısmen etkilemektedir. Ancak 2022 yılı itibariyle USD fiyatının 8 TL'den 29 TL'ye gittiği kısa süreçte konut fiyatları da kısa süre içerisinde büyük bir artış sergilemiştir. Ani yükselişin başladığı 2020-01 tarihinden 2024-01 tarihine kadar konut fiyat endeksi %393, USD fiyatı %225 yükselmiştir.

2.2.4.1.3. TÜFE

Ekonomiler içerisinde karar alıcıların kontrol altında tutmak istediği değişkenlerden biri de enflasyondur. Enflasyon, artan fiyat seviyelerinde kişilerin alım gücünü azaltan, maliyetleri arttıran bir ekonomik göstergedir. Enflasyonist ortamlarda da paranın değerinin azalmaması, en az enflasyon düzeyinde bir getiri sağlaması, üretilen malların enflasyon etkisinden arındırılacak şekilde fiyatlanması önemli bir husustur. Enflasyonun olduğu dönemlerde konutların yapımında kullanılan kalemlerin maliyetlerinin artması fiyatları da etkilemektedir.

Paksoy, Yöntem ve Büyükçelebi (2014) Türkiye'de TRC1, TRC2, TRC3 bölgelerinde 2010-2014 yılları arası enflasyon ve konut fiyatları arasındaki ilişkiyi ölçmüştür. Yapılan değerlendirme sonucunda yer yer konut fiyat endeksi ile enflasyon arasında karşılıklı nedensellik ilişkisi görülmüştür.



Şekil 2. 7. Enflasyon ile Konut Fiyat Endeksi Arasındaki İlişki

Kaynak : TCMB

Şekil 2.7’de üzere enflasyon ile konut fiyat endeksi arasında karşılıklı bir nedensellik ilişkisi bulunmaktadır. Bu doğrultuda konut fiyatlarının düşmesi için enflasyonla mücadele edilmesi gerekmektedir.

3. YÖNTEM

Çalışmada uygulanacak yöntem belirlenmeden önce literatürü incelemek faydalı olacaktır. Çelik ve Turgut (2019) Antalya ilinde Mayıs-Haziran 2018 tarihleri arasında satışa konu olan 321 konut baz alınarak konut fiyatlarını etkileyen faktörler üzerinde çalışma yapmışlardır. Konutların fiziksel özellikleri ile fiyatlar arasındaki bağlantıyı incelemek için EKK modeli ve mekânsal modeller uygulanmıştır. Yapılan testler sonucunda yüksek fiyatlı konutlara yakın konutların da fiyatlarının arttığı gözlemlenmiştir. Ek olarak; Antalya ilinde fiyatlama da oda sayısının fazlalığı, metrekare büyüklüğü, bina özellikleri ve kat sayısının fazla olması, banyo sayısının fazlalığı fiyatlama da pozitif etkiye sahipken; balkon bulunmaması, site içinde bulunmaması, denize uzaklık, alışveriş merkezlerine uzaklık fiyatlama üzerinde negatif bir etkiye sahiptir.

Kördeş, Işık ve Mert (2014) çalışmalarında, Antalya ili 2013 yılı tarihinde 2067 konut üzerinde hedonik fiyatlama yöntemi kullanılarak konut fiyatlarını etkileyen faktörleri incelemişlerdir. Hem genel hem de farklı gelir düzeyleri baz alınarak oluşturulan modellerde konut fiyatlarını etkileyen en önemli faktörün konut genişliği olduğu gözlemlenmiştir. Buna ek olarak, konutun bulunduğu bölge, denize yakınlığı ve manzarası, kapalı oto parkı olup olmaması, asansör ve ısıtma sistemi olup olmaması etkileyen faktörlerdir. Son olarak çalışmada, gelir düzeyi ile konut fiyatları arasında pozitif bir ilişki olduğu saptanmıştır.

Dinçer ve Şerbetçi (2022) Türkiye’de yabancılara yönelik gayrimenkul satışlarında 2012-2021 yılları arasında en çok gayrimenkul edinimi olan iller arasından ikinci sırada yer alan Antalya ilini incelenmişlerdir. Çalışmada Antalya’da yabancılardan yoğunlaştığı ilçeler incelenerek bu ilçelerin tercih edilmelerindeki faktörler araştırılmıştır. Yapılan analizler sonucunda 19 ilçe arasından sırasıyla Alanya, Konyaaltı ve Muratpaşa ilçelerinin en çok tercih edilen ilçeler olduğu ve buna sebep olan faktörlerin iklim koşulları, sosyo-kültürel yapı, konum, iletişim olanaklarının olduğu tespit edilmiştir. Bunlara ek olarak Türkiye’de yabancılardan gayrimenkul edinimindeki bir diğer faktörün vatandaşlık hakkı kazanmak olduğu da önemli bir faktör olarak öne çıkmaktadır.

Kapan (2018, Türkiye’de giderek büyüyen turizm sektörünün ve rekreasyon faaliyetlerinin toplumsal, çevresel ve ekonomik olmak üzere üç farklı açıdan etkilerini Antalya ili üzerinde Şubat 2015 ile Ocak 2018 yılları arası incelemiştir. Turizm sektörünün kendisi dışında pek çok sektöre etki etmesi sebebiyle ülke ekonomisine olumlu ve olumsuz etkiler yaptığı belirlenmiş ve bu etkilerin neler olduğu incelenmiştir. Oluşturduğu olumlu etkilerin; döviz girdisi, ticareti ve para akışını hızlandırması, devletin ve vatandaşların kazançları, istihdam alanı yaratması, çeşitli sektörler arasındaki rekabeti artırma ve yapılan yatırımlara etkisi olduğu saptanmıştır. Oluşturduğu olumsuz etkilerin ise enflasyon etkisi, mevsimsellik etkisi, ithalat, bağımlılık etkisi ve fırsat maliyeti etkisi olduğu saptanmıştır.

Güler ve Gökçe (2020) çalışmalarında, yabancılara gayrimenkul ediniminin kolaylaştırılması sonucunda konut fiyatlarında artışlar olması, ahlaki değerlerden uzaklaşılması, fiyatların devamlı olarak artacağına dair inanç gibi durumlarda konut fiyatlamalarında balon oluşabileceğini ileri sürmüşlerdir. Bu doğrultuda yabancılara yönelik gayrimenkul satışının en fazla olduğu İstanbul ve Antalya illeri baz alınarak İstanbul için 01.2010 ile 12.2019 tarihleri, Antalya için 01.2013 ile 12.2019 tarihlerinde konut balonunun olup olmadığı varsa da hangi dönemlerde hangi sebeplerden oluştuğu araştırılmıştır. Tramo/Seats yöntemi kullanılmış ve ADF testleri yapılmış olup belirli periyotlarda hem Antalya hem de İstanbul için konut balonu oluştuğu sonucuna varılmıştır. Ek olarak farklı tarihlerde oluşan balonların ortak noktasının ise yasal düzenlemeler ile yabancılara gayrimenkul edinimini kolaylaştırması olmuştur.

Candan ve Oktay (2017) 1980 sonrası ekonomi politikalarını liberalleştirme amacıyla değiştiren ve yabancılar için ulusal sınırları aşarak gayrimenkul edinimini teşvik eden bir yaklaşımda olan Türkiye’nin bu konu hususunda geçmişten günümüze tarihsel uygulamalarını da ele alarak incelemeler yapılmıştır. Türkiye ile seçilmiş bazı ülkeleri de kapsayan bu çalışmada yabancılara gayrimenkul edinimlerinin başta turizm olmak üzere pek çok farklı açıdan değerlendirmeleri yapılmıştır. Yabancılara gayrimenkul ediniminin ekonomik, sosyal ve siyasal açıdan değerlendirmeleri yapılarak pahalılık, huzursuzluk, kopukluk ve asimilasyon gibi pek çok açıdan değerlendirilmeleri yapılmıştır. Çalışma sonunda yine de yabancılara gayrimenkul edinimlerinin genel anlamda olumlu olarak bakıldığına değinilmiş ve bu uygulamaların olumsuz sonuçlara yol açmaması için gerekli önlemlerden bahsedilmiştir.

Kadı (2014) AB üyeliği kapsamında yürürlüğe koyulan uyum yasaları çerçevesince Türkiye’nin yabancılara gayrimenkul ve toprak satışının arttığını ortaya koymuştur. Bu durum beraberinde pek çok sektörü de geliştirerek GSYH payını da arttırmıştır. Çalışmada yabancılara

yönelik gayrimenkul satışlarının inşaat, turizm, tarım, emlak ve bölgesel olarak etkileri incelenmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda özellikle de kıyı kentlerde bulunan toprak sahiplerinin tarım yapma fikrinden vazgeçerek inşaat sektörüne yönelerek tarımı azalttığını inşaat sektörünü geliştirdiğini, emlak sektörünün yabancı gayrimenkul talebiyle doğru orantılı olarak arttığını, turizm sektörünün büyüdüğünü ve ülkeye giren likiditenin arttığını, bölgesel olarak da uluslararası göç kavramının ortaya çıktığı sonucuna ulaşılmıştır.

