

T.C.
BOLU ABANT İZZET BAYSAL ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANABİLİM DALI
İKTİSAT BİLİM DALI



COVID-19 PANDEMİSİNİN TÜRKİYE’DE KONUT
PİYASASINA ETKİLERİ: BİBLİYOMETRİK BİR ANALİZ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

GÜLSEVİNÇ DEMİRAY

TEZ DANIŞMANI
Prof. Dr. Fatih KONUR

BOLU, AĞUSTOS - 2022

KABUL VE ONAY SAYFASI

Gölsevinç DEMİRAY tarafından hazırlanan **COVID-19 PANDEMİSİNİN TÜRKİYE'DE KONUT PİYASASINA ETKİLERİ: BİBLİYOMETRİK BİR ANALİZ**” adlı tez çalışması jürimiz tarafından İKTİSAT Anabilim Dalı’nda Yüksek Lisans Tezi olarak oy birliği ile kabul edilmiştir. 23/08/2022

Jüri Üyeleri

İmza

Danışman
Prof. Dr. Fatih KONUR
Bolu Abant İzzet Baysal Üniversitesi

.....

Üye
Dr. Öğr. Üyesi Erdoğan KOTİL
Bolu Abant İzzet Baysal Üniversitesi

.....

Üye
Dr. Öğr. Üyesi Nihat DAĞISTAN
Başkent Üniversitesi

.....

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Onayı

Prof. Dr. İbrahim KÜRTÜL
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Müdürü

ETİK BEYAN

Bolu Abant İzzet Baysal Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında;

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu bildirir,
aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Teze ilişkin __/__/__ tarihinde Turnitin adlı intihal tespit programından enstitü müdürlüğünce belirlenen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan benzerlik raporuna göre, tezin benzerlik oranı % __ olarak tespit edilmiştir.

.....
GÜLSEVİNÇ DEMİRAY

ÖZET

COVID-19 PANDEMİSİNİN TÜRKİYE'DE KONUT PİYASASINA ETKİLERİ: BİBLİYOMETRİK BİR ANALİZ

İKTİSAT ANA BİLİM DALI

GÜLSEVİNÇ DEMİRAY

BOLU ABANT İZZET BAYSAL ÜNİVERSİTESİ

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

İKTİSAT ANABİLİM DALI

(TEZ DANIŞMANI: PROF. DR. FATİH KONUR)

BOLU, AĞUSTOS - 2022

XV + 93 Sayfa

Covid-19 küresel salgınının sağlık sistemlerini etkilemesinin yanında, konut piyasaları üzerinde etkisinin olup olmadığı merak konusudur. Bu amaçla, çalışmada Covid-19 pandemisinin Türkiye’de konut piyasası üzerindeki etkisi analitik analiz ve bibliyometrik analiz yöntemleriyle incelenmektedir. Analitik analiz yönteminde kullanılan örnekleme TÜİK tarafından yayınlanan konut satış piyasası ile ilgili veriler kullanılarak Covid-19 salgının Türkiye’de konut piyasası üzerindeki etkileri değerlendirilmiştir. Bibliyometrik analiz yönteminde ise Türkiye’deki konut piyasası ile ilgili yapılan akademik çalışmalar incelenmiştir. Bibliyometrik analiz için oluşturulan veri setinde gayrimenkul, emlak, konut gibi anahtar sözcüklerden faydalanılmıştır. Arama kriterleri söz konusu olduğunda herhangi bir alan, dergi, yazar kısıtlaması uygulanmamıştır. Mevcut literatürde konut ile ilgili ulaşılabilen tüm makaleler bu çalışma kapsamında değerlendirilmiştir.

Çalışma kapsamında uygulanan analitik analiz yöntemine göre Covid-19 salgınının Türkiye’de konut satış sayılarını azalttığı sonucuna varılmıştır. Benzer şekilde bibliyometrik analizden elde edilen veriler Covid-19 salgının Türkiye’de konut piyasası üzerinde etkin olduğunu göstermektedir. Makaleler Covid-19 ile ilgili anahtar sözcükler temelinde incelendiğinde, 2001-2018 dönemine göre 2019-2022 döneminde Covid-19 ile birlikte risk, kriz ve enflasyon anahtar sözcüklerinin kullanım oranlarının daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Sonuç olarak, Covid-19 pandemisinin Türkiye’de konut sektörü üzerinde krize neden olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

ANAHTAR KELİMELE: Covid-19, Konut, Gayrimenkul, Bibliyometrik Analiz

ABSTRACT

THE EFFECTS OF THE COVID-19 PANDEMIC ON THE REAL ESTATE MARKET IN TURKEY: A BIBLIOMETRIC ANALYSIS

MASTER THESIS

GÜLSEVİNÇ DEMİRAY

BOLU ABANT İZZET BAYSAL UNIVERSITY

INSTITUTE OF GRADUATE STUDIES

DEPARTMENT OF ECONOMICS

(SUPERVISOR: PROF. DR. FATİH KONUR)

BOLU, AUGUST 2022

XV+93 Pages

It is a matter of curiosity whether the Covid-19 global epidemic affects the health systems of countries, as well as whether it has an impact on the real estate markets. For this purpose, the effect of Covid-19 on the real estate market is examined with analytical analysis and bibliometric analysis methods in this study. In the sample used in the analytical analysis method, the effects of the Covid-19 epidemic on the real estate market in Turkey were evaluated by using the data on the housing sales market published by TUIK. In the bibliometric analysis method, academic studies on the real estate market in Turkey were examined. Key words such as real estate, and residence were used in the data set created for bibliometric analysis. When it comes to search criteria, no field, journal or author restrictions were applied. All the articles about real estate that can be accessed in the current literature have been evaluated within the scope of this study.

According to the analytical analysis method applied within the scope of the study, it was concluded that the Covid-19 epidemic reduced the number of house sales in Turkey. Similarly, the data obtained from the bibliometric analysis shows that the Covid-19 epidemic is effective on the real estate market in Turkey. When the article studies were examined on the basis of keywords related to Covid-19, it was observed that the rate of use of the keywords such as risk, crisis and inflation was higher between the years of 2019-2022 compared to the years of 2001-2018. In conclusion, it can be concluded that the Covid-19 pandemic has created an economic crisis on the real estate sector in Turkey.

KEY WORDS: Covid-19, Housing, Real Estate, Bibliometric Analysis

İÇİNDEKİLER

Sayfa

KABUL VE ONAY SAYFASI	iii
ETİK BEYAN.....	iv
ÖZET.....	v
ABSTRACT	vi
İÇİNDEKİLER	vii
ŞEKİL LİSTESİ.....	ix
GRAFİK LİSTESİ	x
TABLO LİSTESİ	xii
KISALTMA VE SEMBOLLER LİSTESİ	xiv
TEŞEKKÜR	xv
GİRİŞ	1
BİRİNCİ BÖLÜM.....	3
1. GAYRİMENKUL VE KONUT KAVRAMI	3
1.1 Gayrimenkul Sektörü	4
1.1.1 Gayrimenkul Yönetimi ve Danışmanlığı.....	5
1.1.2 Gayrimenkul Sektörünün Türkiye Ekonomisindeki Yeri.....	9
1.1.3 Yatırım Olarak Gayrimenkul	12
1.1.4 Gayrimenkul Yatırımının Avantajları ve Dezavantajları	13
1.2 Gayrimenkul Çeşitleri	14
1.2.1 Konut	16
1.2.2 Arazi	16
1.2.3 Ticari.....	17
1.2.4 Endüstriyel Gayrimenkul.....	17
1.3 Gayrimenkul Sektörünü Etkileyen Faktörler	17
1.3.1 Türkiye’de Konut ve Gayrimenkul Sektörü	18
1.3.2 Konut Talebi ve Belirleyicileri	18
1.3.3 Konut Fiyatları.....	19
1.3.4 Kredi Koşulları ve Kredi Faiz Oranları	20
1.3.5 Gelir Düzeyi.....	21
1.3.6 Demografik Faktörler	21
1.3.7 Sosyal Faktörler	21
1.3.8 Kentsel Dönüşüm.....	22
İKİNCİ BÖLÜM	23
2. COVID-19 KÜRESEL SALGINI VE EKONOMİK SEKTÖRLER ÜZERİNE ETKİSİ	23
2.1 Covid- 19’un Tarım Sektörü Üzerine Etkisi.....	26
2.2 Covid-19’un Hizmet Sektörü Üzerine Etkisi.....	27

2.3 Covid-19'un Sanayi Sektörü Üzerine Etkisi.....	28
2.4 Covid-19'un İnşaat Sektörü Üzerine Etkisi.....	28
2.4.1 Türkiye'de İnşaat Sektörünün Gelişimi.....	29
2.4.2 Türkiye'de Covid-19'un İnşaat Sektörü Üzerine Etkisi.....	31
2.4.3 Türkiye'de Covid-19'un İşgücü Piyasasında İşsizlik Üzerine Etkisi.....	42
2.4.4 Türkiye'de Covid-19'un İşgücü Üzerindeki Etkileri ve İstihdam Tedbirleri	43
2.5 Covid-19 Sürecinde Uygulanan Genişletici Maliye Politikaları	46
2.6 İnşaat Sektörüne Yönelik Uygulanan Para ve Maliye Politikaları	50
2.7 Covid-19'un Türkiye Ekonomisine Etkileri	52
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	57
3. COVID – 19 PANDEMİSİNİN TÜRKİYE KONUT PİYASASI ÜZERİNDEKİ ETKİSİNİN BİBLİYOMETRİK ANALİZİ	57
3.1 Veri Seti ve Yöntem	57
3.1.1 Bibliyometrik Analiz	57
3.2 Bulgular	60
3.2.1 En Sık Kullanılan Anahtar Sözcükler, Başlıklar ve Disiplin Alanları.....	60
3.2.1.1 2001-2022 Yılları Arasında Yayınlanan Makalelerde En Sık Kullanılan Anahtar Sözcükler	60
3.2.1.2 2001-2022 Yılları Arasında Yayınlanan Makale Başlıklarında En Sık Kullanılan Sözcükler.....	62
3.2.1.3 2001-2022 Yılları Arasında Yayınlanan Makalelerde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları.....	63
3.2.2 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arası Karşılaştırmalı Bibliyometrik Analiz.....	73
SONUÇ.....	87
KAYNAKLAR	90

