

T.C
HASAN KALYONCU ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANABİLİM DALI
İKTİSAT TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

COVID-19 PANDEMİ SÜRECİ İLE KONUT SEKTÖRÜ İLİŞKİSİ: TÜRKİYE
ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAZIRLAYAN
GÜVEN ATAY

GAZİANTEP-2022

T.C
HASAN KALYONCU ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANABİLİM DALI
İKTİSAT TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

COVID-19 PANDEMİ SÜRECİ İLE KONUT SEKTÖRÜ İLİŞKİSİ: TÜRKİYE
ÖRNEĞİ

HAZIRLAYAN
GÜVEN ATAY

TEZ DANIŞMANI
DOÇ. DR. İBRAHİM ÇÜTCÜ

GAZİANTEP-2022

KABUL VE ONAY

İktisat Anabilim Dalı Tezli Yüksek Lisans Programı öğrencisi **Güven ATAY** tarafından hazırlanan “**COVID-19 PANDEMİ SÜRECİ İLE KONUT SEKTÖRÜ İLİŞKİSİ: TÜRKİYE ÖRNEĞİ**” başlıklı tez,...../...../..... tarihinde yapılan savunma sınavı sonucu **başarılı** bulunarak jürimiz tarafından **Yüksek Lisans Tezi** olarak kabul edilmiştir.

Görevi

Unvanı, Adı ve Soyadı

İmzası:

Kurumu/Üniversitesi

Tez Danışmanı

Jüri Başkanı

Jüri Üyesi

Bu tez Enstitü Yönetim Kurulunca belirlenen yukarıdaki jüri üyeleri tarafından uygun görülmüş ve Enstitü Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

.....
Enstitü Müdürü

TEZ ETİK VE BİLDİRİM SAYFASI

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “**COVID 19 PANDEMİ SÜRECİ İLE KONUT SEKTÖRÜ İLİŞKİSİ: TÜRKİYE ÖRNEĞİ**” başlıklı çalışmanın tarafımca, bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu ve bunlara atıf yapılarak yararlanmış olduğumu belirtir ve onurumla doğrularım.

.../.../2022

GÜVEN ATAY



ÖNSÖZ

Yakın zamanda ortaya çıkan ve etkisini hala sürdüren COVID-19 pandemisinin konut sektörü üzerine etkisi zaman serisi modelleri kullanılarak incelemeye çalışılmıştır. Konut sektörünün Türkiye’de pandemi öncesi ve sonrası durumunun ele alındığı çalışma da kullanılan analizler dikkate alındığında literatür de ilk çalışma olarak yer alacak olması ve söz konusu sektöre katkıları düşünüldüğünde özel bir konumda yer alacaktır.

Bu çalışmanın hazırlanmasında konunun belirlenmesinde, bilgi ve donanımlarıyla değerli katkılarda bulunan ve zamanını esirgemeyen danışmanım Doç. Dr. İbrahim ÇÜTCÜ’ye, hayatımın her aşamasında yanımda olan bu günlere gelmemi sağlayan annem Jale ATAY’a, bana her gün aile içerisinde ve iş hayatımızda yeni şeyler öğreten babam Orhan ATAY’a, kıymetli abim ve eşine, her zaman bana yardımcı olan ablama, çok değer verdiğim arkadaşlarıma, tez süreci boyunca beni sürekli motive eden Berk ÖZSOYLU’ya ve çalışmanın süreci boyunca her zaman yanımda olan kalem arkadaşım İbrahim Halil AĞAS’a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Gaziantep, 2022

Güven ATAY

ÖZET

COVID-19 Çin'in Hubei eyaletinin Wuhan kentinde ortaya çıkan küresel bir salgın krizidir. Virüs kısa zamanda yaydığı etkiyle birlikte bir kıtadan diğerine hızla yayılmış ve WHO tarafından pandemi ilan edilmesine neden olmuştur. COVID-19 insanoğlunu günlük yaşamının dışına çıkarırken tüm alanlar üzerinde olumsuz bir etki yaratmıştır. Günümüz küresel dünyasında artık tüm ülkeler birbirine bir zincir ile bağlılık göstermektedir. Söz konusu salgının etkisiyle ekonomik, siyasal, politik, sosyal ve kültürel alanlarda yaşanan aksamalar üretim ve tedarik zincirinin yavaşlamasına neden olmuştur. İnsanlık yeryüzünde yaşamaya başladığından beri barınma gereksinimi duymuştur. Dolayısıyla ilk zamanlarda doğa içerisinde yer alan yerleri kullanırken daha sonra ise barınma yerlerini kendileri inşa etmeye başlamışlardır. Konut, kişilerin fiziksel olarak barınma gereksinimini karşılayan ve kendilerini rahat ve güvende hissettikleri olgudur. Konut, tarih boyunca insanların değişim aracı, yatırım aracı ve olağanüstü durumlar da iktisadi açıdan varlıklarını koruma altına aldıkları güvenli liman olma özelliğine sahiptir. Tarih boyunca ortaya çıkan olağanüstü durumlarda ve günümüz küresel dünyasında COVID 19 ile oluşan belirsizlikler neticesinde konut piyasası bireylerin varlıklarını koruması için daha efektif bir rol oynamaktadır.

Bu tez çalışmasında konut sektörü ve COVID-19 arasındaki ilişki 09 Mart 2020- 04 Şubat 2022 dönemleri arasında haftalık veriler ile analiz edilmiştir. Analize konu olan konut sektörü ölçütü olarak konut kredileri kullanılırken COVID-19'u temsilen ise ölüm sayısı, vaka sayısı ve konut kredilerine etkisi olacağı düşünülen döviz kuru ise kontrol değişken olarak yer almıştır. Değişkenlerin birim kök analizleri ADF, KPSS ve Carrion-i Silvestre testleri kullanılarak yapılmıştır. Değişkenler arasında eş bütünleşmenin varlığını sınamak amacıyla Maki Eş Bütünleşme Testi kullanılmıştır. Değişkenler arasında nedensellik ilişkilerini saptamak amacıyla ise Zamanla Değişen Nedensellik Testi kullanılmıştır. Ampirik bulgulara göre klasik birim kök testlerinde değişkenler $I(1)$ düzeyinde durağan iken CS birim kök testinde ise birim köklüdür. Eşbütünleşme testinde Türkiye'de konut sektörü ile pandemi değişkenleri arasında uzun dönemli bir ilişki vardır. Nedensellik ilişkisine göre ise belirli tarihlerde seriler arasında çift yönlü nedensellik ilişkisi yakalanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Pandemi, COVID-19, Konut Sektörü, Konut Talep ve Arzı

ABSTRACT

COVID-19 is a worldwide pandemic crisis unfolding in Wuhan, Hubei province, China. The virus swiftly spread from one continent to another, causing it to be declared a pandemic by the World Health Organization. COVID-19 has had an adverse influence on many aspects of human life while removing people from their regular routines. In today's global world, all countries are connected to each other with a chain. Disturbances in the economic, political, social, and cultural areas have resulted in a production and supply chain delay as a result of the epidemic's impact. As a result of the epidemic's influence on the economy, politics, social, and cultural systems, production and supply chains have slowed. Since people began to live on earth, they have required shelter. As a consequence, people began by using natural locations and later began to construct their own shelters. Housing is a phenomenon in which individuals physically provide their housing needs while also feeling secure and comfortable. Throughout history, housing has been a means of exchange, an investment tool, and a safe haven where people protect their economic assets in extraordinary situations. The current pandemic process is the scene of a global health crisis and economic instability from the point of view of countries. The housing market plays a more effective function in preserving individual assets as a consequence of unusual occurrences that have happened throughout history and the uncertainty produced by COVID 19 in today's global society.

In the study, the relationship between the housing sector and COVID-19 was analyzed with weekly data between 09 March 2020 and 04 February 2022. The number of fatalities, the number of cases and the exchange rate, which was assumed to have an influence on housing loans, were included as control variables to reflect COVID-19, while housing loans were utilized as the criteria of the housing sector, which was the topic of the study. The ADF, KPSS, and Carrion-i Silvestre tests were used to perform unit root analyses on the variables. The Maki Co-Integration Test was used to test the existence of cointegration among the variables. The Time Varying Causality test was used to determine causality relationships between variables. While variables in traditional unit root tests are stable at the I(1) level, they are unit rooted in CS unit root tests, according to empirical evidence. The housing sector and pandemic variables in Turkey have a long-term link, according to the cointegration test. A bidirectional causation link between the series was discovered on particular dates, according to the causality relationship.

Key Words: Pandemic, COVID-19, Housing Sector, Housing Demand and Supply

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT.....	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
TABLOLAR LİSTESİ.....	viii
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	ix
KISALTMALAR LİSTESİ.....	x
BİRİNCİ BÖLÜM	
GİRİŞ.....	1
1.1. Araştırmanın Problemi	5
1.2. Araştırmanın Hipotezi	5
1.3. Araştırmanın Amacı ve Önemi.....	6
1.4. Araştırmanın Sınırlılıkları.....	7
1.5. Araştırmanın Varsayımları	7
İKİNCİ BÖLÜM	
KAVRAMSAL ÇERÇEVE	8
2.1. Pandemi ve Epidemi: Teorik ve Kavramsal Çerçeve.....	8
2.1.1. Pandemi ve Epidemi Kavramları	8
2.1.2. Pandeminin Dünü ve Bugünü	12
2.1.3. Tarihte Yaşanan Pandemiler ve Salgınların İktisadi Etkileri.....	15
2.1.3.1. Antonine Vebası (165-180).....	16
2.1.3.2. Jüstinien Vebası.....	17
2.1.3.3. Kara Ölüm- Kara Veba (1346-1353)	18
2.1.3.4. Kolera Salgını (1839-1860).....	18
2.1.3.5. İspanyol Gribi (1918-1920).....	19
2.1.3.6. Asya Gribi (1957-1958).	20
2.1.3.7. Hong Kong Gribi (1968-1969).....	22
2.1.4. Yakın Dönemde Yaşanan Salgınlar	24
2.1.4.1. SARS Virüsü (Şiddetli Akut Solunum Yolu Enfeksiyonu) (2002-2004)	24
2.1.4.2. MERS-COV (Orta Doğu Solunum Sendromu) (2012-2015).....	25
2.1.4.3. Batı Afrika Ebola Salgını (2014-2016)	26
2.1.4.4. COVID-19 Özelinde Salgınlara Tarihsel Bir Bakış.....	27
2.1.5. Pandemilerin Sosyoekonomik Etkileri	28

2.1.5.1. Psikolojik ve Ruhsal Etkileri	30
2.1.5.2. Sosyokültürel Yaşama Etkileri	31
2.1.5.3. Çevresel Etkileri	32
2.1.5.4. Politik Etkileri	33
2.1.5.5. Ekonomik Yaşam Üzerindeki Etkileri	34
2.1.5.6. Turizm, Havacılık, Borsa, Eğitim Üzerindeki Etkileri.....	35
2.1.5.7. Pandemilerin Sosyoekonomik Etkilerinde Avantajlı ve Dezavantajlı Gruplar	38
2.1.5.8. Pandemilerin Sosyoekonomik Etkilerini Azaltmaya Yönelik Önlemler	39
2.1.6. COVID-19 Kavramı.....	40
2.1.6.1. COVID 19'un Özelliği ve Yayılımı	41
2.1.6.2. COVID-19'un Küresel Ekonomiye Etkisi ve Alınan Önlemler.....	42
2.1.6.3. COVID-19 Karşısında Küresel Ekonomiler	43
2.1.6.4. Küresel Ekonomilerde COVID-19 ve Makroekonomik Göstergeler.....	45
2.1.6.5. COVID-19 ve Türkiye	47
2.1.6.6. COVID-19'dan Önce Türkiye Ekonomisi	48
2.1.6.7. COVID-19 Pandemisinin Başlaması ile Alınan Tedbir ve Önlemler Kapsamında Türkiye Ekonomisi	52
2.1.6.8. COVID-19'un Türkiye Ekonomisinde Makroekonomik Göstergeler Üzerindeki Etkisi	55
2.1.7. COVID-19'un Türkiye Ekonomisinde Sektörler Üzerindeki Etkileri	57
2.1.7.1. Tarım Sektörü.....	57
2.1.7.2. Sanayi Sektörü (İmalat Sanayi)	59
2.1.7.3 Turizm Sektörü.....	60
2.1.7.4. Dış Ticaret	62
2.1.7.5. Eğitim Sektörü.....	66
2.1.7.6. Sağlık Sektörü	67
2.1.7.7. Ulaştırma (Lojistik) Sektörü.....	69
2.1.7.8. Otomotiv Sektörü	71
2.1.7.9. Enerji (Elektrik, Doğalgaz ve Petrol) Sektörü	72
2.2. Konut Kavramı	74
2.2.1. Tarih Boyunca Konut ve Gelişimi	75
2.2.2. Konut Sektöründe Temel Yaklaşımlar.....	76
2.2.3. Konut Sektörünün Özellikleri	78
2.2.4. Dünyada Konut Sektörü.....	79
2.2.5. Konut Talebini Etkileyen Faktörler	81
2.2.5.1. Ekonomik Faktörler.....	81

2.2.5.2. Demografik Faktörler	83
2.2.6. Konut Arzını Etkileyen Faktörler	85
2.2.6.1. Ekonomik Faktörler.....	86
2.2.7. Konut Sektörünün Ekonomi Üzerindeki Etkileri.....	87
2.2.7.1. Makroekonomik Değişkenler ve Konut Sektörü.....	87
2.2.7.2. Konut Sektörü ve Ekonomik Büyüme	88
2.2.7.3. Konut Sektörünün İşlem Maliyetleri.....	89
2.2.7.4. Konut Sektörü ve Ekonomik Kalkınma	90
2.2.7.5. Konut Sektörü ve Enerji	90
2.2.7.6. Konut Sektörü ve Refah Etkisi	92
2.2.7.7. Konut Sektörü ve Tüketici Tercihleri.....	93
2.2.8. Konut Sektörünün Sosyokültürel Etkileri	94
2.2.9. Konut Balonu	94
2.2.10. Türkiye Ekonomisinde Konut Sektörü	95
2.2.11. Türkiye Ekonomisinde Konut Sektöründe Arz ve Talep Dengesi.....	98
2.2.12. Türkiye Ekonomisinde Konut Sorunu	98
2.2.13. TOKİ (Toplu Konut İdaresi).....	100
2.2.14. Türkiye Ekonomisinde Konut Politikaları	101
2.3. COVID-19 ve Konut Sektörü	105
2.4. COVID-19'un Türkiye'de Konut Sektörüne Etkileri	108
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	
ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ	112
3.1. Araştırmanın Metodu ve Ekonometrik Analiz	112
3.2. Literatür Özeti.....	112
3.3. Ekonometrik Yöntem ve Metodoloji.....	119
3.4. Birim Kök Testleri.....	120
3.4.1. Genişletilmiş Dickey Fuller (ADF) Birim Kök Testi	121
3.4.2. Kwiatkowski Phillips Schmidt ve Shin (KPSS) Birim Kök Testi	122
3.4.3. Carrion-i Silvestre (CS) Birim Kök Testi	124
3.5. Eşbütünleşme Testi.....	126
3.5.1. Maki Eşbütünleşme Testi.....	127
3.6. Nedensellik Testi	128
3.6.1. Zamanla Değişen Nedensellik Testi	130
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM	
BULGULAR VE YORUM	132

4.1. Değişkenlere Ait Grafiksel Analizler	132
4.2. Değişkenlere Ait Tanımlayıcı İstatistikler	134
4.3. Birim Kök Testi Sonuçları.....	135
4.3.1. Genişletilmiş Dickey Fuller (ADF) Birim Kök Testi Sonuçları.....	135
4.3.2. Kwiatkowski Phillips Schmidt ve Shinn (KPSS) Birim Kök Testi Sonuçları.....	136
4.3.3. Carrion-i Silvestre (CS) Birim Kök Testi Sonuçları.....	136
4.4. Maki Eşbütünleşme Testi Sonuçları	137
4.5. Zamanla Değişen Nedensellik Testi Sonuçları.....	141
BEŞİNCİ BÖLÜM	
SONUÇ VE ÖNERİLER	149
5.1. Sonuç	149
5.2. Öneriler	154
5.2.1. Politika Yapıcılarına Öneriler	154
5.2.2. Piyasa Yapıcılarına Öneriler	156
5.2.3. Yeni Araştırmacılara Öneriler.....	158
KAYNAKÇA	159

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1. Mevsimsel Grip ve Pandemi Grip Arasındaki Farklar.....	10
Tablo 2. Bazı Ülkelerde İşsizlik Oranları.....	21
Tablo 3. Çin Ekonomisinde İşsizlik, Enflasyon ve Ekonomik Büyüme	46
Tablo 4. ABD Ekonomisinde İşsizlik, Enflasyon ve Ekonomik Büyüme.....	47
Tablo 5. Almanya Ekonomisinde İşsizlik, Enflasyon ve Ekonomik Büyüme	47
Tablo 6. Türkiye Ekonomisinde Ana Makroekonomik Göstergeler	49
Tablo 7. 2017-2019 Yıllarında Türkiye Ekonomisinde Makroekonomik Değerler	51
Tablo 8. Türkiye Ekonomisinde Enflasyon, İşsizlik ve Cari Açık	56
Tablo 9. Pandemi Döneminde Dış Ticaret Dengesi	65
Tablo 10. Pandemi Döneminde Türkiye’de Dış Ticaret Dengesi	66
Tablo 11. 2020-2021 Yılında Bazı Kentlerde Konut Fiyatlarındaki Değişim	80
Tablo 12. 2015-2020 Yıllar Arasında Türkiye’de Elektrik Üretimi ve Konut Adedi Verileri.....	91
Tablo 13. Türkiye’de İnşaat Sektörünün GSYH’dan Aldığı Pay	97
Tablo 14. Türkiye Ekonomisinde 2017-2020 Yıllarında Konut Satışları	97
Tablo 15. Türkiye Ekonomisinde Yıllık Konut Satışları.....	109
Tablo 16. Türkiye Ekonomisinde Kullanılan Kredi Miktarı.....	110
Tablo 17. Bina Sayım Verileri.....	111
Tablo 18. Değişkenler ve Kaynakları	120
Tablo 19. Değişkenlere İlişkin Tanımlayıcı İstatistikler	134
Tablo 20. ADF Birim Kök Testi Sonuçları	135
Tablo 21. KPSS Birim Kök Testi Sonuçları.....	136
Tablo 22. CS Birim Kök Testi Sonuçları	137
Tablo 23. Maki Eşbütünleşme Testi Sonuçları.....	138
Tablo 24. Konut Kredisinden Ölüm Sayısına Doğru Nedensellik İlişkisinin Olduğu Tarihler	142
Tablo 25. Ölüm Sayısından Konut Kredisine Doğru Nedensellik İlişkisinin Olduğu Tarihler	143
Tablo 26. Konut Kredisinden Vaka Sayısına Doğru Nedensellik İlişkisinin Olduğu Tarihler	144
Tablo 27. Vaka Sayısından Konut Kredisine Doğru Nedensellik İlişkisinin Olduğu Tarihler	145
Tablo 28. Konut Kredisinden Döviz Kuruna Doğru Nedensellik İlişkisinin Olduğu Tarihler	146
Tablo 29. Döviz Kurundan Konut Kredisine Doğru Nedensellik İlişkisinin Olduğu Tarihler	147

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 . Epidemi ve Pandemi Arasındaki Farklar	12
Şekil 2 . İspanyol Gribi Dalgaları	20
Şekil 3 . Tarih Boyunca Yaşanan Salgınların Etki ve Büyüklükleri.....	23
Şekil 4. Konut Kredileri	132
Şekil 5. Ölüm Sayıları	133
Şekil 6. Vaka Sayıları.....	133
Şekil 7. Döviz Kuru	134
Şekil 8. Konut Kredisinden Ölüm Sayısına Doğru Nedensellik Analizi	141
Şekil 9. Ölüm Sayılarından Konut Kredisine Doğru Nedensellik Analizi	143
Şekil 10. Konut Kredilerinden Vaka Sayılarına Doğru Nedensellik Analizi	144
Şekil 11. Vaka Sayılarından Konut Kredilerine Doğru Nedensellik Analizi	145
Şekil 12. Konut Kredilerinden Döviz Kuruna Doğru Nedensellik Analizi	146
Şekil 13. Döviz Kurundan Konut Kredilerine Doğru Nedensellik Analizi	147

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	:	Avrupa Birliği
ABD	:	Amerika Birleşik Devletleri
ADF	:	Augmented Dickey Fuller
AKP	:	Adalet ve Kalkınma Partisi
API	:	Açık Piyasa İşlemleri
CoV	:	Koronavirüs
CS	:	Carrion-i Silvestre
FED	:	Amerikan Merkez Bankası
GSMH	:	Gayri Safı Milli Hasıla
GSYH	:	Gayri Safı Yurt İçi Hasıla
GYO	:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
ISO	:	İstanbul Sanayi Odası
KDV	:	Katma Değer Vergisi
KOBİ	:	Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler
KPSS	:	Kwiatkowski Phillips Schmidt Shinn
MEB	:	Milli Eğitim Bakanlığı
MERS-COV	:	Ortadoğu Solunum Sendromu
MÖ	:	Milattan Önce
MS	:	Milattan Sonra
MÜSİAD	:	Müstakil Sanayici ve İş Adamları Derneği
OECD	:	Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü
ÖTV	:	Özel Tüketici Vergisi
PMİ	:	Sanayi Üretim Endeksi
SARS	:	Şiddetli Akut Solunum Yolu Sendromu
STK	:	Sivil Toplum Kuruluşu
TCMB	:	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TOKİ	:	Toplu Konut İdaresi
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Kurumu
VAR	:	Vector Autoregressive
WHO	:	World Health Organization
WTO	:	World Trade Organization

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

İnsanoğlu tarih boyunca barınma ihtiyacı duymuştur. Bu barınma ihtiyacı milattan önceki çağlardan itibaren ele alındığında mağaralarda, ağaç kovuklarında ve suya yakın olan yerlerde kurulan belirli yapılar olarak karşıya çıkmaktadır. Konut, bir ekonomide sosyo ekonomik gelişimin göstergeleri arasında yer almaktadır. Bu kapsamda hükümetler konut ihtiyacını, konut arz ve talebini ve konut yatırımlarını dengelemek için belirli politikalar üretmektedir. İnşaat sektörü, konut inşaatı olarak ele alındığında fertlerin toplu veya bireysel olarak yaşadıkları yapıtlar inşa eden bir alandır. Bu bağlamda konut inşaatı, inşaat sektörünün sadece bir kolunu teşkil etmektedir. Ekonomi için lokomotif görevi gören konut sektörü 250 farklı ekonomi alanı üzerinde etkiye sahiptir. Konut sektörünün başlıca etkilediği sanayi kolları şu şekildedir: Demir ve çelik sanayisi, çimento/beton ve seramik sanayi, ahşap ve mobilya sanayi, kimya ve boya sanayisi, dokumacılık ve halı sanayi, cam sanayi. Konut inşası sürecinde bahsi geçen sanayi kolları doğrudan etkilenirken, konut sektörü ekonomi üzerinde doğrudan ve dolaylı etkilere sahiptir. Örneğin konut arz ve talebi noktasında hem inşaat firması hem de konut talep eden bireyin kredi kanallarını kullanmasından dolayı finansal sisteme etki etmektedir. Böylece 250 alt sektör ve finansal piyasa ile etkileşim halinde olan konut sektörü, Türkiye ekonomisi için çarpan etkisine sahip bir yapıdadır. Konut sektörünün kapsamının ve etki oranının yüksek olmasının yanı sıra istihdam oranı açısından da önemli rol oynadığı bilinmektedir. Türkiye ekonomisi genel yapısı itibariyle emek-yoğun işgücüne dayalı bir ekonomik yapıya sahiptir. Konut sektörünün tüm bu özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gerek büyüme gerekse tasarruf eğiliminde ön plana çıkan bir sektör olduğu ifade edilebilir. Bu bağlamda, konut sektörü ekonomik yapı içerisindeki yeri itibariyle politika önerme ve uygulamalarında da önemli katkılara sahip bir sektördür (Kızıltepe, 2011: 54).

Küreselleşmenin hız kazandığı dünyada sosyal, kültürel, ekonomik ve toplumsal faktörlerin önemi hızla artarken değişiklikler göze çarpmaktadır. Küreselleşme gereği ülkeler arasındaki rekabet hem ulusal hem de uluslararası nitelikte kendini belli etmektedir. Bu kapsamda yaşanan etkiler büyük bir dönüşüme neden olurken konut piyasası bu dönüşümün merkezinde yer almaktadır.

Ülke ekonomilerine etkilerinin yanı sıra şehir, şehir yaşamı ve şehir ekonomisine katkılarından dolayı konut piyasası regülasyon politikaları içeren, sosyal ve kültürel etkileri içerisinde barındıran bir piyasadır. En temel özelliği olan barınma ihtiyacını karşılarken

mekânsal bir kavram olan konut, günümüzde ise sosyal, kültürel ve ekonomik bir politika aracıdır. Bahsedilen regülasyon politikaları ise konut arz ve talebi dikkate alınarak oluşturulmaktadır (Özpolat, 2014:1).

Konut sektörü, sahip olduğu sosyal ve ekonomik özelliklerinden dolayı diğer sektörlerden farklıdır. Çünkü konut bireyler tarafından yatırım aracı olarak da tercih edilebilirken aynı zamanda zorunlu bir mal olarak da kullanılmamaktadır. Bundan dolayı konut sektörü bir ekonomide kilit rol üstlenmektedir. Bunun ana nedenlerinden biri diğer sektörler ile girdi-çıkı ilişkisi olmasıdır. Bundan dolayı, konut sektöründeki çarpan katsayısı yüksek olurken, sektöre yapılan bir harcama otomatik olarak diğer sektörlerle yansımaktadır.

Konut sektörü, 250 alt sektörü içerisinde barındırırken yüksek çarpan etkisinden dolayı ekonomik büyümeye önemli katkı sağlamaktadır. Ancak bilindiği üzere konut sektörü beklenen ölçüde katma değer yaratan bir sektör değildir. Türkiye ekonomisi genel yapısı itibarıyla tüketen bir ekonomidir. Ekonominin içerisinde bulunduğu şartlardan dolayı konut sektörü ilerleyen zaman içerisinde inişli ve çıkışlı bir performans sergilemektedir. Bu durum ise ekonomik krizlere zemin yaratmaktadır. Konut sektörü bu yapıdan dolayı krizlerin tek nedeni olmasa da yarattığı etkiden dolayı yaşanan krizlerde önemli rol oynamaktadır (Özlük, 2019:2).

Diğer sektörlerde olduğu gibi konut sektörü de doğal afetler, terör, siyasal politik olaylar ve pandemi dönemi gibi olgulardan etkilenmektedir. Bahsi geçen olgular içerisinde yakın dönemde tüm dünyayı kasıp kavuran COVID-19 pandemisi tüm hayatı olumsuz etkilerken konut sektörüne negatif bir etki yaratmıştır. Pandemi dönemi ile konut sektöründe sosyal ve ekonomik olaylar baş gösterirken dünyada hükümetler virüsün yıkıcı etkisini azaltabilmek için birtakım önlem zinciri geliştirmişlerdir.

11 Mart 2020 tarihinde Dünya Sağlık Örgütü (WHO) tarafından bir hastalığın kısa zamanda dünyada geniş bir alana ve kitleye yayılım göstermesi kriterleri kapsamında pandemi olarak ilan edilen COVID-19 virüsü 1 Aralık 2019 tarihinde Çin'in Hubei eyaletinin Wuhan kentinde ortaya çıkmıştır (World Health Organization, 2021). Ancak kısa sürede globalleşen dünyanın ilerleyen ulaşım ve teknolojik imkanları sayesinde pandemik bir hal alarak dünyayı ve ekonomileri etkisi altına almıştır. Mal ve hizmet ticaretinde ortaya çıkan şok dalgaları neticesinde geleceğe dönük belirsizlikler ortaya çıkmış ve başlangıçta büyük buhrana benzerlik gösterirken pandemi sürecinin uzaması bu benzerliği derinleştirerek dünyada ve ekonomilerde daha kalıcı izler ve tahribatlar yaratmaktadır.

Dünya ülkeleri COVID-19 ile ilk defa karşılaşmamışlardır. Bu virüs 2002'de yine Çin'de ortaya çıkarken Uzakdoğu ülkelerinde yüksek oranlı bir ölüme neden olmuştur. Yabani

kedilerden bulaşan SARS (Şiddetli Akut Solunum Yolu Enfeksiyonu) virüsü ile develer tarafından bulaşıldığı tahmin edilen ve Suudi Arabistan ve Ortadoğu ülkelerinde can kaybına neden olan MERS (Ortadoğu Solunum Sendromu) virüsü koronavirüs ailesindendir (Karcıglu, 2020: 66).

İnsanlık tarihindeki salgın hastalıklar ve bunların yarattığı sosyo-ekonomik sorunlar geçmişten bu yana karşıya çıkmaktadır. Tarih sayfalarına bakıldığında 14.yy'da ortaya çıkan kara ölüm, bununla birlikte tüm Avrupa'yı etkileyen 1918'de ortaya çıkan veba salgını, 50 milyondan fazla insanın ölümüne neden olan 1918 İspanyol gribi ve 1976'dan beri etkisini günümüzde de sürdüren HIV virüsü gibi salgın hastalıklar sosyal ve ekonomik çöküntüler yaratmıştır.

COVID-19 salgını ile geçmişte yaşanan salgınlar arasında belirgin iktisadi farklılıklar vardır. Etki açısından ele alındığında en önemli ayrıntı küreselleşme sonucunda mal ve hizmet miktarındaki büyük artışlardır. Ayriyeten tüketici tercihleri, emtia piyasasındaki değişiklikler ve finansal piyasadaki küreselleşme yaşanan salgınların ekonomik etkisini değiştirmektedir. Küresel ekonominin iletişim ve ulaşım teknolojisi ile genel imkanları bakımından gelişmiş nitelikte olması, gerek krizlerin gerekse dış dünyada meydana gelen farklı alanlardaki değişimlerin hızlı ve yüksek frekanslı olması bir şekilde diğer ülkelere ve ülke ekonomilerine sirayet etmesine yol açmaktadır.

COVID-19 salgını etkilerinin, Çin'den tüm dünyaya yayılması ve sürecin ilerlemesi sonucunda ülkelerin sosyal ve ekonomik yapılarında değişimler gözlemlenmektedir. Toplumlar için pandemi kapsamında alınan tedbirler tarihte benzeri görülmemiş nitelikte olması, alınan tedbir ve kısıtlamalar sebebiyle sosyal yapının yanında makroekonomik yapının da bozulmasına ve halihazır da krizlere açık olan ekonomilerin daha da hassaslaşmasına yol açmıştır. İnşaat ve konut sektörünün etki ve kapsamı göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu sektörler ekonomide meydana gelen olumlu veya olumsuz gelişmelerden büyük ölçüde etkilenmektedir. COVID-19'un ülke ekonomilerine etkileri göz önünde bulundurulduğunda konut sektörü krizlere duyarlı olması nedeniyle pandemi sürecinden yüksek ölçekte etkilenecek sektörlerden biridir.

2019 yılının sonunda Çin Halk Cumhuriyetinde ortaya çıkan COVID-19 virüsünün pandemiye dönüşmesi ile birlikte dünya genelinde başlangıçta sağlık açısından endişeler en üst seviyede yer alırken, alınan tedbirler sonucunda ekonomik, sosyal ve siyasal anlamda problemler ortaya çıkmaya başlamıştır. Ekonomi alanındaki sorunların tetikleyicilerinin kısıtlamalar ve can güvenliği sonucu ortaya çıktığı ve sürecin uzaması nedeniyle gitgide derinleştiği görülmektedir. Global ölçekte ekonomilerde tarım, sanayi ve hizmet sektörlerinin etkilenme düzeyleri farklılık gösterse de oransal olarak bahsedilen tüm sektörler neredeyse aynı yön ve derecede etkilenmiştir. Başlangıçta söz konusu kısıtlamalar virüsün yayılımını engellemek için ulaşım alanında ortaya çıkmış ve gerek seyahat gerekse hammadde ulaşımının aksaması neticesinde olumsuz etkiler yaratmıştır. Seyahat edemeyen insanlar evlerine kapanırken hizmet sektörü altında yer alan turizm

ve işletmecilik faaliyetlerinde ciddi aksamalar ve istihdam kayıpları görülmüştür. Kısıtlamanın bir diğer etkisi ise sanayi sektörü kapsamında hammadde ve nihai malların bölgeler ve ülkeler arasında transferinde ortaya çıkmış ve üretim açısından sanayi çarkları durma noktasına gelmiştir. Makroekonomik göstergelerin işgücü ve üretim kapasitesindeki düşüşten olumsuz etkilenmesi bu gibi durumlarda kaçınılmazdır. Pandemiyle birlikte Türkiye’de Sanayi Üretim Endeksi (PMI) özellikle 2020 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde ciddi düşüşlere sahne olmuştur. Bizzat insan emeğine dayalı olan tarım sektörü ise işgücü kaybından en çok etkilenen sektör olarak öne çıkmaktadır.

Ekonomiyi kilitlenme noktasına getiren COVID-19 tüm dünya da olumsuz bir etkiye neden olmuş, Türkiye ekonomisini de etkisi altına alarak negatif sonuçların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu olumsuzluk hayatın her alanında etkisini göstermiştir.

Bu çalışmada, iktisadi yazın içerisinde yer alan ekonomi ve konut sektörünün ilişkisine ek olarak pandemi döneminin konut sektörüne olan ekonomik etkisi ele alınmıştır. Çalışma bu yönüyle literatürde ki ilk çalışma olma özelliğini elde edecektir. Tez çalışmasının temel hipotezi: *“Pandemi süreci ile konut sektörü arasında uzun dönemde ilişki vardır”* şeklinde kurgulanmış olup temel hipotez ekonometrik analizler ile test edilecektir.

Belirlenen hipotez kapsamında çalışma beş bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde: Çalışmanın genel olarak girişi yapılarak araştırmanın problemi, hipotezi, amacı ve önemi, sınırlılıkları ve varsayımları başlıkları hakkında bilgiler verilmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde: COVID-19 ve konut sektörü ilişkisine yer verilmiştir. Bu bölümde, öncelikle pandemi kavramına, tarihte yaşanan salgınların iktisadi etkilerine, pandemilerin sosyo-ekonomik etkilerine devamında ise tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 kavramına, özelliğine, yayılımına, küresel ekonomilerde yarattığı etkiler ve Türkiye ekonomisi üzerindeki etkilerine değinildikten sonra konut kavramı, konut arz ve talebine, konut sektörünün ekonomi üzerine etkilerine değinildikten sonra Türkiye ekonomisinde konut sektörüne son olarak ise COVID-19 ve konut sektörü ilişkisi ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir.

Tez çalışmasının üçüncü ve dördüncü bölümünde belirlenen hipotez kapsamında ekonometrik analizler ve analizlerden elde edilen sonuçlar yer almaktadır. Bu kapsamda öncelikle kullanılan testlerin teorileri ve modelleri aktarılırken, devamında ise yapısal kırılmalı eşbütünleşme ve nedensellik analizleri yer almaktadır. Bölümün sonunda ise analizlerden elde edilen bulgular açıklanmaktadır.

Çalışmanın beşinci ve son bölümü ise, sonuç ve öneriler kısmı olarak belirlenmiştir. Sonuç ve öneriler başlığı altında tezden elde edilen bulgular yorumlanırken yapılacak önermeler ile literatürde yer alacak ilk çalışma olması nedeni ile önemi vurgulanacaktır.

1.1. Araştırmanın Problemi

Araştırmada temel problem, “*Pandemi sürecinde ekonominin bir kolu olan konut sektörünün bu süreçteki değişimi*” olarak belirlenmiştir. Belirtilen problem hususunda Türkiye ekonomisinde lokomotif görevi gören konut sektörünün pandemi sürecindeki performansı araştırılacaktır. Tüm dünya yaşanan COVID-19 süreci ile büyük bir krize girmiştir. Gerek konut sektörü gerekse gayrimenkul sektörü gibi tüm sektörler dünya da olduğu gibi ülkemizde de büyük bir darbe almıştır. Salgın kapsamında hem kişisel hem de devletin aldığı kararlar çerçevesinde ülke de her alanda yaşam zorlaşırken alınan tedbirler bir noktaya kadar etkili olmuştur. İlk aşamada alınan tedbirler de halk uyum sağlamakta güçlük yaşarken, ekonomik koşullar ağırlaşmıştır. Bu kapsamda, dünyada olduğu gibi Türkiye’de devletin kararlı duruşu sayesinde büyük destek paketleri verilmiştir.

Çalışmada yer alan bu problem iktisadi etkiler içerisinde Türkiye ekonomisi üzerinden incelenmektedir. Konut sektörü Türkiye ekonomisinde sahip olduğu özellikler neticesinde istihdam yaratması, ekonomik büyümeye katkıda bulunması ve bireyler tarafından yatırım aracı olarak tercih edilmesinden dolayı ekonomide lokomotif görevini üstlenmektedir. Konut sektöründe her dönemde yapılan harcamalar da farklılıklar göze çarpmaktadır. Nitekim 2002 yılından itibaren mevcut iktidar konut sektörüne vermiş olduğu teşvik ve sübvansiyonlar ile birlikte sektör de ciddi bir değişim meydana gelmiştir.

İktisat literatürü ulusal ve uluslararası açıdan incelendiğinde konut sektörü gerek ampirik gerekse de teorik bir şekilde ele alınmıştır. Yapılan çalışmalarda konut sektörünü etkileyen faktörler, konut talebi ve arzı, konut fiyat endeksi ve hedonik konut fiyat endeksi gibi konut sektörünün içerisinde yer alan unsurların farklı şekillerde alındığı görülmektedir.

Bu kapsamda, çalışmanın amacı COVID-19 süreci ile konut sektörü arasındaki ilişkinin saptanması ve ortaya konulmasıdır. Çalışmada belirlenen amaca ulaşabilmek için pandemi sürecinin konut sektörüne etkisi ekonometrik analizler ile test edilecektir. Elde edilen bulgulara göre, konut sektörü kapsamında sektörü güçlendirmek ve ekonomik krizlere karşı daha dayanıklı hale getirmek amacıyla politika önerileri sunulurken literatür de ilk çalışma olarak yer alması sebebiyle gelecekteki çalışmalara ışık tutacaktır.

1.2. Araştırmanın Hipotezi

Hipotez, araştırması yapılan problemle ilgili doğruluğu ya da yanlışlığı ispatlanmamış olan fakat doğru olduğu iddia edilen önermelerdir. Bu öneri, çalışmanın ilerideki kısmında test edilirken,

eğer doğru ise bilimsellik kazanmaktadır. Tam tersi durumda ise ya değiştirilir ya da terk edilmektedir (Seyidoğlu, 2017:17).

Çalışmada, pandemi süreci ile konut sektörü arasında ki uzun dönemli ilişkinin varlığı test edilmektedir. Bu bağlamda, çalışmanın temel hipotezi **“Pandemi süreci ile konut sektörü arasında uzun dönemde ilişki vardır.”** şeklinde belirlenmiştir. Bu kapsamda, analizler için klasik birim kök testlerinin yanı sıra yapısal kırılmalı birim kök testi tercih edilmiştir. Bununla birlikte yapısal kırılmaları dikkate alan eşbütünleşme testi ve zamana bağlı olarak değişen nedensellik testleri kullanılmıştır. Analizlerden elde edilen bulgulara göre hipotezin desteklenip desteklenmediği yorumlanırken literatürde yer alacak ilk çalışma olması teze ayrı bir anlam katmaktadır.

1.3. Araştırmanın Amacı ve Önemi

COVID-19’un ekonomik etkileri incelendiğinde son dönemde karşılaşılan ekonomik krizlerin yapısı ve etkileri ile benzerlik göstermemektedir. Bu bağlamda, COVID-19 pandemisi dünyanın en büyük krizi olarak nitelendirilen 1929 Büyük Buhranının etkilerinden bile fazladır. Bu çalışmanın amacı ekonomik yapı içerisinde krizlerden en hızlı ve en derin şekilde etkilenen konut sektörünün Türkiye’de COVID-19’un iktisadi anlamda yıkıcı etkilerinden ne derece ve hangi açılardan etkilenebileceğini incelemektir. COVID-19 ve konut sektörü ilişkisinin ulusal ve uluslararası yazında da geniş yer bulmaması ve bilindiği kadarıyla Türkiye özelinde herhangi bir ampirik araştırma bulunmaması yapılacak çalışmayı konuyla ilgili literatür açısından özgün ve değerli kılmaktadır.

Pandemi ve konut sektörü üzerine gerçekleştirilen çalışmalar özellikle ABD gibi güçlü konut piyasasına sahip olan ülkeler üzerinde yoğunlaşmaktadır. Ancak COVID-19 gibi global ölçekli salgınların konut piyasalarına etkisini inceleyen araştırma sayısı son derece kısıtlı olmakla birlikte yapılan taramalar neticesinde Türkiye özelinde bir araştırmaya rastlanmamıştır. Türkiye için salgın süreci boyunca konut piyasasında nasıl bir dalgalanma olduğuna dair ise temel istatistiklerin ötesinde henüz ampirik bir bulgudan bahsetmek mümkün görünmemektedir. Bu bağlamda, Türkiye’de pandeminin konut talebine olan etkilerinin ampirik olarak incelenmesi bu çalışma da temel anlamda bir özgünlük oluşturmaktadır. Dolayısıyla bu tez çalışması; araştırma konusu, örnekleme, literatüre katkısı ve ortaya konulabilecek potansiyel politika önermeleri bakımından özgünlük taşımaktadır.

1.4. Araştırmanın Sınırlılıkları

Araştırmanın temel sınırlılıkları ya da kısıtları şunlardır;

- Çalışma, Türkiye ekonomisinde konut sektöründe önemli bir gösterge olan konut kredi miktarı ile COVID-19'u temsilen yeni vaka sayısı ve yeni ölüm sayısı ve kontrol değişkeni olarak döviz kuru iktisadi değişkenleri esas alınmıştır.
- Pandeminin ülke ekonomilerine etkileri göz önünde bulundurulduğunda, konut sektörü krizlere duyarlı olması nedeniyle pandemi sürecinden yüksek ölçekte etkilenecek sektörlerden biridir. Bu bağlamda, pandeminin konut sektörü üzerindeki etkileri incelenirken, sektörün başat göstergelerinden biri olan konut kredisi miktarındaki değişimler ile yeni vaka sayısı ve ölüm sayısı üzerinden ampirik bulgulara ulaşılması hedeflenmektedir. Araştırma, Türkiye örnekleminde ilk COVID-19 vakasının görüldüğü tarihten itibaren elde edilen verileri kapsayacaktır.
- Türkiye coğrafyasında belirlenen zaman aralığında tespit edilen vaka sayısı ve ölüm sayısı COVID-19 pandemi sürecinin göstergelerinin konut sektörü ile ilişkisi test edilecektir. Belirlenen pandemi değişkenleri ve analiz sürecindeki zaman aralığı temel sınırlılıktır.

1.5. Araştırmanın Varsayımları

Konut sektörü ile alakalı literatürde yer alan çalışmalar birbirleri ile benzerlik göstermektedir. Konuyla ilgili yerli ve yabancı literatür incelendiğinde konut sektörüne dair çok sayıda teorik ve ampirik araştırmanın olduğu ifade edilebilir. Yapılan çalışmalarda konut sektörünü etkileyen faktörler olarak; konut talebi ve arzı, konut fiyat endeksi, hedonik konut fiyat endeksi gibi konut sektörünün içerisinde yer alan unsurların farklı şekillerde ele alındığı görülmektedir. Bu kapsamda yerli literatüre bakıldığında, yapılan çalışmalarda elde edilen bazı bulgular konut sektörü ve makroekonomik değişkenler arasındaki ilişkiyi doğrularken kimi bulgular ise iktisadi beklentilerle çelişmektedir.

Literatürdeki alan yazınından farklı olarak bu tez çalışmasında da pandemi sürecinin konut sektörü üzerindeki etkisi baz alınırken pandeminin konut piyasasında geniş dalgalanmalar doğurması nedeniyle konut sektörü üzerindeki etkisi incelenecektir. Çalışmanın temel varsayımı, konut sektörünün sadece pandemi değişkenleri üzerinden etkilendiğidir.

İKİNCİ BÖLÜM

KAVRAMSAL ÇERÇEVE

2.1. Pandemi ve Epidemik: Teorik ve Kavramsal Çerçeve

Pandemi ve epidemik kavramları yüzyıllar boyunca dünya da varlığını sürdüren unsurlar olmasına rağmen herhangi bir salgın yaşanması durumunda gündeme gelmektedir. Bu kavramlar yaşanan salgın karşısında sıklıkla ortaya çıkarken anlamları ise birbirinden farklıdır.

2.1.1. Pandemi ve Epidemik Kavramları

Pandemi; bir salgın hastalık durumunda geniş bir alanda ortaya çıkan, kısa sürede yayılım gösteren ve birden fazla ülke de yada kıtada etkisini hissettiren bulaşıcı hastalıkların genel adıdır. Herhangi bir nedenden dolayı ortaya çıkan hastalığın pandemi olarak ilan edilebilmesi için üç ana kriter bulunmakta olup Dünya Sağlık Örgütü'nün (WHO) tanımlamasına göre şu şekilde açıklanmaktadır: Bu kriterler, yeni bir virüs türü yada bu virüsün mutasyon geçirmesi, virüsün insanlara kolaylıkla geçebilmesi ve aralıksız bir bulaşma süresidir. Bu kriterler gerçekleştiğinde WHO tarafından pandemi ilan edilmektedir (TÜBA, 2020:19).

WHO'ya göre pandemi, belirsiz nedenler ile ortaya çıkan bir hastalığın çok geniş bir zamanda ve büyük bir ölçekte dünyaya yayılım göstermesidir. Bununla birlikte, influenza (grip) salgını yeni bir influenza türü ortaya çıktığında belirirken çoğu kişinin bağışıklığı yoktur (WHO,2020). İlaveten, pandemi bir kıtada veya dünyada birden fazla ülke de geniş bir yayılma gösteren ve etkisini kısa sürede hissettiren salgın hastalıklar olarak da ifade edilebilmektedir (Medipol, 2020).

Teorik açıdan ele alındığında, pandemi sözcüğünün kökeni Yunancadan gelmektedir. Yunanca “pan: tüm + demos: insanları” ifade eder. Kaynağı belirsiz sebeplerden dolayı bir virüs salgına neden olabilir. Bu virüsün birden fazla enfekte etme ve bulaşma yollarının olması nedeni ile salgın ortaya çıkabilmektedir. Salgınlar etki derecesine göre kendini sınırlayabilir. Fakat, yüksek enfekte durumuna göre yada uzun dönemdeki etkisine göre sonuçları değişmektedir (TÜBA, 2020: 20).

Pandemi kelimesi “nüfus” ya da “insanlar” manasına gelen kelimelerden türetilmiştir. Nedeni belli olmayan bir salgın tüm dünyayı etkisi altına alırken geniş bir yayılım göstermiştir. Pandemi süreci çok ciddi bir hastalık olup hızlı bir yayılma süreci gösterirken birden fazla

insanı etkisi altına almaktadır (Fadime ve Özkaya, 2020:37). Yaşanan pandemi süreçlerinde insanların büyük bir bölümü dokunulmazlık özelliğini yitirmektedir (Mıd Sweden University, 2011). Pandemi dönemlerinin toplum üzerindeki etkisi bir hayli yüksektir. Bunlar, bireylerin bağışıklığına, insanlar arasındaki temas ve topluluklardaki bulaşmaya, virüsün bulaş hızına, patojenik yeteneğe, olası risk unsurlarına, iklime ve sağlık bakımı kalitesine bağlıdır (T.C. Sağlık Bakanlığı, 2019). Pandemi döneminde yaşanan olumsuz etkilerden dolayı insanlar günlük yaşamlarının dışına çıkmıştır. Bu kapsamda, yaşanan pandeminin seyri ve hızına göre iş hayatı, eğitim ve toplumsal düzende bozulmalar meydana gelmiştir (T.C. Sağlık Bakanlığı, 2019).

Kriterler içerisinde virüsün insanlara kolaylıkla geçip aralıksız bir şekilde bulaşması üzerinde durulması gereken önemli unsurdur0. Bu bağlamda, virüsün enfektesi, fertler arası temas ve toplumlar arası ulaşımın özellikleri, risk unsurları, sağlık hizmetleri, iklimden kaynaklanan özellikler ve pandemi sürecinin toplum üzerindeki etkileri değişiklikler arz etmektedir.

Tüm dünyayı etkisi altına alan pandemi süreci WHO tarafından ilan edilmektedir. Bu dönemin en temel özelliği ise bulaşma hızının çok yüksek olmasıdır (Medipol, 2020). Pandeminin ilanından sonra izleyen süreç yerel ölçekten çıkıp küresel bir noktaya gelmektedir. Salgının seyrinin ciddi bir boyutta olması ile virüse bağlı ölümler artarken tüm dünya da devletler olağanüstü hal ilan etmişlerdir. (Kaya vd, 2021:527-528).

Her pandemi döneminde geçmişle kıyaslandığında bazı ortak özellikler olduğu görülmektedir. Bu özellikler ise şu şekilde ifade edilmiştir (Kırık vd, 2020:42-43).

- Pandemi döneminde süre 12 ila 18 hafta olup süre değişebilir.
- Pandemi döneminde hastalığın örüntüsü mevsimsel gripten farklıdır.
- Pandemi, normal influenza sezonu dışında da görülebilirken hastalık birden çok dalgaya sahiptir.
- Sezonluk görülen grippe hastaneye yatış durumu ve yaşanan ölümler çoğunlukla yaşlı kesim ve belirli sağlık problemleri olan bireylerde gözlenirken, pandemi döneminde her yaştan insanlar ve sağlık bireyler de hastaneye yatış ve ölüm görülmektedir.
- Bir pandemi sürecinde yeni bir virüs türü halihazırda dolaşımda olan diğer grip türlerinin (suş) yerini alabilmektedir.
- Süreç içerisindeki suş, mevsimsel gribin ve diğer virüslerin bir parçası olurken baskınlık gösterebilmektedir.

Yukarıda bahsedilen olgulardan hareketle pandemi ile mevsimsel grip arasındaki fark ise şu şekilde açıklanmaktadır:

Pandemi döneminde yaşanan grip sürecinde belirtiler büyük bir olasılıkla mevsimsel gribe benzediği sonu daha kötü olmaktadır. Çünkü pandemik grip yeni bir influenza türü sebebiyle gerçekleşmekte iken insan vücudu bu yeni virüs türünü tanıyamadığından vücut hayli tepki vermektedir. Pandemi süreçlerinde yaşanan gripelerde sağlık çalışanları hasta ve ölüm sayılarının yüksek olacağını dile getirmektedir. Bu bağlamda, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler de sağlık şartlarının yetersiz olması ve bireysel temizliğe pek önem verilmemesinden dolayı yaşanan salgınların etkisi daha yüksek olacaktır (Veri Analiz, 2020).

Mevsimsel grip ile pandemik grip arasındaki farklar aşağıdaki tablo da özetlenmiştir:

Tablo 1. Mevsimsel Grip ve Pandemik Grip Arasındaki Farklar

Faktörler	Mevsimsel Grip	Pandemik Grip
Tehlikeli Midir?	Genelde tehlikeli olmayıp sadece 5 yaş altı çocuklarda, yaşlılarda ve kronik rahatsızlığı olanlar da belirli komplikasyona neden olur.	Çoğunlukla genç gruplar da komplikasyon ve ölüme neden olmaktadır.
Kimler Etkilenir?	İnsanlar.	İnsanlar.
Etken Nedir?	Çeşitli influenza türü virüsler.	Yeni virüs türleri.
Bulaş Nasıl Olur?	Damlacık yolu.	Damlacık yolu.

Kaynak: Yazar Tarafından Derlenerek Oluşturulmuştur.

Tablo 1’de mevsimsel grip ile pandemik grip arasındaki farklar açıklanmıştır. İki tür arasındaki en belirgin fark tehlikeli olması konusunda ortaya çıkarken bununla birlikte iki grip türündeki diğer fark ise etken şekilleri olarak karşıya çıkmaktadır. Mevsimsel grip ve pandemik grip bulaşma ve kimlerin etkileneceği kısmında benzerlik gösterirler.

WHO’ya göre pandemilere hazırlıksız yakalanılması durumunda bir olay akış planı belirlenmiş olup şu şekilde ifade edilmiştir: (TÜBA, 2020: 20-21).

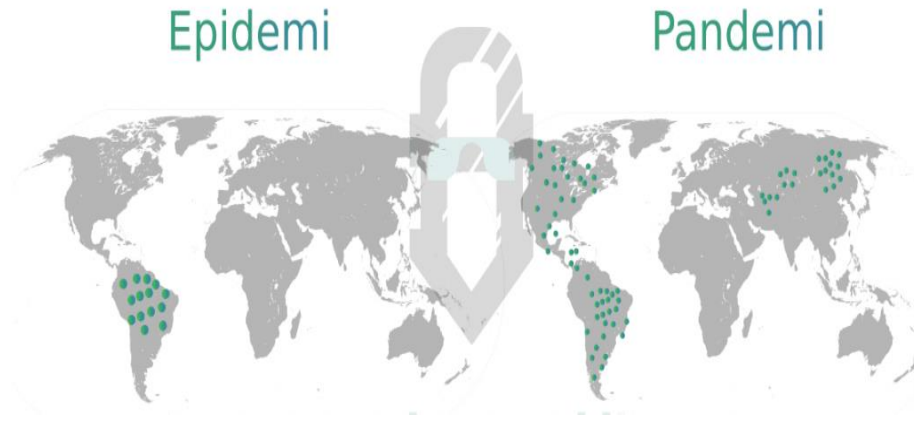
- X ülkesinde görülen salgında bilgiler Sağlık Bakanlığına aktarılır.
- Çevredeki olgular belirlenir.
- Salgın bölgesine ilgili ekip yönlendirilir.
- Hasta tanısı konulanlardan alınan örnekler ile X etkeni belirlenir.
- Virüs daha önce görülmediği için insanlarda yapılan test sonucunda X etkeni belirlenir.
- Belirlenen X’in genetiğini açıklayabilmek için gerekli testler yapılır.
- Yeni X türü haberlere konu olur.
- Salgın belirlenen bölgelerin dışında komşu ülkelere de taşmaya başlar.

- Salgının etkilerini azaltabilmek için seyahat yasağı getirilir.
- Bulaş riskini azaltabilmek için eğitime ara verilir.
- Salgın kapsamında ilaçlar yeterli değildir.
- Salgın karşısında aşı henüz geliştirilememiştir.
- Halkta büyük bir panik oluşmaktadır.
- Salgının diğer ülkelerde görülmesi ile uçak seyahatleri ile ülkeye giriş yapan yolcularda hastalık saptanır.
- Salgının ülkelere sıçraması ile diğer kıtalardan da hastalık haberleri duyulmaya başlanmıştır.
- Sağlık sistemlerinde telefonlar kilitlenmiştir.
- Virüsün etkisini kırabilmek için aşı ve antiviral ilaçlar bulunamamaktadır.
- Salgın etkisinden dolayı tüm kurumlarda personel sayısı azalır.
- Salgının seyrini yükseltmesiyle yoğun bakımda doluluk artmıştır.
- Salgın karşısında solunum aletleri yetersizdir.
- 8 hafta içerisinde pandemi tüm dünyayı etkisi altına almıştır.
- En başta devlet ve salgın sürecinde halka hizmet üreten sağlık kuruluşları yetersiz kalmaya başlamıştır.

Günlük yaşantıda pandemi ve epidemi kavramları pek fazla karşıya çıkmamaktadır. İki kavram arasında farklar olmasına rağmen kaynağı belirsiz bir nedenden dolayı ortaya çıkan bir virüs neticesinde günlük yaşam olağandışı bir vaziyet alırken pandemi ve epidemi kavramları karşıya çıkmaktadır. Pandemi bir salgın hastalık durumunda etkisini kısa sürede hissettirip tüm dünyayı etkisi altına almaktadır.

Buna karşın, dar anlamda epidemi bir ülkede veya bir toplulukta ortaya çıkan salgındır. Daha geniş bir anlamda ise epidemi, kaynağı belli olmayan bir nedenden dolayı belirli bir süre içerisinde belirli bir grupta ve alanda muhtemel sayıdan çok daha fazla vaka sayısı görülmesini ifade etmektedir (T.C. Sağlık Bakanlığı, 2020).

Epidemi ve pandemi kavramları sıklıkla karıştırılmaktadır. Bir başka şekilde iki kavram ifade edildiğinde epidemi; bir virüs neticesinde ortaya çıkan bir hastalığın belirli bir alan da salgına yol açması olarak değerlendirilirken, pandemi ise ortaya çıkan bu salgının bulunduğu alanın dışına çıkarak insanlık için büyük bir tehdite neden olmasıdır (Aslan, 2020; Merriam-Webster, 2020).



Şekil 1 . Epidemi ve Pandemi Arasındaki Farklar

Kaynak: Veri Analiz, 2020

Yukarıda şekil 1’de epidemi durumunda belirli bir bölgede ve belirli bir alanda vaka sayısı olduğu görülmektedir. Pandemi durumunda ise ortaya çıkan vaka sayıları belirli bir alanın dışına çıkarken farklı kıtalarda gözlenmektedir.

Pandemi ve epidemi arasında ciddi farklar olduğu görülürken belirli şartlar altında tanımlar kendi arasında kesişebilmektedir. Pandemi ve epidemi arasındaki en temel fark ise pandemide ortaya çıkan vaka sayıları birden fazla kıta üzerinde görülmektedir. Pandemi ve epidemi arasında sadece fark yoktur. İki kavram arasında ki ortak özellik ise kontrol özelliği oldukça zor olan salgının yayılım göstermesidir. Epidemi açısından bu durum sadece bir ülkenin problemi olarak karşıya çıkarken pandemi durumunda ise tüm dünyanın ortak problemidir. Fakat şunu belirtmek gerekir ki her hastalık pandemi olarak nitelendirilemez. Bir hastalığın pandemi olarak ifade edilebilmesi için salgın durumunda olması gerekmektedir. Örneğin geçmişten günümüze kadar her zaman yeni bir tedavi yöntemi bulunan kanserdir. Kanser hastalığı birden fazla ülke de çok sayıda insan da görülmesine rağmen pandemi olarak söylenemez. Çünkü kanser bulaşıcı bir hastalık değildir (Veri Analiz, 2020).

2.1.2. Pandeminin Dünü ve Bugünü

Yüzyıllar boyunca yaşanan salgınlar tarih sahnesinde yerini alırken ciddi etkilere neden olmuştur. İnsanoğlu tarihte yaşanan salgınlar karşısında büyük bir mücadele göstermiştir. Gösterilen mücadele karşısında neredeyse birçoğunda salgına karşı çaresiz kalırken yaşanan salgınların içerisinde tifüs, kolera, ebola, veba ve çiçek hastalığının ciddi tahribatlara yol açtığı söylenebilir. Bu kapsamda, salgın hastalıklar geçmişten bu yana gündelik insan yaşamında varlığını sürdürdüğü görülmektedir.

İnsanlık tarihinde bulaşıcı hastalıklar varlığını hep sürdürürken var olmaya da devam edecektir. Tarih sayfalarının başlarında insanlar birbirinden bağımsız olarak hareket etmişlerdir. Fakat insan hareketlerinin artmasıyla birlikte günümüzde bölgelerde ve kıtalararası etkileşimlerde ciddi bir yükselme görülmektedir. Günümüzde ülkeler arası ticaretin yükselmesi, göç hareketlerinin hızlanması, ulaşım ve iletişim hattının gelişmesi, ekosistem popülasyonu ve insanların birbirleri ile olan etkileşimi ile temaslar artarken toplumların uygarlık seviyesi artmıştır. Bunların sonucunda ise pandemiler kaçınılmaz bir durum olmuştur.

Salgın hastalıkların pandemiye dönmesiyle toplum üzerinde büyük bir değişim yaşanırken tarih sayfalarında da bu dönemler kalıcı bir şekilde yerini almıştır. Salgınların sadece insanlar üzerinde etkisi olmayıp içinde bulunduğu toplumda, diğer canlılarda ve doğa üzerinde çeşitli varyasyonlara neden olurken toplumsal yapı üzerinde değişiklikler yaratmıştır. Tarih boyunca farklı dönemlerde görülen, imparatorlukların yıkılmasına neden olan pandemiler, insanların bulundukları bölgeleri terk etmesi ile sonuçlanmıştır.

Salgın hastalıklar, insanoğlunun yaşadığı her çağda toplumlar üzerinde ciddi etkileri olan ve yarattığı etkiler ile insanları gündelik yaşamının dışına çıkaran unsurlardır. Bir salgının etkisi ülkeler ve toplumlar üzerinde her zaman aynı şekilde gerçekleşmez. Salgının etkisi kimi ülkeler üzerinde daha etkili iken kimi ülkeler de daha hafif seyretmektedir. Bunun sonucunda tarihteki büyük salgınların etkileri sonraki dönemler de toplumun evrimi üzerinde daha efektif bir rol oynamaktadır (Türk vd, 2020: 614).

İlerleyen dönemlerde toplulukların artması, sanayileşmenin hızlanması ve kentleşme olgusu ile birlikte salgınların çeşitleri de artarken etkisi de yükselmiştir. Bu bağlamda, çeşiti ve etkisi artan salgınlara yönelik farklı görüşler de ortaya çıkmıştır.

Tarihte yaşanan salgınlardan elde edilen bilgi ve birikimler neticesinde gelecekte meydana gelecek salgınlara karşı daha hazırlıklı olunmaktadır. Yani geçmiş yıllardaki salgınlarda bireylerin hayatta kalma mücadelesinde ve salgınlardan korunabilmek için neler yaptıklarının incelenmesi mevcut durumu daha iyi kavramayı sağlamaktadır. Bundan dolayı; sıtma, çiçek, difteri, kolera, kızıl, verem, dizanteri, hayvan, toprak, su ya da insandan insana bulaşan veba, tifo ve grip gibi tarih sayfalarında yerini alan salgın hastalıklar toplum yaşamı üzerinde etkilere neden olurken ekonomik, sosyal ve demografik problemlere neden olmuş ve kalıcı ve geçici göçler gerçekleşmiştir. Geçmişte meydana gelen pandemiler yalnızca insanlar üzerinde etkili olmamıştır. Ülkenin ekonomik ve politik unsurlarına da etki etmiştir. 2004 yılında kuş gribi neticesinde milyonlarca evcil hayvan ve 113 milyon canlının ölümü gerçekleştiğinde tehlike çanları 1928-1920 yılları arasında milyonlarca insanın ölümüne neden olan İspanyol gribi gibi bir salgının olmaması için çalmıştır. Bu kapsamda gelecekteki felaketler

ile nasıl başa çıkılabilir sorusu sorulduğunda cevap; geçmişte gizli olup geçmiş salgınlarda yapılanlar dikkate alınmalıdır (Parıldar ve Dikici, 2020:2).

Salgın nedeniyle ilan edilen pandemi sürecinde insanoğlu gündelik yaşamının dışına çıkmakta olup olağanüstü dönemden geçmektedir. Bununla birlikte salgının etkisini azaltabilmek için her ülke belirli önlemler alarak halihazırda olan salgının etkisini azaltmayı hedeflemektedir. Alınan önlemler ve kısıtlamalar neticesinde bireylerin olağan yaşamı değişirken yeni düzene ayak uydurmak zorundadır. Bu kapsamda, her yaşanan salgın döneminde belirli önlemlerin alındığı görülmektedir. Yakın dönem içerisinde örneklenecek olduğunda şuan tüm dünyayı kasıp kavuran COVID-19 pandemi sürecinde alınan önlemler olarak karşıya çıkmaktadır. Yaşanan salgının etkisi sadece ekonomik olarak açıklanamaz. Salgının ekonomik etkisinin yanı sıra psikolojik, ruhsal, sosyal vb. gibi birden çok etkisi olduğu görülmektedir.

Günümüz küresel dünyasında ise tüm dünya 2019 yılının sonunda Çin'in Hubei eyaletinin Wuhan kentinde bir hayvan pazarında ortaya çıkan koronavirüs ile karşı karşıya kalmış olup kısaca COVID-19 olarak adlandırılmıştır. Fakat insanlık COVID-19 ile ilk kez karşı karşıya değildir. 2003 yılında bilimsel olarak SARS-COV olarak yeni bir virüs tipi şeklinde ortaya çıkarken çoğu vatandaş hayatını kaybetmiştir. 10 yıl sonra ise yine koronavirüs ailesinden olan, insan ve hayvanlarda daha önce tespit edilmemiş olan MERS-COV şeklinde ortaya çıkmış olup 2012'de Nisan ayında bir hastada görüldüğü tespit edilmiştir. Dolayısıyla COVID-19 geçmiş yıllarda hem SARS hem de MERS virüsü ailesinin bulunduğu koronavirüs alevinde yer almaktadır.

COVID-19 yenilenen yapısı nedeniyle insanlar arasında hızla bulaşmış olup 12 Mart 2020 tarihinde WHO tarafından pandemi olarak ilan edilmiştir. Bu tarihten itibaren tüm dünyada ciddi bir panik meydana gelirken gerek bireysel gerek hükümetler tarafından sıkı tedbirler alınmaya başlanmıştır. İlk aşamadaki hareketliliği azaltabilmek adına ulaşım kısıtlamasına gidilmiş olup bulaş riskini azaltabilmek için maske kullanımına gidilmiştir. Salgının etkisi kapsamında kimi ülkelerde ciddi tedbirler alınırken bunların en sıkı örneği ise tam kapanma yolunu tercih etmeleri olmuştur. Salgından dolayı tüm ülkelerde ve sektörlerde ciddi bir olumsuzluk meydana gelirken ekonomilerde daralma yaşanmıştır. Bu kapsamda, hükümetler salgının ekonomik etkilerini azaltabilmek için teşvik paketleri, kredi ödemelerinin ertelenmesi, vergi ödemelerinin ertelenmesi gibi unsurları dikkate getirmiştir. COVID-19 yakın dönemde şuan içinde bulunulan durum da son pandemi sürecini teşkil etmektedir.

2.1.3. Tarihte Yaşanan Pandemiler ve Salgınların İktisadi Etkileri

Tarih sayfalarında geçmişten bu yana pek çok salgın yaşanmış olup bu salgınların çok ciddi etkileri olduğu dile getirilmiştir. Salgın hastalıklar, tarih boyunca başta nüfus, iktisadi, mali ve askeri alanda etkili olup birden fazla olaya neden olmuştur. Yarattığı etkiden dolayı ise çoğu devlet ve imparatorluklar yıkılmıştır (McNeill, 1977:119-120).

Toplumun hemen her döneminde belirli çapta etki yaratan salgın hastalıklar ortaya çıkmıştır. Bu salgınlar bireyler başta olmak üzere ülke üzerinde ciddi etkileşime neden olmuştur. Ancak dünyada yaşanan salgınların etkisi her ülkede aynı şekilde ortaya çıkmamaktadır. Salgın kimi ülkede büyük bir etki yaratırken kimi ülkede ise seyir hızı standart bir şekilde devam etmektedir. Bununla birlikte bir salgın ülke üzerinde ekonomik, sosyal, siyasal alanlar başta olmak üzere değişim yaratmaktadır. Özellikle ekonomi üzerindeki etkisiyle tüm alanlara yayılım göstermektedir. İlk çağlardan itibaren ya da insanlığın yeryüzünde yaşamaya başlaması ve gelişmesiyle şehirleşme olguları artarken salgınlar da çeşitliliğini arttırmıştır. Birden fazla halde belirli dönemlerde ortaya çıkabilen salgınlar ile birlikte farklı fikir ve düşüncelerde ortaya çıkmıştır. Yakın dönemde yaşanan ve etkisini hala sürdüren COVID-19 salgını da tüm dünyada köklü bir değişimi meydana getirmiştir. Ekonomi başta olmak üzere sosyal yaşamda da virüs değişmelere neden olmuştur. Dünyanın en önemli ekonomilerinden biri olan Çin başta olmak üzere diğer gelişmiş ekonomilerde görülen yavaşlama tüm dünyayı etkilemiştir. Salgın hastalıkların yarattığı sosyal etkiler yanında ekonomideki olumsuzlukların getirdiği sosyal etkilerde bulunmaktadır. Bundan dolayı ekonomik etkilerle sosyal etkiler iç içe geçmiş ve birbirini zincirleme olarak etkiler durumdadır (Türk vd, 2020:614).

Geçmişte yaşanan büyük salgınların üç tane olası sosyo-ekonomik etkileri bulunmaktadır: (Pamuk, 2020:34-35).

- Salgınların hem kısa hem de uzun vade de önemli ve kalıcı etkileri vardır.
- Salgınların etkileri toplumlarda ve toplumlar arasında eşitsiz bir dağılım göstermektedir.
- Salgının etkisi ve sonuçları hastalığa, bulunduğu çevreye, toplumların özelliklerine, hastalığın toplumla olan etkileşimine bağlıdır.

Dünyada toplumsal ve ekonomik değişimlere neden olan ve etkisini küresel çapta hissettiren salgınlar sağlık olayı olarak ifade edilmektedir. Salgınların neden olduğu en temel problem toplum sağlığı üzerindeki etki olmakla birlikte ekonominin genelinde meydana getirdiği bozulmalardan kaynaklanan krizi doğurmaktadır. İnsanoğlunun tarih boyunca karşı

karşıya kaldığı salgınlar yerel ölümlerin yanı sıra ekonomi ve sosyal alanda büyük tahribatlar yaratmıştır. Günümüzde dünyasında küreselleşmenin de etkisiyle birlikte salgın kavramının boyutu ve alınma şekli değişikliğe uğramıştır. Salgının neden olduğu bulaşma etkisi en başta sağlık ve ekonomi alanında aksiyon yaratırken insanlık üzerinde dramatik bir durum meydana getirmektedir (Bingöl vd, 2020:192-193).

Salgın hastalıklar, bir ülkede; kültürel, sosyal, finansal ve ekonomik unsurlar gibi başat göstergelere etki etmektedir. Bu etki salgının türüne göre, hayvansal ürünleri daha maliyetli hale getirebilir ya da hayvancılık üretimini azaltabilmektedir. Ülkedeki ticari sektörler faaliyetlerini belirli bir süre ara verebilirler. Salgının etkisinden kaynaklanacak ürün arz ve taleplerinde dengesizlik meydana gelirken bu durum fiyat istikrarsızlığı ve piyasa şoklarına neden olabilmektedir. Bu kapsamda, piyasada yer alan tüketiciler istikrarsızlıktan dolayı alternatif ürünlere yönelebilmektedirler (Bozduman ve Özçalık, 2020:121).

Küreselleşme sürecinin son yıllarda giderek artmasından dolayı salgın hastalıkların yayılma süreci de hızlanmıştır. Salgının yayılmasından dolayı ülkeler sınırlarını kapatmak zorunda kalmıştır. Bu durum sermayenin, malların ve insanların iş ve üretiminde gecikmelere neden olmuştur. Muhtemel senaryolar içerisinde yer alan talep, üretim, tedarik zinciri ve insan akışlarında yaşanan eş zamanlı bir şok ulusal ve uluslararası mal ve hizmet ticaretinde azalmaya sebep olacaktır. Örneğin, ulaşım ağının kapanması, arzda bir azalma olması, ithal malların talebinin azalması ve seyahat hareketinin azalması mal ve hizmet ticaretinde azalmaya neden olacaktır. Ek olarak, seyahat sınırından kaynaklanacak insan hareketinin azlığı ve ekonomide oluşan belirsizlikten dolayı yatırımcılar, salgından ciddi derece de pay alan ülkede yatırım faaliyetlerinden vazgeçebilirler. Bunun sonucunda, doğrudan yabancı yatırımı ve ticarete ihtiyaç duyan o ekonomide ekonomik büyüme ve kalkınma açısından problemler meydana gelirken ekonomileri olumsuz etkilenmektedir (Barua, 2020:5-6).

Tarih boyunca yaşanan bazı büyük çaplı salgınlar ve iktisadi etkileri aşağıda verilmiştir:

2.1.3.1. Antonine Vebası (165-180)

Antonine Vebası MS 165-180 yılları arasında görülen ve yaklaşık 5 milyon insanın ölümüne neden olan salgın hastalıktır (History, 2020). Hun döneminde başlayan çiçek hastalığının erken bir görünümü olarak karşıya çıkmıştır. Hastalık kendini ateş, ishal, boğaz ağrısı ve uzun süre yaşayan birisi ise vücutta derin yaralar ortaya çıkararak belli etmektedir. Galen tarafından aktarılan bilgiler hastalığı bilimsel olarak ortaya koymamasına rağmen bilim adamları tarafından çiçek hastalığı olarak ifade edilmektedir (Furuse vd, 2010:2-3).

Hastalık ülkede ekonomik, sosyal ve kültürel faaliyetlerin durmasına neden olmuştur. Roma ekonomisi genellikle tarıma dayalı bir ekonomi olsa da ticaret ve sanayi de ekonomide etkisini göstermektedir. Salgının yaşandığı yıllar da Marcomanni savaşlarının da etkisi ile ekonomide önlemler alınırken salgının da etkisiyle can kayıpları artmıştır (Karakuş, 2018: 40). Roma ekonomisinde iş gücünde önemli bir düşüş gerçekleşmiştir. Salgının etkisinden kaynaklanan ölüm ve göçlerden dolayı ekonomide %33 ile %93 bir düşüş yaşanmıştır. Salgının bir diğer etkisi ise ticaret yolları üzerinde etkisini göstermiştir. İmparatorlukta önemli bir yeri olan ticaret yollarındaki durum gözlemlenmiştir. Bu gözlem içerisinde Şam ve Antakya’da ticaret neredeyse durmuştur (Sabbatini ve Sirio, 2009:269).

2.1.3.2. Jüstinyen Vebası

Jüstinyen vebası MS 541 yılında Bizans İmparatoru Jüstinyen’e bulaşması ile onun adını almış olup imparatorluğu derinden sarsmıştır. Salgının kaynağının Asya’da olduğu tahmin edilmektedir. Mısır ve Hindistan arasındaki ticaret yolları ile Akdeniz havzasına ulaşırken yine ticaret gemileri ile Bizans’a ulaşmıştır. Salgın kapsamında o dönemin en büyük şehri olan Konstantinopolis en fazla etkilenen şehir olmuştur (Little, 2007:556). Salgın altıncı yüzyılda MS 541 yılında Mısır’da ortaya çıkarken ilerleyen yıllarda Doğu Roma’nın başkenti olan Konstantinopolis’e ve devamında Güney Avrupa’ya kadar yayılım göstermiştir. Salgının etkisi bazen azalsa da sekizinci yüzyıla kadar etkisini hissettirmiştir (Snell, 2019). Bu salgının dikkat çeken bir özelliği ise tarih sayfalarında güvenilir kayıtları olan ilk salgındır.

Salgından dolayı hem açlıktan hem de hastalıktan dolayı ölü sayısı tam olarak bilinmemektedir. Fakat kaynaklara göre günde en az 10.000 ölümün gerçekleştiği söylenmiştir. İmparatorluğun başkentinde yaşanan ölümler ekonomi ve toplumun psikolojisine olumsuz etki etmiştir. Nüfus sayısında ki düşüş işgücünü azaltırken maliyetleri arttırmış olup enflasyonda ciddi bir artış yaşanmıştır (Snell, 2019). İmparatorlukta finansal sistemin belirli kuralları vardır. Bu sistem içerisinde toprak ve kişiler vergilendirmeye tabidir. Salgından dolayı toprak sahipleri hayatını kaybederken kalanları ise vebadan dolayı ilgilenemeyince toprakta verimsizlik meydana gelmiştir. Bununla birlikte azalan mahsul tarım sektöründe negatif bir etkiye neden olurken üretim azalmış ve kentler de kıtlıklar yaşanmıştır. Ayriyeten, salgından dolayı azalan nüfus finansal sistemde krize neden olmuştur. Çünkü nüfusun azalması ile vergi yükü sadece bir grubun üzerinde toplanmıştır. Vebanın neden olduğu kıtlık ile aynı anda istikrarsızlıkta kendini göstermiştir. Finansal sistem içerisinde yer alan bir diğer problem ise altın sikkeleridir. İmparatorluk gelirde yaşanan azalmaya karşın düşük kalite de altınlar basarken bakır sikkeler salgınında etkisi ile istikrarını kaybetmiştir.