Yanar ve Demir (2022), yabancıların konut talebiyle Türkiye'nin reel döviz kuru arasındaki ilişkiyi 2015-2021 yılları tarihleri arasında aylık verileri baz alarak inceleyen çalışmalarında, kırılmalı birim kök testi, bütünleşme testleri ve Gregory-Hansen eş bütünleşme testi uygulanmıştır. Yapılan testler sonucunda yabancılara yönelik yapılan konut satışları ile reel efektif döviz kuru arasında uzun dönemli bir ilişki tespit edilmiştir. Reel efektif döviz kuru üzerinde yaşanan %1'lik yükseliş, yabancılara yönelik konut satışını %3,4 oranında azaltmaktadır. Yani ulusal paranın değer kazanması ve reel efektif döviz kurundaki artış yabancıların konut satın alma tercihleri üzerinde etkili olmaktadır.

Eryüzlü ve Ekici (2020) Türkiye'de lokomotif bir sektör olan inşaat sektörün temel bileşeni olan konut piyasası ile döviz kuru arasındaki ilişkiyi incelenmişlerdir. Çalışmada asimetrik nedensellik analizi uygulanmış olup sekiz nedensellik durumunun altısında döviz kurunun konut piyasası üzerinde daha etkili bir faktör olduğu saptanmıştır.

Sarıtaş (2020) çalışmasında, Türkiye'de turizm sektörünün yabancılara yönelik konut satışı üzerindeki etkilerini 2013 Ocak – 2019 Aralık tarihleri arasında incelemiş ve ARDL Sınır Testi uygulamıştır. Bağımlı değişken olarak yabancılara satılan konut sayısı alınırken bağımsız değişken olarak turist sayısı, tüfe bazlı reel efektif döviz kuru alınmıştır. Yapılan testler sonucunda gelişen turizmin, yabancılara yönelik yapılan konut satışlarını arttırırken, döviz kurunda yaşanan artış ise satışları azaltmaktadır.

Özaktaş (2019) çalışmasında, Türkiye'de lokomotif sektörlerden olan inşaat sektörü ve konut piyasası arasındaki ilişkiyi incelediği ve devamında reel efektif döviz kuru ile yabancı konut satışı arasındaki ilişkiyi Engle-Granger Eş Bütünleşme Testi ve Dinamik En Küçük Kareler yöntemlerini kullanarak analiz etmiştir. 01.2013 ile 10.2018 tarihleri arasındaki verileri kullanarak yapılan çalışmada reel efektif döviz kuru artışı ile yabancılara yönelik yapılan konut satışları arasında pozitif etki olduğu sonucuna varmıştır.

Afşar, Doğan ve Afşar (2019) çalışmalarında finansal piyasalarda ve finansal varlıklarda sürekli olarak artan fiyatların yarattığı şişkinlik ve beraberinde oluşturduğu balonların tespitine

ve doğurduğu olumsuz sonuçlardan bahsetmişlerdir. Yapılan çalışmada USD/TL ve EURO/TL verileri kullanılarak balonların varlığını tespit etmek amacıyla 01.2005 – 11.2018 tarihleri arasında toplanan veriler GSADF Testi uygulanarak analiz edilmiştir. Yapılan analizler sonucunda döviz kurlarından hareketle incelenen dönemlerde balonların varlığı tespit edilmiş olup finansal istikrarın yakalanması açısından gerekli öneriler sunulmuştur.

Coşkun ve Ümit (2016) BİST 100 pay senedi getirisi ile reel konut fiyat endeksi, döviz kuru, mevduat faiz oranı ve altın fiyatının 01.2000 – 07.2014 tarihleri arasında aylık verileri baz alınarak inceledikleri çalışmalarında Johansen ve Maki eşbütünleşme testleri uygulanmıştır. Yapılan testler sonucunda Johansen testi için bir tane eşbütünleşme ilişkisi tespit edilirken, Maki testi için herhangi bir ilişki gözlemlenememiştir. BİST 100 pay getirileri ile belirlenen değişkenler arasında uzun dönemli bir ilişki bulunamamıştır bu durumu ise seçilen değişkenlerin kendilerine özgü dinamiklerinin ve yatırımcılarının olması ile açıklamaktadır.

Süleymanlı (2019) çalışmasında, konut talebini etkileyen pek çok faktörün ele alınmasıyla beraber 2013 ile 2019 yılları arasında döviz kuru hareketliliği ile yabancılara Türkiye’de konut edinimi arasındaki ilişkiyi eşbütünleşme testleri ile analiz etmiştir. Yapılan testlerde aylık veriler kullanılmış olup iki değişkeninde eşbütünleşik olduğu ve döviz kuru ile yabancılara konut edinimi arasında tek yönlü bir ilişki olduğu tespit edilmiştir.

Abioğlu (2020) Türkiye’de konut fiyatlarında balon olup olmadığını tespit etmeye yönelik yaptığı çalışmasında 10 adet il baz alınarak 06.2007-01.2018 tarihlerinde aylık olarak ele alınan konut fiyat endeksleri ve konut kira endeksleri verileri Phillips, Shi ve Yu yöntemleri kullanılarak analiz edilmiştir. Yapılan çalışma sonucunda ele alınan 10 il arasında balon oluşmayan illerin Bursa ve İzmir olduğu saptanmış olup, balon oluşumlarının sık ve uzun süreli devam ettiği illerin ise İstanbul, Adana, Mersin ve Antalya olduğu saptanmıştır. Balon oluşumunun 2010 yılı sonrası hız kazanmış olduğu ve bunun sebebinin de hızlı büyüyen ekonominin konut fiyatlarını da arttırdığı gözlemlenmektedir.

Çetin (2021) Türkiye’de konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin birbiriyle olan ilişkilerinin araştırıldığı çalışmasında bağımlı değişken olarak konut fiyat endeksini alırken, bağımsız değişken olarak faiz oranı, konut kredileri, reel efektif döviz kuru, sanayi üretim endeksi, reel kira endeksi, tüketici fiyat endeksi, eşya fiyat endeksini bağımsız değişken olarak ele almıştır. Yapılan çalışmada 12.2012- 08.2020 tarihleri arasında aylık veriler kullanılarak ARDL eşbütünleşme testi uygulanmıştır. Yapılan testler sonucunda sanayi üretim endeksi ile tüketici fiyat endeksinde oluşan bir artışın konut fiyatlarının düşmesine sebep olduğu, kredi faiz oranları

ile tüketici fiyat endeksinde oluşan bir artışın da konut fiyatlarının artmasına sebep olduğu belirlenmiştir. Ek olarak 05.2016-12.2018 tarihleri arasında artan enflasyon ve döviz kurunda yaşanan artışların konut talebini ve fiyatlarını düşürdüğü tespit edilmiştir.

Karadaş ve Salihoğlu (2020) çalışmalarında, Türkiye konut fiyat endeksinin pek çok değişkenle ilişkisini incelemişlerdir. Kredi faiz oranları, reel döviz kuru, tüfe, konut kredisi hacmi ve milli gelir verilerinin konut fiyat endeksi ile ilişkisi eşbütünleşme testleri uygulanarak analiz edilmiştir. Yapılan testler sonucunda milli gelirden oluşan artışın konut fiyatlarını arttırdığı gözlemlenirken, diğer tüm değişkenlerde yaşanan artışların konut fiyatlarının azalmasına sebep olduğu görülmüştür.

Canbay ve Mercan (2020) çalışmalarında, Türkiye konut piyasasının daha istikrarlı olabilmesi ve gerekli politikaların oluşturulmasını desteklemek amacıyla konut piyasasının işlerliğini makroekonomik değişkenlerle ölçmüşlerdir. Yapılan çalışmada 01.2010- 02.2019 tarihleri arasında çeyrek veriler, Var modeli ile analiz edilmiştir. Analiz sonuçlarına göre Türkiye konut piyasasının işlediğini ve alınan kararlar ve uygulanan politikalar ile müdahale edilebilir olduğu tespit edilmiştir. Ek olarak sadece inşaat sektörüne odaklanmanın konut fiyatlarını belirlemede yetersiz kalacağı bu nedenle finansal derinlik oluşturulması gerektiği belirtilmiştir.