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1. Farklı Gayrimenkul Türleri	15
Şekil 3.1. Anahtar Sözcükler ile Oluşturulan Sözcük Bulutu.....	62



GRAFİK LİSTESİ

Sayfa

Grafik 1.1. Türkiye’de Yabancılar Gerçekleşen Konut Satışları, 2021.	10
Grafik 1.2. 2013-2021 Yılları Arasında Türkiye’de Gerçekleşen Konut Satışları	11
Grafik 2.1. Girişim Sayısı, İstihdam ve Cironun Sektörlere Göre Oransal Dağılımı, (%), Türkiye, 2020.	27
Grafik 2.2. Türkiye’de Yüz Ölçümü Bakımından 2010-2018 Yılları Arasında Gayrimenkul Türlerine Göre Dağılım.....	29
Grafik 2.3. Türkiye’de 2010-2020 Yılları Arasında İnşa Edilen Toplam Alışveriş Merkezi (AVM) Sayısı.....	30
Grafik 2.4. Türkiye’de Mega Proje Olarak Nitelendirilen Proje Sayısı ve Proje Türleri.....	31
Grafik 2.5. Yıllara Göre Toplam Konut Satış Sayıları (Bin), 2013-2021, Türkiye.	33
Grafik 2.6. Yıllara ve Aylara Göre Konut Satış Sayıları, (Bin), 2015-2021, Türkiye	35
Grafik 2.7. Yabancılar Satılan Konut Satış Sayıları, (Bin), 2019 ve 2020, Türkiye	36
Grafik 2.8. Yabancılar Satılan Konut Satış Sayıları, 2013-2021, Türkiye.....	37
Grafik 2.9. Ülke Uyruklarına Göre Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları.....	38
Grafik 2.10. Yıllara Göre İlk el ve İkinci el Konut Satış Sayıları (Bin), 2013- 2021, Türkiye	39
Grafik 2.11. Aylara Göre İlk el ve İkinci el Konut Satış Sayıları (Bin), 2020, Türkiye	41
Grafik 2.12. Türkiye’de Nisan 2020 ve Nisan 2021 konut satış sayısı.....	42
Grafik 2.13. Türkiye’de Nisan 2018-Nisan 2020 işsizlik oranları.....	43
Grafik 2.14. 2020-2021 Yıllık TÜFE ve Yİ-ÜFE Değişimi	53
Grafik 3.1. 2001-2022 Yılları Arasında Yayınlanan Makalelerin 7 Yıllık Dönemlere Dağılımı.....	59
Grafik 3.2. 2001-2022 Yılları Arasında Yıllara Göre Yayınlanan Makalelerin ve Sözcük Sayılarının Dağılımı	60
Grafik 3.3. Anahtar Sözcükler	61
Grafik 3.4. Makale Başlıklarında En Sık Kullanılan Sözcükler	63
Grafik 3.5. En Sık Kullanılan Disiplin Alanları	64
Grafik 3.6. Konut Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları.....	66
Grafik 3.7. Kent Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları	67
Grafik 3.8. Sosyal Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları.....	68
Grafik 3.9. Gayrimenkul Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları.....	69
Grafik 3.10. Emlak Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları.....	70
Grafik 3.11. Kamu Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları.....	71

Grafik 3.12. <i>Hedonik</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları.....	72
Grafik 3.13. <i>Risk, Pandemi</i> vb. Anahtar Sözcükleri Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları.....	73
Grafik 3.14. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında En sık Çalışılan Disiplin Alanları.....	75
Grafik 3.15. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Konut</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları.....	76
Grafik 3.16. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Kent</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları.....	77
Grafik 3.17. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Sosyal</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları.....	79
Grafik 3.18. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Gayrimenkul</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları.....	80
Grafik 3.19. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Emlak</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları.....	81
Grafik 3.20. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Kamu</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları.....	82
Grafik 3.21. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Hedonik</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları.....	83
Grafik 3.22. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Risk, Pandemi</i> vb. Anahtar Sözcükleri Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları (Toplam Sözcük Sayısına Oranı)	85
Grafik 3.23. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Risk, Pandemi</i> vb. Anahtar Sözcükleri Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları (Kullanılan Sözcük Sayısına Oranı).....	86

TABLO LİSTESİ

Sayfa

Tablo 1.1. Ocak 2021 Yılı İtibariyle Kabul Edilen Lüks Konut Vergilendirme Uygulaması.....	18
Tablo 2.1. Avrupa’da Gayrimenkul Açısından 2019 Yılı’nın 4. Çeyreği ile 2020 Yılı’nın 3. Çeyreği Arasındaki En Aktif Pazarlar (Milyar Euro)	25
Tablo 2.2. 2020 ve 2021 Yılları İçin Toplam Gayrimenkul Sayısına Göre Avrupa Kentlerinin Sıralaması	25
Tablo 2.3. Konut Satışının 2013-2021 Yılları Arasındaki Yıllara Göre Değişimi (%).....	34
Tablo 2.4. Covid- 19 Nedeniyle G-20 Ülkelerinin Uygulamaya Koydukları Mali Teşvik Paketlerinin GSYİH’ya Oranları (%)	47
Tablo 2.5. Nisan 2021 Enflasyon Değeri	54
Tablo 3.1. Bibliyometrik Veri	58
Tablo 3.2. 2001-2022 Yılları Arasında Yayınlanan Makalelerin 7 Yıllık Dönemlere Dağılımı.....	58
Tablo 3.3. 2001-2022 Yılları Arasında Yıllara Göre Yayınlanan Makalelerin ve Sözcük Sayılarının Dağılımı	60
Tablo 3.4. Anahtar Sözcükler.....	61
Tablo 3.5. Makale Başlıklarında En Sık Kullanılan Sözcükler.....	62
Tablo 3.6. En Sık Kullanılan Disiplin Alanları	64
Tablo 3.7. <i>Konut</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları	65
Tablo 3.8. <i>Kent</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları	66
Tablo 3.9. <i>Sosyal</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları.....	67
Tablo 3.10. <i>Gayrimenkul</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları.....	68
Tablo 3.11. <i>Emlak</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları.....	69
Tablo 3.12. <i>Kamu</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları.....	70
Tablo 3.13. <i>Hedonik</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları.....	71
Tablo 3.14. <i>Risk, Pandemi</i> vb. Anahtar Sözcükleri Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları.....	72
Tablo 3.15. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında En sık Çalışılan Disiplin Alanları.....	74
Tablo 3.16. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Konut</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları.....	75
Tablo 3.17. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Kent</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları.....	77
Tablo 3.18. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Sosyal</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları.....	78
Tablo 3.19. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Gayrimenkul</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları	79

Tablo 3.20. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Emlak</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları.....	81
Tablo 3.21. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Kamu</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları.....	82
Tablo 3.22. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Hedonik</i> Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları.....	83
Tablo 3.23. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Risk, Pandemi</i> vb. Anahtar Sözcükleri Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları (Toplam Sözcük Sayısına Oranı)	84
Tablo 3.24. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında <i>Risk, Pandemi</i> vb. Anahtar Sözcükleri Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları (Kullanılan Sözcük Sayısına Oranı)	85



KISALTMA VE SEMBOLLER LİSTESİ

- ABD:** Amerika Birleşik Devletleri
AHBV: Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi
ASHB: Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı
AVM: Alışveriş Merkezi
BBC: Britanya Yayın Kuruluşu
GSYİH: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GYODER: Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
IMF: Uluslararası Para Fonu
KDV: Katma Değer Vergisi
PWC: PricewaterhouseCoopers
SBB: Strateji ve Bütçe Başkanlığı
SPK: Sermaye Piyasası Kurulu
TC: Türkiye Cumhuriyeti
TCMB: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TCSB: Türkiye Cumhuriyeti Sağlık Bakanlığı
TCYO: Türkiye Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi
TDK: Türk Dil Kurumu
TL: Türk Lirası
TMB: Türkiye Müteahhitler Birliği
TOBB: Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TÜFE: Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu
USCS: Amerika Birleşik Devletleri Senato

TEŞEKKÜR

Çalışmamın her aşamasında yol gösterici olan, destek ve emeğini esirgemedен yanımda olan tez danışmanım Prof. Dr. Fatih KONUR hocama, araştırmamın her aşamasında büyük bir sabırla beni yüreklendiren, bilgi ve tecrübesiyle bana ışık tutan, hakkını asla ödeyemeyeceğim, eniştem Arş. Gör. Dr. Eyüp AKBULUT'a, her zaman gurur duyduğum, motivasyon kaynağım olan ve büyük bir sabırla bana katlanan kardeşim Doç. Dr. Fatma DEMİRAY AKBULUT'a ve ayrıca tezin her aşamasında desteklerini hissettiğim aileme sonsuz teşekkür ederim.

Gülsevinç DEMİRAY

Bolu, Ağustos 2022

GİRİŞ

Çin'in Wuhan şehrinde ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkileyen Covid-19 salgını tüm sektörler üzerinde yıkıcı etkilere neden olmuştur. Lojistik, ulaştırma ve turizm sektörleri başta olmak üzere konut sektörü de yaşanan bu küresel salgından etkilenmiştir. Hayatın her alanını etkileyen Covid-19 pandemisinin Türkiye'de konut piyasası üzerindeki etkilerini incelemek, küresel ölçekte bir olayın ulusal ölçekteki etkilerini değerlendirmek açısından önemlidir. Yapılan kapsamlı literatür araştırmasında bu alanda herhangi bir tez çalışmasına rastlanmamıştır. Mevcut çalışmanın amacı, Covid-19 küresel salgınının Türkiye'de konut sektörü üzerindeki etkisini incelemektir.