Bu kapsamda, arz da yaşanan düşüşü azaltabilmek için tarımsal alanda düzenlemelere gidilmiştir (Meier, 2016:275-281). Özetlendiğinde Jüstinyen vebası imparatorlukta tarım ve ticaret sektöründe oynaklıklara yol açarken vergilerde düşüşe sebep olmuştur.

2.1.3.3. Kara Ölüm- Kara Veba (1346-1353)

Kara Veba, Jüstinyen vebasının neden olduğu bakterinin bir sınıfı aracılığıyla yayılım göstermiştir (Pamuk, 2020:36). Kara veba, 1330'lu yıllarda Güney ve Güneydoğu Asya'dan başlayarak Çin'e kadar ilerlerken 1346 yılında Kırım'a gelmiştir. Ticaret gemileri aracılığıyla Konstantinopolis, Mısır ve Suriye'ye kadar gelen salgın Sicilya ve Afrika'nın kuzeyini de etkisi altına almıştır. Birkaç sene içerisinde İngiltere ve Rusya' ya kadar tüm Avrupa'ya yayılmıştır. Salgından dolayı Avrupa'da ve Mısır'da nüfusun üçte biri hayatını kaybetmiştir. Bu salgın, 1660 yılına kadar İngiltere'de, 17.yy sonuna kadar Batı ve Güney Avrupa'da, Doğu Akdeniz'de 18. yy'a kadar ve Osmanlı'da ise 1840'a kadar sıklıkla ortaya çıkarak nüfusun azalmasına sebep olmuştur. Tahminlere göre kara veba 75 milyon insanın hayatını kaybetmesine neden olmuştur (Herlihy, 1997; Dols, 1977).

Kara vebanın ilgi çekici bir özelliği vardır. Bu salgın esnasında ilk karantina uygulaması kıyı kentlerini koruyabilmek için gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda, enfekte olan kişiler Venedik'e girmeden 40 gün demirde oturmuşlardır. Bu uygulamaya karantina adı verilmektedir. Karantina kelimesi İtalyanca “quaranta giorni” kelimesinden türetilmiş olup 40 gün anlamına gelmektedir (CDC, 2020b).

Kara vebanın bir diğer dikkat çeken özelliği ise şudur: Salgının yaşandığı yıllarda İngiltere ve Fransa arasında yaşanan savaşlarda ateşkes ilan edilmiştir. Salgından dolayı İngiltere'de ekonomik şartlar ve demografik unsurlar değişiklik gösterirken feodal sistem çökmüştür. Bununla birlikte 2018 yılında Oslo ve Ferrara üniversitenin yapmış olduğu çalışmalar neticesinde kara vebaya hayvanlar değil insanların neden olduğu ortaya çıkmıştır (Dean vd, 2018:1307).

2.1.3.4. Kolera Salgını (1839-1860)

1839 yılında Hindistan'nın Bangal kentinde ortaya çıkmıştır. Salgın Kuzey Amerika, Avrupa, Asya ve Afrika üzerinden Rusya'ya kadar sert bir etki yaratmıştır. 1854 ve 1855 yıllarında Brezilya Venezuela üzerinden Güney Amerika'ya kadar yayılım göstermiştir. Salgının ilerlemesi hız kesmemiş olup 1852 yılından itibaren Filipinler, Japonya, Endonezya ve Kore'ye de yayılmıştır.

1859 yılında ise hac yolcularından Rusya, Arabistan ve İrağa kadar etkisini uzatmıştır. Üçüncü kolera pandemisinde dünya üzerinde net bir tahmin yapılamamıştır.

Fakat salgın birden fazla ülke ve kıta üzerinde çok sayıda ölümlere sebep olmuştur. Brezilya, Karayipler, Avrupa’da çoğu bölge ve Amerika’da bazı bölgeler de üçüncü kolera salgınından ciddi etkilenmişlerdir. Buradan hareketle üçüncü kolera salgını hakkında bir tahmin yürütülmektedir. Bu kapsamda, 1846’da Mekke’de 15000, 1848’de Kahire’de 6000 ve 1849-1850’de Tunus’ta 7600 kişi koleradan dolayı vefat kaybetmiştir. Tunus’ta mortalite rakamı %10 olarak belirlenmiştir. İngiltere’de 1848 ve 1849’da 61000 ve 1853-1854’de 26000 kişi koleradan dolayı hayatını kaybetmiştir. Paris’te 1849’da 20000 kişi yaşanan salgın neticesinde vefat etmiştir. Üçüncü kolera salgınından çok ciddi etkilenen Brezilya’da toplam nüfusun yaklaşık üçte ikisi hayatını kaybetmiştir (Internet Archive, 2020).

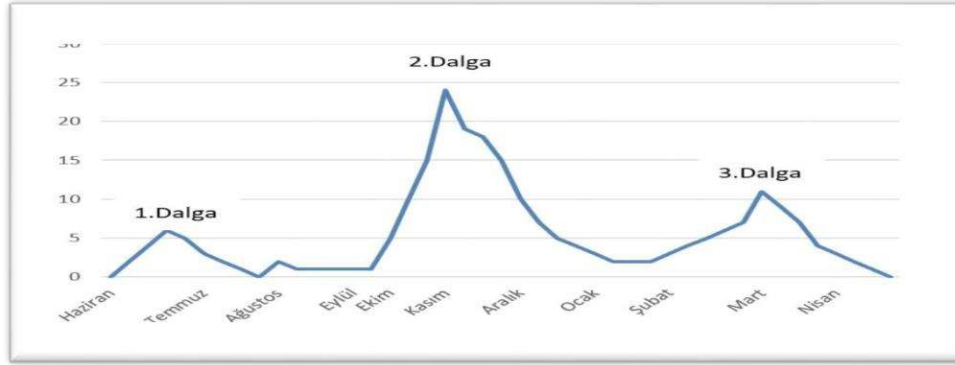
1848 yılında İngiltere’de üçüncü kolera salgının etkisiyle birlikte otorite tarafından merkezi sağlık kurulu kurulmuştur (Hays, 1938). John Snow, 1854 yılında Londra’da çalışan doktor, kirli suyu bulaşma vasıtası olarak ifade etmiştir. Ayriyeten, 1854 yılında İngiltere’de kolera salgınından sonra Soho bölgesinde vakalar haritalandırılmış olup mahallede bulunan su pompasına yakın ikamet eden bir grup şeklinde beliren vakaları göstermiştir. Bu bağlamda, teorisinin gerçekliğini ortaya koymak isteyen Snow pompa kolunu yetkili merciler ile çıkarınca bölgedeki vaka sayılarında ciddi azalma meydana gelmiştir (Snow, 1857:4-5).

2.1.3.5. İspanyol Gribi (1918-1920)

İspanyol gribi, 1918-1920 yıllarında H1N1 virüsünün neden olduğu ölümcül bir grip salgınıdır. I. Dünya savaşının son dönemlerinde tüm dünyayı etkisi altına almıştır (TÜBA, 2020: 21). İspanyol gribi yaklaşık 50 milyon insanın vefat etmesine sebep olmuştur. I. Dünya savaşında ölenler ile kıyaslandığında grip nedeniyle ölenler neredeyse iki katı durumdadır. Virüs savaşın başlarında askeri birlikler arasında bulaşırken savaşın sonlarında ise askerlerin evlerine dönmelerinden dolayı bulaşma hızını arttırmıştır. I. Dünya Savaşında yapılan propagandalar ve sansürler nedeniyle vaka sayılarında artış yaşanmıştır (AEGON, 2020). İspanyol gribi olarak adlandırılmasının nedeni ise diğer ülkeler hastalıkla ilgili haberleri sansürler iken İspanya’da böyle bir durum yaşanmamış ve haberler açık olarak ifade edilmiştir. Salgın kendi içerisinde üç dalga şeklinde yayılım göstermiştir. İlk dalga da salgın hafif bir ilerleme gösterirken ikinci dalgada bu şiddet artmış olup üçüncü dalga artçı bir şekilde meydana gelmiştir.

İspanyol gribi tarih sayfaları içerisinde “Tarihteki en büyük tıbbi katliam” olarak ifade edilmiştir. Salgın kapsamında net bir rakam belirtilmese de tahmini olarak 40 ila 50 milyon insan

salgın nedeniyle hayatını kaybetmiştir. Salgının yaşandığı yıllarda I. Dünya Savaşının da etkisiyle birlikte ekonomik etkisi ciddi derece de ülkeler de olumsuzluğa neden olmuştur. Salgın kapsamında, birçok yerde işyerleri kapanırken sigorta poliçesi tazminat talep hakkı %745 oranında artış göstermiştir (Saunders ve Krewski, 2016:19).



Şekil 2 . İspanyol Gribi Dalgaları

Kaynak: Türk vd, 2020:621

Yukarıdaki şekilde İspanyol gribinde 1000 kişi başına düşen vaka yer almaktadır. Söz konusu salgının kış mevsiminde pik noktasına ulaştığı görülürken yaza doğru ise vaka sayılarında düşüş gözlenmiştir.

İspanyol gribi salgınından dolayı birçok ülke de çok ciddi önlemler alınmıştır. Bunlardan başlıcaları olan okullar, tiyatrolar ve kiliseler kapatılmıştır. Önlemler içerisinde bazı meyhane ve mağazalar da kapatılmıştır. Birleşik devletler de ise halk açık alanlarda ağız kapatan maske ve gazlı bez maskeleri kullanmıştır. Salgının etkisini azaltabilmek için aşı ve antioksidanlar üretilmiş olup etkili olmamışlardır. Salgın döneminde savaşında etkisiyle birlikte birden fazla ülke çökmüştür. Bu dönemde sağlık personellerine ve özellikle hemşirelere çok ihtiyaç olduğu görülmüştür (History, 2020a; Hays, 1938).

2.1.3.6. Asya Gribi (1957-1958).

1957 yılında Çin'de ortaya çıkan ve önce Uzakdoğu ile başlayıp ilerleyen yıllar içerisinde Amerika, Avustralya ve Avrupa'ya kadar yayılım göstermiştir. Bu grip türü bulaşıcı bir hastalık seyri izlerken belirli bir periyotta dört yılda bir kendini göstermektedir (TÜBA, 2020: 21). Asya gribi daha önce insan vücudunun tanışmış olduğu virüsün mutasyona uğraması ile yaban ördeklerinden ortaya çıkmıştır. Bununla birlikte, virüs ilk kez Çin'de ortaya çıkmıştır. H2N2 virüs türü Asya gribine neden olmaktadır (Dündar, 2020:840). Asya gribinde yaklaşık olarak iki milyon insan hayatını kaybetmiştir. Küresel salgın kapsamında virüs yaşlı kesimi etkilemekte olup bu

grupta yüksek bir ölüm oranına neden olmuştur. Asya gribinin ilk dalgasında gerçekleşen ölümlerin %40'ı 65 yaş altı kişilerde gerçekleşmiştir. Salgın kapsamında ortaya çıkan ölüm oranları 1918 yılındaki pandemi dönemi ile karşılaştırıldığında ölüm oranlarında %10 azalma vardır (Faulds ve Bridel, 2009:9).

Asya gribinden kaynaklanan salgından dolayı ülke ekonomilerinde olumsuz etkiler meydana gelirken bazı ekonomilerde virüsü ekonomik etkisi çok yüksek düzeyde gerçekleşmemiştir. Bu bağlamda virüs, ABD ekonomisinde ciddi bir etki yaratmamıştır. Örneğin ABD ekonomisinde %1 ve Kanada ekonomisinde ise %1.2 şeklinde bir daralma meydana gelmiştir (Henderson vd, 2009:270). ABD ekonomisinde S&P 500 endeksinde %20.7 oranında bir gerileme olmuştur. Bu kapsamda, ABD ekonomisinde o dönemde yaşanan resesyonun ana nedeni Asya gribi olarak karşıya çıkmıştır. Daha önceki dönemler de yaşanan salgınlarda gözlendiği üzere işgücünde belirgin bir düşüş gerçekleşmiştir. Salgın öncesi dönemde dünya ekonomilerinde işgücü oranlarında bir azalma gerçekleşirken işgücü büyüme hızı ve işsizlik oranları seçili ekonomilerde artış göstermiştir (UN, 1960:26).

Aşağıdaki tabloda seçili ülkelerdeki Asya gribinden dolayı işsizlik oranlarındaki değişim yer almaktadır:

Tablo 2. Bazı Ülkelerde İşsizlik Oranları

ÜLKELER	1957	1958	1959
JAPONYA	3.1	3.9	3.4
KANADA	4.3	6.6	5.6
FRANSA	0.8	0.9	1.7
ALMANYA	3.4	3.5	2.4
HOLLANDA	1.3	2.4	1.9
İTALYA	9	9	8.7
İNGİLTERE	1.6	2.2	2.2
ABD	4.3	6.8	5.5
DANİMARKA	10.2	9.6	6.1
NORVEÇ	1.4	2.3	2.2
İSVEÇ	1.9	2.5	2
BELÇİKA	3.8	5.2	5.9

Kaynak: UN, 1960:26

Yukarıdaki tabloda 1957-1959 yılları arasında bazı ülkelerde ki işsizlik oranları yer almaktadır. Söz konusu tablo Asya gribinin etkisi altında kalmış olup bahsi geçen ülkeler salgın nedeniyle işsizlik oranında artış yaşamışlardır. Tabloda dikkat çeken nokta ise İskandinav ülkeleri bu süreçte işsizlik oranını kısmen kontrol altına almış ve artış yaşanmamıştır. Diğer ülkeler de ise bu süreçte işsizlik ciddi oranda artış göstermiştir.

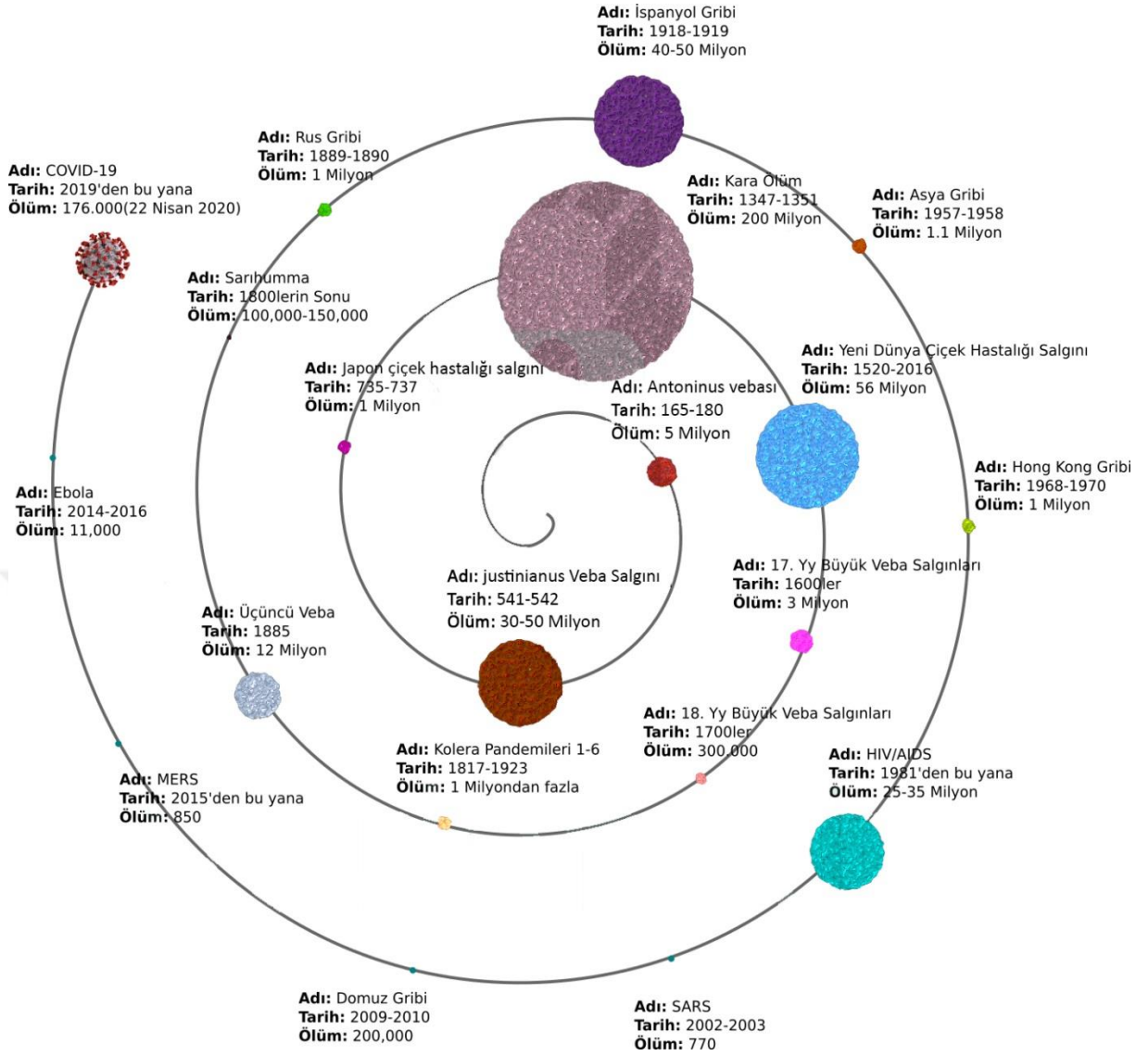
Asya gribinin diğer salgınlardan bir farkı ise genç nüfusta ciddi bir etkiye yol açmıştır. Bu durum sayesinde işgücü olumsuz olarak etkilenirken tarımsal üretimin verimliliği de düşüş göstermiştir. Dünya ekonomilerinde Asya gribi öncesi ve sonrasında tarımsal üretim verimliliği karşılaştırıldığında işgücündeki azalmadan dolayı üretim azalmıştır (UN, 1960:27).

2.1.3.7. Hong Kong Gribi (1968-1969)

1968-1969 yılları arasında ortaya çıkan ve yaklaşık bir milyon insanın ölümüyle gerçekleşen bir grip salgınıdır (CDC, 2019). Salgın ilk başta Hong Kong, Vietnam ve Singapur'a kadar ilerlemiştir. Virüs ilerleyen dönemler de ise kıtanın da dışına çıkarak bir pandemiye neden olmuştur. Bu kapsamda, Hindistan, Kuzey Avustralya, Filipinler ve Avrupa'ya kadar yayılım göstermiştir. O dönemde gerçekleşen Vietnam savaşının da etkisiyle birlikte bulaşıcılık hızı artmıştır (Sino Biological, 2020). Geçmiş yıllarda yaşanan bir salgında (Asya Gribi) çıkan sonuçlar benzerlik göstermiştir. Hong Kong gribinde de Kanada ve ABD ekonomileri üzerinde ciddi bir etki yaratmamıştır. Fakat işyerleri ve okullarda yaşanan devamsızlıklar neticesinde toplum üzerinde engebelere neden olmuştur. Salgının pik yaptığı dönemler de ABD ekonomisinde iş hızı %3 ve %8 arasındadır. Bununla birlikte ABD ekonomisi üzerinde etkisi küçük olup Gayri safi yurt içi hasıla (GSYH) oranını %1'e geriletmiştir (Saunders vd, 2016:8).

Hong Kong gribinde dikkat çeken bir takım özellikler bulunmaktadır. Bu salgın geçmiş yıllarda yaşanan salgınların aksine yaz mevsiminde ortaya çıkmıştır. Tarih sayfalarında yer alan bilgiler neticesinde 13 Temmuz 1968'de hükümet kliniklerinde gribe benzer semptomlarda ciddi bir yükselme yaşanmıştır. Bundan kısa bir süre sonra 27 Temmuz 1969'da salgın zirve noktasına ulaşmıştır (Chang, 1969: 350). Hong Kong gribi adını almasının nedeni ise salgının Hong Kong'da ortaya çıkması ve daha önce yaşanan Asya gribi gibi tüm dünyaya yayılım göstermiştir.

Aşağıdaki şekilde tarih boyunca yaşanan salgınların etkileri ve büyüklükleri gösterilmiştir:



Şekil 3 . Tarih Boyunca Yaşanan Salgınların Etki ve Büyüklükleri

Kaynak: Veri Analiz, 2020

Yukarıdaki şekilde tarih boyunca yaşanan salgın hastalıkların inografileri gösterilmiştir. Halkaya göre geçmişten günümüze kadar ki vakaların tarihleri ve salgın hastalığa sebebiyet veren mikroorganizma büyüklükleri gösterilmiştir. Halka içerden dışarıya doğru günümüze kadar vakaların gerçekleştiği tarihleri göstermekte ve salgın hastalık etkeni mikroorganizmaların temsili şeklinin büyüklüğü ise hastalıkların sebep olduğu ölüm miktarını ifade etmektedir. Günümüzde devam eden COVID-19 pandemi süreci ise vaka ve ölüm sayısından bağımsız olarak ifade edilmiştir.

2.1.4. Yakın Dönemde Yaşanan Salgınlar

Geçmişten bu yana insanoğlu pek çok salgınla karşılaşmış olup sıkıntılı dönemler geçirmiştir. Fakat geçmişte yaşanan salgınlardan elde edilen tecrübeler ile birlikte olası bir salgın durumuna karşı ise hazırlıklı yakalanmak isterler. Ancak, salgın bir hastalığın ne zaman ve nerede ortaya çıkacağı belli değildir. İnsanoğlunun yaşadığı dönem boyunca birçok hastalık ortaya çıkarken salgının etkisi belirli bir bölgeden taşıp kıtalara kadar uzanması durumunda ise pandemi ortaya çıkmaktadır.

2.1.4.1. SARS Virüsü (Şiddetli Akut Solunum Yolu Enfeksiyonu) (2002-2004)

SARS virüsü Çin'in Guangdong eyaletinde 2002 yılında ortaya çıkan ve kısa bir zaman içerisinde küresel bir salgına dönen ölümcül bir hastalıktır. 16 Kasım 2002'de Çin'in Guangdong eyaletinin Foshan kentinde ilk kez tespit edilmiştir. SARS virüsü kitlesel bir salgına dönüşmeden önce Asya, Avrupa, Güney Amerika ve Kuzey Amerika'da yayılım göstermiştir. Bu kapsamda, WHO'ya göre dünyada 8098 kişi bu virüse yakalanırken 774 kişi hayatını kaybetmiştir (CDC, 2004:2). SARS virüsünün de diğer salgınlarda olduğu dünya da pek çok etkiye neden olmuştur.

Hastalık hızlı bir şekilde bulaşma özelliği ile birlikte kısa sürede 26 ülkede yayılım göstermiştir. Bu virüs insan vücudunda daha önce hiç karşıya çıkmayan ve SARS-Cov olarak bilimsel şekilde ifade edilen RNA bir koronavirüstür (Wang ve Jolly, 2004:547). SARS virüsünün kaynağı ise canlı hayvan pazarı olarak ifade edilmiştir (Moira ve Xu, 2003:9). İlerleyen dönem ile birlikte etkisi artan virüs Çin dışında ilk kez 26 Şubat 2003'te bildirilmiştir. Salgının zirve noktasına ulaşp daha sonra etkisini yavaşlattığı bazı dönemler vardır. Bu bağlamda, 31 Mayıs'ta vaka sayısı 8359 olarak ifade edilirken Çin'in dışında ölüm oranları %14 olarak açıklanmıştır. İlerleyen zamanla birlikte salgın pik yaptığı dönemden yavaşlama dönemine girmiştir. Haziran ayında vaka sayısı artış hızı yavaşlarken bir sonraki ay da tekrar yükselişe geçtiği görülmüştür. Fakat SARS virüsü çoğunluğun aksine sağlıkta derin etkiler yaratmamıştır.

Ekonomik etkileri ise diğer salgınlardan farklı bir perspektifte yorumlanmıştır. Bu bağlamda, Asya ülkeleri açısından yapılan incelemelere göre SARS perakende, turizm ve hizmet sektöründeki zararlarını telafi etmeye yönelmelidir. Ayrıca SARS virüsünden dolayı dünyadaki birçok ülkenin ekonomik faaliyetleri zarar görmüştür. Salgından dolayı meydana gelen ekonomik şokun, giderek artan küreselleşme ile ve bunun sonucunda yükselen ticaret ve

finansal ilişki sonucunda bu virüs ülkelere hızlı bir yayılım göstermiştir. Ülkeler kendilerini günümüz şartlarına entegre etmişlerdir. Dünyanın giderek daha da entegre haline gelmesi ile SARS veya başka bir bulaşıcı hastalığın global ölçekte maliyeti yükselecektir (Wha ve McKibbin, 2004:92-93).

Her salgında olduğu gibi ülkelerin ekonomik şartları salgınla birlikte değişiklik göstermektedir. Bu kapsamda, SARS virüsü Çin ve Hong Kong ekonomilerinde ciddi bir değişime sebep olmuştur. Çin ve Hong Kong ekonomilerinde meydana gelen değişikliklerden dolayı küresel çapta ekonomi 40 milyar dolar kayıp yaşamıştır (Küçükşehir, 2020). Çin ekonomisinde salgınında etkisiyle ekonomik büyüme rakamları yıllık bazda %11.1'den sonraki aylarda %9.1 düşüş göstermiştir. Bunun sonucunda, küresel ekonominin üzerindeki maliyet ise 30 ila 50 milyar dolar arasında bir artış yaşamıştır (Kessler, 2020). Bir sektörde salgından dolayı yaşanan etkiler diğer sektörler üzerinde de değişikliğe neden olmaktadır. Örneğin turizm sektöründeki bir daralma eğlence sektöründe de gerilemeye neden olmuştur. Rakamsal örnek ile açıklandığında ABD'de eğlence sektörünün önde gelen firmalarından olan Park Place Entertainment salgından dolayı geliri %50 azalmıştır (Begley, 2013).

SARS virüsünün dikkat çeken bir özelliği vardır. Ekonomik olarak virüs orantısız bir dağılım göstermiştir. Yapılan çalışmalar da SARS virüsünün global ölçekte ekonomiye 30 ila 100 milyar dolar arasında etki etmiştir. Bu rakam vaka sayısı olarak ifade edildiğinde ise vaka başına 3-10 milyon dolar arasında değişiklik göstermektedir. Buradan hareketle salgın ilk başta turizm ve seyahat sektörü üzerinde ciddi etkilere yol açarken maliyetleri arttırmıştır. Bunların sonucunda ise ülkeler de ekonomik şoklar meydana gelmiştir (Smith, 2006:3113-3114).

2.1.4.2. MERS-COV (Orta Doğu Solunum Sendromu) (2012-2015)

MERS virüsü ikinci bir koronavirüs nedeniyle ortaya çıkan ve toplumda büyük bir krize neden olan salgın bir hastalıktır. 2012 yılında ilk kez Suudi Arabistan'da bir vatandaşta pnömoni ile beliren virüsten bu şekilde haber alınmıştır. İzleyen dönem içerisinde 2014'te 662 vaka sayısı olan ve %32.97 vaka sayısından kaynaklanan ölüm oranı gerçekleşmiştir. 2016 yılına kadar ise virüsün kökeni olan Suudi Arabistan'da 1364 vaka belirlenmiştir. MERS virüsü Orta Doğu, Avrupa, Kuzey Amerika ve Asya'ya yayılım gösterirken 27 ülkede olumsuz etkilere neden olmuştur. 2012 yılından bu yana laboratuvar onaylı 2494 tane MERS vakası onaylanırken vaka sayısından kaynaklı %34.4 ölüm oranı 858 kişi hayatını kaybetmiştir (Peri vd, 2020:2).

MERS virüsünün de diğer salgınlarda olduğu gibi bir takım ekonomik etkileri vardır. Örneğin, Kore salgından en çok etkilenen ülkelerin başında gelmekte olup turizm sezonu içerisinde 2.6 milyar ABD doları kaybetmiştir. Söz konusu rakam 2.1 milyar dolar turisti ifade etmektedir. Turizm sektöründeki azalmayla ilgili olarak ulaşım, yiyecek ve içecek ve konaklama sektörü sırasıyla 106 milyon dolar, 359 milyon dolar ve 542 milyon dolar olarak karşıya çıkmıştır. Söz konusu rakamlar 2015 yılının Haziran ve Temmuz ayında ulaşım, yiyecek ve içecek ve konaklama sektöründe beklenen kazançlardan daha düşük olarak ifade edilirken hizmet endeksinde gösterilmiştir (Joo vd, 2019:103). Salgın hastalıklarda turizm sektörü dışında genellikle havacılık sektörü de sekteye uğramaktadır. Uluslararası Hava Taşımacılığı Birliği (IATA)'ya göre SARS virüsü havacılık sektörü içerisindeki en ciddi salgın olup sektörün kazancının yarı yarıya azaldığını ifade etmiştir. IATA raporunda Asya-Pasifik havayolları SARS virüsünden dolayı yıllık 6 milyar doların kaybedildiğini açıklamıştır (Delivorias ve Scholz, 2020:4).

MERS virüsünden en fazla Suudi Arabistan etkilenmiştir. Çünkü Arabistan krallığının hacca ev sahibi olması nedeniyle küresel ölçekte bir salgına neden olmuşlardır (Al-Tawfiq vd, 2014:424). MERS virüsü Arap Yarımadası dışında ise en çok Kore'de görülürken bunun nedeni ise Arap yarımadasından dönen bir turistin taşımasıdır. Her yaş grubunda aynı derece de etkili olan bulaşıcı bir hastalıktır.

2.1.4.3. Batı Afrika Ebola Salgını (2014-2016)

2014'te Gine de küçük bir köyde ortaya çıkan ve Batı Afrika'ya yayılan ebola insan ve insan dışı varlıklar da viral hemorajik ateş gibi durumlara neden olan ölümcül bir hastalıktır (TÜBA, 2020:21-22). 1976'da ilk kez Ebola Nehri civarlarında ortaya çıkan virüs Demokratik Kongo Cumhuriyeti'nde ifade edilmiştir. 1976'dan bu yana belirli dönemler de ortaya çıkan virüs Afrika ülkelerinde ki insanlara enfekte olmaktadır (CDC, 2019). Ortalama %50 vaka sayısına sahip olan Ebola virüsü vahşi hayvanlardan insanlara bulaşmaktadır (Sağlık Bakanlığı, 2020).

2014 yılında tekrar etkisini hissettiren Ebola salgını aksiyon yarattığı ülkelerde hane halkı gelirlerini azaltırken yoksullukta artışa neden olmuştur. Dünya Bankası'nın 2016 yılı raporuna göre Ebola salgınından dolayı Sierra Leone, Gine ve Liberya'da 2.8 milyar dolar etkiye neden olmuştur. Ebola salgını diğer salgınlar da olduğu gibi ekonomi üzerinde çeşitli varyasyonlara neden olmuştur. Yapılan çalışmalardan hareketle Sierra Leone'de özel sektörde %50 oranında bir iş kaybı meydana gelmiştir. 2015'te Liberya, Gine ve Sierra Leone'de

GSYH'da 2.2 milyar dolar azalma gerçekleşmiştir. Bu durum sadece genel makroekonomi üzerinde değil özel sektördeki büyüme, beşeri sermaye gelişimi ve gıda güvenliğini de yıldırmıştır (CDC, 2014).

Ebola salgınının bulaşma hızını azaltabilmek amacıyla bir takım önlemler alınmıştır. Bu kapsamda, nakliye ve ticarete kısıtlama getirilirken bu kısıtlamadan dolayı Afrika'da toplam nüfusun geliri %43 azalmıştır. Yine salgın kapsamında getirilen seyahat kısıtlaması ile birlikte Sahra Altı Afrika ülkelerinde ciddi oranda gelir kaybı meydana gelmiştir. 36 milyar dolara tekabül eden bu gelir oranı (milli gelirin %2.8'i) büyük bir kayıp olarak ifade edilmiştir. Salgının en çok etki ettiği ülkelerden olan Afrika'da tarımsal üretimde verimlilik azalmıştır. Çünkü salgının yoğun olduğu bölgelere işçiler gitmek istememişlerdir. Bunun sonucunda tek gelir kaynağı tarım ürünü olan çiftçilerin gelirleri azalmıştır. Seyahat kısıtlamaları aynı zamanda madencilik faaliyetlerini de duraksatmıştır. Afrika kıtasında önemli bir yere sahip olan Liberya'da altın ve elmas madenciliği azalmıştır. Altın ve elmas faaliyetlerinin azalması sonucunda salgının seyrini arttırdığı Afrika'da salgın öncesi döneme göre fiyatlar %60'a kadar düşüş yaşamıştır. Ekonomik aktivitelerin azalması sonucu vergi gelirleri de düşüş göstererek kendi payını almıştır. Afrika'da Ebola salgını neticesinde ekonomide maliyetler artarken 53 milyar dolar kayıp meydana gelmiştir (MercyCops, 2019).

2.1.4.4. COVID-19 Özelinde Salgınlara Tarihsel Bir Bakış

Salgınlar dünya çapında etkisi olan, ülkeler ve toplumlar üzerinde köklü değişikliklere neden olan sağlık olaylarıdır. Tarih boyunca insanoğlunun karşısına çıkan ve günlük hayatın dışına çıkılmasına sebep olan salgınlar bu değişikliğin en büyük sebebidir. Geçmişten bu yana salgınlar birçok imparatorluğun çökmesine neden olurken birden fazla ise yeni gelişmelere gebe olmuştur. Örneğin, Kara Veba nedeniyle İtalya'da 75 ila 125 milyon insan hayatını kaybederken bu rakam Kuzey Amerika, Avrupa ve Avrasya üzerinde tam olarak bilinmemektedir. Kara veba bu rakamlar nedeniyle Avrupa'da en büyük salgın olarak karşıya çıkmaktadır. Salgın Avrupa'da belirgin bir yere sahip olan feodalizmin yıkılmasına sebebiyet vermiştir. Feodalizm yüzyıllar boyunca Orta Çağ Avrupa'sında ekonomik ve siyasi örgütlenmenin ana faktörlerinden biri iken yaşanan salgın kapsamında etkisini yitirmiştir.

Kara Veba salgını öncesinde ülkeler de işsizlik ana problemlerden biridir. Kara Veba salgını işsizlik üzerinde pozitif bir etkiye neden olmuştur. Bu kapsamda, çalışan kişilerin kıymeti ve değeri artarken istekleri dikkate alınmaya başlamıştır. Toplumlar da görülmeyen fakat yaşanan salgından dolayı kadınlar işgücü piyasasında aktif rol alırken kabul edilmedikleri

alanlarda çalışmaya başlamışlardır. Salgının bir diğer etkisi ise verimsiz araziler üzerinde olmuştur. İşlenmeyen toprak salgın neticesinde köylüler tarafından işlenir hale getirilmiştir. Bu durum ilerleyen zamanlar da ise makinalı tarım şeklinde kendini göstererek bir devrime neden olacaktır. Salgının etkisinden ticari faaliyetler ve deniz seferlerindeki aksaklıktan dolayı keşifçiler yeni arayışlara yönelmişlerdir. Salgınlar sırasında en çok sağlık çalışanlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu süreç içerisinde elde edilen tıbbi deneyim ve tecrübeler ile halk arasında sağlıktaki gelişmeler hızlanmıştır. Salgınların en dramatik sonuçlarından birisi ise üretimin bile yapılmadığı toplumlarda ortaya çıkan travmatik sonuçlar ile şekillendirilmiştir.

1918-1929 yıllarında ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan İspanyol gribinde yaklaşık 50 milyon insan vefat etmiştir. Bu salgındaki vefat sayısı aynı esnada I. Dünya Savaş'ında hayatını kaybedenlerden daha fazla olarak tarihe geçmiştir. İspanyol gribinde dikkat çekilen bir diğer unsur ise Paris Barış Konferansı gibi uluslararası antlaşmalarda bu unsur hiçbir zaman dikkate alınmamıştır. Günümüzde son pandemi olarak ilan edilen COVID-19 İspanyol gribinden beri tüm dünyanın karşı karşıya kaldığı ilk bulaşıcı salgın hastalıktır.

COVID-19 hastalığı yakın geçmişte yaşanan SARS-CoV 2 gibi bir koronavirüsün neden olduğu viral bir hastalık olup tüm dünyayı kısa süre içerisinde etkisi altına almışlardır. Geçmişte yaşanan salgınlardan elde edilen bilgi ve deneyimlere rağmen dünyanın hazırlıksız yakalanması ve bulaş hızının yüksek olmasından dolayı olağandışı gelişmelere sebep olmuştur.

COVID-19 çeşitli kategorilere ayrılan ülkelerde farklı etkilere yol açmıştır. Bu kapsamda, gelişmiş ülkeler pandeminin ilanı ile birlikte toplum üzerinde hayatı kolaylaştırıcı tedbirler alırken kontrolü elden bırakmamıştır. Gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkeler de ise salgının seyri birbirinden farklılık göstermektedir. Gelişmekte olan ülkeler belirli bir süre sonra salgını kontrol altına almaya çalışırken az gelişmiş ülkeler de salgın çok ciddi tahribatlara yol açmıştır. Günümüzde ülkelerin çoğu şuan da COVID-19'a karşı en büyük silah olan aşıyı üretip elde etmeye çalışırken alınan önlemler sayesinde ise hastalıktan korunmaya çalışmaktadır.

2.1.5. Pandemilerin Sosyoekonomik Etkileri

Pandemi süreçlerinin sosyal, ekonomik ve psikolojik gibi birden fazla etkileri vardır. Bu kapsamda, pandemiler toplum üzerinde yarattığı aksiyonlar ile bilişsel ve duygusal eğilimler ortaya çıkarırken bu durum toplumun sosyal yaşamında değişimlere neden olmaktadır. Dünyada yaşanan salgınların etkileri sadece ekonomik, sosyal ve politik değildir. Yaşanan salgın neticesinde ortaya çıkan psikoloji toplum üzerinde daha çok etkilidir. Psikolojik faktör

toplumu virüsten daha çok etkilerken fertleri bunalımlara sürüklemektedir. Genel olarak yaşanan pandemi, pandemik psikoloji ile birlikte hareket etmektedir.

Tarihte yaşanan salgınlara karşı edinilen tecrübe ve deneyimler ile bilimlerden destek alınmaya başlanmıştır. Bu kapsamda, ilk olarak bilimin tıbbi katkısı ön plana çıkmıştır. Tıbbi bilimin virüse karşı tedavi özelliğini belirleme, virüsün özelliklerini belirleme, virüse karşı aşı geliştirme ve geliştirilen aşırıyı test etme gibi katkıları vardır. Bir virüsün neden olduğu salgının sağlık boyutu ön planda iken sağlığın yanı sıra sosyal, ekonomik ve psikolojik etkileri de ön plana çıkmaktadır. Bu bağlamda, sosyal ve davranış bilimleri toplum sağlığını en üst düzeyde tutabilmek için hükümet ile koordineli çalışırken, sosyal motivasyonu sürdürme, kaygı, yalnızlığı yönetebilme vb. faktörler gibi çabalara katkıda bulunmaktadır. Salgın karşısında ortaya çıkan korku, bulaşıcı hastalığa yakalanma korkusu gibi unsurlar ekonomik ve sosyal kararlarda optimum kararların alınmasına etki etmektedir (Ağan, 2020:1007).

Pandemilerin ilanı sonrasında ülkelerin aldığı bir takım kararlar vardır. Alınan bu kararların özü halk sağlığını korumak amaçlıdır. Fakat toplum sağlığındaki herhangi bir kaygı, alınan önlemler ile ön plana çıktığında fertler başkalarının hareketlerini yargılar hale gelmektedir. Bundan dolayı karar vericilerin süregelen dönemde şeffaf olmaları, durumu düzeltebilmek için girişimleri ve güvenli bir ortam yaratmaları önem teşkil etmektedir. Pandeminin yarattığı olumsuz etkilerden dolayı günlük yaşam içerisinde herhangi birinin ölümünü düşünmek insan üzerinde endişeye neden olmaktadır. Yine aynı şekilde bir ferдин kendi ailesinin ya da tüm insanlığın ölümünü düşünmesi ise kollektivist bir endişeye sebep olmaktadır. Bu kapsamda, pandemi tüm insanlığı duygusal düşünmeye meyil ederken bireyleri geleceklerini ön göremedikleri ve kaygı ile mücadele etmesine neden olmaktadır. Tüm yaşananlar neticesinde pandemiler sosyal ve ekonomik faktörler başta olmak üzere tüm dünyayı ve insanlığı etkisi altına almaktadır. Günümüz küresel dünyasında son yaşanan salgın olup devam etmekte olan COVID-19 salgınından örnek verilecek olduğunda pandemi dönemlerinde bireylerin mal ve hizmetlere olan talebi değişmektedir. Salgının etkisi ile toplumun mal ve hizmetleri istifleme meyilleri ön plana çıkmaktadır. Somut bir örnek verilecek olduğunda COVID-19 sürecinde farklı tıbbi ürünler ve gıda ürünlerine olan talep hızla artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni salgın karşısında fertler hızla satın alma psikolojisine bürünürken stok yapma ihtiyacı artmış olup çevresinde yaşananlara karşı ise duyarlılığı artmaktadır.

Pandemilerin sosyal etkilerinin yanı sıra ekonomik etkileri de ön plana çıkmaktadır. Olumsuz etkileri ise geçmişte yaşanan pandemiler ile farklı değildir. Arz ve talep şokundan kaynaklanan nedenler ile salgınlar sosyal ve ekonomik hayat üzerinde birçok olumsuz sonuç doğurmaktadır. Salgının etkisi kapsamında birçok ülke hastalığın hızını azaltabilmek için belirli

kısıtlama ve önlemler almış olup bu durum pek çok sektör üzerinde negatif etki yaratmıştır. Örneğin birçok sektör de üretim hızı azalırken üretimden kaynaklanan gelir azalmış ve tüketim ve tasarruf üzerinde de etkili olmuştur (Türk vd, 2020: 626).

Küreselleşen dünya da ülkelerin birbirleri ile olan ticari ilişkileri sürekli bir artış göstermektedir. Pandeminin ilanı ile birlikte ticari entegrasyonun zirve yaptığı ülkeler bu dönem içerisinde olumsuz bir şekilde etkilenmiştir. Bu kapsamda, pandeminin etkisiyle ülkeler arası ticaret azalırken bu durum döviz girişine etki etmektedir. Yüksek dış borca sahip olan ülkelerde ve yeterli rezerve sahip olmayan ülkeler de ise birden fazla sorun ortaya çıkmaktadır. Salgın karşısında bireysel ve kamusal alanda alınan önlemler hizmet sektörü üzerinde ciddi problemlere sebep olmuştur. Bu durum, talep açısından negatif bir etki yaratmaktadır. Alınan önlemler kapsamında karantina, uzaktan eğitim, şehirlerarası yolculuklarda kısıtlama, sokağa çıkma yasakları ve uzaktan çalışma gibi uygulamalara geçilmiş olup bu durum tüketici üzerinde negatif bir etkiye neden olurken tüketicilerin harcama eğilimleri toplam talep üzerinde değişime neden olmuştur.

Pandemi döneminin ekonomik etkisini azaltabilmek için karar vericilerin belirli takım kararlar alması gerekmektedir. Öncelikle ekonomiyi yeniden canlandırabilmek için salgının etkisini azaltmak ve toplumun sağlık kapasitesini yükseltebilme kapsamında bir takım politika önerileri geliştirilmelidir. Bu kapsamda, hükümetler ekonomide lokomotif görevi gören sektörler üzerine ekonomik ve finansal destek vermiştir (Butler, 2020).

2.1.5.1. Psikolojik ve Ruhsal Etkileri

Pandemi; birden fazla kıtada ya da ülkede kısa süre içerisinde büyük bir alana yayılan ve etkisini hissettiren salgın hastalığın genel adıdır (Medipol, 2020). Pandemilerin dünya üzerinde birçok ülkede ve bu ülkelerde yaşayan insanlara birden fazla etkisi olduğu görülmektedir. Bununla birlikte, pandeminin psikolojik etkileri bedensel sağlık üzerindeki etkisine göre geri planda kaldığı görülmektedir. Fakat pandeminin beden üzerindeki etkisi yıkıcı ve bazen de ölümcül olabilir. Salgın karşısında ki etki sadece bedensel olmayıp psikolojik olarak da kişiler üzerinde reaksiyonlara neden olmaktadır. Psikolojik etki bedensel etkiye göre daha uzun süreli etkilere neden olmaktadır (Taylor, 2019).

Geçmişte yaşanan pandemi dönemlerinden elde edilen tecrübeler ile birlikte kaygı düzeyinin ön planda olduğu görülmektedir. Bireyler kendi sağlığı ve yakınlarının sağlık durumuna göre kaygı ve endişe hissetmektedir. Bununla birlikte insanoğlunun hayatını alt üst eden bir virüs yaşamsal olarak bir tehdide maruz kalırken bu tehditten dolayı belirsizlik güdüsü

ön plana çıkmaktadır. Belirsizlikten dolayı ise kaygı ve korkular kendini ön plana atmıştır (Carleton, 2016:9-10).

Toplumdaki insanların pandemi dönemlerinde verdikleri tepki ise farklılık göstermektedir. Kimi insanlar herhangi bir endişeye mahal vermezken kimileri ise pandemiye bağlı olarak kişisel bir takım önlemler almaktadır. Kişisel önlemleri alan grup kendi hayatı içerisinde özellikle iş hayatında performansında bir düşüş olduğu görülmektedir. Pandemi dönemlerinde duyguya bağlı olarak ortaya çıkan davranışlar bazı psikolojik rahatsızlıklara neden olabilmektedir.

Pandeminin olası psikolojik etkileri, sadece yaşama yönelttiği tehdit açısından değil, gündelik yaşam rutinlerine etkisine bağlı olarak da tetiklenebilmektedir. Örneğin, pandemi bireylerin evden çıkmasını engelleyerek onları sosyal izolasyona mahkûm edebilir. Sosyal etkileşimden mahrum kalmak, yalnızlık duygularını tetikleyerek bireylerin sosyal destek almalarını zorlaştırabilir ve depresif bir duygu durumuna neden olur. Yine kişinin özgürlüğünden mahrum kalması, yapmak istediklerini yapamadığına ilişkin içsel deneyimi, engellenmişlik duygusuna yol açar. Dolayısıyla pandemi sebebiyle engellenmişlik hisseden bireyler, kendilerini normalde olduğundan daha agresif tepkiler verirken bulabilirler. Bu da zaten sınırlı olan sosyal ilişkilerde bozulmaya yol açabilecek bir etkidir. Pandemi sürecinin yarattığı söz konusu psikolojik etkenlerle baş edebilmek için en önemli unsur, kişinin hissettiği kaygı, korku, belirsizlik, öfke gibi duyguların, aşırı olmadığı, kişinin işlevselliğini ortadan kaldırmadığı müddetçe işe yarar olduğunu hatırlamaktır.

Pandeminin psikolojik etkileriyle baş etmek için önemli bir unsur da kişinin gündelik rutinlerini mümkün olduğunca sürdürmesidir. Birey bütün yaşam alışkanlıklarını değiştirmek yerine, örneğin ev içindeki rutinlerini (uyku zamanlaması, boş zaman aktiviteleri vb.) pandemi öncesine benzer şekilde sürdürürse; bu durum pandeminin getirdiği olağandışılık duygusundan kurtulmasına yardımcı olacaktır.

2.1.5.2. Sosyokültürel Yaşama Etkileri

Pandemiden kaynaklı ortaya çıkan bir salgın hastalık sağlık krizi olmasının yanı sıra toplumda kültürel, siyasal ve ekonomik faktörler başta olmak üzere her alana etki etmektedir. Pandemiler sağlık krizinden ziyade neden olduğu sonuçlar ile sağlık krizinden çok daha farklı bir kriz olarak ortaya çıkmaktadır. Pandeminin neden olduğu sonuçlar neticesinde dünyada ki tüm toplumlar pandemi öncesinde, sürecinde ve sonrasında sosyo-ekonomik, siyasal ve kültürel bir değişim içerisine girmektedir. Günümüz dünyasında son pandemi olarak ilan edilen ve

sürecin hala devam ettiği COVID-19'un etkisini azaltabilmek ve kontrol altına alabilmek için insan hareketliliğine ciddi bir sınırlama getirilmiştir. Yani insanlar arasındaki etkileşim olabildiğince azaltılmıştır. Alınan önlemlerden dolayı insanların gündelik yaşamları değişirken ekonomi üzerinde ciddi bir değişim meydana getirmiştir. Birden çok ülkede ekonominin işleyişini ifade eden üretim, tüketim ve dağıtım mekanizmaları sekteye uğrarken durma noktasına geldiği görülmektedir. Salgın kapsamında ekonomide belirsizlikler ortaya çıkarken sosyal ve kültürel anlamda yaşam ise salgın kuralları çerçevesinde yeniden inşa edilmektedir. Özetlendiğinde, kontrollü sosyal yaşam insanların günlük yaşamında yerini almıştır.

2.1.5.3. Çevresel Etkileri

Günümüzde en önemli problemlerden birisi insanların çevreye verdiği zararlardır. Haddinden fazla gerçekleşen nüfus artışı, çarpık kentleşme, sanayileşme düzeyinin artması vb. gibi faktörler çevresel sorunlara yol açmaktadır. Bununla birlikte, bireyler kendi isteklerini, arzularını ve amaçlarını gerçekleştirebilmek amacıyla doğayı tahrip ederken bunun sonucunda ise yiyecek kıtlığı, çevre kirliliği (hava ve su kirliliği), küresel ısınma, iklim değişikliği gibi birçok problem ortaya çıkmaktadır. Ortaya çıkan bu problemler ise global ölçekte mücadeleyi zorunlu hale getirmiştir. Bu kapsamda, çevre kirliliğinin ana sebeplerinden biri olan küresel ısınma problemine karşı 191 ülkenin katıldığı ve AB tarafından onaylanan “Kyoto Protokolü” 1997 yılında imzalanmıştır. Kyoto protokolünün amacı ise dünyada zehirli gazların salınımını engellemek, küresel ısınmayı önleyebilmek ve dünyayı yaşanabilir bir hale getirebilmek için sera etkisine neden olan ve CO₂'nin başını çektiği zehirli gazları azaltmaktır (Nar, 2020:376). Kyoto protokolünün dikkat çeken noktası ise günümüzde son pandemi olarak ilan edilen COVID-19 döneminde uygulanabilmiştir.

Kaynağı belli olmayan bir nedenden dolayı ortaya çıkan bir virüs bulunduğu bölgenin dışına taşarak salgına ve devamında pandemi ilan edilmesine neden olmuştur. Ortaya çıkan virüsün amacı doğada rejenerasyon geçirirken üremesini arttırmaktadır. Salgın süresince dünyada tüm insanlar arasında hem toplumsal hem de bireysel soyutlama dönemi başlamıştır. Aynı zamanda otorite ise insan hareketliliğini azaltabilmek amacıyla alınan önlemler ile birlikte sosyal yaşamı tümüyle durdururken üretim ve ticaret mekanizmaları ise sekteye uğramıştır. Alınan önlemler hareketliliğin azalması ve üretim mekanizmasının durmasıyla birlikte denize ve toprağa karışan atıklar, zehirli gazlar büyük ölçüde azalmıştır. Salgınla birlikte doğanın yeniden canlandığı görülmektedir. Nitekim bu durum rakamlar ile de ortaya çıkmıştır. Yüksek miktarda havadaki zehirli gaz oranı azalırken tatlı su kaynakları kendini büyük ölçüde

yenilemiştir. Bu kapsamda, son pandemi olarak ifade edilen COVID-19 döneminde doğa büyük ölçüde olumlu etkilenmiştir (Öztürk, 2020; Zambrano- Monserrate vd, 2020:2). Geçmişten bu yana yaşanan salgınlar tüm dünyada olumsuz etkilere neden olmaktadır. Fakat pandemi dönemlerinin çevre üzerinde olumlu bir etkisinin olması istisna bir durum olarak karşıya çıkmaktadır. Bu bağlamda, salgın dönemlerinde insan ve doğa ilişkilerinde kazanan kısa ve uzun dönemde doğa olarak karşıya çıkmaktadır.

2.1.5.4. Politik Etkileri

Dünyada geçmişten bu yana yaşanan salgınların siyasi ve sosyal sonuçları vardır. Yaşanan salgınlar ülkelerde iktidarların değişmesine neden olurken savaşları bile bitirebilecek bir etkiye sahiptir. Örneğin, veba salgını sayesinde savaşlar biterken taht değişiklikleri meydana gelmiştir. Tarihin akışının şekillenmesinde salgınların önemi göz ardı edilmemelidir.

Günümüz dünyasında ise salgınlar ile mücadele kapsamında mevcut iktidarın atacağı adımlar dikkatle takip edilmektedir. Hükümet salgınla mücadele ederken sağlık alt yapısı ve ekonomik olarak olumsuz bir tablo vermesi halinde bir sonraki seçimde ciddi bir oy kaybedeceği düşünülmektedir. Ya da tam tersi bir görüntü halinde ise ilerleyen dönemlerde oy oranını yükseltirken halka güven aşılama devam etmektedir. Son pandemi olarak adlandırılan COVID-19 dönemi baz alınarak örnek verildiğinde dünyanın en büyük ekonomilerinden olan ABD’de siyasi otorite başlangıçta salgın sürecini hafife almıştır. Bu bağlamda, izleyen dönemde ki seçim dönemini COVID-19’un belirleyeceği aşıkardır. Yine aynı şekilde İngiltere’de seçime uzun bir dönem olduğu görülmektedir. Bu bağlamda, halk pandemi sürecinin iyi yada kötü yönetilmesi durumuna göre mevcut iktidar üzerinden bir değerlendirme yapabilmektedir. Fakat tüm ülkelerde mevcut durum benzerlik göstermeyebilir. Bazı topluluklarda pandemi döneminin yıkıcı ve olumsuz etkisi diğer topluluklara göre daha fazla yıkıcıdır. Bu durumda ise halk salgının etkisinden hemen çıkamayabilir. Genel durum itibarıyla ve son pandemi dönemi olması nedeniyle COVID-19 süreci tüm dünyada mevcut iktidarların “Demokles’in Kılıcı” olarak ifade edilmesine neden olacaktır.

Yakın dönemde yaşanan ve hala devam eden COVID-19’un ulusal ve uluslararası ölçekte sonuçları vardır. Her pandemi döneminde olduğu gibi COVID-19’unda tüm dünyada olumsuz bir senaryo meydana getirirken gelecekte ne olacağı konusunda belirsizlik hakimdir. Geçmişte yaşanan dönemlerde olduğu gibi ülkeler kendi sınır kapılarını kapatırken global ölçekten kendilerini mutlak suretle soyutlamışlardır. Fakat alınan önlemlerin de getirisi ekonomik anlamda pek parlak bir görüntü ortaya koymamıştır. En önemli noktalardan biri olan

COVID-19 döneminde uluslararası ölçekte her ülkenin gösterdiği performans kuşkusuz aynı değildir. Kimi ülkeler salgınla mücadele kapsamında belirli bir başarı ortaya koyarken kimi ülkeler ise salgın neticesinde kırılmıştır. Nitekim bu durum gelişmiş ülkelerin salgın kapsamında ortaya koydukları politikalar ile tescillenmiştir. Fakat gelişmiş ülkeler salgından dolayı çok ciddi problemler yaşayan ve kendilerine göre alt kategoride yer alan ülkelere yardım götürmemiştir. Bu durum küresel dünyada belirgin bir tartışma konusu haline gelmiştir. Çünkü bu dönemde gelişmiş ekonomiler kendileri arasında bir dayanışma ve yardımlaşma durumu gösterirken kendilerine göre alt kategoriler de yer alan ülkelere el uzatmadıkları görülmüştür. Dolayısıyla küresel ölçekte dünyanın bazı ülkeleri ne yazık ki kaderlerine terk edilmişlerdir. Salgın döneminde şöyle bir anlayış ortaya çıkmıştır; “ Toplumlar kendi sorunlarını kendileri çözeceklerdir” . Küresel ölçekte ortaya çıkan anlayışı destekler nitelikte olan bu görüş toplumların kendi içerisinde ulus devlet anlayışındaki güçlü bağına ortaya koyarken global düzende ise zayıf ve kırılgan kalmaktadır.

2.1.5.5. Ekonomik Yaşam Üzerindeki Etkileri

Pandemi, kaynağı belli olmayan bir nedenden dolayı ortaya çıkan bir virüsün bulunduğu bölgenin dışına çıkarak kıtalara yayılması ve insan sağlığını tehdit eden küresel bir sağlık krizi olarak karşıya çıkmaktadır. İnsanoğlunu yaşadığı günden bu yana salgın hastalıklar ile mücadele ederken her geçmiş dönemden tecrübe edinerek bugünlere gelmiştir. Her yaşanan salgın karşısında edinilen deneyimler ile birlikte bir sonraki döneme hazırlıklı olunması gerekmektedir. Salgınların ekonomik, sosyal, siyasal, kültürel faktörler başta olmak üzere tüm dünyayı etkisi altına aldığı bilinmektedir. Ekonomik faktörler üzerinde sektörler üzerinde olumsuz bir etki yaratırken hükümetler salgının ekonomi üzerindeki etkisini azaltabilmek amacıyla bir takım kararlar almaktadır. Alınan kararların tümü toplumun salgın nedeniyle ekonomik etkisini azaltabilmek amacıyla gerçekleştirilse de üretim zinciri ve sektörler salgın nedeniyle azalmıştır.

Her pandemi döneminin ekonomi üzerinde yıkıcı etkisi vardır. Fakat yakın dönemde yaşanan ve tüm dünyayı etkisi altına alana COVID-19 süreci Büyük Buhran döneminden bu yana global ölçekteki en önemli kriz olarak karşıya çıkmıştır. Salgının yıkıcı etkileri tüm ülkeler üzerinde aynı değildir. Fakat salgının global düzeyde kısa ve uzun dönemde ki olumsuz sonuçları yadsınamaz bir gerçektir. Hükümetler, bu dönemde halk sağlığını koruyabilmek ve sürdürülebilir ekonomik düzenden belirli takım feragatlar ederek önlemler almaktadır. Alınan önlemler içerisinde insan hareketliliğini azaltabilmek amacıyla ilk olarak sınır kapıları

kapatılırken kişisel seyahat engellenmiştir. Bu durum üretim, ticaret, turizm ve yatırım üzerinde ekonomik aksaklıklar meydana getirmektedir. Özetle, tüm dünyayı ulusal düzeyde soyutlamıştır. Alınan tüm kararlar gelişmekte olan ülkelerde döviz girdi ve çıktısını turizmden gelir sağlayan topluluklara olumsuz etki etmektedir. Yine aynı şekilde olumsuz ekonomik şartlardan dolayı dünyadaki gelişmiş ekonomiler de zarar görmüştür. Pek çok işletmenin kapanması nedeniyle makroekonomik faktörler içerisinde yer alan ve dünyanın pek çok ülkesinde önemli bir sorun teşkil eden işsizlik oranı büyük derecede artış göstermektedir. İşsizliğin artması ve üretimin durmasından dolayı gelirler azalırken bu durum finans piyasalarına etki etmektedir. Sağlık alt yapısından dolayı kimi ülkelerde maliyetler artış göstermektedir. Global düzeyde ise tüm ülkelerdeki ekonomik büyüme oranları belirgin bir düşüş göstermektedir (OECD, 2020).

2.1.5.6. Turizm, Havacılık, Borsa, Eğitim Üzerindeki Etkileri

Pandemi dönemlerinde insanlar olağan yaşamlarının dışına çıkmaktadır. Gelecek ile ilgili herhangi bir karar almaları kolay değildir. Bu kapsamda, salgın dönemlerinde fertler tatil planı oluşturmada, kısa ve uzun vadeli karar alımlarında ve seyahat planlarında değişiklik yapmaktadır. Normal dönemlerde bireylerin herhangi bir karar alımında sosyal ve ekonomik tercihler ön planda iken rasyonel seçim yapmaları beklenir. Fakat pandemi dönemlerinde ise bireylerin kararları kısıtlı bir hal alacağından alternatif üretmeye çalışırlar. Dolayısıyla bu dönemde alınan kararların etkisi uzun dönemde ortaya çıkmaktadır. Salgın nedeniyler toplum bir yenilenme sürecine girerken bu yenilenme olgusu turizm kısmında da ortaya çıkmaktadır. Nitekim turizm kendi içerisinde yeni kararlar alabilen ve o anki şartlara göre kendi alt yapısını yenileyen bir mekanizmadır.

Salgınlar, insanların seyahat hareketlerini büyük çoğunlukla sınırlandırabilir. Bu sınırlılıklar yurt içlerinde alınan önlemler neticesinde tamamen yasaklanabilirken uluslararası alanlarda ise belirli kurallara tabii olabilmektedir. Salgın süreci içerisinde en çok etkilenen sektörlerin başında turizm gelmektedir. Turizmi diğer sektörlerden ayıran en temel özellik ise toplumdaki fertlerin hizmeti alabilmek için destinasyona ihtiyaç duyup seyahat etmesi gelmektedir. Bu bağlamda, ekonomilerde büyük bir döviz girdisi olarak nitelendirilen turizm salgın döneminde turist kabul eden ülke ekonomilerinde olumsuz etki yaratabilmektedir.

Geçmiş dönemlerde yaşanan salgınlarda olduğu gibi, COVID-19 salgını döneminde ise alan yazınında yer alan çalışmalarda turizm sektörünün büyük sekteye uğrayacağı (Centeno ve Marquez, 2020; Wanjala, 2020; Karim vd, 2020), ve ülkelerin Gayri Safi Milli Hasılasında

(GSMH) ciddi kayıplara neden olacağı (Kasare, 2020) belirtilmiştir. Salgınların turizm sektörü üzerinde hem kısa vade de hem de uzun vadede etkileri olacağı bilinmektedir. (Acar, 2020; Bakar ve Rosbi, 2020; Hoque vd, 2020).

Turizm sektörü, Türkiye ekonomisinde sahip olduğu özellikler itibariyle çok ciddi değişimlere neden olan bir sektördür. Bununla birlikte günümüzde hemen hemen her ülkede ekonomilere yapmış olduğu katkı ile bilinmektedir (Bahar ve Kozak, 2006). Türkiye ekonomisinde turizm sektörü önemli bir yer teşkil etmektedir. Türkiye ekonomisi kendi içerisindeki sorunlar neticesiyle kronik sorun haline gelen cari açık, enflasyon, faiz, döviz kuru gibi başat makroekonomik göstergeler üzerinde ciddi problemler yaşamaktadır. Bu ana makroekonomik göstergeler üzerinde yaşadığı sorunun üçte birlik kısmını ise turizm sektöründen sağladığı yarar ile gidermeye çalışmaktadır. Zira Türkiye bir turizm ülkesi olarak dünyada genel kabul gördüğünden her yıl milyonlarca insanı ülkede ağırlamaktadır.

Bu kapsamda, Türkiye ekonomisinde turizm geliri 2021 yılında bir önceki yıla göre %103 artarak 24 milyar 482 milyon 332 bin dolar olmuştur. Bu yılki gelirin 19 milyar 679 milyon 915 bin dolarını kişisel harcamalar, 4 milyar 802 milyon 417 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturmaktadır. Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %95 artarak 7 milyar 631 milyon 374 bin dolar olarak açıklanmıştır. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %80,1'i yabancı ziyaretçilerden, %19,9'u ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlardan elde edilmektedir. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 5 milyar 883 milyon 106 bin dolarını kişisel harcamalar, 1 milyar 748 milyon 268 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturmaktadır (TUİK,2022).

2020 yılında global ölçekte tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgınıyla birlikte Türkiye ekonomisinde ön planda yer alan turizm sektörü ise ciddi kayıplar yaşamıştır. Salgının bulaşma hızını azaltmak amacıyla alınan önlemler neticesinde tüm sektörler sekteye uğrarken bu sektörlerin başını ise turizm çekmektedir. Salgının seyrine göre önlemler hafifletilmeye başlarken sektörü tekrar canlandırabilmek için ise hükümet tarafından bir takım politikalar izlenmiş ve sektör başarılı olunmuştur.

Pandemi döneminin etki ettiği alanlardan biri havacılık sektörüdür. Salgın etkisiyle birlikte insan hareketliliğini azaltabilmek için hükümet belirli politikalar izlemiştir. Hava yolunun insan hareketliliği üzerinde aktif bir görev üstlenmesinden dolayı pandemi dönemlerinde havacılık sektörü ön planda yer almaktadır. Salgının dünyada etkisini arttırması ve ülkeden ülkeye bulaş hızının artmasından dolayı ilk başta uçuş seyahatlerine kısıtlama getirilmiştir. Bu kısıtlamalar sadece iç hat ile sınırlı olmayıp uluslararası hatlarda da geçerlidir

Havacılık sektörü ise eski alanlardan biri olup son 50 yıl itibariyle ele alındığında birden çok olay ile karşılaşmış olup zaman zaman duraksama döneminde iken zaman zamanda ciddi ilerlemeler kaydedilebilen sektörlerin başında gelmektedir. Örneğin, İkiz Kuleler Saldırısı, Körfez Savaşları ve geçmişte yaşanan SARS virüsü vb olaylardan dolayı sektör gerileme yaşarken izleyen dönemlerde ise hızla yükselmiştir.

Pandemi döneminin havacılık sektörüne etki alanı ekonomik olarak kalmayıp sosyal etkileri de olduğu görülmektedir. Bu sektörde alan personellerin çalışma uyumu, hizmetleri ve iletişim becerileri uçuş firmalarının seçilmesinde önemli bir rol oynamaktadır. Salgının etkisiyle birlikte ortaya çıkan sosyal mesafe kuralları ve maske kullanımı ise personeller ve yolcular arasında bir farkındalık ortaya çıkarmıştır. Ortaya çıkan olağanüstü durumun etkisini azaltabilmek için ise her uçuş firması kendi personellerine farkındalık eğitimi vermektedir.

Pandemi dönemlerinden ciddi şekilde etkilenen ve ülkelerin finans alanında dalgalanmalarına sebep olan borsa, sermaye piyasalarının yer aldığı, gayrimenkul alım satım işlemlerinin yapıldığı, kısa ve uzun dönemde menkul kıymetlerin alım satımlarının gerçekleştiği bir piyasadır.

Ekonomiler; belirsizliklerde, piyasaların oynak olduğu dönemlerde ve finansal piyasa koşullarından ciddi şekilde etkilenmektedir. Piyasalarda yaşanan bu gelişmeler ise ekonomi üzerindeki olumsuzlukları gittikçe körüklemektedir (Kılıç, 2020:66-67). Pandemi nedeniyle ülkelerde bulunan finansal sektörler, çok uluslu işletmeler ve sektörlerin borsalarda işlem gören değerli kağıtları ise salgından direkt etkilenmiştir. Salgın sürecinden dolayı ülkelerde borsada işlem gören işletmeler yüksek oranda değişim göstermiştir.

Salgının etkisiyle birlikte uluslararası ve ulusal ölçekte istihdam kaybı ve iş gücündeki azalmadan dolayı finansal piyasalarda dengesizlik yaşanmıştır. Bu durumda karar vericiler salgının negatif etkisini azaltabilmek amacıyla çeşitli politikalar izlemişlerdir. Alınan kararlar insanların gündelik yaşamlarının dışına çıkmasına neden olurken ortaya çıkan olağanüstü durumdan dolayı piyasaların dengeleri bozulmuştur.

Son pandemi dönemi olarak lanse edilen COVID-19 nedeniyle dünyada birçok ülkenin yerel yönetimlerinde, para basma, dış borçlanma vb gibi birçok yol izlenmiştir. Bu kapsamda, bankalar faiz oranlarını düşürürken fertler ve sektörler kredi çekip yüksek oranda borçlanırken, salgın nedeniyle işsizlik artmış ve geri ödemelerde zorluklar meydana gelmeye başlamıştır (Alpago ve Oduncu, 2020: 106).

Pandemi dönemlerinde insanlar günlük alışkanlıkların dışına çıkarken yeni yaşam düzenine alışmaya çalışmışlardır. İnsan hareketliliğini azaltabilmek amacıyla hükümet tarafından çeşitli politikalar uygulanırken uygulanan kurallar beraberinde insan hareketliliğinde

ciddi bir azalma yaşanmıştır. Bu kapsamda, evden çalışma imkanı olan insanlar home-ofis olarak devam ederken kamuda esnek mesaiye geçilmiş ve eğitim de bu kurallardan nasibini alan grubun başında gelmektedir. Eğitim sürecinde olan öğrenciler uzaktan eğitime geçmiş olup online eğitim almaktadır.

Alınan önlemler ile birlikte eğitim online olarak devam edilirken birçok öğrenci ilk başta bu duruma adapte olamamış ve çeşitli zorluklar yaşamışlardır. Bunun nedeni ise, eğitime verilen ara başlangıçta eğitimcileri ve eğitim paydaşlarını kaygıya düşürürken devamında oluşan yeni duruma adaptasyon sürecidir. Yaşanan bu sorunların başlıca sebebi daha önce benzer bir süreç yaşanmamış olması ve tecrübe edilmemesinden kaynaklanmış olabilir.

Pandemi dönemlerinde eğitimde yaşanan zorlukların yanı sıra bir de eğitim eşitsizliği ön plana çıkmıştır. Yine son pandemi dönemi olarak ifade edilen COVID-19 sürecinden örnek verilecek olduğunda bu dönemde eğitimdeki ana sorunlar tekrar ön plana çıkarken, eğitim sisteminin felsefesi sorgulanmıştır. Ayrıca bu dönem sistemin tekrar gözden geçirilmesi ve yürürlükte olan pek çok maddenin de tekrar incelenmesi için bir fırsat olarak karşıya çıkmaktadır. Bu dönemde pek çok uzman tarafından hazırlanmış çözüm raporları bu sürecin başlangıcını oluşturabilmektedir. Bunların yanı sıra salgın sayesinde tüm dünya ülkeleri sağlık alt yapısını merkeze alırken bir yandan da eğitim politikalarını daha ayrıntılı hale getirme fırsatı bulmuştur. Pandemi dönemlerinde dikkat çeken ana unsurlar istihdam, eğitim ve sağlık olarak karşıya çıkmaktadır (Buheji ve Ahmed, 2020:100-101). Pandemi döneminde eğitim ele alındığında bu dönemin bir fırsat olduğu söylenebilmektedir.

2.1.5.7. Pandemilerin Sosyoekonomik Etkilerinde Avantajlı ve Dezavantajlı Gruplar

Pandemi, kaynağı belli olmayan bir nedenden dolayı ortaya çıkan ve bulunduğu bölgenin dışına taşarak tüm insanlığı etkisi altına alan bir olaydır. Pandemi kapsamında tüm dünyada ekonomik, sosyal, siyasal ve kültürel faktörler etki altına alınmıştır. Bu kapsamda, global ölçekte olan ekonomi mekanizmasının sürdürülmesi ve bu mekanizmaya bağlı sosyal yaşamı olumlu ve olumsuz yönde etkileyen salgının pozitif ve negatif etkileri meydana gelecektir. Halihazırda salgın sürecinin devam etmesi ekonomik anlamda yaşamlarını kolayca sürdüren bireylerin yanı sıra bu dönemden fazlasıyla etkilenmiş olan bazı kesimler vardır. Bu kesimler salgına bağlı olarak gerek sosyal gerekse de ekonomik anlamda sıkıntılar yaşamaktadır. Salgın nedeniyle ortaya çıkan pandemi döneminde bu tür zorluklara maruz kalan kesimlerin yanı sıra iflasın yaşanması ve iflasa bağlı olarak ortaya çıkan iş kaybı nedeniyle ekonomik sorunların yaşanması oldukça muhtemeldir. Hükümet ise bu dönemde bu kesime

daha fazla bireyin katılmasını önlemek amacıyla ekonomik teşvik paketleri ile müdahil olmaktadır. Hükümetin yanı sıra ise Sivil Toplum Kuruluşları (STK) da sosyal destek ve kişisel inisiyatiflere göre belirli takım yardım politikaları ile destek olmaktadır.

Sosyal hizmetler; bir insanın sahip olduğu bilimsel hak, bilimsel bilgi, insanın kendi kendine becerisi ve hizmeti, değer dinamiklerini de hesaba katarak, sektör personelleri aracılığıyla ortaya çıkan ve pandemi döneminde belirli takım olumsuzluklar yaşayan kesimin haklarını koruyarak toplum içerisinde işlevselliğinin arttırılmasını sağlamaktadır (Birinci ve Bulut, 2020:63). Sosyal hizmetler kapsamında devlet ve STK'ler yaşanan pandemi döneminin yıkıcı etkilerine maruz kalan kesimin tekrardan canlanmasına ve ekonomiye katkı yapmasını amaçlamaktadır. Bu kapsamda, bu dönemde karar vericilerin bu tür etkilere maruz kalan kesimi ciddi bir saha araştırması yaparak doğru tespit etmesi gerekmektedir.

2.1.5.8. Pandemilerin Sosyoekonomik Etkilerini Azaltmaya Yönelik Önlemler

Pandemi döneminden ciddi şekilde etkilenen bir kesim vardır. Bu kesimin aldığı tahribatı azaltabilmek için devlet ve STK'ların ciddi çalışmaları olduğu bilinse de bilhassa devletin ön planda olduğu bilinmektedir. Yakın dönemde yaşanan salgınlardan ve alınan önlemlerden örnek verilecek olduğunda ise halihazırda yaşanan ve küresel çapta tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 döneminde salgının sosyo-ekonomik etkilerini azaltabilmek için belirli takım politikalar yürütüldüğü görülmüştür. COVID-19'un tüm ülkeler için ciddi bir sağlık sorunu olduğu bilinirken bu salgının kısa ve uzun dönem de sosyal, siyasi ve ekonomik boyutları da ele alınması gerekmektedir (Birinci ve Bulut, 2020:65). Bu bağlamda alınan önlemler en başta can güvenliğini sağlamak için olsa da salgının yaratmış olduğu ekonomik tahribatın etkisini en aza indirmektir.

Belirtilen hususlar doğrultusunda COVID-19 salgınının etkilerini azaltabilmek amacıyla birkaç ülke ciddi bir politika izlemiştir. Bu kapsamda, İrlanda, Avustralya ve Almanya gibi ekonomik açıdan güçlü olan ülkeler COVID-19 ile mücadele ederken toplumun sağlığını ve ülke ekonomisini ön planda tutmuşlardır. Bu bağlamda, karar vericiler sağlıklı birey ve refah düzeyini maksimum düzeyde tutabilmek için ekonomi ve sağlık politikalarını topluma göre dizayn ettikleri görülmüştür. Bunun nedeni ise salgının seyrine göre ortaya çıkan ekonomik zorlukların toplum üzerindeki etkilerinin ne derece olacağı bilinmezken öte yandan sosyal hizmet aktiviteleri ile toplumun bilincini üst düzeyde tutmayı amaçlamışlardır. Özellikle salgın sürecinden olumsuz etkilenen kesimin bu olağanüstü dönemi biraz daha hasarsız atlatabilmeleri açısından ise çok yönlü ekonomi paketlerini sunmuşlardır.

Almanya üzerinden ifade edilecek olduğunda ise Almanya ekonomik anlamda dünyanın sayılı ülkeleri arasında yer alırken toplumun refah düzeyleri maksimum düzeye yakın seyir eden sayılı ülkelerin başında gelmektedir. Söz konusu dönemde Alman hükümeti halk sağlığını tehdit eden virüsün etkisini azaltabilmek amacıyla ciddi politika önerileri yaptığı bilinmektedir. Almanya hükümeti Sosyal Güvenlik Paketi içerisinde halihazırda toplum sağlığını tehdit eden virüsün etkisini azaltabilmek ve halkı koruyabilmek amacıyla bu paketi tasarlamıştır. Paket kapsamında salgın sürecinde işini kaybedenlere ödenek sağlarken, işverenlerin ise desteklenmesi kapsamında kısa ve uzun vadeli çalışma ödeneği tasarladıkları görülmüştür.