Erdem ve Çıtak (2019) konut balonu kavramının ne olduğunu ve Türkiye’de konut balonunun olup olmadığını 2010-2018 yılları arası verileri kullanarak GSADF ve SADF testleri yapılmışlardır. Yapılan testler konut balonunun 2014 yılında başlamış olduğunu, GSADF testleri 2016 yılında, SADF testleri ise 2017 yılında sona erdiğini ortaya koymuştur. Ek olarak en büyük konut balonunun 2013-2017 yıllarında İstanbul’da olduğu görülmüş ve 2018 yılında negatif bir konut balonu oluşup konut fiyatlarını düşürdüğü saptanmıştır.

Şenol ve Bolat (2020) Konut balonu kavramı ve konutların fiyatlandırılması yönünde öğretici bir şekilde yaptıkları çalışmada; konut fiyatlarını etkileyen faktörlerden, varlık enflasyonu kavramından, konut balonunun oluşma sebepleri ile balonun patlamasıyla oluşacak ekonomik süreci yaşanmış örneklerle desteklemişlerdir. Ek olarak Türkiye üzerinde yapılan incelemeler ve yayımlanan raporları da dikkate alınarak 2018 yılında konut balonu oluşmadığı ve reel konut fiyatlarında gerilemeler olduğu belirtilmiştir.

Gökçe ve Güler (2020) Ankara’da konut balonunun varlığını sınamak amacıyla yaptıkları çalışmada, 01.2010-08.2019 tarihleri arası aylık reel konut fiyat endeksi verilerini kullanmış ve ipotekli ve normal konut kredilerini de dikkate alınarak sağ yönlü ADF testleri ile analiz

etmişlerdir. Bu doğrultuda yapılan testler belirli dönemlerde kısa balonlar oluştuğunu ancak etkisini kaybetmiş olduğunu gösterse de 02.2018-08.2019 tarihlerinde Ankara’da şiddetli bir balonun oluştuğunu göstermektedir.

Yılmaz ve Tosun (2020) çalışmalarında, hızla gelişen konut sektöründe daha iyi analizler yapılabilmesi ve daha tutarlı bir model oluşturulması amacıyla çok değişkenli regresyon analizi ile talep tahmini modelini yapay sinir ağları ile karşılaştırmıştır. Uygulama yapılırken Antalya ili ve 2013-2017 yılları arasındaki veriler baz alınmıştır. Yapılan çalışmada değişken olarak konut kredileri, faizleri, inşaat güven endeksi ve konut fiyatları alınmıştır. Eviews kullanılarak yapılan çalışmada regresyon analizinin %9, yapay sinir ağlarının %1 hata payına sahip olduğu belirlenmiştir. Bu doğrultuda yapılan talep tahmini çalışmalarında sinir ağlarının kullanımının daha başarılı olacağı tespit edilmiştir.

İslamoğlu ve Nazlıoğlu (2018) konut fiyatlarını etkileyen sebeplerin incelendiği ve enflasyonun temel değişken olarak kullandıkları çalışmada İstanbul, İzmir ve Ankara illeri için 2010-2017 dönemi verileri baz alınarak panel veri yöntemi uygulamışlardır. Yapılan çalışma sonucunda konut talep esnekliğinin 0.06, nüfus esnekliğinin 1.55 konut fiyatlarının da enflasyon oranına göre birim esnekliğinin olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bu sonuçla birlikte ekonomik faktörlerin Türkiye’de konut fiyatları üzerinde etkili olduğu belirlenmiştir.

Gündüz, Öncü, Umarbeyli ve Ergun (2023) çalışmalarında, son dönemlerdeki pek çok nedenden dolayı konut fiyatlarında artışlar meydana gelmesi, konut balonunu oluşturmuş ve gerektiğinden fazla değerlendirilmiştir sonucuna ulaşmışlardır. Bu doğrultuda konut piyasasındaki balonların tespiti amacıyla Nisan 2010- Ekim 2022 arasında İstanbul, İzmir ve Ankara illeri konut fiyatları ele alınmıştır. GSADF yönteminin uygulandığı çalışmada üç ilde de fiyatlarda balonlar tespit edilmiştir.

Erdem ve Çıtak (2019) çalışmalarında, Türkiye ve İstanbul’da konut balonu oluşup oluşmadığını, oluştuysa hangi dönemlerde oluştuğunu SADF VE GSADF yöntemlerini uygulayarak tespit etmeyi amaçlamıştır. Çalışmada 2010-2018 yılları baz alınarak model uygulanmıştır. Yapılan testler sonucunda Türkiye genelinde 2014-2016 yılları arası, İstanbul da ise 2013-2017 yılları arası konut balonları oluşmuştur. Ayrıca hem Türkiye hem İstanbul da ise 2018 yılında negatif yönlü konut balonu tespit edilmiş olup konut fiyatlarında düşüş gözlemlenmiştir.

Özcan (2023) çalışmalarında, konut fiyatlarının artmasına ya da düşmesine sebep veren pek çok etmenden bahsetmişlerdir. Bu etmenler dikkate alınarak yatırım yapılması başarı açısından önemlidir. Bu çalışmada bazı etmenler baz alınarak konut fiyatları üzerindeki etkileri araştırılmıştır. Bu kapsamda konut kredisi faiz oranı (KKFO), tüketici fiyat endeksi (TÜFE) ve ABD doları baz alınmıştır. 2010-2019 yılları arası aylık veriler alınarak ARDL ve NARDL yöntemleri uygulanmıştır. Yapılan testler sonucunda ABD dolarının Türkiye konut fiyatları üzerinde etkisi saptanmamış ancak KKFO ve TÜFE'nin Türkiye'de konut fiyatları üzerinde istatistiksel olarak anlamlı olduğu belirlenmiştir.

Paksoy, Yöntem ve Büyükçelebi (2014) TCMB tarafından belirlenen TRC1, TRC2 ve TRC3 bölgelerinde konut fiyatlarının inceledikleri çalışmalarında, enflasyon değişkeni baz alınarak balon oluşup oluşmadığını incelemişlerdir. 2010-2014 yılları arası aylık veriler kullanılarak Hacker-Hatemi-J dinamik nedensellik testi uygulanmıştır. Yapılan testler sonucunda TRC1 ve TRC2 bölgelerinde enflasyonist baskı hissedilmiştir.

Şeyranlıoğlu (2023) yaptığı çalışmada konut fiyatları ile finansal göstergeler arasındaki ilişkiyi Granger ve Hacker-Hatemi-J nedensellik testleri ile analiz etmiştir. Değişken olarak BİST, KKFO, TÜFE, Reel efektif döviz kuru, para arzı, tüketici güven endeksi, altın verileri 2010-2022 yılları arası kullanılmıştır. Uygulanan testler sonucunda para arzı, tüfe ve altın ile konut fiyatları arasında nedensellik ilişkisi tespit edilmiştir.

Hatipoğlu (2020) yaptığı çalışmada TR82 bölgesinde yer alan illerin konut piyasaları ile enflasyon arasındaki ilişkiyi incelemiştir. Frekans Nedensellik Testinin kullanıldığı çalışmada 2010-2020 yılları arası aylık verileri baz alınmıştır. Yapılan testler sonucunda konut fiyatları ile enflasyon arasında herhangi bir nedensellik ilişkisi bulunamamıştır.

Vergili (2023) son yıllarda Türkiye konut fiyatlarında gerçek değeri aşan bir ilerleme olduğunu vurgulamıştır. Yaşanan bu yüksek ve hızlı fiyat artışı konut fiyatlarında bir balon varlığını sorgulamaya sebep olmuştur. Bu kapsamda İstanbul, Ankara ve İzmir illerinde 2010-2020 yılları arasında konut fiyatlarını incelemiştir. SADF ve GSADF testlerinin uygulandığı çalışmada, TCMB konut fiyat endeksleri ve ÜFE verileri de dikkate alınmıştır. Yapılan testler sonucunda Türkiye genelinde ve çalışma için seçilen illerde 2020 yılından başlayarak bugüne kadar devam eden bir konut balonu tespit edilmiştir. Özellikle büyükşehirler arasında İzmir, İstanbul'u da geride bırakarak en yüksek seviyeye ulaşmıştır.