Bu amaçla tez çalışmasının birinci bölümünde gayrimenkul ve konut kavramı, tarihçesi ve gayrimenkul sektörü çeşitleri ile gayrimenkul sektörünü etkileyen faktörler tanımlanmaktadır. Daha açık bir ifadeyle, gayrimenkul yönetimi ve danışmanlığı, gayrimenkul sektörünün Türkiye ekonomisindeki yeri, yatırım aracı olarak gayrimenkul, gayrimenkul yatırımının faydaları ve olumsuz yönleri ele alınmıştır. Ayrıca; konut, arazi, ticari ve endüstriyel birimler olmak üzere farklı gayrimenkul türleri tanımlanmaktadır. Farklı gayrimenkul türlerinin ayrıntılı olarak açıklanması, gayrimenkul türlerinin özelliklerini anlamak açısından önem taşımaktadır.

Bunun yanında, birinci bölüm kapsamında gayrimenkul sektörünü etkileyen faktörler ele alınmıştır. Gayrimenkul sektörünün hangi faktörlerden etkilendiğini anlamak, Covid-19 pandemisinin gayrimenkul sektörü üzerinde oluşturduğu etkinin diğer faktörlerden ayırt edilebilmesi açısından gereklidir. Bu bağlamda, Türkiye'de konut ve gayrimenkul sektörü, konut talebi ve belirleyicileri, konut fiyatları, kredi koşulları ve kredi faiz oranları, gelir düzeyi, demografik ve sosyal faktörler gibi gayrimenkul sektörünü etkileyen faktörler ele alınmıştır. Bu faktörlerin incelenmesi, Covid-19'un Türkiye'de konut, gayrimenkul satışları üzerindeki etkilerini anlamaya ve açıklamaya yardımcı olacaktır. Bu nedenle, 2019 yılının aralık ayında ortaya çıkan ve 2020 ile 2022 yıllarını kapsayan Covid-19 salgınının sektörel etkileri ele alınacaktır. Küresel salgının farklı sektörler üzerindeki etkilerini incelemek, gayrimenkul sektörü üzerindeki etkilerini değerlendirmek adına bir referans noktası sağlayacaktır. Bu durum, Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün genel görünümüne, tarihsel

süreçlerine dair bilgi sağlamakta ve Türkiye’de gayrimenkul sektöründe ekonomik dengenin Covid-19 öncesi ve sonrasındaki durumu etkin bir şekilde analiz edilebilmektedir.

Çalışmanın ikinci bölümünde, Covid-19 küresel salgının ekonomik sektörler üzerindeki etkileri alt başlıklar halinde verilerle desteklenerek araştırılmaktadır. Bunun yanında, ikinci bölümde Covid-19 pandemisinin Türkiye’de konut sektörü üzerindeki etkisini anlamak için inşaat sektöründe yaşanan ekonomik durgunluğun yanında tarım, hizmet ve sanayi sektörleri üzerindeki etkileri ayrıntılı olarak ele alınmaktadır.

Aynı zamanda, ikinci bölümde Covid-19 ile mücadele kapsamında inşaat sektörüne yönelik uygulanan genişletici maliye ve para politikaları incelenmektedir. Genişletici maliye politikası olarak uygulanan teşvik politikaları ile düşük maliyetli konut kredisi olarak uygulanan para politikalarının etkileri analitik analiz yöntemiyle ortaya konulmaya çalışılmıştır. Böylece, TÜİK tarafından yayınlanan veriler kullanılarak Covid-19 pandemisinin Türkiye’deki konut piyasasına etkileri değerlendirilmektedir. Ayrıca, Covid-19 sürecinde Türkiye’de inşaat sektöründe konut satış sayılarında ve iş gücü piyasasında yaşanan değişimler analitik analiz yöntemiyle incelenmektedir. Covid-19 salgının etkisini ortaya çıkarmak için Türkiye inşaat sektöründe 2019 yılı öncesi ve sonrasına ait konut satış sayısı, istihdam oranları verileri karşılaştırılmaktadır. 2019 yılı öncesinde inşaat ve konut sektöründe yaşanan gelişmeler referans olarak alındığında, salgının inşaat sektörü üzerindeki etkisi ölçülebilmektedir. Aynı zamanda, Covid-19 salgınının iş gücü piyasası üzerindeki etkileri ve istihdam politikaları gibi konut sektörüyle yakından ilişkili veriler incelenmektedir. Buna ek olarak, Covid-19 pandemisinin Türkiye ekonomisi üzerindeki etkileri detaylı bir şekilde sunulmaktadır.

Üçüncü bölüm, Bibliyometrik analiz yöntemiyle elde edilen verilerin ve sonuçların yorumlandığı bölümdür. Bibliyometrik analiz yönteminde 2001-2022 yılları arasında konut ve gayrimenkul alanında yayınlanan makaleler incelenmiştir. Bu kapsamda toplam makale sayısı, toplam dergi sayısı, kullanılan anahtar sözcükler, en çok kullanılan anahtar sözcükler ve en çok çalışma yapılan araştırma alanlarına dair veriler analiz edilmektedir. Son olarak, çalışmanın sonuç bölümünde ise genel değerlendirme yapılmaktadır.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. GAYRİMENKUL VE KONUT KAVRAMI

Gayrimenkul kavramı, ilk insanlığa kadar geçmiş olan bir kavramdır. Bu kavram, insanların barınma ihtiyacı başta olmak üzere tarımsal ürün yetiştirmek için alan ihtiyacı duymalarıyla ortaya çıkmıştır. Avcı-toplayıcı olarak isimlendirilen dönemden tarım toplumuna geçilmesi, insanların barınma ihtiyacını daha da arttırmıştır. Bu açıdan bakıldığında zaman gayrimenkul sektörünün aslında MÖ 30.000 gibi bir döneme dayandığını söyleyebiliriz (Investopia, 2020: 1). Yerleşik düzene geçen insanların gayrimenkul satın alma davranışları, yaşadıkları dönemin siyasi durumlarından da önemli ölçüde etkilenmiştir. Feodal dönem olarak adlandırılan Orta Çağ döneminde köylü halkın ve kölelerin herhangi bir taşınmaz mala sahip olması mümkün değildir (Real Estate Prep Guide, 2021: 1). Feodal sistemde tüm taşınmaz mallar diğer bir ifadeyle gayrimenkul, kral veya kraliçeye aittir. Fakat feodal sistemin geride kalması, ilk aşamada aristokrasi olmak üzere tüm sınıflara ait bireylerin taşınmaz mala sahip olma olasılığını ve ihtimalini daha da arttırmıştır (Investopia, 2020: 1). Ancak gayrimenkul kavramı sanayi devrimi sonrasında her geçen gün daha da önem kazanmıştır. Birçok alanda olduğu gibi sanayi devrimi gayrimenkul alanında da ciddi değişimler yaşanmasına yol açmıştır. Bunun ana nedenleri arasında nüfusun çok hızlı bir şekilde artmasının yanı sıra köy alanlarından kent merkezlerine doğru görülen göçün de artması gösterilebilir (Yükseler, 2009: 3).

Köylerden kentlere doğru yaşanan göç, aynı zamanda insanların kent alanlarında yerleşme biçimlerini etkilemiştir. Küresel anlamda, özellikle 1940'lı yıllarda yaşanan kentleşme ve banliyö yerleşimi, gayrimenkul kavramının yanı sıra kentsel planlama gibi kavramların büyük bir önem kazanmasına yol açmıştır (Weiss, 1989: 276). Buna ek olarak mortgage yani bilinen diğer adıyla konut kredisi sisteminin de ortaya çıkması insanların gayrimenkule olan talebini önemli ölçüde arttırmıştır (Investopia, 2020: 1). Mortgage ile satın alma sisteminin gayrimenkul sektörüne olan talebi arttırmasının en önemli nedenlerinden birisi, insanların sermaye erişiminin daha kolay hale gelmesidir. Daha önceki dönemlerde sadece ellerindeki birikimle gayrimenkul satın alabilen bireyler, artık

gelecekte borçlanarak ellerinde o anda olmayan bir parayla da gayrimenkul satın alabilmeye başlamıştır.

Gayrimenkul genel olarak taşınmaz mülkleri ifade etse de farklı şekillerde tanımlanabilmektedir. Bireylerin barınma ihtiyacını karşılayan mülkleri ya da ticari faaliyetlerin gerçekleştiği mülkleri ifade eden gayrimenkul, Türkçeye Arapça dilinden geçmiş bir sözcük olarak karşımıza çıkmaktadır. Türk Dil Kurumu tarafından yayınlanan güncel Türkçe sözlüğe göre gayrimenkul, *taşınmaz* olarak tanımlanır. Yine Türk Dil Kurumu tarafından yayınlanan güncel Türkçe sözlüğe göre ise *taşınmaz*, ev, tarla gibi taşınamayan mülkleri ifade etmektedir (TDK, 2021: 1). Bu konuyu tarihsel olarak ele aldığımızda, gayrimenkul sadece özel gayrimenkul varlıklarına yatırım yapmayı içermektedir (Hudson-Wilson ve diğ., 2003: 19). Buna ek olarak gayrimenkul bazı durumlarda taşınmaz bir mülk ve bu mülkün üzerinde bulunduğu arsa olarak tanımlanmaktadır (Amedio, 2021). Ancak zaman içerisinde bu yatırım tarzı ve sınırlılığı değişim göstermiştir. Gayrimenkul yatırımı konusu ilerleyen bölümlerde daha detaylı bir şekilde ele alınacaktır.