Türkiye ekonomisi ise COVID-19 salgını döneminde ortaya çıkan sosyo-ekonomik etkileri azaltabilmek amacıyla hükümet tarafından çeşitli politikalar ortaya koyulmuştur. İlk aşama da hükümet tarafından Almanya'ya benzer şekilde işverenlerin desteklenmesi amacıyla kısa ve uzun dönemde çalışma ödeneği sağlanmıştır. Yine hükümet tarafından salgından olumsuz etkilenen kesimin yükünü azaltabilmek amacıyla kısa ve uzun vadede işsizlik ödeneği yapılmıştır. Belirli dönemler içerisinde cumhurbaşkanlığı kararı içerisinde işçi çıkarılması uzun bir müddet yasaklanmıştır. Halkın ekonomik anlamda rahat ettirilmesi amacıyla hükümet tarafından ekonomik teşvik paketleri topluma sunulmuştur. Kredi ödemeleri ertelenmiş olup vergi ödemelerine ise yine erteleme getirilmiştir. Bahsedilen unsurlar pandemi dönemlerinden olumsuz etkilenen kesimin ekonomik tahribatını azaltabilmek amacıyla hükümet tarafından açıklanan belirli takım politikalarıdır. Salgının seyir durumuna göre açıklanan bu politikaların geçerliliği ise o günün şartlarına göre değerlendirilecektir.

2.1.6. COVID-19 Kavramı

Koronavirüs kavramı Latince taç veya çelenk anlamında olan Latince kökenli bir kelimedir. Sembol olarak taç ve güneşi andıran koronavirüsün görüntüsünde ise yayılmaya oldukça müsait dik peplomerler yer almaktadır. Tarihte yedinci kez ortaya çıkan koronavirüs ilk defa 1930 yılında tavuklarda ortaya çıkmıştır. İnsanlara kolaylıkla enfekte olabilen koronavirüsler ölümcül sonuçlara gebe olmaktadır. Virüs ilerleyen yıllar itibarıyla uğradığı mutasyon ile çeşitli varyantlar halinde varlığını sürdürmüştür. Koronavirüsün en tehlikeli türü ise geçmişten bu yana kronolojik bir şekilde ifade edildiğinde SARS, MERS ve günümüzde son pandemi olarak ortaya çıkan COVID-19'dur. Kuşlardan, hayvanlardan ve genel olarak memelilerden insanlara bulaşan koronavirüsün neden olduğu sonuçları önleyebilmek için henüz aşı ve antiviral ilaçlar bulunamamıştır (Sturman & Holmes, 1983). Fakat ilerleyen yıllarda teknoloji ve bilimin ilerlemesi ile aşılar ve antiviral ilaçlar ise geliştirilmeye çalışılmıştır.

31 Aralık 2019 tarihinde Çin'in Wuhan kentinde kaynağı belli olmayan bir takım nedenlerden dolayı zatürre vakaları ortaya çıkmıştır. Zatürre vakalarının tespitiyle birlikte ise tarihte yeni bir salgının sinyalleri ortaya çıkmıştır. Çin'de yer alan bir televizyon kanalı olan CCTV' de bir grup araştırmacı 7 Ocak tarihinde yeni bir koronavirüsün (CoV) ortaya çıktığını belirtmişlerdir. Ortaya çıkan virüs geçici olarak "2019-nCoV" olarak ifade edilmiştir. Yeni tip koronavirüsler RNA grubunda yer alıp insanları kolaylıkla enfekte edebilirken tarih boyunca ortaya çıkan yedinci tür olarak karşıya çıkmıştır (Wang and Wang, 2020).

2.1.6.1. COVID 19'un Özelliği ve Yayılımı

Yeni tip COVID-19 ortaya çıkan iddalara rağmen insan yapımı bir virüs değildir. Geçmiş baz alındığında mutasyona uğrayarak ortaya çıkan bir virüs türüdür. Bu virüs türünün bulaşma hızı yüksektir. Fakat çeşitli bulaşma yolları vardır. Örneğin, temas ve damlacıkların saçılması ile yayılabilmektedir. Bununla birlikte koronavirüsün dokunma ve temas ile bulaşabilmesi için üç önemli kriter bulunmaktadır. Bunlar nem oranı, tutma ve dokunma süresi olarak karşıya çıkmaktadır. Normal şartlarda koronavirüsün bulaş gösterebilmesi için 10 saniye yeterlidir. Fakat bu süre yine değişkenlik gösterebilmektedir. Örneğin, temas edilen yüzeyin nemli olması durumunda bu süre 5 saniyeye düşerken her iki yüzeyin nemli olması durumunda ise bulaş süresi 3 saniye olarak karşıya çıkmaktadır. Bu kapsamda, virüsün bir kapı açılması durumunda ya da bir yere dokunulması ile bulaşma durumu yoktur (Aslan, 2020: 39)

Koronavirüsün yayılma şekli kişiden kişiye farklı bir yol izlemektedir. Koronavirüs tespiti olan bir bireyle 10 dakika boyunca aynı ortamda bulunma ve 1 metre mesafe ile temas olmadan yer alan bir kişiye virüs bulaşma riski vardır. Geçen sürenin dışında bu kişilerle sosyal mesafe kuralları altında kurulan bir iletişim durumunda ise virüsün bulaşma riski yoktur. Bunların dışında koronavirüslerin en önemli özelliği ise şudur; virüslerin tutunması ya da yapışma özelliği bulaşma için önemli bir durum teşkil etmemektedir. Koronavirüslerde önemli olan hastalandırarak derecede virüsün geçiş süresidir. Bilimsel araştırmalara göre koronavirüsler 72 saat boyunca çelik yüzeylerde yaşayabilir. Fakat ilk başta milyon tane olan virüs ilerleyen saatler içerisinde 1 ya da 2 ye düşmektedir. Bunlar ise bir kişiyi hastalandırarak düzeyde olmadığından bulaşma durumu ortada yoktur. Koronavirüslerin tutunma ya da yapışması durumunun en ideal olduğu ortam çelik veya plastik olarak bilinmektedir. Fakat bu yüzeylerde de ilerleyen saatler içerisinde sayısı azalırken belirli bir sürenin sonunda ise bulaşacak kadar virüs kalmamaktadır. Buna en belirgin örnek ise pandemi dönemlerinde marketlerden alınan ürünlerin birkaç saat havalandırılması olarak verilebilir. Yani bir ürüne

belirli bir saat de temas edilmemesi durumunda bulaşma riski ortadan kalkmaktadır (Aslan, 2020: 39).

Pandemi, kaynağı belli olmayan nedenlerden dolayı ortaya çıkan bir virüsün bulunduğu bölgenin dışına taşarak tüm kıtayı ve dünyayı etkisi altına alması olarak ifade edilmektedir. Nitekim WHO tarafından 11 Mart 2020’de pandemi olarak ilan edilen COVID-19 Çin’in Hubei eyaletinin Wuhan kentinde ortaya çıkmıştır. Kısa bir zaman dilimi içerisinde etkisini tüm dünyaya hissettiren virüs günlük olağan hayatın dışına çıkılmasına neden olmuştur. Bu kapsamda, her ülke salgından en az derecede etkilenebilmek amacıyla belirli önlemler almaya başlamıştır. Bu önlemler içerisinde ise ilk başta sınır giriş ve çıkışlarını askıya almak olmuştur.

WHO tarafından pandemi olarak ilan edilen süreçte, tüm dünyada üretim ve tüketim alışkanlıkları değişmiştir. Bununla birlikte küresel ölçekte birbiriyle yarış halinde olan ülkelerin üretim ve ticaret zincirinde kırılmaya neden olmuştur. Dünya ticaretinde görülen ve etkisinin bir süre daha devam edeceği düşünülen pandeminin olumsuz etkisi, gelişmekte olan ülkelerde daha fazla hissedilirken gelişmiş ülkelerde ise daha az hissedilmektedir.

2.1.6.2. COVID-19’un Küresel Ekonomiye Etkisi ve Alınan Önlemler

2019 yılında Çin’in Wuhan kentinde ortaya çıkan ve kısa süre de yarattığı etkiyle tüm dünyayı etkisi altına alan koronavirüs ülkeler üzerinde sağlık, sosyal, siyasal ve ekonomik faktörler başta olmak üzere birçok alanda etkisini hissettirmiştir.

Dünya üzerinde gelişmişlik kategorisine göre sınıflandırılan ülkeler bu salgın karşısında ilk başta herhangi bir politika izlemezken daha sonra salgının seyrine göre bir takım politika zinciri oluşturmuşlardır. Bu politikalar gelişmiş ülkeler de verilen desteğinde etkisiyle tam takım ilerleme göstermiştir. Gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkeler ise koronavirüs salgını karşısında büyük sorunlar yaşamışlardır.

Bu kapsamda, COVID-19 salgını karşısında sağlık faktörü ön plana çıkarken ülkeler ana planlarını sağlık unsuruna çevirmişlerdir. Çünkü salgın sağlık sektörü üzerinde negatif bir etki yaratmış ve etkisini de sürdürmektedir. COVID-19 salgınıyla birlikte ülkeler bir pandemi karşısında hazırlıksız yakalanırken ellerinde olanla idare ettikleri tespit edilmiştir (Kandel vd, 2020:1047).

Koronavirüs, kısa zamanda yayılması ve geniş bir alanda yayılım göstermesi nedeniyle pandemi olarak ifade edilmiştir. Küresel ekonomiler başta olmak üzere tüm dünya da bir kriz ortaya çıkmıştır. Yaşanan kriz en başta sağlık krizi olarak ifade edilirken salgının seyriyle birlikte birden çok ana göstergeler üzerinde etkiye neden olmuştur. Karar vericiler ise salgının

yarattığı tahribatın etkisini azaltabilmek için politikalar üretseler de durumu toplumun lehine çevirmelerinde etkili olamamışlardır.

Bu bağlamda, COVID-19 geçmiş dönemler de ortaya çıkan yaşanan krizlerden farklıdır. COVID-19 hem arz hem de talep yönünden aksaklıklara neden olan bir krizdir. Geçmiş dönemlerde yaşanan ekonomik krizler talep yönünden kendini gösterirken salgın arz ve talep yönünden etkisini hissettirmiştir (Durmuş ve Şahin, 2020:926).

Küresel ekonomi, uluslararası piyasalarda mal ve hizmet yönünden değişim gösteren ve para birimleri dünya üzerinde kabul görmüş ekonomilerdir. Bu ekonomiler sahip olduğu hak ve yetiler ile dünya ekonomisini şekillendirip yönetmektedir. İktisat literatürü içerisinde bu ülkeler gelişmiş, gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkeler olarak üç gruba ayrılmaktadır. Gelişmiş ülkeler sahip olduğu imkan ile yapılması gereken üretimin büyük çoğunluğunu gerçekleştirirken dünya üzerinde ihracat ve ithalat konusunda yönlendirmeler göstermektedir. Öte yandan gelişmekte olan ülkeler, gelişmiş ülkeler üzerinden satın aldığı bilgi ile mevcut olan teknolojiyi harmanlayarak ekonomi üzerinde pozitif bir etkiye neden olmaktadır. Az gelişmiş ülkeler ise teknoloji ve bilgidan yoksun olarak ortaya çıkan üretimi sadece ithalat üzerinden ülkeye girişini sağlamaktadır.

2.1.6.3. COVID-19 Karşısında Küresel Ekonomiler

COVID-19 salgını karşısında seçili ülkeler de alınan önlemlerde benzerliklerin olduğu görülmektedir. Bu kapsamda Çin, ABD ve Almanya'nın aldığı bir takım önlemler aşağıda ifade edilmektedir:

İlk olarak virüsün ortaya çıktığı yer olan Çin ifade edilmektedir. Çin hükümeti salgının başından bu yana tutumlu bir tavır takınmıştır. Bu bağlamda, virüsün kaynağını tespit edene kadar hiçbir şekilde kısıtlamaya gidilmemiştir. Fakat salgının seyrinden dolayı ise belirli takım politikalar izledikleri görülmektedir. Alınan önlemler ise şu şekilde açıklanmıştır:

- Salgından yüksek düzeyde etkilenen eyaletler belirli bir süre kapatılmıştır.
- İnsanlar arasındaki etkileşimi azaltabilmek için belirli yerlerde sokağa çıkma kısıtlaması getirilmiştir.
- Sosyal mesafeyi en azami süreye azaltmak ve hareketliliği yavaşlatmak için birçok firma evden çalışma düzeneğine geçmiştir.
- Eğitim uzaktan olacak şekilde sürdürülecektir.

ABD ekonomisi ise tıpkı Çin ekonomisinde olduğu gibi belirli kısıtlamalara giderken mali tedbirler de almıştır. Bu bağlamda alınan önlemler ve mali destek paketleri şu şekilde açıklanmıştır:

ABD ekonomisi tarihinde görülmemiş bir şekilde 2 trilyon dolar destek paketi açıklamıştır. Bu paket içerisinde sektörler 500 milyar dolar, kamu ölçekli işletmelere 350 milyar dolar destek verilecektir. Bunların dışında tüm vatandaşlara gerekli nakdi yardımın sağlanacağı açıklanmıştır.

- FED faizleri sabit tutmuştur. Salgının yarattığı kriz ile ortamda bir belirsizlik hakim olduğundan faizde değişikliğe gidilmemiştir.
- Eğitim uzaktan hale getirilmiştir.
- Sosyalliği azaltabilmek için firmalar evden çalışacak hale gelmişlerdir.
- Vaka sayılarının yüksek olduğu eyaletlere giriş-çıkış yasağı getirilmiştir.

Almanya ekonomisi pandemi sürecinde kısmen başarılı olmuştur. Buna karşın eldeki tedbirler sıkı tutulmuş ve gerekli tedbirler şu şekilde açıklanmıştır:

- Almanya ekonomisi 750 milyar Euro destek paketi açıklamıştır. Bu paket içerisinde vatandaşlar, sektörler, küçük ve orta büyük ölçekli işletmeler vb. gibi birçok şey yer almaktadır.
- Evden çalışabilecek olan firmalar uzaktan çalışma düzeneğine geçmiştir.
- Vaka sayısında belirli bir sayının üzerinde olan eyaletlere giriş-çıkış yasağı getirilmiştir.
- Hareketliliği azaltabilmek için belirli saatten sonra sokağa çıkma kısıtlaması yapılmıştır.

Seçilen üç ülke özelinde COVID-19 karşısında alınan önlemlerde bazı ortak maddeler dikkat çekmektedir. Örneğin, sokağa çıkma kısıtlaması, uzaktan eğitime geçiş ve vaka sayısının yüksek olduğu yerlere giriş çıkışın yasaklanması gibi unsurlar benzerlik göstermektedir. Alınan önlemler neticesinde ise vaka sayılarında gözle görülür bir şekilde düşüşün yaşanması gözlenmektedir. Söz konusu yasaklara en başta virüsün çıkış yeri olan Çin, süper güç olarak lanse edilen ABD ve dünyada ihracat rekorları kıran Almanya'da toplumların uyum göstermesi zaman almıştır. Bununla birlikte üretim ve tedarik zincirinde yaşanan aksamaları gidermek ve faaliyetlerin sürdürülebilirliğini arttırabilmek amacıyla hükümetler teşvik paketleri ortaya koymuş ve salgının yarattığı ekonomik tahribatı ortadan kaldırmayı amaçlamıştır. Özetle, virüsün seyir hızını azaltabilmek için alınan önlemler zinciri ile vaka sayıları azalırken verilen teşvik paketleri ile ekonomi canlandırılmıştır.

2.1.6.4. Küresel Ekonomilerde COVID-19 ve Makroekonomik Göstergeler

Makroekonomik göstergeler bir ülkenin gidişatı hakkında belirli düşüncelere sahip olunmasına neden olan ve ülkelerin performansları hakkında bilgi veren indikatörler olarak karşıya çıkmaktadır. Bir ülkenin makroekonomik göstergeler üzerinde pozitif bir etkiye sahip olması ülkenin içerisinde bulunduğu şartların olumlu olduğunu ortaya koymaktadır. Bununla birlikte negatif bir durum içerisinde olması ise ülkenin performansının iyi olmadığını göstermektedir. Ülkeler makroekonomik göstergeleri istikrarlı bir şekilde ilerletebilmek için belirli takım para ve maliye politikaları izlemektedir. İktisat literatürü içerisinde birden fazla makroekonomik göstergeler vardır. Fakat ekonomik büyüme, işsizlik ve enflasyon bu göstergeler içerisinde ön saflarda yer almaktadır.

Bir önceki başlıkta yer alan Çin, ABD ve Almanya ekonomisinde salgın öncesi ve sonrasında ki performansındaki dalgalanmalar makroekonomik göstergeler ile belirlenmektedir. Çin dünyanın en büyük ticaret ülkesi olup uluslararası ticarete önemli bir rol oynamaktadır. Bunun yanı sıra ve son yıllarda giderek birçok ülke ile ticari işbirliği ve antlaşmalar yapmaktadır. Çin 2001'den beri Dünya Ticaret Örgütü üyesidir. Ayrıca hizmet ürünlerinin dış alımcısı olarak bilinmektedir. 2019 yılının sonunda ortaya çıkan ve kısa sürede tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19'un çıkış yeri Çin olarak bilinmektedir. Salgının ekonomi üzerinde ciddi bir etkisi olmuştur. Çünkü alınan önlemler ile üretim ve tedarik zincirinin yavaşlaması ile küresel bir ağ ile birbirine bağlı olan ülkelerde tedarikte aksamaya neden olmaktadır. Dolayısıyla ham madde kaynağı olan Çin'de yaşanan yavaşlama küresel ticaret zincirinin yavaşlamasına neden olmaktadır. ABD ekonomisi, oldukça gelişmiş bir karma ekonomidir. ABD dünyadaki teknolojik olarak en güçlü ekonomiye sahiptir ve şirketleri teknolojik ilerlemelerde ön sıralarda ya da ön sıralara yakın yer almaktadır. Ekonomisi istikrarlı bir GSYİH büyüme hızı, ılımlı bir işsizlik oranı, yüksek seviyede araştırma ve sermaye yatırımlarını muhafaza etmiştir. ABD geniş doğal kaynaklara, gelişmiş bir altyapıya ve yüksek iş verimliliğine sahiptir. Ayrıca, dünyanın en büyük petrol ve doğalgaz üreticisi olarak bilinmektedir. Süper güç olarak lanse edilen ABD ekonomisi COVID-19 küresel salgın krizinden büyük bir darbe yemiştir. Ancak salgının etkisini azaltabilmek için ABD hükümeti kapsamı geniş bir ekonomi paketi açıklamış olup salgın dönemini bitirebilmek için aşı çalışmalarına büyük bir bütçe ayırmıştır. Almanya ekonomisi son derece gelişmiş bir sosyal piyasa ekonomisidir. Almanya, dolar kuru üzerinden yapılan hesaplamalar neticesinde dünyanın dördüncü büyük ekonomisine sahiptir. Avrupa'daki en büyük ulusal ekonomiye sahip olan ülkede satın alım gücü ve nominal GSYH oranı büyük bir rakama erişmektedir. Alman

ekonomisindeki ana güç unsuru, yüksek dış satım girdisidir. Almanya ekonomisi diğer ülkeler tarafından süper ihracatçı olarak ifade edilmekte olup bu durum ise dış ticaret verilerine yansımaktadır. Söz konusu ülke de tıpkı Çin ve ABD ekonomisi gibi COVID-19 salgınından etkilenmiş olup şartları kolaylaştırabilmek için büyük bir ekonomi reformu gerçekleştirmiştir.

Aşağıdaki tabloda işsizlik, ekonomik büyüme ve enflasyon rakamları gösterilmektedir. Söz konusu tablo 2019-2021 yılları arasında Çin ekonomisinde yer alan rakamları temsil etmektedir:

Tablo 3. Çin Ekonomisinde İşsizlik, Enflasyon ve Ekonomik Büyüme

ÇİN	2019	2020	2021
İŞSİZLİK	5.15	5.2	5
ENFLASYON	2.9	2.3	1.5
EKONOMİK BÜYÜME	5.9	2.3	8.1

Kaynak: Yazar Tarafından World Bank Veri Tabanından Hesaplanarak Oluşturulmuştur.

Çin dünyada en fazla ticari ilişkilerin bulunduğu ve birden fazla hammadde kaynağının yer aldığı sosyal bir ekonomidir. 2019 yılının başlarında Çin ekonomisi ABD ile bir ticaret savaşında yer almaktadır. Söz konusu ticaret savaşları ABD hükümetinin Çin ekonomisinin haksız kazanç sağlamasından dolayı ambargolar koyması ile ortaya çıkmıştır. İlerleyen günlerde ise tüm dünyayı kısa süre içerisinde etkisi altına alan COVID-19'la dünya yüzleşmek zorunda kalmıştır. Bu bağlamda, işgücünün ucuz olması konusunda dünyada tek başına olan Çin'de hastalığın da etkisiyle işsizlik oranında bir artış gözlemlenmiştir. Çin hükümeti salgını kontrol altına alabilmek için belirli takım politikalar uygulamıştır. Bunun sonucunda ise 2021 yılında işsizlik oranı küçük miktarda azalış göstermiştir. Makroekonomik göstergeler içerisinde yer alan enflasyon, fiyatlar genel düzeyindeki sürekli artışı ifade eder. Toplum geçmişten bu yana refah içerisinde yer alırken hastalığın etkisiyle bu alışkanlığın dışına çıkılmaya zorlanılmıştır. Fakat karar vericiler uyguladıkları politikalar ile bu oranı sabit tutması bir yana düşürerek halkı zor durumda bırakmamışlardır. Ekonomik büyüme, bir ülkedeki ana gelirin kişi başına düşen payının geçmiş yıllara göre artışı olarak tanımlanmaktadır. Çin ekonomik büyüme de dünyada sürekli artış gösteren ülkelerin başında gelmektedir. Koronavirüs salgınına rağmen ülke izleyen 3 yılda belirli oranda artış gösterirken sadece 2020 yılında daralma yaşamıştır.

Aşağıdaki tabloda ABD ekonomisinde 2019-2021 yılları arasında işsizlik, enflasyon ve ekonomik büyüme gösterilmiştir:

Tablo 4. ABD Ekonomisinde İşsizlik, Enflasyon ve Ekonomik Büyüme

ABD	2019	2020	2021
İŞSİZLİK	3.67	8.09	5.37
ENFLASYON	1.81	1.25	4.6
EKONOMİK BÜYÜME	2.3	-3.4	5.6

Kaynak: Yazar Tarafından World Bank Veri Tabanından Hesaplanarak Oluşturulmuştur.

ABD dünyada süper güç olarak tanınmaktadır. Fakat söz konusu ekonomi koronavirüs salgınından itibaren istikrarı yakalayamamış ve büyük sekteye uğramıştır. Salgının etkisiyle 2020 yılından itibaren işsizlik oranı son yıllardaki en yüksek seviyesine erişirken iktisadi anlamda küçülme gerçekleşmiştir. 2021 yılında ise salgın alınan tedbirler ile kontrol altına alınmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda, işsizlik oranında bir azalış gözlenirken enflasyon oranında artış meydana gelmiştir. İktisadi büyüme ise 2020 yılına oranla büyük oranda artmıştır.

Tablo 5. Almanya Ekonomisinde İşsizlik, Enflasyon ve Ekonomik Büyüme

ALMANYA	2019	2020	2021
İŞSİZLİK	3.15	3.83	5.6
ENFLASYON	1.35	0.37	3.06
EKONOMİK BÜYÜME	1.1	-4.9	2.9

Kaynak: Yazar Tarafından World Bank Veri Tabanından Hesaplanarak Oluşturulmuştur.

Almanya sahip olduğu bilgi, teknoloji ve üretim kapasitesi ile dünya da en büyük ihracatçı ülkelerin başında yer almaktadır. 2019 yılının başlarında makroekonomik göstergeler üzerinde istikrarlı bir ilerleme gösteren ülke salgının ortaya çıkması ile maksimum düzeye erişememiştir. 2020 yılında işsizlik, enflasyon ve ekonomik büyüme bir önceki yıla göre düşüş göstermiştir. 2021 yılında ise virüsün kısmen kontrol altına alınması ile büyük bir çıkış yakalamıştır.

2.1.6.5. COVID-19 ve Türkiye

Türkiye, COVID-19 salgını ile diğer ülkelere nazaran daha geç tanışmıştır. Bu kapsamda, 2019 yılının sonunda Çin’de ortaya çıkan koronavirüs salgını önce Uzak Doğu ülkelerine ve daha sonra Avrupa ve Amerika’ya yayılarak etkisini arttırmıştır. Türkiye ise salgına karşı biraz daha hazırlıklı yakalanmıştır. Salgının Çin’de çıktığı andan itibaren Türkiye’de bir takım önlemler alınmıştır. Toplumsal alanlarda sosyal mesafe, firmalarda çalışma şartları vb. gibi her yerde uyarılar yapılmaya başlanmıştır. Bu sayede koronavirüs salgını Çin’de ortaya çıktığı andan itibaren 3 ay sonra Türkiye ile tanışmıştır.

COVID-19 solunum yolu belirtileri gösteren ateş, öksürük ve nefes darlığı vb. belirtiler gösteren ve solunum yolu hastalıklarına neden olan bulaşıcı ve ölümcül bir hastalıktır (Türkiye Cumhuriyeti Sağlık Bakanlığı, 2020). Yeni tip koronavirüs Çin’de ilk ortaya çıktığı andan itibaren dünyada geniş ve hızlı bir yayılım göstermiş fakat Türkiye’de ise ilk vaka 11 Mart 2020 tarihinde tespit edilmiştir. Dünyada ilk vakaların tespiti düşük oranlı fakat hızlı bir şekilde gerçekleşmiştir. Türkiye’de ise 11 Marttan itibaren COVID-19 vaka tespitine karşın koronavirüs kaynaklı ölümün olmaması toplumda bir rahatlığa neden olmuştur. Bu kapsamda, salgın ve salgın çerçevesinde alınan tedbirlere uyum zorlaşmıştır. Ancak 18 Mart 2020 tarihinde COVID-19 kaynaklı bir vakanın vefatı ile durumun ciddiyeti toplum tarafından kabul görmüştür. Virüs kaynaklı vaka ve ölüm sayılarının gün geçtikçe artıyor olması hem toplum hem de otorite nezdinde tedbirlerin sıkılaştırılarak arttırılmasını zorunlu kılmıştır. Durumun gün geçtikçe kritik hale gelmesi ile alınan tedbirler sosyal kısıtlamalara ve bu kısıtlamalar sonucunda ekonomik problemler ortaya çıkmıştır. Bu bağlamda, koronavirüs başlangıcı itibari ile ekonomi üzerinde ciddi tahribata neden olmuştur. Koronavirüs salgın sürecinin devam ediyor olması ise bu tahribatın ve yıkıcılığın giderek ekonominin tüm sektör ve alanlarına yayılarak derinleşeceği şüphe götürmez bir gerçektir.

2.1.6.6. COVID-19’den Önce Türkiye Ekonomisi

Ülkeler gelişmişlik kategorisine göre 3 grupta yer almaktadır. Türkiye son yıllarda üstüne koyarak ilerleyerek ve mevcut kaynaklardan azami verim alarak maksimum faydayı alarak standart refah seviyesinin üzerine çıkmıştır. Türkiye gelişmekte olan ülke grupları arasında yer almaktadır. Bununla birlikte ülkenin son yıllarda sivrilerek ilerlemesi onu yükselen ekonomiler grubuna dahil etmiştir.

COVID-19 salgınının başlaması ile birlikte tüm dünya hazırlıksız yakalanmıştır. Kısa sürede tüm dünyayı etkisi altına alan virüs dünya da ki bütün ülkeleri bi anda çevrelemiş olup normal hayatın dışına çıkarmıştır. Türkiye salgının ilk çıktığı 2019’lu yıllara kadar standartları ölçüsünde ilerleme kaydedebilmiştir. Fakat 2020 yılının Mart ayında salgın kaynaklı ilk vakanın verilmesi ülkede bir paniğe ve endişeye mahal vermiştir.

Aşağıdaki tabloda 2018-2021 yılları arasında Türkiye ekonomisinin genel görünümü hakkında bilgi veren GSYH, enflasyon, işsizlik oranı, faiz ve dış ticaret rakamları açıklanmıştır:

Tablo 6. Türkiye Ekonomisinde Ana Makroekonomik Göstergeler

TÜRKİYE EKONOMİSİ	YILLAR			
MAKROEKONOMİK GÖSTERGELER	2018	2019	2020	2021
GSYH	789 milyar dolar	754 milyar dolar	720 milyar dolar	794 milyar dolar (Tahmini değer)
ENFLASYON	20.30	15.18	14.6	36.8
İŞSİZLİK	12.8	13.74	13.7	12
FAİZ	%18	%12	%15	%14
DIŞ TİCARET	129.185 milyar dolar	255.346 milyar dolar	-38.521 milyar dolar	233.623 milyar dolar

Kaynak: TCMB, TÜİK ve OECD

Tablo 6’da 2018-2021 yıllarında Türkiye ekonomisinde GSYH, enflasyon, işsizlik, faiz oranları ve dış ticaret verileri gösterilmektedir. Belirlenen yıllarda 2018 yılında 789 milyar dolar olarak gerçekleşen GSYH 2018 yılında yaşanan kur krizinden dolayı 2019 yılında 754 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Yaşanan döviz krizi GSYH’nın 2019 yılında %0.9 büyümesine neden olmuştur. İzleyen yıllarda ise 2020 yılında gerileme gözlenirken 2021 yılı tahmini değeri ise bir önceki yıla göre artışı ifade etmektedir. Bir ülkedeki fiyatlar genel düzeyindeki sürekli artışı ifade eden enflasyon 2018 yılında %20.30 seviyesinde iken 2019 yılında belirgin bir düşüş göstermiştir. 2020 yılında ise bir önceki yıla göre artış gösteren enflasyon oranı son 2021 yılında ise ciddi bir artış yaşamıştır. Bunun nedeni ise düşük faiz politikasının izlenmesi ve girdi maliyetlerinin artması olarak tahmin edilmektedir. İşsizlik, bir ülkede çalışabilecek durumda olan bireylerin çalışmak istediği halde iş arayıp bulamama durumudur. İşsizlik Türkiye ekonomisinin geçmişinden bu yana enflasyon ile birlikte uğraştığı kronik sorun olarak karşıya çıkmaktadır. 2018 yılında %12.8 iken 2019 yılında %13 seviyesine yükselmiştir. İlerleyen yıllarda ise salgın neticesi ile artan işsizlik bir sonraki yılda tekrar gerileme göstermiştir. Yukarıdaki tablo 6 incelendiğinde, istikrarsız bir görünüm sergileyen işsizlik ve enflasyon ile birlikte kur krizinin etkisiyle GSYH’da yaşanan azalma ekonomideki taşların yerine oturmadığını göstermektedir. 2018 yılına kadar durgun bir görünüm gösteren faiz oranları daha sonra izlenen politikalar neticesinde azalma göstermeye başlamıştır. Bu durumun temel nedeni ihracat odaklı büyüme politikası izlenmeye başlanmıştır. 2018 yılında bir önceki yıla göre artış gösteren dış ticaret rakamları istikrarlı bir görünüm sergilemektedir.

Söz konusu rakamlar içerisinde salgının etkili olmasıyla birlikte 2020 yılında eksi değer veren dış ticaret rakamları salgın politikaları sayesinde izleyen yılda artıya geçmiştir.

Türkiye ekonomisi, COVID-19'un çıktığı 2019 yılından bu yana ilk başta herhangi bir etki yaşamamıştır. Fakat vaka kaynaklı ilk ölümün gerçekleşmesi ile durumun önemi ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda, 10 Mart 2020'ye kadar ekonomik etkinlikler normal akışında devam etmiştir. Mart ayının ortalarında ise vaka sayılarının artması ve vaka kaynaklı ölümlerin olması karar vericileri önlem almaya itmiştir. Hükümet, salgının hızını azaltabilmek için ekonomik ve sosyal önlemler almıştır. Salgının hızla artması vaka ve ölüm sayılarının pik noktasına ulaşmasıyla 2020'nin ortalarından itibaren birçok ülke sınırlarını kapatmıştır. Sınırların kapanmasıyla ulaşım imkanları azalırken bunun neticesinde ekonomide tedarik zinciri bozulmuştur. Üretimde yaşanan aksaklık, sokağa çıkış kısıtlamaları ve firmaların faaliyetlerini yavaşlatması küresel ekonomide derin bir durgunluğa neden olmuştur. Koronavirüs salgını geçmişte yaşanan krizlerden farklıdır. Çünkü bu salgın bir sağlık krizi olmasının yanı sıra hem arz hem de talep yönünden krize yol açmıştır. Örneğin, enerji fiyatlarında yaşanan düşüş, petrol ve dünyadaki tüm girdi mallarının fiyatlarında yaşanan düşüş arz ve talebin aynı anda olumsuz etkilenmesine neden olmuştur (Sertkaya ve Baş, 2021: 149).

Türkiye ekonomisi, gelişmiş ülkelere karşı salgının ortaya çıkardığı mali enkazı tam olarak karşılayamamıştır. Görece ekonomik olarak daha güçlü olan ülkeler salgına karşı yüksek mali teşvik paketleri ve alınan önlemler ile salgını kısmen daha iyi yönetmişlerdir. Salgına karşı hazırlıksız yakalanan Türkiye'de ekonomik problemler daha fazla yaşanmıştır. Ekonomik daralma ve durgunluğun yaşandığı bu dönemde kamu geliri olan vergiler ile bu dönemi geçebilmek pek mümkün değildir. Bu durum, Türkiye ekonomisinde bütçe açığını büyük sekteye uğratmıştır. Koronavirüs hem arz hem de talepte negatif bir etki yaratan ve geçmişteki krizlere benzemeyen bir olgudur. Türkiye'de karar vericiler, gelişmiş ülkelerin izlediği politikalar gibi para ve maliye politikalarına başvuru yaparak salgının mali yüklerini hafifletmeye çalışmışlardır (Sertkaya ve Baş, 2021: 151).

Aşağıdaki tabloda Türkiye ekonomisindeki makroekonomik göstergelerin değerleri gösterilmiştir:

Tablo 7. 2017-2019 Yıllarında Türkiye Ekonomisinde Makroekonomik Değerler

	2017	2018	2019	2020	2021
CDS Primi	205	301	348	489	247.44
Toplam Kamu Borcu (Milyar TL)	876.5	1.067	1328	181.1	441.1
USD / TL	3.79	5.28	5.95	8.46	13.35
Doğrudan Yabancı Yatırımı (Milyar Dolar)	7.401	6.774	5.878	33.348	14.2
Cari Denge / GSYH (%)	-4.8	-2.6	1.2	3.7	5.4

Kaynak: TÜİK, 2022; Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2022; TCMB, 2022.

Tablo 7’de Türkiye ekonomisinde 2017-2021 yılları arasında CDS primi, toplam kamu borcu, döviz kuru ve cari dengenin GSYH’ya oranı incelenmektedir. Söz konusu yıllar COVID-19’dan önce olan son iki seneyi kapsarken 2019 yılının ise başını içermektedir.

Salgın Türkiye ekonomisine her alanda olumsuz bir etki yaratmıştır. Salgın öncesi dönem baz alındığında ise Türkiye ekonomisi enflasyon, işsizlik ve döviz krizi yaşamaktadır. Hali hazırda dışa bağımlı olan ve kırılgan bir yapıya sahip olan Türkiye ekonomisi yaşanan kur krizinin de etkisiyle durgunluk dönemi yaşamıştır. İlerleyen dönemde ise salgının da etkisiyle birlikte Türkiye ekonomisi büyük bir durgunluğun içine girmiştir. Salgın makroekonomik göstergeler üzerinde oynaklığa neden olmuştur. Yukarıdaki tablo 7’de ekonominin temel taşlarını temsil eden makroekonomik dengeler istikrarlı bir görünüm sergilememektedir. Türkiye ekonomisinde enflasyon ve büyüme politikaları ters orantılı sonuçlara gebedir. Fakat 2017-2021 yılları arasında iktisadi büyüme yavaşlarken enflasyon seviyesi yüksek seyir etmiştir. Özetle, işsizliğin yükselmesi, kişi başı milli gelirin azalması, kamu borcunun yükselmesi, bütçe açığının artması ve fiyat istikrarının olmayışı gibi faktörlerin etkisi vardır. 2018 yılında yaşanan kur krizi ile Türk Lirası’nda bir değer kaybı yaşanmıştır. Bu durum piyasa aktörlerinin döviz kuruna olan ilgisini arttırmıştır. Bu bağlamda, Türkiye ekonomisi ciddi olarak zayıflamıştır. Ülkede yaşanan kur krizinin yanı sıra FED açıkladığı kararlar faizlerin aşamalı olarak artacağını ifade etmiştir. Bu kapsamda, Türkiye ekonomisinde yaşanan kur krizini derinleştirirken ülkenin borçlanma güdüsü artmıştır.

2.1.6.7. COVID-19 Pandemisinin Başlaması ile Alınan Tedbir ve Önlemler

Kapsamında Türkiye Ekonomisi

Türkiye, 2020 yılının Mart ayından itibaren salgın kaynaklı ilk vaka ve ilerleyen haftalarda ise vaka kaynaklı ilk ölümü bildirmiştir. Bu durum halk arasında endişe ve korkuya mahal verirken hükümeti salgının hızını azaltabilmek amacıyla belirli takım önlemler almaya itmiştir.

Bu kapsamda, Türkiye’de hükümetin salgının hızını azaltabilmek amacıyla aldığı önlemler şu şekildedir: (Alman-Türk Ticaret Sanayi Odası, 2022)

- Belirlenen saatlerde sokağa çıkma kısıtlaması yapılmıştır. Bu önlem halk arasındaki hareketliliğin önüne geçip bulaş hızını azaltmaktır.
- Vaka sayısının yüksek olduğu şehirlerde hafta sonu sokağa çıkma kısıtlaması uygulanmıştır.
- Restoran, lokanta ve pastane gibi kapalı alanlar sadece paket servis uygulamasına geçmiştir.
- Sinema ve tiyatro gibi yerlerin faaliyetlerine ara verilmiştir.
- Sınır kapılarından geçiş için en az 72 saat öncesi PCR test sonucu ibraz edilmelidir.
- Eğitim uzaktan hale getirilip online bir şekilde sürdürülecektir.
- Vaka sayısı yüksek olan şehirlere giriş-çıkış yasağı getirilmiştir.
- Cenaze ve ölüm gibi durumlarda taziyeler yasaklanmış olup sadece birinci dereceden yakınların katılımı ile gerçekleştirilmiştir.
- Tüm kamu kurumlarında esnek mesaiye geçilecektir.
- Alışveriş merkezi ve eğlence mekanları ikinci bir emre kadar kapatılacaktır.

Yöneticilerin almış olduğu kararlar toplumu alışlagelmiş hayatlarının dışına çıkmasına neden olmuştur. Fakat, alınan kararlar toplum arasındaki etkileşimi en aza indirip bulaş hızını azaltmak için alınmıştır. Hükümetin takınmış olduğu politika toplumun ekonomik açıdan zorda kalmasına neden olmuştur. İzleyen dönemlerde ise salgının kısmen kontrol altına alınmasıyla kademeli normalleşme anlayışına geçilmiş olup alınan kararlarda esnemeler yapılmıştır.

Türkiye’de salgının neden olduğu maddi hasarlar gittikçe yükselirken halk ciddi problemler yaşamaya başlamıştır. Bu bağlamda, hükümet halkın yaşadığı sıkıntıyı azaltabilmek için belirli takım ekonomik teşvik paketlerini devreye sokmuştur:

- Salgın nedeniyle faaliyetleri duran esnaflara iki grup halinde destek verilmiştir. Birinci grupta; kahvehane, kafe, çay bahçesi gibi yerler ile okul ve personel

servisleri, düğün salonları, öğrenci yurtları, kantinler, kırtasiyeler, internet kafeler, hamamlar, lunaparklar gibi işletmeler yer almaktadır. Sayıları toplamda 235 bine ulaşan bu işletmelere bir defaya mahsus 5 bin liralık hibe ödemeleri yapılacaktır. İkinci grupta; bakım, onarım, tamirat, kaporta işleriyle uğraşanlar, seyyar satıcılar, sıhhi teçhizatçılar, hırdavatçılar, müzisyenler, oto yıkamacıları, kuru temizlemeciler, oyuncak, kozmetik ve hediyelik eşya satıcıları, camcılar, çilingirler, bakırcılar, kalaycılar, ayakkabıcılar, tuhafiyeciler, zücciyeciler, kurs işletmecileri yer almaktadır. Bu gruba daha önceki destek ödemelerinden yararlanan lokantalar, pastaneler, dondurmacılar, terziler, berberler, taksici, minibüsçü ve otobüsçüler ile pazarcılar da dahildir. Toplamda 1 milyon 150 bini aşkın işletmeyi kapsayan bu gruptaki vatandaşlara bir defaya mahsus 3 bin lira hibe ödemesi yapılacaktır.

- Gübre desteklerinde küresel emtia fiyatlarında yaşanan gelişmeler göz önünde bulundurularak yüzde 100 artışla iki katına çıkarılmıştır. Buğday, arpa, çavdar, yulaf gibi hububat ürünlerinde dekara 8 lira olan desteğin 16 liraya yükseltilmiştir. Organik ve organomineral gübre kullanan üreticilere ise ilave olarak dekara 10 lira olan destekleme ödemesini dekara 20 liraya yükseltilmiştir. Bu destek ödemelerinin çiftçilere ilkbahar döneminde yatırılacağı dile getirilmiştir.
- Esnafa kira desteği üç ay daha sağlanacaktır.
- İkinci bir emire kadar işten çıkarılma yasaklanmıştır.
- Esnafa kira desteğinin detayları ise şu şekilde belirlenmiştir. İş yeri kira olan esnafa üç ay süreyle büyükşehirlerde aylık 750 lira, diğer illerde ise 500 lira kira desteği sağlanacaktır.
- 2 milyondan fazla vergi mükellefinin 54 milyar lirayı bulan muhtasar, KDV ve prim ödemeleri altı ay süreyle ertelenmiştir. Nakit akışı bozulan KOBİ'ler ve diğer firmalara mevcut kredilerinin altı aya kadarı ödemesiz olmak üzere 12 aya kadar ilave süre tanınması sağlanmıştır.
- Tüm kurumsal ve ticari firmalara işletme sermayesi desteği için altı ayı ödemesiz 36 ay vadeli ve yıllık yüzde 7,5 maliyetli kredi imkânı getirilmiştir.
- Esnafın hem Nisan, Mayıs, Haziran ayı ödemeleri faizsiz ötelenmiş olup hem de yüzde 4,5 maliyetli 36 aya kadar vadeli bir kredi paketi hayata geçirilmiştir.
- Personel maaşlarını kamu bankalarından ödeyen firmalara istihdamı azaltmamaları şartıyla önümüzdeki 3 aylık personel gideri kadar ilave likit sağlanmıştır.
- Kredi Garanti Fonu'nun limiti 50 bin liraya ve toplam kapasitesi de 850 bin, kredi talebini karşılayacak şekilde 450 milyar liraya yükseltilmiştir.

- Reeskont kredilerinin geri ödemeleri 90 gün daha uzatılarak 50 milyar liralık bir kaynak ihracatçıların kullanımına sunulmuştur.
- Sosyal yardım programlarıyla kayıtlı 2 milyon haneye biner lira nakit yardımı yapılacaktır.
- Kısa çalışma ödeneğinin şartları kolaylaştırılmıştır.
- En düşük emeklilik maaşı bin 500 liraya yükseltilmiş olup emeklilerin bayram ikramiyesi öne çekilmiştir.
- Asgari ücret desteği yaygınlaştırılmıştır.
- Sosyal yardımlaşma ve dayanışma vakıflarının ödenekleri artırılmıştır.
- Yükseköğrenim yurtlarında kalan öğrencilerden Mart ayında yurttan kalmadıkları günlerin ücretleri iade edilecek olup Nisan, Mayıs ve Haziran ayları için de ücret alınmayacaktır. Öğrencilerin kredi ve burs ödemelerinde de herhangi bir kesinti yapılmayacaktır.
- Öğrencilerin kredi geri ödemeleri Nisan, Mayıs ve Haziran ayı için ilave bir maliyet yansıtılmadan ertelenebilecektir. Hâlen 41 ilimizdeki yükseköğrenim yurtlarında yurt dışından gelen 21 bin 500 vatandaş 14 günlük karantina kuralına göre misafir edilecektir.
- Sağlık personellerine 6 milyar liralık ilave bir destekle performans ödemeleri de en üst tavadan yapılacaktır. Sağlıkçıların her birine TÜRKSAT üzerinden 100'er GB ücretsiz internet kotası verilecektir.
- Bu dönemde yoğun talebi olan bakliyat, makarna, temizlik malzemesi, yağ gibi ürünlerin üretimlerinde üç katına varan artışlar sağlanacaktır. Gerektiği takdirde bu kapasitelerin çok daha fazla artırılabilir olduğu ifade edilmiştir.
- Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı "Biz Bize Yeteriz Türkiye'm" adıyla milli dayanışma kampanyası başlatılmış olup kampanya için yardım hesabı açılmıştır.
- 2020/Şubat dönemine ilişkin Katma Değer Vergisi Beyannamelerinin (1 ve 2 No.lu) verilme süreleri ile bu beyannameler üzerine tahakkuk eden vergilerin ödeme süreleri 24.04.2020 tarihine kadar uzatılmıştır.
- 2020/Şubat dönemine ilişkin "Form Ba" ve "Form Bs" bildirimlerinin verilme süresi 30.04.2020 tarihine kadar uzatılmıştır.
- Mart, Nisan, Mayıs aylarına ilişkin yükümlülükler (belirlenmiş sektörler) muhtasar ve katma değer vergisi beyannamelerinin verilme süresi 27.07.2020 tarihine kadar uzatılmıştır.

- Mart, Nisan, Mayıs aylarına ilişkin yükümlölükler (belirlenmiş sektörler dışındakiler) mücbir sebep ilan edilmeyen sektörler dışında kalan sektörlerin beyan ve bildirim sürelerinde herhangi bir değişiklik olmayıp ilgili aylara ilişkin yükümlölüklerin olması gereken zamanda yerine getirilmesi gerekmektedir.
- Kolonya ve dezenfektan üretiminde kullanılan dökme etil alkole uygulanan gümrük vergisi sıfırlanmıştır
- Solunum cihazlarının ithalatında uygulanan ilave gümrük vergisi kaldırılmıştır.
- GTİP altında sınıflandırılan tek kullanımlık maskeler üzerindeki ilave gümrük vergisi kaldırılmıştır.
- Aile, Çalışma ve Sosyal Politikalar Bakanlığının belirlediğı kriterlere göre ihtiyaç sahibi ailelere yapılacak nakdi yardımlar için ilave 2 milyar liralık bir kaynak ayrılacaktır.
- İstihdamdaki sürekliliğin temin edilmesi amacıyla 2 aylık telafi çalışma süresinin 4 aya çıkartılacaktır.
- Küresel tedarik zincirlerindeki aksama ihtimaline karşı hem üretimde, hem de perakende de belirlenen önceliklere göre alternatif kanallar geliştirilicektir.
- Tek başına yaşayan 80 yaş üstü yaşlılar için, sosyal hizmet ve evde sağlık hizmetlerinden oluşan periyodik takip programının devreye alınacaktır.

Yukarıda Türkiye ekonomisinde COVID-19 salgını karşısında alınan önlemler ve toplumun ekonomik refahını arttırabilmek amacıyla hükümet tarafından ekonomik reform paketleri yer almaktadır. Önlemler zincirinde ilk başta halk uyum sağlamakta zorluk çekerken daha sonra ise yeni düzene alışmışlardır. Salgın nedeniyle faaliyetlerine ara vermek zorunda kalan ya da tedarik zincirinde aksamalar olan işletmecilere ise maddi destekler verilmeye başlanmıştır. Özetle Türkiye ekonomisi ilk başta salgın ülkeye gelmeden önce aldığı önlemler ile virüsün ülkeye girişini geciktirirken salgın zamanında ise hazırlıklı yakalanmış olup plan ve programlarını uygulamaya koymuşlardır. Türkiye salgın ile mücadele kapsamında kısmen başarılı olan ülkelerin başında gelmektedir.

2.1.6.8. COVID-19'un Türkiye Ekonomisinde Makroekonomik Göstergeler Üzerindeki Etkisi

Türkiye ekonomisi, salgının başlarına kadar durgun ve kırılgan bir yapıda olup mali olarak güçlükler çeken bir ekonomidir. Salgının hızını arttırmasıyla birlikte normal yaşamın dışına çıkmış olup ekonomik aksaklıklar meydana gelmiştir. Makroekonomik göstergeler, bir

ülke ekonomisi hakkında bilgi veren yapı taşları olarak karşıya çıkmaktadır. Bu göstergeler arasında yer alan enflasyon, işsizlik, döviz kuru, büyüme, faiz oranı, dış ticaret dengesi, cari açık vb. gibi birçok unsur Türkiye ekonomisi açısından büyük bir önem arz etmektedir.

COVID-19'un Türkiye ekonomisinde ki etkisi belirli göstergeler üzerinden gösterilecektir. Bunlar enflasyon, işsizlik, cari açık olarak alınacaktır.

Makroekonomik faktörler içerisinde en önemli kavramlardan biri olan enflasyon bugün her ülkenin korkulu rüyası olmayı başarırken kimi ülkeler izledikleri politikaları kararlılıkla uygularken enflasyonu kontrol altına almışlardır. Enflasyon ve ekonomik büyüme arasındaki ilişki ise makroekonominin temel çalışma alanını oluşturmaktadır. İki faktörde literatür de fazlası ile yer alırken farklı akademik çalışmalara konu olmuştur. Enflasyon ile ekonomik büyüme arasındaki ilişki ülkelerin gelişmişlik düzeyine göre farklılıklar göstermektedir. Bu farklılıklar da gelişmekte olan ülkelerde yüksek bir enflasyon oranına rastlanırken belirsizlikler ortaya çıkarmıştır. Gelişmiş ülkelerde bu durum yüksek büyüme oranı ve düşük enflasyon ilişkisi olarak terse dönerken ekonomide herhangi bir belirsizlik yoktur. Türkiye ekonomisi geçmişten bu yana enflasyon olgusu ile uğraşmış olup bu sorun kronikleşen bir hale gelmiştir.

Aşağıdaki tabloda COVID-19'un başladığı 2019 yılı ile 2021 yılı arasındaki enflasyon, işsizlik ve cari açık rakamları açıklanmıştır:

Tablo 8. Türkiye Ekonomisinde Enflasyon, İşsizlik ve Cari Açık

GÖSTERGELER	2019	2020	2021
Enflasyon	15.18	12.28	36.08
İşsizlik	13.74	13.14	19.60
Cari Açık	0.698	-4.8	15.4

Kaynak: OECD ve TÜİK

Tablo 8 incelendiğinde Türkiye ekonomisinde hali hazırda yaşanan durgunluğa COVID-19 salgınıyla birlikte derinleştiği görülmektedir. Söz konusu göstergeler içerisinde enflasyon yıl sonunda %15.18 olarak gözlenirken ilerleyen yılda 12.28 olarak gerçekleşmiştir. Salgının etkisiyle birlikte ise Türkiye’de yıllar sonra enflasyon oranı zirveye ulaşarak %36.08 seviyesindedir. İşsizlik oranı 2019 yılında %13.74’tür. 2020 yılında bir önceki seneye göre azalış göstermiştir. Hastalığında etkisiyle birlikte söz konusu oran son yıllardaki en yüksek seviyesine çıkmış olup %19.60 oranında seyir etmiştir. Ödemeler dengesi içerisinde yer alan ve bir ekonominin performansı hakkında bilgi veren cari açık Türkiye ekonomisinde uzun yıllardır fazla vermemektedir. 2019 yılında bir önceki sene yaşanan kur krizinin etkisiyle küçük bir artış veren cari açık, 2020 yılında virüsünde etkisiyle birlikte açık vermiştir. Türkiye’de hükümetin

koronavirüsün etkisini azaltabilmek amacıyla önlemler almasıyla birlikte virüs kısmen kontrol altına alınmıştır. Bunun sonucunda, 2021 yılında cari denge 15.4 milyar dolar fazla vermiştir.

2.1.7. COVID-19'un Türkiye Ekonomisinde Sektörler Üzerindeki Etkileri

COVID-19 hem arz hem de talebin aynı anda olumsuz bir şekilde etkilenmesine neden olan bir küresel salgın krizidir. Salgının ortaya çıktığı andan itibaren insanoğlu normal yaşamının dışına çıkarken yeni düzene ayak uydurmaya çalışmaktadır. Ülkelerin salgından en az zararla çıkabilmek için uyguladığı politikalar üretim ve tüketim zinciri üzerinde aksaklıklara neden olmuştur. Bu kapsamda, üretim üzerinde yaşanan yavaşlamalar küresel tedarik zincirinde bozulmalara neden olmuştur. Salgının etki etmediği hiçbir alan kalmamıştır. Bu bağlamda, üretim üzerinden hareketle tüm sektörler salgın karşısında ciddi zorluklara maruz kalmıştır.

2.1.7.1. Tarım Sektörü

Tarım, ilk çağlardan itibaren insanlığın yeme içme ihtiyacını karşılayan ve geçimlerini sağlayan zirai bir faaliyettir. Bu bağlamda, dünyada uygulamaya konulan ilk politikalar tarımsal üretim üzerinde gerçekleşmiştir. İnsanların sosyal ve kültürel yaşamlarını geçmişten bu yana belirleyen birden fazla etken vardır. Bu etkenler insanoğlunun, gündelik yaşamda, ekonomik ve sosyal alışkanlıklarda ve örf ve adetini temelden değiştirmektedir. Bu anlamda tarım, ilk çağlardan günümüze kadar insanlığın var olmasında büyük önem arz etmiştir. Çünkü tarımsal üretim yaşamın kaynağı olarak ifade edilmiştir (Kayabaşı, 2020: 39).

Tarım sektörü tıpkı diğer sektörlerin de yaşadığı gibi pandemi döneminden olumsuz etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. Salgın döneminde aksayan üretim, girdi maliyetlerinin yüksek olması, ithalat ve ihracat dengesizlikleri, gübre ilaçları, gübre, ve yem fiyatlarında meydana gelen dalgalanmalar üretimin yavaşlamasına neden olmuştur. Bunun sonucunda tarımsal üretim durma noktasına gelmiştir. İlaveten işgücünün yoğun olarak gerekmesi ve işçi bulmadaki sıkıntı sektörde küçük üreticileri üretimden vazgeçirmiştir (Yıldırım, 2021).

Tarım sektörü, gıda sektörü ile iç içe olan bir sektördür. Bu anlamda gıda sektörünün görevi tarımsal üretimin ham maddesini alıp işleyerek nitelikli yiyecek ve içecek üretmektedir. Geçen süreç ise bir zincir teşkil etmektedir. Zincirin ilk halkası üreticiden başlarken tüketicide son bulur. Üreticiden tüketiciye kadar atıkların idaresi, paketleme, hammadde elde etmedeki enerji ve dağıtım kanalları olmak üzere birden fazla etki vardır (Açıkgöz ve Günay, 2018:201).

Dolayısıyla içerisinde birden fazla etkileşim bulunan bir sektörün küresel salgın krizinden etkilenmemesi mümkün değildir.

COVID-19 kısa sürede bulunduğu bölgenin dışına çıkarak bir kıta üzerinden kısa zamanda tüm dünyaya yayılmış olup pandemi olarak lanse edilmiştir. Salgının ilk zamanlarında dünyada virüsten korunabilmek için kullanılan koruyucu ekipmanlar (maske vb.) ürünlerinde ihracatta kısıtlama yapılırken, aynı ürünlerinde ithalatında ise kolaylık sağlanmaktadır. Salgından negatif yönde etkilenen sektörlerin başında ise tarım sektörü yer almaktadır. Geçen dönemde, tarımsal ürünlerin ticareti önemli ölçüde değişiklik göstermiştir. Karar vericiler, tarımsal üretimin yaşam kaynağı olduğunu bildiklerinden ona göre hareket etmişler ve tarımsal ürünlerin pazarları açık tutulurken tarımsal üretimle iç içe olan gıda ürünleri teminatında pozitif yaklaşmışlardır. Yönetenlerin tutunduğu bu yaklaşım, salgın nedeniyle ortaya çıkan belirsizlik ortamına karşı olumlu yansımıştır. Çünkü salgına karşı tarımsal üretime önem verilmiş olup mal pazarları açık tutulmuştur (FAO,2021).

Tarım, insanların yaşamlarını idame ettirebilmek için temel gereksinim olan gıda üretiminin temininde stratejik bir yere sahiptir. Yeterli ve istikrarlı gıda üretiminin tedariki ve insanların gıdalara ekonomik erişilebilirliğin sağlanması gıda emniyeti için temel gereksinimlerdir. Hükümetin tarımsal üretime verdiği önem uygulanan politikalarda görülmektedir. Çünkü tarım sektörünün verimliliği gıda emniyetini ön plana çıkarmaktadır. COVID-19 tüm dünyada ki sektörleri belirli oranda sekteye uğratmıştır. Bu sektörler arasında tarım sektörü ve tarım sektörüyle ilişkili olan gıda üzerinde de önemli etki yaratmıştır. Toplumda gıda ehemmiyeti ve temel ihtiyaç olan beslenme endişesi ilk sıraya yerleşmiştir. Hastalığın neden olduğu üretimdeki aksama arz tarafında negatif sonuçlar ortaya çıkarmıştır. Toplumun kaygı ve endişesine kulak veren yönetenler ilk sıraya üretim zincirindeki aksamayı koymuştur. Bu bağlamda, gıda tedarikinde sorun olan ürünlerde mahdutlaşma ya gidilmiştir (Aydın ve Güner, 2020:156).

COVID-19 salgını karşısında bir dizi önlemlerin alınmasıyla turizm sektörü sekteye uğramıştır. Bundan dolayı sektör ile iç içe olan yeme içme sektöründe %80 oranında bir azalma gerçekleşmiştir. Özellikle gıdalar da yaşanan bu azalma tarım sektörüyle ilişkilendirilmektedir. Fakat tarım sektörü diğer sektörlerle nazaran daha az bir esnekliğe sahiptir. Dolayısıyla yaşanan salgının gıda sektörü üzerinde etkisi daha az olacaktır. Tarım sektörünün COVID-19 karşısında esnekliğini ölçebilmek için yapılan çalışma da Nicola vd. 2020'de elde edilen sonuçlara göre salgın sayesinde turizm sektöründeki daralma yeme içme oranlarını azaltmış ve bunun sonucunda tarımsal gıdalar %20 oranında azalmıştır. Özetle, finans, turizm, enerji ve eğitim alanlarındaki daralma oranı %50 üzerinde gerçekleşirken tarım sektöründeki daralma

diğerlerine nazaran daha azdır. İlâveten tarımsal gıdaların talebi gelir oranı yüksek olan ülkelerde daha inelastiktir. Bu sebeple gelir düzeyi düşük olan ülkeler tarımsal şoklardan daha fazla etkilenecektir (FAO,2020:27).

2.1.7.2. Sanayi Sektörü (İmalat Sanayi)

Salgından en fazla etkilenen sektörlerin aşında imalat sanayi ve tedarik zincirleri gelmektedir. Pandemi nedeniyle toplum normal yaşantısının dışına çıkmıştır. Olağan dışı olan bu dönemde kısıtlamalar nedeniyle üretimde aksaklıklar yaşanmaktadır. Bu durum ise tedarik zincirinde arz edenler, fabrikalar ve ulaşım bağlantısı üzerinde negatif bir durum yaratmıştır. Meydana gelen malzeme darlığı ve rötarlı teslimatlar; gelir, verimlilik ve hizmet aşaması tarafından dalgalı performansa sebep olabileceği düşünülebilir. Tedarik zinciri alanında Çin'in dünya üzerinde öncü olarak kabul edilmektedir. Koronavirüs sonrasında dünya üzerinde yeni bir düzenin olacağı düşünülmektedir. Salgının çıkış yeri olan Çin'den tüm dünyaya yayılması, ve buna karşın tedbir alınmasında geç kalınmasından dolayı yeni dünya düzeninde birçok ülkenin tedarik zincirinde değişim olacaktır. Ülkeler kendi içerisinde ki mevcut şartlara göre ya ikame tedarik kanallarına yönelecek ya da birden fazla alanda yatırım gerçekleştirecektir (Duran ve Acar, 2020:58).

COVID-19 salgınından en çok etkilenen sektörlerin başında imalat sanayi gelmektedir. Çünkü yarattığı istihdamın büyüklüğü üretim açısından büyük tehlike taşımaktadır. TÜİK'e göre imalat sanayi 5 milyon 114. bin yarattığı istihdam ile işçileri en çok ilgilendiren alanların başında gelmektedir. Fakat salgının seyir hızını azaltabilmek için yönetenler tarafından belirli kısıtlamalara gidilmiştir. Bu kısıtlamalar sonucunda tesisler, küçük imalathaneler, işyerleri ve fabrikalar zorunlu olarak faaliyetlerini durdurmuşlardır. COVID-19 arz ve talebin aynı anda olumsuz etkilenmesi ile ortaya çıkan küresel bir salgın krizidir. Alınan bu kararlar arz yönünden eksiltme yaratırken getirilen kısıtlamalar talebi ciddi oranda azaltmıştır (Balcı ve Çetin, 2020:46).

Türkiye, mart ayında koronavirüs kaynaklı ilk vaka ve ölümü bildirdikten sonra toplum endişe ve kaygı içerisinde düşmüştür. Karar vericiler salgın tedbirleri alarak hastalığın bulaş hızını düşürmeyi amaçlamıştır. Fakat alınan önlemler ekonomik göstergeler üzerinde oynaklığa neden olmuştur. Değişiklikler negatif yönlü tesir etmiştir. İmalat sanayi bu konuda en çok etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. İmalat sanayi kapasitesi belirli oranda düşüş göstermiş olup sektör güven endeksi gerilemiştir. Bilhassa reel kesim güven endeksi ve hizmet sektörü güven endeksi ters yönlü ilerlemiştir. Müstakil Sanayici ve İş Adamları Derneği

(MÜSİAD) tarafından bildirilen satın alma müdürleri endeksi (SAMEKS) hükümetin mart ayında aldığı kararların ekonomi üzerindeki negatif etkisini doğrulamaktadır. SAMEKS endeksi mart ayında %42.9 olarak açıklanırken bir önceki aya göre %51.2 olarak açıklanmış olup düşüş göstermiştir. Yine aynı şekilde mart ayında %39.6 olan hizmet endeksi Şubat ayında %51.4'tür. İstanbul Sanayi Odası (ISO)-Sanayi Üretim Endeksi (PMI) SAMEKS ve hizmet endeksine benzer bir görünüm sergilemiştir. Söz konusu endeks Şubat'ta %52.4 iken Mart ayında %48.1'e düşmüştür. Salgın üretim tedarik zinciri üzerinde ciddi oranda aksaklığa neden olmuştur. Nitekim PMI raporuna göre üretim yavaşlamış olup siparişler teslim edilememiştir. Bu bağlamda, küresel çapta üretim tedarik zinciri gerilerken ihracat negatif etkilenmiştir. Mart ayında COVID-19 pandemisi etkisini azaltabilmek için alınan önlemlere göre: ISO tarafından açıklanan Türkiye İmalat Sanayi İhracat İklimi Endeksi, bir önceki aya göre büyük oranda azalmıştır. Söz konusu endeks Mart ayında %35.7 iken bir önceki ayda ise %50.4'tür. COVID-19 küresel bir salgın ve sağlık krizidir. Bu salgın 2008 yılında yaşanan krizdeki daralmadan daha yüksek bir eğilime sahiptir. Örneğin, Fransa, Almanya ve İtalya gibi ülkeler salgından dolayı küçülürken ihracat pazarlarında düşüş gözlenmiştir. Türkiye ekonomisinde mart ayında alınan tedbirler ve salgınında etkisiyle ihracat oranı %17 azalmıştır (Yükseler, 2020).

2.1.7.3 Turizm Sektörü

Ülkelerin kalkınma ve gelişmesinde turizm sektörünün büyük bir rolü vardır. Turizm sektörü, sahip olduğu özelliklerden dolayı iç ve dış gelişmelerden hemen etkilenmektedir. Çünkü sektör ulusal ve uluslararası çapta ekonomik, siyasi ve sosyal ilişkileri ana planda tutmaktadır. Turizmi olumsuz etkileyen bazı faktörlerin yanı sıra destinasyonların cazibesi, reklam, fiyat ve promosyonlar gibi turizmi diriltiren özellikler de bulunmaktadır. Turizm, terör olayları, doğal afetler ve savaşlardan eksi yönde etkilenmektedir. Bu faktörlere ilaveten salgınlarda vardır. Örneğin, geçmişte yaşanan domuz, ebola, sars, kolera ve mers virüsleri turizm ülkelerine negatif yönde etki etmiştir (Çeti ve Ünlüören, 2019:122). Yakın dönemde ise bu salgınlara COVID-19 eklenmiştir. 2019 yılının sonlarında Çin'in Hubei eyaletinin Wuhan kentinde çıktığı doğrulanan virüs kısa sürede yayılırken etkisini kısa zamanda yayılarak hissettirmiştir. Salgının etkisinin ne kadar ve ne zaman süreceğinin tam olarak bilinmemesi turizm sektörü üzerinde kaygıya sebep olmuştur (Kıvılcım, 2020:18).

Turizm sektörü iç ve dış gelişmelerden anında etkilenebilen dinamik bir yapıya sahiptir. Bu etkiler genellikle talep yönlü olup farklı olgulara gebe olmaktadır. Bir ülkenin turizm ülkesi olabilmesi o ülkeye olan ilgiyi arttırabileceği gibi ülkeye döviz girdisi sağlanmasına neden

olmaktadır. Söz konusu ülke global ölçekte büyük bir ilgiye maruz kalırken bunun yanı sıra ziyaretçi, döviz girdisi ve destinasyonların canlı tutulması ile olumlu bir tutum yaratmaktadır. Bununla birlikte dinamik bir yapıya sahip olan sektör doğal afet, siyasi olaylar, terör olayları ve şu an üzerinde yaşadığımız dünyayı esir alan salgın hastalıklar gibi olaylardan ise negatif etkilenmektedir. Negatif faktörler sektör üzerinde küresel çapta ilgili yere olan seyahat planının değişmesine neden olurken rezervasyon iptali ile sonuçlanmaktadır. Salgının yüksek derecede seyir ettiği ülkeler ise etkiyi azaltabilmek için sınırları kapatmıştır. Bu durum ise sektör üzerinde eksi yönlü sonuçlar doğurmaktadır. Fakat salgınlar bir anda ortaya çıkabilmekte olup ülkeleri hazırlıksız yakalamaktadır. Bunun sonucunda ise sektör içerisindeki destinasyonu negatif etkilemektedir (Çeti ve Ünlüören, 2019:109-110). Ancak salgınlar, siyasi olaylar ve terör saldırılarının aksine etki hedef lokasyonun dışına taşmakta ve global ölçekte bir takım tedbirler aldırılmaktadır. Destinasyon olayının canlılığı ve güvenlik mevzusunu literatüre taşıyan çalışmalar vardır. Bu kapsamda, (Albayrak ve Özkul, 2013; Chapuis vd, 2015; Ilgın ve Uruç, 2018; ve Davras ve Uslu, 2019). Bahsi geçen çalışmalar, destinasyon konusunda çeşitli görüşleri ortaya koymaktadır.

Turizm sektörü, koronavirüs salgının başlangıcından bu yana yapılan kısıtlamalar ve alınan tedbirlerden dolayı sektöre uğramıştır. Sektör sahip olduğu dinamik yapısından dolayı iç ve dış gelişmelerden anında etkilenmektedir. Sektörde kriz şu şekilde ifade edilmektedir: turistik yerlerin gündelik işleri üzerinde negatif bir olgu yaratan, bölge üzerinde ki talebi karşılayamayıp harcama yapılamayan, turizm bölgesinin çekiciliğini kaybetmesi ve bölgede yer alan işletmelerin faaliyetlerini sürdürememesidir (Sönmez vd, 1994:2). Yakın dönemde ortaya çıkan ve pandemi olarak ifade edilen COVID-19 sektör için geçmişten bu yana ortaya çıkan en büyük kriz olarak ifade edilmiştir. Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD)'ye göre 2020 yılından itibaren COVID-19 nedeniyle turizm sektöründe yaklaşık %45 oranında bir azalma yaşanacaktır. Eğer alınan tedbirler ve uygulamaya konulan politikalardan herhangi bir sonuç elde edilememesi durumunda ise bu rakam Eylül ayında %70 seviyelerine yükseleceği ön görülmüştür. Turizm iç ve dış turizm olarak ikiye ayrılmaktadır. Fakat karar vericiler salgının bulaş hızını azaltabilmek için sınırlarını kapatmıştır. Bu kapsamda, iç turizm kapatmalardan yüksek miktarda etkilenecektir. Fakat tedbirlerin başarılı olması durumunda iç turizm dış turizme göre daha çabuk bir şekilde toparlanacaktır (OECD,2020).

Türkiye, bulunduğu coğrafi konum ve üç tarafının denizler ile çevrili olmasından dolayı bir turizm ülkesi olarak lanse edilmektedir. Dolayısıyla, turizm sektörüne yapılacak olan harcamalar sektörün canlı tutulması ve turist çekilmesi açısından büyük önem arz etmektedir. Türkiye ekonomisi dışa bağımlı bir ekonomidir. Ekonomisi dışa bağımlı olan bir ülke ödemeler

bilançosu içerisinde dengeyi sağlayabilmek için turizm sektöründe olan fırsatını avantaja çevirmeye çalışmaktadır. Bu kapsamda, geçmişten bu yana kronik bir hale gelen cari açık sorununu 3 ay boyunca ülkeye döviz girdisi sağlayarak kapatmayı amaçlamaktadır. Dolayısıyla sektöre yapılan yatırım ve harcamaların getirisi ön plana çıkmaktadır. Yapılan harcamalar genellikle turizm bölgesinin çekiciliğini arttırmak, bölgedeki yerel turizm işletmecilerinin sürdürülebilirliğini sağlamak ve turist çekebilmek için gerçekleştirilmektedir. Fakat 2020 yılında dünyayı kasıp kavuran COVID-19'dan Türkiye ekonomisinde turizm sektörü de olumsuz etkilenmiştir.

Türkiye bir turizm ülkesi olup dışa bağımlı bir ekonomidir. Ekonomisi dışa bağımlı olan ülkelerde turizm büyük önem arz etmektedir. Bu bağlamda, salgınlar destinasyonlara ve ülkelere sosyal ve ekonomik problemler yaratmaktadır. Turizm iç ve dış özelliklerinden dolayı birden fazla sektör ile iç içe olan bir sektördür. Dolayısıyla, herhangi bir sektörde yaşanan olumsuz durum direkt olarak turizme yani destinasyonlara yansımaktadır. Türkiye'de iç bölgede Nevşehir, Akdeniz bölgesinde Antalya ve Ege bölgesinde Muğla gibi ekonomisi tamamen turizme bağlı olan 3 şehir bulunmaktadır. COVID-19 salgınıyla birlikte bu bölgelerdeki salgının etkisi diğer bölgelere göre daha çok hissedilecektir. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2020) yılındaki verilere göre sadece Muğla'da (%7.15) yaklaşık olarak 3.221.738 kişi ve Antalya (%32.51) yaklaşık 14.650.481 kişi ile toplamda bu iki şehir %40 turist ağırlamıştır. Fakat salgınla birlikte alınan tedbirler ile sınır kapıları ilk başta kapatılmıştır. Dolayısıyla iç turizmin etkisi dış turizme göre daha yüksektir. Salgının hızını arttırması ile bu bölgedeki yerel işletmeciler ve bu işletmelerde istihdam edilenler olumsuz etkilenmiştir.

2.1.7.4. Dış Ticaret

11 Mart 2020 tarihinde WHO tarafından pandemi ilan edilmiştir. Pandemi dönemiyle birlikte insanların tüketim ve üretim alışkanlıkları değişmiştir. Bu durum ise dünyada ticari ilişkilerde bir kırılma noktası olarak lanse edilmiştir. Salgının olumsuz etkisinin ne kadar süreceği konusunda bir zaman verilememektedir. Bu bağlamda Türkiye ekonomisi gibi dışa bağımlı olan ekonomilerde salgının olumsuz etkisi daha fazla hissedilecektir.

Gelişmekte olan ülkeler ve az gelişmiş ülkelerin yeni Dünya düzenine ayak uydurabilmesi ve gelişmiş ülkelere erişebilmesi tam anlamıyla günümüz küresel dünyasında rekabete bağlıdır. Global ölçekte rekabet edebilmek için belirli takım faktörler vardır. Bunlar politikalar ve teknolojik unsurları geliştirebilmek için lazım olan yeni sanayi stratejileridir. Fakat rekabetin kalıplaşmış olan ana faktörleri vardır. Bu faktörler bilindiği gibi kalite, fiyat,

maliyet vb. faktörlerdir. Kalıplaşmış olan bu faktörler ise mukayeseli üstünlükler teorisine göre ülkeler arasında fark etmektedir. Dolayısıyla, ülkeler arasındaki rekabeti değerlendirirken sektörler de bu ayrıma dahil olacaktır.

Dış ticaret, bir ülke ekonomisinin gelişiminde baş faktörlerden biridir. Dış ticaretin birden fazla belirleyicisi vardır. Bunlar makroekonomik göstergelere göre farklılık gösterse de başta döviz kuru, faiz oranları ve enflasyon olmak üzere birden fazla aktör vardır. Bahsedilen başat makroekonomik göstergelerin yanı sıra küresel ve sosyo-kültürel olaylar da dış ticaretin şekillenmesinde rol oynamaktadır. Örneğin, 2008 yılında yaşanan küresel finans krizi, doğal afetler, terör olayları ve savaşlar dış ticaretin olumsuz etkilenmesine neden olmaktadır. 2019 yılının sonlarında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan ve kısa süre içerisinde bir kıtadan diğerine yayılmasıyla pandemi olarak ifade edilen COVID-19 dış ticaret üzerinde önemli bir etki yaratmıştır. Pandeminin ilan edilmesiyle birlikte dünyada üretim ve tüketim alışkanlıkları tamamen değişirken dış ticaret üzerinde belirgin değişiklikler yaşanmıştır. Salgının seyir hızını tüm ülkeler de arttırması dış ticaret rakamları üzerine yansımıştır. Bu bağlamda Dünya Ticaret Örgütü (WTO) 2020 yılında ülkelerin %9 küçüleceğini ön görürken bu durum küresel ölçekte ticaretinde büyük sektöre uğrayacağını göstermektedir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler de ise bu oran gelişmiş ülkelerin aksine salgının maliyetinin daha yüksek olacağını göstermektedir.

2019 yılında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan ve kısa süre içerisinde bir kıtadan diğerine taşan COVID-19 salgını başta Uzak Doğu ülkeleri ve sonrasında ise Avrupa ve Amerika'ya yayılmasıyla kısa sürede tüm dünyayı çevrelemiştir. WHO tarafından pandemi ilan edilmesiyle insanoğlunun %25'i tehlikeye girmiştir. Salgın sürecinde tüm sektörler belirgin etkilere maruz kalmıştır. En başta, tarım, sanayi ve hizmet sektörü ön planda olmak üzere dış ticarete de gözle görülür bir değişme yaşanmıştır.. Ülkeler salgını kontrol altına alabilmek için önlemler alırken salgının mali yükünü karşılayabilmek için para ve maliye politikalarına başvurmuşlardır. Bu durum ülkelerin bütçelerinde açık yaratmış olup gelirler azalmış ve harcamalar artmıştır. Üretim tedarik zincirinde yaşanan aksamalar ile birlikte dünyada işsizlik oranında artış görülmüştür (Adıgüzel, 2020:192).