Öztürk ve Fitöz (2009) çalışmalarında, Türkiye'de konut talebi ve arzı üzerinde belirleyici olan faktörleri ele alarak konutlar üzerinde bir fiyat balonu olup olmadığını

araştırmışlardır. Belirleyici faktörler olarak kişi başına milli gelir, faiz oranları ve demografik etkenler seçilmiştir. Çalışmada regresyon analizi kullanılarak 1994 yılından itibaren veriler baz alınmıştır. Yapılan çalışma sonucunda elde edilen bulgulara göre; konut fiyatları ile konut talebi arasında doğru orantı, konut talebi ile fiyatlar arasında pozitif yönlü ilişki, konut talebi ile faiz oranları arasında pozitif bir ilişki, konut talebi ile kişi başına düşen milli gelir arasında pozitif yönlü ilişki, demografik etkenler (nüfus, yaş, cinsiyet) ile konut talebi arasında diğerleri kadar güçlü bir ilişki olmadığı sonuçlarına ulaşılmıştır. Konut arzı ile ilgili elde edilen bulgular ise likidite genişlemesi olan dönemlerde arzın arttığı, kişi başına gelir ile konut arzının pozitif ilişki içinde olduğu, gelirlerin artışıyla konut arzının pozitif ilişki içinde olduğu, fiyatlar genel düzeyiyle konut arzının pozitif bir ilişki içinde olduğu sonuçları bulunmuştur.

Sodan, Yıldırım ve Turan (2023) küreselleşmenin etkisiyle sermaye akışlarının farklı bir boyut kazandığı ve küresel çapta finansman kanallarının açıldığından bahsetmişlerdir. Farklı bir ülkeye yatırım yapmak, o ülkenin fiziki ve beşeri faktörlerinden faydalanarak sermaye aktarmak mutlaka ev sahibi ülkenin ekonomisi üzerinde etki yaratmaktadır. Kimi ekonomilerde pozitif kimi ekonomilerde negatif etki yaratan para akışı genel anlamda konut fiyatlarını, enflasyonu, hisse fiyatlarını arttırmaktadır. Bu doğrultuda çalışmada, 2010-3 / 2022-5 arası TCMB tarafından yayımlanan konut fiyat endeksi ve kısa vadeli dış borç stoku verileri baz alınmıştır. Granger nedensellik testinin uygulandığı çalışmada pek çok neden sonuç ilişkisine bakılmış olup konut fiyat endeksi hareketlerinin kısa vadeli dış borç stoku ile ilişkilendirilebileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Özcan (2023) çalışmasında, Türkiye’de konut yatırımı yaparken dikkat edilmesi gereken pek çok değişken olduğundan bahsetmiştir. Bu değişkenlerin başında enflasyon, konut kredisi faiz oranları, TÜFE gelmektedir. Bu kapsamda yapılan çalışmada, Türkiye’de yatırım yaparken dikkat edilen değişkenlerin yatırım yapmakta fayda sağlayıp sağlamadığını ölçmektir. 2010 – 2019 yılları arası aylık KFE, TÜFE, KKFO ve ABD Doları aylık verileri kullanılarak analiz edilmeye çalışılmıştır. ARDL ve NARDL yöntemlerinin kullanıldığı çalışmada Türkiyede konut yatırımı yaparken özellikle TÜFE ve KKFO verilerine dikkat edilmesinin doğru yatırım yapmak için önemli bir detay olduğu sonucuna varılmıştır.

Aslan (2023) çalışmasında, küreselleşmenin bir sonucu olarak yabancı yatırımcıların Türkiye’den konut alımlarının son dönemlerde arttığından bahsetmektedir. Bu çalışmada da yabancıların konut alımında Türkiye’de 5.sırada yer alan Yalova ili seçilmiştir. 2014-2022 yılları arası bazı nicel veriler baz alınarak yabancıların konut edinimindeki motivasyonları ve konut piyasası üzerindeki etkileri incelenmiştir. Yapılan analiz sonucunda yapılan bu yatırımlar

yerel ekonomiye ve emlak piyasasına fayda sağlamıştır ancak konut fiyatları üzerinde bir balona sebebiyet vermeden ve eşitsizliklere yol açmadan şeffaf yürütülmesinin gereği belirtilmiştir

3.1.Araştırmanın Modeli

Çalışmada Antalya ili konut fiyatlarında balon olup olmadığını tespit etmek amacıyla aylık bazda konut fiyat endeksi verileri kullanılmıştır. Fiyat balonlarının oluşumunu tespit etmede son dönemde başarılı bulunan GSADF testi tercih edilmiştir. Araştırmanın evreni Antalya sınırları içinde yer alan tüm konutlardır. Örnekleme ise TCMB EVDS veri tabanlı 2010:01 – 2023:12 zaman serisi içerisindeki TR 61 reel konut fiyat endeksi verileridir.

3.2.Veriler Toplama

Bu yöntemin tercih edilmesinde sadece fiyat balonlarının oluşup oluşmadığının tespiti değil aynı zamanda balon varsa hangi tarih aralıklarında oluştuğunu gösteriyor olması önemli rol oynamıştır. Konut fiyatları ya da varlık balonlarının tespiti yönünde yapılan çalışmalar incelendiğinde verilerin doğruluğu açısından Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın Elektronik Veri Dağıtım Sisteminden (EVDS) alınmış olduğu, bu çalışmada da testler için gereken veriler Elektronik Veri Dağıtım Sisteminden (EVDS) ve Endeksa'dan alınmış olup ihtiyaç duyulan diğer veriler ise çeşitli kaynaklar ve TÜİK'ten alınmıştır.

3.3.Verilerin Analizi

Elde edilen verilerin analiz edilip yorumlanmasında Generalized Supremum Augmented Dickey-Fuller (GSADF) testi kullanılmıştır. Bu test hali hazırda yapılan birim kök testlerinin bir üst versiyonu olarak finansal analizlerde kullanılması tavsiye edilen bir testtir. Toplanan verilerin kullanılması ve analiz edilmesi için istatistik programı olan Eviews 13 kullanılmıştır.

Antalya da konut fiyatları son 3 yılda 12 kat, zaman serisinin alındığı 2010 – 2023 yılları arasında ise 36 kat yükselmiştir. Bu veriler incelendiğinde ve yaşanan diğer faktörler dikkate alındığında çalışma H1 hipotezini desteklemektedir yani Antalya'da artan konut fiyatlarının gerçek değerinden fazla arttığı ve bir fiyat balonu oluştuğu yönündedir.

H0 : Fiyat balonu yoktur.

H1: Fiyat balonu vardır.

3.4.ADF Testi

ADF testi (Augmented Dickey-Fuller), Dickey-Fuller testinin bir üst versiyonudur ve Dickey-Fuller testine ek olarak gecikme sayısı kullanılmaktadır ve finansal zaman serisinde birim kökün varlığını analiz etmek için kullanılan istatistiksel bir testtir. Zaman serisinin durağan olmaması birim kök sorunu olarak açıklanmaktadır. Bu durumda geçmiş veriler, geleceği tahmin etmek için fayda sağlamayacak demektir. Bu test uygulanırken sağ kuyruklu olarak kullanılırsa keskin artışları gösterebilmektedir. ADF testleri birim kök sorununu sorgularken t-kritik değerlerini kullanmaktadır ve uygulanan testlerdeki eşitlik şöyledir:

$$y_t = \mu + \delta y_{t-1} + \sum_{i=1}^p \varphi_i \Delta y_{t-i} + \varepsilon_t$$

Şekil 3. 1. ADF Testleri Eşitliği

Eşitlik incelendiğinde;

y_t = değişkeni (örneğin konut fiyatları)

ε_t = hata terimi

μ = kesişim

φ_i = gecikme katsayısı

p = maksimum gecikme sayısı

ADF testleri $H_0 = \delta = 1$ ile $H_1 = \delta < 1$ hipotezlerini test etmektedir. Serinin durağan olması için H_0 hipotezinin reddedilmemesi gerekmektedir. Eğer H_0 hipotezi reddediliyorsa o seri durağan değildir. Sağ kuyruklu ADF testleri ise şu hipotezi test eder;

H0: $\delta = 1$, H1: $\delta < 1$

Yukarıda verilen şekilde eğer H_0 hipotezi kabul görürse seçilen değişkende bir balon olmadığı ancak H_1 hipotezi kabul edilirse seçilen değişkende bir balon olduğu tespiti yapılabilir. SADF ve GSADF testlerinin ADF'den farkları pencere sayısıdır. ADF tek bir pencereye sahipken SADF testi genişleyen pencereler kullanır yani regresyon hesaplanarak her

hesap yapıldığında bir pencere daha ilave edilir. GSADF testi de SADF ve ADF'den farklı olarak esnek pencere aralığını kullanır.