Yukarıda verilen gayrimenkul tanımlarından yola çıkarak gayrimenkulün sadece konutla sınırlı kalmadığı açık bir şekilde görülebilir. Bu kavram, kapsamlı bir anlama sahiptir. Gayrimenkul kavramı konut gibi taşınmaz mallar başta olmak üzere işyeri, arsa, ofis, ticari işletme gibi diğer taşınmaz malları da kapsayan oldukça geniş bir kavramdır. Bu nedenle gayrimenkul sektörünün ve gayrimenkul yönetiminin incelenmesi, geniş kapsamlı bir araştırma alanını meydana getirmektedir.

1.1 Gayrimenkul Sektörü

Antik zamanlardan bu yana arsa ve binalar insan hayatında önemli bir rol oynamaktadır. İnsanlar tehlikelerden korunmak ve yaşadıkları alanların sınırlarını belirlemek için çeşitli alanlara ve önlemlere ihtiyaç duymuştur. Modern dünyanın pratikleri ise; gayrimenkul konusunun önem kazanmasına yol açmıştır. Özellikle modern dünyada gayrimenkul sahibi olmak bir tür zenginlik kaynağı, güç kaynağı ve ekonomik güç kaynağı olarak görülmektedir (Hudson-Wilson ve diğ., 2003: 19). Bu nedenle elinde bu tür bir gücü barındırmak isteyen bireyler her geçen gün daha da fazla gayrimenkul sektörüne yönelmektedir.

En genel anlamıyla gayrimenkul sektörünün en popüler alanı özel ticari gayrimenkul sektörü olarak tanımlanabilir (Hudson-Wilson ve diğ., 2003: 19).

Bunun yanı sıra kamuya ait taşınmaz mülklerden de bahsetmek mümkündür. Burda Ticari gayrimenkul sektörü ile kastedilen, taşınmaz malın alım ve satım işlemlerinin belirli yasalar çerçevesinde bireyler arasında gerçekleştirilmesidir. Özel ticari gayrimenkuller, nakit sermaye ile satın alınabileceği gibi mortgage olarak adlandırılan banka kredileri ile de satın alınabilir (Karadağ, 2014: 4)

Yapılan araştırmalara göre; gayrimenkul sektörü farklı değişimler karşısında en çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Bu değişimlerden bazıları; demografik özellikler, ekonomide yaşanan ve kredi faizi oranlarında yaşanan çeşitli değişimler olarak sıralanabilir (PwC, 2020: 9). Özellikle Türkiye söz konusu olduğunda bu değişimlerin etkileri gayrimenkul sektöründe ciddi dalgalanmalara ve ciddi yansımalara sahip olmaktadır. Bu gibi değişimleri tahmin etmek için gayrimenkul sektörüne dair tahminlerin düzenlenmesi ve olası risk faktörlerinin belirlenmesi önemli bir rol oynamaktadır.

Gayrimenkul sektörü söz konusu olduğunda bazı kavramların tanımlanması ve bu kavramların tam olarak anlaşılması önemlidir. Aksi durumda sektörle ilgili yeterli bilginin edinilmesi ve kavramların doğru bir şekilde kullanılması mümkün olmayacaktır. Bu kavramlardan bazıları gayrimenkul yönetimi ve gayrimenkul danışmanlığı olarak ifade edilebilir. Bunun yanı sıra sektörün Türkiye'deki durumunun incelenmesi de büyük bir önem taşımaktadır. Gayrimenkul sektörünün Türkiye'deki durumunu anlamadan hangi alanlarda sorun yaşandığını tespit etmek mümkün değildir. Bu da sektöre dair uygun çözümlerin geliştirilmesini ve sektör katılımcılarının isteklerinin yerine getirilmesini engelleyen faktörler olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca gayrimenkul yatırımının sunduğu avantaj ve dezavantajlarının anlaşılması da sektörün genel yapısını tespit etme açısından önemli bir rol oynamaktadır. Yapılan yatırımın özellikleri, alıcıların ve satıcıların motivasyonlarını belirlemeye yardımcı olmaktadır. Bu da hem sektörün açık olduğu risk faktörlerinin değerlendirilmesine hem de sektörün yaşadığı mevcut sorunların tespit edilmesine izin vermektedir.

1.1.1 Gayrimenkul Yönetimi ve Danışmanlığı

Emlak yönetimi olarak da bilinen gayrimenkul yönetimi, taşınmaz mülklerin değerinin hesaplanması, taşınmaz mülklerin pazarlanması ve taşınmaz mülklerin yönetilmesini içeren bir alandır (Tosun, 2016: 330). Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere gayrimenkul yönetimi sadece taşınmaz mülkün yönetimiyle

sınırlı kalan bir uygulama değildir. Aynı zamanda taşınmaz mülkün değerlemesi ve pazarlanması gibi farklı alanlarda da aktif olarak uygulanmaktadır.

Son on yılda Dünya her geçen gün daha da fazla küreselleşmektedir. Küreselleşen Dünya diğer tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektörü üzerinde de değişimleri beraberinde getirmektedir. Son yıllarda artan gayrimenkul yatırımcısı sayısı nedeniyle gayrimenkul sektörünün farklı alanlarında yatırımlara ihtiyaç duyulmaktadır. Özellikle yabancı yatırımcıların Türkiye'deki gayrimenkul sektörüne yoğun ilgi göstermesi (Yükseler, 2009: 3), profesyonel gayrimenkul yönetimine olan ilgiyi her geçen gün daha fazla arttırmaktadır. Ülkemizde yaşanan değişimler, gayrimenkul yönetimi alanında daha etkin çalışmaların ve yatırımların yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme gibi süreçlerin, profesyoneller tarafından yönetilerek sektörün en iyi uygulamalarını yansıtacak şekilde planlanması gerekir. Bu kapsamda gayrimenkul yönetimi gayrimenkul değerlemesine ek olarak arazi, proje geliştirme, danışmanlık hizmetleri, taşınmaz yatırımları ve finansmanı, taşınmaz satış danışmanlığı ve yönetimi gibi farklı alanları da içine alan geniş bir disiplin olarak değerlendirilebilir (AHBV Üniversitesi, 2021: 1).

Rekabetin giderek arttığı özel ticari gayrimenkul pazarında, gayrimenkul yönetimi konusunda önemli bir rekabet yaşanmaktadır (Palm, 2013: 318). Bu nedenle gayrimenkul yönetimi konusunda her geçen gün profesyonel şirketler ve gayrimenkul yöneticileri tercih edilmektedir. Günümüzde bireyler kadar birçok kurumsal firma da gayrimenkul yönetimi konusunda hizmet vermektedir. Özellikle yaşam alanlarının genişlemesi ve proje sitelerin kurulmasıyla birlikte, gayrimenkulün yönetilmesinde daha profesyonel bir yaklaşıma ihtiyaç duyulmaktadır. Örneğin; Siemens Gayrimenkul Yönetimi, şirketin emlak alanında faaliyet göstermesine izin veren gayrimenkul yönetimi iş kolunu oluşturmaktadır. Her ne kadar Siemens gibi şirketler farklı alanlarda faaliyet gösterseler de günümüzde kendi ürettikleri teknolojileri gayrimenkul alanında da kullanmaktadırlar. Anılan gayrimenkul yönetimi hizmeti kapsamında, şirketler gayrimenkul portföyünü yönetmek için hizmet sunmaktadırlar. Buna ek olarak gayrimenkul alan kullanımı optimizasyonu gibi hizmetler de gayrimenkul yönetimi kapsamında sunulmaktadır (Siemens, 2021: 1). Genel olarak baktığımızda gayrimenkul yönetim sistemleri, bir taşınmaz mülkün tüm özellikleri ve işlevleriyle ilgilenen bir hizmetler bütünü olarak da tanımlanabilir.

Gayrimenkul yönetimi söz konusu olduğunda süreci yönetecek personelin seçimi en az yönetim süreçlerinin planlanması kadar büyük bir önem taşımaktadır. Doğru seçilmeyen personel, gayrimenkul yönetimi sürecinin başarısız olmasına neden olabilmektedir. Bu durumun önlenmesi için gayrimenkul yönetimi organizasyonu sırasında konuyla ilgili nitelikli personelin seçilmesi ve uzman gayrimenkul danışmanlarının kullanılması önemli bir gereklilik olarak görülmektedir (Palm, 2013: 318). Ortaya çıkan bu durum ise, gayrimenkul danışmanı kavramının ayrıntılı bir şekilde ele alınmasını gerektirmektedir.

Dünyada ve ülkemizde konut, bina, site, alışveriş merkezleri yatırımlarının finansmanında; arsa-konut-ticaret ve hizmet binalarının alım-satımına konu olan emlak piyasasında hızlı gelişmeler yaşanmaktadır. Bu gelişmeler nedeniyle emlak ve emlak yönetimi sektöründe, iyi eğitilmiş, pazarlama, yönetim, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarına gereksinim artmaktadır. Bunun yanı sıra, gayrimenkul değerlendirme raporlarının düzenlenmesinde uluslararası değerlendirme standartlarına uyum sağlamak ülkemiz için bir zorunluluk olarak değerlendirilmektedir (AHBV Üniversitesi, 2021: 1).

Gayrimenkul danışmanları, gayrimenkul sektöründe farklı roller üstlenebilir ve emlak danışmanı adıyla da adlandırılabilirler. En genel tanımıyla ele alırsak, gayrimenkul danışmanı farklı taşınmaz mülklerin alımı, bu mülklerin satılması veya bu mülklerin kiralanması süreçlerinde rol oynayan profesyoneller olarak tanımlanabilir (Tosun, 2016: 331). Söz konusu taşınmaz mal konut olabileceği gibi ticari işletme, villa, müstakil ev, arsa, fabrika, otel gibi farklı alanları da içerebilir. Gayrimenkul danışmanının ana görevi, farklı gayrimenkul türlerini içeren bir portföy oluşturarak potansiyel müşterilerine hizmet vermektir (Kariyer.Net, 2021a). Portföy oluşturma sırasında her gayrimenkul danışmanı farklı bir taşınmaz mülk grubuna odaklanmayı tercih edebilir. Buna karşılık bir gayrimenkul danışmanı birbirinden farklı kategorilerde yer alan taşınmaz malları da kendi portföyünde sergileyebilir. Portföyde yer alacak gayrimenkul türü, gayrimenkul danışmanın uzmanlık alanına ve faaliyet gösterdiği bölgede bulunan gayrimenkul çeşitliliğine bağlı olarak farklılık gösterebilir.