Dış ticaret üretim ve tüketimi içerisinde alarak birden fazla sektöre etki etmektedir. İthalat yönü tüketim alışkanlığını ortaya koyarken ihracat tarafı ise üretime etki etmektedir. COVID-19 pandemisi ise hem arz hem de talebe aynı anda etki eden küresel bir salgın krizidir. Pandemiyle birlikte insanoğlu alışkanlıklarının dışına çıkmıştır. Bu anlamıyla salgın süreci üretim ve tüketime etkisi paralel olduğundan dış ticaret üzerinde daha belirleyicidir. Çin dünya da hammadde tedarikçisinin sağlanmasına öncülük eden ülkedir. Salgının Çin merkezli ortaya çıkması ise global ölçekte üretim tedarik zincirinin aksamasına neden olmuştur. Dolayısıyla,

hammadde gereksinimini Çin ve benzeri Uzak Doğu ülkelerinden gerçekleştiren ekonomilerde üretim durma noktasına gelmiştir. Dış ticarete ihracatı benimseyen ülkeler ise bunun sonucunda ciddi kayıplar yaşamıştır. Dış ticarete tüketim açısından bakıldığında ise ihracata benzer bir tablo ortaya çıkmaktadır. Pandemiyle birlikte gündelik yaşamının dışına çıkan insanoğlu kişisel koruyucu ekipmanlar ve gıda ürünlerine olan talep artacaktır. Fakat kısıtlamalardan dolayı evde olan bireylerin diğer argümanlara olan taleplerinde azalma gerçekleşmiştir. Talebe olan azalma ilk başta hizmet sektöründe görülmektedir. Hizmet sektörü ekonomi içerisinde talebe olan ihtiyacı karşılamada %50 civarında bir işlev görmektedir (Şanlı, 2020:600). Bununla birlikte, insanlar arasındaki hareketliliği azaltmak için kısıtlamalara gidilmiştir. Kısıtlamalar ile işsizlik artarken, gelir azalmış ve tüketim de pararelin de azalma göstermiştir.

2019 yılında Türkiye ekonomisi 754 milyar dolar ile dünyada 19. büyük ekonomidir (TÜİK, 2020). COVID-19 salgınının ekonomi üzerinde yarattığı olumsuz etki ile GSYH, 2020 yılının ikinci çeyreğinde %9.9 dolaylarında azalmıştır (Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2020). 2019 yılında Türkiye ekonomisinde gerçekleşen toplam ihracat miktarı 180.833 milyar dolar iken gerçekleşen ithalat ise 210.345 milyar dolardır. Bu durumda dış ticaret açığı ise 29.512 milyar dolar olarak karşıya çıkmaktadır (Ticaret Bakanlığı, 2020a). COVID-19 salgının henüz ülkemizde görülmediği esnalarda dış ticaret dengesi üzerinde açık görülmektedir. Salgın ile birlikte Türkiye ekonomisinde dış ticaret hacminde diğer ülkelerde olduğu gibi düşüş beklenmektedir. 2019 yılında Türkiye'nin en fazla ihracat ilişkisi içerisinde olduğu ülkeler: Irak, Almanya, ABD, İtalya ve Birleşik Krallıktır. Bununla birlikte en çok ithalat yaptığı ülke ise: İtalya, Çin, Rusya, ABD ve ve Almanya olarak karşıya çıkmıştır. Salgından bir önceki sene olan 2019 yılı ve salgının seyrini arttırıp tüm dünyaya olumsuz etki ettiği 2020 yılı bir arada değerlendirildiğinde ise Türkiye ekonomisinde ithal edilen ürünler tüketim malları, yatırım ve hammadde üzerinden gerçekleşirken ihraç edilen mallar ise sermaye (yatırım) malları, tüketim malları ve ara mallar (ham madde) olarak açıklanmıştır (Ticaret Bakanlığı, 2020b). Türkiye ekonomisi salgından ilk sırada etkilenen ülkelerin başında gelmektedir. Çünkü ekonominin yapısı gereği ihraç ettiği malların yanı sıra ithal ettiği mallarda tedarik zincirinin sağlamak için güvenceler almaktadır. Fakat salgının küresel tedarik zincirini aksatmasından dolayı ürün tedarikinde sorun yaşadığı ise göz ardı edilmemelidir.

Tablo 9. Pandemi Döneminde Dış Ticaret Dengesi

Aylar	İhracat				İthalat			
Aylar	2019	Değişim	2020	Değişim	2019	Değişim	2020	Değişim
Ocak	13 874 826	6.1	14 686 572	5.9	16 164 884	-27.1	19 204 848	18.8
Şubat	14 323 043	3.6	14 590 645	1.9	16 056 514	-19.2	17 633 155	9.8
Mart	16 335 862	0.0	13 337 964	-18.4	18 250 476	-18.0	18 811 078	3.1
Nisan	15 340 620	5.6	8 971 149	-41.5	18 073 148	-14.8	13 552 381	-25.0
Mayıs	16 855 105	11.1	9 945 551	-41.0	18 542 348	-20.0	13 387 712	-27.8
Haziran	11 634 654	-14.8	13 441 949	15.5	15 064 477	-22.9	16 309 798	8.3
Temmuz	15 932 005	7.9	14 874 577	-6.6	19 229 147	-8.2	17 708 055	-7.9
Ağustos	13 222 876	2.3	12 442 672	-5.9	15 563 708	0.0	18 743 115	20.4
Eylül	15 273 580	0.2	15 976 635	4.6	16 940 637	0.1	20 835 366	23.0
Ekim	16 410 782	-1.1	17 308 722	5.5	18 176 463	10.8	19 702 772	8.4
Kasım	16 242 650	-0.9	16 093 928	-0.9	18 228 385	11.9	21 128 179	15.9
Aralık	15 386 718	5.1	17 843 802 097	15.9	20 055 014	19.8	22 380 734	11.6
TOPLAM	180 832 722	2.1	169 514 167 033	-6.30	210 345 203	-9.0	219 397 191	4.3

Kaynak: WTO, 2020

Türkiye dış ticaret rakamları ayrıntılı bir şekilde analiz edildiğinde, ihracat alanında son yıllarda önemli oranda artışlar yaşandığı, 2019 yılı itibariyle 180 milyar dolarlık seviyenin aşıldığı görülmektedir. Bu seviye bir önceki yıla göre %2,1'lik artışı ifade etmektedir. Fakat dış ticaret sadece ihracat rakamlarından ibaret değildir. İthalat rakamlarının da analize dahil edilerek dış ticaret dengesi üzerinden genel yorumlar ve çıkarımların yapılması daha gerçekçi olacaktır. İthalat verilerine bakıldığında, hala önemli oranda dış ticaret açığının yaşandığı ve 2019 itibariyle bu rakamın 30 milyar dolara yaklaştığı görülmektedir.

Dış ticaret dengesindeki nispeten olumlu görünen havanın 2020 yılına pandeminin de etkisiyle sonlandığı görülmektedir. Rakamlar incelendiğinde, ihracat cephesinde pandeminin etkisinin en yoğun olduğu Mart-Nisan-Mayıs aylarında %40'ların üzerinde kayıpların olduğu dikkat çekmektedir. Daha sonra gerek alınan önlemler gerekse kamusal destekler ile küresel piyasalarda yaşanan kısmi toparlanma ile birlikte düzeltme hareketleri yaşanmıştır. Fakat ihracat boyutuyla incelendiğinde 2020 yılında %6,30'luk bir kayıp söz konusudur.

İthalat cephesinde de benzer yorumlar yapılabilmektedir. Pandeminin yarattığı talep yetersizliği ve sınırlara getirilen engeller, lojistik sektöründe yaşanan sorunlar ile birlikte ithalat talebinde, bulunduğumuz temel ülkelerdeki üretim sıkıntısından dolayı özellikle Nisan Mayıs aylarında %25'in üzerinde düşüşler dikkat çekmektedir. Fakat pandeminin etkisinin kısmen azalması ve küresel üretimin toparlanması ile birlikte ithalattaki kayıplar, yıl sonuna doğru azalmış, bir önceki yıla göre ithalatta yaklaşık %1'lik artış yaşanmıştır.

Tablo 10. Pandemi Döneminde Türkiye’de Dış Ticaret Dengesi

Aylar	Dış Ticaret Dengesi				Karşılama Oranı	
	2019	Değişim	2020	Değişim	2019	2020
Ocak	-2 290 058	-74.8	-4 518 352	97.3	85.8	76.5
Şubat	-1 733 471	-71.3	-3 042 560	75.5	89.2	82.7
Mart	-1 914 614	-67.7	-5 473 938	185.9	89.5	70.9
Nisan	-2 732 528	-59.0	-4 581 483	67.7	84.9	66.2
Mayıs	-1 687 243	-79.0	-3 442 610	104.0	90.9	74.3
Haziran	-3 429 824	-41.7	-2 868 690	-16.4	77.2	82.4
Temmuz	-3 297 143	-46.7	-2 834 722	-14.0	82.9	84.0
Ağustos	-2 340 832	-11.3	-6 301 595	169.2	85.0	66.4
Eylül	-1 667 057	-1.0	-4 862 338	191.7	90.2	76.7
Ekim	-1 765 682	-1039.3	-2 405 480	36.2	90.3	87.8
Kasım	-1 985 735	-2270.6	-5 053 091	154.5	89.1	76.1
Aralık	-4 668 296	122.4	-4 530 386	-3.0	76.7	79.8
TOPLAM	- 29 512 481	-45.3	-49 915 247	69.1	86.0	77.2

Kaynak: WTO, 2020

Dış ticarete ilişkin yapılması gereken ve objektif karşılaştırma kriterleri olarak düşünüldüğünde, dış ticaret dengesi ve ihracatın ithalatı karşılama oranının daha gerçekçi olduğu söylenebilir. İhracat ve ithalat verilerinde görülen bu değişim dış ticaret dengesi ile birlikte ihracatın ithalatı karşılama oranına da yansımıştır. Tablo 9 incelendiğinde, ihracat ve ithalat verilerinde görülen bu değişimin, dış ticaret dengesi ile birlikte ihracatın ithalatı karşılama oranına da yansıdığı görülecektir. 2019 yılında dış ticaret dengesi açısından son yıllara göre daha iyi bir performans gösteren Türkiye ekonomisi, ihracatın ithalatı karşılama oranının %90'lara kadar yükseldiği bir durumdan, pandemi sürecinde %66'lara gerilediği görülmektedir. Her ne kadar pandeminin yarattığı küresel etkiler ile bu oranlar açıklansa da Türkiye ekonomisinin üretim yapısının ithal girdilere bağlı olması da krizi derinleştirmiştir.

2.1.7.5. Eğitim Sektörü

COVID-19 kısa zamanda yayılması ve etkisini her alanda hissettirmesi ile gündelik hayatı zorlaştırmıştır. Salgın bireylerin gündelik hayatın dışına çıkmasına neden olurken sektörler üzerinde bir takım zorluklara neden olmuştur. Hayatın her alanında zorluk çekilirken eğitim de bu alanlar içerisinde yerini almıştır. Salgının etkilerini azaltabilmek için hükümet bir takım önlemler almıştır. Alınan önlemler de bireyler arasındaki etkileşimi en aza indirmek ve salgının bulaş hızını azaltabilmek amaçlanmıştır. Eğitim süreci ise ilk başta COVID-19 kaynaklı ilk vaka ve ilk ölümün gerçekleştiği 2020 Mart ayında üniversiteler, lise ve ilkokul 3 haftalık bir araya girmiştir. Salgının seyrini arttırması ile verilen ara 3 hafta ile kalmayacaktır. Eğitim de tüm ülkelerin uyguladığı gibi dijital bir sürece girilmiştir.

Tüm dünyayı ve ülkemizi de yaydığı etkiyle kısa sürede etkisi altına alan COVID-19 birden fazla alanda dönüşüme neden olmuştur. İlk başta Çin’de başlayan ve oradan Uzak Doğu ülkelerine ve daha sonra Avrupa ve Amerika’ya yayılan salgın birçok aksaklığa neden olup dönüşümlere yol açmıştır. Türkiye’de ilk vakanın görüldüğü Mart ayından itibaren karar vericiler salgının etkisini azaltabilmek için bir dizi tedbirleri hızla alıp yürürlüğe koymuştur. Eğitim de bu süre zarfında ciddi dönüşüm gösteren alanların başında gelmektedir. İlk vakanın görüldüğü Mart ayında eğitimde de belirli takım tedbirler alınmıştır. 16 Mart’tan itibaren yüz yüze eğitim sona ermiş olup 30 Mart’a kadar ara tatil ilan edilmiştir. Kalan süreç ise uzaktan eğitim ile tamamlanacaktır. O dönemin Milli Eğitim Bakanı (MEB) Ziya Selçuk 23 Mart’ta uzaktan eğitim sürecine geçileceğini açıklamıştır. Yükseköğretimde ise ilk vakadan itibaren üniversitelerde eğitime 3 hafta ara verilmiştir. 3 haftalık geçen süre içerisinde üniversiteler de online eğitime geçiş yapmıştır.

Salgının kontrol altına alınmaya başlandığı dönemlerde ise 2021 yılının Haziran ayında kademeli normalleşme aşamalarına geçilmiştir. Bu kapsamda, eğitim öğretimin yeni yılı Eylül ayında yüz yüze olacak şekilde gerçekleştirilecektir. Yapılan açıklamalar da yüz yüze eğitim için gerekli bütün tedbirlerin ilgili makamlarca alındığı ifade edilmiştir.

2.1.7.6. Sağlık Sektörü

Pandemi döneminde en çok üzerinde durulan alanın başında sağlık sistemi gelmektedir. COVID-19 salgınına karşı tüm dünya hazırlıksız yakalanmıştır. Sağlık alt yapısı güçlü olan ülkeler bu dönemi en az hasarla atlarmayı amaçlamışlardır. Fakat G7 ülkeleri sağlık alt yapısı güçlü olan ülkeler olmasına rağmen COVID-19 salgınından büyük yara almışlardır. Örneğin ihracatta bir dünya markası olan Almanya, süper güç olarak lanse edilen ABD ve dünya da hammadde tedarikinde ön sıralarda yer alan Çin salgınla mücadele kapsamında vaka ve ölüm sayısında büyük yara almışlardır. Bahsedilen ülkelerin aksine ise Türkiye son 15 yılda sağlık alt yapı sistemine büyük yatırım yapmıştır. 2002 yılından itibaren iktidara gelen AKP hükümeti sağlık sistemine büyük yatırım yaparak sistemi baştan aşağıya yapılandırmıştır. Bu bağlamda ise COVID-19’a karşı Türkiye başarıyla mücadele edebilmiştir. Mevcut iktidar 2002 yılından itibaren hastaneleri modern bir hale getirmiş ve yeni modern sistemi topluma kazandırmıştır. Bu kapsamda, yakın geçmişte açılan Şehir Hastaneleri, Avrupa’da en modern ve büyük hastaneler olarak kabul edilmektedir. İlaveten salgının ortaya çıktığı 2020 yılında 11 hastane ve 14 bin yatağa sahip olan hastaneler hizmete sunulmuştur (Türkiye’nin Sağlık Alt Yapısı, 2020).

Türkiye’de ilk salgın vakası Mart ayında ortaya çıkmıştır. Bu aydan itibaren T.C. Sağlık Bakanlığı bütün sorumluluğu kendi üzerine almıştır. Sağlık Bakanlığı diğer gelişmiş ülkeler de ki bakanlığın aksine durumu gerektirdiği yerde sorumluluk alarak gerektiği yerde dayanışma örneği göstererek başarı ile yönetebilme becerisi göstermiştir. Bu kapsamda, bakanlık tüm yükü hastanelere bindirmemiş ve tüm kuruluşlar ile dayanışma içerisinde çalışmaya gayret etmiştir. Şüphesi bu durum Türk halkının desteğini de hızla almasına olanak sağlamıştır. Toplumdan alınan destek ile koronavirüs ile mücadele kapsamında bir dizi tedbirler hızla yürürlüğe girmiştir. COVID-19 pandemisine tüm dünya hazırlıksız bir şekilde yakalanmıştır. Fakat Türkiye salgından önce sağlık sisteminde büyük bir dönüşüme imza atmıştır. “Sağlıkta Dönüşüm Programı” adı altında 2003 ten 2013 yılına kadar sağlık sistemi alt yapısını tam kapasite ile donatırken hali hazırda yaşanacak olan küresel salgına karşı hazır bir görüntü sergileyecektir (Boyacı, 2020:60-61).

Türkiye, COVID-19 salgının Çin’de çıktığı ilk andan itibaren salgına karşı gerekli tedbirleri ilk alan ülkelerin başında gelmektedir. Çin’in Wuhan kentinde ortaya çıkan virüsün kısa sürede tüm dünyaya yayılmış ve WHO tarafından pandemi ilan edilmiştir. Hastalığın Uzak Doğu Ülkelerinden sonra Avrupa’ya da yayılmasıyla Türkiye virüsün ülkede çıkma olasılığına karşın bir takım hazırlıklar yapmaya başlamıştır. Virüsün Türkiye’de görülmesinden 50 gün önce ve WHO tarafından pandemi ilan edilen 31 günden önce yönetenler COVID 19’a karşı yol haritasını belirlemiştir. Dolayısıyla, Türkiye salgını tedbirini alarak karşılamıştır. Otorite ilk olarak toplumu bu hastalık karşısında bilinçlendirirken hemen hemen bütün işletmelerde ve kapalı alanlarda çalışma koşulları için bilgilendirmiştir. İlaveten hastaneler ve sağlık kuruluşları olası COVID-19 vakasına karşı hazırlıklı olacaktır. Bununla birlikte WHO 10 Ocak 2020’de pandemi ilan etmiştir. Türkiye pandemi ilanından 31 gün önce T.C. Sağlık Bakanlığı içerisinde COVID-19’a karşı bir merkez kurmuştur. Bununla birlikte farklı alanlarda olan fakat ülkenin en başarılı bilim adamlarının oluşturduğu Bilim Kurulu kurulmuştur. Bilim kurulu, salgın sürecinde ülkenin nasıl adımlar atacağını belirleyen ve bu konuda görüş bildiren bir kuruldur. Salgının seyir hızının nasıl olacağı bilinmediği için tüm sağlık çalışanlarının izinleri iptal edilmiştir. Bulaş hızını azaltabilmek için kısıtlamalar ve yasaklar getirilmiştir. Bu kapsamda, hareketliliği azaltabilmek için özellikle riskli bölgelere olan uçuşlar yasaklanmıştır. Bireyler arasındaki sosyal mesafe en asgari düzeye indirilmiştir. Tüm bu alınan tedbirler ile virüsün ülkeye gelişi 3 ay da olsa ertelenmiştir.

Türkiye’de 2002 yılından itibaren AKP iktidarıyla sağlık alt yapısına büyük yatırımlar gerçekleştirmiştir. COVID-19 salgının Türkiye’de görülmesi ve salgının pik yaptığı dönemlerde sağlık alt yapısı çökme tehlikesi ile karşı karşıya kalmamıştır. Elde edilen

rakamlarda bu olguyu doğrulamaktadır. COVID-19 döneminde ventilatör ve yoğun bakım yatağı açısından Türkiye’de herhangi bir sorun yaşanmamıştır. Türk sağlık sisteminde 17.852 ventilatör ve 39.934 adet yoğun bakım yatağı mevcuttur. Salgının pik yaptığı Türkiye’de ventilatör oranı %5’iken yoğun bakım yatak sayısı %6’da kalmıştır. Elde edilen rakamlara göre COVID-19 Türkiye’de sağlık alt yapısına karşı bir tehdit oluşturmamıştır (Türkiye’nin Sağlık Alt Yapısı,2020).

2.1.7.7. Ulaştırma (Lojistik) Sektörü

COVID-19 salgınıyla birlikte dünyada ki tüm sektörler ve birçok alan hastalıktan olumsuz etkilenmiştir. Tüm sektörler salgının verdiği negatif etkiyle kapasitelerini yarıya indirirken kimisi fiilen durma kararı almıştır. Lojistik sektörü de salgından olumsuz etkilenen sektörlerden biridir (Çekorol ve Kurnaz, 2011:49). Bir ülkenin ekonomik kalkınma ve gelişiminde lojistik sektörü kilit rol oynamaktadır. Lojistik sektöründe istikrar ve güven sektörün sürdürülebilirliğinde önemli bir yere sahiptir. Çin’in Wuhan kentinde ortaya çıkan koronavirüs salgını ise kısa sürede tüm dünyaya yayılarak küresel bir salgın haline gelmiş ve tüm dünyayı etkisi altına almıştır. Salgın tüm sektörler üzerinde olumsuz bir etki yaratmıştır. Lojistik sektörü de salgının seyrine bağlı olarak dalgalı bir performans gösterirken iktisadi kayıplar vermiştir. Lojistik sektörü birden fazla sektörle ilişkilidir. Bu ilişkide en önemli parçası ise dış ticarettir. Dolayısıyla, dış ticaret lojistik ile birlikte düşünülebilir. Lojistik sektöründe taşımacılık, ithalat ve ihracat arasında bir ilişki vardır (Göze, 2014:145). Küresel bir salgın haline gelen koronavirüs sadece ortaya çıktığı yeri etkilemekle kalmayıp diğer bölgelere de negatif bir durum yaratmıştır. Bu bağlamda, lojistik sektörü, turizm, ulaşım sektörü başta olmak üzere tüm sektörler yeniden şekillenirken her sektör kendi içerisinde sekteye uğramıştır.

Ortaya çıktığı günden bu yana tüm dünya da köklü bir değişikliğe neden olan COVID-19 lojistik, ticaret, siyaset, ulaşım ve ekonomi alanlarında birçok değişikliğe neden olmuştur. Bu değişiklikler COVID-19 sonrası yeni Dünya düzenine de işleyecektir. Söz konusu değişiklikler birbirinden bağımsız düşünmek mümkün değildir. Lojistik ve ticaret sektöründeki değişiklikler ekonomi alanından ayrı bir şekilde açıklanamaz. Virüsün çıkış yeri olan Çin dünyada hammadde tedarikinde en ön sıralarda yer almaktadır. Fakat salgının bulaş hızını azaltabilmek için Çin hükümeti bir takım kararlar almıştır. Alınan kararlar sonucunda bazı yerler kısıtlama sonucunda kapatılmıştır. Kısıtlamalar sonucunda üretim tedarikinin sağlanması aksamaya başlamıştır. Salgının küresel bir boyuta ulaşması sonucunda üretim tedarikinde ki aksama global çapta hissedilmiştir. Lojistik sektöründe yapılan bir çalışmaya göre

koronavirüsün sektör üzerindeki etkisi bir anket sonucunda şu sonuçlar ortaya çıkmıştır. %5'lik bir kısım salgının sektör üzerinde etkisinin olmayacağını belirtirken %3'lük grup salgının etkisinin az olacağını belirtmiştir. Geriye kalan %9'luk kısım salgının sektör üzerinde orta düzeyde etkisinin olacağını belirtirken kalan %83'lük grup ise sektörü büyük değişime uğratacağını belirtmiştir (Okumuş, 2020:29).

Lojistik sistemi, Türkiye ve Dünyada COVID-19 salgınının da etkisiyle büyük oranda düşüş göstermiştir. Sektörde hem arz hem de talep dengesi bozulmuştur (Singh vd, 2021:2000). Salgının hızını azaltmak için alınan tedbirler sektörde negatif etki yaratmıştır. Sektördeki aksama ise ulaşıma dolaylı olarak etki ederken ulaşım güçleşmiştir. Türkiye'de lojistik sektörünün faaliyetleri salgınında etkisiyle %30 dolaylarında azalmıştır. Karar vericiler virüsün etkisini azaltabilmek için şehirlerarası ulaşımı yasaklamıştır. Bununla birlikte Zonguldak ve 30 büyük şehire giriş çıkış yasaklanmıştır. Salgından korunmak için bireyler kendi kişisel tedbirlerini de almışlardır. Bu kapsamda, kişisel ulaşım araçlarına geçiş yükselirken toplu taşımaya olan talep ise azalmıştır. Bireylerin aldıkları tedbirler taksicilik ve toplu taşıma sektöründe negatif etki yaratmıştır. Karayolları üzerinde ulaşım ve nakliye işleri sağlayan firmalar salgın sürecinde Rusya ve Azerbaycan rotaları üzerinde bir değerlendirme yapmışlardır. Değerlendirme sonucunda şirketlerin 2000 ila 3000 dolar arasında zarara uğradıkları görülmüştür (Ozaydin ve Ulengin, 2020:9).

Türkiye, salgının etkisini her alanda azaltabilmek için bir takım tedbirleri hayata geçirmiştir. Bu tedbirler lojistik sektöründe COVID-19'a karşı şu şekilde belirtilmiştir: Türkiye üzerinden geçecek olan araçları takip edebilmek için GPS sistemi istenmiştir. Bu sistemle 36 veya 24 saat içerisinde sınır kapısı uzaklığı tespit edilecek olup giriş çıkış izni sağlanacaktır. Nakliye işini gerçekleştiren bireylerin sağlık taraması yapılmaktadır. Salgının ülke içerisinde ki bulaş hızını azaltabilmek için hükümet bazı ülkelere olan girişleri yasaklamıştır. Bu ülkeler; Güney Kore, İsveç, İtalya, Çin, Irak, İran, Avusturya, Danimarka, Belçika, İspanya, Almanya, Fransa, Norveç ve Hollanda'dır. Türkiye hükümeti bahsi geçen ülkelere hava yolu seyahatini yasaklamıştır. Bunların dışında demiryolu, karayolu, denizyolu ve havayolu ile Türkiye'ye giriş yapan insanlar sağlık taramasından geçmektedir. Tarama sonucunda COVID-19 belirtisi gösteren bireylere test gerçekleştirilmektedir. Türkiye 2020 yılının haziran ayında kademeli normalleşme aşamasına geçmiştir. Bu bağlamda, 11 Haziran'da şehirlerarası ulaşım açılmıştır (Ozaydin ve Ulengin, 2020:10). Pandemi döneminin başında toplum içerisinde daha riskli grup olarak lanse edilen 65 yaş üzeri bireylere seyahat kısıtı getirilmiştir. Fakat daha sonra bu kısıt valilik izni onayı ile seyahat yapılabilir kuralına dönüştürülmüştür. Kademeli normalleşme aşamasındaki ülkemizde kaldırılan seyahat kısıtı kaldırıldıktan sonra tekli ve çapraz oturmaya

geçilmiştir. Dünya da salgının hızını arttırmasıyla birlikte vaka sayıları belirgin düzeyde artmıştır. Bu bağlamda, ilaçlara, maskelere, koruyucu ekipmanlara ve sağlık lojistiğinde bir artış gözlemlenmiştir (Singh vd, 2020:2002).

2.1.7.8. Otomotiv Sektörü

Otomotiv sektörü, ülke ekonomileri için hayati öneme sahip kilit sektörlerden biri olmakla birlikte, ülkenin coğrafi konumu ve hem dağıtım hem de birçok markanın üretim ağıları açısından Türkiye ekonomisinin ayrılmaz bir parçasıdır. Bu özelliği ile otomotiv sektörü Türkiye ekonomisinde lokomotif görevi görmektedir. Sektörün sahip olduğu yüksek çarpan sayısı, teknolojiyi yenilikçi kılması ve sürdürülebilir bir vergi kaynağı olması otomotiv sektörünün önemini ortaya koymaktadır. Otomotiv sektörü kendi içerisinde iki ana gruba ayrılmaktadır. Bununla birlikte Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler (KOBİ) aracılığı ile ekonomiye canlılık getirmektedir. Birçok sektör ile iç içe olmasından dolayı çarpan kat sayısı yüksektir (Özdurak, 2020:20).

Geçmişten bu yana 100 yıl içerisinde dünyada hemen hemen her yere yayılan bulunduğu ülke ekonomisine yön veren ve toplumun yaşamında değişikliklere yol açan otomotiv sektörü stratejik bir göreve sahiptir. Otomotiv sektörünün birçok sektör ile girdi-çıkı ilişkisi varken dinamik bir yapıya sahiptir. Elektrik ve elektronik, demir, çelik, kimya, petrol, dokuma, boya ve cam sektörlerinde girdi ilişkisinde bulunan sektörün geniş bir istihdam ağı vardır. Bu kapsamda, sigorta ve finans, yedek parça, bakım ve tamir alanlarında iş imkanı sağlamaktadır (Mitchell vd, 2010:1). Hali hazırda yaşanan ve tüm dünyayı olumsuz etkileyen COVID-19 ile tüm sektörler de bir aksama ve kriz yaşanmıştır. Ekonomi de stratejik bir yapısı olan bulunduğu ülkeye teknolojik gelişme, katma değer katkısı ve iş olanağı sağlayan otomotiv sektörü de COVID-19'un neden olduğu krizden üzerine düşen payı almıştır.

COVID-19 ile birlikte tüm sektörler salgından korunmanın yollarını aramaktadır. Otomotiv sektörü de bu süreçte kendisini en az zararla çıkarabilecek planlar geliştirmektedir. Salgın ile birlikte tüm dünyada bir üretim tedarik zinciri aksaklığı ortaya çıkarken mevcut ürünlerin fiyatlarında da artış gözlenmektedir. Otomotiv sektörü de alternatif satış kanalları ve araba modellerini güncellemeye çalışırken farklı fırsatlar yaratmaya çalışmaktadır. Türkiye COVID-19 önlemlerini Avrupa ülkelerine göre daha erken almıştır. Alınan tedbirler ile virüsün ülkeye girişi 3 ay kadar uzamıştır. Bu süreç içerisinde alınan siparişlerin tedarikteki aksama nedeniyle ertelenmesi sektörde Türkiye'nin diğer ülkelere göre ayakta kalmasına yol açmıştır. 2019 ile 2020 yılı Ocak ve Eylül dönemindeki toplam araç satışları karşılaştırıldığında sonuçlar

göze batmaktadır. Virüsün esir aldığı 2020 yılında rakamlar %76 oranında artış göstererek 508 bin 239 olarak açıklanmıştır. Bu rakamlar geçen sene Ocak-Eylül dönemine göre %70 artış göstermiştir. 2019 yılında araç satışları 388 bin 690 adettir. Satılan araçların %79'u ithal %70 yerli olarak açıklanmıştır. Yerli araçlar 2019 yılının rakamlarına göre %58 artış göstermiştir (OSD, 2021).

COVID-19 hem arz hem de talebin aynı anda etkilendiği küresel bir salgın krizidir. Salgın nedeniyle küresel ölçekte üretim tedarik zincirinde aksama yaşanmaktadır. Bireyler kişisel önlemler alarak virüsten korunmayı amaçlar. Bu kapsamda toplu taşımaya olan talep azalırken kişisel araçlara olan talepte artış yaşanmıştır. Salgının etkisi ile üreticiler zincirin aksamaması ile arzı karşılamakta zorluk çekmektedir. Hali hazırda yaşanan arz krizine şiddetli bir talep olması nedeniyle arz talep dengesizliği ortaya çıkmaktadır. Sıfır otomobiller de yaşanan arz krizinden dolayı bireyler ikinci el araç piyasasına yönelmişlerdir. İkinci el araçlara olan talebin yükselmesi ile fiyatlarda çok ciddi bir artış yaşanmıştır. İkinci el araçlar bir müddet sonra artan talebi karşılamakta zorlanmıştır çünkü araba galerilerinde araçlar kalmamıştır. Bundan dolayı ise araç kiralama şirketlerine olan talepte artış yaşanmıştır. Özellikle firmalar, cazip fiyatla alıp kullandıkları otomobilleri araç yetersizliğinden dolayı kiralamışlardır. Fakat kiralama şirketleri de ikinci el araç piyasasına kafi miktarda araç sağlayamamış olup artan talebi karşılayamamıştır. Türkiye ekonomisi geçmiş yıllardan bu yana kronik bir cari açık sorunu yaşayan bir ülkedir. Ağustos ayındaki cari açık rakamlarına göre ithal otomobillerde artış gözlemlenmiştir. Bu durumu tersine çevirmek isteyen karar vericiler yerli araçlara olan talebi arttırmak için belirli teşvikler vermiştir. Buna göre yerel üreticiye destek olması için ithal araçların vergileri arttırılmıştır ve yerli araçların satımının artması için ise Özel Tüketici Vergisi (ÖTV) oranında düşüş olacağını belirtmişlerdir (Özdurak, 2020:20).

2.1.7.9. Enerji (Elektrik, Doğalgaz ve Petrol) Sektörü

COVID-19 tüm dünyada işsizlikte yükselmeye ve üretimde daralmaya sebep olmuştur. Türkiye ekonomisi gelişmekte olan bir ekonomidir. Bu kapsamda, salgının etkisiyle yükselen işsizlik oranı ekonomik problemleri arttıracaktır (Eryüzlü, 2020:15). Salgın süreci ile birlikte emtia grubunda ve petrol fiyatlarında keskin bir düşüş görülmüştür. Fakat, Türkiye petrol ve emtia grubu mallarını ithal ederek ülkeye girişini sağlamaktadır. Bu bağlamda, salgın ithalatın düşmesi için fırsat yaratmıştır (Duran ve Acar, 2020:57). Geçmişten günümüze cari açık sorunu yaşayan Türkiye ekonomisinde bu dönemde emtia ve petrol grubu ödemeler dengesine baskı yaratmamıştır.

Ekonomik krizlerin hepsi birbirinden bağımsız olarak değerlendirilmektedir (Gümüş ve Hacıevliyagil, 2020:79). Örneğin, 2008 mortgage krizi finans sektörü üzerinde daralmaya neden olmuştur. COVID-19 salgınında ise arz ve talep aynı anda etkilenmiş ve küresel bir kriz yaşanmıştır. Çünkü, ülke ekonomilerinde talepte bir azalma yaşanırken ürün maliyetlerin de ki artış arz üzerinde bir şok yaratmıştır. COVID-19 salgınının 2008 Mortgage krizinden farkı ise piyasa mekanizmasında arz ve talep dengeye gelmemiştir (Eryüzlü, 2020:13). Piyasa da yaşanan gelişmeler küresel çapta bir etki yaratarak enerji sektörünü (elektrik, doğalgaz, petrol vb.) olumsuz yönde etkilemiştir (Kavak, 2020:241).

Türkiye’de, salgının hızını arttırdığı 2020 yılında elektrik üretimi ve tüketimi yılın ilk altı ayında düşme yönünde eğilim göstermiştir. 2020 yılının üçüncü çeyreğinde ise sanayi ve konutlarda kullanılan elektrik üretimi ve tüketimi ciddi miktarda artış göstererek geçen yılda kullanılan rakamların üzerinde gerçekleşmiştir. Elektrik üretimi ve tüketiminin bu denli fazla olması dünya ülkelerinin ve Türkiye’nin piyasayı canlandırmak için genişletici para ve maliye politikası uygulamasının etkisi olduğu söylenebilir. 2020 yılının son çeyreğinde ise elektrikte tüketim ve üretim 2019 yılına göre aynı seviyelerde görülmüştür (Karadağ, 2021:15).

Petrol da yaşanan gelişmeler de elektrik sektörüne benzerlik göstermektedir. COVID-19 salgınının etkisini azaltabilmek için hükümetlerin aldığı bir dizi önlemler ekonomi üzerinde talepte daralmaya neden olmuştur. Talepte yaşanan daralma ise arza da yansımış ve üretimde aksaklıklar meydana gelmiştir. 2020 yılında salgının etkisini arttırdığı Türkiye’de arz da yaşanan daralma petrol fiyatlarına yansırken yılın ilk altı ayında petrol tüketimi ve üretiminde beklenen azalma yaşanmıştır. 2020 yılının üçüncü çeyreğinde ise piyasayı canlandırmak için uygulanan politikalar sonucunda petrol tüketimi ve üretimi yine artış göstermiştir (Karadağ, 2021:16).

Türkiye ekonomisi yapısı itibarıyla dışa bağımlı bir ekonomidir. İthal ettiği ürünlerin başında ise doğalgaz gelmektedir. Doğalgaz tüketimi 2020 yılında bir önceki yıla göre artış eğilimindedir. İthal edilen doğalgaz miktarı kış mevsiminde artarken bahar ve yaz mevsimine doğru ise düşme eğilimi göstermiştir. Doğalgazın elektrik ve petrolden farklı olarak artış eğilimi içerisinde olmasının nedeni Türkiye’de konut ve işyerleri doğalgaz ile ısıtılmaktadır. Dolayısıyla ithal edilen doğalgaz miktarı her sene bir önceki seneye göre artış göstermektedir (Karadağ, 2021:16).

2.2. Konut Kavramı

Konut, ilk çağlardan itibaren insanların temel ihtiyacı olan barınma gereksinimini sağlıklı ve güvenli bir şekilde ifa eden belirli bir büyüklüğe sahip olan mekânsal yapıdır (Özlük, 2019:16). Fakat konut kavramı sadece barınmayı karşılayan bir olgu değildir. Konut kavramı aynı zamanda kültürel, sosyal, siyasal ve ekonomik faktörleri de içeren bir olgudur. Tüm bu unsurlar göz önünde bulundurulduğunda konut kavramını genişletmek mümkündür. Daha geniş anlamda ifade edildiğinde konut, geçmişten günümüze bir toplumun şehirleşme tipine, nüfusun yapı ve özelliğine, adet, gelenek ve göreneklerine, üretim yapısına, siyasal yapı ve birçok sebebe bağlı olan dinamik bir yapıda olan ilişkiler toplamıdır (Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, 2009:39).

Konut kavramı tanımlamasında sadece bireyin barınma ve ihtiyacını karşılayan olgu ele alınmamalıdır. Konu içerisinde davranışsal, sosyal, bilişsel ve kültürel kavramlar da yer almaktadır. Konut ile ilgili yapılan araştırmalarda kavramın kişisel ve özel bir alan olduğu vurgulanmıştır. Fakat konut sadece fiziksel bir olgu değildir. Bununla birlikte bilişsel bir alandır. Bireylerin kendini en güvende, sevdiklerinin yanında olduğu, işinden sonra geldiği, yaşamı boyunca başından geçen olayları konu edindiği ve kendini var olduğu hissettiği yerdir (Tognoli, 1987:98).

İnsanların en temel ihtiyaçlarının başında barınma gelmektedir. Ancak, barınmanın bir insan hakkı olarak kabul görmesi ise 20.yy'lı bulmuştur. 1948 yılında İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinde yer alan bildiride tüm bireylerin barınma hakkı vardır. Bildiri Birleşmiş Milletler tarafından yayımlanmıştır (United Nations, 1960). 1966 yılına kadar bu bildirinin bir uygulayıcılığı yoktur. Fakat 1966'dan sonra yapılan bir sözleşme ile bağlayıcı yükümlülüğü olmuştur. Barınmanın bir gereksinim olduğunu iddia eden bir başka sözleşmede ise şu şekilde ifade edilmiştir. Ekonomik Toplumsal ve Kültürel Uluslar Arası Sözleşmesi'ne göre toplum tarafından seçilen hükümet, tüm bireylere konut hakkı tanımıştır. Bu sözleşmeye göre konut hakkı en az beslenme kadar önemli olup standart bir yaşam seviyesine ulaşmanın temel göstergesidir. Türkiye, konut hakkı ile ilgili sözleşmeleri ise gecikmeli olarak kabul edecektir. Söz konusu sözleşmeler 2003'te yürürlüğe girecektir (Keleş, 2007:431).

Konut sadece barınma ihtiyacını karşılayan bir olgu değildir. Aynı zamanda çevresel ve üretimi ile toplumsal problemdir. Politik, ekonomik ve sosyal sebepler ile üretimi gerçekleştirilen konutlar şehirlerin planlı ilerlemesinde, kent nüfusunun orta bir şekilde dağılımında, metropol şehirlere göçün yığılma şeklinde geçişine engel olmasında ve kentlerdeki açık yerlerin dolmasına yarayan bir araçtır. Şehir yöneticileri bireyleri ev sahibi edebilmek için

TOKİ tarafından yapılan konutlara kura ile çekim yapmaktadır. Bu bağlamda toplu konutlar yapılmıştır. Bu konutlar bireylerin çevreden memnunluğunu maksimum düzeye çıkaran, teknik donanım, sosyal alanları içerisine katan ve şehirdeki diğer yerler ile alt yapı ve sosyal açıdan bir beraberlik sağlamaya şehirleşme olgusunu arttırmaya yararmaktadır (Kellekci ve Berköz, 2006: 168).

Konut kavramının bir diğer önemi ise makroekonomik göstergelere karşı bir duvar görevi görmesidir. Başat makroekonomik gösterge arasında yer alan enflasyona karşı bir mücadele vermektedir. Sektörün yatırımcıları bireysel varlıklarını koruyabilmek ve onları güvene almak için konut sektörüne yönelmektedirler. Konut sektörü uzun vade de enflasyona karşı mücadele ederken başarılı bir yatırım aracıdır (Goetzmann ve Volaitis, 2006:2-3).

Konut, barınma gibi sosyal ihtiyacı karşılamasının yanı sıra bir sektör olarak da ekonomiye yaptığı katkı ile bilinmektedir. Sektör, sahip olduğu katma değer ve Türkiye ekonomisine yaptığı katkı ile dinamik bir yapıya sahiptir. Bundan dolayı sektördeki yatırımlar direkt ve dolaylı olarak konut sektörünün ilerlemesine sebep olmaktadır. Konut sektörü, ev eşyasına olan talebi arttırması ve harcama çarpanının yüksek olmasından dolayı diğer iş kollarına da canlılık katmaktadır. Konut sektörü Türkiye ekonomisinde lokomotif görevi görmektedir. Çünkü sektörün yerel sermaye ile yürümesi, diğer alanlar ile girdi-çıktı ilişkisi olması, iş olanağı yaratması ve imalat sektörüyle olan ilişkisinden dolayı kilit rol üstlenmektedir. İnşaat sektörünün bir kolu olarak nitelendirildiğinden GSMH’da o sektörün verileri ile analiz edilmektedir (Öztürk ve Fitöz, 2009: 24).

2.2.1. Tarih Boyunca Konut ve Gelişimi

İlk çağlardan günümüze kadar barınma bireyler için temel ihtiyaçtır. Günümüz dünyasında uluslararası ve ulusal yetiler ile barınma ihtiyacı yürürlükte yerini almıştır. Barınma ihtiyacı ilk çağlara kadar dayanmaktadır. Neolitik dönemden önce insanoğlu barınma ihtiyacını hayvanlardan ve bitkilerden elde edilen malzemeler ile ürettiği mağaralarda ve barınaklarda yaşamışlardır. Neolitik dönemde ise insanoğlu yerleşik yaşama geçmiştir. Bu dönemde evler ve köyler ortaya çıkmıştır. Bireylerin yerleşim şekilleri ve konutlar bir toplumun tarihsel süreci ve yaşam şekli hakkında bilgi vermektedir. Bunların yanı sıra konut şekillerini ayırt etmede ve yerleşim yerlerinde ki faktörler konut farklılıklarını belirlemede rol oynamaktadır. Bunlar, fiziksel, ekonomik, iklimsel, çevresel faktörler ve ilave olarak konutların kullanım amacı da eklenebilir (Bozkurt ve Altınçekiç, 2013:70; Salihoğlu, 2001:10).

Konut kavramı geçmişten günümüze birçok kez şekillenmiş olup kavramın tarihsel ilerlemesi Paleolitik çağdan günümüz dünyasına kadar gelişimi şu şekildedir:

Paleolitik Çağ, insanların göçebe bir şekilde yaşadığı çamur, deri, dal ve sazdan elde edilen malzemeler ile kolaylıkla yapılan barınakları ifade etmektedir. Paleolitik çağ sonrası **Mezolitik Çağ** dönemi gelmiştir. Bu dönem Ortataş çağı olarak da bilinmektedir. Bu dönemde balıkçılar, toplayıcılar ve avcılar yaşamıştır. İçerisinde bulunduğu şartlardan dolayı devamlı yerleşim yerlerinde yaşanmış ve buna göre barınaklar inşa edilmiştir. Mezolitik çağ sonrasında **Neolitik Çağ** yerini almıştır. Bu dönem insanların yerleşik hayata geçtiği dönem olarak ifade edilmektedir. Neolitik çağda, köyler ve evler yapılmıştır. Bu köyler ve evlerin kullanım şekli açısından çok işlevli olarak ifade edilmektedir. Kalkolitik çağ bakır çağı olarak bilinmektedir. Bu dönemde inşa edilen konutlar şahsileştirilmiştir. Bundan önceki çağlarda bir arada yaşayan topluluklar artık tekil hale gelmiştir. **Tunç Çağı**, bu dönemde ataerkillik ön plana çıkmıştır. Bununla birlikte imparatorluklar, krallıklar ve kentler inşa edilmiştir. Dolayısı ile doğal sıradan evler, saraylar ve kaleler kurulmuştur. Antik çağ döneminde, deniz ticaretinde ve kara ticaretindeki gelişmeler, savaşlar, kısa sürede yükselen devletler ve göçler Anadolu’da büyük ilerleme kaydetmiştir. Tarihte ilk defa “Tip Konut” uygulaması bu dönemde ortaya çıkmıştır. **Orta Çağ**, dönemin içerisinde bulunduğu karmaşık durumdan dolayı insanoğlunun yerleşim şekli hakkında pek fazla bilgiye erişilememiştir. Fakat Antik çağdaki şehirleşme olgusu ile inşa edilen tip konutlar bu dönemde çok katlı hale getirilmiştir. Bununla birlikte orta çağ döneminde ilk defa apartman örneklerine rastlamak mümkündür. **Osmanlı Döneminde** konut kavramı iki şekilde lanse edilmiştir: Osmanlı döneminde fethedilen yerlerin elde edilmesiyle Rum bölgesindeki evler ve şehir bölgelerindeki kırsal yerleşme alanlarıdır. 20.yy ve sonrasını ifade eden **Modernizm Dönemi** ise şehirlerdeki konutlaşma, köy evleri ve bu konutların inşasında kullanılan malzemelerin en gelişmiş şekilde olmasıdır. Bu dönem tamamıyla apartmanlar, müstakil evler, villalar ve bağ bahçe gibi modern konutları ifade etmektedir (Özlük, 2019:21-31).

2.2.2. Konut Sektöründe Temel Yaklaşımlar

Konut sektörü, piyasa analizinin güç olması ve konut kavramının yapısından dolayı sektörler arasında zor bir yerdedir. Basset ve Short (1980) sektörün güç bir noktada olmasının nedenini şu şekilde ifade edilmiştir: Konut, yapı itibarıyla zorunlu tüketim malı ve heterojen bir kavramdır. Bir şehirdeki, sosyal yapı ve ilişkiyi ön plana koyan, kentin haritasını gösteren, gelir dağılımı ve statünün dolaylı göstergesidir. İlaveten konut, inşasını yapanların kâr oranına

baktığı, üretim, tüketim ve mübadele unsurlarının yer aldığı olgudur. Bu nedenlerden dolayı sektörün analizi güçleşmektedir

Konut sektörü genel yapı itibarıyla 4 farklı gruba ayrılmıştır (Basset ve Short, 1980):

Ekolojik yaklaşım, temelde insanın olduğu ve konutu mekânsal bir olgu olarak ele alan yaklaşımdır. Ekolojik yaklaşıma göre şehirler çevresel avantajlara göre gelişim göstermektedir. Bu yaklaşımda sanayi bölgeleri ağırlıklı olup konutlar bu şekilde inşa edilmektedir. Sanayi bölgelerinin ihtiyaç duyduğu hammaddeye, ve malzemelerin teminine yakın yerde topluluklar yer almaktadır. Dolayısı ile şehir nüfusu bu bölgelerde kümelenmiş olup şehir bölgesindeki nüfus oldukça yüksektir. Gelir dağılımı ekolojik yaklaşımda önemli bir yere sahiptir. Çevresel faktörlerin avantajının önemli bir yer teşkil ettiği yaklaşımda gelir dağılımındaki akış şehirde ki ekonominin yönlenmesine sebep olmaktadır (Harvey, 2009).

Neoklasik yaklaşım, temelinde tüketici tercihleri ve fayda maksimizasyonu yer almaktadır. Bu yaklaşımın temelinde ekonomi yer almakta olup konut örneklerinde ortak bir görüş bulunmamaktadır. Bunun nedeni ise, piyasanın ve tüketicilerin neoklasik modele uygun hareket etmemesi olarak belirtilmiştir. İlâveten, inşa edilen konut örnekleri piyasanın şartlarına uygun olmazken piyasa da ki değişiklikleri de göz ardı etmektedir. Bunun sonucunda konut piyasasında ki talep doğru bir şekilde analiz edilememektedir. Neoklasik yaklaşımda konut piyasasını gösterebilmek için bazı modeller vardır. Bunlar konut özelliği, araştırma, mülkiyet seçimi ve hareketlilik modelleridir. Bahsi geçen modeller konut sektöründe piyasanın tamamını içeren bir özellik ve açıklama bulundurmamaktadır (Ergöz ve Karahan, 2009:82-83) Bu modeller makroekonomik göstergeleri ve demografik unsurları içerisinde barındırmaktadır. Ayrıca mikroekonomik göstergeler de bu modellere dahil edilmektedir.

Kurumsal yaklaşım, çalışmaların temeli 3 alana dayanmaktadır. Temelde konutun yer aldığı çalışmaların birinci odağı kurum amaç ve ideolojilere bağlı güçlerin açıklanması yönündedir. İkinci olarak kurumların birbirleriyle etkileşimi aralarındaki ilişki ve satın alınacak konutun seçimidir. Son sırada ise şehirlerin farklı alanlarındaki farklı hanehalklarıdır (Özpolat, 2014:33).

Marksist yaklaşım, konut sadece barınma ihtiyacını karşılayan mekânsal bir olgudur. Bununla birlikte zamansal ve çevresel faktörlere göre değişen kavram ekonomik bir yatırım aracı olarak da kullanılmaktadır. Fakat sadece yatırım olarak kullanılması Marksist yaklaşımın en çok tepki gösterdiği alandır. Konut, kullanım şekline göre değerlendirildiğinde talebinde artış yaşanacaktır. Bu bağlamda, konut sektöründe yaşanan sorunlar Marksist yaklaşım ile çözülebilecektir. Konut sektöründe hali hazırda olan problemler sektörden kaynaklı değildir. Kapitalist piyasa ekonomisinin hakim olduğu dünyada sektörün dinamikleri probleme neden

olmaktadır. Marksist yaklaşımda konut piyasasının temel özellikleri şunlardır: (Ergöz ve Karahan, 2009:83).

- Sosyal ve konut sistemi birbirine bağımlıdır ve son derece bağlıdır.
- Konut, satılmak amacıyla üretilen bir maldır yani metadır ve sermayesinin bazı bölümlerinde pozitif bir kaynaktır.
- Marksist sistemde yer alan işçiler için konut tüketimin bir yelpazesidir.
- Markist sistemde konutun tedarik şekli, kapitalist ilişkileri yeniden canlandırır ve üretimde bağımlılık gösterir.
- Marksist sistemde konut, sistemde ortaya çıkacak çatışmalara karşı devletin müdahale ile ortaya çıkmasını sağlayan bir araçtır.

2.2.3. Konut Sektörünün Özellikleri

Konut sektörü, inşaat sektörünün alt kolu olarak 250 tane alt sektörü içerisinde barındırmaktadır. Fakat inşaat sektöründen farklıdır. Söz konusu sektör çarpan etkisinin yüksek olmasından dolayı Türkiye ekonomisinde büyümeye katkıda bulunmaktadır. Ancak genel yapısı itibariyle sektör üreten bir yapıda değildir. Türkiye ekonomisi yapısı itibariyle kırılğan bir yapıda olduğundan konut sektörü de istikrarsız bir görünüm sergilemektedir.

Aşağıda konut sektörünün temel özellikleri maddeler halinde belirtilmiştir:

- İnşaat sektörünün bir alt dalı olan konut sektörü kalifiyesiz ve emeğe dayalı işgücüne sahiptir (Karluk, 2005:277). Bununla birlikte konut sektörünün faaliyetleri mevsim şartlarına göre değişmektedir. Diğer sektörler ile çimento, demir-çelik vb. alanlar ile yakından ilişkilidir. Mevsim şartlarına göre faaliyet göstermesinden dolayı istihdam olanağı devamlı değildir.
- Sektöründe gelişme sağlayabilmesi için özel ve kamu alanı ortak çalışıp anahtar olarak hareket edilmelidir. Özel ve kamunun bir arada olup çalışabilmesi için belirli şartlar gereklidir. Buna göre sübvansiyon, teknik yapı, ileri düzeyde makroekonomik yapı, yatırımcı yapısı, risk faktörü dağılımı, doğrudan yatırım ve reformlar paketlerine gereksinim vardır (IFC,2004).
- Konut sektörü yapısı itibariyle diğer sektörler ile iç içe olan ve onları besleyen başat sektörlerin başında gelmektedir. Bununla birlikte tarım, sanayi ve hizmet sektörü ile etkileşim halindedir.
- Konut sektörü az gelişmiş ülkelerde enflasyonun oranının yüksek beklenilmesi ile kar oranı beklentisini de arttırmaktadır.

- Konut sektöründe tüm üretim faktörleri bir arada kullanılır. Ancak bu faktörler farklı seviyelerde kullanılmanın bir çıktısıdır.
- Konut sektörü için gayrimenkul sektöründe yer alan araçlar avantaj ve fırsatlar yaratmaktadır. Çünkü gayrimenkul sektörünün hitap ettiği müşteri kitlesi daha çok hisse senedi, tahvil gibi finans piyasasından beklediğini alamayan, yüksek risk ve spekülasyondan etkilenen sermaye piyasalarına direkt etki etmeyen ve diğer yatırım alanlarına göre daha garanti olan, gayrimenkuller yatırımcılar için ilk sıralarda tercih edilmektedir. Bununla birlikte yatırımlarını bu alanda değerlendiren bireyler birikimlerini birden fazla araç ile de değerlendirebilir.

Konut sektörünün diğer sektörler ile aralarında ciddi farklılıklar vardır. Bu farklılıkların en temel nedeni ise konut hem mal hem de yatırım aracı olarak ele alınmıştır. Bununla birlikte diğer farklılıklar ise şunlardır. Konut sektöründe arz maliyeti yüksektir. Bu maliyetin yüksek olması sektörün devamlılığı ve sürekliliğini ön plana çıkarmaktadır. Konut sektörü heterojen yapıdadır ve sektör hem teminat olarak kullanılabilirken hem de piyasa da büyümeye neden olmaktadır. Özellikleri itibarıyla konut sektörü bölünmüş bir yapıda olan ancak dinamik bir yapıya sahip olan ve bir arada nitelendirilen sektördür (Iacoviello, 2000:8).

2.2.4. Dünyada Konut Sektörü

Konut sektörü, Türkiye ve dünya ülkelerinde ekonomiye de yarattığı katkı ile tüm dünyada sürekli takip edilen bir alandır. Ancak sektör yapısından dolayı ekonomik krizlere hem zemin hazırlayan hem de kırılganlığından dolayı piyasa üzerinde oynaklığa neden olmaktadır. 18. yy'dan beri yaşanan krizlerde başat sektör arasında yer almaktadır. Konut sektörünün krizlere neden olmasının nedeni ise sektördeki parasal faktörlerden kaynaklanmaktadır. Örneğin, 2008 küresel krizinin alt yapısını konut piyasası hazırlamıştır. Konut piyasası başat makroekonomik göstergeler arasında yer alan enflasyon ve büyüme rakamlarından 2014'te büyük bir hızla yükselmiştir. Örneğin, 2014 yılında ABD ekonomisi %2, 2.5 civarlarında büyüme gerçekleştirirken konut fiyatları %5 artmıştır (Özpolat, 2014: 85).

2008 yılında konut sektörünün bir ekonomi üzerinde ne kadar etkili olduğu yaşanan kriz ile ortaya çıkmıştır. 2008 küresel finans krizi ABD'de başlayan ve tüm dünyayı etkisi altına alan kriz konut fiyatlarında balonun oluşması ile başlamıştır. ABD'de kriz en fazla konut piyasalarında hissedilmiştir. Krizin ana nedeni ise 2000 yılında ABD ekonomisinde konut fiyatlarında bir yükselme söz konusudur. Artan fiyatlar piyasa üzerinde pozitif bir etki yaratmış ve talepte artış yaşanmıştır. Bunun sonucunda bankalar konut kredilerini kolayca vermişlerdir.

Banka kredilerine olan erişim kolaylığı ülkede konut satışlarını arttırırken fiyatlardaki yükseliş devam etmektedir. Fiyatlarda ki yükselme ise piyasa üzerinde talepte daralmaya neden olmuştur. Talepte yaşanan azalma ile alınan kredilerin geri ödenememesi sonucu 2008 Mortgage Krizi ortaya çıkmıştır. Dolayısı ile finansal sistem üzerinde yaşanan tıkanma kriz ile sonuçlanmıştır. Finansal sistemde yaşanan tıkanıklık bağlı olan şirketler üzerinden negatif etki yaratmış ve kriz ABD dışına çıkmıştır (Dilber ve Sertkaya, 2016:12).

2019 yılının sonunda Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan COVID-19 salgını kısa sürede insan yaşamını olumsuz etkilemiş ve faaliyetlerin aksamasına neden olmuştur. Sektörler üzerine yaptığı negatif etki ile tedarik zincirlerindeki aksama küresel çapta bir olguya dönüşmüştür. Konut sektörü de salgından olumsuz etkilenenlerin başında gelmektedir.

Aşağıda 2020-2021 yılında ikinci çeyrekte dünyada ki 21 şehirin konut fiyatlarında meydana gelen değişiklikler gösterilmiştir:

Tablo 11. 2020-2021 Yılında Bazı Kentlerde Konut Fiyatlarındaki Değişim

ÜLKELER	DEĞİŞİM YÜZDESİ
Halifax	30.8
İzmir	30
Seul	30
Phoenix	29.3
Moskova	28.8
Hamilton	28
San Diego	27.1
St. Petersburg	26.7
İstanbul	26.4
Ottawa	25.8
Ankara	25.8
Seattle	25.1
Kopenhag	19.4
New York	16.8
Sofya	11.9
Berlin	8.6
Londra	5
Paris	4.6
Selanik	4
Floransa	-1.6
Venedik	-6.3

Kaynak: Euronews, 2021

Tablo 11'de 2020-2021 yılının ikinci çeyreğinde bazı kentlerdeki konut fiyatlarındaki değişim oranı yer almaktadır. Söz konusu tablo tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgınının etkisini arttırdığı 2020 yılında bahsi geçen 21 kentte konut fiyatlarındaki değişim salgının etkisiyle ciddi oranda değişim göstermiştir. Konut fiyatları bu dönemde artış gösterdiği

şehirlerden 3'ü ise Türkiye'de yer almaktadır. İstanbul, Ankara ve İzmir liste de ilk 10'da yer almıştır. Geçen son bir senede listenin başını ise Halifax çekmektedir. Halifax %30.8 oranında değişim göstererek 2020 yılına göre büyük bir değişim göstermiştir. Listede en dikkat çeken nokta ise sadece Floransa ve Venedik'te bu dönemde konut fiyatları bir önceki seneye göre azalmıştır. Bu azalma, İtalya'nın COVID-19 döneminde aldığı sıkı tedbirlerin başarıyla uygulandığını göstermektedir. Fakat İtalya salgından en çok etkilenen ülkelerin başında gelmektedir. Hükümetin salgınla mücadele etmek için verdiği mali destek paketleri sektörde fiyatların aşağı yönlü hareket etmesine olanak sağlamıştır.

2.2.5. Konut Talebini Etkileyen Faktörler

Konut, toplumun barınma gereksinimini karşılamak için inşa edilen ve arz edilen yapıdır. İnsanlar konutu kullanım şekline göre değerlendirmektedir. Bu kapsamda, konut ya barınma ihtiyacını karşılar ya da yatırım aracı olarak kullanılmaktadır. Dolayısı ile her durumda bireyler konut talep ederler. Bir mal ve hizmet, fiyat, ikame mal fiyatı, beklenti, zevk ve tercih, kişinin geliri ve tamamlayıcı mallardan etkilendiği gibi konut talebi de aynı faktörlerden etkilenmektedir (Özpolat, 2014:66-67).

Konut talebini belirleyen faktörler ülkelere göre değişiklik göstermektedir. Örnek verilecek olursa, diğer mal gruplarında meydana gelen bir artış hanehalkı geliri ile bağdaştırılmaktadır. Hanehalkının gelirindeki bir artış mal veya hizmete olan harcama kalemlerinde artışa neden olmaktadır. Tıpkı mal ve hizmette olduğu gibi konut sektöründe yapılan bir harcama da hanehalkı geliri ile ilişkilendirilmiş olup hanehalkı gelirindeki artış konuta yapılan harcamayı arttırmaktadır. Ancak konutta yapılan harcamalar ülkelere göre daha doğrusu şehirlere göre farklılık göstermektedir. Sektördeki harcama kalemine bağlı olarak bu artışlar %5-%30 oranında değişiklik arz etmektedir (A World Bank Policy Paper, 1993: 21-22).

Konut talebini etkileyen faktörler 2 gruba ayrılmaktadır:

- ✓ Ekonomik Faktörler
- ✓ Demografik Faktörler

2.2.5.1. Ekonomik Faktörler

Türkiye'de ve dünyada konut talebini etkileyen birçok unsur bulunmaktadır. Fakat özetlendiğinde konut finansman sistemi, konut fiyatları, konut elde edebilmek için yapılan

tasarruflar, konut kredisi faiz oranları ve gelir ve tüketim ve yatırım ekonomik faktörler arasında yer almaktadır (Özlük, 2019: 101).

Konut fiyatları, bir mal ya da hizmet satın alınırken ilk etapta fiyat unsuru ön plana çıkmaktadır. Fiyat mal ve hizmete olan talep düzeyini belirlemektedir. Konut talebinde de fiyat ön planda yer almaktadır. Çünkü fiyatlarda ki değişim konuta olan talebi arttırıp azaltmaktadır. Konut talebindeki miktar, eğer fiyatların azalan bir döneminde ise talepte artış yaşanırken, fiyatın artan fonksiyon olduğu dönemlerde ise talepte azaltıcı etkisi vardır (Durkaya, 2002: 14)

Gelir ve tüketim, bir toplumda hanehalkının standart yaşam düzeyini belirleyen gelir ve harcama düzeyidir. Gelir talep fonksiyonu içerisinde mal ya da hizmetin talep üzerindeki değişimini ortaya koymaktadır. Hanehalkı gelir ve harcama kalemine göre tasarrufta bulunarak konut elde etmek için diğer harcama kalemlerinden vazgeçmektedir. Dolayısıyla konuta yapılan harcamanın yüksek olması ise talepteki artışı ortaya koymaktadır (Durkaya, 2002:13). Hanehalkının konut sektörüne yaptığı harcamalar ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Ülkeler gelir gruplarına göre sınıflandırıldığında düşük gelirli ülkelerde harcama payı %5-10 orta hane halkı geliri olan ülkelerde %10-20 ve yüksek gelirli ülkelerde ise %20-30 dolaylarındadır (Kızıltepe, 2011:12).

Konut elde edebilmek için yapılan tasarruflar, tasarruf bir ülkede hanehalkının elde ettiği gelirin bir kısmını harcamadan birikim elde etmesi durumudur. Gelirin harcanmayan kısmı ise konut finansmanı açısından önem taşımaktadır. Bir hanehalkının konut elde etmek isteyenler konutun fiyatının en az %20'sini peşinat olarak vermek zorundadır. Dolayısıyla, yapılan tasarruflar konut talebi açısından önem arz etmektedir (Özlük, 2019: 113-114)

Konut finansman sistemi, mülk sahipleri ile alıcılar arasında köprü görevi gören sistemdir. Konut sorunu, geçmişten bugüne gelen problemlerden biridir. Konut probleminin temel nedeni ise gelirin az olmasından kaynaklanmaktadır. Finansman sistemi konut talep eden bireylere finansal destek sağlayarak talepte efektif bir rol eklemektedir. Satın alma gücü ile desteklenen talep ile birlikte hanehalkı ya da bireyler konut talebinde bulunmaktadır. Finansman sistemi sadece konut talebine destekte bulunmamaktadır. Aynı zamanda finansal piyasaların gelişimine ve ekonomik kalkınmaya katkı vermektedir (Nelson ve Whitman, 2001). Günümüz dünyasında mülk sahibi olabilmek için çok sayıda finansman sistemi kurulmuştur.

Konut kredisi faiz oranları, faiz bir ülkede yapılacak olan yatırımlarda, döviz kurunda, ihracat ve ithalat vb. büyük önem taşımaktadır. Özellikle Türkiye gibi dışa bağımlı olan ekonomilerde faiz makroekonominin başat göstergesi arasında yer almaktadır. Faiz oranının düşük olduğu ekonomilerde yatırım oranı artar. Yatırımların artması ise işgücü imkanı sağlayarak istihdam oranını arttırmaktadır. Faiz oranı konut talebinde de önemli bir rol

üstlenmektedir. Orta sınıfta yer alan bireyler mülk sahibi olmak istediklerinde düşük faiz ve esnek kredi imkanlarından faydalanabilirler (Gelfand, 1966:469). Ayrıca konut kredisi faiz oranı sadece mülk elde etmek için kullanılmamaktadır. Bunun yanı sıra ipotekli konut satışına da etkisi vardır. Örneğin, konut kredisi faizlerinin yükselmesi konut piyasasına olan talebi azaltırken kredi ödemelerini de arttırmaktadır. Fakat tam tersi durumda ise konut piyasasında hareketlilik artarken konut talebinde artış gözlenmektedir. Dolayısıyla Türkiye ekonomisinde konut kredi faizi konut talebini başlıca etkileyen faktörlerin başında gelmektedir (Özlük, 2019: 118-119).

Yatırım, bireylerin gelirlerinin harcanmayan kısmını oluşturan yatırım konut talebini arttıran temel faktörler arasında yer almaktadır. Konut sadece barınma ihtiyacını karşılayan bir olgu değildir. Aynı zaman da getiri amaçlı yatırım yapılan bir kavramdır. Bireylerin konutu getirisi olsun diye yatırım amaçlı kullandığı ülkeler çok gelişmiş ülkeler değildir. Konut sektöründe yatırımı yüksek olan ülkeler finansal piyasa üzerine hakim değildir. Bunun nedeni, konutun kolay bir getiri aracı olması ve diğer yatırım araçlarına göre uzmanlık istememesidir. Örneğin, Türkiye ekonomisi enflasyon oranının yüksek olduğu ülkelerin başında gelmektedir. Toplum enflasyona karşı servetini koruyabilmek için konut sektörüne yatırım yapmaktadır. Bundan dolayı Türkiye yabancı ve yerliler tarafından bu sektörde oldukça tercih edilmektedir. Bununla birlikte kira ücretlerinin yüksek, istihdamın az, işsizlik oranının yüksek ve gelirin düşük olması yatırımcıları konut sektörüne ayrıca yönleltmektedir (Tanıl, 2011:16-17).

2.2.5.2. Demografik Faktörler

Demografik faktörler 5 gruba ayrılmaktadır:

- İç ve Dış Göç
- Şehirleşme Yüzdesi
- Evlenme ve Boşanma
- Nüfus Artış Oranı
- Hanehalkı Büyüklüğü

İç ve dış göç, konut talebini etkileyen demografik faktörlerin başında gelmektedir. Ülkelerin yaşam düzeyleri ve ekonomik şartlarının yükselmesine göre göç oranı da paralel bir şekilde artmaktadır. Türkiye’de ekonomik gelişme ve yaşam düzeyinin yükselmesi ile son yıllarda göç alan ülkelerin başında gelmektedir. Örneğin, 2005’te ülkede ki yabancı sayısı 178.94 kişidir. Bu oran 11 sene içerisinde %2.5 kat artarak 461.217 kişiye yükselmiştir (Uyar ve Kılıç, 2017: 294). Bir ülkenin aldığı göç sayısının yüksek olması mevcut düzende ki konut

sayısının yetersiz kalmasına neden olmaktadır. Bu sonuç, ilave konut gereksinimi ortaya koymuştur. Konut talebinde artışa neden olan bu durum sektörde fiyatları ve konut satışlarının yükselmesine neden olmaktadır. Konut sektöründe yaşanan bu artış yapılan bir çalışma ile desteklenmiştir. Bu kapsamda, Saiz (2007), ABD’de göçlerin konut sektörü üzerindeki etkisi analiz edilmiştir. Çalışmanın sonucunda göç alan bölgelerde konut fiyatları yükselmiş ve talep artışı yaşanmıştır. 2012 yılında Türkiye’de ikamet eden yabancılara konut satın alma izni verilmiştir. Geçmiş yıllarda yabancı vatandaşların konut satın alabilmesi için karşılıklı bir takım şartlar vardır. 2012’de çıkan yasa ile yabancılar konut satın alabilirken bu durum sektörün canlanmasına neden olmuştur (Uyar ve Kılıç, 2017: 294). Türkiye küresel ölçekte konut sektöründe bir adının olmasında büyük bir avantaj vardır. Çünkü AB’de uyum sürecinde ve mevzuat kurallarının yürütülmesinde yarar sağlamaktadır. İlk olarak görüşmelerin sürdüğü ülkeler açısından yabancı yatırımcı bir güven duygusu almaktadır. Dolayısıyla yatırımcılar uyum sürecinde olan ülkelerde emlak getirisinin yüksek olmasının bir ayağını oluşturmaktadırlar (Görer, 2014:216). Türkiye’de yabancı vatandaşlara satılan konut satışları sektör üzerinde hareketliliğe neden olmuştur. Bunun nedeni ise Türk lirasında yaşanan değer kaybı ve yabancılara konut satışı yükümlüğünün işlemeye başlaması olarak tahmin edilmektedir. Tüm bu nedenlerin yanı sıra Türk lirasının değer kaybetmesi sektörün dolar bazında ucuzlaması ana planda yer almaktadır. Örneğin, 2014 yılında %56 ve 2018 yılında %37 gibi oranlar ile yabancı uyruklu vatandaşlara konut satışı gerçekleşmiştir. Özetle, 2018 yılında konut sektöründe yabancı vatandaşlar %2.5 oranında bir pay yakalamıştır (Özaktaş, 2019:135).

Şehirleşme Yüzdesi; şehirleşme, bir ülkede modernleşme ve sanayileşmenin toplumsal ve mekânsal yaşamda dönüşümünü ifade eder. Şehirleşme mekânsal ve fiziksel dönüşümü belirtirken aynı zamanda, ideolojik, sosyal, politik, kültürel ve ekonomik unsurları da kapsamına almaktadır. Dolayısıyla şehirleşme toplumsal ve mekânsal dönüşümün yanı sıra kültürel değişimi de içermektedir (Özlük, 2019: 85). Şehirleşme oranının yüksek olmasının nedeni sanayi devrimi sonrası tüm dünya bir geçiş sürecine girmiştir. Sanayi devrimi ile birlikte kırlardan kentlere yüksek oranlı bir göç yaşanırken kentlerdeki sanayi, sosyal, eğitim ve kültür faktörleri değişime uğramış ve nüfus artışı ile birlikte şehirlerin gelişimi hızlanmıştır. Bu bağlamda, şehirlerde konut yapımı hızlanırken sektör canlanma sürecine girmiştir. Konut talebinde yaşanan artışı karşılayabilmek için üreticiler konut inşası sürecine girmişlerdir.

Evlenme ve boşanma, konut sektöründe demografik unsurlar içerisinde dikkat çeken faktörlerden biridir. Özellikle Türkiye’de yılda 600 bin çift evlenirken 120 bin çift de boşanma olayı ile karşı karşıya kalmıştır. Elde edilen rakamların yüksek olması Türkiye ekonomisinde konut sektörünün önemini ortaya koymaktadır. 2020 yılında Türkiye’de 487.270 bin kişi

evlenirken 135.22 çift ise ayrılmıştır. Söz konusu sektör ayrılmaların yaşanması ile bireylerin mal paylaşımı içerisinde bulunmasından dolayı mülk talebinde artışın yaşanmasına neden olmuştur (TUİK, 2021).

Nüfus artış oranı, demografik faktörlerin bir diğeri nüfustur. Nüfus artışı, bir mal ve hizmete olan talebi arttırdığı gibi konut talebinde de yükselmeye neden olmaktadır. Türkiye gibi nüfus artış hızının yüksek olduğu bir ülke de konut talep artışı kaçınılmazdır (Uyar ve Kılıç, 2017: 294-295). Örneğin, Arslan vd. (2013), nüfus dağılımı ve artış hızının konut talebindeki etkisini araştırmışlardır. Araştırma sonucunda nüfus artışının konut talebi üzerinde ciddi bir etkisi vardır. Bununla birlikte nüfus artışı aynı zamanda şehirleşme oranının da artmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla iki faktörde birbiriyle etkileşim halindedir. Şehirleşme oranının artması konut satışlarını da yükseltmektedir. Bir başka çalışmada ise Halıcıoğlu (2005), konut talebini belirleyen en önemli unsur şehirleşmedir. Şehirleşme oranı yükseldikçe konut talebinde artış yaşanmaktadır.

Hanehalkı büyüklüğü, konut talebinde değişikliğe neden olan bir diğer faktördür. Hanehalkının büyüklüğü yaşam kalitesi ve refah üzerinde etkili olmaktadır. Aile bireyleri ve hanehalkının büyüklüğü arasında ters bir ilişki vardır. Aile üyeleri sayısının yüksek olması hanehalkı içerisindeki yaşam düzeyinin azalmasına neden olurken, üyelerin az olması ise hanehalkı üzerindeki refahı arttırmaktadır. Buradaki ilişki hanehalkı ile konut talebi arasında da ters yöndedir. Hanehalkındaki büyüklüğün azalması durumunda talepte artış yaşanırken tam tersi durumda ise talep azalmaktadır. Bununla birlikte şehirleşme yüzdesi ile hanehalkı büyüklüğü yakından ilişkilidir. Yani, şehirleşme yüzdesinin artması hanehalkında ki büyüklüğü azaltırken şehirleşmenin az olması ise hanehalkında artışa neden olmaktadır (Özlük, 2019: 88).

2.2.6. Konut Arzını Etkileyen Faktörler

Konut arzı, bir ülkenin yapısal özelliğine göre değişiklik göstermektedir. Piyasada meydana gelen herhangi bir değişiklik karşısında konut arzının tepkisi ilgi çekmektedir. Çünkü konut arzını etkileyen bazı unsurlar bulunmaktadır. Bunlar, sektördeki düzenleme politikaları, inşaat provizyonu ve inşaat sektöründeki yapısal özellikler arzı ziyadesiyle etkilenmektedir (A World Bank Policy Paper, 1993:24).

Yeni inşa edilen konutlar, konut arzı olarak karşıya çıkmaktadır. Fakat yeni inşa edilen konutlar mevcut sektördeki arzın ufak bir kısmını oluşturmaktadır. Bununla birlikte, yeni inşa edilen konutlar mevcut arza verdiği destekle stoklaşma ve stok edilen konutlardaki amortismanı da kapsamaktadır (Whitehead ve Williams, 2011:1165).

Konut arzını etkileyen faktörler ekonomik faktörler olarak belirlenip ekonomik faktörler de 4 gruba ayrılmaktadır (Özlük, 2019: 177).

- Makroekonomik Faktörler
- Maliyetler
- Fiyatlar
- Kar Oranları

2.2.6.1. Ekonomik Faktörler

Makroekonomik faktörler, bir ülke performansı hakkında bilgi veren göstergeler konut sektörü ile yakından ilişkilidir. Söz konusu göstergelerin istikrarlı bir izlenim vermesi gerek konut sektörü gerekse diğer sektörler üzerinde olumlu bir etki yaratacaktır. 2002 yılından sonra Türkiye bu sektöre ayrı bir önem veren ülkelerin başında gelmiştir. Çünkü mevcut iktidarın konut sektörüne verdiği teşvik ve sübvansiyonlar sektörün canlanmasına neden olmuştur. Başat göstergeler içerisinde yer alan enflasyon, döviz kuru ve faiz oranları konut sektörü üzerinde direkt etkileri vardır. Türkiye ekonomisinde kronikleşen bir sorun haline gelen enflasyon karşısında bireyler kişisel servetlerini koruyabilmek amacıyla konut sektörüne yönelmektedir. Türkiye yapısı itibariyle dışarıya bağımlı bir ekonomidir. Dolayısıyla döviz kurunda meydana gelen değişimler ülke üzerinde anlık etki yaratmaktadır. Örneğin, döviz kurundaki bir artış girdi maliyetlerini arttıracığından sektör üzerinde daralmaya neden olacaktır. Faiz oranları hemen her sektör üzerinde etkili olan ve yatırımcıların sürekli takip ettiği ana göstergedir. Faiz oranlarındaki bir değişim döviz kuru üzerinde etkili olacağından konut sektörü üzerinde doğrudan etkisi olacaktır. Faiz oranlarındaki yaşanacak bir düşüş ise bireylerin konut talebini arttıracığından sektörde pozitif bir durum ortaya çıkacaktır.