3.5.SADF Testi

SADF (Supremum Augmented Dickey-Fuller) Philips, Wu, Yu (2011) tarafından zaman serilerinde birim kök varlığını birçok kritik kullanarak tespit etmeye çalışan,bir testtir. Bunu yaparken seçilen değişkende balon olup olmadığını tespit etmektedir. Bu testte de ;

H0: Birim kök vardır

H1: Birim kök yoktur

Testlerde H0 hipotezi kabul gördüğünde serinin durağan olmadığı, H1 hipotezi kabul gördüğünde ise serinin durağan olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

SADF testi ADF testinden farklı olarak sadece tüm örnekleme değil alt örneklemeleri de baz alarak çalışmaktadır. SADF testi model olarak aşağıdaki regresyon modelini kullanmaktadır.

$$\Delta y_t = \alpha + \beta t + \gamma y_{t-1} + \sum_{i=1}^p \phi_i \Delta y_{t-i} + \epsilon_t$$

Şekil 3. 2. SADF Testi Modeli

Bu testle ilgili Philips, Wu, Yu (2011) balon tespitinde balon oluşum tarihleri ve bitiş tarihleri hakkında bir sonuç elde edebilmek için iki denklem kullanılmasını önermiştir.

$$\hat{r}_e = \inf_{r_2 \in [r_0, 1]} \{r_2 : ADF_0^{r_2} > cv_{r_2}^{\beta_T}\}$$

$$\hat{r}_f = \inf_{r_2 \in [\hat{r}_e + \delta \log(T)/T, 1]} \{r_2 : ADF_0^{r_2} < cv_{r_2}^{\beta_T}\}$$

Şekil 3. 3. SADF Denklemleri

Bt: Anlamlılığı

T: Büyüklük ifade etmektedir.

SADF testleri balon oluşumunu çözmek için önerilen testlerden biri olsa da birden fazla balonu tespit etmesi amaçlanırsa yeterli gelmemektedir. Bu kapsamda genel bir analiz yapabilmek, çeşitli ve birden fazla balonu bulabilmek için GSADF testini geliştirilmiştir.

3.6.GSADF Testi

GSADF (Generalized Supremum Augmented Dickey-Fuller) SADF testinde uygulanan temel koşulların kullanıldığı ancak alt örneklemelerin başlangıç noktalarının değiştirilerek daha fazla alt örneklem üretilebildiği birim kök testidir.

Hesaplandığı regresyon modeli :

$$y_t = \beta_0 + \beta_1 t + \sum_{i=1}^p \beta_{2i} I(t-t_i) + \gamma y_{t-1} + \sum_{i=1}^p \phi_i \Delta y_{t-i} + \varepsilon_t$$

Şekil 3. 4. GSADF Regresyon Modeli

Hipotezleri ise :

H0: Fiyat Balonu bulunmamaktadır

H1: Fiyat Balonu bulunmaktadır.

Philips, Wu, Yu (2011) geliştirdiği uygulamada coşkunkluk tarihlerini tahmin edebilmektedir ve minimum tahminleme pencere uzunluğunu seçiminde de fayda sağlayabilmektedir.

GSADF testi balonların başlangıç ve bitiş tarihlerini tespit edebilmek için geriye dönük BSADF dizisini kullanabilmektedir. Bu kapsamda geri dönük ilerlendiğinde balon başlangıç tarihini belirlemek için SADF dizisi ve kritik değerin ilk kesiştiği nokta baz alınarak başlangıç tarihi kabul edilir. Bitiş tarihini belirlerken ise BSADF dizisinin kritik noktaya son temas ettiği nokta belirlenerek bitiş tarihi olarak kabul edilir.

BSADF denklemi aşağıda verilmiştir.

$$BSADF_{r_2}(r_0) = \sup_{r_2 \in [0, r_2 - r_0]} \{ADF_{r_1}^{r_2}\}$$

Şekil 3. 5. BSADF Denklemi

Modele uygulanacak TR 61 konut fiyat endeksi verileri ile ülke geneli konut fiyat endeksi verilerinin birbiri ile kıyaslanması yaşanan artışların makro düzeyde gelişmelerden mi yoksa bölgesel kaynaklı gelişmelerden mi doğduğu üzerine değerlendirme yapılmasına yardımcı olabilir.

Aşağıdaki grafiği incelediğimizde Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasına ait hem Türkiye geneli hem de TR 61 (Antalya'yı içeren) konut fiyat endeksi grafiği görülmektedir. Mavi çizgi TR 61, siyah çizgi Türkiye konut fiyat endeksini temsil etmektedir. Grafik incelendiğinde, konut fiyatlarının ayı dönemde hem Türkiye genelinde hem de Antalya'da artışa geçtiği görülmektedir. 2020 Ocak ayında hızla artmaya başlayan konut fiyatları Antalya endeksinde Türkiye geneline oranla daha agresif şekilde yükseliş sağlamıştır. Bu artan trend 2023 yılının sonunda sakinleşmeye başlamış olsa da yatay seyrini korumaktadır. 2020 yılında her iki endeks ortalama 100 – 150 puan civarında seyrederken 3 yılda Antalya 15 kat, Türkiye geneli 12 kat artış göstermiştir.



Şekil 3. 6. TR 61 Konut Fiyat Endeksi ve Türkiye Konut Fiyat Endeksi

Kaynak : TCMB – EVDS

2010-01	45,40	2013-07	61,70	2017-01	95,50	2020-07	163,20
2010-02	45,70	2013-08	62,30	2017-02	96,70	2020-08	167,60
2010-03	45,80	2013-09	62,30	2017-03	97,70	2020-09	171,40
2010-04	45,60	2013-10	62,90	2017-04	98,80	2020-10	177,00
2010-05	45,60	2013-11	63,50	2017-05	100,10	2020-11	181,40
2010-06	46,10	2013-12	64,40	2017-06	100,80	2020-12	185,50
2010-07	46,10	2014-01	64,50	2017-07	100,30	2021-01	190,90
2010-08	46,20	2014-02	65,20	2017-08	100,60	2021-02	195,00
2010-09	46,00	2014-03	67,10	2017-09	101,40	2021-03	199,00
2010-10	46,10	2014-04	68,40	2017-10	102,40	2021-04	206,20
2010-11	46,60	2014-05	69,10	2017-11	102,80	2021-05	216,30
2010-12	47,30	2014-06	69,90	2017-12	103,00	2021-06	222,40
2011-01	47,70	2014-07	70,40	2018-01	104,10	2021-07	228,50
2011-02	48,50	2014-08	71,10	2018-02	105,30	2021-08	238,00
2011-03	48,90	2014-09	71,20	2018-03	106,40	2021-09	248,10
2011-04	49,50	2014-10	72,10	2018-04	108,10	2021-10	261,10
2011-05	49,80	2014-11	73,20	2018-05	109,10	2021-11	288,90
2011-06	49,90	2014-12	74,00	2018-06	110,00	2021-12	313,90
2011-07	49,80	2015-01	74,40	2018-07	110,20	2022-01	363,00
2011-08	49,90	2015-02	75,90	2018-08	110,60	2022-02	421,40
2011-09	50,30	2015-03	77,50	2018-09	111,30	2022-03	477,00
2011-10	50,60	2015-04	78,60	2018-10	113,60	2022-04	533,30
2011-11	51,10	2015-05	79,50	2018-11	114,10	2022-05	606,80
2011-12	51,90	2015-06	79,80	2018-12	112,50	2022-06	667,90
2012-01	52,30	2015-07	80,70	2019-01	111,50	2022-07	718,30
2012-02	52,90	2015-08	81,90	2019-02	112,30	2022-08	788,40
2012-03	53,30	2015-09	83,30	2019-03	113,80	2022-09	833,00
2012-04	53,70	2015-10	83,80	2019-04	114,30	2022-10	880,50
2012-05	54,50	2015-11	84,50	2019-05	118,00	2022-11	909,20
2012-06	55,30	2015-12	85,20	2019-06	119,20	2022-12	981,10
2012-07	55,80	2016-01	86,30	2019-07	120,30	2023-01	1.072,10
2012-08	55,70	2016-02	87,00	2019-08	123,10	2023-02	1.156,10
2012-09	55,50	2016-03	88,10	2019-09	123,90	2023-03	1.211,90
2012-10	56,20	2016-04	89,10	2019-10	124,90	2023-04	1.259,40
2012-11	56,50	2016-05	90,10	2019-11	126,10	2023-05	1.319,20
2012-12	56,90	2016-06	90,40	2019-12	128,90	2023-06	1.393,80
2013-01	57,10	2016-07	91,40	2020-01	133,50	2023-07	1.514,90
2013-02	57,60	2016-08	92,20	2020-02	137,50	2023-08	1.572,50
2013-03	58,60	2016-09	93,10	2020-03	140,20	2023-09	1.611,80
2013-04	59,30	2016-10	94,50	2020-04	143,30	2023-10	1.644,10
2013-05	60,10	2016-11	95,00	2020-05	155,60	2023-11	1.669,80
2013-06	60,80	2016-12	95,60	2020-06	160,50	2023-12	1.659,30

Tablo 3. 1. TR 61 Konut Fiyat Endeksi Verileri

Kaynak : TCMB – EVDS

3.7.Bulgular Ve Yorumlar

Çalışmada Antalya’da son yıllarda artan konut fiyatlarından hareketle konut piyasasında fiyat balonu olup olmadığı tespit edilmek istenmiştir. Bu kapsamda konut piyasasında balonların varlığını analiz etmek ve varsa hangi tarihlerde oluştuğunu belirlemek amacıyla GSADF testi uygulanmıştır. Test edilirken her bir gözlem için Monte Carlo simülasyonunda 1000 replikasyonlu model uygulanmıştır.Yapılan test sonucunda tahmin sonuçları Tablo 8’de ve GSADF test grafiklerine Şekil 21’de yer verilmiştir.