Söz konusu gayrimenkul danışmanlığı olduğunda profesyonel olarak bu kariyere sahip kişiler birbirinden farklı görevleri yerine getirmekle yükümlüdür. Her ne kadar gayrimenkul danışmanlığı sadece taşınmaz mülk alım, satım ve kiralama işlerinden oluşuyor gibi algılansa da aslında gayrimenkul danışmanının

görevi sadece alım, satım ve kiralama gibi görevlerle sınırlı değildir. Bu çerçeveyi ele alırsak gayrimenkul danışmanlarının görevleri genel olarak şu şekilde sıralanabilir (Kariyer.Net, 2021b):

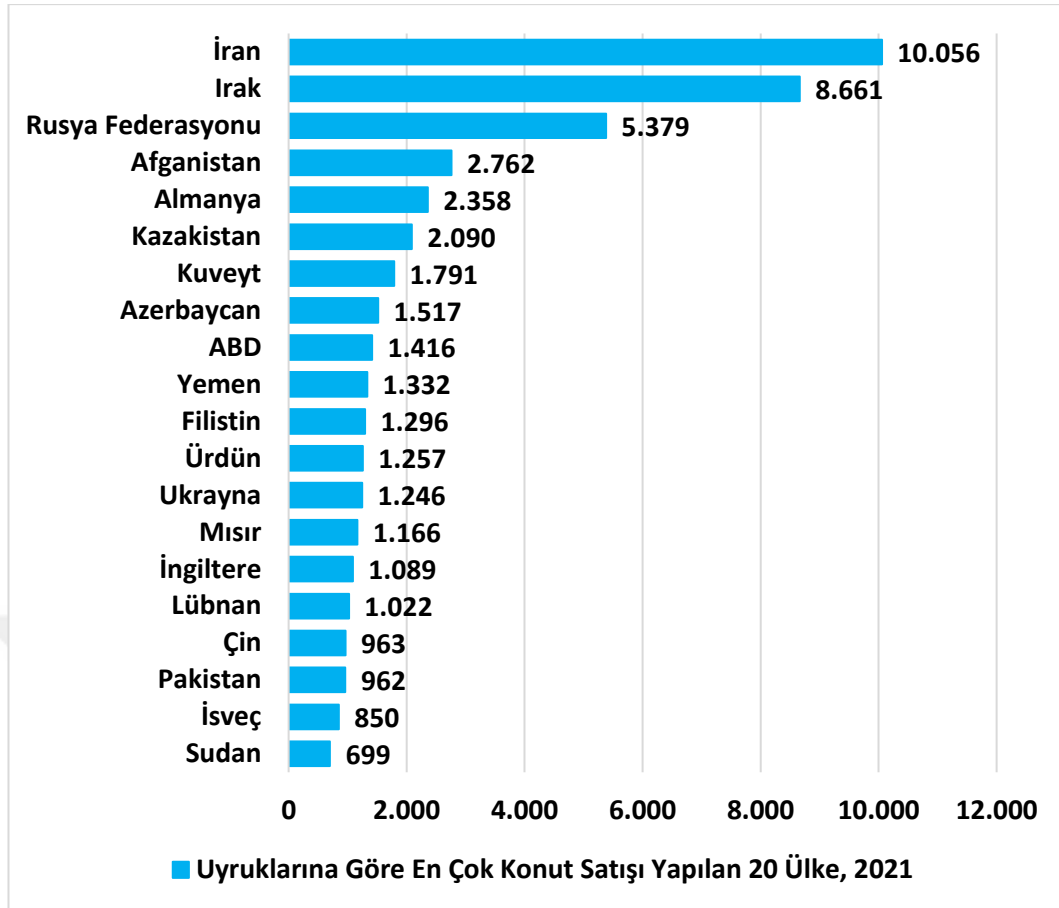
- Taşınmaz mülk satın almak, satmak veya kiralamak isteyen müşterilerin potansiyel müşterilerin ihtiyaçlarını dikkatli bir şekilde ele almak,
- Taşınmaz mülk satın almak, satmak veya kiralamak isteyen müşterilerin potansiyel müşterilerin mevcut bütçelerini dikkate almak,
- Gayrimenkul seçimini bütçeyi aşmadan gerçekleştirmek,
- Kiralama yapmak isteyen müşterilerin kiralama isteğini dikkate alarak portföyünden kiralamaya yönelik mülkleri göstermek,
- Tüm alım, satım ve kiralama süreçlerinde müşteriyle, gayrimenkul sahibiyle sürekli ve kesintisiz iletişim kurma prensibini benimsemek,
- Tüm alım, satım ve kiralama süreçlerinde müşterinin istek ve ihtiyaçlarında meydana gelebilecek değişimleri takip edip bu değişimleri dikkate alarak yeni seçenekler sunmak,
- Müşterilere gayrimenkulle ilgili bilgileri eksiksiz ve tam bir şekilde vererek şeffaflık ve açıklık prensiplerini takip etmek,
- Alım, satım ve kiralama süreçlerinde hem müşteri hem de gayrimenkul sahibi için gerekli alım, satım ve kiralama belgelerini düzenlemek.
- Pazarlama konusunda dikkatli bir strateji uygulayarak portföyünde bulunan gayrimenkullerin en kısa sürede müşterilerle buluşmasını sağlamak.
- Portföyüne yeni gayrimenkulleri eklerken gayrimenkul konumu, gayrimenkul özellikleri gibi farklı değişkenleri dikkate alarak gerekli değerlendirme süreçlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmek,
- Kurumsal gayrimenkul yönetim süreçlerine dahil olarak gayrimenkulü o kurum için en ideal şekilde yönetmek.

Tüm bu faktörler göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkul danışmanın görevlerinin geniş kapsamı karşımıza çıkmaktadır. Nitelikli gayrimenkul danışmanı, yukarıda sıralanan görevleri yerine getirerek hem mülk sahipleri hem de mülkle ilgilenen kişiler için en iyi olanakları sağlamakla yükümlüdür.

1.1.2 Gayrimenkul Sektörünün Türkiye Ekonomisindeki Yeri

Son on yıl içinde gayrimenkul sektörü Türkiye’de önemli adımlar atmıştır. Yapılan bir araştırmaya göre gayrimenkul sektörü son 10 yılda toplam GSYİH’nin %8,4’üne katkı sağlamaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü, 2018 yılında 5,9 milyar ABD doları ile Türkiye’ye giren toplam doğrudan yatırımın %45’inden pay almıştır (TCYO, 2020: 1). Bu rakamlar sektörün Türkiye ekonomisi ve çalışanları için önemli fırsatlar sunmaktadır.

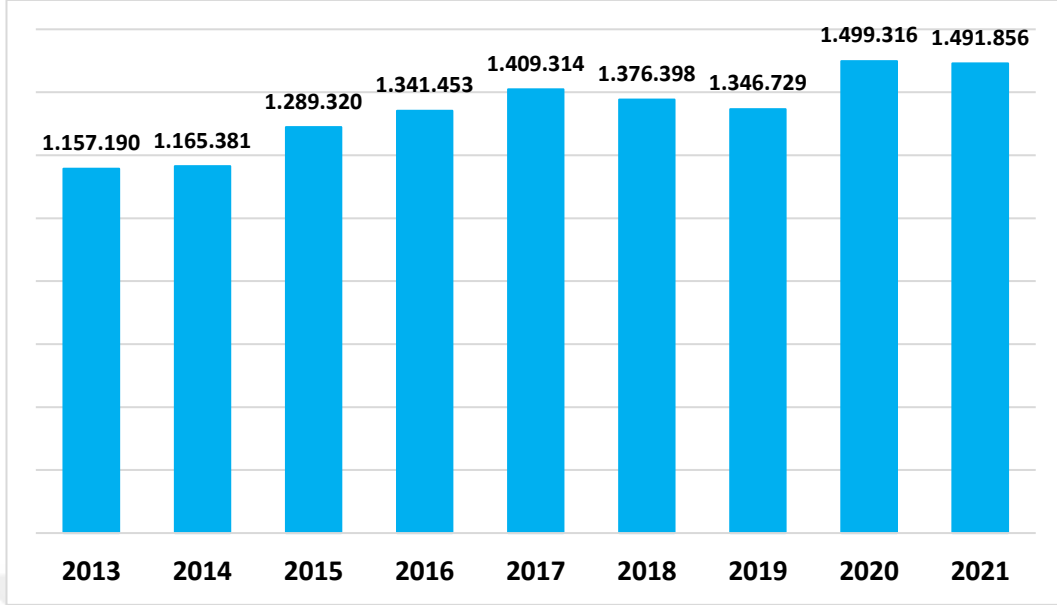
Türk vatandaşlarının dışında yabancı uyruklu bireyler de Türkiye’de gayrimenkul sektörüne yatırım yapmayı tercih etmektedirler. Türkiye’nin sunduğu çok sayıda fırsat sayesinde her geçen gün daha fazla yabancı Türkiye’nin farklı illerine gayrimenkul yatırımı yapmaktadır. Türkiye Cumhuriyeti’nin gayrimenkul yatırımıyla yabancılara vatandaşlık gibi haklar tanınması, ülkemizde gayrimenkul sektörünün daha da büyümesine yol açmıştır (SPK, 2021: <https://www.spk.gov.tr/Sayfa/Index/3/10>). 19.9.2018 tarih ve 30540 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan değişikliğe göre “En az 500.000 Amerikan doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk lirası tutarında gayrimenkul yatırım fonu katılma payı veya girişim sermayesi yatırım fonu katılma payını en az üç yıl elinde tutma şartıyla satın aldığı Sermaye Piyasası Kurulunca tespit edilen” yabancı kişiler gayrimenkul yatırımı ile Türk vatandaşlığı almak için başvuruda bulunma hakkını kazanmaktadır (SPK, 2021: <https://www.spk.gov.tr/Sayfa/Index/3/10>). Bu tür yatırımlar için gayrimenkul türü açısından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Diğer bir ifadeyle yabancı yatırımcılar Türkiye’de konut, ticari, endüstriyel ve farklı amaçla arsa yatırımı yoluyla Türk vatandaşlığı almak için başvuruda bulunma hakkı kazanmaktadır. Yapılan düzenlemeler sayesinde başta yabancı yatırımcılar olmak üzere Türkiye’nin gayrimenkul sektörüne olan ilgi her yıl artarak devam etmektedir. Bu durumda Türkiye’de gayrimenkul sektörü gelişmeye ve farklı yatırımcıları çekmeye devam etmektedir.