Maliyet, bir ürün veya eşyayı üretmek için harcanan değerler bütünü olarak karşıya çıkmaktadır. Maliyetler iktisatta ikiye ayrılır. Kısa ve uzun dönemli olarak ifade edilen maliyetler konut sektöründe uzun dönemde ele alınmaktadır. Çünkü kısa dönemde maliyet hesaplaması pek mümkün değildir. Konut sektöründe ki maliyetlerin büyük bir kısmını arsa oluşturmaktadır. Bir bina maliyetinin en temel girdisi arsadır. Arsalar, uzun dönemde maliyeti yükseltmektedir. Ancak arsa maliyetlerinin yüksek olması sektör içerisinde konut problemine neden olmaktadır. İnşaat firmaları, arsa değerlerinin yüksek olmasından dolayı ek maliyet hesabı yapmaktadır. Bunun sonucunda ise arsa sahipleri, konut inşaatçıları karşısında güçlü bir role sahip olurken inşaatçılar ise zayıf bir duruma düşmektedir (Aydın, 2003: 62).

Fiyat, bir mal veya hizmetin satın almak için ödenen parasal değerdir. Fiyatlar konut talebi ve konut arzının bir fonksiyonudur. Dolayısıyla fiyatlarda meydana gelecek bir değişiklik arz üzerinde de değişime neden olacaktır. Bireyler bir mal satın alırken ilk başta fiyat üzerinde durmaktadır. Fiyat beklentisine göre satın alma işlemi gerçekleşecektir. Mülk satın alma durumunda da ilk olarak fiyat beklentisi devreye girer. Çünkü konut uzun dönemli bir üretilimdir. Uzun dönemli bir üretim sonucunda konut arzında yaşanan bir artış fiyat fonksiyonundan daha önemli bir unsurdur. Örneğin, konut inşasında ki bir artış yüklenici firmanın da karını arttırır. Bununla birlikte konutlara olan talep artış gösterir. Dolayısıyla fiyatlar talep üzerinde ve konut arzında etkilidir (Özlük, 2019:181).

Kâr, bir mal veya hizmetin üretiminde gelirin maliyetten yüksek olması durumudur. Konut sektöründe ya da herhangi bir sektördeki kâr payının yüksek olması üretimin artmasını ifade eder. Konut arzı üzerinde kâr oranı yüksek bir paya sahiptir. Türkiye’de konut sektörünü tercih edilen alanların başında gelmektedir. 2002 yılından itibaren iktidarın sektöre verdiği destek ve primler ile sektör yıllar ilerledikçe kâr oranlarını arttırmış ve inşaatlar aralıksız sürmektedir.

2.2.7. Konut Sektörünün Ekonomi Üzerindeki Etkileri

Konut sektörü ve ekonomi arasında büyük bir etkileşim vardır. Söz konusu etkileşim makroekonomik faktörlerin yanı sıra sosyal ve kültürel alanlara da yansımaktadır. Sektörün çarpan kat sayısının büyük olması ve birden çok alanla girdi-çıktı ilişkisi içinde olması piyasa üzerinde hareketliliğe neden olmaktadır.

Konut sektörünün ekonomi üzerindeki etkisi makroekonomik göstergeler, ekonomik büyüme, konut sektörü ve işlem maliyetleri, ekonomik kalkınma, enerji, konut sektörü ve refah ilişkisi ve tüketici tercihleri üzerinden şu şekilde açıklanmıştır:

2.2.7.1. Makroekonomik Değişkenler ve Konut Sektörü

Makroekonomik göstergeler hemen hemen her sektör ile ilişki içerisindedir. Söz konusu göstergeler üretimden firmalara ve bireylere bir şekilde yansıma göstermektedir. Konut sektörüne etki eden birçok makroekonomik göstergeler vardır. Fakat başat göstergeler arasında yer alan enflasyon, işsizlik, faiz, gelir ve yatırım konut sektörü üzerinde değişikliğe neden olmaktadır. Enflasyon, bir ülkede fiyatlar genel düzeyindeki yükselmeyi ifade eder. Türkiye’de enflasyon geçmiş yıllardan bu yana tek haneye düşürülmeye çalışılan ve bunun için belirli takım

politikaların üretildiği bir olgudur. Konut sektörü enflasyon karşısında bireylerin birikimlerini koruyabilmek uğruna yöneldiği alanların başında gelmektedir. Sektöre yapılan yatırımlar uzun vade de insanların servetini koruyabilmek için bir çözüm aracı olarak karşıya çıkmaktadır. İşsizlik, çalışabilecek durumda olup iş bulamayan grubu oluşturan kavramdır. Konut sektörü birçok alan ile ilişki içerisinde. Sektörün bu denli dinamik bir yapıda olması istihdam olanağı sağlamaktadır. Örneğin, konut inşasının kesinti vermeden sürekli devam ettiği bir ülkede istihdam devamlı sağlanmaktadır. Gelir, bireylerin bir emek sonucunda elde ettiği ücrettir. Kişi başı gelirin yüksek olduğu bir ülkede hemen hemen herkes bir yatırım yapmaktadır. Konut sektörü de bu alanların başında yer almaktadır. Söz konusu gelirlerini değerlendirmek isteyen bireyler ya barınma ihtiyacını karşılamak ya da yatırım amaçlı bu alana yönelim göstermektedir. Kişiler gelirlerinin bir kısmını ise tüketmeyerek tasarrufta bulunabilirler. Yapılan tasarruflar ve yüksek kredi düşük faiz uygulaması ile birlikte sektörde yine hareketlilik ortaya çıkmaktadır. Yatırım, gelirin veya bir kaynağın getiri sağlaması amacıyla bir yere bağlanmasıdır. Bu anlamıyla konut sektörü sadece barınma ihtiyacını karşılamamaktadır. Söz konusu sektör mekânsal olguya göre hareket edilerek yatırıma dönüşmüştür. Yapılan yatırımlar ise bireylere geri dönüşüm olarak fayda/kar sağlamaktadır. Faiz, iktisat alanında yapılan borç sözleşmesi sonucunda elde edilen gelirdir. Söz konusu göstergenin diğer birçok makroekonomik büyüklük ile ilişkisi bulunmaktadır. Örneğin, faiz oranlarının düştüğü bir ekonomide, yatırımlar artar ve bunun sonucunda üretim artarken istihdam yükselmektedir. Konut sektörü faiz oranı ile yakından ilişkilidir. Bununla birlikte devlet toplumun mülk sahibi olabilmesi için çeşitli uygulamalar yapmaktadır. Ayrıca kamu bankaları ve özel bankalar da bu kapsamda düşük faizli konut kredisi imkanı tanımaktadır.

2.2.7.2. Konut Sektörü ve Ekonomik Büyüme

Konut sektörü, bir ekonomide lokomotif görevi görmektedir. Bunun nedeni birçok alan ile girdi-çıkı ilişkisi içerisinde olması, istihdam oranının yüksek olması ve yerli nakit kaynağına dayanmasıdır. Yüksek çarpan etkisinden dolayı belirli bir katma değer yaratırken diğer alanlar ile ilişki içerisinde olması ve imalat sanayiye dayanması önemini ortaya koymaktadır. Bununla birlikte sektör içerisindeki harcama çarpanının yüksek olması, tekstil, mobilya ve beyaz eşya alanındaki ürünlere olan talebin yükselmesini sağlamaktadır. (Öztürk ve Fitöz, 2009:23).

Ekonomi üzerinde etkisi yüksek olan 3 temel faktör vardır. Bunlar, işgücü ve sermayesi yüksek olan firmalar, kamu gelirleri ile hizmet sağlayan, açık piyasa işlemi (API) ile piyasanın

dengelesini düzenleyen hükümet ve firmalardan alım-satım işlemelerini gerçekleştiren ve bu alışverişi tahvil ve para olarak gerçekleştirebilen hanehalkıdır (Sargent, 1987:7). Hükümet, uyguladığı politikalar ile ekonomiyi şekillendirici etkisi vardır. Konut sektörü ekonomik büyümeye dolaylı olarak katkı sağlamaktadır. şirketlerin inşa ettiği ya da ürettiği binalar, hanehalkının kişisel harcamaları, yatırımlar ve hükümetin sektör üzerine verdiği teşvik ve primler konut sektörünün gelişmesini sağlamaktadır. Konut arzı, konut talebine göre paralel olarak artış gösterirken alım-satım işlemlerinin sürekliliği büyüme üzerine pozitif olarak yansımaktadır.

2.2.7.3. Konut Sektörünün İşlem Maliyetleri

Konut sektörün de maliyetler Türkiye'ye nazaran daha gelişmiş ekonomilerde yüksek maliyetleri kapsamaktadır: ( zpolat,2014:55)

- Finansal Maliyetler
- Araştırma
- Beklenti
- Yönetim

Finansal maliyet, konut sektörünü arz-talep ilişkisi açısından değerlendirmektedir. Söz konusu maliyetler faiz oranı ile sektördeki talep oranını içermektedir (Case vd, 2003:56). Örneğin, faiz oranlarının düştüğü bir ekonomide konut sektörü canlanmaktadır. Oranların düşmesi bireylerin mülk sahibi olmak için çeşitli paketler içeren bankalara müracaat etmesini sağlamaktadır. Bu bağlamda, konut talebinde bir artış gözlenirken, üreticiler artan talep karşısında arzı dengelemeye çalışmaktadır.

Araştırma, konut sektörü heterojen bir yapıdadır. Bundan dolayı, sektör içerisinde fiyat, büyüklük, lokasyon ve kalite faktörleri arasında etkileşimde bulunmaktadır. Bu etkileşim ise konut talebinde bireylere araştırma külfeti getirmektedir. Fakat günümüz dünyası teknolojik olarak büyük gelişme kaydetmiştir. Teknolojik alandaki ilerleme ile birlikte maliyetler azalmıştır ( zpolat, 2014:55).

Beklenti, sektörde yer alan maliyetler karşısında tüketicilerin kararlarını ifade etmektedir. Beklentiler içerisinde ekonomik unsurlar ön plana çıkmaktadır. Bu kapsamda, faiz oranlarındaki bir düşme veya yükselme sektördeki hareketliliği belirleyecek ana unsur olarak karşıya çıkmaktadır.

Yönetim, konut sektöründe kiracı ve mülk sahipleri arasında gerçekleşen ve herkes için farklı olan külfettir. Kiracılar bu anlamda ev sahiplerine göre daha dezavantajlıdır. Çünkü bir kiracı aidat, evi kiralarken verdiği depozito vb. gibi pek çok unsura katlanmaktadır.

2.2.7.4. Konut Sektörü ve Ekonomik Kalkınma

Konut sektörü, ekonomi üzerinde büyümeye katkı veren, makroekonomik göstergeler ile içli ve dışlı olan, çarpan etkisinin yüksek olmasından dolayı katma değer yaratan ve birçok sektör ile ilişki içerisinde olmasından dolayı istihdam olanağı sağlayan bir sektör değildir. Aynı zamanda sosyo-kültürel etkisinden dolayı bir ülkenin kalkınmasında kilit rol oynamaktadır.

Konut sektörü sosyal ve kültürel alanda bir takım etkilere sahiptir. Bunlar, yoksulluk, eğitim ve suç alanlarıdır. Bahsi geçen faktörler ekonomik kalkınmanın ana unsurlarını oluşturmaktadır. Bu bağlamda, sektör ekonomik kalkınma alanında yerel ve ekonomik programlar içerisine girmiştir. Konut sektörünün yerel bağlamda ekonomi programları içerisine girmesiyle performansı izlenebilmiştir. Böylelikle sektörün ekonomik ve sosyal alanda ulaşabileceği hedefler belirlenmiştir. Sektörün erişebileceği hedefler şunlardır (World Bank Policy Paper, 1993:16-17):

- ✓ Şehirdeki rant oranının azalması ve spekülasyonlara son verilmesi
- ✓ Yoksulluk oranının azalması
- ✓ Konut inşasında çevre yapısının muhafaza edilmesi
- ✓ Suç oranında düşüş
- ✓ Mekansal ve sosyal bir mobilite oluşumu
- ✓ Deneyimsiz işgücü artışının önlenmesi

2.2.7.5. Konut Sektörü ve Enerji

Enerji, bir ülkede ekonomik aktivitelerin gerçekleşmesinde ve devamlılığın sağlanmasındaki en temel faktördür. 2040 yılına kadar dünyada nüfusun 9 milyar dolaylarında seyir edeceği tahmin edilmektedir. Söz konusu nüfusun enerji, şehirleşme, doğal kaynaklar ve sanayiye olan ilgisi ve talebinde artış yaşanacaktır. Enerji faktörü gündelik hayatta farklı bir şekilde tüketilen ve gereksinim duyulan bir alandır. Bununla birlikte enerji optimum bir şekilde kullanılmalıdır. Enerjinin verimli bir şekilde kullanılması alanı ise tüm dünyada fazlasıyla ilgi çekmektedir. Bu bağlamda, yüksek standartlara sahip bir yaşamda, enerji özgürlüğünde, sera gazının neden olduğu problemlerden doğan çevresel, sosyal ve ekonomik alanda kilit roldedir.

Sahip olduğu nitelikler ile enerji dünya ülkelerinin politikalarını şekillendirmektedir (Değirmendereli ve Durukan, 2021:564).

Konut sektörü diğer sektörler ile girdi-çıktı ilişkisinde olup sektördeki değişiklikler diğer alanlara da etki etmektedir. Bunun nedeni konut sektörünün çarpan katsayısının yüksek olmasından dolayı sektörde yaşanacak bir farklılık diğer sektörlerle anında yansımaktadır. Bu sektörlerin başını ise enerji sektörü çekmektedir (Özpolat, 2014:56-57).

Türkiye ekonomisi üzerinden konut sektörü ve enerji arasındaki ilişki 2002 yılından itibaren süregelen bir artış ile 2022 yılına kadar devam etmiştir. 2002 yılında Türkiye’de değişen iktidar ile birlikte sektör aldığı destekler ile kıpırdamaya başlamıştır. Bununla birlikte ekonomi üzerinde büyük bir oynaklığa neden olan konut sektörü enerji alanında da etkisini hissettirmiştir. Mevcut inşaatlar ile birlikte yeni inşaatların başlaması ve bu durumun süreklilik arz etmesiyle birlikte Türkiye’de konut sektörü ile elektrik kullanımı arasında doğru orantıya rastlanmıştır.

Aşağıdaki tabloda Türkiye’de 2015-2019 yıllarında elektrik üretimi ile bina sayımı verileri yer almaktadır:

Tablo 12. 2015-2020 Yıllar Arasında Türkiye’de Elektrik Üretimi ve Konut Adedi Verileri

YILLAR	ELEKTRİK ÜRETİMİ	KONUT ADEDİ
2015	249.900	28.727.506
2016	261.937	29.340.118
2017	284.258	32.802.435
2018	290.502	35.040.843
2019	289.136	38.801.537
2020	290.774	39.307.621

Kaynak: OECD, 2021; GYÖDER 3.Çeyrek Raporu, 2021:22 2021

Yukarıdaki tabloda Türkiye’de 2015-2020 yılları arasındaki 6 yıllık elektrik üretimi ve konut adedi verileri yer almaktadır. Söz konusu tablo da 2015 yılından itibaren elektrik üretimi ve konut adedi arasında doğru orantılı bir ilişki yakalanmıştır. Ancak 2018 yılında Türkiye ekonomisinde yaşanan kur krizi elektrik üretimi ve konut sektörünü de etkilemiştir. Bununla birlikte 2019 yılının sonunda Çin’in Wuhan kentinde ortaya çıkan koronavirüs salgını ile birlikte elektrik üretimi bir önceki yıla göre azalma gösterirken konut sayısı ise yine artış göstermiştir. Son üç sene de elektrik üretimi ve konut sayısı arasında ters orantılı bir ilişki saptanmıştır.

2.2.7.6. Konut Sektörü ve Refah Etkisi

Konut, sadece barınma ihtiyacını karşılayan bir olgu değildir. Barınma ihtiyacının dışında yatırım aracı olarak da kullanılmaktadır. Sanayi Devrim’inden itibaren konut sosyal bir problem olarak algılanmaya başlanmıştır. Bununla birlikte bu döneme kadar hükümet toplumun konut ihtiyacını gidermek için pek ilgili olmamıştır. Sanayi devriminden sonra birçok ülke göç almaya başlamıştır. Bu bağlamda, şehirlerde gelişen sanayileşme oranı, iş olanağının artması ve teknolojik gelişme ile birlikte bu şehirlerde ekonomik ve sosyal problemler ortaya çıkmıştır. Sosyal anlamda hızlı nüfus artışı ve bu nüfus artışı pararelin de barınma problemi doğmuştur. Ekonomik problemlerin başını ise işsizlik çekmektedir. O dönemde hükümet “Bırakınız yapsınlar ve bırakınız geçsinler” anlayışı ile konut sektörünün işleyişine müdahale etmemiştir (Keleş, 2017:399).

Konut, bireyin barınma ihtiyacını karşılayan ve kişinin kendini güvende hissetmesini sağlayan olgudur. Bu bağlamda, ekonomik ve sosyal boyutları kapsamına almaktadır. Sosyo-kültürel özelliklerinden dolayı konut, bireylerin güvencesi, dayanıklı tüketim malı, yatırım vasıtası ve aynı anda alıp-satılan metadır (Tekeli, 2010:98). Bu kapsamda, toplum hükümetin konut sektörüne çok müdahale etmesini istemediği gibi tamamen de çekilmesini istemez. Devlet “Görünmez El” olgusu ile piyasanın daima içerisindeydir. Çünkü sektörün piyasa da rahat hareket etmesini istemez. Devlet, konut sektöründe politika olgusunu şu şekilde belirtmektedir: sektördeki arz-talep ilişkisine etki etmek, mülkü kullanım durumuna göre değerlendirmek ve kiracılık olgusuna göre piyasada çeşitli politikalar uygulamaktadır.

Ancak günümüzde refah devletinin kademeli olarak çözülmesi, yerel yönetimlerin merkezi otoritelerin yerini alması, kamuda yer alan hizmetlerin özele dönüştürülmesi ve eşitsizlikte yeni boyutlar kamuda ki politikaların özelliğini değiştirmektedir. Bu manasıyla, konut sektöründeki gelişmelere karşı otoritelerin yerel, ulusal ve uluslararası boyutlarda verdikleri tepkilerin detaylı olarak analiz edilmesi gerekmektedir (Beyazıt ve Yarım, 2020:3606).

Konut sektöründe devletin uyguladığı politikadaki temel amaç, toplumun büyük bir kısmına maliyeti düşük konut imkanı sağlamak ve zayıf gruptaki kişilere yardım ederek mülk sahibi olmalarını sağlamaktır. Bu yönüyle toplumun ekonomik refahının arttırılması amaçlanır. Sektör de uygulanan politikalarda sosyal refah ön plana çıkmıştır. Bu bağlamda, toplumda gelir dağılımının da tekrar gözden geçirilmesi amaçlanır (Tomann, 1994:16). Örneğin, toplumda gelir düzeyi düşük bireyler tespit edilir. Bu bireylerin konut elde edebilmesi için çeşitli

alışmalar yapılır. Uygulanan politikalar da temel amaç toplumun sosyal refahının yükseltilmesidir.

2.2.7.7. Konut Sektörü ve Tüketici Tercihleri

Nüfusun hızla arttığı günümüz dünyasında bireylerin barınma gereksinimiyle paralel olarak konutlara olan talepte de artış yaşanmaya başlamıştır. İnsanların hayatlarını sürdürmesi ve her bireyin barınma gereksinimiyle birlikte bir mülke ihtiyaç duyması sebebiyle sektör, kişilerin yaşamında önem arz etmiştir. Bu durumda sektörde üretimi ve pazarlama önemini ortaya koymuştur. Birden çok sektör ile ilişkisi olan ve büyük bir iş olanağı yaratan sektör büyük bir rekabeti ortaya çıkarırken üreticileri sürekli farklı olmaya yöneltmektedir. Farklılaşmada ise en temel unsur tüketicilerin tercihlerini ve davranışlarına etki eden unsurların ön planda olduğu bir sistem yaratılmalıdır (Memiş, 2018:652).

Tüketici, bir mal veya hizmeti satın alırken bedelini ödeyip kullanan ya da kullanmayan kişidir. Müşteri ise, bir malı başka birinin kullanması ya da tüketmesi veya kendi kullanan kişidir. Bahsi geçenlerden hareketle konut sektöründe bir müşteri inşa edilen binaları satın alan pazarlar ya da kişilerdir. Pazar, karşılama arzuları ve ihtiyaçları olan, harcanabilir geliri olan ve harcamaya istekli kişi veya kuruluşlardan oluşur (Mucuk, 2001: 63).

İnsanların gündelik yaşam şartlarında konut önemli bir noktadır. Bu aşamada, bireyler kaliteli ve güvenli, kafi miktarda yapı ve konforlu iç mekanlarda yaşamak isterler. Bu noktada konut tercihi oldukça önem arz etmektedir (Eriç vd, 1986:47). Bir konut satın alınırken bulunduğu çevre ve konutun kullanım şekli tüketicilerin satın alma anında etki etmektedir. Bu bağlamda çevre ve mülkün standartları tüketici açısından önem taşımaktadır. İlâveten mülkün kalitesi, herhangi bir deprem olması durumunda güvenirliliği ve yapımında kullanılan teknoloji tüketicilerin konut alımında kararlarını etkiler (Göncü, 2004:131). Bireylerin gelirlerinin artması ile satın alma güçlerinde artış ortaya çıkar ancak zamanları kısalmışken alacakları karar süreleri azalır. Bu anda ise üreticiler farklılık ortaya koyabilmek için çeşitli vaatler ile tüketicilerin alacakları kararlara etki etmektedir (Tıghı ve Cesur, 2006: 298). Bununla birlikte inşaat sektöründe bilinen bir marka olan işletmenin konut satarken adının olması tüketiciler üzerinde oldukça etkilidir.

Konut sektöründe tüketici tercihlerini etkileyen faktörler konut talebi ile benzerlik göstermektedir. Çünkü kişilerin talepleri tercihe göre ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda, konut sektöründe tercihler üç gruba ayrılmaktadır. İlk sırada yaş, aile, eğitim, medeni hal ve ikamet ettikleri yer olan sosyal ve ekonomik unsurların oluşturduğu gruptur. İkinci olarak sektörün

ekonomik durumu gelmektedir. Çoğunlukla makroekonomik göstergelerden oluşan grupta enflasyon, faiz, işsizlik ve gelir gibi başat göstergeler yer almaktadır. Bu göstergeler konut sektöründe arz-talep dengesi, maliyetler ve mülkün değeri gibi unsurlara etki etmektedir. Tüketicilerin tercihlerinde önemli rol oynayan son özellik ise konutun yapısıdır. Bu kapsamda, mekanın ve konutun şekli ifade edilmektedir (Özpolat, 2014:65).

2.2.8. Konut Sektörünün Sosyokültürel Etkileri

Konut sektörünün ekonomik etkilerinin yanı sıra birçok toplumda geçerli sosyal ve kültürel anlamları da vardır (Harvey, 2009). Toplumlar için konut, sınırlı bir alanda yaşayanlar için matematiksel ve mimari niteliğinin yanı sıra toplumsal bilinç ve coğrafi faktörlerin içerisinde yer aldığı organik mekan, simgesel ve algısal bir olgu olarak ifade eder.

Konut simgesel anlamda, içeriğinde sembolünü tanıyabilmek için bir dili olan ve niteliğinde öklit teorilerinin olduğu kavramdır. Algısal konut, beş duyu organının algılayabildiği her şeyi sentezleyen olgudur. Organik anlamda konut ise mekânsal tecrübeleri ortaya koymaktadır (Özpolat, 2014: 83).

Konut sektörü, ekonomik anlamının yanı sıra sosyal ve kültürel olguları da içeren bir kavramdır. Söz konusu kavram sosyal anlamda talepte ve arzda ekonomik faktörlerin yanı sıra çevresel faktörleri içeren, mekanın bulunduğu bölgeyi inceleyen ve konutun yapısında yer alan malzeme ve teknolojiyi bir araya getiren bir kavramdır. Kültürel olgular ise daha çok konutların inşa edildikleri alanda yaşayan bireyleri ifade etmektedir. Örneğin, bir taşınma olayının gerçekleşmesi ile yeni bir çevre, yeni komşular ve yeni bir hayata başlamak ifade edilir. Bireylerin daha önce yaşadıkları yerlerde olmayan örf adet ve gelenekler yeni taşındıkları yerde normal algılanırken bireyler bulundukları alışabilmek için zamana ihtiyaç duymaktadır.

2.2.9. Konut Balonu

Konut balonu, sektör içerisinde yer alan spekülasyon hareketleri ve talebin suni bir biçimde artırılması sonucunda fiyatların hızlı bir şekilde yükselmesidir. Konut sektöründe arzın sınırının belli olması ve düşük faizli verilen konut kredileri balonun oluşmasında kilit rol oynamaktadır.

Bir ülkede fiyat/kira ve fiyat/gelir oranları konut balonunun olup olmadığını göstermektedir. Bu göstergeler genellikle konut satışı sayıları, konut fiyatları ve makroekonomik göstergeler ile karşılaştırılıp o ülkede konut balonunun olmadığına karar

verilmektedir. Ülkede konut balonu olup olmadığını anlayabilmek için ilk olarak enflasyon ve konut fiyatları karşılaştırılmaktadır (Özlük, 2019:74).

Konut balonu ile ilgili en önemli örnek ise 2008 yılında ABD’de ortaya çıkan ve tüm dünyayı sarsan Mortgage krizi verilmektedir. 2008 yılında ABD’nin New York şehrinde ki borsada başlayan kriz kısa sürede büyük bir alana yayılım göstermiştir. ABD’de konut sektöründe balon olarak ifade edilen ve kesintisiz fiyat artışlarıyla birlikte konut fiyatlarında hızla yükselme yaşanmıştır. Fakat fiyatlardaki artış bir süre sonra azalma yönünde eğilim gösterince konut fiyatları azalmaya başlamıştır. Türkiye’de ise 1999’daki Marmara Depremi ve devamında yaşanan 2001 krizinin yaşanmasıyla bir takım sıkı tedbirler alınmıştır. Alınan tedbirler daha çok makroekonomik alanda faiz ve enflasyon da büyük düşüş yaşanırken büyüme de keskin bir yükselme yaşanması fiyatlarda artışa neden olmuştur. Bununla birlikte 2007’de konut sektöründe yeni bir dönem yaşanmıştır. Kredi sistemlerinde ipotekli uygulamaya geçilmesi mülk satın alımında uzun dönemde düşük maliyetli yüksek kredilerde büyük artış yaşanmıştır. Türkiye’ye nazaran gelişmiş ülkeler ve krizin kaynağı ABD’de mülk fiyatları ve kiralar ile olan ilişkisi konut balonunun varlığı tartışma konusu olmuştur (Bolat ve Şenol, 2020:218-219).

2.2.10. Türkiye Ekonomisinde Konut Sektörü

Konut sektörü, Türkiye ekonomisinde geçmişten bu yana dalgalı bir seyir izleyen ve birçok sektör ile ilişkisi bulunan alandır. Söz konusu sektör 1980’den itibaren istikrarsız bir performans ortaya koymuştur. 1999 yılındaki büyük Marmara depremi ve 2001 krizi sektör performansında dalgalanmaya neden olmuştur. 2002 yılından itibaren konut sektörü Türkiye’de iktidar değişikliği ile birlikte canlanmaya başlamıştır. İktidar, sektöre verdiği destek ve teşvikler ile büyük bir yatırım yapmıştır. Hükümet bu yatırımları sadece sektöre vermemiştir. Sektörün arzı karşılamaasının yanı sıra konut talebini arttırabilmek için topluma da çeşitli destekler sağlamıştır. Konut sektörü yüksek çarpan etkisinden dolayı ekonomik büyümeye katkı sağlamaktadır. Bununla birlikte 250 tane alt sektörü bünyesinde barındıran sektör birçok alan ile girdi-çıkı ilişkisi içerisinde olup yoğun bir istihdam yaratmaktadır. Fakat Türkiye ekonomisi yapı itibariyle tüketen bir ekonomidir. Yani üreten bir ekonomi değildir. Dolayısıyla sektör istikrarsız bir performans ortaya koymaktadır. Bunun sonucunda ise krizlere zemin oluşmaktadır. Örneğin, 2018 yılında Türkiye’de yaşanan krizin ana aktörlerinden biri konut sektörüdür.

Türkiye’de 2004 yılında konut sektörü ekonomik büyümenin de etkisiyle birlikte yükselmeye başlamıştır. Sektörü canlandırabilmek için hükümet tarafından çeşitli uygulamalara gidilmiştir. Bu bağlamda, yabancı vatandaşlara konut satın alma hakkı, TOKİ evleri inşası ve Şehirselle Planlama Kanunları ve hukuki işlemler konut sektörünü hareketlendirmiştir. Bunun sonucunda Türkiye ekonomisinde konut sektörü Avrupa’da en çok değer gören sektörlerin arasına girmiştir. Fakat her yükselme anlık düşüşlerin başlangıcıdır. 2008 yılında ABD’de ortaya çıkan kriz Türkiye ekonomisine de yansımış ve konut sektörü ağır bir yara almıştır. Ancak sektörün Türkiye’de bu kadar rağbet görmesinin ana nedeni ise konut maliyetinin düşük olması, sektörün gelişmesi, hızlı nüfus artışı ve milli gelir artışıdır (Turkey Report, 2010:11).

Konut sektörü inşaat sektörünün alt dalı olarak kabul edilmektedir. İnşaat sektörü de 2002 yılından itibaren büyük bir sükse gerçekleştirerek GSYH’da ki katkısı yükselmiştir. 2002 ile 2007 arasında inşaat sektörü zirve yapmıştır. Söz konusu sektör 2006 yılında %18.5 oranında artış göstermiştir. Fakat inşaat sektörü de konut sektöründe olduğu gibi dinamik bir yapıya sahip olduğundan spekülasyonlardan, ekonomik durgunluktan ve belirsizliklerden anında etkilenmektedir. Nitekim 2007’de sektörde yaşanan talep azalması ile durgunluk dönemine girilmiştir (İntes, 2012:1).

Konut sektörü çarpan etkisinden dolayı yerel ekonomi üzerinde yapılan yatırımların büyüklüğü ve konut inşasını kıpırdatabilecek etkiye sahiptir. Bu bağlamda ekonomide diğer sektörlerle katkı yaratmaktadır. Başta kiremit, ahşap, demir-çelik, cam, çimento, seramik boya ve tuğla olmak üzere birçok alan ile girdi-çıkı ilişkisine sahiptir (Bayraktar, 2007:135). Konut sektörü inşaat alanının büyük bir kısmını oluşturmaktadır. Bundan dolayı Türkiye’de inşaat alanının %80’ini konut sektörü oluşturmaktadır.

Dünya ülkeleri ve Türkiye’de konut sektörü gün geçtikçe önemini arttırmaktadır. Söz konusu sektörün önemini ortaya koyabilmek için İngiltere’de bir çalışma yapılmıştır. Çalışmanın sonucuna göre bir mülk inşası için 150 tane diğer meslek grubunu alakadar eden 23 bin iş olanağı ortaya çıkmıştır. Burada sektörün diğer alt gruplar ile olan etkileşimi görülmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde sektörün ekonomik aktiviteleri direkt veya dolaylı olarak birçok alan için faaliyet yaratmaktadır. İktisat literatüründe konut sektörüyle ilgili yapılan çalışmalarda da sektörün sürdürülebilirliği ortaya çıkmıştır (İntes, 2012; Yıllancı, 2008; İlhan, 2008; Kalkınma Bankası, 2008)

Tablo 13. Türkiye’de İnşaat Sektörünün GSYH’dan Aldığı Pay

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
8.1	8.5	8.5	7.1	5.4	5.2	5.5

Kaynak: GYÖDER 3. Çeyrek Raporu, 2021: 18

Yukarıdaki tabloda GSYH üretim yöntemiyle hesaplanmıştır. Türkiye’de inşaat sektörünün 2015-2021 yılları arasında 7 yılda GSYH’dan aldığı pay yer almaktadır. Söz konusu sektör 2015-2017 yılları arasında artış gösterirken 2018 yılında Türkiye’nin yaşadığı kur krizi sektörü sekteye uğratmış ve gerilemiştir. 2019 yılında ise tüm dünyayı kasıp kavuran COVID-19 salgını inşaat sektörünü olumsuz anlamda etkilerken ilerleyen yılda da etkisini hissettirmiştir. 2021 yılında ise virüsün kısmen kontrol altına alınması ile bir önceki yıla nazaran toparlanma etkisi gösterilmiştir.

Konut sektörü 2021 yılında çeyrek bazda %36.8 dolaylarında artmıştır. Bu rakam önceki çeyreğe göre büyük bir artış göstermiştir. Toplam 396.328’e tekabül eden bu rakam virüse rağmen sektörün toparlanarak arttığını göstermiştir. 2020 yılında düşük faizli yüksek kredi imkanı verilmiş olmasına rağmen bir önceki seneye göre %26.1 civarında azalma yaşanmıştır (GYÖDER 3. Çeyrek Raporu,2021: 21).

Tablo 14. Türkiye Ekonomisinde 2017-2020 Yıllarında Konut Satışları

2017	1.409.314
2018	1.375.398
2019	1.348.729
2020	1.499.316

Kaynak: GYÖDER, 3. Çeyrek Raporu, 2021: 23

Konut sektörü, Türkiye ekonomisinde lokomotif görevi görmektedir. Sektör dinamik yapısından dolayı birçok alana etki etmektedir. Tablo 14’de 2017-2020 yıllarında ki toplam konut satışları yer almaktadır. 2017-2019 yılları arasında ki satışlar azalarak ilerlerken 2020 yılında bir önceki seneye göre artış göstermiştir.

Türkiye ekonomisinde konut sektörü inşaat sektörünün alt dalı olarak kabul edilmektedir. İnşaat sektörünün Türkiye ekonomisinde gerek büyüme gerekse ekonomik kalkınma üzerinde etkili olması ve birçok sektör ile girdi-çıktı ilişkisi içerisinde yer almasından dolayı sektörün bulunduğu konum Türkiye ekonomisinde önem arz etmektedir. Türkiye ekonomisi geçmişten işsizlik problemi yaşayan bir ekonomidir. İnşaat sektörünün süreklilik arz etmesinden dolayı yoğun bir işgücüne ihtiyaç duymaktadır. Bununla birlikte Türkiye emek iş gücünün ağırlıklı olduğu bir ekonomidir. Bu bağlamda, sektörün aldığı destekler, teşvikler ve sübvansiyonlar 2002 yılından itibaren başlamış olup inşaat sektörü büyük bir hareket kazanmıştır.

2.2.11. Türkiye Ekonomisinde Konut Sektöründe Arz ve Talep Dengesi

Türkiye’de demografik faktörler konut talebine büyük bir etki etmektedir. Çünkü şehirleşme oranındaki artış, yüksek miktarda yaşanan göç, nüfustaki artış ve nüfusa bağlı evlilik faaliyetlerinin yüksek olması konut sektöründe talepte artışa neden olmaktadır. İlaveten mevcut binaların eski olması ve kalitesizliği mevcut konutların yetersizliğini sergilemektedir. 2013-2018 yıllarında konut talebi Türkiye’de düzenli olarak artış göstermiştir. 2017 yılında geçmişten bu yana konut satışları tavan yapmıştır. Toplam 1 milyon 409 bin 34 adet konut satılarak rekor kırılmıştır. Konut arzı ise konut satış şeklinde ikinci el satışlara katkı sağlamamaktadır. Çünkü binaların daha önce inşa edilmesinden dolayı etkisi yoktur. 2013-2018 yıllarında Türkiye’de 773 bin 494 konut üretimi gerçekleşmiştir. İnşa edilen konutlar içerisinde özel sektör %90 paya sahiptir. Konut arz-talep ilişkisi özetlendiğinde bahsi geçen 6 sene içerisinde arz 5 milyon 773 bin 494’tür. Konut talebi ise 3 milyon 612 bin 286’dır. Görünürde 2 milyon 161 bin 208 adet konut fazlası vardır. Bu durum ise arz fazlasını ortaya çıkarmıştır. Genel anlamda sektörde arz-talep dengesini bulmak kolay değildir. Dolayısıyla Türkiye’de konut arzının yetersiz olduğu söylenirken öte yandan konut eksikliği ifade edilmektedir. Söz konusu rakamlarda ise artan talep karşılanırken aksine arz fazlası ortaya çıkmıştır (Özlük, 2019:196-201).

2.2.12. Türkiye Ekonomisinde Konut Sorunu

Bir toplumun sahip olduğu belirli takım özellikler vardır. Bu özellikler, toplumun sosyo-kültürel yapısıyla birleşip kişilerin ve çevresinin oluşmasına sebep olmuştur. Benzer nitelikteki özelliklerin bir araya gelmesiyle oluşan kentler ise birbirinden bağımsızdır. Sonuç olarak bir araya gelen her şey sosyo-kültürel faktörlerin sonucudur. Şehirler ise burada kültürel ve sosyal olguların bir araya gelerek oluşması ile ortaya çıkar. Fakat her kentin yapısı ve yöresi birbirinden farklılık göstermektedir. Bu farklılıklar birbirinden ayrı güzellikleri meydana çıkarırken aynı zamanda ise belirli problemlerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Zamanın geçmesiyle birlikte ki farklılıklar da zamana bağlı olarak değişiklikler göstermektedir. Şehirlerin yapı taşlarını oluşturan konutlar da aynı anda hem güzellik tescil eden bir mekan iken bununla birlikte problemlerin doğduğu bir olgudur. Toplumda zaman ile birlikte değişirken konutlar da değişen toplum ile birlikte şekillenmektedir. Dolayısıyla Türkiye’de konutlar kendine has özellikler taşıırken zamanla değişiklik gösterebilmektedir (Alkan ve Ugurlar, 2015:31).

Tüm dünyayı yakından ilgilendiren sanayi devrimiyle birlikte konut global bir probleme dönüşmüştür. Konut problemi çok yönlü ve karmaşık bir sorun teşkil eder. Konut sorunu, bir ülkede geniş bir zaman diliminde farklı aralıklarda analiz edildiğinde her dönemde farklı bir tarafı rağbet görmüştür (Tekeli, 1996:1). Şehirleşmenin ve sanayileşmenin ana olgu olduğu günümüz küresel dünyasında konut problemi, afetler ve savaşların olmasıyla barınma problemi olarak karşıya çıkmıştır. Konut sorunu burada sosyal bir problemdir. Çünkü bireyler ve kişiler hayatlarını idame ettirebilmek ve kendilerini güvende hissedebilmek için barınma ihtiyacı duymaktadır. Bununla birlikte konut sorununun politik, ekonomik, teknolojik yönleri de vardır (Pulat, 1992:1).

Türkiye geliştirmekte olan bir ülkedir. Bu bağlamda, ülkede geçmişten bu yana birçok alanda yenilikler meydana gelmiştir. Devletin şehirlere yapmış olduğu yatırımlar ise kentleşme olgusunu ön plana çıkarmıştır. Bundan dolayı şehirlerde gelişen sanayiler ve hizmetler ön plana çıkmıştır. Kimi şehirler ise bu yapılanma ve sanayileşme olgusundan geri planda kalmıştır. Bu şehirler ise daha çok tarımsal faaliyetler ile geçimini sürdürmektedir. 3 tarafı denizlerle çevrili ve 7 bölgeye ayrılan Türkiye sanayi ve hizmet ülkesi olarak ifade edilmektedir. Bu kapsamda şehirler son modern teknolojiler ile donatılırken bu kapsamda faaliyetlerini sürdürmektedir. Örneğin, sanayi şehrine yakın olan bölgedeki ilçelerden yüksek miktarda göç alan şehirlerde barınma problemi ortaya çıkmaktadır. Bunun sonucunda şehirlerde çarpık kentleşme görülmektedir. Şehir yöneticileri çarpık kentleşmenin önüne geçebilmek için TOKİ tarafından yapılan konutlara destek vererek bireylerin mülk sahibi olmasını amaçlamaktadır. Göç durumu sadece sanayi bölgelerine yakın diye gerçekleşmemektedir. Aynı zamanda iş bulmak amacıyla kentlere göç edenler de vardır. Bu kişilerin sayısının oldukça fazla olması yine şehirlerde konut problemi olgusunu ön plana çıkarmaktadır. Dolayısıyla Türkiye konut sorunu problemini geçmişten bu yana çözemezken günümüzde ise uyguladığı politikalar ile problemi gidermeye çalışmaktadır.

Konut sorununun ana nedenleri şunlardır:

- Konut inşasındaki malzeme fiyatları
- Hızlı şehirleşme ve göç
- Arsa Kısıtı ve Maliyeti
- Hızlı nüfus artışı
- Gelir Dağılımı Etkisi
- Düşük Gelir ve İşsizlik
- Faiz Oranları Yüksekliği

Söz konusu maddeler konut sorunu üzerinde sektörde ön plana çıkmaktadır.

2.2.13. TOKİ (Toplu Konut İdaresi)

Türkiye’de konut yapım hamlelerinin en önemli hareket noktası, yaşanan büyük depremler olmuştur. Cumhuriyetin hemen başında, 1924 yılında yaşanan deprem (Erzurum/Horasan) sonrasında, Eytam Sandığı’nın Emlak ve Eytam Bankası’na dönüştürülmesiyle (1926) devletin, yapı sektörüne ve imar faaliyetlerine fiilen destek olması kararlaştırılmıştır. 1930 yılında çıkarılan Belediyeler Kanunu ile hem sağlıklı konutların yapımı, hem de kamunun konut yapımı amaçlanmıştır ve bu dönemde Ankara Belediyesi işbirliği ile memurlara konut yapımı için Bahçelievler Konut Yapı Kooperatifi kurulmuştur. 1939 yılında yaşanan ve 120.000’e yakın binanın yıkıldığı, 33.000 insanımızın hayatını kaybettiği Erzincan depremi sonrasında ülkemizde konut ve yerleşim sorunu ciddi olarak sorgulanmaya başlanmış ve 1940’larda, Ankara Saraçoğlu mahallesinin oluşturulması için Emlak ve Eytam Bankası’nın sorumluluğunda Emlak Bank Yapı Ltd. Şti kurularak 450 konut yapılmıştır. 1980’li yıllara kadar sosyal devlet anlayışı kapsamında planlı kentleşme ve kamunun toplu konut yapımıyla ilgili çeşitli faaliyetler yapılsa da tam anlamıyla başarılı olunamamış ve gecekondulaşma ülkemizin yapısal sorunlarından biri haline gelmiştir. 17 Ağustos 1999 tarihinde yaşanan Marmara depremiyle bir kez daha kamunun konut yapımındaki işlev, görev ve eksiklikleri gündeme gelmiştir. Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan/belirlenmiş görevleri şunlardır; (TOKİ, 2022)

- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak.
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek.
- Konut inşaatı ile ilgili sanayii veya bu alanda çalışanları desteklemek.
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.
- Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak.
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak.
- Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak.

- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüştürülmesine, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak.
- Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek.
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek.
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek.
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

2.2.14. Türkiye Ekonomisinde Konut Politikaları

Konut politikası, bireylerin ve ailelerin konut ihtiyacını çözebilmek için hükümet tarafından tespit edilen noktalara hitaben alınan eylemsel ve yasal tedbirlerin tümüdür (Keleş, 2012:460). Tanımdan yola çıkıldığında hükümet görev başına gelerek girişimlere başlamıştır. Konut sektöründe uygulamaya konulan politikalar sosyal politikanın alt kolunu teşkil etmektedir. Temel amaç bireylerin maksimum yaşam standartlarında olduğu ve ihtiyaçlarının görülmesidir.

Konut, kamusal mal ve özel mal arasında bir noktada yer almaktadır. Konut sektörünün büyük bir kısmını özel sektör oluştursa da hükümet tarafından da inşa edilmesi ona kamusal özellik katmaktadır (Göker, 2008:110). Dolayısıyla konut hakkından yararlananlar belirlenmiştir ve ona ulaşabilmek için yoğun bir yarış yaşanmaktadır. Konutu elde etmek için uygulanan rekabet ise dışlanma olgusunu ortaya çıkarmaktadır. Çünkü konut kavramı kişiler arasında alışveriş şeklinde yaşanırken ortaya fayda çıkmaktadır (Whitehead, 2006:138-139). İlaveten konut sektörü ekonomi üzerinde ve diğer alanlara nazaran büyük bir dışsallığı olan bir sektördür.

Konut politikalarının dayanağı Osmanlı'ya kadar gitmektedir. Cumhuriyet Döneminden önce yön almaya başlayan politikaların bir kısmı Cumhuriyet öncesinde kalan kısmı da Cumhuriyet Döneminde uygulanmaya başlamıştır. Cumhuriyetin ilanı ile birlikte politikalar da yenilenme ihtiyacı duymuştur. Bu bağlamda, yeni politika ihtiyacı ortaya çıkarken apayrı politikalar düzenlenecektir. Konut politikaları, yeni bir yönetim şeklinin kurulmasıyla birlikte

ulusal ve uluslararası alanlarda yaşanacak gelişmeler sektördeki politikaları da şekillendirmiştir Türkiye de konut politikaları dört dönem altında incelenmektedir (Ulusoy, 2020:92-93):

İlk sırada 1923-1941 dönemi gelmektedir. Kurtuluş savaşının hemen bitiminde başlayan ve çok partili siyasi hareketlerin denenmesi ile biten dönemdir. Kurtuluş savaşının bitmesiyle siyasi ve ekonomik problemlerin çok yoğun bir şekilde yaşandığı ve acilen yeniden düzenleme gereksiniminin olduğu dönemdir. Ekonomik ve siyasi problemlerden dolayı yaşanan dönemin politikaları da gereksinimler etrafında belirlenmiştir. Yeniden yapılanma kapsamında birçok şey yenilense de ortaya çıkan yenilikler şehir toplumu üzerinde hissedilmiştir (Çoban, 2012:78). 1941 yılına kadar birden fazla partili denemelerin yaşandığı bu dönemde daha çok memurların mülk problemlerinin çözülmesi, göçmen vatandaşların mülk sorunlarının çaresi, savaş sonrasında yaşanan yaşam pahalılığı ve kira ücretlerinin kontrol edilmesi gibi denetimler gerçekleştirilmiştir (Alodalı vd, 2014:280). Bu dönemde konut sektöründeki politikalar analiz edilirken, içerisinde bulunulan durum heterojen bir ortamdır ve sıklıkla iç ve dış arbedeler yaşanmaktadır. Yeni bir yönetim şekli savaş henüz sona ermeden kurulmuştur. Dolayısıyla homojenlik belirtmeyen yapısı Cumhuriyet'in Anadolu'da farklı yapıda olan gruplar tarafından bölüneceği ön görüşü hükümetinde yenilikçi politikalarına etki etmektedir. 1950'ye kadar düşünce yapılarının etkileri dönemin konut politikasını da şekillendirmektedir (Heper, 2006:93).

1941-1960 dönemi II. Dünya Savaşı'nın etkisiyle şekillenen dönemdir. Savaşın yaşandığı dönemde dünyadaki bazı ülkeler ve Türkiye savaşın yönlendirmesiyle politikalarını belirlemiştir. Savaştan dolayı Türkiye'de dış ve iç politikada çeşitli varyasyonlar ortaya çıkmıştır (Özçelik, 2010:256). Bu değişiklikler her alanda ortaya çıkarken konut sektörüne de yansımıştır. Bir önceki döneme nazaran büyük bir göç akımı gerçekleşmiş ve bu dönemde şehirler ciddi oranda etkilenmiştir. Göç hareketiyle birlikte kentlerde sanayi alanında ki istihdam oranı artmıştır. Bu dönemde konut sektöründe belirlenecek politikalar ise 1958 yılında İmar İskan Bakanlığı ve diğer kurulan bakanlıklar politikaları belirlemiştir (Keleş, 2012:460). Savaşın bitmesi ve çok partili siyasi hayata geçişle birlikte şehirleşme hızı sükse yapmıştır. Bundan dolayı şehirlerde nüfus yoğunluğu ortaya çıkmıştır (Alodalı vd, 2014:281). Mevcut dönemde konut politikalarının elverişsiz kalması 1950 yılında gecekondulara problemine sebep olmuştur. Gecekonduların ilk olarak ne zaman ortaya çıktığına dair kesin bir bilgi yoktur. Fakat, ağırlıklı olarak II. Dünya Savaşının sonuna doğru görülmeye başlayan bu mimariler siyasi ve ekonomik gelişmeler ile birlikte gelişmiştir (Çakır, 2011:213). Sanayileşme olgusunun yükselmesiyle tarım sektörüne verilen önem azalmıştır. Hükümet sanayileşmeyi arttırmış ve tarım sektörüne mali teşvikler ve yatırımlar yaparken yeni değişiklikler yaratmıştır. Tarım

sektörü makineleşme de ilerleme kaydetmiş ve bu sektörde çalışanlar işsiz kalmışlardır. Dolayısıyla kırsal kesimden kentlere göçler başlamıştır. Kentlere göçlerin artmasıyla iş sağlama ve konut inşası yetersiz kalmıştır. Bu bağlamda gecekondü problemi Türkiye’de 50 seneyi aşkın süre boyunca sorun teşkil edecektir. Bu dönemde konut politikaları şu şekilde ifade edilmiştir: (Köktürk ve Köktürk, 2007:5)

- Öncelik konut arzını karşılamak olup konut elde edemeyen bireylere destek verilecektir.
- “Bina Yapım Teşvik Kanunu” ile bir birey konutu 10 yıl boyunca sadece barınma ihtiyacını karşılamak için kullanacak ve birey 10 sene bina vergisinden muaf tutulacaktır.
- Kırdan kentlere gerçekleşen göçler ile gecekondular artmıştır. Gecekondü yapımını engelleme yasası çıkarılacaktır.
- Özellikle sanayi şehirlerinde fabrikalara yakın alanlarda ikamet edenlere istihdam sağlanacaktır.
- Emlak ve Eylem Bankası kurulmuştur. Bu banka bireylere kredi imkanı sağlayarak konut imkanı sağlayacaktır.
- 5656 sayılı yasa ile Belediye meclisleri konut yatırımı yapmak zorundadır

1961-1980 arası dönem planlı dönem olarak adlandırılmıştır. Çünkü 1961 Anayasası bu dönemde ortaya çıkmış olup 1980 yılına kadar geçerliliği devam etmiştir. Bu dönem de ön plana çıkan unsur kalkınma planlarıdır. Kalkınma planları, içerisinde pek çok şeyi barındıran ve ele alan bir uygulamadır. Konut sektörü de kalkınma planları içerisinde yer almış olup sektörün plan ve ilerlemesi kalkınma planlarında tayin edilmiştir (Ulusoy, 2020:96). I. Kalkınma Planı beş yıllık bir süre içerisinde konut probleminin ilk defa bir bütün olarak ele alındığı bir plandır. Bu plan içerisinde gecekondularda 1.2 milyon insanın yaşadığı belirtilmiştir. Şehirlerde ise %30 civarında ki mevcut konutlar yaşanılabilir düzeyde değildir. Kalkınma planında pratik ve teori olarak uyumsuzluklar vardır. Bu bağlamda plana göre konut sektörüne verilecek destek, toplam yatırımların %20’sini oluşturur. Yani yatırım oranı arttırılmadan belirli önlemler alınarak benzer yatırım ile daha fazla konut inşası gerçekleştirmektir. Bütçenin belli olduğu aynı yatırım daha fazla konut ilkesi benimsenmiştir. İnşa edilecek konutlar ise ucuz ve küçük olacaktır. Temel ilke şu şekilde ifade edilmiştir: “Lüks konut yapımının kısılması ve sağlık bakımından sakıncası olmayan en ucuz halk konutu tipinin seçilmesiyle daha çok sayıda konutun yapımını ve daha geniş bir kütlenin barındırılmasını sağlamaktır” (DPT, 1963). 1941-1960 döneminde gecekondü inşasına karşı gelinmemiş ve çarpık kentleşme ortaya çıkmıştır.

Bu dönemde bir öncekinden farklı olarak gecekondualarda yaşayan bireylere karşı daha yumuşak bir tavır sergilenmiştir. Bu kapsamda sergilenen yaklaşım ise şu şekildedir: Gecekonduları; içinde oturanlara konut bulmadan yıkmamak, her şeyden önce bu gecekonduaların arsa mülkiyeti problemini çözmek, kamu hizmetlerini tamamlayarak durumlarını düzeltmek, çok kötü durumda olanlarını içinde yaşayanların konut ihtiyacını karşılamak suretiyle ortadan kaldırmak.” Bu yaklaşım bir önceki döneme göre daha yumuşak ve anlayışlıdır. Konutların toplumsal boyutta olmaları ile teşvikler verilirken vergi kolaylığı sağlanmıştır. Bankaların kredi vermelerinde ise toplumsal boyut özelliği aranmıştır. Konut arzındaki eksikliği kapatabilmek için kooperatifler belirli takım çalışmalar gerçekleştirmiştir. Kooperatiflerin bu konuda başarılı olabilmesi için ise düzenlemeler yapılmıştır. Bu bağlamda kooperatiflerde bireysel krediler ana planda yer almıştır. Fakat kooperatiflerin çalışmaları da 1979’da yürürlüğe giren bir yasa ile top yekün kredilere bırakılmıştır. Bunun içinde belirli tedbirler alınmıştır (Keleş, 2012: 463). 1961-1980 döneminde dört adet kalkınma planı ortaya çıkmış ve planların genelinde konut sorununun çözümünde ortak bir rol oynamıştır. Planlarda konut sektörünün gelişmesi ve ilerlemesi bunun yanı sıra konut probleminin çözümü için çeşitli varyasyonlar uygulanmıştır. Kalkınma planlarının ilk üçünde problemin çaresi için bireylerin konut sahibi olabilmesi adına kredi imkanları sağlanmış ve konutların toplu üretimi amaçlanmıştır. Son kalkınma planında ise konut talebindeki yükselmeyi karşılayabilmek için bazı önlemler alınmış olup, arazi ve arsaların kamuya ait olması durumunda konut inşası amaçlanmıştır. Konutların inşası için devlet bankaları ve yerel yönetimlere devredilmiştir (Akalin, 2016:115).

2000 yılı ve sonrası dönem günümüz şartlarını ifade etmektedir. Konut sektörü 2002 yılından itibaren sektörde uygulanan politikalar ve konut sorununun çözümünde birçok şey uygulamaya konulmuştur. 2002 yılında Adalet ve Kalkınma Partisi (AKP) iktidarı Türkiye’de başa gelmiştir ve parti politikalarını belirleyip uygulamaya koymuştur. AKP dönemi TOKİ ve kentsel dönüşüm uygulamalarının ana planda olduğu bir dönemdir. Kentsel dönüşüm uygulaması AKP döneminden önce ortaya çıkmıştır. Ancak mevcut iktidar ile özdeşleşmiştir. II. Dünya Savaşı’ı sonucunda şehirlerde ortaya çıkan tahribatların tamir edilmesi ve yenileştirilip eski haline getirmeye kentsel dönüşüm denir (Koçak ve Tolanlar, 2008:401). Şehirleşme olgusuna dair ilk hamle 2002 yılında o dönemin başbakanı Recep Tayyip Erdoğan tarafından “Acil Eylem Planı” olarak hazırlanmıştır. 1 Ocak 2003’te plan kabul almış olup ilerleyen 5 yılda 250.000 konut inşası gerçekleştirilecektir. Bununla birlikte 2011’e kadar toplumsal zemini hazırlanmış olan 500.000 konut inşasına başlanacaktır. Haziran ayında bu amaca erişildiği açıklanmıştır (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2013:2). Bu dönemde TOKİ’nin

yetkileri sektörde uygulanan politika gereği arttırılmıştır. TOKİ aldığı kararlar ve uygulamaları esası ile başbakanlığa bağlıdır ve otonom yapıya bürünmüştür. Ayrıca TOKİ arsa hususun da yelpazesi genişlemiş ve kendi öz kaynaklarını değerlendirerek projeler ortaya koymuştur. Adalet ve Kalkınma Partisi hükümeti konut sektöründe uygulanacak ve ortaya çıkan problemlerin çözüme kavuşması için belirli takım uygulamaları yürürlüğe koymuştur. Bu politikalar şu şekilde açıklanmaktadır (Ulusoy, 2020: 102-104):

- Kırsaldan kente sürekli bir göç hareketi yaşanmaktadır. Dolayısıyla göçlere karşı hazırlıksız yakalanmamak için şehir planlaması zaruri hale getirilmiştir.
- Mahalli idarelere bağlı düzeltmeler ile şehirler zeminden itibaren iyileşme gösterecek ve kent planlamasına elverişli şehirleşme olgusu ortaya çıkacaktır.
- Türkiye’de çok sayıda gecekondu vardır. Bu gecekondu çarpık kentleşmeye neden olmaktadır. Dolayısıyla bu bölgelere öncelik verilecek ve şehir merkezlerinde yapılacak tadilatlar yerine gecekondu bölgelerinde düzeltmeye gidilecektir. Bu bölgelere uygun bir şekilde kelepir konut inşası ve elverişsiz şehirleşmeyi engelleyerek kentlerde ki yaşam kalitesi arttırılacaktır.
- İleriki seviyelerde kentlerin daha sıhhatli, hoş, çevresiyle dikkatleri üzerine çekmesi hedeflenirken, kent bahçe olgusu tekrar gözden geçirilecektir.
- Kentlerde tarihi ve doğal yapıya ehemmiyet verilmeli ve bu yapılara zarar veren olguları engelleyebilmek için çeşitli varyasyonlar yapılacaktır. İlaveten eski şehir dokularının muhafaza edilebilmesi için SİT politikası yeniden şekillenecektir.
- Kentlerin problemlerinin çaresinde sivil toplum kuruluşları devre dışı bırakılmayacaktır. Bu kuruluşlar ile birlikte iş yapılarak mahalle dernekleri kurulacaktır.

Türkiye ekonomisinde konut politikaları 2002 yılından itibaren farklı bir nitelik kazanmıştır. Söz konusu sektör bahsi geçen yıldan itibaren büyük bir sükse yapmış ve kendi içerisindeki sorunların çözümünde mevcut iktidardan büyük bir destek aldığı görülmektedir. İktidarın konut sektörüne verdiği önemin sebebi ise sektörün dinamik bir yapıda olması ve birçok alan ile etkileşim halinde olmasıdır. Bununla birlikte ekonomik büyüme üzerinde katkıda bulunmaktadır.

2.3. COVID-19 ve Konut Sektörü

Konut sektörü, global ölçekte geçmişten bu yana gelişip kompleks bir yapıya sahiptir. Geçmişten bu yana ekonominin kapsamlı ve karmaşık yapısı vardır. Nüfus artışıyla birlikte ortaya

çıkan hareketlilik, uluslararası nakit akışı ve iletişim çağıyla birlikte tüm unsurlar birbirine entegre edilmiştir. Küresel ölçekte ekonomik kalkınma ve büyüme açısından pozitif bir olgu ortaya çıkmıştır. Ancak yaşanan krizler bu faktörleri büyük bir sekteye uğratmıştır. Örneğin, 2008 krizi ve yakın dönemde ortaya çıkan ve hala etkisini sürdüren COVID-19 salgını sosyal, politik, kültürel ve ekonomik anlamda insan yaşamını olumsuz etkilemiştir. Salgının etkileri yerel kapsamın dışına çıkmış ve küresel dünya da büyük bir olumsuzluk yaratmıştır (Lockwood, 2020).

COVID-19 kısa sürede yaydığı etkiyle birlikte tüm dünyaya yayılım göstermiş ve WHO tarafından pandemi ilan edilmesine neden olmuştur. Bireylerin gündelik yaşamlarının dışına çıkmasına neden olan, insan hayatını felç eden, global çapta ekonomik bozulmalara yol açan ve finans piyasaları üzerinde negatif etki yaratan koronavirüs salgını ile ülkeler ciddi bir kriz ile karşı karşıya kalmıştır. Ekonomideki olumsuzluklar şu şekilde ifade edilebilir: salgının bulaş hızını azaltabilmek için kısıtlamalara gidilmiştir. Bu kapsamda, üretim tedarik zincirindeki aksaklıklar, işsizliğin artması, imalat ve hizmet sektöründe ki olumsuzluklar, turizm, esnafların kapanması, ticarete bozulma ve gelir dağılımındaki düşüşler ekonomi üzerindeki negatif etkilerdir. Ülkeler virüse karşı ilk başta gereken hassasiyeti göstermemiş ve hafife almıştır. Bunun sonucunda ise salgın hızını arttırırken dünya ülkeleri önlem ve tedbirleri geç almışlardır (Pak vd, 2020:1-2).

COVID-19 salgını hem arz hem de talep üzerinde aynı anda etkiye neden olan küresel bir salgın krizidir. Talep yönünden incelendiğinde, salgın nedeniyle karantinaya girilmesi, işsizlik, işsizlikten doğan gelirdeki azalma, ekonomik beklentilerin kötü yönde ilerlemesiyle şirket yatırımları ve hanehalkının tüketimindeki azalma ve işten kovulmalar talep tarafında şoklara neden olmuştur. Arz açısından ise salgının hızını azaltabilmek için evden çalışma ve esnek çalışma metodu getirilmiştir. Bu bağlamda, esnafların kapatılması, insan hareketinin azalması ve sosyal mesafe gibi alınan tedbirler üretimi sekteye uğratmıştır. Çevresel faaliyetlerin devamlılığı ve kalkınmanın sürdürülebilirliği salgından dolayı alınan tedbirlerden dolayı negatif etkilenmiştir (Vitenu Sackey ve Barfi, 2021:34-35). Genellikle evde olan bireyler alışverişlerini internet vasıtasıyla gerçekleştirmiş ve kapalı olan esnafların endişeye girmesine neden olmuştur (Derici ve Atalay, 2019:1397). COVID-19, 1929 Buhranından bu yana dünyanın karşılaştığı en büyük kriz olarak adlandırılmıştır (BBC, 2021). Örneğin, 2019 yılında %3.68 olan ABD’de işsizlik bir sonraki sene %8.10 civarına yükselmiştir. Dolayısıyla salgın işsizliğin artmasında büyük rol oynamıştır.

Konut sektörünün kalkınma ve büyüme üzerindeki etkisi yadırganamayacak kadar büyüktür. Çünkü konut sektörü diğer birçok sektörle ilişki içerisindedir. Örneğin, yatırım, istihdam, iş olanağı yaratması ve tasarruf gibi başat makroekonomik unsurlara etki ederek kalkınma ve büyümeye katkı sağlamaktadır. Konutların kaliteli bir yapıda olması, bireyleri sosyal açıdan yükseltmektedir. Dolayısıyla ekonomik kalkınmanın devamlılığını sağlayabilmek için bireyler ve

devletin kaliteli konutlar üretmesi ekonominin daha randımanlı olabilmesi için temel şart olmuştur. Ek olarak konut sektörü yaşam endeksleri içerisinde kullanılan faktörlerden biridir. Bundan dolayı sektör daha da önemli hale gelmiştir (Uwatt, 2019:1-2).

2019 yılının sonunda Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan COVID-19 salgını dünya ülkeleri ve Türkiye'de konut sektörü üzerinde olumsuz bir duruma neden olmuştur. Konut sektörü, ulusal ve küresel çapta, kredi oranlarındaki artış, konut fiyatlarındaki yükselme, genel konut satışları vb. faktörler etkileşim halindedir. Örneğin, Türkiye ekonomisinde 2019 yılında kredi oranları %18.10 artmış ve konut fiyatları ise %13.19 oranında artış göstermiştir. Türkiye bu istatistik ile Avrupa ülkeleri ile kıyas edildiğinde sıralamada başı çekmektedir. Yine 2019 yılında "IMF Küresel Konut Fiyat Endeksi" 2020'nin 3. çeyreğinin de 169.77 civarında seyrederken tarihinin en büyük zirvesini gerçekleştirmiştir. 2019'un altıncı ayından itibaren Türkiye'de faizler düşürülmüş ve kredi alma imkanı kolaylaştırılmıştır. Bununla birlikte sektör içerisinde bir kıpırdanma ortaya çıkmıştır. Ancak bir süre sonra faiz oranları tekrar artınca konut inşası maliyetlerindeki yükselme fiyatların artmasına neden olmuştur. Bunun sonucunda konut sektörü aşağı yönlü bir eğilim göstermeye başlamıştır (Usanmaz, 2021:1356).

Bir ekonomide yaşanan kriz sonucunda ilk olarak gayrimenkul sektörü olumsuz etkilenmektedir. Krizlerin global çapta etkisinde ülke toplumları konut satın alma ve o sektöre yatırım yapmayı bir süreliğine ertelerler. Toplumların sergilediği bu davranış kira ücretlerini azaltıcı, talebin düşmesi ve tüketicilerin güvensizliğini ortaya koymaktadır. Kira ücretlerinin düşmesiyle bir süre sonra M2 (Yetki Belgesi) ücretleri de azalacaktır. Dolayısıyla konut sektörü içerisindeki yatırımlar düşüş gösterecektir. Böyle bir durumda karar vericiler yani devlet krizin sektör üzerindeki etkisini azaltabilmek için destek verecektir. Örneğin, devlet konut sektörü ve diğer sektörler üzerinde katkısı olacak destek ve teşvik paketleri açıklayacaktır. Sadece devletin verdiği katkı yeterli değildir. Söz konusu sektör bireylerin güvenini sağlayacak ve onları teşvik edecek tedbirler alacaktır. Kriz üzerindeki beklentilerin doğru çıkması ve global ölçekte etkisini hissettirmesi konut sektörü üzerinde büyük bir durgunluğa neden olacaktır. Hızla yükselen nüfus ve şehirleşme oranlarının kayda alınması sektör özelinde arz-talep ilişkisini sektöre uğratacaktır (Başdoğan, 2020).

Konut sektöründe talepteki değişikliklere faiz faktörü büyük bir oynaklığa neden olmaktadır. Talepte bir artış yaşanması için faizlerin düşmesi gerekmektedir. Fakat faiz oranının neden düştüğü burada oldukça önem taşımaktadır. Çünkü ekonomide yaşanan zayıflıktan dolayı faiz oranları düşerse talep artışı olmayabilir. Ayrıca faizlerde yaşanan düşüş kısır döngü mü? Yoksa kalıcı mı? Burada ise beklenti ve tahminler devreye girmektedir. Kişilere göre eğer düşüş kalıcı ise talep artışı ortaya çıkacaktır. Kredi almakta ki şartların da değişikliğe uğraması sektörde talep

üzerinde ciddi etki yaratmaktadır. Zira konut satın alımında kredi kullanımı oldukça önem taşımaktadır ve talepte kolaylıkla bir artışa neden olabilir (Watson, 2013). Burada merkez bankaları faizleri düşürmek veya arttırmak için kendi araçlarını uygulamaya koymaktadır. Para politikasını devreye sokarak konut sektöründe talepte, konut kredilerinde fiyatında etkili olmaktadır. Bu bağlamda, ülkelerin merkez bankaları finansal piyasalarda ve ekonomide ki riskleri dikkate almaktadır. Bunun sonucunda uygulanan politikanın aksiyonunu analiz edebilmek için söz konusu sektördeki varyasyonları bilmesi, görmesi ve konut sektöründeki neler olacağını tahminle çözmesi gerekmektedir (Bank of England, 2020). Örneğin Türkiye’de konut sektöründe yaşanan kredilerdeki artışın büyümesinde ve Avrupa ülkeleri arasında başı çekmesinin nedeni karar vericilerin aracılığı ile devlet bankalarının ön ayak olmasıyla ortaya çıkan faiz oranlarındaki düşüklüktür. Düşük faiz politikası izlenmiş ve her sektörde bir canlanma yaşanmıştır. 25 Temmuz 2021’de Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) devlet bankalarının önderlik etmesiyle konut sektöründeki krediler de indirimi açıklamıştır. Söz konusu krediler indirimin açıklandığı bir gün sonrasında %20.49 olarak ifade edilmiştir. Konut sektöründe krediler de yer alan ortalama bileşik faiz ise %13.64 dolaylarına gerilemiştir. Bunların sonucunda Türkiye’de konut faizlerinde yaşanan düşüş konut kredisi üzerinde ciddi bir talep artışı yaratmıştır (Usanmaz, 2021:1357).

2.4. COVID-19’un Türkiye’de Konut Sektörüne Etkileri

Toplumlar için pandemi kapsamında alınan tedbirler tarihte benzeri görülmemiş nitelikte olması, alınan tedbir ve kısıtlamalar sebebiyle sosyal yapının yanında makroekonomik yapının da bozulmasına ve halihazırda krizlere açık olan ekonomilerin daha da hassaslaşmasına yol açmıştır. İnşaat ve konut sektörünün etki ve kapsamı göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu sektörler ekonomide meydana gelen olumlu veya olumsuz gelişmelerden büyük ölçüde etkilenmektedir. Pandeminin ülke ekonomilerine etkileri göz önünde bulundurulduğunda, konut sektörü krizlere duyarlı olması nedeniyle pandemi sürecinden yüksek ölçekte etkilenecek sektörlerden biridir. Pandemi sürecinde oluşan belirsizlikler, tüketici davranışları ve finansal piyasalarda yaşanan sorunlar konut sektörünü doğrudan etkileyebilecektir.

İnşaat sektörünün alt kolu olmasına rağmen konut sektörü, inşaat sektörü ile paralellik göstererek GSYH içerisinde yüksek bir paya ve etkiye sahiptir. Nitekim ekonomi içerisindeki etkinlik ve verimlilik bakımından konut sektörü verileri incelendiğinde GSYH içerisindeki yüksek oranlılığı doğrulanmaktadır. Türkiye ekonomisinde COVID-19’un ilk vakaları ile birlikte inşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı ikinci çeyreğe kadar artmış fakat üçüncü çeyrekte tekrar gerilemeye başlamıştır. Bu seyir COVID-19’un GSYH üzerindeki etkisinden de kaynaklanmaktadır. Konut

sektörü, yüksek çarpan etkisinden dolayı ekonomide ön planda yer alırken Türkiye ekonomisinin özelliklerinden dolayı kırılgan bir yapıya sahiptir. 2019'un ilk çeyreğinde inşaat sektörünün GSYH'dan aldığı pay %6.2 iken 2020'nin üçüncü çeyreğinde %4.8'e düşmüştür (GYODER 3. Çeyrek Raporu, 2020:19).

Türkiye ekonomisinde makroekonomik göstergelerdeki değişimler, özel de konut sektörünü etkilerken genelde gayrimenkul sektörüne etki etmektedir. Bu kapsamda, iki sektör de yatırım amaçlı olmasından dolayı her zaman ön plandadır. Hızlı nüfus artışı, sosyal ve kültürel gelişmeler sonucu çekirdek aile tipine geçiş ve kentleşme sonucu ortaya çıkan yoğun konut ihtiyacı, inşaat sektörü içerisinde konut yapımına ayrı bir önem kazandırmaktadır. Türkiye'de konut ihtiyacı, tarımdaki yapısal değişikliğe bağlı olarak kırdan şehirlere göçün giderek hızlanması ve nüfusun hızla artışı sonucu, çözülmesi güç bir sorun olarak ortaya çıkmıştır. Tablo 15'de yıllık konut satışlarına ait veriler aşağıda verilmiştir.

Tablo 15. Türkiye Ekonomisinde Yıllık Konut Satışları

Yıllar (Toplam Adet)	İpotekli İlk Satış	İpotekli 2. El Satış	Diğer, İlk satış
2015	192.175	242.213	406.492
2016	200.373	249.135	431.313
2017	206.723	266.376	452.975
2018	125.389	151.431	526.183
2019	112.774	219.734	398.908
2020	183.987	389.350	285.753

Kaynak: TÜİK,2021

Tablo 15 incelendiğinde, kriz ile birlikte, izleyen yılda birinci elden satışlar düşüş gösterirken ikinci el satışlar yine artmıştır. 2020 yılında ise tüm dünyada yaşanan COVID-19 salgını ile birlikte ipotekli satışlar ciddi ölçüde artış gösterirken, diğer ilk satış kaleminde kayda değer bir düşüş yaşanmıştır. Pandeminin erken döneminde piyasa koşullarının ve borçlanma maliyetlerinin nispeten uygun olmasının ipotekli satışlarda artışa neden olduğu düşünülmektedir. TÜİK 2021 yılı verilerine göre ilk 6 aylık süreçte konut talebi incelendiğinde, geçmiş yıllara göre sektörde dağınık bir görüntü görülmekte olup, satış anlamında da sektörün yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2018 yılında Türkiye ekonomisinde yaşanan krizin ana aktörlerinden biri olan konut sektörü toplam satış bakımından krizin gerçekleştiği bir önceki yıla göre düşüş göstermiş olup yaşanan ekonomik krizden payını almıştır. Konut sektöründe yaşanan krizin etkisi 2020 yılında tüm dünyanın ana problemlerinden biri olan pandemi ile birlikte hız kazanmıştır. Fakat 2020 yılına gelindiğinde toplam konut satışı ve tüm satış kalemleri cinsinde artış meydana gelmiştir. Bunun ana sebebi Türkiye ekonomisinde pandemi dönemi ile birlikte faiz oranlarında yaşanan düşüştür. Bu bağlamda, bireylerin konut sektörüne yaptıkları yatırımlarda artış meydana gelmiştir. 2015 yılı itibariyle ipotekli ve ilk el satış ile ipotekli

ve ikinci el satışları son 5 yıl itibariyle inişli çıkışlı bir seyir izlemektedir. Türkiye ekonomisinde 2018 yılında yaşanan ekonomik şokların da etkisiyle konut sektörü aynı yıl içerisinde bir önceki yıla göre hızlı bir düşüş göstermiştir. İzleyen yıllar itibariyle, kalkınmaya çalışan sektör, istikrarsız bir görüntü ortaya koymaktadır. 2020 yılı itibariyle COVID-19 salgınıyla birlikte, konutların satış şekline göre, ilk elden alım düşüş gösterirken ikinci el satışlarda ise bir önceki yıla göre ciddi bir artış olduğu görülmüştür.

Bir ülkede konut sektöründe konut finansmanı sorununu çözebilmek için uygun finansal sistem alt yapısı gereklidir. Türkiye ekonomisinin mevcut koşulları dikkate alınarak oluşturulacak konut finansmanı ile konut sektöründe değişiklikler yaşanmaktadır. Tablo 16’da Türkiye ekonomisinde çeyreklik verilerle oluşturulmuş bireylerin kullandıkları kredi miktarları gösterilmektedir.

Tablo 16. Türkiye Ekonomisinde Kullandırılan Kredi Miktarı

Dönem	Ç1-2019	Ç2-2019	Ç3-2019	Ç4-2019	Ç1-2020	Ç2-2020	Ç3-2020
Kullandırılan Kredi Toplamı	5.920	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001
Kullandırılan Kredi Adedi	42.379	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193

Kaynak: GYÖDER, 4. Çeyrek Raporu, 2020:34

COVID-19 neticesinde ekonomide meydana gelen değişimler finansal sistemde faiz oranlarının düşmesinden dolayı krediye ulaşılabilirlik artmıştır. Böylece kredi talebi ve kredi miktarında artış yaşanmıştır. COVID-19’un konut sektöründe meydana getirdiği finansal gelişmeler bakımından 2019 yılı son çeyreğinde kredi adet / hacmi 147.731 / 25.075 olarak gerçekleşmiştir. Pandemi ekonomik etkilerinin kapsamına giren 2020 yılı için son çeyrek Aralık ayı verileri incelendiğinde ise, 2019 yılına kıyasla artış meydana geldiği ve kredi adedi/konut kredi hacmi 230.193 / 278,3 milyar TL olarak gerçekleştiği tespit edilmiştir. Genel resme bakıldığında, konut sektörünün COVID-19 salgın dönemi öncesinde normal piyasa koşulları altında arz ve talep düzeylerinde aşırı sapma ve dengesizliklerin oluşmadığı görülmektedir. Ancak konut arzının girdi maliyetleri artarken kar oranlarının azaldığı ifade edilebilir. Pandemi sürecinde konut talebinde ise ciddi değişimler yaşanırken belirsizliğinde etkili olmasıyla panik satışlarının yapıldığı gözlemlenmiştir. Bu bağlamda, COVID-19’dan önce fiyat, arz ve talep dengesinden söz edilebilirken pandemi dönemi ile birlikte bozulan üretim zinciri, tüketici davranışları ve ekonomik göstergeler neticesinde arz- talep şokları ve fiyatlarda oynaklıklar meydana gelmiştir (GYÖDER, 4. Çeyrek Raporu, 2020: 35).