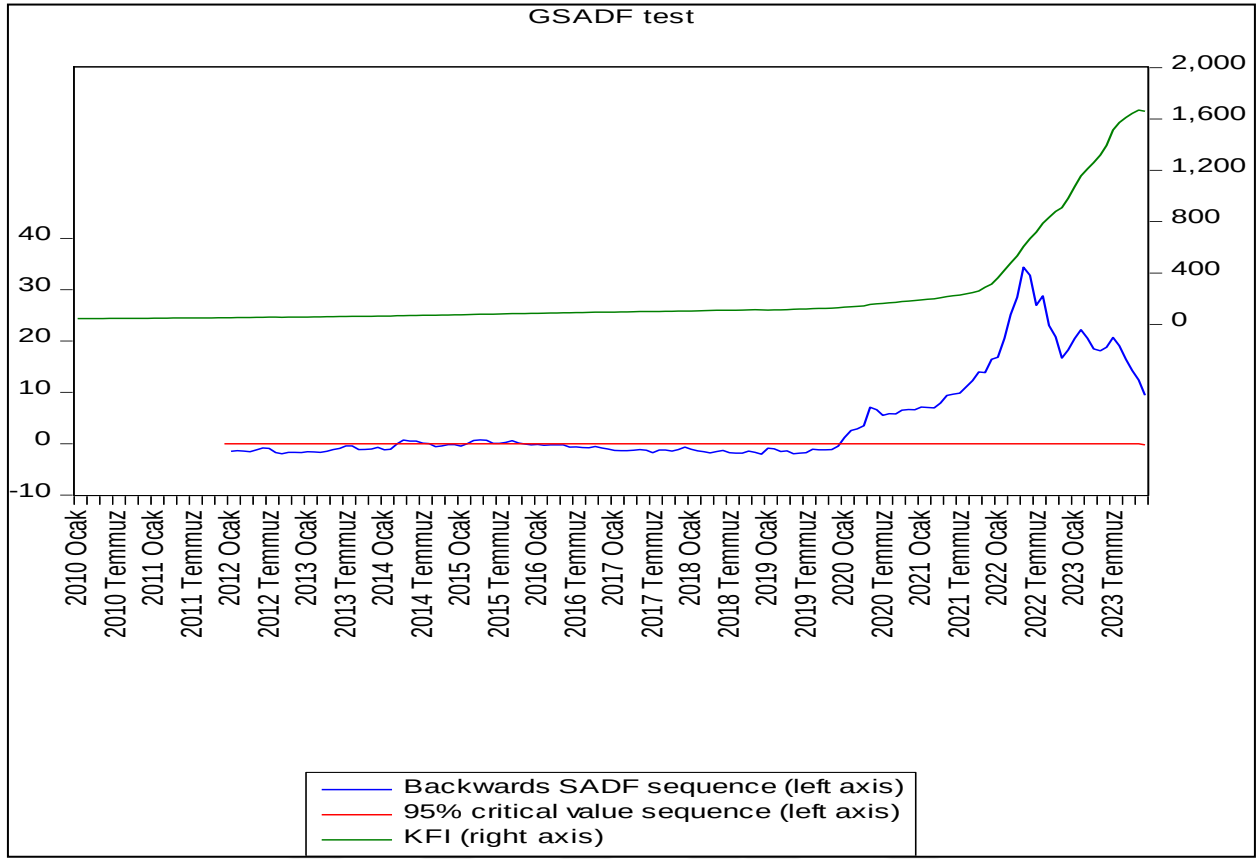
		t-Statistic	Prob.*
GSADF		34.360	0.0000
Test Kritik Değerleri**	99% level	1.799	
	95% level	1.236	
	90% level	0.986	

*Right-tailed test

**Critical values are based on a Monte Carlo simulation (run with Eviews)

Tablo 3. 2. GSADF Testi Sonuçları

Generalized Supremum Augmented Dickey-Fuller (GSADF) test sonuçlarına göre, GSADF test kritik değeri 34.360 bulunmuştur. Bulunan sonuç %99’luk kritik değerden daha büyüktür yani konut fiyatlarında herhangi bir zaman diliminde balon oluştuğu hipotezini %1 anlamlılık düzeyinde reddetmemektedir yani balon oluştuğunu göstermektedir. İlave olarak test sonucu %90’lık kritik değerden de büyük olması sebebiyle herhangi bir zaman diliminde fiyatlarda balon olduğu tespitini yapmaktadır.



Şekil 3. 7. GSADF Testi Sonuçları

Yukarıdaki GSADF testinde yeşil çizgiler TR 61 konut fiyat endeksini, kırmızı çizgiler %95 düzeyinde kritik değerleri, mavi çizgi ise GSADF testini göstermektedir. Grafiği analiz ederken GSADF test çizgisini yani mavi olanı incelemeliyiz. Mavi çizgi incelendiğinde 2020 Ocak ayında konut fiyatlarında artış başlamış ve 2022 Ocak ayında en üst seviyeye ulaşarak büyük bir konut balonu oluşturmuştur. 2022 Ocak ayında zirve noktasına ulaşmış olan balon, düşüş trendine girmiş olsa da 2023 yılının sonu dahil hala balon olarak nitelendirebileceğimiz seviyelerde seyretmektedir. Özetle, 2020 Ocak ayında Antalya konut fiyatlarında 2020 Ocak ayında bir fiyat balonu oluşmuş ve 3 yıldır devam etmektedir.

4. SONUÇ

Son yıllarda konut fiyatlarında yaşanan artışlar konut piyasası üzerine daha fazla dikkat çekmiş, ilgiyi artırmıştır. Bunun sonucunda ekonomi politikaları bu doğrultuda düzenlemelere gitmiş ve konut üzerine yapılan çalışmaların sayısı artmıştır. Konut balonlarının tespitine yönelik pek çok çalışma yapılmaktadır ancak yapılan çalışmalarda genel anlamda bir balon olup olmadığı sorgulanmaktadır. Bu da bölgesel olarak konut fiyatlarında balon olup olmadığı yönündeki noktaları eksik bırakmaktadır çünkü her bölgenin coğrafi özelliği, nüfus yapısı ve yaşam şartları o bölgenin konutlarının değerini belirlemektedir. Bu bağlamda yapılan çalışmanın bölgesel nitelik taşıyor olmasının literatüre katkı sağlaması beklenmektedir.

Çalışmada TR 61 bölgesinde konut fiyat artışlarının balon olup olmadığı araştırılmış, GSADF testi ile analiz edilmiştir. 2010 Ocak ve 2023 Aralık tarihli TR 61 aylık konut fiyat endeksi verileri TCMB'den alınarak modele uygulanmıştır. Uygulanan model ve test sonucunda farklı tarihlerde kısa bir süreliğine balonun oluştuğu ve bir kaç ay içinde tekrar balonun söndüğü dönemlerin olduğu görülmektedir ancak son olarak 2020 Ocak tarihinde bir balon oluştuğu ve halen devam etmekte olduğu tespit edilmiştir.

2020 Ocak tarihinde oluşan konut balonunu incelediğimizde balon oluşumuna sebep olan pek çok faktör bulunmaktadır. 2019 Aralık ayında ilk olarak Çin'de görülen Covid-19 pandemisi bunlardan biridir. O tarihlerde böyle bir virüsün varlığı, tehlikesi ve kolayca yayıldığı haberleri tüm dünya'da endişe yaratmıştı. Bu durum pek çok kişiyi etkilemiş ve insanların geleceğe dair endişelenmesine sebep olmuştu. Hızla yayılan bu endişe insanların yatırım kararlarını da etkilemiş, konutlara yoğun bir talep artışı olmuştu. İnsanların kendini güvenceye almak için garanti yatırım olarak gördüğü konutların değeri hızla yükselmeye başlamıştı bu durumda konutların değeri olması gerektiğinden fazla yükseltmiştir. 2020 yılının başlarında Türkiye'ye de ulaşan virüs, pek çok sektörü durdurmuş ve ekonomiyi duraklatmıştır. O dönem piyasaya nefes aldirmek için düşük faiz oranıyla dağıtılan konut kredileri hali hazırda oluşan talebi daha da artırmış ve ucuz paraya ulaşan insanlar konutlara yönelmiş böylece konut fiyatlarının daha da artmasına sebep olmuştur.