Grafik 1.1. Türkiye’de Yabancılara Gerçekleşen Konut Satışları, 2021.

Kaynak. TÜİK, Türkiye’deki Konut Satışları. www.tuik.gov.tr. (Erişim tarihi, 31-07-2022).

Yabancı yatırımcıların gayrimenkule olan ilgilerinin oldukça yüksek olduğu Grafik 1.1’de açık bir şekilde görülmektedir. 2021 yılında yabancılara yapılan konut satışları ele alındığında en çok satış 10 bin 56 konut ile İran vatandaşlarına yapılmıştır. Bunu 8 bin 661 satış ile Irak vatandaşları izlemiştir. Üçüncü sırada ise 5 bin 379 satış ile Rusya Federasyonu vatandaşları yer almaktadır. Ayrıca; Afganistan, Almanya, Kazakistan, Kuveyt, Azerbaycan, ABD, Yemen, Filistin, Ürdün, Ukrayna, Mısır, İngiltere, Lübnan, Çin, Pakistan, İsveç ve Sudan vatandaşları da 2021 yılı içinde Türkiye’den konut satın almıştır. TÜİK tarafından yayınlanan Konut Satış İstatistikleri dikkate alındığında 2013 yılı ile 2021 yılı arasında konut satışları bu durumla ilgili genel bir bilgi vermektedir.



Grafik 1.2. 2013-2021 Yılları Arasında Türkiye’de Gerçekleşen Konut Satışları
Kaynak. TÜİK, Türkiye’deki Konut Satışları. www.tuik.gov.tr. (Erişim tarihi, 31-07-2022).

Grafik 1.2’de görüldüğü gibi 2013-2021 yılları arasında Türkiye’de konut satışları yılda 1 milyonun üstünde gerçekleşmiştir. Özellikle 2020 yılında konut satışının arttığı, 1 milyon 500 bin konut satışı gerçekleştiği, benzer şekilde 2021 yılında 1 milyon 491 bin 856 konut satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut satışının illere göre dağılımı incelendiğinde 2021 yılında tüm satışların %18,5’i İstanbul’da, %9,7’si Ankara’da ve %5,8’i İzmir’de gerçekleşmiştir. 2021 yılında İstanbul’da 276 bin 223, Ankara’da 144 bin 104 ve İzmir’de 86 bin 722 konut satışı gerçekleşmiştir. Kalan satışlar ise Türkiye’nin diğer illerinde gerçekleşmiştir. Bu rakamlar Türkiye’de gayrimenkul sektörünün yüksek satış içeren aktif bir sektör olduğunu göstermektedir.

Konutun yanı sıra Türkiye’de kurumsal gayrimenkul açısından yüksek bir talep bulunmaktadır. 2019 yılında 5,7 milyon m² A sınıfı ofis İstanbul sınırları içinde arz olmuştur. Ayrıca 2019 yılında 14,5 milyon m² alışveriş merkezi alanı da İstanbul sınırları içinde arz olmuştur (TCYO, 2020: 1). Bu veriler sektörün Türkiye için ne kadar büyük bir değere sahip olduğunu açık bir şekilde ortaya koymaktadır.

Türkiye, son yıllarda özellikle inşaat ve gayrimenkul sektöründe kayda değer ilerleme kaydetmiştir. 2001 krizi ve sonrası, Türk gayrimenkul sektörünün

ilerleme kaydettiği dönem olarak ifade edilebilir. Faiz oranlarının düşmesi, Türk yatırımcıların gayrimenkul yatırımına daha fazla ilgi göstermesine yol açmıştır. Ayrıca 1999 depremi sonrasında değişen inşaat ve gayrimenkul ile ilgili yasalar yeni gayrimenkul arzının artmasına neden olmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamaları, büyük şehirler başta olmak üzere Türkiye'nin birçok ilinde gayrimenkule olan talebi arttırmıştır. TOKİ tarafından üstlenilen projeler de sektörün gelişmesine katkıda bulunan uygulamalar arasında yer almaktadır (Yükseler, 2009: 3).

1.1.3 Yatırım Olarak Gayrimenkul

Gayrimenkul yatırımı, herhangi bir taşınmaz mülkü satın alan kişinin satın alma işlemini ifade etmektedir. Yatırım yaparken birçok faktörün dikkate alınması gerekmektedir. Bunların birincisi ve en önemlisi yatırım yapılacak olan gayrimenkulün türünü anlamaktır. Daha önce de ifade edildiği gibi farklı gayrimenkul türleri bulunmaktadır. Bu nedenle yatırım yaparken öncelikle yatırım yapılacak gayrimenkul türünün belirlenmesi büyük bir önem taşımaktadır. Yatırım yapılacak gayrimenkul türünün önemli rol oynamasının nedeni, taşınmazı satın alacak kişinin satın alacağı taşınmazdan nasıl bir beklentisi olduğuyla yakından ilişkilidir (Amedio, 2021). Eğer bir kişi yaşamak için bir gayrimenkul satın almak istiyorsa, bu durumda doğru seçenek kurumsal ya da endüstriyel değil, gayrimenkul, konut veya arsa olacaktır. Bu kişi doğrudan konut satın alarak içinde yaşamaya başlayabilir. Benzer şekilde bu kişi arsa satın alarak yaşamak istediği konutu inşa edebilir.

Diğer yandan gayrimenkul yatırımıyla gelir elde etme amacını taşıyan kişi ise; konut türüne yatırım yapabileceği gibi, kurumsal gayrimenkule, arsaya veya endüstriyel gayrimenkule yatırım yapabilir. Konut yatırımı ile satın alınan konutu kiralama seçeneği bulunur. Yatırımcılar bu yolla yatırımdan gelir elde edebilirler. Benzer şekilde kurumsal gayrimenkul türünü satın alan yatırımcılar yine bu gayrimenkulü kiraya vererek kira elde edebilirler. Endüstriyel gayrimenkul türü söz konusu olduğunda ise, bir iş kurarak veya fabrika açarak yapılan yatırımdan gelir etme etmek mümkündür. Aynı zamanda satın alınan bu mülk başka bir girişimciye kiralanarak, diğer gayrimenkul türlerine benzer şekilde kira yoluyla gelir elde etmek mümkündür.

1.1.4 Gayrimenkul Yatırımının Avantajları ve Dezavantajları

Gayrimenkul yatırımı, birçok yatırım gibi beraberinde bazı fırsatlar getirmektedir. Bu fırsatlardan en önemlisi, paranın enflasyon karşısında değerini koruması olarak sayılabilir. Gayrimenkul yatırımı sayesinde paranın değeri ülkede görülen enflasyon karşısında korunmuş olur. Enflasyonun yüksek olduğu ülkelerde, bu husus önemli bir fırsat olarak öne çıkmaktadır. Bu fırsat, GSYİH büyümesi ile gayrimenkul talebi arasındaki pozitif ilişkiden kaynaklanmaktadır (Palmer, 2021: 1).

Gayrimenkul yatırımları birçok kişi tarafından gelir elde etme yöntemi olarak görülmektedir. Yatırımcılar, satın aldıkları gayrimenkulü kiraya vererek gelir elde etmeyi istemektedirler. Bu durum özellikle Türk yatırımcıları arasında yaygın olarak görülen bir eğilimdir. Bu nedenle gelir elde etme amacı, sektöre yapılan yatırımların en önemli yönlendiricileri arasında sayılmaktadır.

Gayrimenkul sektörü genel yatırım portföyü için çeşitlilik sağlanmasına yardımcı olmaktadır. Çoğu durumda sermayenin sadece bir yatırım aracına yatırılması olumsuz sonuçlara neden olmaktadır (USCS, 1991: 32). Bu nedenle yatırımcılar genellikle yatırım portföylerinin farklı yatırım araçlarından oluşmasını tercih etmektedirler. Gayrimenkul yatırımı ise, yatırımcıların tercih yapmalarına izin veren bir sektör olarak karşımıza çıkmaktadır. Yatırımcılar farklı gayrimenkul türlerine yatırım yoluyla, ellerinde tuttıkları portföyü genişletebilirler. Bu tercih yatırım riskinin göreceli olarak azalmasına ve risklerin farklı yatırım araçlarına dağıtılmasına izin vermektedir.

Gayrimenkul sektörü çok sayıda fırsata sahip olsa da sektörün bazı olumsuz yönleri bulunmaktadır. Bunların en önemlisi sektörde likiditenin yetersiz olmasıdır (Palmer, 2021: 1). Bunun anlamı varlıkların nakde dönüştürülmesinin zor bir süreci içermesidir. Daha açık bir ifadeyle; gayrimenkul sahibi olan bir kişi, acil nakit ihtiyacı durumunda gayrimenkulü elinden istediği kadar hızlı çıkaramayabilir. Bu durum değeri yüksek olan gayrimenkullerde daha da zorlaşmaktadır. Çünkü hızlı nakde dönme isteği oluştuğunda piyasada alıcı bulmak mümkün olmayabilir. Bu durum likiditesi yüksek olan hisse senedi ve bono gibi yatırım araçlarına göre gayrimenkulü daha az likit bir yatırım aracı haline getirmektedir.