Tablo 17. Bina Sayım Verileri

YIL	KONUT ADEDİ	DEĞİŞİM ORANI
2015	28.252.598	%14
2016	29.340.118	%2
2017	32.802.435	%12
2018	35.040.843	%7
2019	38.801.537	%11
2020	39.307.621	%1

Kaynak: GYÖDER, 4.Çeyrek Raporu, 2020:23

Türkiye’de ekonomik büyümeye destek veren en önemli sektörlerin başında gelen inşaat sektörü kendisine girdi sağlayan birçok alt sektörün gelişimine de katkıda bulunarak ülkenin istihdam yaratma kapasitesini önemli ölçüde etkilemektedir. Kamu politikaları ve ekonomik kararlar ile yurt dışı piyasalarında yaşanan gelişmelerin ise sektörü doğrudan etkilediği görülmektedir. Yüzlerce sektörü ayakta tutan, istihdam olanağı sağlayan ve bunu büyüme rakamlarına yansıtan inşaat sektörü, ülkenin alt yapılarından biridir. Tablo 17’de yapı izin istatistikleri içerisinde yer alan bina sayım verileri gösterilmektedir. 2015 yılından itibaren yapı izin istatistiği ve ruhsatı verilen bina sayılarında artış görülmektedir. Dikkat çeken nokta ise 2018 yılında Türkiye ekonomisinde yaşanan krize rağmen bina yapımlarında artış devam ederken konut arzının konut talebine göre fazla olduğu tespit edilmiştir. Yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı yüzde 73,7, yüzölçümü yüzde 58,1, değeri yüzde 76,1, daire sayısı yüzde 97,9 artmıştır. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı yüzde 23,5, yüzölçümü yüzde 22,8, değeri yüzde 15,3, daire sayısı yüzde 22,3 azalmıştır. 2020 yılının Mart ayında ortaya çıkan ve global ölçekte tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgınında ise inşaatlarda olan çalışma hızla devam ederken herhangi bir yavaşlama meydana gelmemiştir. 2019 yılına göre ise değişim oranında %1’lik bir değişim mevcutken salgın, konut yapımına engel olmamıştır (GYODER 4. Çeyrek Raporu, 2020:24).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ

3.1. Araştırmanın Metodu ve Ekonometrik Analiz

COVID-19 ve konut sektörü arasındaki ampirik ve teorik ilişki bu bölümde incelenecektir. Öncelikle, alan yazınında konut sektörüne ilişkin yerli ve yabancı literatür yer alırken devamında COVID-19'un sektörler üzerinde yarattığı etkiler ve konut sektörüyle olan ilişkisi irdelenmiştir. Literatür özeti sonrasında ise çalışma da kullanılan testlerin teorileri açıklanmaktadır.

3.2. Literatür Özeti

Konut sektörü, birden fazla sektör ile iç içe olan ve dinamik yapısından dolayı anlık gelişmelerden hemen etkilenen ve birden çok unsuru içerisinde barındıran bir sektördür. Alan yazını içerisinde konut sektörünün makroekonomik faktörler, arz-talep dengesi, reel ve efektif döviz kuru ve sermaye piyasaları ile olan çalışmaları yer almaktadır. Bu tez çalışmasında ise COVID-19'un konut sektörüne olan etkisi incelenecektir. Söz konusu araştırma literatür de ilk çalışma olacak olması ayrı bir önem kazanmaktadır. Bu konunun tercih edilmesinin nedeni ise salgın hastalıkların konut sektörü üzerindeki etkisiyle alakalı çalışmalar literatürde yetersizdir. Yerli kaynaklar da salgın hastalıkların sektörler üzerindeki etkisi derleme ve istatistiksel olarak yapılmış olup yeterince derinlik arz etmemektedir. Yabancı çalışmalar da ise belirli bir bölge üzerinde yapılmış olup sadece bir bölge üzerinden analiz edilmektedir. Çalışmaları birbirinden ayıran nokta ise kullanılan değişkenler, yöntem ve ülke örneklemeleri olduğu görülmektedir.

Konut sektörü ve pandemi dönemi arasındaki ilişkiye ilişkin literatür 3 grupta incelenecektir.

- Konut sektörü ve Makroekonomik Göstergeler Arasındaki İlişki
- COVID-19'un Sektörler Üzerindeki Etkileri
- COVID-19'un Konut Piyasasına Etkileri

Konut sektörü ve makroekonomik göstergeler arasında sıkı bir ilişki vardır. Söz konusu göstergelerdeki bir değişiklik konut sektörü başta olmak üzere tüm alanlarda etkisini göstermektedir. Konut sektörü ve makroekonomik büyüklükler arasındaki ilişkiye ilişkin alan yazınında yer alan çalışmalar şu şekilde özetlenebilir:

Konuyla ilgili yerli ve yabancı literatür incelendiğinde konut sektörüne dair çok sayıda teorik ve ampirik araştırmanın olduğu ifade edilebilir. Yapılan çalışmalarda konut sektörünü etkileyen faktörler olarak, konut talebi ve arzı, konut fiyat endeksi ve hedonik konut fiyat endeksi gibi konut sektörünün içerisinde yer alan unsurların farklı şekillerde ele alındığı görülmektedir. Bu kapsamda yerli literatüre bakıldığında, yapılan çalışmalarda elde edilen bazı bulgular konut sektörü ve makroekonomik değişkenler arasındaki ilişkiyi doğrularken kimi bulgular ise iktisadi beklentilerle çelişmektedir. Bu doğrultuda konut sektörü ile faiz oranı, enflasyon, döviz kuru, para arzı ve reel GSYH gibi seçili makroekonomik göstergeler arasındaki ilişkinin varlığına dair çok sayıda yerli çalışmaya rastlamak mümkündür (Badurlar, 2008; İbicioğlu ve Karan, 2012; Çankaya, 2013; Akkaş ve Sayılğan, 2015; Dilber ve Sertkaya, 2016; Kolcu ve Yamak, 2018; Özcan ve Tormuş, 2018; Afşar ve Karpuz, 2019; Bayır vd, 2019; Eryüzlü ve Ekici, 2020; Karadağ, 2020). Söz konusu araştırmalarda makroekonomik göstergelerin konut sektörü üzerinde doğrudan ya da dolaylı olarak etkili olduğu vurgulanmaktadır. Son yıllarda konut sektörünü daha farklı açıdan inceleyen çalışmalarda literatür içerisinde yerini almıştır. Bu kapsamda konut sektörünün sermaye piyasaları ve parasal aktarım mekanizmaları ile etkileşimini inceleyen araştırmalara rastlamak mümkündür. (Akçalı ve Mollaahmetoğlu, 2018; Darıcı, 2018; Afşar ve Karpuz, 2019; Bayır, 2020; Kocabıyık vd, 2020). Elde edilen bulgular para politikasının konut fiyatları üzerinde baskı yarattığını gösterirken, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile konut sektörü arasında ilişkinin varlığına işaret etmektedir. Ancak bu bulguların aksine (Kocabıyık vd. 2020), gayrimenkul sertifikası ve makroekonomik değişkenler arasında ilişkinin olmadığını ortaya koymuşlardır. Uluslararası literatüre göz atıldığında konut sektörü genel anlamda makroekonomik göstergeler, konut arz ve talep ilişkisi vb. şekilde ele alınmış olup, yerli literatürde yer alan çalışmalar ile kıyaslandığında teorik anlamda farklılıklar göze çarpmaktadır. Alan yazınında geçmişten bu yana (Kennedy ve Andersen, 1994; Englaund ve Ioannides, 1997; Green, 1997; Baffoe-Bonnie, 1998; Zhu, 2006; Egert ve Mihaljek, 2007; Belratti ve Morana, 2010; ve Gasparéniené vd, 2016) tarafından yapılan çalışmalarda elde edilen bulgular, konut sektörünün doğrudan ve dolaylı olarak makroekonomik göstergelerden etkilendiğini ortaya koymaktadır. Bu bulguların aksine makroekonomik göstergelerin konut sektörü üzerindeki etkisinin negatif olduğu çalışmalar da literatürde yer almaktadır. Bu kapsamda (Kearl, 1979; Follain, 1981; Schwab, 1983; Manchester, 1987; Haris 1989; Gallin, 2006; ve Mikhed ve Zemcik, 2009) tarafından yapılan çalışmalar makroekonomik göstergeler ile konut sektörü arasında bir ilişkinin olmadığını öne sürmektedir. Uluslararası literatürde konut sektörü ile ilgili yapılan çalışmalar sadece makroekonomik göstergeler ile sınırlı kalmayıp konut arz ve talep ilişkisi açısından da

incelenmiştir. Bu bağlamda (Lim vd., 1980; ve Adams ve Füss, 2010) tarafından yapılan araştırmalar, konut arz ve talep ilişkisi demografik unsurlar üzerinden, anketler ile elde edilen verilerden hareketle hanehalkının gelir ve tüketimine göre bir ilişki olduğunu göstermektedir. Öte yandan (Fernandez-Kranz ve Hon, 2006; ve Painter ve Redfearn, 2002), konut sektörünün arz ve talep yönünden incelendiği makroekonomik, demografik unsurlar ve konut kredisi özelinde değerlendirmeye alındığında farklı bulgular ortaya koymuşlardır. Son yıllar da konut sektöründe konut kredileri, döviz kurları, hanehalkı gelirleri, konut yatırımları ve makroekonomik değişkenlerin sektör üzerinde olumlu ve olumsuz etkilerinin olduğu çalışmalar ise şu şekilde ifade edilebilir: (Panagiotidis ve Printzis, 2015; Kong vd, 2016; Shaari vd, 2016; Bahmani- Oskooee ve Whu, 2018; Trofimov vd, 2018) konut sektöründe kredilerin, sektöre yapılan yatırımların, başat göstergelerden olan döviz kurunun, sektör içerisinde canlanmaya neden olduğunu ifade etmişlerdir.

Yukarıda konut sektörünün makroekonomik göstergeler, konut arz ve talebi, konut kredileri ve para ve maliye politikası ile olan ilişkisi ulusal ve uluslararası literatür de yapılmış çalışmalar yer almaktadır. Bahsi geçen çalışmaların birbirlerinden farkları ele alındığı dönem ve örneklem olarak düşünülebilir. Çalışmalar ağırlıkla bir ülke ekonomisini performansı hakkında bilgi veren makroekonomik göstergeler ile alakalı iken çoğu araştırma da sektörün bu göstergeler ile olan pozitif ilişkisi ortaya konulmuştur. Fakat bazı çalışmalar da ise makroekonomik göstergelerin konut sektörü ile ilişkisiz olduğu belirlenirken bunun nedeni ise bahsedildiği gibi çalışmanın gerçekleştirildiği dönem aralığıdır. Bu tez çalışmasında ise yukarıdaki çalışmalardan farklı olarak bir virüsün konut sektörü üzerindeki etkisi analiz edilecektir.

Ekonominin tam zamanlı işlemesine olanak sağlayan sermaye piyasaları, fiziki unsurların değerli kağıtlar üzerinden işlem yapıldığı bir alandır. Sektörel olarak konut piyasasında ortaya çıkabilecek bir gelişmenin sonuçlarının anlık olarak yansıdığı sermaye piyasaları bu özelliği ile literatür de sıklıkla incelenen önemli bir unsur haline gelmiştir. Bu doğrultuda uluslararası literatür de sermaye piyasaları ve konut sektörü üzerine ilişkili birçok araştırma gerçekleştirildiği gözlemlenmektedir. Örneğin, (Lizieri ve Satchell, 1997; Lu ve So, 2001; Nishigaki, 2007; ve Loo vd., 2016) tarafından yapılan çalışmalarda sermaye piyasası ve konut piyasası ilişkileri incelenirken Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) endeksi, faiz oranı ve enflasyon gibi değişkenler üzerinde durulmuştur. Elde edilen bulgulara göre, GYO endeksi ile enflasyon arasında negatif ilişki olduğu tespit edilmiş faiz oranları açısından ise aradaki ilişkinin pozitif olduğu saptanmıştır. Diğer yandan, (Ewing ve Payne, 2005; Wong, 2017; ve

Hussin vd., 2017) tarafından yapılan araştırmalarda, faizin yukarıda belirtilen bulguların aksine negatif bir etki gösterdiği ortaya konmuştur.

COVID-19 sadece insanları normal yaşamlarının dışına çıkaran ve onları olağanüstü şartlarda yaşamaya mecbur eden bir olgu değildir. Salgınla baş edebilmek için tedbirler zinciri oluşturulmuş ve uygulamaya konulmuştur. Örneğin, sokağa çıkma kısıtlamaları sonucunda bireyler evlerinde kalmakta olup iş yerlerine gidemezler. İş yerini aamamanın sonucunda ise tedarik zincirinde aksama meydana gelmektedir. Dolayısıyla salgının sektörler üzerine olumsuz etkileri mevcuttur.

Pandeminin ekonomilerde oluşturduğu yıkıcı etkileri inceleyen araştırmalar, yeterli düzeyde gösterge ve veri ihtiyacının karşılanması ile birlikte nispeten mümkün hale gelmektedir. Ancak pandemi sürecinin devam etmesi ve geleceğe yönelik belirsizliklerin yüksek düzeyde olması, kapsamlı ve güvenilir ampirik bulgulara ulaşılmasını zorlaştırabilmektedir. Mevcut durumda COVID-19'un ekonomik etkileri ile alakalı ampirik literatüre bakıldığında genel olarak sermaye piyasaları ile COVID-19 ilişkisine yoğunlaşıldığı görülmektedir. Bunun sebebi ise sermaye piyasalarında veri aralığının COVID-19 salgını ile ilgili yayınlanan günlük verilerle uyumlu olması olarak ifade edilebilir. Pandeminin literatür yazınında genel olarak ekonomiye etkileri ve makroekonomik göstergeler üzerindeki etkisini inceleyen çalışmaların daha çok derlemeler ve teorik çalışmalar olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda, ulusal yazın alanında pandeminin ekonomiye etkileri üzerine çok sayıda (Adığüzel, 2020; Arabacı ve Yücel, 2020; Cinel, 2020; Duran ve Acar 2020; Gümüş, 2020; Soylu, 2020; ve Ulun, 2020) araştırma ön plana çıkmaktadır. Söz konusu çalışmalar da pandeminin sektörler bazında Türkiye ekonomisine olan etkilerine yer verilmiş olup, COVID-19 etkisiyle birlikte Türkiye ekonomisinin başat makroekonomik göstergelerinde meydana gelen bozulmalara değinilmiştir. Ulusal yazın alanının yanı sıra uluslararası yazında ise yapılan çalışmalar yine derleme ve istatistiksel bulgulardan oluşmaktadır. Ampirik çalışmaların eksik olmasının nedeni ise makroekonomik değişkenlere ait verilerin zaman aralıkları COVID-19 ile ilgili göstergelerle uyum göstermemesi olarak ifade edilebilir. Bu bağlamda, (Barua, 2020; Fernandes, 2020; Fornaro ve Wolf, 2020; ve Guerrieri vd, 2020) tarafından yapılan çalışmalar da pandeminin ülke ekonomilerine olan etkileri incelenirken arz-talep şoklarına ve sektörler arası etkileşime de değinilmektedir.

Literatür taramasında pandemi ve makroekonomi arasındaki ilişkiyi inceleyen ampirik ve sektörel anlamda sonuçlara varan ampirik çalışmalar dikkate alındığında, bazı çalışmalar öne çıkmaktadır (Baker, vd. 2020; Del Rio vd, 2020; De Espana, 2020; Yang vd, 2020; Karim vd., 2020). Yukarıda bahsedilen çalışmalarda veriye ulaşma kolaylığı ve analiz edilebilir

olmasından dolayı uluslararası literatürün sermaye piyasaları üzerine yoğunlaştığı tespit edilmiştir. COVID-19'un Hang Seng Endeksi ve Şanghay Menkul Kıymetler Borsası Kompozit Endeksi ve DAX30 gibi sermaye piyasaları etkisi genellikle sektör endeksleri üzerinden yorumlanmış ve analiz edilmiştir. Alan yazınında derine inildiğinde daha çok teorik ve derleme çalışmalara denk gelindiği görülmektedir. Ulusal literatürün aynı sebepten dolayı çalışma kapsamının uluslararası literatürle benzeştiği fakat işgücü piyasasına da değinildiği görülmüştür. Bu kapsam da (Zeren ve Hizarcı, 2020; İbiş, 2020; Akça, 2020; ve Çütcü ve Kılıç 2020) sermaye piyasaları ve BİST sektör endeksleri üzerine yapılan çalışmalarda ulaşılan sonuçlara göre, sektörel anlamda ülke ekonomisinin olumsuz ve derinlemesine etkilendiği görülmektedir.

Tez çalışmasının temelini oluşturan COVID-19 ve konut sektörüne ilişkin literatür de Türkiye'de sadece tek bir çalışma yer almaktadır. Söz konusu çalışma (Usanmaz, 2020) ait olup COVID-19'un konut sektörüne olan etkisini derleme olarak incelemiştir. Bu çalışma dışında salgının konut sektörü üzerine olan etkisinde uluslararası çalışmalara başvuru yapılmıştır.

Salgın hastalıkların yaşandığı dönemlerde konut fiyatları ve kira fiyatlarının nasıl bir seyir izlediği esasen COVID-19 pandemisine özgü bir araştırma konusu değildir. Örneğin, Francke and Korevaar (2021) 17. yüzyılda Amsterdam'ı etkileyen veba ve 19. Yüzyılda Paris'te ortaya çıkan kolera salgınlarının yaşandığı dönemlere ait mikro verileri kullanarak konut piyasasını incelemişlerdir. Elde edilen bulgular, söz konusu pandemilerin konut fiyatlarında büyük ölçekli bir düşüşe neden olduğunu, kira fiyatlarındaki düşüşün ise nispeten daha az olduğunu göstermektedir. Çalışmada ayrıca konut fiyatlarındaki düşüşün özellikle pandeminin ilk altı ayında çok daha yoğun olduğu vurgulanmıştır. Ancak her iki şehirde de fiyat düşüşlerinin geçici olduğu ve kısa sürede eski düzeyine ulaşabildiği ifade edilmiştir. Diğer taraftan, COVID-19'un konut fiyatları üzerindeki etkisini ampirik olarak inceleyen literatür teknik olarak yeterli düzeyde veri birikiminin oluşmasıyla birlikte 2020 yılının son aylarından itibaren belirmeye başlamıştır. Bu noktada, mevcut az sayıda ampirik çalışmaların genel olarak güçlü bir konut piyasası ve mortgage sistemine sahip olan ABD üzerine yoğunlaştığı görülmektedir. Örneğin, konuyla ilgili yapılmış ilk çalışmalardan birisi olarak D'lima vd. (2020), ABD'de bulunan 31 eyalet ve Columbia bölgesi için mikro düzeyli verilerden hareketle bir analiz ortaya koymuşlardır. Farkların farkı yönteminin kullanıldığı çalışmadan elde edilen bulgulara göre, COVID-19 bulaşma oranında gerçekleşen bir birimlik artış, salgından etkilenen eyaletlerdeki yapı fiyatlarını %5,1 düzeyinde azaltmaktadır. Liu ve Su (2020) tarafından ABD üzerine yapılan bir diğer çalışmada konut satışları, fiyatları ve kira fiyatlarının yanı sıra konut

talebini göstermesi bakımından online konut arayışı görüntülemeleri ve yerel karakteristikler de dikkate alınmıştır. Çalışmanın bulguları, nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu bölgelerde COVID-19'un daha büyük konut talebi düşüşlerine neden olduğunu ifade etmektedir. Söz konusu talep azalışında ise, COVID-19'la birlikte işyerine yakın çalışma avantajının ve tüketim tesislerinin değerinin düşmesinin etkili olduğu vurgulanmaktadır. Ayrıca, pandemi öncesinde yüksek fiyatlara sahip olan konutların bulunduğu bölgelerde fiyatların daha sert düştüğü gözlemlenmiştir. Liu ve Su (2020)'ye göre ABD'de ulusal konut piyasasında Haziran ayı itibariyle kısmi iyileşmeler görülsede, pandeminin konut talebini düşürücü etkisinin kalıcı olduğu ifade edilmektedir. Diğer yandan çelişkili bir sonuç olarak, Zhao (2020), pandemi sürecinde FED'in geniş kapsamlı bir parasal gevşeme sürecini başlatmasıyla birlikte ABD'de konut talebinin artışa geçtiğini ve bu noktada tüketicilerin fırsatı kaçırma konusunda korkuyla hareket ederek talep düzeyini artırdığını ifade etmektedir. Ek olarak, 2020 yılı Nisan ayından itibaren konut fiyatları, talebi ve arzındaki gelişmelerin kentsel, kırsal ve banliyö bölgelerinde birbirine yakın seyrettiği ortaya konmuştur. Wang (2021) ise, ABD'de bulunan beş şehir (Houston, Santa Clara, Honolulu, Irvine, Des Moines) için COVID-19'un konut fiyatları üzerindeki etkisini farkların farkı yöntemini kullanarak incelemiştir. Ele alınan şehirler arasında sadece Honolulu'da konut fiyatlarında düşüş gerçekleştiği, diğer dört şehirde ise fiyat artışlarının olduğu gözlemlenmiştir. Wang (2021), konut piyasası ile birlikte yerel tesislerin güçlü olduğu ve hizmet endüstrilerine daha az bağımlı olunan şehirlerde konut fiyatlarının daha güçlü bir biçimde pozitif ayrıştığını ifade etmektedir. Del Giudice vd. (2020) tarafından İtalya'nın Campania bölgesi üzerine yapılan araştırmada, oluşturulan 'Prey-Predator' modeli bulgularına yer verilmiştir. Bulgular, COVID-19'un konut fiyatlarını kısa vadede %4.16, orta vadede ise %6.49 düşürdüğünü göstermektedir. Hu vd. (2021) tarafından sunulan Avustralya bulguları da pandeminin ilk dönemlerinde vaka sayıları ile günlük konut getirileri arasında negatif yönlü bir ilişki olduğuna işaret etmektedir. Öte yandan hükümetin karantina uygulamalarının konut getirileri üzerinde anlamlı bir etkisinin olmadığı vurgulanmıştır.

COVID-19'un konut sektörü üzerine etkisinin incelendiği çalışmalarda uluslararası literatürden yararlanılmıştır. Özetle, Francke ve Korevaar (2021)'de kolera salgınının konut sektörü üzerindeki etkisini hazır mikro veriler ile analiz ederken salgının konut fiyatlarında düşüşe neden olduğunu ifade etmişlerdir. COVID-19'un 2019 yılının sonunda çıkması ve mevcut dönemde istatistiksel verilerin az olmasından dolayı konuyla ilgili ampirik çalışma D'lima vd. (2020)'de ABD'de mikro veriler kullanarak farkların farkı metoduyla analiz etmişlerdir. Elde edilen bulgulara göre vaka sayılarındaki bir birimlik artış söz konusu bölgede fiyatların belirli bir oranda artmasına neden olmaktadır. Liu ve Su (2020)'de yine ABD'de

pandemi döneminde vaka oranlarında yaşanan artışın konut talebini azalttığını ifade etmişlerdir. Öte yandan Zhao (2020) bahsi geçen çalışmalara nazaran farklı bir sonuç elde etmiştir. ABD’de FED parasal bir genişlemeye neden olmuştur. Bunun sonucunda ise fırsatı değerlendirmek isteyen tüketiciler konut sektöründe artan bir talebe neden olmuşlardır. Wang (2021)’de ABD’de 5 şehirde konut sektöründeki fiyatları tespit edebilmek için farkların farkı yöntemini kullanmıştır. Bu bağlamda alt yapısı sağlam olan ve hizmet endüstrilerine az bağımlı olan şehirlerde konut fiyatları artış göstermektedir. Del Giudice vd. (2020)’de İtalya’da Campania bölgesinde Prey Predator modelinin sonuçlarına yer vermiştir. Buna göre kısa vadede COVID-19 konut fiyatlarını %4.16 düşürürken orta vade de %6.49 düşürmüştür. Son olarak Hu vd. (2021)’de ise Avustralya’da vaka sayıları ile günlük konut getirilerini analiz etmiş ve negatif ilişki yakalamıştır. Uluslararası alan yazınında yer alan çalışmalar da görülen ortak benzerlik ise farkların farkı metodu kullanılırken sadece ele alınan dönemlerde farklıdır. Elde edilen sonuçlarda yine çelişkili olduğu karşıya çıkmaktadır .

Yeni gelişmekte olan COVID-19 ve konut sektörü ilişkisine yönelik literatürden elde edilen izlenim, genel itibariyle pandeminin yayılmasıyla birlikte konut sektöründe değer kaybı yaşandığına işaret etmektedir. Bununla beraber, konut piyasasında talep düşüşünün de kayda değer bir sorun olduğu yukarıda bahsi geçen araştırmalarla desteklenmiştir. Öte yandan, pandeminin ilk dönemlerinde karar birimlerinin faiz indirimlerine gitmesi belli ölçüde ve belirli bölgelerde geçici de olsa bir talep canlanmasını da beraberinde getirmiştir. Ancak, incelenen literatürün henüz gelişme aşamasında olmasının da etkisiyle sektörün pandemiyle mücadelesine yönelik yeterli ampirik bulgunun ve kapsamlı politika önermelerinin olmaması ciddi bir eksiklik olarak öne çıkmaktadır. Bu bağlamda, henüz ampirik bir bulguya sahip olmayan Türk konut sektörünün pandemi serüveni bu tez çalışmasıyla birlikte çok yönlü olarak incelenecektir. Araştırmada konut kredileri ve COVID-19 ile ilgili değişkenlere ait geniş bir veri aralığı kullanılması hedeflenmektedir. Bu yönüyle, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler için pandeminin konut sektörüne etkileri üzerine yapılmış bir araştırmanın olmaması bu çalışmanın ortaya koyabileceği bulgu ve politika önerilerini oldukça önemli hale getirmektedir. Diğer yandan, Türkiye genel olarak inşaat sektörü ve daha dar kapsamda konut sektörünün oluşturduğu iktisadi dinamiklere oldukça duyarlı bir ekonomik yapıya sahiptir. Tez çalışması oluşması fikrinin Türkiye ölçeğinde ampirik olarak incelenmesi bu açıdan da önem teşkil etmektedir.

Son olarak, tezin ortaya koyacağı ekonometrik analiz yöntemleri de gerek tez bulgularının özgünlük ve tutarlılık boyutunu gerekse mevcut literatüre katkıları bakımından önemlidir. Bu kapsamda, tutarlı ve anlamlı ampirik bulgulara ulaşılması bakımından COVID-

19 göstergeleri ve konut kredileri için, ele alınan süreçte gerçekleşmiş muhtemel kırılmaları dikkate alabilecek yapısal kırılmalı analizler kullanılacaktır. Elde edilecek bulguların gerek ilgili literatüre gerekse konut sektörünün geleceğine ışık tutacağı düşünülmektedir.

3.3. Ekonometrik Yöntem ve Metodoloji

Çalışmada, COVID-19'un konut sektörü üzerindeki etkisi ve uzun dönemli ilişkisi Türkiye örneği üzerinden analiz edilmiştir. Analizlerde 09.03.2020 – 04.02.2022 dönemine ait haftalık veriler kullanılmıştır. Modelin bağımlı değişkeni “konut kredileri” (KK) iken bağımsız değişkenleri COVID-19 verileri olarak yeni ölüm sayısı (YÖS) ve yeni vaka sayısı (YVS) olarak belirlenmiştir. Ayrıca KK'si kullanımını etkileyen döviz kuru (DK) ise modele kontrol değişken olarak eklenmiştir. Analizlerde DK dışındaki tüm değişkenlerin logaritmik formları kullanılmıştır. Analizlerde yer alan değişkenlerin logaritmalarının alınmasının nedeni ise elde edilecek olan bulguların kolaylıkla yorumlanabilmesini sağlamaktadır. Bunun yanı sıra logaritmik formların alınması serilerin normal dağılım göstermesini sağlarken, otokorelasyon problemini azaltır ve bilgi kaybını minimuma indirmektedir (Dirican ve Canöz, 2017:383).

Analizde bağımlı değişken olarak yer alan konut kredileri, herhangi bir zamanda konut alımı durumunda bireye maddi destek veren kredi türüdür. Ancak, bir konut kredisi satın alınacak olan mülkün değerinin tamamını vermemektedir (MAPFRE, 2020).

Bağımsız değişkenler içerisinde yer alan ve COVID-19'u temsil eden yeni ölüm sayısı hastalığa yakalanan kişilerin mücadeleyi kaybetmeleri sonucunda vefat etmesi olarak yer alırken vaka sayısı ise, belirti gösteren kişilerin ya da günlük yapılan testlerin sonucunda hastalık tanısının konulması olarak karşıya çıkmaktadır.

Bir diğer bağımsız değişken ise KK'leri üzerindeki etkisi bilindiğinden dolayı kontrol değişken olarak yer alan döviz kuru, bir ülkede ki birim paranın farklı bir ülkenin para birimi cinsinden fiyatıdır. Ya da başka bir ifade ile ulusal para cinsinden fiyata döviz kuru denir (Seyidoğlu, 1999:135). Geniş bir şekilde ifade edilecek olunduğunda ise döviz kuru bir ülkede yer alan yabancı para ile o ülkenin ulusal parası arasındaki değişim oranıdır (Seyidoğlu, 2007:354).

Çalışmanın modeli şu şekilde belirlenmiştir:

$$LKK_t = \beta_0 + \beta_1 LOS_t + \beta_2 LVS_t + \beta_3 USD_t + \varepsilon_t \quad (1)$$

Aşağıdaki tablo da tez çalışmasına dahil edilen değişkenler ve kaynakları yer almaktadır. Söz konusu değişkenler verilerin erişilebilirliği ve güvenilirliği açısından resmi kurumların veri tabanlarından elde edilmiştir.

Tablo 18. Değişkenler ve Kaynakları

Değişkenler ve Kaynakları		
Değişkenler	Açıklama	Kaynaklar
KK	Konut Kredi Kullanım Miktarı	BDDK
OS	Ölüm Sayısı	Our World in Data
VS	Vaka Sayısı	Our World in Data
USD	Döviz Kuru	TCMB

Analize dahil edilen değişkenler tablo 18’de görüldüğü üzere BDDK ve TCMB gibi resmi kurumların veri tabanından elde edilmiştir. Ekonometrik çalışmalarda analize dahil edilen verilerin güvenilirliği oldukça önem arz etmektedir. Çalışmada kullanılan tüm veriler ikincil kaynak olarak ifade edilebilirken resmi kurumların veri tabanından alınması ise güvenilirliğini arttırmaktadır.

COVID-19’un konut sektörü üzerindeki etkisini inceleyebilmek için eşbütünleşme ve nedensellik sınamaları gerçekleştirilmiştir. Bu amaca ulaşabilmek için ilk olarak değişkenliklerin durağanlıklarını belirlenmiş ve literatür de sıklıkla kullanılan ADF (Augmented Dickey Fuller) ve KPSS (Kwiatkowski, Phillips, Schmidt ve Shin) birim kök testi kullanılmıştır. Bahsi geçen birim kök testleri model de yer alacak olan kırılmaları göz ardı etmektedir. Kırılmaları dikkate almak için ise beş yapısal kırılmayı dikkate alan CS (Carrion-i Silvestre) birim kök testi uygulanmıştır. Seriler arasındaki uzun dönemli ilişkinin varlığını tespit etmek ve yapısal kırılmaları belirleyebilmek için Maki eşbütünleşme testi uygulanmıştır. Son olarak değişkenler arasında ki nedensellik ilişkisini bulabilmek için ise zamanla değişen nedensellik testi kullanılarak analiz edilmiştir.

3.4. Birim Kök Testleri

Birim kök testi bir zaman serisinin durağan olup olmadığını belirlemek için tercih edilir. Değişkenlerin durağan olması olumlu sonuçlar çıkmasında ve ilişkinin analizinde önem arz etmektedir (Tarı, 2011: 382). Sahte regresyon sorunu, zaman serilerinde oldukça sık yaşanan problemlerden biridir. Bu sorunu çözebilmek için sıklıkla birim kök testlerine başvuru yapılmaktadır. Bu sayede analize uygun olarak gerçekleştirilen testler ile geçersiz sonuçlar ortadan kalkmaktadır. Birim kök testleri sahte regresyon unsurunu ortadan kaldırırken ekonometrik analizlerin güvenilirliğini arttırmaktadır. Uygulanan testler sonucunda serilerin

durağan olmaması birim köklü olduğunu ifade etmektedir. Durağan halde olmayan seriler uzun dönemli ilişkiler de de sağlıklı sonuçlar ortaya koymamaktadır. Bunun sonucunda ise anlamsız bir ilişki ortaya çıkmaktadır (Harris ve Sollis, 2003:41). Zaman serileri farklı dönemlerde farklı deterministik trendler etrafında durağan bir hale gelebilmektedir. Elde edilen farklılıklar; eğimde oluşan yapısal kırılmalar veya sabit terimde oluşan yapısal kırılmalarından kaynaklanabilmektedir. Yaşanan yapısal kırılmalara ise doğal afet, savaş, politika değişiklikleri, terör olayları ve ekonomik kriz gibi durumlar neden olabilmektedir. Bu kırılmaların dikkate alınmadığı durumlarda yapılan birim kök analizleri yanlış sonuçlar vermektedir (Yıldırım vd. 2013: 83).

Bu tez çalışmasında literatürde sıklıkla tercih edilen Genişletilmiş Dickey Fuller (ADF) ve Kwiatkowski, Phillips, Schmidt ve Shin (KPSS) birim kök testleri kullanılmıştır. Bununla birlikte beş yapısal kırılmaya izin veren ve sahte sonuçların önüne geçebilmek amacıyla Carrion-i Silvestre (CS) birim kök testi uygulanmıştır.

3.4.1. Genişletilmiş Dickey Fuller (ADF) Birim Kök Testi

ADF birim kök testi, gözlenen seriler içerisinde birim kök olup olmadığını ortaya çıkaran bir testtir. Bu tez çalışmasında yer alan verilerin birim köklü olup olmadığı ADF testi kullanılarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda durağanlık analizinde ADF tarafından geliştirilen trendli, sabitli ve sabitsiz bir aşama ortaya çıkmıştır. Eğer seriler sabitli ve terimli bir halde durağan bir hale gelmediyse, trendli bir şekilde durağan olduysa sabit ve terimsiz bir deneme yapılmaktadır ve bunun sonucunda serileri durağan hale getiren kritik değer göz önünde bulundurulmaktadır (Aktaş, 2009:38).

$$H_0: \delta = 0 \ (\theta = 1) \text{ eğer } t \delta > \eta \text{ ise seri durağan değildir}$$

$$H_1 : \delta < 0 \ (\theta < 1) \text{ eğer } t \delta < \eta \text{ ise seri durağandır.}$$

Dickey-Fuller yukarıda yer alan H_0 ve H_1 hipotezlerini geliştirmiştir. Bu testler uygulanabilirlik ve basitliği açısından sıklıkla kullanılmaktadır. Geliştirilen testler Monte Carlo yöntemiyle hesaplanmıştır. Testte Genişletilmiş Dickey ve Fuller (1979) kararı alabilmek için t-istatistik değerinin sapmalı olmasından dolayı τ (tau) ismi verilen düzeltilmiş t tablosu oluşturmuş ve bu tablonun kullanılmasını öne sürmüştür. Dickey ve Fuller (1979) tarafından tablolastırılan değerler için üç model ortaya çıkmıştır:

$$\Delta Y_t = Y_t - Y_{t-1} + u_t \quad (1)$$

$$\Delta Y_t = m_0 + Y \cdot Y_t - 1 + u_t \quad (2)$$

$$\Delta Y_t = m_0 + m_2 \cdot t + Y \cdot Y_t - 1 + u_t \quad (3)$$

Yukarıda yer alan (1) numaralı denklem sadece stokastik trendi içerisine dahil etmektedir. (2) numaralı denklem stokastik trend ve sabit terimi içerirken (3) numaralı denklem ise sabit terimin, stokastik ve deterministik trendin şekillendiği bir model olarak karşıya çıkmıştır.

Dickey ve Fuller (1979) tarafından geliştirilen testin beyaz gürültü (White Noise) sürecinde olduğu farz edilmektedir. Otokorelasyon olması halinde EKK tahminlerinin doğru sonuca ulaşabilmesi için bu test geliştirilmiş ve Genişletilmiş Dickey-Fuller (ADF) birim kök testi olarak ifade edilmiştir (Aktaş, 2009:38).

$$\Delta Y_t = Y \cdot Y_t - 1 + \sum \beta_i \Delta Y_{t-i} + u_t \quad (4)$$

$$\Delta Y_t = m_0 + Y \cdot Y_t - 1 + \sum \beta_i \Delta Y_{t-i} + u_t \quad (5)$$

$$\Delta Y_t = m_0 + m_2 \cdot t + Y \cdot Y_t - 1 + \sum \beta_i \Delta Y_{t-i} + u_t \quad (6)$$

Dickey ve Fuller tarafından ortaya çıkan bu modeller de yine τ tablo değerlerinden yararlanılmaktadır (Dickey Fuller, 1979). Modellerin gecikme uzunluğunu belirlemek için çeşitli varyasyonlar bulunmaktadır. Bunlar; Campel Perron (CP), Bayesian Information Criterion (BIC), Akaike Information Criterion (AIC), Schwartz Criterion (SC), Akaike Final Prediction Error (FPE), ve Hannan-Quinn Criterion (HQ) kriterleridir (Aktaş, 2009:39).

3.4.2. Kwiatkowski Phillips Schmidt ve Shin (KPSS) Birim Kök Testi

Klasik birim kök testlerinde sıfır hipotezi genellikle durağan dışılığı ifade etmektedir. Kwiatkowski, Phillips, Schmidt ve Shinn (1992) (KPSS) testi sıfır hipotezinin altında değerlendirilen serinin durağan olmasını sınamaktadır. ADF birim kök testi uygun gecikme uzunluğunun bulunmasında zayıf ve yetersiz kalmaktadır (Schwert, 1989). Bununla birlikte KPSS birim kök testi diğer klasik birim kök testlerine nazaran daha fazla güç içermektedir. ADF birim kök testinde yer alan hipotez KPSS testinin tam tersi olup boş hipotezi içermektedir. Boş hipotezler ya ortalama durağandır (mean stationary $\eta\mu$). Ya da trend durağandır (trend stationary $\eta\tau$). Tam olarak Kwiatkowski, Phillips, Schmidt ve Shin tarafından geliştirilen bu test uzun vade varyansının nonparametrik varsayımına dayanmaktadır. KPSS birim kök testinin denklemi şu şekilde ifade edilmiştir:

$$Y_t = x' \delta + u_t \quad (7)$$

Yukarıdaki denklemde x , “sabit” veya “sabit ve trendi” ifade eden deterministik bileşendir. Bu denklem sayesinde elde edilen artıklar test istatistiğinin sonuçlanmasını sağlamaktadır.

KPSS testi ADF birim kök testinin tamamlayıcısı olarak karşıya çıkmaktadır. Bu testte ε_t hata terimleri i.i.d. ve sıfır ortalamalı σ_u^2 sabit varyanslı olduğu varsayımı altında iki denklem geliştirilmiştir.

$$y_t = \xi t + r_t + \varepsilon_t \quad (8)$$

$$r_t = r_{t-1} + u_t \quad (9)$$

Sıfır hipotez denklemi $H_0: r_t = r$ veya $H_0: \sigma_u^2$ biçiminde parametreler uyumlu olarak ifade edilirken alternatif hipotez de r_t değişkeni rastsal yürüyüş (random walk) dönemine hakim olmasını sınamaktadır (Kwiatkowski vd, 1992:162).

Yukarıdaki denklemlerden belli olduğu üzere analiz içerisinde yer alan veri ilk olarak deterministik öğelerden arındırılmaktadır. Arınma işlemi trend değişken ve sabit işlem ile birlikte oluşturulan model artıklarının çalışması ile gerçekleşmektedir. Bununla birlikte testin orijinal LM istatistiği $t=1,2,3,\dots T$ olduğu durumda aşağıdaki gibidir.

$$S_t = \sum_{t=1}^T e_t \quad (10)$$

Bu durumun gerçekleşmesi halinde ise LM test değeri şu şekilde ifade edilmektedir:

$$LM = S_t = \sum_{t=1}^T e_t / \sigma_\varepsilon^2 \quad (11)$$

Fakat KPSS birim kök testinde istatistik değeri ε_t yanılıgılarının i.i.d. olma şartı nedeniyle yine hesaplanmıştır. KPSS birim kök testinde uzun vadeli varyans ayrıştırıcısı Newey West tahmincisi iken LM test istatistiğinin de ise hata terimi varyansıdır. Buna göre KPSS birim kök testinde uzun dönemde varyans ayrıştırması test istatistiği şu şekilde ifade edilmiştir:

$$LM_{KPSS} = \sum_{t=1}^T S_t^2 / S_1^2 \quad (12)$$

Yukarıdaki teste göre Newey West varsayımı (S_1^2), $w_{s_1} = 1 - \frac{s}{L+1}$ şu şekilde belirtilirken testler sonucunda Newey West hesaplanma metodu belirlenmiştir:

$$S_1^2 = \frac{1}{T} \sum_{t=1}^T e_t^2 + \frac{2}{T} \sum_{s=1}^T \sum_{t=s+1}^T w_{s_1} e_t e_{t-s} \quad (13)$$

(Kwiatkowski vd, 1992: 163-164).

KPSS birim kök testinde genellikle Barlett Kernel fonksiyonu uygulanmaktadır. Andrews (1991) tarafından geliştirilen Kuadratik Spektral Kernel fonksiyonu da KPSS birim

kök testinin içerisinde yer alarak kullanılabilir (Çağlayan ve Saçaklı, 2006:125). Klasik birim kök testlerinden olan KPSS testinde temel hipotez birim kök olmadığı yönünde olup hipotezler $H_0: p < 1$ ve $H_1: p = 1$ biçiminde şekillenmiştir. Bu birim kök testinde LM test değeri KPSS (1992) temel kritik noktalar ile karşılaştırılmaktadır.

ADF birim kök testinden farklı olarak KPSS testi serilerin durağan durumda olduğunu sıfır hipotezi altında belirtmektedir. Bu test istatistiği zaman serilerinin dışsal değişkenlerinin regresyonundan temin edilen hata terimlerine koşulsuz bağlıdır (Atan vd, 2009:38). KPSS istatistiği zaman serisinin dışsal değişkenlerle regresyonundan elde edilen hata terimlerine bağlıdır. Kritik değerler Kwiatkowski, Phillips, Schmidt ve Shin'in (1992)'de geliştirilen çalışmasında yer almaktadır.

3.4.3. Carrion-i Silvestre (CS) Birim Kök Testi

Klasik birim kök testlerinin aksine Carrion-i Silvestre vd. (2009) tarafından 5 yapısal kırılmaya izin veren ve testlerde yer alan kırılmaların içsel bir şekilde ortaya çıktığı birim kök testi geliştirilmiştir (Carrion-i Silvestre vd, 2009:1756-1757). CS birim kök testinde yapısal kırılmaların zamanı Bai ve Perron (2003) ve Perron ve Qu (2006) sayesinde programlama şeklinin dinamik yapıda olup algoritma haline bürünmesiyle ve Elliott vd. (1996)'da yaptığı önermenin Quasi-GLS (Yarı- Genelleştirilmiş En Küçük Kareler) detrending (trendden ayırma) yöntemiyle hata kareler toplamı en asgari düzeye indirilip toplanarak elde edilmektedir. Similasyon deneyleri, küçük örneklemelerde de kullanılabilir özelliğine sahip yöntemler geliştirmiştir (Carrion-i-Silvestre vd., 2009: 1782).

CS birim kök testi diğer yapısal kırılmalı testlerden farklı olarak maksimum 5 kırılmaya izin vermektedir (Carrion-i Silvestre vd, 2009). Bununla birlikte bu birim kök testinde durağanlık denemeleri birbirinden farklı 5 test istatistiği ile karşıya çıkmaktadır. Bu istatistikler MZ_t , MS_b , MZ_α , MP_t ve P_t istatistik değerleridir. CS testinin temel hipotezi yaşanan yapısal kırılma altında seri birim kök içermektedir şeklinde ifade edilmektedir. CS testinin hipotezine göre bu durumda hesap edilen test istatistik değerleri kritik noktadan küçük olması halinde temel hipotez geçersiz olurken yapısal kırılmaların olması durumunda, serilerde birim kök yoktur. Dolayısıyla seriler durağandır sonucu elde edilmektedir (Tuna ve Öztürk, 2016:553-554).

Yukarıda yer alan test istatistikleri serilerin durağanlıklarını ölçebilmek amacıyla geliştirilmiştir. Ayrıca istatistikler çoklu yapısal kırılmayı ölçebilmek için kullanılmaktadır (Carrion-i Silvestre vd, 2009). Bu istatistiklerden; P_t ihtimali olan optimal nokta test

istatistiğini ifade ederken Perron ve Rodriguez (2003) tarafından geliştirilmiştir, MP_t ; Ng ve Perron'un (2001) de düzenlenerek geliştirilmiş ihtimalli optimal nokta test istatistiğini ifade etmektedir. MSb, MZt ve MZa ise Ng ve Perron (2001) ve Perron ve Rodriguez (2003) tarafından modifiye edilip geliştirilen bunun sonucunda birden çok yapısal kırılmaya izin veren M sınıfı (Multiple Structural Breaks: Çoklu Yapısal Kırılmalar) test istatistiklerini göstermektedir.

CS birim kök testinde stokastik bir veri üretme aşaması şu şekilde ifade edilmektedir:

$$Y_t = d_t + e_t \quad (14)$$

$$E_t = \alpha e_t - 1 + v_t \quad t = 0, 1, \dots, T \quad (15)$$

Yukarıdaki modellerde d_t , deterministik trend, e_t , gözlenemeyen sıfır ortalamalı bir hata sürecini ifade etmektedir.

Carrion-i-Silvestre (2009), elde olan serilerin durağanlıklarını belirleyebilmek için birbirinden farklı 5 tane test istatistik değeri ortaya çıkarmıştır:

$$P_T^{GLS}(\lambda^0) = \{S(\bar{\alpha} \cdot \lambda^0) - \bar{\alpha} S(1, \lambda^0)\} / s^2(\lambda^0) \quad (16)$$

$$MZ_a^{GLS} = (T^{-1} \tilde{y}_T^2 - s(\lambda^0)^2) (2T^{-2} \sum_{t=1}^T \tilde{y}_{t-1}^2)^{-1} \quad (17)$$

$$MSB^{GLS}(\lambda^0) = (s(\lambda^0)^{-2} T^{-2} \sum_{t=1}^T \tilde{y}_t^2 - 1)^{1/2} \quad (18)$$

$$MZ_t^{GLS}(\lambda^0) = (T^{-1} \tilde{y}_T^2 - s(\lambda^0)^2) (4s(\lambda^0)^2 T^{-2} \sum_{t=1}^T \tilde{y}_{t-1}^2)^{-1/2} \quad (19)$$

$$MP_T^{GLS}(\lambda^0) = [c^{-2} T^{-2} \sum_{t=1}^T \tilde{y}_t^2 + (1-c) T^{-1} \tilde{y}_T^2] / S(\lambda^0)^2 \quad (20)$$

CS test istatistiği denklemlerinde $s^2(\lambda^0)$ hata terimi v_t 'nin sıfır frekansında spektral çokluğun varsayımıdır. $\tilde{y}_t = y_t - \psi' z_t(\lambda^0)$ ile $\tilde{y}_t$ varsayımı yapılan bağımlı değişkenin olası değeridir. $\lambda^0 = (\lambda_1^0, \dots, \lambda_m^0)'$ burada yer alan m vektör parametresinde kırılma kısmını ifade etmektedir. $\bar{\alpha}$, gauss burada en uygun nokta değeriyle ilişkili gösterge olarak karşıya çıkmıştır (Carrion-Silvestre vd, 2009:1757-1769).

CS birim kök testinde yer alan temel hipotezler aşağıdaki gibidir:

H_0 : Yapısal kırılmalar altında birim kök vardır.

H_1 : Yapısal kırılmalar altında birim kök yoktur.

Temel hipotez testinde bootstrap ile lazım olan asimptotik kritik rakamlar bootstrap ile elde edilmektedir. H_0 hipotezi; ulaşılan sonuçlar eğer kritik noktadan küçük ise H_0 geçersizdir H_1 hipotezi kabul edilmektedir. Özetle, yapısal kırılmaların olduğu durumda seriler birim köklü değildir, durağan olduğu kabul görmektedir (Göçer, 2013:11-12).

Serilerde yapısal kırılmaların olması durumunda geleneksel birim kök testleri hatalı sonuçlara gebe olabildiği gibi uzun dönemli ilişkilerin incelendiği çalışmalarda da benzer problemler ile karşılaşilmektedir. Mevcut sorunları minimum düzeye indirebilmek için eşbütünleşme testlerinde de ortaya çıkan yapısal kırılmaların neden olduğu sebeplerin göz önüne alınması gerekmektedir. Klasik birim kök testlerinin aksine geliştirilen kırılmalı testler, yaşanan yapısal kırılmalar durumunda serilerin eşbütünleşik olup olmadığını incelemektedir (Barut vd, 2017:511). Seriler klasik birim kök testlerinde farkı alınarak durağan hale getirilebilmektedir. Fakat 5 kırılmalı CS testi yapısal kırılmaları dikkate aldığı için serideki durağan dışılığın nedenini yapısal kırılma değildir.

3.5. Eşbütünleşme Testi

Durağan dışında olan değişkenler uzun vade de doğrusal kombinasyonlarının durağan olmasına, değişkenlerin birbirleriyle olan eşbütünleşmesine, zaman serileri arasında olan uzun dönemde ki ilişkilerinin modellenerek farz edilmesine yönelik yapılan testlere eş-bütünleşme analizi adı verilir. Özetle, eşbütünleşme testinde serilerin aralarında olan denge ilişkisi incelenmektedir. Elde edilen bulgulara göre değişkenler arasında uzun dönemli bir ilişkinin saptanması birbirleriyle eşbütünleşik olduğunu göstermektedir (Granger, 1969:424-438).

Bu test iki kademeli E-G metoduyla yapılır, ilk olarak En Küçük Kareler (OLS) düzeneği ile hata teriminin tahmini yapılır. Son olarak ise belirlenen hata terimi çekilerek birim kök denemesi yapılır. Sonuçlara göre eğer durağan ise seriler arasında eşbütünleşme ilişkisinden bahsedilebilir. Ayrıca iki seri I (0) yani düzey değerinde durağan ise seriler yine eşbütünleşiktir. Düzey değerlerinde durağan olması serilerin regresyon değeriyle ilişkili olduğunu ortaya koyacaktır. Yani böyle bir durumun varlığında seriler arasında mantıklı bir ilişkinin varlığından söz edilebilmektedir (Çetintaş, 2004:26).

Bir çalışmada yer alan serilerin eşbütünleşik olması durumunda aralarındaki uzun dönemli ilişki analiz edilecektir. Eğer, seriler arasında eşbütünleşme olması durumunda düzey değerleri ile incelenecek olan analizde herhangi bir regresyon sorunu ortaya çıkmamaktadır (Göçer ve Peker, 2014:87).

Makroekonomik değişkenlerin pek çoğunun düzey değerleri birbirinden farklı olup durağan değildir. Dolayısıyla bir zaman serisinde durağan dışı olan seriler ile gerçekleştirilen regresyon analizinin tutarlı olabilmesi ve gerçekliği yansıtabilmesi sadece zaman serileri arasında eşbütünleşik bir ilişkinin olmasıyla gerçekleşecektir (Gujarati, 1999:725-726). Serilerin uzun dönemde birlikte hareket etmesi gözleniyorsa ve düzey değerleri ile

gerçekleştirilen bir analizde sahte regresyon sorunu karşıya çıkmayacaktır. Fakat uzun dönemde bir takım sorunlar karşıya çıkabilir. Değişkenler hareket halindeyken dinamik yapıda olan davranışları birbirleri arasındaki dengenin bozulmasına neden olabilir (Enders, 1996:151). Ancak bu durum eşbütünleşik olan değişkenlerin belirleyici bir özelliği olup, kısa dönemde dinamik yapının planlanmasında ön plana çıkmaktadır. Bu süreç hata düzeltme modeli olarak ifade edilmektedir (Enders, 1995:365).

3.5.1. Maki Eşbütünleşme Testi

Maki, çok kırılmalı ilişkiyi analiz etmeye imkan veren bir eşbütünleşme testidir (Maki, 2012:2013). Maki eşbütünleşme testinin en temel özelliği gerçekleşen kırılmalar içsel olarak ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda, Maki (2012) en fazla 5 kırılmaya izin veren yapısal kırılmalı eşbütünleşme testini birbirinden farklı dört model ile kullanarak literatürde yerini almıştır.

Bir zaman serisinde uzun dönemli ilişkinin varlığına dair gerçekleştirilen çalışmalar en başta Engle ve Granger (1987) ve Johansen (1988) tarafından ortaya çıkarılmıştır. Fakat bu testler yapısal kırılmaları göz önüne almamaktadır. Yapısal kırılmaları dikkate almayarak uygulanan çalışmalarda eşbütünleşme testi sonucunda ulaşılan sonuçlar kırılmaların yaşandığı yedek hipotezi değil de sorunlu bir şekilde eşbütünleşmenin bulunmadığı sıfır hipotezini uygun görmektedir (Westerlund ve Edgerton, 2006:189).

Bahsi geçen durum sadece tek bir yapısal kırılmanın olduğu Gregory ve Hansen (1996), Carrion-i Silvestre ve Sanso (2006) ve iki kırılmaya izin veren Hatemi-J (2008) gibi ilerleyen yıllarda eşbütünleşme testlerinin gelişmesini sağlamıştır. Birden çok yapısal kırılmanın olabileceği durumlarda ise Maki (2012) tarafından geliştirilen en fazla 5 kırılmanın söz konusu olduğu ve bu kırılmaların içsel olarak belirlendiği eşbütünleşme testi literatürde bu boşluğu doldurmayı başarmıştır. Dolayısıyla Maki eşbütünleşme testi alan yazınında yer alan diğer eşbütünleşme testlerinden oldukça üstün bir yapıya sahiptir.

Bilhassa Maki eş bütünleşme testi denklemlerinde 3 tane veya daha fazla kırılmanın olduğu durumda Gregory ve Hansen (1996) ve Hatemi-j (2008) testlerinden avantajlı durumda olduğu görülmektedir (Maki, 2012). Maki testinin algoritması şu şekilde işlemektedir; her dönem de olası bir kırılma noktası alınır, t istatistiği hesaplanır ve t değerinin minimum olduğu noktalar, kırılma odağı olarak kabul görmektedir. Maki testinden önce gerçekleşen birim kök testlerinde serilerin birinci dereceden farklı olması ya da entegre olarak görülmelidir (Göçer vd, 2013:10).

Aşağıda Maki eşbütünleşme testinin modelleri gösterilmektedir:

$$\text{Model 0: } y_t = \mu + \sum_{i=1}^k \mu_i D_{i,t} + \beta' x_t + u_t \quad (21)$$

$$\text{Model 1: } y_t = \mu + \sum_{i=1}^k \mu_i D_{i,t} + \beta' x_t + \sum_{i=1}^k \beta_i' x_t D_{i,t} + u_t \quad (22)$$

$$\text{Model 3: } y_t = \mu + \sum_{i=1}^k \mu_i D_{i,t} + y_t + \beta' x_t + \sum_{i=1}^k \beta_i' x_t D_{i,t} + u_t \quad (23)$$

$$\text{Model 4: } y_t = \mu + \sum_{i=1}^k \mu_i D_{i,t} + y_t + \sum_{i=1}^k \beta_i' x_t D_{i,t} + \sum_{i=1}^k \beta_i' x_t D_{i,t} + u_t \quad (24)$$

Yukarıdaki modeller Maki eşbütünleşme testinin işleme algoritmasını açıklamaktadır. Model 0; sabit terimde kırılmanın yaşandığı trendsiz bir modeldir. Model 1; eğimde ve sabit terimde kırılmaların olduğu trendsiz modeli, Model 2; sabit terimde kırılmaların yer aldığı trendli modeli ve Model 3 ise; eğimde ve sabit terimde kırılmaların olduğu trendli modeli göstermektedir. Söz konusu $D_{i,t}$ ($i = 1, \dots, k$) kontrol değişkeni ifade eder ve $t > T_{BI}$ iken 1 değerini alırken diğer durumlarda 0 değerini almaktadır. T_{BI} ise yapısal kırılmaları göstermektedir.

Maki eşbütünleşme testinin temel hipotezleri şunlardır:

H_0 : Yapısal kırılmalar altında eşbütünleşme yoktur.

H_1 : Yapısal kırılmalar altında eşbütünleşme vardır.

Hipotezleri değerlendirmek için gerekli olan değerler, Monte Carlo yöntemiyle hesaplanmış olup Maki (2012)'deki makalesinde verilmiştir. Eğer hesaplanan istatistik değeri kritik değerlerden küçükse, H_0 red ve değişkenlerin eşbütünleşik olduğuna ulaşılmaktadır (Göçer vd, 2013:11).

3.6. Nedensellik Testi

İki değişkenin zamana göre birbirleri arasında olan ve gecikmeli bir şekilde ortaya çıkan nedensellik ilişkisinin tarafını istatistiksel olarak belirleyebilmek için Granger Nedensellik Testi kullanılmaktadır. Kavram olarak içerisinde pek çok görüş ve görüş farklılığı bulunduran bu kavram genelleştirildiğinde ise bir sebep sonuç ilişkisi olduğu kabul edilmiştir. Bu iki unsur arasında çok güçlü bir bağ olabilir ancak, bu sürekli bir nedensellik olduğu anlamını göstermemektedir. Örneğin, regresyon ilişkisi çözümlemesinde var olan iki değişkenden biri diğerinin bağımlılık ilişkisi ile ilgilense de nedensellik olduğu olgusu sonucuna ulaşılmamaktadır. İstatistiksel açıdan ilişki kavramı, bir birlikteliğin ifadesini çağrıştırmaktadır. Nedensellik kavramı her şeyden önce teorik bir açıklamaya dayanmaktadır (Granger, 1969: 37).

Granger (1969)'da geliştirdiği metot ile değişkenler arasındaki nedensellik ilişkisini incelenmeye başlanmıştır. Fakat ilerleyen zamanlarda seriler arasındaki durağanlık derecesine

göz atıldığında pek çok makroekonomik değişkenin aynı düzeyde durağan değildir. Granger ve Newbold (1974) aynı düzeyde durağan olmayan değişkenler ile çalışılması halinde geçersiz bir regresyon sorunu ile karşılaşılma ihtimali olacaktır. Bunun sonucunda regresyon analizinden elde edilen bulgular reel ilişkiyi ortaya koymayacaktır. Çünkü ulaşılan sonuçlarda seriler ortalama bir standart dağılıma göstermeyerek hatalı bir sonuç elde edilecektir. Durağan dışı olan zaman serileri ile yapılan bir regresyon analizinde sadece tek bir ihtimal vardır. Eğer seriler eşbütünleşik (Co-integration) ise ancak gerçek sonuçları yansıtabilir (Gujarati, 1999:726).

Yukarıda yer alan problemin çözülmesine yönelik Engle ve Granger (1987) tarafından hata düzeltme modeli (Error Correction Model) nedensellik analizlerinde sıklıkla kullanılmaya başlanmıştır. Yani düzeyde durağan hale gelmeyen fakat farkı alınması halinde durağan olan değişkenler arasında eşbütünleşik bir ilişkinin olması halinde, ortaya çıkan bu model ile nedensellik analizi yapılabilmektedir. Sınırlı bir VAR (Vector Autoregressive) olan bu modelde nedensellik denemelerinde F testi uygulanır fakat seriler arasında bir eşbütünleşme olması halinde bu test ortalama bir standart dağılım gösteremeyeceği için geçersiz olacaktır (Toda Yamamoto, 1995; Giles ve Mızra, 1998; Giles ve Williams, 1999).

Bir seride yer alan değişkenler arasındaki nedensellik ilişkisinin yönünü tespit edebilmek için birden fazla yaklaşım vardır. Ancak literatürde yer alan ampirik çalışmalarda Granger (1969) nedensellik testi hem uygulaması hem de kolay olmasından dolayı sıklıkla kullanılmaktadır. Klasik ve standart nedensellik testi olarak ortaya çıkan bu olguya 1980'lerden itibaren eşbütünleşme de eşlik ederken literatür (Granger, 1986; ve Engle ve Granger, 1987) tarafından geliştirilerek teorik olarak ciddi katkı sağlamışlardır.

Granger (1988) klasikleşmiş Granger (1969) nedensellik testini iki açıdan eleştirmiştir:

- Klasik nedensellik testleri, bir değişkenin zaman serisi yapısını analiz etmemektedir. Değişkenler arasında eşbütünleşme olması durumunda ve gecikmeli olan hata düzeltme modele dahil edilmedikçe söz konusu değişkenlerin farkı alınır. Dolayısıyla gerçekleştirilen işlem fonksiyonel olarak hatalı olacaktır.
- Farkı alınan değişkenler seride durağan bir hale gelir ve bunun sonucunda değişkenlerin orijinal hali saklı kalır ve içerisinde yüklü olan bilginin elenmesine sebep olacaktır. Ayrıca, eşbütünleşik ilişkiden elde edilen hata düzeltme metodunda gecikmeli olarak eklenen bir terim modelin istatistiksel olarak tutarlı ve uzun vade de elimine edilen bilgiyi modele tekrar eklemektedir.

3.6.1. Zamanla Değişen Nedensellik Testi

Hacker ve Hatemi-J (2006) tarafından literatüre kazandırılan zamanla değişen nedensellik testi, örneklemelerin alt bölümlere ayrılarak tek tek hepsine uygulanması olarak ifade edilmektedir. Granger'a göre serilerde yaşanabilecek bir yapısal değişiklik çalışanlar için ortaya çıkabilecek en önemli sorunlardan biridir; buna göre Granger Nedensellik Testi bootstrap nedensellik testine dayanarak yuvarlanan pencere ile etkiler analiz edilebilmektedir. Herhangi bir yapısal değişiklik parametreler üzerinde değişikliğe sebep olabileceği gibi nedensellik ilişkisinin yönü de zamana bağlı olarak değişim göstermektedir.

Değişkenler arasındaki ilişkilerin ele alınan dönem içerisinde değişiklik gösterebilmesi mümkün olduğundan, ikinci adımda geleneksel yöntemlerden farklı olarak Hacker ve Hatemi J (2006) tarafından Toda-Yamamoto (1995) nedensellik testine göre geliştirdiği zamanla değişen bootstrap nedensellik testi gerçekleştirilmiş ve yorumlanmıştır.

Tang (2008) ve Arslantürk vd (2011) tarafından dile getirilen değişkenler arasındaki ilişkiler zamanla değişim göstermektedir. Bilhassa, politik ve ekonomik olaylar nedensellik ilişkisi üzerinde etkili olmaktadır. Dolayısıyla seriler arasındaki ilişkiler zamanla değişen nedensellik metoduyla incelenerek çeşitli dönemlerde farklı nedensellik ilişkisinin varlığına dair inceleme yapılmasında yarar vardır. Hacker ve Hatemi-J (2006) nedensellik analizine göre ve Rolling Window (Dönen Pencere) metoduna dayalı olarak buradaki pencereler alt dönemleri ifade etmektedir.

Sosyo-ekonomik analizlerde değişkenler arasında nedensellik ilişkisi genellikle standart testler ile gerçekleştirilmektedir. Bu testlerde ise tüm periyodu bütün olarak inceleyen nedensellik yöntemleri ile analizler gerçekleştirilmektedir. Fakat özellikle küresel ekonomilerde, değişkenler arasındaki nedensellik ilişkisi periyot boyunca bazı dönemlerde geçerliliğini yitirebilmektedir. Piyasalarda yaşanan bazı siyasi ve ekonomik gelişmeler, birçok makroekonomik değişkeni etkilemekte ve bu etki de zamanla değişebilmektedir. Belirtilen nedenlerden dolayı çalışmada zamanla değişen nedensellik analizlerinden faydalanılmıştır. Zamanla değişen nedensellik testlerinin üstün yanları şu şekilde özetlenebilir;

- Değişkenler arasındaki nedensellik ilişkisinin zamanlar arası değişimine odaklanmakta,
- Değişkenler arasındaki süregelen nedensellik ilişkisinin istikrar düzeyi hakkında bilgi vermektedir.

Çalışmada kullanılan zamanla değişen nedensellik testinin temeli, Hacker ve Hatemi-J (2006) nin geliştirdiği Toda-Yamamoto nedensellik testine dayanmaktadır. Bilindiği üzere

Toda-Yamamoto testinde serilerin eşbütünleşik veya durağanlığı ile ilgilenilmemekte, modele ait kalıntıların normal dağıldığı varsayılmaktadır. Hacker-Hatemi-J nedensellik testinde ise bu sorun bootstrap yöntemi ile çözülmektedir. Zamanla değişen nedensellik testi ise Hacker-Hatemi-J nedensellik yaklaşımının her alt döneme uygulanmış şeklidir. Bu sebeple modele dahil edilen dönemin alt dönemlerine ait uzunluğu gösteren pencere sayısının tespit edilmesi önem arz etmektedir (Subaşı Ertekin ve Kırca, 2017: 57-58).

Analizde, Bootstrap LR Granger istatistiğinin hesaplandığı temel denklem şu şekilde bir VAR(p) süreci içermektedir (Manga vd., 2016: 71);

$$Z_t = \Phi_0 + \Phi_1 Z_{t-1} + \dots + \Phi_p Z_{t-p} + \varepsilon_t \quad t = 1, 2, \dots, T,$$

P gecikme uzunluğunu, $\varepsilon_t = (\varepsilon_{1t}, \varepsilon_{2t})$ sıfır ortalamalı beyaz gürültü sürecini ifade etmektedir. Testin kritik değerleri Efron (1979) tarafından geliştirilen bootstrap yaklaşımına göre eşbütünleşik olmayan seriler içinde kullanılabilen Toda ve Yamamoto(1995) nedensellik testinin düzenlenmiş şekli ile elde edilmektedir.

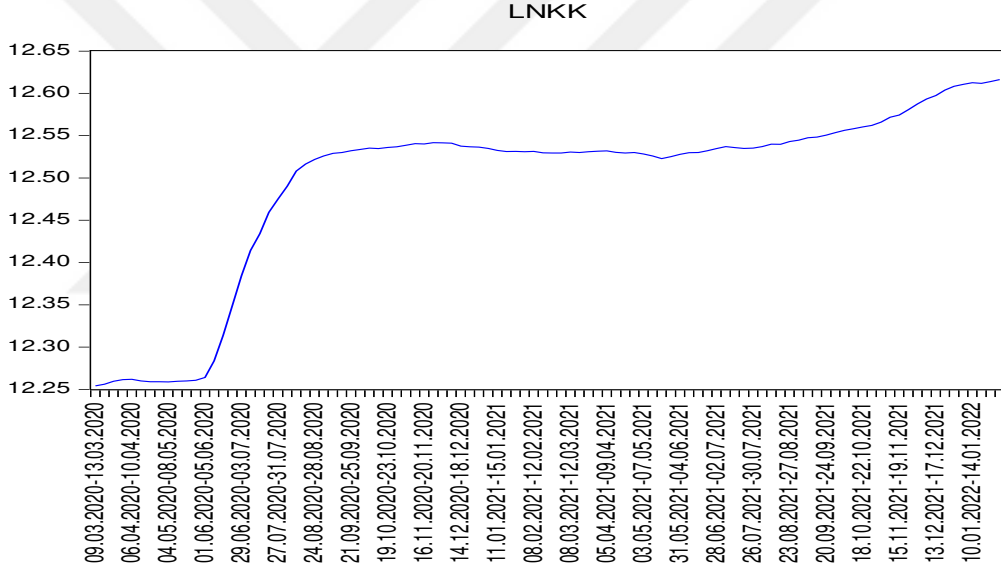
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

BULGULAR VE YORUM

Tez çalışmasının bu bölümünde analizlerde kullanılan modellere ilişkin kullanılan değişkenlerin yıllar itibariyle grafiksel değişimi tablo ve grafikler yardımı ile açıklanacaktır. Ayrıca eşbütünleşme testlerinde görülmesi muhtemel kırılmaların da şekiller üzerinden yorumlanması yapılabilmektedir.

4.1. Değişkenlere Ait Grafiksel Analizler

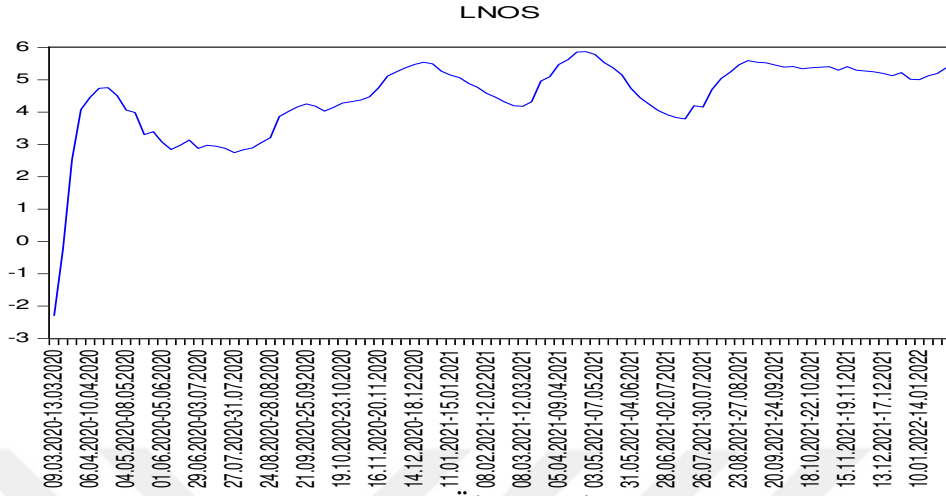
Tez çalışmasında yer alan konut kredileri, yeni ölüm sayısı, yeni vaka sayısı ve kontrol değişken olarak dahil edilen döviz kuruna ait grafikler aşağıda açıklanmaktadır:



Şekil 4. Konut Kredileri

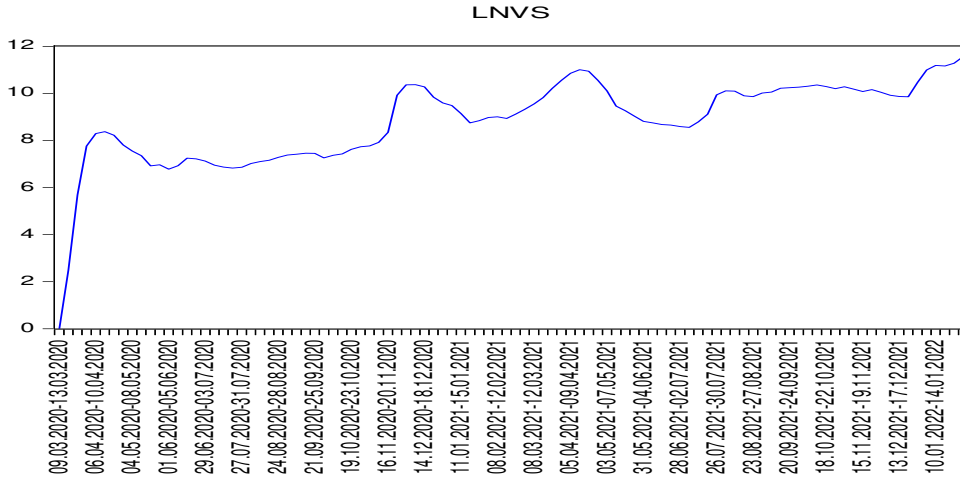
Konut kredilerinin Haziran 2020 tarihine kadar yatay seyrettiği ancak bu tarihten sonra kredi faizlerinin 0.64-0.74 oranına indirilmesiyle birlikte çok hızlı bir ivme yakalayarak arttığını Ağustos 2020 den itibaren konut talebindeki artışın fiyat artışlarına yol açmasıyla sabit bir trend gözlemlenmektedir. Temmuz 2021 den sonra ise pandemi belirsizliği nedeniyle gayrimenkule talebin arttığı bu nedenle konut kredilerinde tekrar bir canlanma görülmektedir. 2021 yılında mevcut iktidarın izlediği faiz indirimi politikası ile genel olarak kredilerde ve özellikle konut kredisinde ciddi bir artış yaşanmaktadır. Ekonomide izlenen bu politika ile Türkiye ekonomisinde büyük bir değişime neden olarak mevcut yapının değişimi gözlemlenmeye başlamıştır. Yukarıdaki grafiğin yanı sıra Türkiye 1950’den itibaren hızla bir kentleşme süreci içerisine girmiş ve konut problemi ön plana çıkmaya başlamıştır. Türkiye gibi diğer gelişmekte olan ülkeler de mevcut konutlar yeterli gelmemeye

başlamış ve konut talebinde ciddi bir artış ortaya çıkarken üretilen konutlarda fiyatlar uygun seviyede değildir (Geçer, 2014:91). Söz konusu konut problemi izleyen yıllardaki enflasyon, döviz kuru ve fiyat pahalılığından dolayı ise yeterli miktarda üretilemezken talep artışı karşılanamamıştır.



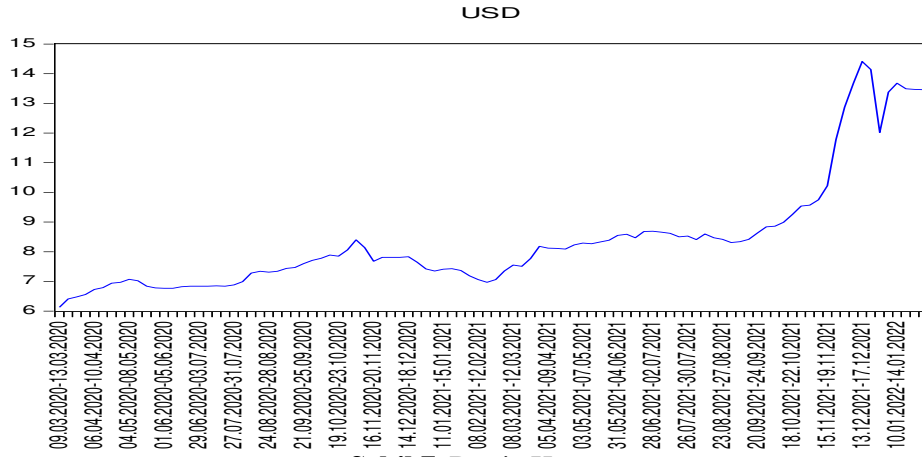
Şekil 5. Ölüm Sayıları

COVID 19 nedeniyle ölümlerin ve vakaların genelde yaz aylarında azaldığı, kış aylarında ise arttığı belirtilmektedir. Kapalı alanlarda fazla kalınması, tedbirlere uyulmaması gibi nedenlerle ölüm ve vaka sayılarındaki artışın arkasında yatan nedenler olarak sayılabilmektedir. Türkiye’de ilk defa 15 Mart 2020’de ilk ölümün gerçekleşmesinden itibaren izleyen günler itibariyle ölüm sayılarının olmadığı bir gün yaşanmamıştır. Grafikte ölüm sayılarının ortalaması yer almaktadır. Söz konusu ölümler yaz mevsiminde etkisini azaltırken kış mevsiminde ise tekrar artışa geçmiştir.



Şekil 6. Vaka Sayıları

Türkiye’de ilk COVID-19 vakası 11 Mart 2020 tarihinde belirlenmiştir. O tarihten itibaren vaka sayıları belirli bir süre artış gösterip pik noktasına ulaşırken daha sonra ise azalmaya başlamıştır. İzleyen günler itibariyle vaka sayıları yine kış mevsiminde büyük bir artış gösterirken yazı doğru ise azalmaya başlamıştır.