Antalya'da konutların fiyatlarını etkileyen diğer sebeplerden biri de yaşanan Rusya Ukrayna savaşıdır. Antalya'da savaştan önce de hem kalıcı olarak hem de tatil amaçlı oldukça fazla sayıda bulunmaktayken savaşın başlamasıyla zaten bildikleri ve yaşam için oldukça elverişli olan Antalya'ya yabancılar akın etmiştir. Sadece Rus ve Ukraynalılar değil, Ortadoğu'dan da pek çok insan bu bölgeye göç etmiştir. Arzı sınırlı olan konutlara kısa bir

zaman içinde insanların göç etmesiyle oldukça fazla talep gelmiştir ve bu durum da fiyatların artmasına sebep olmuştur.

Antalya’da konutların fiyatlarını etkileyen bir diğer sebep ise döviz kurlarının artış göstermesi ve Türk Lirası’nın değer kaybetmesidir. İnşaat yapımına dair pek çok madde ve malzemenin yurt dışından ithal edilmesi maliyetleri artırmış ve bu durum konut fiyatlarının artmasına sebep olmuştur. Balonun olduğu tarihler incelendiğinde döviz kurlarının Türk Lirası karşısındaki konut fiyatlarıyla paralel yönde artışı da bunu desteklemektedir. Ek olarak yukarıdaki faktörlerin dışında bireysel tercihler de konut fiyatlarını etkilemektedir. Örnek vermek gerekirse hem satıcı hem alıcı tarafında fiyatların daha da artacağı düşüncesi fiyatları olması gerektiğinden daha yukarı taşımaktadır. Bu düşünce yapısı ve beklentilerle suni şekilde artan fiyatlar tarihte pek çok farklı dönemde görülmüştür ancak bu algı balonların patlamasıyla yok olmuş ve pek çok krizi meydana getirmiştir.

Son olarak artan konut fiyatları ve balon oluşumuna özetlersek; pandeminin çıkmasının, faiz oranlarının azalmasının, döviz kurunun artmasının ve bireysel tercihlerin fiyatlar üzerinde etkili olduğu görülmektedir.

Yapılan çalışma Antalya ili ve TR 61 endeksini kapsayan bölgenin konut fiyatlarını incelemiş ve fiyat balonu oluşan dönemleri tespit etmiştir. Ayrıca balon tespitinin dışında konut fiyatlarını etkileyen konjonktürel sebepler, siyasi gelişmeler, ekonomik krizler ve pandemi süreçleri analiz edilerek ileride yapılan çalışmalar için yol gösterici olmayı amaçlamıştır. Bundan sonra yapılacak çalışmalar için bu faktörlerin benzer şekilde seyrettiği dönemlerde de konut fiyatlarının tekrar balon oluşturup oluşturmayacağı incelenirse yatırımcılar ve konut ihtiyacı olan kişiler için karar alırken bilinçli bir pozisyonla hareket etmelerine yardımcı olabilir.

KAYNAKÇA

- Abioğlu, V. (2020). Türkiye Konut Piyasasında Balon Oluşumları: Bölgesel İnceleme. *Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi*, 12(22), 1-14.
- Afşar, A., Afşar, M., & Doğan, E. (2019). Döviz Balonlarının Tespitine Yönelik Bir Analiz: Türkiye Örneği. *Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*(54), 447-460.
- Akıncı, M., Akıncı, G. Y., & Yılmaz, Ö. (2014). Lale Çılgınlığından Mortgage Krizine Spekülatif Balonlar. *Tarihi Okul Dergisi*, 7(19), 739.
- Akpolat, A. G. (2020). 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), 67-83.
- Altınırnak, S., & Demir, D. (2022). Borsa İstanbul İnşaat Endeksi ve Borsa İstanbul Taş Ve Toprağa Dayalı Sanayi Endeksi Arasındaki İlişkinin Var Yöntemi İle Analizi. *Mesleki Eğitimde ve Ekonomide Güncel Yaklaşımlar*, 120-127.
- Altınırnak, S., & Eyüboğlu, A. (2016). Ekonomik Krizlerin Nöroekonomi Kavramı Çerçevesinde Değerlendirilmesi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*(72), 67-81.
- Aslan, A. S. (2023). Türkiye’de Yabancıların Mülk Edinimi: Yalova Konut Sektörü Örneği. *Kent Akademisi Dergisi*, 16(Özel Sayı), 616-633.
- Bayar, Y., & Kılıç, C. (2013). Küresel Finansal Krizin Davranışsal Finans Perspektifinden İncelenmesi. *İktisat Fakültesi Mecmuası*, 62(2), 177-195.
- Bingöl, O. (2013). Arap Baharı ve Ortadoğu: Çok Eksenli Güç Mücadelesinde Denge Arayışları. *Türk Dünyası İncelemeleri Dergisi*, 8(2), 25-49.
- Bolat, M., & Şenol, L. (2020). Konut Piyasasında Fiyatlandırma ve Konut Balonu. *International Marmara Social Sciences Congress Proceedings Book*, 216-221.
- Büyükduman, A. (2014). *Bir Kent Efsanesi KONUT BALONU* (1 b.).
- Canbay, Ş., & Mercan, D. (2020). Türkiye'de Konut Fiyatları, Büyüme ve Makroekonomik Değişkenler Arasındaki İlişkinin Ekonometrik Analizi. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 18(1), 176-200.
- Candan, H., & Oktay, E. (2017). Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Ediniminin Turizm Sektörü Üzerine Etkisi. *Manas Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 6(4), 639-661.
- Cevher, E. (2012). Kentsel Markalaşma Süreci: Antalya Örneği. *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, 4(1), 105-115.
- Cevher, E. (2012). Kentsel Markalaşma Süreci: Antalya Örneği. *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, 4(1), 105-115.
- Coşkun, Y., & Ümit, A. Ö. (2016). Türkiye’de Hisse Senedi ile Döviz, Mevduat, Altın, Konut Piyasaları Arasındaki Eşbütünleşme İlişkilerinin Analizi. *Business and Economics Research Journal*, 7(1), 47-69.

- Çelik, İ., & Turgut, E. (2019). Antalya İlinde Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Mekânsal Ekonometri İle İncelenmesi. *Uluslararası Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 5(1), 39-48.
- Çelik, P. (2014). Antalya Turizm Destinasyonunun Rekabetçilik Analizi. *Doktora Tezi*. Akdeniz Üniversitesi.
- Çetin, A. C. (2021). Türkiye'de Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Analizi. *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 5(1), 1-30.
- Çetin, D. T. (2020). Antalya-Isparta-Burdur Bölgesi Konut Fiyat Endeksinin Makroekonomik Göstergeler ve Hisse Senedi Endeksi Kullanılarak Yapay Zeka ile Tahmini. *Abant Sosyal Bilimler Dergisi*, 22(3), 1364-1380.
- Çil, K. (2013). Yerleşik Yabancıların Türkiye Algılamaları: Antalya Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. Akdeniz Üniversitesi.
- Çımat, A., & Bahar, O. (2003). Turizm Sektörünün Türkiye Ekonomisi İçindeki Yeri ve Önemi Üzerine Bir Değerlendirme. *Akdeniz İ.İ.BF Dergisi*, 6(1), 1-18.
- Çımat, A., & Bahar, O. (2003). Turizm Sektörünün Türkiye Ekonomisi İçindeki Yeri ve Önemi Üzerine Bir Değerlendirme. *Akdeniz İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 6(1), 1-18.
- Demirtaş, B. (2017). Ekonomik Krizler ve Siyasi Gelişmelerin Antalya Turizmine Yansımaları: Rusya Pazarı. *Yüksek Lisans Tezi*. Eskişehir Osmangazi Üniversitesi.
- Dinçer, S., & Şerbetçi, T. (2022). Antalya'da Yabancıların Gayrimenkul Edinimi Üzerine Ekonomik Bir Yaklaşım. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, 20(1), 14-28.
- Erdem, A. (2019). Konut Balonu Kavramı ve Türkiye'de Konut Balonuna İlişkin Bir Uygulama . *Yüksek Lisans Tezi*. Marmara Üniversitesi.
- Eryüzlü, H., & Ekici, S. (2020). Konut Fiyat Endeksi ve Reel Döviz Kuru İlişkisi: Türkiye Örneği. *İktisadi İdari ve Siyasal Araştırmalar Dergisi*, 5(12), 97-105.
- Gence, Ş. (2004). Türkiye'de Konut Sorunu Konut Sorununun Çözümünde Konut Kooperatiflerinin Rolü ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sorunlarının İncelenmesi. *Yüksek Lisans Tezi*. Osmangazi Üniversitesi.
- Göçen, S. (2009). Antalya Turizm Sektöründeki Değişimin Yeni Bilgi Dinamikleri. *Yüksek Lisans Tezi*. Akdeniz Üniversitesi.
- Gökçe, A., & Güler, İ. (2020). Sağ-Yönlü ADF Sınamaları ile Ankara İlinde Konut Balonu Araştırması. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi Özel Sayı*, 94-116.
- Güler, İ., & Gökçe, A. (2020). Yabancılar Konut Satışı ile Konut Balonu İlişkisinin GSADF Sınamaları ile Araştırılması: Türkiye Geneli ve İstanbul, Antalya İlleri Örneği. *Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi*, 55(2), 989-1007.
- Gündüz, V., Öncü, E., Umarbeyli, Ş., & Ergun, K. (2023). Assessing the Existence of Housing Bubbles in Istanbul, Ankara and Izmir: A GSADF Method Analysis of New