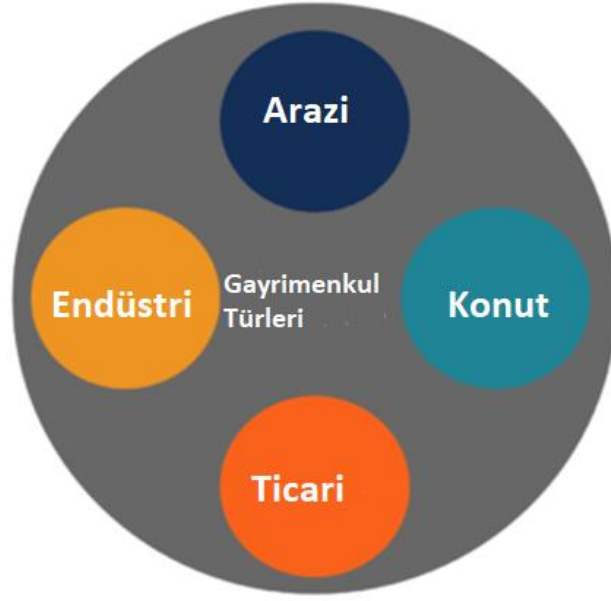
Çoğu durumda gayrimenkulün elden çıkarılması için gayrimenkul danışmanı kullanılmaktadır. Ancak bu durumda bile gayrimenkulün istenilen hızda elden çıkarılması mümkün olmayabilir. Bu nedenle gayrimenkul sektörüne yatırım yapacak kişilerin bu özelliği ve olumsuz yönü göz önünde bulundurması gerekmektedir. Gayrimenkul yatırımlarını elden çıkarmak birkaç haftayı hatta ayı bulabilir. Yatırım yapılırken bu faktörün göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Dünyada ve Türkiye’de gayrimenkul yatırımları önemli bir yer tutmaktadır. Ancak gayrimenkul sektörüne yapılan yatırımın yanı sıra diğer alanlara yapılan yatırımlar da görülmektedir. Gayrimenkul sektörü özelinde yatırımların konut, arsa, iş yeri, fabrika ve ticari alan olarak gerçekleştiği görülmektedir. Söz konusu konut yatırımı olduğunda yatırım kararını etkileyen bir dizi değişken bulunmaktadır. Makroekonomik açıdan ele alındığında konut yatırımı aynı zamanda enflasyon karşısında bir koruma kalkanı olarak görülmektedir (Öztük ve Fitoz, 2009: 34). Bu bağlamda gayrimenkul yatırımları, tasarruf sahipleri tarafından enflasyona karşı korunma aracı olarak görülmektedir. Özellikle enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde konut birçok kişi tarafından güvenli bir değer koruma aracı olarak nitelendirilmektedir.

1.2 Gayrimenkul Çeşitleri

Gayrimenkul danışmanları portföylerinde farklı gayrimenkul çeşitleri bulundurmaktadır. Değişen ve gelişen ekonomik koşullar nedeniyle gayrimenkul sektörü ve gayrimenkul türleri önemli değişimler geçirmiştir. İnsanlığın ilk döneminde ortaya çıkan gayrimenkul türleriyle, modern dünyamızda tercih edilen gayrimenkul türleri birbirinden farklıdır. Feodal dönem sonrasında tüm tabakalarda artan mülk edinme eğilimi, edinilen mülklerin sadece konutla sınırlı kalmamasına ve farklı mülk türlerine yayılmasına yol açmıştır (Weiss, 1989: 276).

Günümüzde gayrimenkul türleri temelde dört ana başlıkta konut, ticari, endüstriyel ve arsa olarak sıralanmaktadır. Her gayrimenkul türü, işlevi ve içinde bulundurduğu, taşınmaz mülk açısından birbirinden farklılık göstermektedir. Aynı zamanda bu taşınmazların işlevleri gayrimenkullerin farklı türlerde değerlendirilmesine yol açmaktadır. Gayrimenkul türleri farklı olsa da tümünün ortak bir özelliği bulunmaktadır. Tüm gayrimenkul türleri taşınmaz mal olarak kabul edilmekte ve yapılacak tüm işlemler taşınmaz mallar için geçerli olan süreçlere ve yasalara göre yürütülmektedir.



Şekil 1.1. Farklı Gayrimenkul Türleri

Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur

Konut, arazi, ticari ve endüstri gibi gayrimenkuller her ne kadar farklı gayrimenkul türleri olsa da bir mülkün gayrimenkul ve taşınmaz mal olarak tanımlanması için bazı özelliklere sahip olması gerekmektedir. Taşınmazların sahip olması gereken özellikler taşınmaz olma, yok edilememe, benzersiz olma şeklinde sıralanabilmektedir (GYODER, 2020: 4).

Bu üç temel özellik, bir taşınmaz malın olmazsa olmaz özellikleri olarak sayılmaktadır. Ayrıca taşınmaz malların bazı ekonomik özellikleri bulunmaktadır. Bu ekonomik özellikler gayrimenkulün değerini etkileyen faktörler arasında yer almaktadır. Ayrıca gayrimenkul danışmanları portföylerini oluştururken gayrimenkullerin ekonomik değerlerini de dikkate almaktadırlar. Böylece en doğru portföyü oluşturmaları ve müşterilerin ihtiyaçlarını en doğru şekilde karşılamaları mümkün olmaktadır. Taşınmaz mülklerin ekonomik özellikleri ise şu şekilde sayılabilir (TCMB, 2021: 1).

- Az bulunma: Satılabilir gayrimenkul sayısının az olmasını ifade etmektedir. Aynı zamanda piyasaya konut ve gayrimenkul arzı ile yakından ilişkilidir. Tüm gayrimenkul türleri sayıca azdır ve az bulunma özelliğine sahiptir. Piyasada sınırlı sayıda arzın olması gayrimenkulün değerini arttıran en önemli özelliklerden biri olarak sayılmaktadır. Bu durum özellikle konut ve ticari gayrimenkuller için geçerlidir.

- İyileştirme yapabilme: Gayrimenkul zaman içerisinde iyileştirilebilir veya geliştirilebilir. Genellikle iyileştirme ve geliştirmeler gayrimenkulün değerini arttırmaya yardımcı olmaktadır. Örneğin; bir arsa üzerine konut, ticari alan veya endüstriyel alan inşa edilmesi iyileştirme olarak ifade edilmektedir. Aynı zamanda bir konutun kentsel dönüşümle yenilenmesi de bir tür iyileştirme olarak değerlendirilebilir. Villa ve müstakil konutlara yapılan eklemeler de iyileştirme kapsamında diğer uygulamalar arasında yer almaktadır. Buna ek olarak bir arsaya getirilen kanalizasyon ve elektrik sistemi de iyileştirme kapsamında ele alınmaktadır.
- Yatırımın kalıcı olması: Yapılan tüm iyileştirme ve geliştirmeler kalıcı niteliktedir. Bu nedenle bu tür iyileştirmelere ve geliştirmelere bir kere yatırım yapıldığında yatırım kalıcı olmaktadır. Yapılan yatırımların sökülüp geri alınması ekonomik açıdan makul olmadığı için yatırımlar kalıcıdır.
- Konum tercihi: Konum, bir gayrimenkul için en önemli unsurlar arasında yer almaktadır. Bir gayrimenkulün konumu, o gayrimenkulün değerlemesi için büyük önem taşımaktadır. Merkezi konumda yer alan taşınmazlar daha yüksek değere sahip olma eğiliminde olurken, daha uzak yerlerde yer alan taşınmazlar ise çoğu durumda daha düşük bir değere sahip olma eğiliminde olmaktadır. Gayrimenkul ve inşaat sektörü için konum, diğer özelliklerden önce düşünülen bir özelliktir.

1.2.1 Konut

Konut tipi gayrimenkuller yeni inşa edilen ya da ikinci el konutları, kentsel dönüşüm süreçlerinden geçen konutları içermektedir (Amedio, 2021). Bu konutun en önemli özelliği, gayrimenkulün yaşam alanı olarak sınıflandırılmasıdır. Bu taşınmazlar; apartman daireleri, villalar ve bitişik nizam gibi yapıları içerebilmektedir. Aynı zamanda dubleks binalar, tripleks binalar, yaşam alanları ve siteler de bu tür gayrimenkullerin içerisinde sayılabilmektedir.

1.2.2 Arazi

Arsalar da taşınmaz mülkler arasında yer alan gayrimenkul türleri olarak sayılabilir. Araziler, çiftlikler ve arsalar bu kapsamda ele alınabilir. Bu gibi boş alanların üstüne taşınmaz bir mülk yapılması halinde bu gayrimenkul türünün statüsü değişecektir. Ancak yeni yapı taşınmaz mülk olmaya devam ettiği için gayrimenkul statüsünü korumaya devam edecektir.

1.2.3 Ticari

Diğer bir gayrimenkul türü olan ticari binalar ise kurumsal şirketlerin bulunduğu alanları temsil etmektedir. Örneğin; ofisler birer ticari gayrimenkul türü örneği olarak ifade edilebilir. Ancak ticari taşınmaz türleri sadece ofis binalarıyla sınırlı değildir. Alışveriş merkezleri, okul gibi eğitim binaları ve oteller bu taşınmaz türleri arasında sayılabilmektedir. Bu taşınmazların ortak özelliği, taşınmazların ticari bir faaliyet için kullanılmasıdır.