Şekil 7. Döviz Kuru

COVID-19 süresince Nisan 2021'e kadar dolar kuru 6-8 TL arasında dalgalanırken, bu tarihten sonra dünya piyasasındaki belirsizlik, tedarik zincirindeki aksamalar nedeniyle kurda bir artış eğilimine girildiği, Ekim 2021 tarihinden itibaren TCMB'nin politika faizini indirmesi sonrası kurda sıçrama olmuş tarihi zirveler ortaya çıkmıştır.

4.2. Değişkenlere Ait Tanımlayıcı İstatistikler

Değişkenlere ait tanımlayıcı ve grafiksel istatistikler aşağıdaki tabloda açıklanmaktadır:

Tablo 19. Değişkenlere İlişkin Tanımlayıcı İstatistikler

Değişkenlere ait Tanımlayıcı İstatistikler								
	Gözlem	Ortalama	Maksimum	Minimum	Standart Sapma	Çarpıklık	Basıklık	Jarque-Bera
LKK	100	12.53	12.61	12.25	0.10	-1.49	3.81	39.95 (0.00)
LOS	100	4.73	5.87	-2.30	1.20	-2.45	12.81	501.82 (0.00)
LVS	100	9.07	11.56	0.00	1.76	-1.68	8.79	187.19 (0.00)
USD	100	7.84	14.41	6.13	1.92	1.83	5.59	84.14 (0.00)

Not: Parantez içindeki değerler olasılık değerlerini göstermektedir.

Tablo 19'da serilerin normal dağılıp dağılmadığı; çarpıklık, basıklık ve Jarque-Bera istatistiklerine göre bakılmıştır. İlgili değişkenleri basıklık değerinin 3'ten büyük olması serinin sivri olduğunu, 3'ten küçük olması ise serinin basık olduğunu göstermektedir. Çarpıklık değerlerinin incelenmesinde ise, çarpıklık değerinin sıfır değerine eşit olması serinin normal dağılıma sahip olduğu gösterirken, çarpıklık değerinin sıfırdan büyük olması serinin sola (pozitif yönde) çarpık olduğunu, sıfırdan küçük olması ise serinin sağa (negatif yönde) çarpık olduğunu göstermektedir (Kapusuzoğlu ve Karan, 2010:61-62).

Elde edilen sonuçlara göre değişkenlere ait tanımlayıcı istatistiklerden; modele dahil edilen değişkenlerin basıklık değerinin 3 ten büyük olmasından dolayı sivri olduğu şeklinde yorumlanabilir. Ayrıca çarpıklık değerlerine bakıldığında, USD dışındaki değişkenlerin değerlerinin sıfırdan küçük olmasından dolayı serilerin sağa çarpık olduğu söylenebilir. Serinin normal dağılımını tespit edebilmek amacıyla Jarque-Bera testi uygulanmıştır. Testin sıfır hipotezi hata teriminin normal dağılımı normaldir, alternatif hipotez ise hata teriminin normal dağılmadığı şeklindedir. Buna göre, Tablo 2'deki değişkenlerin tamamının JB testi olasılık değerlerine bakıldığında %5 anlamlılık düzeyinde 0.05'ten küçük olduğundan sıfır hipotez reddedilir, başka bir deyişle hata teriminin dağılımı normal değildir.

4.3. Birim Kök Testi Sonuçları

Eşbütünleşme ve nedensellik analizlerinden önce serilerin durağanlığı test edilmiştir. Çalışmada durağanlık testleri olarak literatürde en çok kullanılan ADF – KPSS birim kök testleri ile beş yapısal kırılmaya izin veren CS (Carrion-i Silvestre) birim kök testleri kullanılmıştır.

4.3.1. Genişletilmiş Dickey Fuller (ADF) Birim Kök Testi Sonuçları

Söz konusu değişkenler düzey değerinde birim köklü iken farkı alınarak durağan hale gelmiştir. ADF birim kök testi sonuçları aşağıdaki tablo da gösterilmektedir:

Tablo 20. ADF Birim Kök Testi Sonuçları

Değişkenler	Sabitli Model	Sabitli ve Trendli Model
LKK	-2.44 [3] (0.13)	-
ΔLKK	-2.94 [2] ** (0.04)	-
LÖS	-2.35 [5] (0.15)	-
ΔLÖS	-4.83 [4] * (0.00)	-
LVS	-3.11 [1] ** (0.02)	-
ΔLVS	-5.35 [0] * (0.00)	-
USD	0.16 [9] (0.96)	-
ΔUSD	-3.61 [8] * (0.00)	-

Not: * ve ** sırasıyla %1, %5 ve %10 anlamlılık düzeyinde durağanlığı, parantez içerisindeki değerler olasılık değerlerini göstermektedir. ADF testinde köşeli parantez içerisindeki değerler AIC (Akaike) bilgi kriterine göre belirlenen uygun gecikme uzunluklarını göstermektedir. Gecikme uzunluğunun sıfır olması durumunda Dickey-Fuller testini göstermektedir.

ADF birim kök testine göre değişkenler sabitli modelde düzey değerinde birim köklü, farkı alındığında LVS değişkeni dışında durağan hale gelmiştir. LVS değişkeni ise farkı alındığında durağanlık seviyesi %5'den %1'e doğru güçlenmiştir. Sabitli ve trendli model de değişkenlerin hepsi düzey değerinde durağan çıkmıştır. Ancak farkı alındığında anlamlılık düzeyi güçlenmiştir. Özetle, Değişkenler I(1) durumunda durağandır.

4.3.2. Kwiatkowski Phillips Schmidt ve Shinn (KPSS) Birim Kök Testi Sonuçları

KPSS testi ADF birim kök testinin tamamlayıcısı olarak kullanılmıştır. Klasik birim kök testlerinde sıfır hipotezi genellikle durağan dışılığı ifade etmektedir. Kwiatkowski, Phillips, Schmidt ve Shinn (1992) (KPSS) testi sıfır hipotezinin altında değerlendirilen serinin durağan olmasını sınamaktadır.

Tablo 21. KPSS Birim Kök Testi Sonuçları

Değişkenler	Sabitli Model	Sabitli ve Trendli Model
LKK	0.80 [8]	0.20 [8]**
Δ LKK	0.25 [7]*	0.10 [7]*
LÖS	0.92 [7]	0.13 [6] ***
Δ LÖS	0.23 [5]*	0.08 [5]*
LVS	1.07 [8]	0.13 [6]***
Δ LVS	0.21 [5]*	0.09 [5]*
USD	0.86 [8]	0.18 [8]**
Δ USD	0.24 [2]*	0.07[1]*

Not: * ve ** sırasıyla %1, %5 ve %10 anlamlılık düzeyinde durağanlığı, köşeli parantez içerisindeki değerler ise olasılık değerlerini göstermektedir. KPSS birim kök testi kritik değerleri Sabitli Model. %1: 0.73 %5: 0.46 %10:0.34 Sabitli ve Trendli Model: %1:0.21 %5: 0.14 %10: 0.11.

KPSS analizinde sabitli modelde LVS değişkeni dışında tüm değişkenler düzey değerlerinde birim köklü, farkı alındığında durağan hale gelmiştir. Sabitli ve trendli model de ise LKK, LÖS, LVS ve USD değişkeni düzeyde durağan iken farkı alındığında anlamlılık dereceleri yükselmiştir. KPSS analizinde ters hipotez geçerlidir. Sonuçlar buna göre değerlendirilmiştir Eşbütünleşme testinin ön koşulu sağlanmıştır.

4.3.3. Carrion-i Silvestre (CS) Birim Kök Testi Sonuçları

Ekonomik analizlerde, modele dahil edilen değişkenlerin arasındaki ilişkinin tespitini saptamak için değişkenlerin aynı düzeyde durağan olması gerekmektedir. Bu koşulların olmadığı durumlarda sahte regresyon sorunu oluşmaktadır. COVID-19 ile konut sektörü arasındaki ilişkinin analiz edildiği çalışmada ise beş kırılmaya izin veren Carrion-i Silvestre vd.

(2009) durağanlık testi gerçekleştirilmiştir. Aşağıdaki tablo da CS birim kök testi sonuçları yer almaktadır:

Tablo 22. CS Birim Kök Testi Sonuçları

Değişken	P_T^{GLS}	MP_T^{GLS}	MZ_α^{GLS}	MSB^{GLS}	MZ_t^{GLS}	Kırılma Tarihleri
LKK	35.27 (8.81)	32.91 (8.81)	-12.26 (-45.42)	0,19 (0,10)	-2.45 (-4.76)	01-05 Haziran 2020 10-14 Ağustos 2020 05-09 Nisan 2021 26-30 Temmuz 2021 01-05 Kasım 2021
LOS	42.50 (9.17)	35.90 (9.17)	-12.23 (-47.40)	0.20 (0.10)	-2.47 (-4.84)	11-15 Mayıs 2020 27-31 Temmuz 2020 21-25 Aralık 2020 15-19 Mart 2021 26-30 Temmuz 2021
LVS	42.48 (9.27)	35.40 (9.27)	-12.34 (-46.86)	0.20 (0.10)	-2.47 (-4.81)	11-15 Mayıs 2020 09-13 Kasım 2020 25-29 Ocak 2021 19-23 Nisan 2021 05-09 Temmuz 2021
USD	16.86 (8.73)	15.33 (8.73)	-30.67 (-45.86)	0.11 (0.10)	-3.65 (-4.79)	20-24 Temmuz 2020 26-30 Ekim 2020 15-19 Şubat 2021 16-20 Ağustos 2021 22-26 Kasım 2021)

Not: Parantez içerisindeki değerler %5 önem düzeyindeki kritik değerlerdir. Kritik değerler, bootstrap kullanılarak 1000 yineleme ile üretilmiştir.

CS birim kök testi sonuçlarına göre tüm değişkenler düzey değerlerinde birim köklü çıkmıştır. Serileri durağan hale getirmek için klasik birim kök testlerindeki (ADF- KPSS) gibi fark alma yöntemi uygulanmamıştır. Seriler klasik birim kök testlerinde düzeyde durağan olup farkı alındığında anlamlılık dereceleri güçlenmiştir. Çünkü 5 kırılmalı CS testi yapısal kırılmaları dikkate aldığı için serideki durağan dışılığın nedenini yapısal kırılma olmadığı düşünülerek farkı alınmamıştır. Düzey değerlerinde birim köklü olan seriler üzerinde klasik birim kök testi sonuçlarında tüm değişkenler I(I) olduğu için eşbütünleşme testlerine geçilebilir.

CS birim kök testinde görülen kırılma tarihlerinde Türkiye ekonomisinde önemli derecede sosyal, siyasal, ekonomik ve yapısal gelişmelerin yaşandığı ve bu gelişmelerin ise kırılmalara neden olabileceği tahmin edilmektedir.

4.4. Maki Eşbütünleşme Testi Sonuçları

Amprik uygulamalı çalışmalarda, kurulan hipotezler gereği değişkenler arasındaki ilişkinin varlığı eşbütünleşme analizleri ile test edilmektedir. COVID-19 ile konut sektörü

arasındaki ilişkinin test edildiği çalışmada zaman aralığı geniş olduğu için yeni nesil testlerden beş kırılmaya izin veren Maki Eşbütünleşme testi kullanılmıştır. Ayrıca seçilen veri aralığı gereği ikiden fazla kırılmanın olacağı ve sosyal, ekonomik, sağlık, politik ve siyasal dalgalanmaların etkisi olduğu düşünülerek bu test tercih edilmiştir. Eşbütünleşme test sonuçlarına ilişkin rakamlar aşağıdaki gibidir:

Tablo 23. Maki Eşbütünleşme Testi Sonuçları

(Bağımlı Değişken: <i>BTC</i>)	Test İstatistiği	Kırılma Tarihleri	Kritik Değerler		
			%1	%5	%10
Model 0	-7.409*	13-17 Nisan 2020 01-05 Şubat 2021	-5.984	-5.517	-5.272
Model 1	-7.335*	13-17 Nisan 2020 16-20 Kasım 2020	-5.984	-5.517	-5.272
Model 2	-9.018*	20-24 Nisan 2020	-5.820	-5.341	-5.101
Model 3	-7.978*	13-17 Nisan 2020 03-07 Ağustos 2020 08-12 Mart 2021 22-26 Kasım 2021 27-31 Aralık 2021	-6.55	-6.038	-5.773

Not: Analizde en fazla 5 kırılmaya izin verilmiştir. *, %1 önem düzeyinde anlamlılığı göstermektedir. Kritik değerler Maki'nin (2012) çalışmasındaki Tablo 1'den alınmıştır.

Maki eşbütünleşme testi sonuçlarına göre tüm modellerde %1 düzeyinde uzun dönemli ilişki yakalanmıştır. Yani pandemi değişkenleri olan vaka sayısı ve ölüm sayısı değişkenleri ile konut kredileri arasında, yapısal kırılmalar ile birlikte uzun dönemli ilişki vardır sonucuna ulaşılmıştır. Kırılma tarihleri dikkate alındığında; 4 modelde toplam 8 kırılma meydana gelmiştir. Tarihler göz önünde bulundurulduğunda kırılmaların nedenleri şunlardır:

Türkiye ekonomisinde ve dünyada yaşanan gelişmeler söz konusu analizde yer alan tarihlerde kırılmaları ortaya çıkarmıştır. İlk olarak, 13-17 Nisan 2020 tarihinde COVID-19 seyrini ve etkisini arttırmış ve kısıtlamalar ortaya çıkmıştır. Aynı zamanda bir önceki haftaya göre vaka ve ölüm oranında yaşanan artışlar ekonomik ve sosyal alanda belirsizliklere neden olmuştur. Bahsi geçen günlerde karantina ile birlikte alınan bir dizi önlemler zinciri ile tüm sektörlerin yanı sıra konut sektöründe de değişimler ortaya çıkmış olup inşa edilen mülk ve talep edilen konut satışları o dönemde bir önceki aya göre gerileme göstermiştir. Mart ayında 108.677 olan konut satışları Nisan ayında 42.783 olarak gerçekleşmiştir (GYÖDER 4. Çeyrek Raporu, 2020:24). Hükümetin aldığı kararlar ve üretimde yaşanan aksamalar ve işletme faaliyetlerinin yavaşlaması kırılma nedeni olduğu kabul edilmiştir.

İzleyen dönemde bir diğer kırılma ise 20-24 Nisan 2020 tarihinde gerçekleşmiştir. Yine söz konusu dönem de vaka ve ölüm oranında yaşanan artışlar ve alınan önlemler hayatı tümüyle

olumsuz etkilemiştir. Uygulamaya konulan önlemler ile üretim ve tedarik zincirinde yaşanan aksamalar ve faaliyetlerin yavaşlaması ile sektörler bu dönemde bir takım zorluklar ile karşı karşıya kalmıştır. Salgın etkisiyle gelişen negatif etkilerin yanı sıra ABD’de petrol fiyatlarında yaşanan tarihi düşüşün etkisi Türkiye ekonomisinde de hissedilmiştir. Türkiye ekonomisi yapı itibariyle dışa bağımlı bir ekonomi olup ülke dışında yaşanan gelişmelerden çabuk etkilenmektedir. Örneğin, petrolde yaşanan düşüş ile aynı zamanda Türkiye’de döviz kuru bir önceki haftaya göre yükselmiş olup ülke içine giren her türlü girdi maddesinin fiyatlarında artış yaşanmıştır. Ayrıca maliyetlerde yaşanan artış ise enflasyonu yükseltirken hayatı pahalılaştırmaya başlamıştır. Hem salgın süreci, hem de dünya da yaşanan gelişmeler ülke içerisinde sektör bazında yavaşlamalara neden olmuştur. Özellikle COVID-19 vaka ve ölüm sayısındaki artışın bahsi geçen dönemde kırılmaya neden olduğu düşünülmektedir.

03-07 Ağustos 2020’de COVID-19 ile mücadele etmeye çalışan ülkeler aşı geliştirme çabasına girişmiştir. Aşı süreci ilk başta virüsün çıkış yeri olan Çin, Almanya, İngiltere ve ABD’de belirlenmiştir. Fakat aynı tarihlerde WHO tarafından aşı ile ilgili bir açıklama yapılmıştır. WHO, COVID-19 aşısının üretimiyle ilgili belirsizlik olduğunu belirtirken bu durum dünyada ve Türkiye’de geniş yankı uyandırmıştır. Aşı belirsizliği toplumlar arasında endişeye mahal olurken bu durum her alanda etkisini hissettirmiştir. Son olarak dünya da yaşanan bir takım gelişmeler ile ülke de döviz kuru 7 TL bandına dayanırken kur tarihinde ki en yüksek rakam ortaya çıkmıştır. Özetle, WHO’nun aşı belirsizliği ve döviz kurunda yaşanan artışlar ülke içerisinde fiyatlar genel seviyesinin yükselmesine ve hayat pahalılığına yol açarken söz konusu tarihlerde kırılmaya neden olduğu düşünülmektedir.

Bir diğer kırılma tarihi olan 16-20 Kasım 2020’de dünyada ve Türkiye ekonomisinde ilginç gelişmeler ortaya çıkmıştır. Bu dönem de Türkiye’de Merkez Bankası başkanlığında değişime gidilmiştir. 7 Kasım 2020’de Murat Uysal görevden alınırken yerine Naci Ağbal gelmiştir. Başkanlık değişiminin etkisi bir haftada ortaya çıkmış ve döviz kurunda bir gerileme ortaya çıkmıştır. Sürecin devamında Borsa İstanbul (BİST) rekorunu tazelemiş olup 1.309 puana yükselmiştir. Son olarak ise tez çalışmasının ana temasını oluşturan konut sektöründe son 10 ayda satışlar 1.3 milyona yükselmiştir. Ortaya çıkan belirsizlikler ülke içerisinde bireyleri varlıklarını korumaya yönlendirmiş olmalı ki insanlar yatırımlarını konut sektöründe değerlendirmiştir. Yaşanan gelişmeler analizde kırılma yaşanmasına neden olmuştur.

01-05 Şubat 2021 analizde bir diğer kırılma tarihi olarak karşıya çıkmıştır. İlgili tarihler de salgının başlangıcından itibaren neredeyse 1 sene geçmiştir. Toplum bu dönemde kısıtlamalar ile yaşamaya alışmış ve yeni düzene ayak uydurmuştur. Lakin konut sektöründe ise aylık toplam konut satışları bir önceki aya göre 14.602 olarak artış göstermiştir (GYÖDER

3. Çeyrek Raporu, 2021:24). Bu bağlamda şöyle bir yorum yapılabilir; salgın bireyleri herhangi bir alanda yatırım yapmaya yöneltmektedir. Bu alan ise genelde uzun vadeli olarak belirlenip getirisi yüksek olan sektörler üzerinde ortaya çıkmıştır. Bu gelişmelerin kırılma nedeni olabileceği tahmin edilmektedir.

2021 yılının ikinci yarısı Türkiye için ilginç bir yıl olmuştur. Çünkü ülke dışa dayalı politika anlayışını terk edip üretim ve ihracat odaklı bir anlayış benimsemiştir. Bu kapsamda, bir diğer kırılma ise 08-12 Mart 2021 tarihinde ortaya çıkmıştır. İlgili tarihte Türkiye’de yine bir Merkez Bankası başkanlığı değişimi yaşanmıştır. Naci Ağbal görevden alınırken yerine ise Şahap Kavcıoğlu getirilmiştir. Bununla birlikte, salgında artık yeni bir döneme girilmiş olup kademeli normalleşme aşamaları ortaya çıkmış olup kısıtlamalar hafifletilmeye başlanmıştır. Fakat vaka ve ölüm oranları bir önceki haftaya göre yine artış halindedir. Aşılama süreciyle birlikte karar vericiler COVID-19 salgınının etkisini azaltmayı amaçlamıştır. Aynı zamanda hükümet tarafından ekonomi reformu paketi açıklanmış olup dış politikada değişikliğe gidilmiştir. Artık Türkiye dışa bağımlı yapıda olmayıp üretecek ve ihracat yapacak anlayışı ile politikalar ortaya konulmuştur. Söz konusu gelişmeler ise ilgili analizde kırılmaya neden olmuştur.

22-26 Kasım 2021 tarihi analizde bir başka kırılma tarihi olarak görülmektedir. Bu dönemde dış politikası değişen Türkiye ekonomisinde Merkez Bankası tarafından faizler çekilmeye başlanmıştır ki bu faiz indirimi 2021 yılında gerçekleşen üçüncü faiz indirimi olarak açıklanmıştır. Faizlerde yaşanan düşüş döviz kuru üzerinde ciddi bir baskı yaratmaktadır. Döviz kuru Kasım ayı başında 10 bandına dayanırken ilgili dönemde 14 koridorunda seyir etmektedir. Yaşanan gelişmeler ülke içerisinde enflasyonun yükselmesine neden olurken her türlü hammadde ve girdi fiyatlarında yaşanan artış Türkiye için zorlu bir döneme girildiğinin habercisidir. Milli Güvenlik Kurulu (MGK) toplantısının da çıkan kararların kırılmalara neden olabileceği düşünülmektedir. İlgili dönemde faizlerin düşmesi, döviz kurunda yaşanan artış ve MGK toplantısı sektörel, bireysel ve finansal piyasalar da oynaklığa neden olmuştur.

Son kırılma ise 27-31 Aralık 2021’de yaşanmıştır. 2021 yılında kabuk değiştiren Türkiye ekonomisi bir yandan salgınla mücadelesini sürdürürken öte yandan ise ihracat odaklı ekonomi politikasını sürdürmektedir. İlgili dönemde 2021 yılında dördüncü kez faiz indirimi yaşanmıştır. Bunun yanı sıra döviz kuru seneyi 14 bandında kapatırken Türkiye’de karar vericiler bu durumun kaygıya neden olmaması gerektiğini ifade ederken girdikleri yoldan geri dönmeyeceklerini belirterek kararlı bir duruş sergilemişlerdir. Ayrıca salgınla mücadele de virüsün yeni varyantı ilk kez Türkiye’de bu dönemde görülmüştür. Omicron varyantının ülkede ilk kez görülmesi salgın karşısında bireylerin aşılamanın yetersiz kaldığı görüşünün

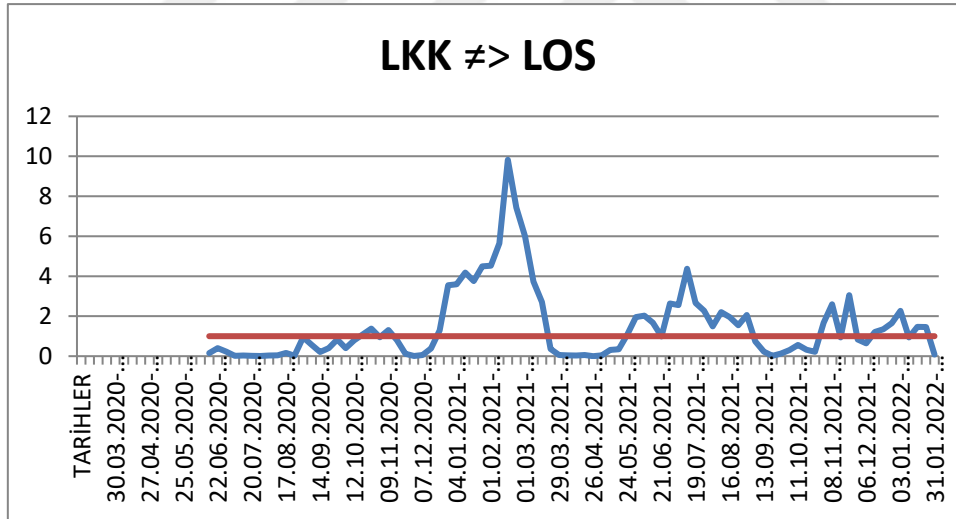
yaygınlaşmasına neden olmuştur. Özetle, bahsi geçen dönemde yaşanan faiz indiriminin döviz kuru üzerinde yaptığı baskı ve COVID-19'un yeni varyantının ülkede görülmesinin ilgili dönemde kırılmaya sebep olduğu düşünülmektedir.

Maki eşbütünleşme testi sonucunda veri aralığı baz alınarak yapılan analizde 8 kırılma ortaya çıkmış ve kırılmaların nedeni yukarıdaki paragraflarda açıklanmıştır.

4.5. Zamanla Değişen Nedensellik Testi Sonuçları

Bir zaman serisinde veya panel serilerde yer alan değişkenler arasında olan ve gecikmeli halde ortaya çıkan nedensellik testi değişkenler arasındaki ilişkinin yönünü belirleyebilmek için kullanılmaktadır.

Pandemi değişkenleri ile konut kredisi kullanım miktarı arasındaki nedensellik ilişkisinin zamanla değişen simetrik yöntemlerle incelendiği çalışmada şekil 1'de mavi çizgiler hipotezlere ait dönemsel hesaplanan test istatistik değerini gösterirken, kırmızı düz çizgi ise teste ait kritik değeri temsil etmektedir. Kırmızı çizginin üstündeki mavi çizginin olduğu aralıklarda, değişkenler arasında nedensellik ilişkisinin olduğu söylenebilir.



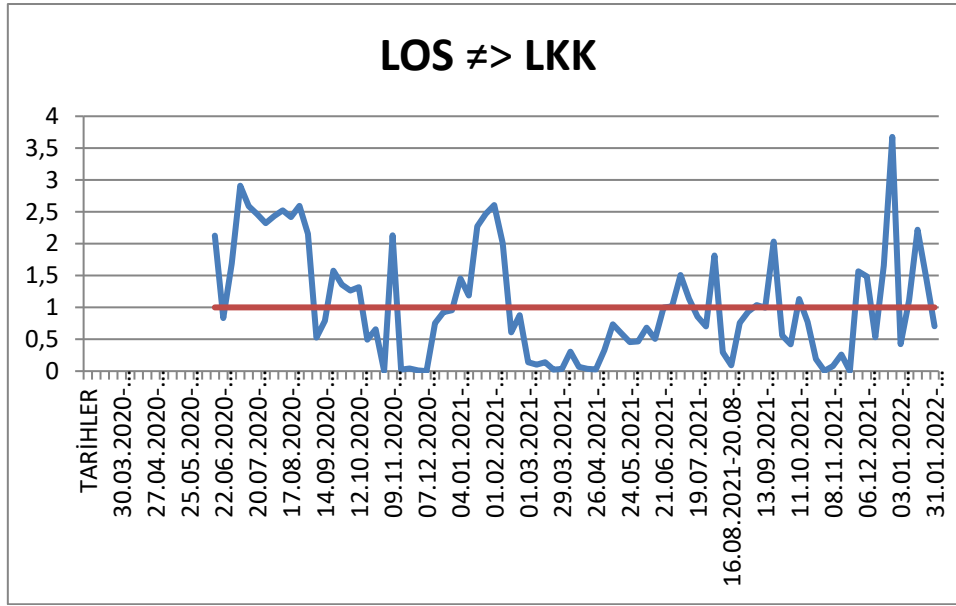
Şekil 8. Konut Kredisinden Ölüm Sayısına Doğru Nedensellik Analizi

Konut kredilerinden ölüm sayılarına doğru aşağıdaki aralıklar arasında nedensellik ilişkisi görülmektedir:

Tablo 24. Konut Kredisinden Ölüm Sayısına Doğru Nedensellik İlişkisinin Olduğu Tarihler

19.10.2020-23.10.2020	04.01.2021-08.01.2021	08.02.2021-12.02.2021
26.10.2020-30.10.2020	11.01.2021-15.01.2021	15.02.2021-19.02.2021
09.11.2020-13.11.2020	18.01.2021-22.01.2021	22.02.2021-26.02.2021
21.12.2020-25.12.2020	25.01.2021-29.01.2021	01.03.2021-05.03.2021
28.12.2020-01.02.2021	01.02.2021-05.02.2021	08.03.2021-12.03.2021
15.03.2021-19.03.2021	28.06.2021-02.07.2021	02.08.2021-06.08.2021
24.05.2021-28.05.2021	05.07.2021-09.07.2021	09.08.2021-13.08.2021
31.05.2021-04.06.2021	12.07.2021-16.07.2021	16.08.2021-20.08.2021
07.06.2021-11.06.2021	19.07.2021-23.07.2021	23.08.2021-27.08.2021
14.06.2021-18.06.2021	26.07.2021-30.07.2021	30.08.2021-03.09.2021
01.11.2021-05.11.2021	13.12.2021-17.12.2021	03.01.2022-07.01.2022
08.11.2021-12.11.2021	20.12.2021-24.12.2021	17.01.2022-21.01.2022
22.11.2021-26.11.2021	27.12.2021-31.12.2021	24.01.2022-28.01.2022

Tezde bağımlı değişken olarak yer alan konut kredisinden bağımsız değişken olan ölüm sayısına doğru yukarıdaki belirli tarihler arasında nedensellik ilişkisi yakalanmıştır. Konut kredilerinde yaşanan değişim ölüm sayıları üzerinde etkilidir. Nedensellik ilişkilerinin yakalandığı tarihlerde Türkiye’de konut kredileri %18 oranında artarken konut fiyatları da %13 civarlarında artış göstermiştir. Küresel ölçekte bu fiyatlar dünya ülkeleri ile kıyaslandığında Türkiye’nin en ön saflarda yer aldığını göstermektedir. Ayrıca ilgili tarihlerde alınan karantina önlemleri konut sektörünü durma noktasına getirmiştir. İlerleyen zamanlarda ise önlemlerin hafiflemesi ve yaz mevsimiyle sektör tekrar hareketlenmiştir. Örneğin, konut fiyatlarının artmasının iki nedeni olmuş olabilir; pandemi nedeniyle emlak piyasası durgunlaşmıştır. Ancak vergi indirimi ve faiz oranlarındaki düşüşler sektörü tekrar canlandırmıştır. Tüm bunların yanı sıra ilgili tarihlerde ölüm sayılarında ki artış sağlık harcamalarına ayrılan bir harcama ile finanse edilmiş olabilir. Aynı anda ölüm sayılarındaki artışta yine bu tarihlerde bir nedensellik ilişkisi ortaya çıkarmıştır.



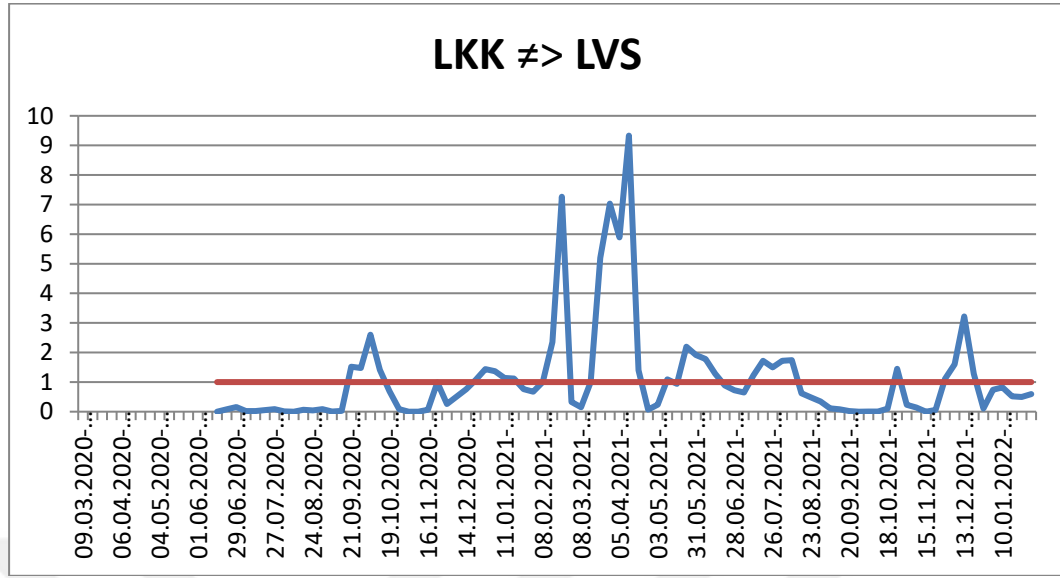
Şekil 9. Ölüm Sayılarından Konut Kredisine Doğru Nedensellik Analizi

Ölüm sayılarından konut kredilerine doğru aşağıdaki tarihler arasında nedensellik ilişkisi görülmektedir:

Tablo 25. Ölüm Sayısından Konut Kredisine Doğru Nedensellik İlişkisinin Olduğu Tarihler

15.06.2020-19.06.2020	27.07.2020-31.07.2020	31.08.2020-04.09.2020
29.06.2020-03.07.2020	03.08.2020-07.08.2020	21.09.2020-25.09.2020
06.07.2020-10.07.2020	10.08.2020-14.08.2020	28.09.2020-02.10.2020
13.07.2020-17.07.2020	17.08.2020-21.08.2020	05.10.2020-09.10.2020
20.07.2020-24.07.2020	24.08.2020-28.08.2020	12.10.2020-16.10.2020
09.11.2020-13.11.2020	01.02.2021-05.02.2021	02.08.2021-06.08.2021
04.01.2021-08.01.2021	08.02.2021-12.02.2021	06.09.2021-10.09.2021
11.01.2021-15.01.2021	28.06.2021-02.07.2021	20.09.2021-24.09.2021
18.01.2021-22.01.2021	05.07.2021-09.07.2021	11.10.2021-15.10.2021
25.01.2021-29.01.2021	12.07.2021-16.07.2021	29.11.2021-03.12.2021
06.12.2021-10.12.2021	27.12.2021-31.12.2021	17.01.2022-21.01.2022
20.12.2021-24.12.2021	10.01.2022-14.01.2022	24.01.2022-28.01.2022

Ölüm sayısından konut kredisine doğru yukarıdaki tarihler aralığında nedensellik ilişkisi yakalanmıştır. Ölüm sayılarında yaşanan değişim konut kredisi üzerinde etkilidir. Özellikle ölüm sayısının artması ülkedeki risk algısını yükseltmektedir. Şöyle ki konut hem barınma hem de yatırım aracı olarak kullanılmaktadır. Ölüm oranının yükselmesi belirsizliğe neden olurken bireyler varlıklarını koruyabilmek için konut sektöründe yatırıma yönelebilirler.. Belirsizlik durumunda yatırım tercihi yapmanın ise güçlüğü vardır. Çünkü bireyler getirisi yüksek olan varlıklar üzerinde yatırım yaparken belirsizlik olgusunun hakim oluşu riski ise beraberinde getirmektedir. Özetle iki değişken arasında belirli tarihlerde çift yönlü nedensellik ilişkisi vardır.



Şekil 10. Konut Kredilerinden Vaka Sayılarına Doğru Nedensellik Analizi

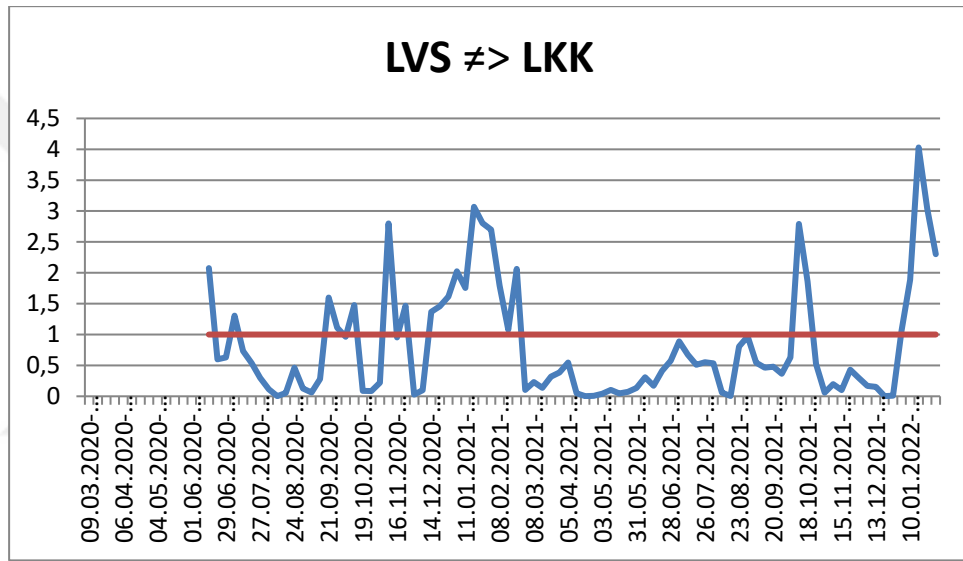
Konut kredilerinden vaka sayılarına doğru aşağıdaki aralıklar arasında nedensellik ilişkisi görülmektedir:

Tablo 26. Konut Kredisinden Vaka Sayısına Doğru Nedensellik İlişkisinin Olduğu Tarihler

09.03.2020-13.03.2020	21.12.2020-25.12.2020	08.02.2021-12.02.2021
21.09.2020-25.09.2020	28.12.2020-01.02.2021	15.02.2021-19.02.2021
28.09.2020-02.10.2020	04.01.2021-08.01.2021	22.02.2021-26.02.2021
05.10.2020-09.10.2020	11.01.2021-15.01.2021	22.03.2021-26.03.2021
12.10.2020-16.10.2020	18.01.2021-22.01.2021	29.03.2021-02.04.2021
05.04.2021-09.04.2021	31.05.2021-04.06.2021	26.07.2021-30.07.2021
12.04.2021-16.04.2021	07.06.2021-11.06.2021	02.08.2021-06.08.2021
19.04.2021-23.04.2021	14.06.2021-18.06.2021	09.08.2021-13.08.2021
10.05.2021-14.05.2021	12.07.2021-16.07.2021	25.10.2021-29.10.2021
24.05.2021-28.05.2021	19.07.2021-23.07.2021	29.11.2021-03.12.2021
06.12.2021-10.12.2021	13.12.2021-17.12.2021	20.12.2021-24.12.2021

Yukarıdaki tabloda belirli tarihlerde konut kredisinden vaka sayısına doğru nedensellik ilişkisi tespit edilmiştir. Söz konusu tarihler de konut kredisinde yaşanan herhangi bir değişiklik vaka sayısı üzerinde bir etki yaratarak artış ya da azalışa neden olmuştur. Kredi oranında yaşanan dalgalanma vaka sayısı üzerinde değişiklik yaratmaktadır. Örneğin, faizlerin düşmesi ile konut kredisinde yaşanan bir artış ve beraberinde vaka sayılarındaki değişiklikler ilgili tarihlerde nedensellik ilişkisine neden olmuş olabilir. Tüm bunların yanı sıra ilgili dönemde COVID-19 varyantları, enflasyon ve faiz oranlarındaki dalgalanma belirsizliğe hakim olmuş olabilir. Dolayısıyla sektördeki değişiklik vaka sayısı üzerine yansımıştır. Ayrıca pandemi döneminde Türkiye’de dahil olmak üzere tüm dünyada uzaktan çalışma yöntemi uygulanmaya

başlanmıştır. Dolayısıyla konut talebinde bir artış yaşanacaktır. Talepteki yükselme ise mevcut durumda arzın talebi karşılayamaması ile sonuçlanacak ve fiyatlarda artışa sebep olacaktır. Bu durumda ise sektöre yapılan harcamalar hareketlenmeye neden olsa da aynı dönemde vaka sayılarında yaşanan artış konut sektörünü olumsuz etkileyebilir. Çünkü vaka ve ölüm sayısını düşürebilmek için aşılama çalışmaları, gerekli alet ve teçhizatlara yapılan bir takım harcamalar olabilir. Bu yapılan harcamalar vaka sayısı üzerinde düşürücü bir etki yaratmıştır. Konut sektörü de bireylerin tercih ettiği alanların başında gelmektedir. Ancak kredi oranlarındaki değişiklik ve vaka sayılarındaki artış belirsizliğe neden olmuş olabilir. Söz konusu tarihlerde yaşanan dalgalanma ise pandemi dönemiyle ilişkili olduğu için ilgili tarihlerde iki değişken arasında nedensellik ilişkisi vardır.



Şekil 11. Vaka Sayılarından Konut Kredilerine Doğru Nedensellik Analizi

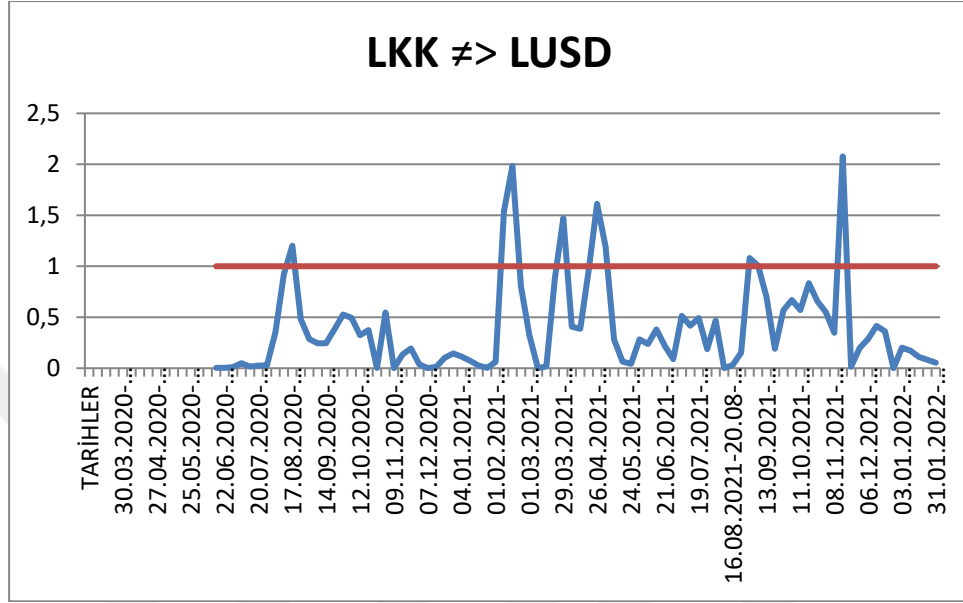
Vaka Sayılarından konut kredilerine doğru aşağıdaki aralıklar arasında nedensellik ilişkisi görülmektedir:

Tablo 27. Vaka Sayısından Konut Kredisine Doğru Nedensellik İlişkisinin Olduğu Tarihler

09.03.2020-13.03.2020	09.11.2020-13.11.2020	11.01.2021-15.01.2021
15.06.2020-19.06.2020	23.11.2020-27.11.2020	18.01.2021-22.01.2021
06.07.2020-10.07.2020	14.12.2020-18.12.2020	25.01.2021-29.01.2021
21.09.2020-25.09.2020	21.12.2020-25.12.2020	01.02.2021-05.02.2021
28.09.2020-02.10.2020	28.12.2020-01.02.2021	08.02.2021-12.02.2021
12.10.2020-16.10.2020	04.01.2021-08.01.2021	15.02.2021-19.02.2021
22.02.2021-26.02.2021	11.10.2021-15.10.2021	18.10.2021-22.10.2021
03.01.2022-07.01.2022	10.01.2022-14.01.2022	17.01.2022-21.01.2022
24.01.2022-28.01.2022	31.01.2022-04.01.2022	

Yukarıdaki tabloda belirli tarihlerde konut kredisinden vaka sayısına doğru nedensellik ilişkisi tespit edilmiştir. Söz konusu tarihler de vaka sayısında yaşanan herhangi bir değişiklik

konut kredisi üzerinde bir etki yaratarak sektörün arz ve talebi üzerinde vurgu yaratmıştır. Vaka sayısı da tıpkı ölüm sayısı gibi arttıkça ya da azaldıkça sektör üzerinde bir hareketliliğe veya sektörün durgunluğa girmesine neden olmaktadır. Tabloya göre ilgili dönemde vaka sayısında yaşanan herhangi bir değişiklik konut kredisi üzerinde etkili olmuştur. Özetle, bahsi geçen tarihlerde iki değişken arasında çift yönlü nedensellik ilişkisi saptanmıştır.



Şekil 12. Konut Kredilerinden Döviz Kuruna Doğru Nedensellik Analizi

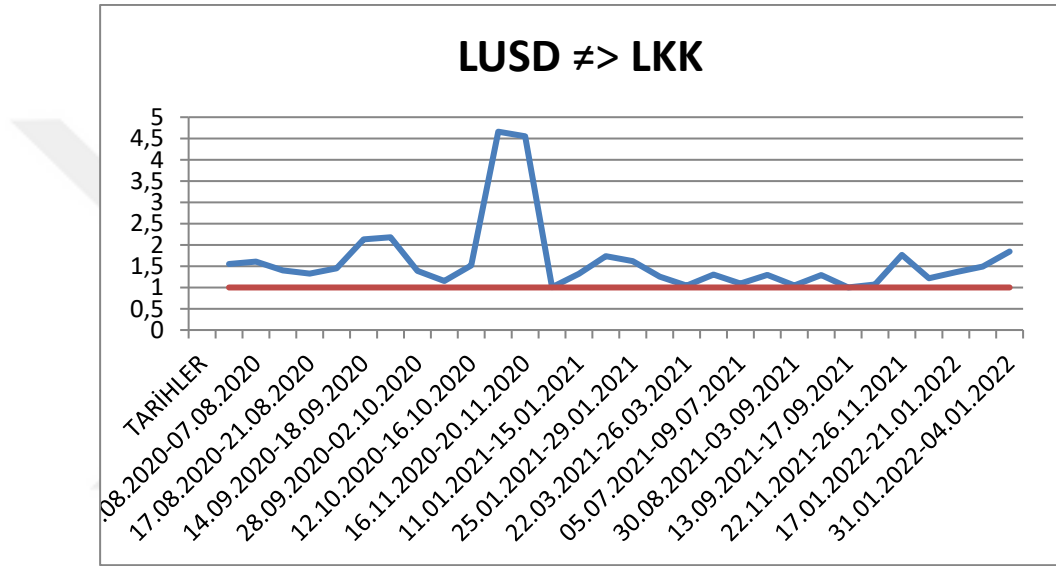
Konut kredilerinden döviz kuruna doğru aşağıdaki aralıklar arasında nedensellik ilişkisi görülmektedir:

Tablo 28. Konut Kredisinden Döviz Kuruna Doğru Nedensellik İlişkisinin Olduğu Tarihler

17.08.2020-21.08.2020
08.02.2021-12.02.2021
15.02.2021-19.02.2021
29.03.2021-02.04.2021
26.04.2021-30.04.2021
03.05.2021-07.05.2021
30.08.2021-03.09.2021
06.09.2021-10.09.2021
15.11.2021-19.11.2021

Döviz kuru bu tez çalışmasında kontrol değişken olarak yer alırken konut kredileri üzerinde etkisi olacağı tahmin edilmektedir. Söz konusu değişken Türkiye ekonomisinde her türlü hammadde olsun girdi maliyetleri olsun ya da en genel ifade ile fiyatlar genel düzeyi üzerinde etkisini hissettirmektedir. Çünkü Türkiye ekonomisi dışa bağımlı bir ekonomi olduğundan bütün girdi malları dışarıdan ithal edilmektedir. Döviz kurunda yaşanan bir değişiklik ise sadece konut sektörü üzerinde etkili olmayıp tüm alanlarda etkisini hissettirmektedir. Dolayısıyla yukarıdaki tabloda belirli tarihlerde konut kredisinden döviz

kuruna doğru nedensellik ilişkisi yakalanmıştır. İlgili tarihlerde kurlarda yaşanan bir değişiklik sektörde durgunluğa ya da hareketliliğe neden olmuştur. Konut kredileri en başta faiz oranlarına bağlı olmak üzere birçok makroekonomik değişkenden etkilenmektedir. Bağlı olduğu faiz oranı ise döviz kuru üzerinde oynaklığa neden olmaktadır. Örneğin, faiz oranlarında yaşanan bir artış kur üzerinde azaltıcı bir etki yaratırken tam tersi bir durumda ise kurlar üzerinde arttırıcı bir etki yaratmaktadır. Kurların yükseldiği bir ortamda fiyatlar genel düzeyinde artış hissedilirken yatırımlar ise azalmaktadır. Konut sektöründe yüksek faizin olduğu bir durumda ise kredi miktarı azalır. Bunun sonucunda ise konut kredi talebinde daralma ortaya çıkmaktadır. İlgili tarihlerde konut kredilerinde yaşanan değişiklikler döviz kuru üzerinde etkili olmuştur.



Şekil 13. Döviz Kurundan Konut Kredilerine Doğru Nedensellik Analizi

Döviz kurundan konut kredilerine doğru aşağıdaki aralıklar arasında nedensellik ilişkisi görülmektedir:

Tablo 29. Döviz Kurundan Konut Kredisine Doğru Nedensellik İlişkisinin Olduğu Tarihler

27.07.2020-31.07.2020	21.09.2020-25.09.2020	04.01.2021-08.01.2021
03.08.2020-07.08.2020	28.09.2020-02.10.2020	11.01.2021-15.01.2021
10.08.2020-14.08.2020	05.10.2020-09.10.2020	18.01.2021-22.01.2021
17.08.2020-21.08.2020	12.10.2020-16.10.2020	25.01.2021-29.01.2021
07.09.2020-11.09.2020	09.11.2020-13.11.2020	01.02.2021-05.02.2021
14.09.2020-18.09.2020	16.11.2020-20.11.2020	22.03.2021-26.03.2021
05.04.2021-09.04.2021	06.09.2021-10.09.2021	10.01.2022-14.01.2022
05.07.2021-09.07.2021	13.09.2021-17.09.2021	17.01.2022-21.01.2022
02.08.2021-06.08.2021	20.09.2021-24.09.2021	24.01.2022-28.01.2022
30.08.2021-03.09.2021	22.11.2021-26.11.2021	31.01.2022-04.01.2022

Tablo 29’da belirli tarihlerde döviz kurundan konut kredisine doğru nedensellik ilişkisi gözlenmiştir. Söz konusu tarihlerde kurlar üzerinde yaşanan değişiklik konut sektörü üzerinde

ciddi oranda etki yaratmıştır. Bilhassa konut sektöründen döviz kuruna doğru olan nedensellik ilişkisi, döviz kurundan konut sektörüne doğru olan nedensellik ilişkisinden azdır. Yukarıdaki tabloda yer alacağı üzere kurlar üzerinde ortaya çıkan bir değişiklik konut sektörüne daha çok etki etmektedir. Faiz oranları ve döviz kuru konut kredisi üzerinde büyük bir etki yaratmaktadır. Özellikle döviz kurunda yaşanan bir değişiklik konut sektörü başta olmak üzere tüm alanlarda etkilidir. Özetle, yine iki parametre arasında belirli tarihlerde çift yönlü nedensellik ilişkisi vardır.

Tez çalışmasında yer alan tüm değişkenler arasında belirli tarihlerde çift yönlü nedensellik ilişkisi yakalanmıştır.



BEŞİNCİ BÖLÜM

SONUÇ VE ÖNERİLER

5.1. Sonuç

Koronavirüs, (SARS-CoV-2) şiddetli “Akut Solunum Sendromu” olarak adlandırılan ve 2019 yılının sonunda Çin’in Wuhan kentinde COVID-19 olarak ifade edilen bir salgın hastalıktır. Çin’de ortaya çıkan bu salgın düzeylerine göre kategorilere ayrılan ülkelerin bir arada, dayanışma içinde ve iş bölümü göstermeleri gerektiğini ortaya koymuştur. Salgınla mücadele edebilmek için yürürlüğe konulan uygulamaların kapsamı ve şekli ülkelere göre farklılık gösterse de, genel olarak hükümetler firmalara, hanehalklarına ve sağlık alanına nakdi destek verebilmek için gelir ve ücret yardımı, vergi ertelemeleri, vergi indirimleri ve işsizlik sigortası gibi varyasyonlarla katkı sağlayabilmek için çeşitli önlemler almışlardır. Ortaya çıkan COVID-19 salgını tek düze bir halde kalan virüs değildir. Söz konusu salgın sürekli şekil değiştirip mutasyona uğramaktadır. Bununla birlikte salgını bitirebilmek için aşı çalışmalarının ilk başta yetersiz kalması ve alınan önlemlerin de kesin bir çözüme kavuşmaması toplumlar arasında endişeye neden olmaktadır. İlerleyen yıllarda dünya da COVID-19’a benzer bir salgın ile tekrar karşılaşılma ihtimalinin olmasından dolayı ülkeler salgın ile mücadelenin yanı sıra kendi ekonomik şartlarını koruyabilmek için nitelikli kararlar almak zorundadır. Dolayısıyla bundan sonra tüm dünya yerel ölçekte değil de küresel çapta birlikte hareket etmelidir.

COVID-19 insanların ilk kez karşılaştığı bir salgın hastalık değildir. Geçmişten bu yana yaşanan salgınlar net olarak bitmezken etkilerini azaltabilmek için önlemler alınmış ve aşı çalışmaları yapılmıştır. Salgının Çin’de ortaya çıkmasından itibaren tüm dünya kısa süre içerisinde salgına karşı çeşitli politikalar ve kısıtlamalar ortaya koymuştur. İlk olarak Asya ülkeleri, Avrupa ve ABD’ye yayılarak kısa sürede etkisini her yerde hissettiren salgından dolayı WHO tarafından pandemi ilan edilmesine neden olmuştur. Fakat Türkiye salgını kısmen de olsa salgına karşı erken aldığı önlemler ile ülkeye girmesini biraz da olsa geciktirmeyi başarmıştır.

Türkiye’de COVID-19 ilk kez 2020 Mart ayında ortaya çıkmıştır. İlk vakanın çıkmasından birkaç gün sonra ise salgın kaynaklı ilk ölüm gerçekleşmiştir. Bu andan itibaren salgın kapsamında belirli tedbirler alınmıştır. Salgının seyrini ve bulaş hızını azaltabilmek için insanlar arasındaki sosyal hareketliliği azaltabilmek için sokağa çıkma kısıtlaması uygulanmıştır. Bunun yanı sıra maske zorunluluğu getirilmiş ve kapalı yerlerde iki kişiden fazla oturulması yasaklanmıştır. Maske kullanma zorunluluğu, sokağa çıkma kısıtlaması, iş

yerlerinde COVID-19 tedbirleri ile çalışma, vb. gibi çeşitli varyasyonlar ile salgınla mücadele edilmeye çalışılmıştır. Fakat yeni düzene ayak uydurmakta zorluk çeken toplum buna alışmaya çalışırken salgının etkisi alınan önlemlere rağmen hız kesmemiştir. Kamuda esnek mesai yöntemleri ve özel sektörde de işçi kapasitesinin yarı yarıya olacak şekilde işlemesi ile üretim ve tedarik zincirinde yaşanan aksamalar ile faaliyetler yavaşlamıştır.

Küresel ölçekte üretimde ve tedarikte yaşanan aksamalar ülkeleri zor durumda bırakırken bu kapsamda hükümetler salgının etkisini azaltabilmek için ve vatandaşların refah düzeyini koruyabilmek için salgın karşısında ekonomik reform paketleri açıklamışlardır. Mali destek ve teşviklerin verilmesi, vergi ertelemeleri, beyanname ertelemeleri gibi uygulamalar ile vatandaşların yükü hafifletilmeye çalışılmıştır.

Salgının başlamasından yana geçen iki yıllık süreç içerisinde ise yeni düzende ülkeler aşı geliştirme çalışmalarına başlamıştır. Bu bağlamda, ilk olarak salgının çıkış yeri olan Çin ilk aşırı ortaya koyarken devamında Almanya ve İngiltere aşı geliştirme çalışmalarına öncülük etmiştir. Aşı geliştirme sürecinde WHO ilk başta aşının belirsiz olduğunu ortaya koyarken toplumlar endişeye kapılmıştır. Fakat geliştirilen aşılar salgının etkisini biraz olsun azaltabilirken virüsün sürekli mutasyon geçirmesi geliştirilen aşılarda etkisiz olabileceği düşüncelerine neden olmuştur.

Salgın ile birlikte Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler ekonomik, sosyal, siyasal ve kültürel alanlarda birçok zorluk ile karşı karşıya kalmıştır. Bu ülkelerin yanı sıra G-7 gibi ekonomisi güçlü olan ülkeler ise salgın karşısında toplumu rahatlatabilmek için mali destek paketleri açıklamışlardır. Tezin ana temasında yer alan Türkiye’de alınan salgın önlemleri işletme faaliyetlerini yavaşlatırken üretimde gecikmeleri ortaya çıkarmış ve o esnada hayat pahalılığının yüksek olması ile toplum güç durumlarına düşmüştür. Fakat ekonomik reform paketleri ile bu durumun düzeltilmesi amaçlanmıştır. Söz konusu salgının tüm ülkelerde etkili olması ve bu ülkelerin zincir odaklı birbirine bağlı olması küresel ticaret üzerinde bir bozulmaya neden olmuştur. Dolayısıyla yaşanan salgının etkisi sadece sağlık krizi olarak nitelendirilmemelidir. Salgın hayatın her alanında ve tüm sektörler üzerinde negatif bir etki yaratmıştır.

COVID-19, bireylerde oluşturduğu korku, neden olduğu ölümler ve ekonomik problemlerden dolayı küresel bir salgın krizidir. Salgının büyüklüğü iletişimin ilerlemiş olmasından, bilim dünyasında insanların bu virüs karşısında çaresiz kalmasından ve geçmişte yaşanan salgınlardan tecrübe edinmesinden dolayı kaynaklanmıştır. Bireylerin kişisel servetlerinin artmasıyla lüks yaşam alışkanlığı ve zevklerine düşkün olmalarından dolayı COVID-19 karşısında ölüm korkusu artmıştır. Bunun yanı sıra insanların yaşama alışkanlığını

da değiştirmiştir. Ayrıca gıda, sağlık, turizm, sanayi ve tarım başta olmak üzere tüm sektörler üzerinde yıkıcı bir etkiye neden olmuştur. Konut sektörü de bahsi geçen sektörler arasında salgının negatif etkilerinden payını almıştır. Türkiye ekonomisinde lokomotif görevi gören konut sektörü sahip olduğu dinamik yapısından dolayı anlık gelişmelerden hemen etkilenmektedir. Sektör birden fazla alan ile ilişki içerisinde olduğundan istihdam ve büyüme başta olmak üzere Türkiye ekonomisinde büyük bir paya sahiptir. Ancak 2019 yılının sonundan itibaren salgının etkisinden dolayı durgunluğa girmiştir. Hükümet ise yavaşlayan sektörleri tekrar canlandırabilmek için ekonomik reform paketleri açıklamıştır. Bilhassa faiz oranlarını düşürmesi başta olmak üzere bireyleri yatırıma yöneltmektedir. Kriz anında insanlar varlıklarını koruma altına alabilmek için güvenli bir liman aramaktadır. Konut sektörü de çoğu kez yatırım yapılan alanların başında gelmektedir. Salgının yıkıcı etkileri 2020 yılının ikinci yarısından itibaren azalsa da sektör günümüzde hala eski seviyesine ulaşamamaktadır.

Konut, insanların barınma ihtiyacını karşılayan, kendilerini güvende hissettiren ve hayatlarını idame ettikleri zamana ve mekana göre değişen bir olgudur. Geçmişten bu yana insanlar barınma ihtiyacını ilk çağlardan itibaren mağaralarda, ağaç kovuklarında ve suya yakın olan alanlar üzerine inşa etmişlerdir. İnsanlar yerleşik yaşama geçtikten sonra genellikle suya yakın alanlarda tarımsal faaliyetler üzerine yoğunlaşmış ve yaşadıkları yerleri buna göre belirlemişlerdir. İlerleyen zamanla birlikte konut artık lüks bir yapıya bürünmüştür. Apartman daireleri, binalar, malikaneler ve villalar ortaya çıkış ve yaşam konforu da buna göre belirlenmiştir. Bireyler konut satın alımında artık yaşamın koşulları ve o dönemin lüksüne göre belirlemiştir. Bununla birlikte ise maddi koşullar da önemli bir yer tutmaktadır.

Konut sektörü, çoğunlukla yerli sanayiye dayanmakta ve yüksek istihdam potansiyeline sahip olmaktadır. Bu açıdan GSMH'nın vazgeçilmez bir unsurudur. Konut sektörünün diğer sektörlerle ilişkisi geriye dönüktür. Bu nedenle konut sektöründeki bir büyüme GSMH'nın büyümesine neden olmaktadır. Konut Türkiye'de hem enflasyona karşı korunmanın bir aracı hem de güvenli bir yatırım aracı olarak görölmektedir. Bu nedenle Türkiye'de konut talebi ve fiyatlar arasındaki pozitif yönlü bir ilişki şaşırtıcı değildir.

Günümüz şartlarında konut sadece barınma ihtiyacını karşılayan bir kavram olmayıp bireylerin iktisadi yatırımlarını gerçekleştirdikleri bir alan olarak görölmektedir. Bireyler ellerindeki varlıklarını getirisi yüksek olan alanlara yatırım yaptıkları bilinmektedir. Bu bağlamda, söz konusu sektör uzun dönem de getirisi olan ve alanında sağlam olan bir yapıya sahiptir.

Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan COVID-19 tüm dünyayı etkisi altına almıştır. COVID-19'un konut sektörü üzerindeki etkisi yeni ölüm sayısı, yeni vaka sayısı ve döviz kuru

özelinde ele alınmış olup değişkenlerdeki değişimlerinin konut sektörü ile olan ilişkisi analiz edilmiştir. Tarihsel süreç boyunca salgın hastalıklar her zaman ortaya çıkarken kesin bir çözümü bulunmamış olup bilgi ve teknolojinin de gelişmesi ile aşı ile hafifletilmeye çalışılmıştır. Bireylerin iktisadi yaklaşım ve davranışları COVID-19 salgınıyla birlikte değişim göstermiştir. Bu değişim sonucu tüm varlıklara olan talepteki artış fiyatlarda yükselme beklenmektedir.

Dünyada 2019'un sonundan itibaren ortaya çıkan ve kısa sürede bir kıtadan diğerine yayılma özelliği göstererek pandemi boyutunu alan COVID-19'un yerel ve global ölçekteki etkileri ülkeden ülkeye fark göstermektedir. Tez çalışmasının ana temelini oluşturan Türkiye ekonomisinde konut sektöründe fiyatlar %13.19 oranında artış gösterirken krediler ise %18.10 oranında yükselmiştir. Bahsi geçen rakamlar dünya ülkeleri ile mukayese edildiğinde Türkiye dünya ülkeleri içerisinde ilk sıralarda yer almaktadır. Bununla birlikte salgın sürecinde IMF Küresel Konut Fiyat Endeksi açıklanmıştır; buna göre Türkiye ekonomisinde konut fiyatları %169.77 oranında artış göstererek geçmişten bu yana en yüksek rakamlara erişmiştir. Konut sektörü içerisinde faiz oranları oldukça önem taşımaktadır. Bu kapsamda, Türkiye'de konut satışları 2019'un ikinci yarısından itibaren ve pandeminin etkisini azaltabilmek için yapılan faiz indirimi ve kredi alma imkanının kolaylaştırılması ile sektör yukarı doğru bir eğilim içerisine girmiştir. Ancak yapılan faiz indirimlerine rağmen faizler tekrar yukarıya doğru yönelmiş ve şartların zorlaşması ek olarak konut inşa maliyetlerinin yükselmesi nedeniyle sektör hızla durgunluk dönemine girmiştir.

Ülkelerin ekonomik şartları üzerinde toplumun kültürü de önemli bir yer tutmaktadır. Bu pencerede bir yerde yaşayan bireyler gelir ölçülerine göre tasarruf yapar ve tasarruflarını ise bir alanda değerlendirmeye almaktadır. Türkiye ise bu manada dünya ülkelerine kıyasla farklı bir anlayışta olan ülkelere biridir. Çünkü konut sektörü Türkiye'de geçmişten bu yana şuan daha fazla olmakla beraberinde riski en az olan yatırım çeşitlerinden biridir. Bundan dolayı ekonomik şartlar dışarıda tutulup bağımsız bir şekilde değerlendirildiğinde bu sektöre makul seviyenin biraz üzerinde yatırımlar yapılmaktadır.

Bu tez çalışmasında konut sektörü ve COVID-19 arasındaki ilişki 09 Mart 2020- 04 Şubat 2022 dönemleri arasında haftalık olarak analiz edilmiştir. Analize konu olan konut sektörü ölçütü olarak konut kredisi COVID-19'u temsilen ise yeni ölüm sayısı ve yeni vaka sayısı kullanılırken konut sektörüne olan etkisinden dolayı döviz kuru ise kontrol değişken kullanılmıştır.

Çalışmada kullanılan ekonometrik yöntem değişkenler üzerinden birim kök analizleri ADF, KPSS ve Carrion-i Silvestre testleri kullanılarak yapılmıştır. Değişkenler arasında eş

bütünleşmenin varlığını sınamak amacıyla Maki eş bütünleşme testi yapılmıştır. Daha sonraki adımda ise değişkenler arasında nedensellik ilişkilerini saptamak amacıyla ise Zamanla Değişen Nedensellik testi gerçekleştirilmiştir.

Yapılan birim kök testlerine göre, ADF ve KPSS birim kök testinde değişkenlerin farkı alınmış ve seri durağan hâle gelmiştir. Carrion-i Silvestre Birim Kök Testin de ise serilerin farkı alınmamıştır. Çünkü 5 kırılmalı Carrion-i Silvestre testi yapısal kırılmaları dikkate aldığı için serideki durağan dışılığın nedenini yapısal kırılma olmadığı için farkı alınmamıştır. Düzey değerlerinde birim köklü olan seriler üzerinde klasik birim kök test sonuçlarında tüm değişkenler I(I) olduğu için eşbütünleşme testlerine geçilmiştir. Durağanlık analizinin ardından değişkenler arasında bir eşbütünleşme yani uzun dönem ilişkisinin tespiti için ve zaman aralığının geniş olmasından dolayı Maki eşbütünleşme testi kullanılmıştır. Analiz sonuçlarına göre analize dahil olan değişkenlerin beş yapısal kırılmayla eşbütünleşik olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

Gerçekleştirilen analizlere göre konut sektörü ile pandemi dönemi arasında uzun dönemli ilişki vardır yaklaşımının hipotezi Türkiye ekonomisi açısından geçerlidir. Yani vaka ve ölüm sayılarındaki değişiklik ve döviz kurundaki oynaklıklar konut sektörü üzerinde etkilidir sonucuna erişilmiştir.

Uzun dönemli ilişkinin belirlenmesinin ardından değişkenler arasındaki nedensellik ilişkisinin yönünü saptayabilmek için zamanla değişen nedensellik testi kullanılmıştır. Pandemi ile konut kredisi arasındaki nedensellik ilişkisi belirli tarihlerde grafikler üzerinde simetrikler ile belirlenmiştir. Özetle, tüm değişkenler arasında belirli tarihlerde çift yönlü nedensellik ilişkisi yakalanmıştır.

Bu tez çalışması literatürde yer alan diğer çalışmalardan oldukça farklıdır. Alan yazımında konut sektörü genellikle makroekonomik değişkenler, konut arz ve talebi, reel ve efektif döviz kuru, parasal aktarım mekanizmaları ve sermaye piyasaları ile olan ilişkisi incelenmiştir. Bu çalışmanın diğer çalışmalardan farkı, salgın hastalık haline gelen COVID-19'un konut sektörü üzerindeki etkisidir. Analizlerde hastalığı temsilen ölüm ve vaka sayısının kullanılması ve konut sektörü üzerinde etkisinin olacağı düşünülen ve kontrol değişkeni olarak dahil edilen döviz kurunun kullanılmasıdır. Araştırma Türkiye'de ilk çalışma olarak kayıtlara geçeceğinden literatüre ayrı bir önem kazandıracaktır. Elde edilen sonuçlara göre ise çalışma ancak uluslararası literatür ile kıyas edilmektedir. Yabancı literatüre göre ABD'de elde edilen sonuçlar vaka sayısı ve sektörün orantılı bir şekilde arttığını ifade ederken sadece tek bir çalışma da çelişkili sonuç elde edilmiştir. Bu çalışma da yerli kaynaklar özelinde kıyaslama yapılamamaktadır. Araştırma bulgularında elde edilen sonuçlar tamamen uygun olmuştur.

5.2. Öneriler

Uygulanan analizler sonucunda konut sektörü ve COVID-19 arasında uzun dönemli ilişkinin olduğu saptanmıştır. Bununla birlikte değişkenler arasında çift yönlü nedensellik ilişkisi yakalanmıştır. Elde edilen bulgulara göre öneriler kapsamı üç sınıfa ayrılarak incelenecektir.

5.2.1. Politika Yapıcılarına Öneriler

COVID-19 tüm dünyayı kısa sürede etkisi altına küresel bir salgın krizidir. Bu salgının ortaya çıktığı andan itibaren ülkeler hazırlıksız yakalanmışlardır. Bu bağlamda salgının ve tezin ana temasını oluşturan konut sektörü üzerinden değerlendirmelerde bulunulacaktır. Türkiye salgının çıktığı andan itibaren aldığı önlemler ile virüsün ülkeye girişini geciktirmiştir. Bu anlamda salgın ile mücadele diğer ülkelere nazaran daha başarılı olmuştur. Öncelikle ilerleyen yıllarda bir salgının ortaya çıkışı bilinmediğinden bunun üzerinden vurgu yapılacaktır. Sağlık alanında özellikle bilim insanlarına virüsler üzerinden çalışabilmeleri için alan oluşturulmalıdır.

Bununla birlikte bir salgın karşısında hazır olabilmek için bütçe içerisinde ayrılan payın yüksek olması gerekmektedir. Virüs başlı başına bir derya deniz olarak bilinmektedir ve her an kendini değiştiren bir yapısı olduğundan sürekli mutasyona uğramaktadır. Dolayısıyla değişim gösteren virüs karşısında bu alan ile uğraşan kişilerinde sürekli bir yenilik içinde olması gerekmektedir. Günümüz dünyasında artık teknoloji ve bilginin kullanımı yaygınlaşmıştır. Bundan dolayı ülkeler içinde bulunduğu sosyokültürel ve ekonomik yapılarını dikkate alarak yeniliği ve teknolojik gelişmeye ayrılan pay yükseltilmeli ve mecliste tamamen salgınla mücadele edilebilecek bir bölüm oluşturulmalıdır. Ayrıca Ar-Ge'de salgın ile mücadele edilebilecek bir bölüm oluşturulmalıdır.

Mevcut çalışmadan elde edilen bulgular ülkeler, düzenleyiciler ve yatırımcılar için önem taşımaktadır. Analiz sonuçları, dünya çapında önemli bir sağlık sorununun sadece sosyal hayatı ve reel ekonomiyi etkilemediğini, aynı zamanda finansal piyasalarda panik, korku, oynaklığın artması ve fiyatların düşmesine neden olduğunu ortaya koymaktadır. Bu nedenle ülkeler tarafından erken finansal önlemler alınması ve pandemiler için bir miktar fon oluşturulması düşünülebilir. Nitekim birçok gelişmiş ülke, salgınla mücadele kapsamında vatandaşlarına mali tedbir paketleri sunmuştur.

Karar vericiler sektöre verdiği destek ile bilinmektedir. 2002 yılından bu yana inşaat sektörüne verilen teşvik ve sübvansiyonlar ile sektör hareketlenmiştir. Bundan dolayı 20 seneyi

aşkın süredir ülkede ayrı bir önem görmektedir. Salgın süreciyle birlikte tüm sektörler sekteye uğramıştır. Her alan üretim ve tedariklerin aksaması ile faaliyetleri yavaşlarken salgın tedbirleri kapsamında ise yarı kapasite çalışmaktadır. Konut sektörü bilhassa dinamik yapısından dolayı birçok sektör ile iç içe bir yapıdadır. Dolayısıyla hükümet tarafından verilecek bir destek paketi sektörün etkileşiminden dolayı işsizliği azaltıcı üzerinde etkisi olacağı tavsiye edilmektedir. Türkiye ekonomisinde konut sektörü bireylerin varlıklarını koruma altına aldıkları bir yatırım aracı olurken makroekonomik göstergeler ile ilişki içerisinde. Dolayısıyla sektörün rağbet görebilmesi için başat göstergelerin uyumlu bir düzeyde olması gerekmektedir. İlâveten konut sektöründeki hareketlilik en başta demir-çelik ve çimento sanayisine etki yapacağından karar vericilerin bunu göz önünde bulundurması gerekmektedir.

Hükümet konut sektörü özelinde birçok makroekonomik göstergelere müdahale edebilir. Bu kapsamda faiz oranlarını düşürebilir ve sektöre yapılan yatırımlar artar. Sektöre yapılan yatırımların artması istihdam olanağı sağlayacağından işsizliği azaltıcı bir etki yapacaktır. Faiz oranları dışında döviz kuru üzerinde bir oynama yapılabilir. Döviz kurunun azalması girdi maliyetlerini azaltacağından fiyatları düşürücü bir etki yapacaktır. Bunun sonucunda ise vatandaşların ev sahibi olması ile sonuçlanacaktır. Bunun yanı sıra hükümet tarafından kamu bankaları ile anlaşmalı konut finansman sistemi ile uygun şartlarda ev alabilme imkanı sağlanabilir.

Öte yandan Türkiye’de çok sayıda gecekondur kurulmuştur. Bu gecekondular çarpık kentleşmeye yol açmaktadır. Bunun önüne geçebilmek için TOKİ ile işbirliği içerisinde çalışılabilir. Bu sayede kötü bir görüntüye neden olan durum ortadan kalkarken bu vatandaşlara uygun bir ücret karşılığında ev alma şansı ortaya çıkmaktadır. Hükümetin makroekonomik göstergeler başta olmak üzere, kamu bankaları ile uyum içerisinde çalışması ve TOKİ yolu ile bir dizi politika izlemesi vatandaşlar açısından birçok avantajı ortaya çıkaracaktır.

Dünyada ülkelerin ekonomik yapıları üzerinde toplumsal kültürlerinin de oldukça önemli bir etki yarattığı söylenebilir. Bu çerçevede bir ülkede yaşayan insanların tasarruf etme ve tasarruflarını değerlendirme alışkanlıkları önemlidir. Türkiye bu anlamda dünyada farklı anlayışa sahip ülkelerden birisi olarak değerlendirilebilir. Çünkü konut ve gayrimenkul sektörü Türkiye de, geçmişte daha yoğun olmakla beraber günümüzde de hala en güvenilir yatırım alanlarından birisi olarak görülmektedir. Dolayısıyla, zaman zaman ekonomik koşullardan kısmen bağımsız olarak da bu sektöre ciddi yatırımların yapıldığı söylenebilir

5.2.2. Piyasa Yapıcılarına Öneriler

Piyasa yapıcılarına öneriler konut arz ve talep edenler açısından iki grupta incelenecektir:

Piyasa düzenleyicileri tarafından piyasalardaki panik ortamını azaltabilecek ve bu sayede yüksek oynaklığı azaltabilecek çözümlere odaklanması hedeflenebilir. Salgın reel ve finansal ekonomi üzerinde etkili olmuştur. Bununla birlikte ortaya çıkan belirsizlikten dolayı bireyler varlıklarını koruyabilmek için en garanti alan olan konut sektörüne yönelmektedir. Ancak konut sektörüne yapılan yatırımlar uzun vade de sonuç vermektedir. Ayrıca GYO endeksi gibi alanlarda da yatırımlar finansal alanlarda da değerlendirilebilir.

Konut arz edenler açısından inşaat maliyetlerinin düşürülmesi, yenilikçi bir yol izlenip bu amaç doğrultusunda inşa edilen evler dikkat çekici bir reklam politikası izlenip bireylere uygun bir şekilde tanıtılmalıdır. Bunun sonucunda vatandaşların ilgisini çekecek ve sektör içerisinde hareketliliğe neden olacaktır. Bina inşa edenlerin inovatif bir yol izlemesi ve üretimi sürekli bir hale getirmesi sektör içerisinde hem talebe karşılık verecek hem de fiyatların düşmesine neden olacaktır.

Bunların yanı sıra konut inşacıları vatandaşlara konut satabilmek için ödeme kolaylığı sağlayabilir. Örneğin, peşinatı düşük tutabilir ve düşük faiz ile uygun kredi imkanı sağlayabilir. Peşinatı olmayan vatandaşlar açısından yine bankalar ile anlaşmalı kredi yolu denenebilir. Ödeme güclüğü çeken bireyler açısından daha sonra ödemesi yapılacak olan krediler tercih edilebilir. Örneğin, Ocak ayında çekilecek fakat ödemesi Haziran ayında başlayacak gibi.

İnşaatçıların sürekli arayış içerisinde olması gerekmektedir. Yani üretim sürekli hale gelecek ve inşaat durmayacaktır. Piyasa düzenleyicilerin bu denli bir politika izlemesi ilk defa ev sahibi olacak vatandaşlar açısından da kolaylık sağlayacağı düşünülmektedir.