- and Old Housing Prices. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 23(2), 501-516.
- Güner, B., & Çadırcı, B. D. (2022). TRA1 Bölgesi Konut Piyasasında Fiyat Oluşumu Balonu mu? *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, 21(27), 291-307.
- Hatipoğlu, M. (2021). Neden Konut Fiyatları İle Enflasyon Arasında Nedensellik İlişkisi Yoktur? *Sakarya İktisat Dergisi*, 10(2), 159-166.
- Holt, J. (2009). A Summary of the Primary Causes of the Housing Bubble and the Resulting Credit Crisis: A Non-Technical Paper. *The Journal Of Business Inquiry*, 8(1), 120-129.
- İslamoğlu, B., & Nazlıoğlu, Ş. (2019). Enflasyon ve Konut Fiyatları: İstanbul, Ankara ve İzmir İçin Panel Veri Analizi. *Siyaset, Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi*, 7(1), 93-99.
- Kadı, F. (2014). Türkiye'de Yabancılar Gayrimenkul Satışı: Sektörel ve Bölgesel Bir İnceleme. *Akademik Araştırmalar Dergisi*(60), 41-60.
- Kaizoji, T. (2009). Root Causes of the Housing Bubble. *MPRA*, 1, 173-181.
- Kapan, K. (2017). Turizm ve Rekreasyon Faaliyetlerinin Ekonomi Üzerindeki Etkileri: Antalya Örneği. *Coğrafya Dergisi*(38), 47-56.
- Karadaş, H. A., & Salihoğlu, E. (2020). Seçili Makroekonomik Değişkenlerin Konut Fiyatlarına Etkisi: Türkiye Örneği. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 16(1), 63-80.
- Karcıoğlu, R., & Özcan, K. A. (2023). Varlık Fiyat Balonları ve BIST 100 Volatilitesine Etkisi. *Muhasebe ve Finans Dergisi*, 98, 63-86.
- Kartal, G. (2022). Konut Piyasasında Çoklu Balon Oluşumu: Türkiye Geneli ve TR71 Bölgesinden Ampirik Deliller. *Ömer Halisdemir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 15(2), 343-360.
- Kelemençe, B. (2023). Konut Piyasasında Fiyatlandırma ve Konut Balonu: TR22 (Balıkesir - Çanakkale) Bölgesinde Bir Araştırma. *Yüksek Lisans Tezi*. Balıkesir Üniversitesi.
- Kozak, M. A., Evren, S., & Çakır, O. (2013). Tarihsel Süreç İçinde Turizm Paradigması. *Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi*, 24(1).
- Kördiş, G. (2013). Antalya'da Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörler: Hedonik Yaklaşım. *Yüksek Lisans Tezi*. Akdeniz Üniversitesi.
- Kördiş, G., Işık, S., & Mert, M. (2014). Antalya'da Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli İle Tahmin Edilmesi. *Akdeniz İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 28, 103-132.
- Mayer, C. (2011). Housing Bubbles: A Survey. *Annual Review of Economics*, 3(1), 559-577.
- Özaktaş, F. D. (2019). Yabancılar Konut Satışı ve Reel Efektif Döviz Kuru: Türkiye Örneği Ampirik Çalışma. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 15(1), 131-147.

- Özcan, K. A. (2023). Konut Fiyat Endeksi Belirleyicileri Üzerine Bir Araştırma: Asimetrik Eş Bütünleşme Analizi. *Ekev Akademi Dergisi*(93), 283-307.
- Öztürk, G. (2019). Türkiye'de Uygulanan Konut Finansman Modellerinin Karşılaştırması. *Yüksek Lisans Tezi*. Süleyman Demirel Üniversitesi.
- Öztürk, N., & Fitöz, E. (2009). Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5(10), 21-46.
- Paksoy, S., Yöntem, T., & Büyükçelebi, B. (2014). Konut Fiyat Endeksi ve Enflasyon Arasındaki İlişki (TRC1, TRC2 ve TRC3 Düzey Bölgeleri Üzerine Ampirik Bir Çalışma). *Assam Uluslararası Hakemli Dergi*(2), 54-69.
- Phillips, P., Wu, Y., & Yu, J. (2011). Explosive Behavior in the 1990s Nasdaq: When Did Exuberance Escalate Asset Values? *Research Collection School Of Economics*, 52(1), 201-226.
- Sarıtaş, T. (2020). Türkiye'de Turizmin Yabancılar Yapılan Konut Satışlarına Etkisi. *Balkan ve Yakın Doğu Sosyal Bilimler Dergisi*, 6, 94-100.
- Sodan, S., Yıldırım, U., & Turan, V. (2023). Türkiye'ye Yönelik Kısa Vadeli Fon Akımlarının. *Bankacılık ve Finansal Araştırmalar Dergisi Konut Fiyatları Üzerindeki Etkisi*, 10(1), 33-52.
- Süleymanlı, C. (2019). Türkiye'de Yabancıların Konut Edinimi İle Döviz Kuru Arasındaki İlişki: Eşbütünleşme Analizi. *Bingöl Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 3(2), 117-136.
- Şanlı, O., & Peker, O. (2023). Enflasyon, Kur, Faiz ve Gelirin Konut Satışlarına Etkisi: Türkiye Örneği. *İktisat Politikası Araştırmaları Dergisi*, 10(1), 37-60.
- Şeyranlıoğlu, O. (2023). Konut Fiyatları İle Makroekonomik ve Finansal Göstergeler Arasındaki İlişki: Bootstrap Nedensellik Testi. *Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 13(3), 1713-1732.
- Tekin, S. B. (2021). İstanbul ve İlçelerinde Konut Balonu Oluşumu ve Belirleyicileri. *Yüksek Lisans Tezi*. Marmara Üniversitesi .
- Thompson, E. A. (2007). The Tulipmania: Fact or artifact. *Public Choice*, 130(2), 99-114.
- Vergili, G. (2023). Reel Konut Fiyatlarında Balon Analizi: Türkiye Geneli, İstanbul, Ankara ve İzmir Uygulaması. *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 7(1), 44-66.
- Vezir, P. (2019). Birim Konut Fiyatlarını Etkileyen Makroekonomik Faktörlerin Analizi. *Yüksek Lisans Tezi*. Anadolu Üniversitesi.
- Yanar, R., & Demir, C. Ş. (2022). Döviz Kurundaki Değişimlerin Yabancı Konut Talebine Etkileri: Türkiye Örneği. *İşletme Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi*, 1(2), 295-310.
- Yardımcı, M. C. (2021). Türkiye'de Konut Satışları ve Ekonomik Büyüme Arasındaki İlişkinin Analizi. *Ekonomi İşletme Siyaset ve Uluslararası İlişkiler Dergisi*, 7(2), 380-391.

- Yıldırım, H., & Akdağ, S. (2021). Kovid-19 Sürecinde Sektör Endekslerinin Fiyat Balonları Açısından Test Edilmesi: Türkiye Üzerine Uygulamalı Bir Analiz. *Akademik Hassasiyetler*, 8(17), 89-104.
- Yılmaz, H., & Tosun, Ö. (2020). Aylık Konut Satışlarının Modellenmesi ve Antalya Örneği. *Kafkas Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi*, 11(21), 141-158.