Piyasa yapıcılara bir diğer öneri ise artık günümüz dünyasında her şey teknolojik olarak ifade edilmektedir. Dijital pazarlama yoluna başvurulabilir. Bu kapsamda 3d bir görüntü imkanı ile vatandaşlara evin içindeymişçesine bir hissiyat yaratabilirler. Tabi bunun için alt yapı donanımının çok güçlü ve zeminin sağlam olması gerekmektedir. Yani her bir firmanın örnek daire gösteriminde internet ortamında erişiminin ve konforunun üst düzey olması hedeflenmelidir. Dolayısıyla burada sektörün Ar-Ge faaliyetlerine önem vermesi gerektiği düşünülmektedir.

Sektörü belirleyen iktisadi aktörler salgın ya da herhangi bir kriz durumunda bireylerin kendilerini tercih edebilmeleri için çeşitli olanaklar sağlamaları gerekmektedir. Örneğin, topraktan eve yazılma gibi durumlarda peşinatı düşük tutarak bireylerin bu alana yönelmelerini

sağlayabilirler. Bununla birlikte sıfır bir dairenin satımı esnasında ana para ödemesini düşük kalan mevlayı ise bankayı dışarda tutmak isteyen tüketiciye karşı düşük ödemeli imkanlar yaratabilmelidir.

Konut günümüzde artık sadece barınmak ve yaşamak için gerçekleştirilen bir olgu değildir. Günümüz çağında büyük bir yatırım aracı olarak kullanılmaktadır. Özellikle konut talep edenler artık çoğunlukla yatırım amacı ile sektöre yönelmektedir. Dolayısıyla talep edenler ilk aşama da getirisine bakacağından konutun bulunduğu alan önem arz etmektedir. Yani öncelikle konutun bulunduğu konumun uygun bir yer de olması talep eden açısından önemlidir. Dolayısıyla ilk aşama da inşaat yerinin güzel olması gerekmektedir.

Piyasalardaki şiddetli panik ortamlarında, yatırımcıların yatırımlarını temel ihtiyaçlara karşı çözüm hedefleyen sektör ve sektörlerde faaliyet gösteren şirketlere yönlendirmelerine ve böylece krizi kendileri için bir fırsata dönüştürmelerine yardımcı olabilir. Ayrıca uluslararası yatırımcılar, finansal ölçütlerin güçlü olduğu gelişmiş ülke piyasalarına yönelerek konut sektörü gibi belirli sektörlerle yönelerek yüksek kayıpların önüne geçebilirler. Yatırımcılar salgın anında ortaya çıkan panik durumunda konut sektörünün finans alanında yatırımlarının bir kısmını bu alanda değerlendirebilirler.

İlk defa ev alacak olan vatandaşlara konut alımında gerekli finansman desteğinin belirli bir ölçüde sağlanması gerekmektedir. Bu kapsamda, bir takım çalışmalar yapılmalı ve talep edicilere finansman desteğinde bulunulmalıdır. Örneğin belirli olan faiz oranı üzerinden değilde daha düşük bir oranda vatandaşlara yardımda bulunabilir. Bunun yanı sıra ödeme kolaylığı sağlayabilmek için vade süresi uzun tutulmalıdır. Her bireyin gücüne göre ev alma imkanı vardır. Dolayısıyla talep edicilerin bu kararını karşılayabilmek için arzın karşılanması gerekmektedir.

COVID-19'un zemin hazırladığı küresel bir ekonomik krizin Türkiye ekonomisinde yaşanması, yatırım araçları nezdinde politika stratejileri geliştirilebilir. Bu politikalar, konut sektörünün finans piyasasında anlık gelişen talep değişimleri nedeniyle ortaya çıkabilecek dalgalanmaları önleyici nitelikte olmalıdır. Politikaların bu çerçevede ekonomik aktörleri konut sektöründe tutarken GYO endeksi gibi yatırım ve varlık araçlarına yönlendiren ve teşvik eden nitelikte olması gereklidir.

İktisadi, sosyal ve siyasal alanda bu kadar etkinliği yüksek olan bir piyasada, özellikle Türkiye ekonomisi açısından düşünüldüğünde konut piyasası küresel rekabet açısından en çok dikkat edilmesi gereken ve üzerinde gelişim sağlanması zorunluluğu olan bir piyasadır. Konut talep edenlerin potansiyelinin artması iktisadi süreç içerisinde finansal piyasalar üzerinde de olumlu bir etki yaratacak ve sektörde hareketliliğe neden olacağı düşünülebilir.

5.2.3. Yeni Araştırmacılara Öneriler

Söz konusu araştırma COVID-19 pandemisinin ortaya çıkışından itibaren düşünülerek ele alınmış ve Türkiye özelinde ilk kez bu kadar kapsamlı bir çalışmanın literatüre büyük bir değer katacağı düşünülmektedir. Fakat salgın sürecinin hala sürmesiyle birlikte ele alınan analiz farklı metotlar kullanılarak da gerçekleştirilebilir. Örneğin, bu tez çalışmasında tarih aralığı 9 Mart 2020 ile 4 Şubat 2022 tarihi arasında haftalık veriler ile gerçekleştirilmiştir. Ancak aynı araştırma salgının sürmesi ile veri aralığı genişletilip günlük veriler üzerinden de analiz edilebilir ya da farklı örneklemeler üzerinde benzer değişkenler ile de test edilebilir. Bunların yanı sıra farklı yöntemler kullanılarak benzer hipotezler yine test edilebilmektedir.

Elde edilen bulgulara göre hipotezler geçerliliğini sağlamış ve ortaya konulan iddialar ekonometrik analizler ile desteklenmiştir. Söz konusu araştırma için farklı değişkenler üzerinden modeller kurularak yine değişik analizler yapılabilir. Sürecin uzamaması halinde ise yani pandemi döneminin sona ermesi ile belli ülke grupları ve farklı tarihler üzerinden panel metotlar kullanılarak çalışmalar yapılabilir.

İleride yapılacak araştırmalarda ülke veya sektör bazında iki yapısal kırılma içeren testler kullanılarak analizler yapılabilirken uzun dönemli ilişkinin tespiti için farklı bir eşbütünleşme testi kullanılabilir. Son olarak pandeminin devam etmesi verilerin sürekli güncellenmesi anlamına geleceği için benzer araştırmalar mevcut literatüre de katkı sağlayacaktır.

KAYNAKÇA

- Acar, Y. (2020). Yeni Koronavirüs (Covid-19) Salgını ve Turizm Faaliyetlerine Etkisi. *Güncel Turizm Araştırmaları Dergisi*, 4(1), 7-21.
- Açıkgöz, Ö. ve Günay, A. (2018). Türkiye’de Tarım ve Gıda Sektörü Üzerine Bir Değerlendirme: 2017 Yılında Yaşanan Tehditler ve Kaçırılan Fırsatlar. *Maliye Dergisi*, 175, 200-227.
- Adalet ve Kalkınma Partisi (2013). *Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2002-2013*. Ak Parti: Ar-Ge Başkanlığı.
- Adams, Z. and Füss, R. (2010). “Macroeconomic Determinants of International Housing Markets”. *Journal of Housing Economics*, 19(1), 38-50.
- Adıgüzel, M. (2020). Covid-19 Pandemisinin Türkiye Ekonomisine Etkilerinin Makroekonomik Analizi. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Covid-19 Sosyal Bilimler Özel Sayısı, 19(37), 191-221.
- AEGON, (2020). “Economic Impact of the Coronavirus Crisis: What can we learn from past pandemics? ”, <https://www.aegonassetmanagement.com/us/thought-leadership/blog/macroeconomic-research/economic-impact-of-the-coronavirus-crisis-what-can-we-learn-from-past-pandemics>. (7 Haziran 2021).
- Afşar, A. ve Karpuz, E. (2019). Makroekonomik Değişkenlerle Borsa İstanbul Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi Arasındaki İlişki. *Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 20(1), 52-64.
- Ağan, B. (2020). Davranışsal İktisatta Covid-19 Pandemi Süreci: Kaygı Düzeyinin Sosyo-Ekonomik Karar Alma Davranışları Üzerine Etkisi. *Electronic Turkish Studies*, 15(6), 1001-1016.
- Akalın, M. (2016). Sosyal Konutların Türkiye’nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve Toki’nin Sosyal Konut Uygulamaları. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 26(1), 107-124.
- Akça, M. (2020). “COVID-19’un Havacılık Sektörüne Etkisi”. *Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 7(4), 45-64.
- Akçalı, Y. ve Mollaahmetoğlu, E. (2018). Gayrimenkul Sertifikası Modeli: Toda-Yamamoto Nedensellik Yaklaşımı İle Analizi. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 16(4), 289-300.
- Akkaş, M. ve Sayılğan, G. (2015). Konut Fiyatları Ve Konut Kredisi Faizi: Toda-Yamamoto Nedensellik Testi. *19. Finans Sempozyumu Çorum*, 367-378.
- Aktaş, C. (2009). Türkiye’nin İhracat, İthalat ve Ekonomik Büyüme Arasındaki Nedensellik Analizi. *Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 18(2), 35-47.

- Albayrak, A. ve Özkul, E. (2013). Y Kuşağı Turistlerin Destinasyon İmaj Algıları Üzerine Bir Araştırma. *Turkish Studies-International Periodical For The Languages, Literature and History of Turkish or Turkic*, 8(6), 15-31.
- Ali Ekber Yıldırım. (2021). *Koronavirüs Salgınının Tarıma Etkileri Araştırması*, <https://www.dunya.com/kose-yazisi/koronavirus-salgininin-tarima-etkileri-arastirmasi/623082>. (19 Ocak 2022).
- Alkan, L. ve Ugurlar, A. (2015). Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Politikaları. *Kent Araştırmaları Enstitüsü*, Rapor, 1.
- Alman-Türk Ticaret ve Sanayi Odası. (2022). *Türkiye Ekonomisinde COVID-19 Karşısında Alınan Önlemler*, <https://www.dtr-ihk.de/tr/koronavirus/oenlemler>. (02 Haziran 2022).
- Alodalı, M. , Tuncer, A. ve Usta, S. (2014). Kamu Politikası Örneği Olarak Türkiye’de Konut Politikalarının Şekillenmesinde TOKİ’nin Rolü. *Gümüşhane Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Elektronik Dergisi*, 5(10), 273-302.
- Alpago, H. ve Oduncu, D. (2020). Koronavirüs ve Sosyoekonomik Sonuçlar. *IBAD Sosyal Bilimler Dergisi*, (8), 99-114.
- Al-Tawfiq, J. A. , Zumla, A. and Memish, Z. A. (2014). Travel Implications of Emerging Coronaviruses: SARS and MERS-CoV. *Travel Medicine and Infectious disease*, 12(5), 422-428.
- Andrews, D.W.K (1991). “Heteroskedasticity and Autocorrelation Consistent Covariance Matrix Estimation”. *Econometrica*, 59(3), 817-858.
- Arabacı, H. ve Yücel, D. (2020). “Pandeminin Türkiye Ekonomisine Etkileri ve Türkiye Merkez Bankası Tarafından Finansal İstikrarı Sağlamak Amacıyla Alınan Önlemler”. *Sosyal Bilimler Araştırma Dergisi*, 9(2), 91-98.
- Arslan, Y. , Ceritoğlu, E. ve Kanık, B. (2013). "The Effects of Demographic Changes on the Long Term Housing Demand in Turkey". *Munich Personal RePEc Archive, MPRA Paper No. 52013*.
- Arslantürk, Y. , Balcılar, M. ve Özdemir, Z.A. (2011). “Time-Varying Linkages Between Tourism Receipts and Economic Growth in A Small Open Economy”. *Economic Modelling*, 28 (1), 664-671.
- Aslan, R. (2020) Tarihten Günümüze Epidemiler, Pandemiler ve Covid-19. *Ayrıntı Dergisi*, 8(65): 35-41.
- Atan, S. D. ve Özdemir, Z. A. (2009). Hisse Senedi Piyasasında Zayıf Formda Etkinlik: IMKB Üzerine Ampirik Bir Çalışma. *Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 24(2), 33-48.
- Aydın, A. ve Güner, A. (2020). COVID-19 Salgınının Tarım Sektörü ve Gıda Güvenliği Üzerine Etkisi: Türkiye Üzerine Bir Değerlendirme. *Artuklu Kaime Uluslararası İktisadi ve İdari Araştırmalar Dergisi*, 3(2), 155-171.

- Aydın, S. (2003). *Türkiye’de Konut Sorunlarının Ekonomik Boyutları*. Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Badurlar, İ. (2008). Türkiye’de Konut Fiyatları ile Makro Ekonomik Değişkenler Arasındaki İlişkinin Araştırılması. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 8(1), 223-238.
- Baffoe-Bonnie, J. (1998). “The Dynamic Impact of Macroeconomic Aggregates on Housing Prices and Stock of Houses: A National and Regional Analysis”. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 17(2), 179-197.
- Bahar, O. ve Kozak, M. (2008). *Tourism Economics: Concepts and Practices*. New York: Nova Science Publishers, Inc.
- Bahmani-Oskooee, M. and Wu T. (2018). Housing Prices and Real Effective Exchange Rates in 18 OECD Countries: A Bootstrap Multivariate Panel Granger Causality, *Economic Analysis and Policy*, Volume 60, 119-126.
- Bai, J. and Perron, P. (2003). “Computation and Analysis of Multiple Structural Change Models”. *Journal of Applied Econometrics*, 18(1), 1-22.
- Bakar, N. A. and Rosbi, S. (2020). Effect of Coronavirus Disease (COVID-19) to Tourism Industry. *International Journal of Advanced Engineering Research and Science*, 7(4), 189-193.
- Baker, S. R. , Farrokhnia, R. A. , Meyer, S. , Pagel, M., and Yannelis, C. (2020). “How Does Household Spending Respond to an Epidemic? Consumption During the 2020 COVID-19 Pandemic”. *National Bureau of Economic Research*.
- Balcı, Y. ve Çetin, G. (2020). COVID-19 Pandemi Sürecinin Türkiye’de İstihdama Etkileri ve Kamu Açısından Alınması Gereken Tedbirler. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 19(37), 40-58
- Bank of England. (2020). *How Does the Housing Market Affect the Economy?* , <https://www.bankofengland.co.uk>. (30 Ocak 2022).
- Barua, S. (2020). Understanding Coronanomics: The Economic Implications of the Coronavirus (COVID-19) Pandemic. *Available at SSRN 3566477*, 1-44.
- Barut, A. , Karaoğlu, S. ve Karabayır, M. E. (2017). Faiz Oranı-Döviz Kuru ve BİST-100 Etkileşimi: Maki Eş-Bütünleşme Analizi. *Kafkas Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 8(16), 503-523.
- Bassett, K. and Short, J. (1980). *Housing and Residential Structure: Alternative Approaches*. England: Routledge.
- Bayır, M. (2020). Konut Fiyatlarının Parasal Aktarım Mekanizmasındaki Rolü. *Sosyoekonomi*, 28(45), 63-86.
- Bayır, M. Güvenoğlu, H. ve Kutlu, Ş. (2019). Konut Fiyatlarının Belirleyicileri Üzerine Ampirik Bir Analiz. *International Conference On Empirical Economics and Social Sciences (ICEESS 19)*, 777-791.

- Bayraktar, E. (2007), *Bir İnsanlık Hakkı Konut: TOKİ'nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretme Seferberliği*. İstanbul: Boyut Yayınları.
- BBC. (2020). *Koronavirüs - Şanghay Borsası'nda son 5 yılın en kötü günü: Virüs Çin'de piyasaları neden etkiliyor?* , <https://www.bbc.com/turkce/haberler-dunya-51297385>. (17 Ocak 2022).
- BBC. (2021). *Coronavirus: How the Pandemic has Changed the World Economy*, <https://www.bbc.com/>. (30 Ocak 2022).
- BDDK. (2022). Haftalık Bankacılık Sektörü Verileri, <https://www.bddk.org.tr/BultenHaftalik>. (04. Şubat 2022).
- Beltratti, A. and Morana, C. (2010). “International House Price and Macroeconomic Fluctuations”. *Journal of Banking & Finance*, 34(3): 533-545.
- Beyazıt, E. ve Yarım, U. S. (2020). Farklı Refah Devleti Modellerinde Konut Politikaları. *Tarih Okulu Dergisi*, 13(48), 3604-323.
- Bingül, B. A. , Türk, A. ve Ak, R. (2020). Covid-19 Bağlamında Tarihteki Büyük Salgınlar ve Ekonomik Sonuçları. *Electronic Turkish Studies*, 15(4), 189-200.
- Birinci, M. ve Bulut, T. (2020). Covid-19'un Sosyo-Ekonomik Yönden Dezavantajlı Gruplar Üzerindeki Etkileri: Sosyal Hizmet Bakış Açısından Bir Değerlendirme. *Sosyal Çalışma Dergisi*, 4(1), 62-68.
- Bolat, M. ve Şenol, L. (2020). Konut Piyasasında Fiyatlandırma ve Konut Balonu. *International Marmara Social Sciences Congress* (216-221). İstanbul: Proceedings Book.
- Boyacı, İ. (2020). Türkiye Sağlık Sisteminin Dönüşümü (2003-13): COVID-19 Pandemisi ile Mücadele Sürecinde Sağlık Reformlarına Yeniden Bakış. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 19(37), 59-80.
- Bozduman, T.E. ve Özçalık, M. (2020). Salgın Hastalıkların Ekonomi Üzerine Etkileri. M ve İ. Yalçınkaya ve Dilber. (Ed.), *Sağlık Ekonomisi “Sağlıkta Dönüşüm ve Fırsatlar”* (119-159). Ankara: İksad Yayınevi.
- Bozkurt, S. G. ve Altınçekiç, H. (2013). Anadolu'da Geleneksel Konut ve Avluların Özellikleri ile Tarihsel Gelişiminin Safranbolu Evleri Örneğinde İrdelenmesi. *İstanbul Ormancılık Fakültesi Dergisi*, 63(1), 69-91.
- Buheji, M. and Ahmed, D. (2020). Foresight of Coronavirus (COVID-19) Opportunities for a Better World, *American Journal of Economics*, 10(2), 97-108.
- Carleton, R. N. (2016). Fear of the Unknown: One Fear to Rule Them All? *Journal of Anxiety Disorders*, 41(2016), 5-21.
- Carrion-i-Silvestre, J. L. , D. Kim, D. and Perron, P. (2009). “GLS-Based Unit Root Tests with Multiple Structural Breaks under Both the Null and the Alternative Hypotheses”. *Econometric Theory*, 25(06).1754-1792.

- Carrion-i-Silvestre, J. L. and Sansó, A. (2006). Testing the Null of Cointegration with Structural Breaks. *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, 68(5), 623-646.
- Case, K. E. , Quigley, J. M. and Shiller, R. J. (2003). Home-Buyers, Housing and the Macroeconomy. *UC Berkeley Working Papers*.
- CDC. (2014). “ *Cost of Ebola Epidemic*”, <https://www.cdc.gov/vhf/ebola/pdf/impact-ebolaconomy.pdf><https://www.cdc.gov/vhf/ebola/pdf/impact-ebolaconomy.pdf>. (08 Haziran 2021).
- CDC. (2019). *40 Years of Ebola Virus Disease Around the World*”, <https://www.cdc.gov/vhf/ebola/history/chronology.htm>. (08 Haziran 2021).
- CDC. (2019). *Centers for Disease Control and Prevention*, <https://www.cdc.gov/flu/pandemicresources/1957-1958-pandemic.html>. (10 Haziran 2021).
- CDC. (2020). “*Basic Information about SARS*”, *Centers for Disease Control and Prevention*, <https://www.cdc.gov/niosh/surveyreports/pdfs/301-05f.pdf>. (11 Haziran 2021).
- CDC. (2020b). *History of Quarantine*. <https://www.cdc.gov/quarantine/historyquarantine.html>. (7 Haziran 2021).
- Chang, W. (1969). National Influenza Experience in Hong Kong, 1968. *Bulletin of the World Health Organization*, 41(3-4-5), 349-351.
- Chapuis, J M., Le Falher, C. and Gonzalez, M. (2015). Destination Image, Perceived Risk and Intention to Visit. *Faculty of Tourism (IREST), University Paris1 Panthéon-Sorbonne, Working Paper-1*, 1st June 2015.
- Cinel, E. A. (2020). “Covid-19’un Küresel Makroekonomik Etkileri ve Beklentiler”. *Politik Ekonomik Kuram*, 4(1), 124-140.
- Coşkun, Y. ve Ümit, A. (2016). Türkiye’de Hisse Senedi ile Döviz, Mevduat, Altın, Konut Piyasaları Arasındaki Eşbütünleşme İlişkilerinin Analizi. *Business & Economics Research Journal*, 7(1), 47-70.
- Creon Butler. (2020). “*COVID-19: How Do We Re-Open the Economy?*”, <https://www.chathamhouse.org/2020/04/covid-19-how-do-we-re-open-economy>. (04 Temmuz 2021).
- Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2020). *GSYH Rakamları*, <https://www.sbb.gov.tr/buyume/>. (18 Ekim 2021).
- Ç, Fadime ve Özkaya, B. (2020). Koronavirüs (COVID-19) Pandemisinin Medikal Turizm Faaliyetlerine Etkisi. *Sağlık ve Sosyal Refah Araştırmaları Dergisi*, 2(2), 35-50.
- Çağlayan, E. ve Saçaklı, İ. (2006). Satın Alma Gücü Paritesinin Geçerliliğinin Sıfır Frekansta Spektrum Tahmincisine Dayanan Birim Kök Testleri ile İncelenmesi. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 20(1), 121-137.

- Çakır, S. (2011). Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar. *SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi Dergisi*, 2(3),209-222.
- Çankaya, S. (2013). Konut Fiyatları Ve Makroekonomik Faktörler Arası İlişkiye Global Bakış. *Maliye ve Finans Yazıları*, 1(100), 143-154.
- Çekerol, G. S. ve Kurnaz, N. (2011). Küresel Kriz Ekseninde Lojistik Sektörü ve Rekabet Analizi, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 2(5), 47-59.
- Çeti, B. ve Ünlüönen, K. (2019). “Salgın Hastalıklar Sebebiyle Oluşan Krizlerin Turizm Sektörü Üzerindeki Etkisinin Değerlendirilmesi”. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Turizm Fakültesi Dergisi*, 22(2), 109-128.
- Çetintaş, H. (2004). “İhracat ve Ekonomik Büyüme”. *Dokuz Eylül Üniversitesi İşletme Fakültesi Dergisi*, 5(1), 23-34.
- Çoban, A.N. (2012). Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67(3), 75-108.
- Çütcü, İ. ve Kılıç, Y. (2020). “Stock Market Response to Coronavirus (COVID-19) Pandemic”. *Business Research (JAEBR)*, 10(4), 207-220.
- Darıcı, B. (2018). Para Politikası ve Konut Fiyatları İlişkisi: Türkiye Ekonomisi için Ampirik Bir Analiz. *Anemon Muş Alparslan Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 6(ICEESS’18), 221-228.
- Davras, Ö. ve Uslu, A. (2019). Destinasyon Seçimini Belirleyen Faktörlerin Destinasyon Memnuniyeti Üzerindeki Etkisi: Fethiye’de İngiliz Turistler Üzerinde Bir Araştırma. *Manas Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 8(1): 679-696.
- De España, B. (2020). “Reference Macroeconomic Scenarios for the Spanish Economy After Covid-19”. *Economic Bulletin*, (2/2020), 1-32.
- Dean, K.R. , Krauer, F., Walløe, L., Lingjærde, O.C., Bramanti, B., Stenseth, N.C. and Schmidt, B.V. (2018). Human Ectoparasites and the Spread of Plague in Europe During the Second Pandemic. *Proceedings of the National Academy of Sciences*, 115(6),1304-1309.
- Değirmendereli, A. ve Durukan, L. (2021). Enerji Verimliliği Kapsamında Konutlara Yönelik Vergi Teşvikleri: Bir Vergi Teşvik Mekanizması Önerisi. *Akademi Sosyal Bilimler Dergisi*, 8(24), 562-577.
- Del Giudice, V. , De Paola, P. , and Del Giudice, F. P. (2020). COVID-19 Infects Real Estate Markets: Short and mid-run Effects on Housing Prices in Campania Region (Italy). *Social Sciences*, 9(7), 114-131.
- Del Rio-Chanona, R. M. , Mealy, P. , Pichler, A. , Lafond, F. and Farmer, J. D. (2020). “Supply and Demand Shocks in the COVID-19 Pandemic: An Industry and Occupation Perspective”. *Oxford Review of Economic Policy*, 36(Supplement_1), 94-137.
- Delivorias, A. ve S, Nicole (2020). “Economic Impact of Epidemics and Pandemics”, *European Parliamentary Research Service*, 1-10.

- Derici, S. ve Atalay, E. (2018). Veri Zarflama Analizi (Vza) İle Türkiye’deki Zincir Tekno (Loji) Market Mağazalarının Etkinlik Ölçümü. *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 22(3), 1387-1399.
- Devlet Planlama Teşkilatı (DPT). (1963). *Temel Konut İlkeleri*, <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan1.pdf>. (02 Ocak 2019).
- Dickey, D.A. and Fuller, W.A. (1979), “Distribution of the Estimators for Autoregressive Time Series with a Unit Root”. *Journal of the American Statistical Association*, 74, 427-431.
- Dikmen, A. U. , Kına, M. H. , Özkan, S.ve İlhan, M. N. (2020). COVID-19 Epidemiyolojisi: Pandemiden Ne Öğrendik. *Journal of Biotechnology and Strategic Health Research*, 4(29), 29-36.
- Dilber, İ. ve Sertkaya, Y. (2016). 2008 Finansal Krizi Sonrası Türkiye’de Konut Fiyatlarının Belirleyicilerine Yönelik Analiz. *Anemon Muş Alparslan Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 4(1), 11-29.
- Dirican, C. ve Canoz, İ. (2017). Bitcoin Fiyatları ile Dünyadaki Başlıca Borsa Endeksleri Arasındaki Eşbütünleşme İlişkisi: Ardl Modeli Yaklaşımı İle Analiz. *Journal Of Economics, Finance And Accounting*, 4(4), 377-392.
- D’Lima, W. , Lopez, L. A. and Pradhan, A. (2020). COVID-19 and Housing Market Effects: Evidence from US Shutdown Orders. *Real Estate Economics*, Available at SSRN 3647252.
- Dols, M. (1977). *The Black Death in the Middle East*. Princeton: University Press.
- Duran, M. S. ve Acar, M. (2020). Bir Virüsün Dünyaya Ettikleri: Covid-19 Pandemisinin Makroekonomik Etkileri. *International Journal of Social and Economic Sciences*, 10(1), 54-67.
- Durkaya, M. (2002). *Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi*. Yayımlanmamış Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.
- Durmuş, S. ve Şahin, D. (2020). Covid-19 Küresel Salgında Dünyada ve Türkiye’de Uygulanan Ekonomi Politikaları Üzerine Bir Değerlendirme. *Electronic Turkish Studies*, 15(4), 923-943.
- Dündar, N. (2020). Küresel Salgınların Makroekonomik Etkileri Üzerine Bir Araştırma, *Journal of Social and Humanities Sciences Research*, 7(52), 837-852.
- Efron, B. (1979). *Bootstrap Methods: Another Look at the Jackknife*. *Ann. Statist*, 7, 1-26.
- Egert, B. and Mihaljek, D. (2007). “Determinants of House Prices in Central and Eastern Europe”. *William Davidson Institute Working Paper*, No.894.
- Elliott, G. , Rothenberg, T.J. and Stock, J.H. (1996) Efficient Tests for an Autoregressive Unit Root. *Econometrica*, 64, 813–836.
- Emlak Konuları (2021). *Konut Türleri*, <https://www.emlakkonulari.com/konut-turleri-nelerdir/>. (23 Ocak 2022).

- Enders, W. (1995). *Applied Econometric Time Series* (1st Edition). New York: Wiley.
- Enders, W. (1996). *Rats Handbook for Econometric Time Series*. New York: JohnWiley and Song Inc.
- Englaund, P. and Ioannides, Y.M. (1997). “House Price Dynamics: An International Empirical Perspective”. *Journal of Housing Economic*, 6(2), 119-136.
- Engle, R. F. and Granger, C. W. J. (1987). “Cointegration and Error Correction: Representation, Estimation and Testing,” *Econometrica*, 55, 251–276.
- Erdal Küçükşehir. (2020). *Virüs Ekonomisi*, <https://www.bbnhaber.com.tr/yazi/virus-ekonomisi>. (08 Haziran 2021).
- Ergöz–Karahana, E. (2009). Konut Talebinin Modellenmesi ve Konut Kariyeri Kavramı Housing Career Concept For Explaining Housing Demand. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 8(15), 79-105.
- Eriç, M. , Halit, Y. E. ve Nuran, Y. (1986). *Günümüz Konutunda Rasyonel Donatım*. İstanbul: Teknografik Matbaası.
- 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.
- Eryüzlü, H. (2020) COVID-19 Ekonomik Etkileri Ve Tedbirler: Türkiye’de “Helikopter Para” Uygulaması. *Ekonomi Maliye İşletme Dergisi*, 3(1), 10-19.
- Euronews. (2021). *Dünyada Konut Fiyatlarının en çok Arttığı Şehirler*, <https://tr.euronews.com/2021/12/03/dunyada-konut-fiyatlar-n-n-en-cok-artt-g-10-sehirden-3-u-turkiye-de>. (24 Ocak 2022).
- Ewing, B. T. and Payne, J. E. (2005). “The Response of Real Estate Investment Trust Returns to Macroeconomic Shocks”. *Journal of Business Research*, 58(3), 293–300.
- FAO. (2021). *Covid-19, Agricultural Markets and Trade and FAO’s Response*, <https://www.fao.org/3/nf041en/nf041en.pdf>. (19 Ocak 2022).
- FAO. (2022). *COVID-19: Channels of Transmission to Food and Agriculture. Food and Agriculture Organization of the United Nations. Rome*, <https://www.fao.org/3/ca8430en/CA8430EN.pdf>. (02 Haziran 2022).
- Faulds, T. G. and Bridel, W. (2009). Considerations for the Development of a Pandemic Scenario, *Research Paper* 1-27.
- Fernandes, N. (2020). “Economic Effects of Coronavirus outbreak (COVID-19) on the World Economy”. Available at SSRN.
- Fernandez-Kranz, D. and Hon, M. T. (2006). “A Cross-Section Analysis of the Income Elasticity of Housing Demand in Spain: Is There a Real Estate Bubble?”. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 32(4), 449-470.

- Follain, J.R. (1981). “Does Inflation Affect Real Behavior? The Case of Housing”. *Southern Economic Journal*, 48(3), 570-582.
- Fornaro, L. and Wolf, M. (2020). “Covid-19 Coronavirus and Macroeconomic Policy”. *Barcelona GSE Working Paper Series*, 1-9.
- Francke, M. and Korevaar, M. (2021). Housing Markets in a Pandemic: Evidence from Historical Outbreaks. *Journal of Urban Economics*, 123, 103333.
- Furuse, Y., Suzuki, A., and Oshitani, H. (2010). Origin of Measles Virus: Divergence from Rinderpest Virus between the 11th and 12th Centuries. *Virology Journal*, 7(1), 1-4.
- Gallin, J. (2006). “The Long-Run Relationship between House Prices and Income: Evidence from Local Housing Markets”. *Real Estate Economics*, 34(3), 417-438.
- Gaspareniene, L. , Remeikiene, R. and Skuka, A. (2016).”Assessment of the Impact of Macroeconomic Factors on Housing Price Level: Lithuanian Case”. *Intellectual Economics*, 120-127.
- Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER). (2020). *GYODER 3. Çeyrek Raporu Türkiye’de 2020 Yılında İnşaat Sektörünün Gayri Safi Yurt İçi Hasıladan Aldığı Pay*. İstanbul: GYODER Yayınları.
- Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER). (2020). *GYODER 4. Çeyrek Raporu Türkiye’de 2020 Yılında İnşaat Sektörünün Gayri Safi Yurt İçi Hasıladan Aldığı Pay*. İstanbul: GYODER Yayınları.
- Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER). (2020). *GYODER 4. Çeyrek Raporu Türkiye’de 2020 Yılında Konut Satış Rakamları*. İstanbul: GYODER Yayınları.
- Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER). (2021). *GYODER 3. Çeyrek Raporu Türkiye’de 2021 Yılı Konut Adedi*. İstanbul: GYODER Yayınları.
- Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER). (2021). *GYODER 3. Çeyrek Raporu Türkiye’de 2021 Yılında İnşaat Sektörünün Gayri Safi Yurt İçi Hasıladan Aldığı Pay*. İstanbul: GYODER Yayınları.
- Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER). (2021). *GYODER 3. Çeyrek Raporu Türkiye’de 2021 Yılında Konut Satış Rakamları*. İstanbul: GYODER Yayınları.
- Geçer, T. (2014). Konut Kredilerinde Optimum Vade. *İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Dergisi*, 43(1), 90-99.
- Gelfand, J.E. (1966). The Credit Elasticity of Lower Middle Income Housing Demand. *Land Economics*, 42(4), 464-472.
- Giles, J.A. and Mızra, S. (1998). Some Presetting Issues on Testing for Granger Non-Causality. *Econometric Working Papers*, EWP9914.
- Giles, J.A. and Williams, C.I. (1999). Export-Led Growth: a Survey of the Empirical Literature and Some Non-Causality Results. *Econometric Working Paper*, EWP9901.

- Goetzmann, W. N. and Volaitis, E. (2006). Simulating Real Estate in the Investment Portfolio: Model Uncertainty and Inflation Hedging, *Yale International Center for Finance Working Paper, No. 06-04*, 1-39.
- Göçer, İ. (2013). "Cari Açık Ekonomi Üzerindeki Finansal Baskıyı Artırıyor mu?", *Sayıştay Dergisi*, 2013/90, 5-18.
- Göçer, İ. , Mercan, M. ve Peker, O. (2013). Kredi Hacmi Artışının Cari Açığa Etkisi: Çoklu Yapısal Kırılmalı Eşbütünleşme Analizi. *İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Ekonometri ve İstatistik Dergisi*, 18, 1-17.
- Göçer, İ. ve Peker, O. (2014), "Yabancı Doğrudan Yatırımların Cari İşlemler Dengesi Üzerindeki Etkileri: Türkiye, Çin ve Hindistan Örnekleminde Çoklu Yapısal Kırılmalı Eşbütünleşme Analizi". *BDDK Bankacılık ve Finansal Piyasalar*, 8 (1), 87-116.
- Göker, Z. (2008). Kamusal Malların Tanımında Farklı Görüşler. *Maliye Dergisi*, 155, 108-118.
- Göncü, Ü. (2004). *Konut Pazarlama Stratejileri*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Görer, T.N. (2017). *Hayalet Göç: Yaşam Kalitesi Arayışında Türkiye Kıyı Yerleşmelerine Yönelen Avrupalı Emekliler. İdealkent*, (14), 206-233.
- Göze, S. (2014). *Türkiye’de Lojistik Hizmetlerindeki Gelişimin Dış Ticaret Üzerine Etkileri*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kocatepe Üniversitesi, Afyonkarahisar.
- Granger, C. W. (1988). Some Recent Development in a Concept of Causality. *Journal of Econometrics*, 39(1-2), 199-211.
- Granger, C. W. J. (1969). "Investigating Causal Relations by Econometric Models and Cross-Spectral Methods". *Econometrica*, 37 (3), 424-438.
- Granger, C.W.J. and Newbold, P.(1974) Spurious Regressions in Econometrics. *Journal of Econometrics*, 2(2), 111-120.
- Green, R. (1997). "Follow the Leader: How Changes in Residential and Non-Residential Investment Predict Changes in GDP". *Real Estate Economics*, 25(2), 253-270.
- Gregory, A. W. and Hansen, B. E. (1996). Practitioners Corner: Tests for Cointegration in Models with Regime and Trend Shifts. *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, 58(3), 555-560.
- Guerrieri, V. , Lorenzoni, G. , Straub, L. and Werning, I. (2020). "Macroeconomic Implications of COVID-19: Can Negative Supply Shocks Cause Demand Shortages?". *National Bureau of Economic Research*, No. w26918.
- Gujarati, D, N. (1999). *Basic Econometrics. Mc Graw Hill.3rd Edition*. İstanbul: Literatür Yayıncılık.
- Gümüş, A. (2020). "Covid-19’un Türkiye Ekonomisine Bazı Etkileri". *Şehir ve Medeniyet Dergisi*, 546-560.

- Gümüş, A. ve Hacıevliyagil, N. (2020). COVID 19 Salgın Hastalığının Borsaya Etkisi: Turizm ve Ulaştırma Endeksleri Üzerine Bir Uygulama. *Akademik Yaklaşımlar Dergisi*, 11(1), 76-98.
- Hacker, R. S. and Hatemi-J, A. (2006). "Tests for Causality Between Integrated Variables Using Asymptotic and Bootstrap Distributions: Theory and Application." *Applied Economics*, 38(13):1489-1500.
- Halıcıoğlu, F. (2005). "The Demand For New Housing In Turkey: An Application Of Ardl Model". *Global Business and Economics Review*, 9(1), 62-74.
- Haris, J. (1989). "The Effect of Real Interest on Housing Prices". *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2(1), 47-60.
- Harris, R. and Sollis, R. (2003). *Applied Time Series Modelling and Forecasting*. Chichester: John Wiley&Sons Ltd.
- Harvey, D. (2009). *Sosyal Adalet ve Şehir* (4. Baskı). İstanbul: Metis Yayınları.
- Hatemi-J, A. (2008). Tests for Cointegration with Two Unknown Regime Shifts with an Application to Financial Market Integration. *Empirical Economics*, 35(3), 497-505.
- Hays, J.N. (1938). *Epidemics and Pandemics: Their Impacts on Human History*, <https://archive.org/details/epidemicspandemi0000hays/page/193/mode/1up>. (7 Haziran 2021).
- Henderson, D.A. , Brooke C., Thomas, V. I., Eric, T. And Jennifer, B.N. (2009). "Public Health and Medical Responses to the 1957-58 Influenza Pandemic", *Biosecurity and Bioterrorism: Biodefense Strategy, Practice, and Science*, 7(3), 265-273.
- Heper, M. (2006), *Türkiye’de Devlet Geleneği*. Ankara: Doğu Batı Yayınları.
- Herlihy, D. (1997). *The Black Death and the Transformation of the West*. Harvard: University Press.
- History. (2020). *Pandemics That Changed History*. <https://www.history.com/topics/middle-ages/pandemics-timeline>. (7 Haziran 2021).
- History. (2020a). *Spanish Flu - Symptoms, How It Began and Ended - HISTORY*, <https://web.archive.org/web/20200304082239/https://www.history.com/>. (7 Haziran 2020).
- Hoque, A. , Shikha, F. A. , Hasanat, M. W. , Arif, I. and Hamid, A. B. A. (2020). The Effect of Coronavirus (COVID-19) in the Tourism Industry in China. *Asian Journal of Multidisciplinary Studies*, 3(1), 52-58.
- Hu, S., Xiong, C., Yang, M., Younes, H., Luo, W., and Zhang, L. (2021). A Big-Data Driven Approach to Analyzing and Modeling Human Mobility Trend Under Non-Pharmaceutical Interventions During COVID-19 Pandemic. *Transportation Research Part C: Emerging Technologies*, 124, 102955.

- Hussin, M. , Muhammad, F. , Abdulrazak, A. A. , Abdul Hadi, F. S. and Gan, P. (2017). “The Role of Macroeconomic Variables in the Islamic Real Estate Investment Trusts (I-REIT) Market in Malaysia”. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 7(4), 911–926.
- Iacoviello, M. (2000). House Prices and The Macroeconomy In Europe: Results From a Structural VAR Analysis. *European Central Bank Working Paper Series*, 1-8.
- IFC (International Financial Corporation). (2004). “ *Presentation at Housing Finance and Turkey Conference: Role of the Private Sector*”, <https://www.spk.gov.tr/>. (24 Ocak 2022).
- İlgın, H.Ö. ve Uruç, H. (2018). Destinasyon İmajı Araştırmaları Perspektifinden Marmara Ereğlisi Üzerine Bir Değerlendirme. *Sosyal Bilimler Metinleri*, 2(2), 2-15.
- Internet Archive. (2020). *Epiemics and Pandemics: Their Impacts on Human History*. <https://archive.org/details/epidemicspandemi0000hays/page/193/mode/1up>. (7 Haziran 2020).
- İslam, S.M.D. and Rume, T. (2020). Environmental Effects of COVID-19 Pandemic and Potential Strategies of Sustainability. *Heliyon*, 6(9), 1-8.
- İbicioğlu, M. ve Karan, M. (2012). Konut Kredisi Talebini Etkileyen Faktörler: Türkiye Üzerine Bir Uygulama. *Ekonomi Bilimleri Dergisi*, 4(1), 65-75.
- İbiş, S. (2020). “COVID-19 Salgınının Seyahat Acentaları Üzerine Etkisi”. *Safran Kültür ve Turizm Araştırmaları Dergisi*, 3(1), 85-98.
- İlhan, B. (2008). *Türk İnşaat Sektörünün Girdi-Çıktı Analizi ve İthalata Bağımlılığı*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Johansen, S. (1988). Statistical analysis of cointegration vectors. *Journal of economic dynamics and control*, 12(2-3), 231-254.
- Joo, H. , Maskery, B. A. , Berro, A. D. , Rotz, L. D. , Lee, Y. K. and Brown, C. M. (2019). Economic Impact of the 2015 MERS Outbreak on the Republic of Korea's Tourism-Related Industries. *Health Security*, 17(2), 100-108.
- Kandel, N. , Chungong, S. , Omaar, A. and Xing, J. (2020). Health Security Capacities in the Context of COVID-19 Outbreak: an Analysis of International Health Regulations Annual Report Data from 182 Countries. *The Lancet*, 395, 1047-1053.
- Kapusuzoğlu, A. ve Karan, M. B. (2010). Gelişmekte Olan Ülkelerde Elektrik Tüketimi İle Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) Arasındaki İlişkinin Eş-Bütünleşme ve Nedensellik İlişkisinin Analizi: Türkiye Üzerine Ampirik Bir Çalışma. *İşletme ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 1(3), 57-68.
- Karadağ, H. (2020). “Türkiye Ekonomisinde Faiz Oranlarındaki Değişimlerin Konut Piyasası Üzerindeki Etkileri”. M. Şit ve E. Alancıoğlu. (Ed.), *Makroekonomik Göstergeler Üzerine Ampirik Çalışmalar* (171-186). Ankara: Gazi Kitabevi.

- Karadağ, H. (2021). COVID-19 Pandemi Döneminde Türkiye Ekonomisinde Enerji Sektöründe Yaşanan Gelişmeler. *Turkish Business Journal*, 2(3), 11-23.
- Karakuş, O. S. (2018). Doğu'dan Gelen Ölüm: Antoninus Vebası. *Toplumsal Tarih Dergisi* 296, 38-41.
- Karacıoğlu, Ö. (2020). Coronavirüs Nedir, Nasıl Korunabiliriz? *Anka Tıp Dergisi*, 2(1), 66-71.
- Karim, W. , Haque, A. , Anis, Z. and Ulfy, M. A. (2020). The Movement Control Order (MCO) for COVID-19 Crisis and its Impact on Tourism and Hospitality Sector in Malaysia. *International Tourism and Hopitality Journal*, 3(2), 1-7.
- Karluk, R. (2005). *Cumhuriyetin İlanından Günümüze Türkiye Ekonomisi*.(10. Baskı). İstanbul: Beta Yayınları.
- Kasare, K. S. (2020). Effects of Coronavirus Disease (COVID-19) on Tourism Industry of India. *Studies in Indian Place Names*, 40(35), 362-365.
- Kavak, K. (2020). COVID-19 Salgını, Ekolojik Kriz ve Enerji Sektörü. K.A.Koçak. (Ed.), *COVID-19: Küresel Salgının Siyasi, Sosyal ve Ekonomik Yansımaları* (237-245). Ankara: Türk Akademisi Siyasi ve Sosyal Stratejik Araştırmalar Vakfı (TASAV).
- Kaya, S. Kırlioğlu, M. ve Toptaş, T. (2021). Covid-19 Pandemisinin Ruhsal ve Psikosomatik Etkilerini Değerlendirme Ölçeğinin Geliştirilmesi: Geçerlilik ve Güvenilirlik Çalışması, *Toplum ve Sosyal Hizmet*, 32(2), 525-541.
- Kayabaşı, E. T. (2020). COVID-19'un Tarımsal Üretime Etkisi. *Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 7(5), 38-45.
- Kearl, J.H. (1979). "Inflation, Mortgages and Housing". *Journal of Political Economy*, 87(5), 1-29.
- Keith Lockwood. (2020). *Unpacking the Potential Impact of the COVID-19 Pandemic on the South African Economy and the Housing Sector* , <https://housingfinanceafrica.org/>. (30 Ocak 2022).
- Keleş, R. (2007). "İnsan Hakkı Olarak Barınma Hakkı ve Kentsel Dönüşüm". C.A. Berrin. (Der.), *Cahit Talas Anısına: Güncel Sosyal Politika Tartışmaları* (429-443). Ankara: AÜ SBF Yayınları.
- Keleş, R. (2012). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R. (2017). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Yayınevi.
- Kellekçi, Ö.L. ve Berköz, L. (2010). Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler. *İTÜ Dergisi*, 5(2), 167-178.
- Kennedy, N. and Anderson, P. (1994). "Household Saving and Real House Prices: An International Perspective". *BIS Working Paper*, 20.
- Kılıç, Y. (2020). Borsa İstanbul'da Koronavirüs Etkisi. *Journal of Emerging Economies and Policy* 5(1) 66–77.

- Kırık, A. M., Var, S. S. A. , Özkoçak, V. ve Darıcı, S. (2020). Pandemi Dönemlerinde İletişim ve Algı Yönetimi: Yeni Koronavirüs Hastalığı (COVID-19) Örneği. *Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 8(104), 36-57.
- Kıvılcım, B. (2020). COVID-19 (YENİ KORONAVİRÜS) Salgınının Turizm Sektörüne Muhtemel Etkileri. *Uluslararası Batı Karadeniz Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, 4(1), 17-27.
- Kızıltepe, M. (2011). *Türkiye’de Konut Politikalarının Belirlenmesinde Kredilerin Etkisi ve Değişen Rolü*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Kocabıyık, T. , Aksoy, E. ve Teker, T. (2020). Makroekonomik Değişkenlerin Park Mavera III Gayrimenkul Sertifikası Fiyatı Üzerine Etkisinin Toda – Yamamoto Analizi İle Keşfi. *Avrasya Uluslararası Araştırmalar Dergisi*, 8(21), 347-365.
- Koçak, H. Ve Tolanlar, M. (2008). Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın Ve Afyonkarahisar Örnekleri). *Afyon Kocatepe Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi*, 10(2), 397-415.
- Kolcu, F. ve Yamak, N. (2018). Gelir ve Faiz Oranlarının Konut Fiyatları Üzerindeki Kısa ve Uzun Dönem Etkileri. *International Journal of Economic and Administrative Studies*, 141-152.
- Kong, Y. , Glascock, J. L. and Lu-Andrews, R. (2016). An Investigation into Real Estate Investment and Economic Growth in China: A Dynamic Panel Data Approach, *Sustainability* 2016, 8,(66), 1-18.
- Köktürk. E. ve Köktürk E. (2007) Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Ve Almanya Deneyimi. *11. Türkiye Harita Bilimsel Ve Teknik Kurultayı*, TMMOB Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2020). *Turizm İşletme ve Yatırım Belgeleri*, <https://www.ktb.gov.tr/>. (14 Temmuz 2021).
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2021). *Turizm İstatistikleri*, <https://www.ktb.gov.tr/>. (19 Ocak 2022).
- Kwiatkowski, D., Phillips, P. C. B., Schmidt, P. and Shin, Y. (1992). “Testing the Null Hypothesis of Stationarity against the Alternative of a Unit Root: How Sure are We that Economic Time Series have a Unit Root?”. *Journal of Econometrics*, 54, 159-178.
- Lim, C.G. , Follain, J. and Renaud, B. (1980). “Determinants of Home-Ownership in a Developing Economy: The Case of Korea”. *Urban Studies*, 17, 13-23.
- Little, K. (2007). *Plague and the End of Antiquity: The Pandemic of 541-750*. Cambridge: University Press.
- Liu, S. and Su, Y. (2021). The impact of the Covid-19 Pandemic on the Demand for Density: Evidence from the US Housing Market. *Economics Letters*, 207, 110010.
- Lizieri, C. and Satchell, S. (1997). “Interactions Between Property and Equity Markets: An Investigation of Linkages in the United Kingdom 1972–1992”. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 15(1), 11-26.

- Loo, W. K. , Anuar, M. A. and Ramakrishnan, S. (2016). “Integration Between the Asian REIT Markets and Macroeconomic Variables”. *Journal of Property Investment & Finance*, 34(1), 68–82.
- Lu, C. and So, R. (2001). “The Relationship Between REITs Returns and Inflation: A Vector Error Correction Approach”. *Review of Quantitative Finance and Accounting*, 16 (852), 103–115.
- Maki, D. (2012), “Tests for Cointegration Allowing for an Unknown Number of Breaks.” *Economic Modelling*, 29(5): 2011-2015.
- Manchester, J. (1987). “Inflation and Housing Demand: A New Perspective”. *Journal of Urban Economic Literature*, 21(1), 105-125.
- Mangas-Sanjuan, V. , Colon-Useche, S., Gonzalez-Alvarez, I., Bermejo, M., and Garcia-Arieta, A. (2016). Assessment of the Regulatory Methods for the Comparison of Highly Variable Dissolution Profiles. *The AAPS Journal*, 18(6), 1550-1561.
- MAPFRE. (2020). *Konut Kredisi Hakkında Bilinmesi Gerekenler*, <https://www.mapfre.com.tr/blog/yasa/konut-kredisi-hakkinda-bilinmesi-gerekenler/>. (07 Mart 2022).
- McNeill, William H. (1977), *Plagues and Peoples*, Doubleday Books.
- Medipol Sağlık Kurumu. (2020). “Pandemi Nedir? Corona Virüsü Neden Pandemi İlan Edildi?” <https://medipol.com.tr/bilgi-kosesi/bunlari-biliyor-musunuz/pandemi-nedir-corona-virusu-neden-pandemi-ilan-edildi>. (29.05.2021).
- Meier, M. (2016). “The ‘Justinianic Plague’: The Economic Consequences of the Pandemic in the Eastern Roman Empire and its Cultural and Religious Effects”. *Early Medieval Europe*, 24 (3), 267–292.
- Memiş, S. (2018). Tüketicilerin Konut Seçimini Etkileyen Faktörlerin Belirlenmesine Yönelik Bir Araştırma. *International Journal of Academic Value Studies*, 4(20), 652-665.
- Mercy Corps. (2019). “Chapter 4: How Does Ebola Affect the Economy?”, <https://www.mercycorps.org/blog/ebola-outbreaks-africa-guide/chapter-4>. (09 Haziran 2021).
- Merriam- Webster. (2020). *When Does an Outbreak Become an Epidemic?*. <https://www.merriam-webster.com/words-at-play/spanish-flu>. (30 Mayıs 2021).
- Mid Sweden University. (2011). <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:421119/FULLTEXT01.pdf>. (28.05.2021).
- Mikhed, V. and Zemcik, P. (2009). “Do House Prices Reflect Fundamentals? Aggregate and Panel Data Evidence”. *Journal of Housing Economics*, 18(2), 140-149.
- Mitchell, W. J. , Borroni-Bird, C. E. and Burns, L. D. (2010). *Reinventing the Automobile: Personal Urban Mobility for the 21st Century*. USA: MIT press.
- Moira, C.Y. and Xu, R.H. (2003). SARS: Epidemiology. *Respirology*, 8(1), 9-14.

- Mucuk, İ. (2001). *Pazarlama İletişimi Yönetimi* (2. Baskı). İstanbul: Media Cat Kitapları.
- Mustafa Öztürk. (2020). *Kovid-19 Pandemi Sürecinde Hava Kalitesinin İyileşmesi (1)*, <https://www.indyturk.com/node/191106/t%c3%bcrkiyeden-sesler/kovid-19-pandemi-s%c3%bcrecinde-hava-kalite>. (08 Temmuz 2021).
- Nar, M.Ş. (2020). COVID-19 Salgını ve Dönüşümün Etkisi: Şimdi ve Sonrası. *İmgelem*, 4(7), 363-382.
- Nelson, G. S. and Whitman D. A. (2001). *Real Estate Finance Law* (Fourth Press). Germany: St. Paul, MINN.
- Ng, S. and Perron, P. (2001). Lag Length Selection and the Construction of Unit Root Tests with Good Size and Power. *Econometrica*, 69(6), 1529–1554.
- Nicola, M. , Alsafi, Z. , Sohrabi, C. , Kerwan, A. , Al-Jabir, A. , Iosifidis, C. and Agha, R. (2020). The Socio-Economic İmplications of the Coronavirus Pandemic (COVID-19): A Review. *International Journal of Surgery*, 78, 185-193.
- Nishigaki, H. (2007). “An Analysis of the Relationship Between US REIT Returns”. *Economics Bulletin*, 13(1), 1–7.
- NP İstanbul Beyin Hastanesi. (2020). *Koronafoobi Rehberi*, <https://npistanbul.com/koronavirus/>. (05 Temmuz 2021).
- OECD. (2020). *The Impact of the Coronavirus (COVID-19) Crisis on Development Finance*, <https://www.oecd.org/coronavirus/policy-responses/the-impact-of-the-coronavirus-covid-19-crisis-on-development-finance-9de00b3b/>. (05 Temmuz 2021).
- OECD. (2020). *Tourism Policy Responses*, https://read.oecd-ilibrary.org/view/?ref=124_124984-%207uf8nm95se&title=Covid-19_Tourism_Policy_Responses. (14 Aralık 2021).
- OECD. (2021). *Electricity Generation*, <https://data.oecd.org/energy/electricity-generation.htm>. (27 Ocak 2022).
- OECD. (2021). *Unemployment Rate*, <https://www.oecd.org/>. (29 Kasım 2021).
- Okumuş, A. (2020). *COVID-19'un Ulaştırma ve Lojistik Sektörüne Etkileri*. İstanbul Üniversitesi Yayınları.
- OSD. (2021). *Özet Değerlendirme Raporu*, <http://www.osd.org.tr/>. (17 Eylül 2021).
- Our World in Data (2022). *Coronavirus Pandemic*, <https://ourworldindata.org/coronavirus>. (04 Şubat 2022).
- Ozaydin, O. ve Ulengin, F. (2020). Impacts of COVID-19 on the Transport Sector and Measures as well as Recommendations of Policies and Future Research: a Report on Turkey. *Available at SSRN 3686628*.
- 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, G. ve Tormuş, N. (2018). Konut Fiyat Endeksi Ve Döviz Kuru İlişkisi: Türkiye Üzerine Ampirik Bir Çalışma. *Icpess 2018 Proceedings 2, Economic Studies*, 505-514.
- Özçelik, M. (2010), İkinci Dünya Savaşı'nda Türk Dış Politikası. *Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*,1(29), 253-269.
- Özdurak, C. (2020). Covid-19 ve ÖTV Artışlarının Otomotiv Hisse Getirilerine Etkisi. *Bankacılık ve Sermaye Piyasası Araştırmaları Dergisi*, 4(10), 19-28.
- Özlük, S. (2019). *Türkiye' Konut Sektörü* (1.Baskı). İstanbul: İkinci Adam Yayınları.
- Özpolat, A. (2014). *Türkiye'de Kentleşme Politikaları ve Konut Talebini Etkileyen Faktörler Svec Analizi*. Yayınlanmamış Doktora Tezi, Gaziantep Üniversitesi, Gaziantep.
- Öztürk, N. ve Fitöz, E. (2009). Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. *Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi*, 5(10), 21-46.
- Painter, G. and Christian, L. R. (2002). "The Role of Interest Rates in Influencing Long-Run Homeownership Rates". *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 25(2-3), 243-267.
- Pak, A. , Adegboye O.A. , Adekunle A.L. , Rahman. K.M, McBryde E.S. and Eisen, D.P. (2020). Economic Consequences of COVID-19 Outbreak: the Need for Epidemic Preparedness, *Front Public Health*, 8,241.
- Pamuk, Ş. (2020). Tarihte Küresel Salgınlar ve İktisadi Etkileri. Ö.F. Çolak. (Ed.), *Salgın Ekonomisi* (33-50). Ankara: Efil Yayınevi.
- Panagiotidis, T. and Printzis, P. (2015), On the Macroeconomic Determinants of the Housing Market in Greece: A VECM Approach, Hellenic Observatory European Institute, *Hellenic Observatory Papers on Greece and Southeast Europe*, No.88, 1-25.
- Parıldar, H ve Dikici, M.F. Pandemiler Tarihi. *Klinik Tıp Aile Hekimliği Dergisi*, 12(1), 1-8.
- Perii, N. C. , Shrestha, N. , Rahman, M.S. , Zaki, R., Tan, Z., Bibi, S. and Haque, U. (2020). The SARS, MERS and Novel Coronavirus (COVID-19) Epidemics, the Newest and Biggest Global Health Threats: What Lessons Have we Learned? . *International Journal of Epidemiology*, 49(3), 1-10.
- Perron, P. and Qu, Z. (2006). Estimating Restricted Structural Change Models. *Journal of Econometrics*, 134(2), 373-399.
- Perron, P. and Rodriguez, G. (2003). GLS Detrending, Efficient Unit Root Tests and Structural Change. *Journal of Econometrics*, 115(1), 1-27.
- Pulat, G. (1992). *Dar Gelirli Kentlerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları*. Ankara: Kent- Koop Yayınları.
- Raffy Centeno and Judith Marquez. (2020). *How Much did the Tourism Industry Lost? Estimating Earning Loss of Tourism in the Philippines*, <https://arxiv.org/abs/2004.09952v1>. (12 Temmuz 2021).

- Robert Kessler. (2020). "SARS: The First Pandemic of the 21st Century", <https://www.ecohealthalliance.org/2018/03/disease-x>. (08 Haziran 2021).
- Sabbatini, S. and Sirio, F. (2009). "La Peste Antonina e il Declino Dell'Impero Romano. Ruolo Della Guerra Partica e Della Guerra Marcomannica Tra il 164 e il 182 d.C. Nella Diffusione Del contagio". *Le Infezioni in Medicina*, 2(4), 261-275.
- Sağlık Bakanlığı. (2020). "Ebola", <https://www.seyahatsagligi.gov.tr/site/HastalikDetay/Ebola>. (08 Haziran 2021).
- Saiz, A. (2007). "Immigration and Housing Rents in American Cities". *Journal of Urban Economics*, 61(2), 345-371.
- Salihoğlu, T. (2021). *KKTC'de Kırsal Alan Yerleşimlerine Dayalı Konut Üretimi İçin Bir Model*. Yayınlanmamış Doktora Tezi, Yakın Doğu Üniversitesi, Kıbrıs.
- Sargent, T. (1987), *Macroeconomic Theory*. New York: Academic Press.
- Saunders- Hastings, Patrick, R. and Krewski, D. (2016). "Reviewing the History of Pandemic Influenza: Understanding Patterns of Emergence and Transmission", *Pathogens*, 5(4), 1-19.
- Schwab, R. (1983). "Real and Nominal Interest Rates and The Demand For Housing". *Journal of Urban Economics*, 13(2), 230-251.
- Schwert, G. W. (1989). "Tests for Unit Root: A Monte Carlo Investigation". *Journal of Business and Economic Statistics*, 7, 147-160.
- Serhat Başdoğan. (2020). *Covid-19 Sonrası Gayrimenkul ve Konut Sektörü Üzerine Senaryolar*, <https://www.arkitera.com/gorus/covid-19-sonrasi-gayrimenkul-ve-konut-sektoru-uzerine-senaryolar/>. (30 Ocak 2022).
- Sertkaya, B. ve Seher, B. (2021). COVID-19 Salgınının Türkiye Ekonomisi Üzerine Etkileri: Riskler ve Olası Senaryolar. *Dicle Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 11(21), 147-167.
- Seyidoğlu, H. (1999). *Ekonomik Terimler Ansiklopedik Sözlük*. İstanbul: Güzem Can Yayınları.
- Seyidoğlu, H. (2007). *Uluslararası İktisat Teori Politika ve Uygulama*(Geliştirilmiş 16. Baskı). İstanbul: Güzem Can Yayınları.
- Seyidoğlu, H. (2017). *Bilimsel Araştırma ve Yazma El Kitabı* (11. Baskı). İstanbul: Kayhan Matbaacılık.
- Shaari et al. (2016), Housing Prices, Macroeconomic Variables and Corruption Index in ASEAN, *Journal of Applied Environmental and Biological Sciences*, 6(3S)67-71.
- Sharon Begley. (2013). "Flu-Conomics: The Next Pandemic Could Trigger Global Recession", <https://www.reuters.com/article/us-reutersmagazine-davos-flu-economy/flu-conomics-the-next-pandemic-could-trigger-global-recession-idUSBRE90K0F820130121>. (08 Haziran 2021).

- Singh, S. , Kumar, R. , Panchal, R. and Tiwari, M. K. (2021). Impact of COVID-19 on Logistics Systems and Disruptions in Food Supply Chain. *International Journal of Production Research*, 59(7), 1993-2008.
- Sino Biological. (2020). “Hong Kong Flu (1968 Influenza Pandemic)”, <https://www.sinobiological.com/research/virus/1968-influenza-pandemic-hong-kong-flu>. (11 Haziran 2021).
- Smith, R. (2006). Responding to Global Infectious Disease Outbreaks: Lessons from SARS on the Role of Risk Perception, Communication and Management. *Social Science and Medicine*, 63(12) 3113– 3123.
- Snell, M. (2019). *The Sixth-Century Plague*. <https://www.thoughtco.com/the-sixth-century-plague-1789291>. (02 Şubat 2020).
- Snow, J. (1857). On The Adulteration Of Bread As A Cause Of Rickets. *The Lancet* 70(1766), 4–5.
- Soylu, Ö. B. (2020). “Türkiye Ekonomisinde COVID-19’un Sektörel Etkileri”. *Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 7(6), 169-185.
- Sönmez, S. , Heila, J.B. and Lavvrence R. Ailen, (1994), *Managing Tourism Crisis: A Guidebook*. USA: Clemson University
- Sturman, L. S. and Holmes, K.V.(1983). The Molecular Biology of Coronaviruses. *Advances in virus research*, 28(Special Issue), 35-112.
- Subaşı Ertekin, M. ve Kırca, M. (2017). Türkiye’de Kentleşme Ve İktisadi Büyüme İlişkisinin Zamanla Değişen Nedensellik Analizi Yöntemiyle İncelenmesi. *Journal of Emerging Economies and Policy*, 2(2), 44-63.
- Şanlı, O. (2020). Keynesyen Model Bağlamında Covid-19 Pandemisinin Küresel Ekonomiye Muhtemel Etkileri: ABD Ve Çin Ekonomileri Üzerine Bir Araştırma. *Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 7(5), 597-634.
- T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı. (2022). *Doğrudan Yabancı Yatırımlar*, <https://www.hmb.gov.tr/>. (28 Kasım 2021).
- T.C. Sağlık Bakanlığı. (2019). *Pandemik İnfluenza Ulusal Hazırlık Planı. Halk Sağlığı Genel Müdürlüğü*: https://grip.gov.tr/depo/saglikcalisanlari/ulusal_pandemi_plani.pdf . (20.05.2020).
- T.C. Sağlık Bakanlığı. (2020). *COVID-19 Nedir?* , <https://covid19.saglik.gov.tr/TR-66300/covid-19-nedir-.html#>. (17 Ocak 2022).
- T.C. Sağlık Bakanlığı. (2020). *Salgın*. <https://covid19.saglik.gov.tr/TR-66511/salgin.html>. (30.05.2021).
- Tang, C.F. (2008). “Wagner’s Law Versus Keynesian Hypothesis: New Evidence From Recursive Regression Based Causality Approaches”. *ICFAI Journal of Public Finance*, 6(4), 29-38.

- Tanıl, B. (2011). Türk Muhafazakarlığı ve İnşaat Şehveti Büyük Olsun Bizim Olsun. *İnşaat Ya Resulullah, Birikim*, 270, 15-18.
- Tarı, R. (2011). *Ekonometri* (7. Baskı). Kocaeli: Umuttepe Yayınları.
- Taylor, S. (2019). *The Psychology of Pandemics: Preparing for the Next Global Outbreak of Infectious Disease*. England: Cambridge Scholars Publishing.
- TCMB. (2020a). *Enflasyon Raporu*, <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tr/tcmb+tr/main+menu/yayinlar/raporlar/enflasyon+raporu>. (30 Aralık 2021).
- TCMB. (2022). *Döviz Kuru*, <https://evds2.tcmb.gov.tr/>. (04 Şubat 2022).
- Tekeli, İ. (1996). *Türkiye'de Yaşamda ve Yazımda Konut Sorununun Gelişimi*. Ankara: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.
- Tekeli, İ. (2010). *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- The World Bank. (1993). *Housing: Enabling Markets to Work with Technical Supplements*. Washington D.C: A World Bank Policy Paper.
- Tıgılı, M. ve Cesur, Z. (2006). “Marka Adı Stratejisi ve Türk İşletmelerinin Yabancı Sözcük İçeren Marka Adı Belirlemelerine İlişkin Bir Araştırma”, *Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 21(1), 297-326.
- Ticaret Bakanlığı. (2020a). *Dış Ticaret İstatistikleri*, <https://ticaret.gov.tr/istatistikler/>. (18 Ekim 2021).
- Toda, H. Y. (1995). Statistical Inference in Vector Autoregressions with Possibly Integrated Processes. *Journal of Econometrics*, 66(1-2), 225-250.
- Tognoli, J. (1987). *Residential Environments, Handbook of Environmental Psychology* (First Press). USA: New York, Plenum Pub. Corp.
- TOKİ. (2022). *Kuruluş ve Tarihçe*, <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>. (03 Haziran 2022).
- Tomann, H. (1994). Government Intervention and Regulation: Effects on Housing Finance. *Housing Finance International*, 16–21.
- Trofimov, I. D. , Aris N. Md. and Xuan, D. C. D. (2018). *Macroeconomic and Demographic Determinants of Residential Property Prices in Malaysia*, https://mpira.ub.uni-muenchen.de/85819/1/MPRA_paper_85819.pdf. Erişim Tarihi: 07.06.2022.
- TÜİK. (2020). *Büyüme Rakamları*, <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=dis-ticaret-104&dil=1>. (18 Ekim 2021).
- TÜİK. (2020). *İşsizlik Oranları*, www.tuik.gov.tr. (30 Aralık 2021).

- TÜİK. (2021). *Evlenme ve Boşanma İstatistikleri*, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Evlenme-ve-Boşanma-Istatistikleri-2020-37211>. (25 Ocak 2022).
- TÜİK. (2021). *Türkiye’de Konut Satış İstatistikleri*, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Kasim-2021-37479>. (25 Aralık 2021).
- TÜİK. (2022). *Turizm İstatistikleri*, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-IV.Ceyrek:-Ekim-Aralik-ve-Yillik,-2021-45785#:~:text=Turizm%20geliri%202021%20y%C4%B1%C4%B1nda%20bir,ise%20paket%20tur%20harcamalar%C4%B1%20olu%C5%9Fturdu>. (31 Mayıs 2022).
- Tuna, G. ve Öztürk, M. (2016). “Piyasa Etkinliğinin Yapısal Kırılmalı Birim Kök Testleri İle İncelenmesi: Türkiye Pay Senedi Piyasası Uygulaması”. *Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi*, ICAFR 16 Özel Sayısı, 548-559.
- Turizm Bakanlığı. (2017). 3. *Turizm Şurası*. Ankara: Özel Maatbası.
- Turkey Report. (2010). *Europe’s Best Residential Property Investment*. Global Propert Guide.
- TÜİK. (2020). *İmalat Sanayi İstihdam Oranları*, <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33786>. (15 Aralık 2021).
- Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği. (2009). *Robin Hood Efsanesi Sona Erdi; TOKİ Artık Zenginlere “Akıllı Evler” Yapıyor*, İMO TOKİ Raporu. İzmir: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği İzmir Şubesi Yayınları.
- Türk, A. , Bingül, B.A. ve Ak, R. (2020). Tarihsel Süreçte Yaşanan Pandemilerin Ekonomik ve Sosyal Etkileri. *Gaziantep University Journal of Social Sciences*, 19(COVID-19 Special Issue), 612-632.
- Türkiye Bilimler Akademisi. (2020). *COVID-19 Küresel Salgın Değerlendirme Raporu*. Ankara: Türkiye Bilimler Akademisi.
- Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası (INTES). (2012). *İnşaat Sektörü Sorunlar ve Çözümleri*, www.intes.org.tr/Dosyalar/IntesRaporlar/intes_raporu_temmuz2012pdf. (28 Ocak 2022).
- Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. (2008). *Türkiye’de İnşaat Sektörü Üzerine Bir Değerlendirme*, www.kalkinma.com.tr. (26 Haziran 2021).
- Türkiye’nin Sağlık Altyapısı ve Covid-19 Yönetim Süreci. (2021). *Türkiye’de Covid-19’a Karşı Mücadele*, <https://www.tga.gov.tr/turkiyenin-saglik-altyapisi-ve-covid-19-yonetim-sureci/>. (20 Ocak 2022).
- Ulun, A. B. (2020). “Covid-19 Salgınının Küresel Düzeyde İncelenmesi: Ekonomik Etkiler ve Vergisel Önlemler”. *Ekonomi İşletme ve Maliye Araştırmaları Dergisi*, 2(2), 89-102.
- Ulusoy, A. E. (2020). Türkiye’de Konut Politikaları: Tarihsel Süreç ve Aktörlerin Rolü. *Kamu Yönetimi ve Politikaları Dergisi*, 1(3), 87-122.

- UNDP. (2021). *Konut Hakkı*, <https://www.undp.org/>. (15 Haziran 2021).
- United Nations. (1960). *World Economic Survey 1959, United Nations Department of Economics and Social Affairs*. ABD: New York.
- Usanmaz, D. (2021). COVID-19 Pandemi Sürecinin Türkiye’de Konut Sektörü Üzerine Etkileri. *Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi SBE Dergisi*, 11(3), 1352-1365.
- Uwatt, U. B. (2019). Housing Sector, Economic Growth and Development: Conceptual Issues and Theoretical Underpinnings. *CBN Economic and Financial Review* 57(4), 1-16.
- Uyar, S. G. K. ve Kılıç, E. (2017). Yabancıların Konut Talebinin Türkiye’deki Bölgesel Konut Talebi Üzerine Etkisi: Mekansal Ekonometrik Analiz. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 4(4), 292-306.
- Veri Analiz. (2020). *Tarihteki Diğer Pandemiler: İnsanlık Diğer Ölümcül Salgın Hastalıklardan Nasıl Kurtuldu?*. <https://verianaliz.net/pandemi-tarihi-corona-covid19-veri-analiz-infografik/>. (30 Mayıs 2021).
- Vitenu-Sackey, P. A. and Barfi, R. (2021). "The Impact of Covid-19 Pandemic on the Global Economy: Emphasis on Poverty Alleviation and Economic Growth," *The Economics and Finance Letters*, 8(1), 32-43.
- Wang, B. (2021). How Does COVID-19 Affect House Prices? A Cross-City Analysis. *Journal of Risk and Financial Management*, 14(2), 47-61.
- Wang, J. and Wang, Z. (2020). Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats (Swot) Analysis of China’s Prevention and Control Strategy for the Covid-19 Epidemic. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 17(7), 22-35.
- Wang, M.D. and Jolly, A. (2004). Changing Virulence of the SARS Virus: The Epidemiological Evidence, *Bull World Health Organ*, 82(7), 547-548.
- Wanjala, K. (2020). Economic Impact Assessment of the Novel Coronavirus on Tourism and Trade in Kenya: Lessons from Preceding Epidemics. *Finance ve Economics Review*, 2(1), 1- 10.
- Watson, E. (2013). *A Closer Look at Some Of the Supply and Demand Factors Influencing Residential Property Markets*, <https://www.rbnz.govt.nz/-/media/reservebank/files/publications/analytical%20notes/2013/an2013-11.pdf>. (20 Aralık 2021).
- Westerlund, J. and Edgerton, D. L. (2006). New Improved Tests for Cointegration with Structural Breaks. *Journal of Time Series Analysis*, 28(2), 188-224.
- Wha, J.L. and Warwick, J. M. (2004). Estimating the Global Economic Costs of SARS. S. Knobler, A. Mahmoud, S. Lennon, A. Mack, L. Sivitz and K. Oberholtzer. (Edt.), *Learning from SARS: Preparing for the Next Disease Outbreak*, (91-109). ABD: The National Academies Press.

- Whitehead, C. and Williams, P. (2011). Causes and Consequences? Exploring the Shape and Direction of the Housing System in the UK Post the Financial Crisis. *Housing Studies*, 26(7-8), 1157-1169.
- Whitehead, C. M. E. (2006). *The Economics of Social Housing, Housing Economics and Public Policy*. Oxford: Blackwell Science.
- WHO. (2020). *Coronavirus Disease 2019 (Covid-19) Situation Report, World Health Organization 2020a*, https://www.who.int/docs/default-source/coronaviruse/situation-reports/20200311-sitrep-51-covid-19.pdf?sfvrsn=1ba62e57_10. (18 Ocak 2022).
- Wong, W. W. (2017). “The Macroeconomic Forces That Drive REIT Returns in Australia”. *Real Estate Society*.
- World Bank. (2022). *Economic Growth*, <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.KD.ZG>. (02 Haziran 2022).
- World Bank. (2022). *Inflation*, <https://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG>. (02 Haziran 2022).
- World Bank. (2022). *Unemployment Rate*, <https://data.worldbank.org/indicator/SL.UEM.TOTL.ZS>. (02 Haziran 2022).
- World Health Organization. (2020). “What is a pandemic?”. https://www.who.int/csr/disease/swineflu/frequently_asked_questions/pandemic/en/ (29.05.2021).
- World Health Organization. (2021). *Coronavirus Disease (COVID-19)*, <https://www.who.int/emergencies/diseases/novel-coronavirus-2019>. (01.04.2021)
- World Trade Organization (WTO). (2020). *Trade Statistics and Outlook: Trade Set To Plunge As COVID-19 Pandemic Upends Global Economy*, https://www.wto.org/english/news_e/pres20_e/pr855_e.pdf (Erişim Tarihi: 25.12.2021).
- Yang, Y. , Zhang, H. and Chen, X. (2020). “Coronavirus Pandemic and Tourism: Dynamic Stochastic General Equilibrium Modeling of Infectious Disease Outbreak”. *Annals of Tourism Research*, 83(C).
- Yıllancı, V. (2008). Türkiye Ekonomisi için Kilit Sektörün Belirlenmesi: Girdi-Çıktı Analizi Yaklaşımı. *İktisat Fakültesi Mecmuası*, 58 (2), 75-86.
- Yıldırım, K., Mercan, M. ve Kostakoğlu, S. F. (2013). Satın Alma Gücü Paritesinin Test Edilmesi: Zaman Serisi ve Panel Veri Analizi. *Eskişehir Osmangazi Üniversitesi İİBF Dergisi*, 8(3), 75-95.
- Zafer Yükseler. (2020). *Koronavirüs (COVID-19) Salgının İstihdam ve Büyümeye Etkisi*, https://www.researchgate.net/publication/340511319_KORONAVIRUS_COVID-19_SALGINININ_ISTİHDAM_VE_BUYUMEYE_ETKISI. (16 Aralık 2021).
- Zambrano-Monserrate, M. A. , Ruano, M. A. and Sanchez-Alcalde, L. (2020). Indirect Effects of COVID-19 on the Environment. *Science of the Total Environment*, 728(2020), 1-4.

- Zeren, F. ve Hızarcı, A. (2020). “The İmpact of COVID-19 Coronavirus on Stock Markets: Evidence From Selected Countries”. *Muhasebe ve Finans İncelemeleri Dergisi*, 3(1), 78-84.
- Zhao, Y. (2020). US Housing Market During COVID-19: Aggregate and Distributional Evidence. *Available at SSRN 3744679*.
- Zhu, H. (2006). “The Structure of Housing Finance Markets and House Prices in Asia”, *BIS Quarterly Review*, 1, 55-69.