1.2.4 Endüstriyel Gayrimenkul

Konut ve ticari taşınmazların yanı sıra endüstriyel gayrimenkul türleri de bulunmakta ve yaygın olarak kullanılmaktadır. Endüstriyel gayrimenkul türleri arasında fabrikalar ve depolar sayılabilir. Bu taşınmaz türlerinin ortak özelliği, taşınmazda belirli ürünlerin üretilmesi, saklanması, depolanması ve dağıtılmasıdır (Amedio, 2021). Diğer bir ifadeyle taşınmaz mülkte endüstriyel bir faaliyetin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

1.3 Gayrimenkul Sektörünü Etkileyen Faktörler

Her alan gibi gayrimenkul sektörü de çeşitli faktörlerden etkilenmektedir. Bu faktörler genellikle ekonomik ve kişisel faktörler olarak ele alınabilir. Ekonomik faktörler, bir ülkede yaşanan ekonomik durumu ve kişilerin finansal durumlarını içermektedir. Diğer yandan, kişisel faktörler arasında kişilerin istedikleri gayrimenkul türü ve beğeniler gibi daha soyut alanlar yer almaktadır. Örneğin; yeni tüketici kitlesi olarak adlandırılan Z kuşağı, kendisinden önceki gelen nesillere göre gayrimenkul alımı söz konusu olduğunda farklı beklentilere sahiptir (GYODER, 2020: 4). Yeni nesil daha küçük evleri tercih ederken doğaya daha yakın olma eğilimi de göstermektedir.

Bunun yanı sıra gayrimenkul sektörünü etkileyen diğer bir faktör olarak Covid-19 pandemisi gösterilebilir. Çin'in Wuhan kentinde başlayan ve tüm dünyaya yayılan küresel salgın, gayrimenkul sektörü dahil olmak üzere bütün sektörleri etkilemiştir. Gayrimenkul sektörü açısından ele alındığında salgının beklentiler ve tüketim eğiliminde değişimlere yol açtığı görülebilir. 2019 yılının sonu ile 2021 yılının ilk çeyreği düşünüldüğü zaman gayrimenkul sektöründeki taleplerin küresel salgın kaynaklı olarak konut ve yazlık konut alanına kaydığı görülmektedir. Diğer yandan ofis ve ticari alan yatırımları ise göreceli olarak azalma göstermiştir (GYODER, 2021: 4). Bu etkiler geçici olabileceği gibi, gayrimenkul sektöründe kalıcı ve kökten değişimlere yol açabilir.

1.3.1 Türkiye’de Konut ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye’de konut ve gayrimenkul sektörü farklı konut ve gayrimenkul türlerini içermektedir. İnşaat alanında yapılan yatırımların yüksek olması, sektördeki konut ve gayrimenkul türlerinin sayısını önemli ölçüde arttırmaktadır. Lüks rezidans tipi konutların yanı sıra apartman daireleri ve villalar temel konut türleri arasında sayılabilir. Buna ek olarak arsa, otel, fabrika, ofis gibi farklı ticari ve ticari olmayan gayrimenkul türleri bu piyasada bulunmaktadır. Türkiye’de ocak 2021 itibariyle lüks konutlar için yeni bir vergilendirme türü çıkarılmıştır. Buna göre 5 milyon Türk lirasının üstündeki konutlar için vergilendirme uygulanmaktadır. Bu vergilendirme aralıkları tablo 1.1.’de görülmektedir.

Tablo 1.1. Ocak 2021 Yılı İtibariyle Kabul Edilen Lüks Konut Vergilendirme Uygulaması

Konut Değeri	Vergi Oranı
5 milyon TL altı	Muaf
5 milyon TL – 7,5 milyon TL arası	5 milyon TL’yi aşan bedelin %0,3’ü
7,5 milyon TL – 10 milyon TL arası	7.500TL + 7,5 milyon TL’yi aşan bedelin %0,6’sı
10 milyon TL ve üstü	22.500TL + 10 milyon TL’yi aşan bedelin %1’i

Kaynak. Delmendo, L. C., 2021:1. Turkey: a crisis and maybe an opportunity. <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Turkey/Price-History>. [Erişim tarihi, 21-10-2021].

Tablo 1.1.’de yer alan lüks konut vergilendirme uygulaması için bazı istisnalar yürürlüğe girmiştir. Buna göre; sadece bir lüks konuta sahip olan bireyler, lüks konut vergilendirme uygulamasından muaf tutulacaklardır. Aynı zamanda birden fazla lüks konuta sahip olan bireyler için en düşük değere sahip olan lüks konut için lüks konut vergilendirmesi uygulanmayacaktır (Delmendo, 2021: 1).

1.3.2 Konut Talebi ve Belirleyicileri

2020 yılından itibaren Türkiye genelinde konut talebi kademeli olarak azalmaktadır (Delmendo, 2021: 1). Bu azalmanın ana nedenlerinden biri; Covid-19 küresel salgının yarattığı ekonomik sorunlar olarak gösterilebilir. Bu dönemde işini kaybeden, ücretsiz izne çıkarılan veya anlamlı bir gelir kaybı yaşayan bireylerin konut satın alma taleplerinde büyük bir düşüş yaşanmıştır. Konut talebinin ana belirleyicileri arasında nüfus, nüfus artışı, ortalama gelir ve demografik yapı ele alınabilir (Öztürk ve Fitoz, 2009: 34). Çoğu durumda nüfus

artışına paralel olarak konut talebinde de bir artış yaşanmaktadır. Aynı şekilde ortalama gelirin artması da hem konuta olan talebin artmasına hem de yatırım yapılan konut türünde değişimin olmasına neden olmaktadır. Benzer şekilde kent ortamında talep edilen konut türü ile kırsal alanda tercih edilen konut türü farklılık göstermektedir. Bu farklılık, demografik özelliklerin, buna bağlı olarak istek ve ihtiyaçların farklı olmasından kaynaklanmaktadır.

Bunlara ek olarak konut talebi tüketim ve yatırım amaçlı konut talebi olmak üzere iki başlık altında incelenebilir (Lebe ve Akbaş, 2014: 58). Tüketim amaçlı ve yatırım amaçlı konut talebi, birbirinden farklı konut yatırımlarını beraberinde getirecektir. Tüketim amaçlı konut talebi düşünüldüğünde yaşanan semt, yaşanan yer ile iş yeri arasındaki mesafe ve yaşanan yerin demografik özellikleri yer almaktadır. Ancak, yatırım amaçlı konut talebi söz konusu olduğunda kira getirisi gibi diğer faktörlerin de dikkatli bir şekilde değerlendirilmesi büyük bir önem taşımaktadır. Konut sektöründeki diğer belirleyiciler arasında konut fiyat esnekliği ve konut maliyetleri gibi faktörler de görülmektedir. Aynı zamanda gelir ve konut kredisi faizleri gibi diğer etkenler de talebin artmasına veya azalmasına yol açacak güçlü etkilere sahip olabilirler. Sosyal talep konut talebi belirleyicileri arasında sayılan bir diğer faktördür. Türkiye söz konusu olduğunda konut aynı zamanda bir sosyal güvenlik aracı olarak ele alınmaktadır (Öner, 2008: 226). Bu nedenle konut yatırımları aynı zamanda emeklilik gibi yaşamın ilerleyen evrelerinde bir koruma sağlaması açısından Türkiye’deki birçok kişi tarafından tercih edilmektedir.

1.3.3 Konut Fiyatları

Genel olarak konut piyasası ele alındığında konut fiyatlarını etkileyen farklı nedenler bulunmaktadır. Enflasyonun yüksek olduğu bir yatırım ortamında uzun vadeli finansmanın elde edilmesinin zor olması, finansman maliyetinin yüksek olması ve genel olarak konut fiyatlarını olumsuz olarak etkilemesidir (Öztürk ve Fitoz, 2009: 34). Ev almanın zorlaşması ise, kiralık konut seçeneklerinin kısıtlı olmasına ve kiraların artış göstermesine yol açabilir. Benzer şekilde enflasyonun yanı sıra salgın ve deprem gibi beklenmeyen, öngörülemeyen durumlar konut fiyatları üzerinde olumsuz etkilere yol açabilmektedir. Bu etkiler hem doğrudan hem de dolaylı şekilde genel olarak konut piyasasını ve konut fiyatlarını etkilemektedir.

Covid-19 küresel salgının konut fiyatları üzerindeki etkisini görmek için 2021 yılının ilk çeyreğinde yer alan verilerin bir önceki yılın aynı çeyreğinde yer alan verilerle karşılaştırılması gerekmektedir. TCMB'nin verilerine göre; 2021 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre metrekare başına fiyatlarda %30,6 oranında bir düşüş yaşanmış ve metrekare başına 4.054 TL seviyesine gerilemiştir. 2020 yılı ele alındığında ilk çeyrekte yıldan yıla %15,1 artış, ikinci çeyrekte yıldan yıla %23,7 artış ve dördüncü çeyrekte ise yıldan yıla %32,6 artış gözlenmiştir (TCMB, 2021: 1a). 2020 yılının tamamı ve 2021 yılının ilk çeyreği ele alındığında konut fiyatlarındaki azalmanın sadece Covid-19 küresel salgınıyla ilişkili olmadığı görülmektedir. 2020 yılının tamamı salgının gölgesinde geçtiği için bu yılda artış olmasına rağmen 2021 yılında metrekare başına fiyatlarda yaşanan azalma farklı nedenlerin olduğunu ortaya koymaktadır.

Türkiye'nin konut piyasasındaki en pahalı ve en büyük şehri olan İstanbul ele alındığında 2021 yılının ilk çeyreğinde metrekare başına ortalama konut fiyatları %20,8 artış göstermiş ve metrekare başına 6.312 TL seviyesine yükselmiştir. Türkiye'nin başkenti olan Ankara'da ise; 2021 yılının ilk çeyreğinde metrekare başına konut fiyatları ortalama %28,3 yükselerek, metrekare başına 2.972 TL seviyesine çıkmıştır. Türkiye'nin üçüncü en büyük şehri olan İzmir'de ise; 2021 yılının ilk çeyreğinde konut fiyatlarında neredeyse %40'lık bir artış gözlenerek ortalama metrekare fiyatı 4.911 TL seviyesine çıkmıştır (TCMB, 2021: 1a). Türkiye geneli ve Türkiye'nin en büyük üç şehri ele alındığında; bu üç şehirde konut fiyatlarında artış olduğu gözlenirken, Türkiye genelinde ise bir azalma söz konusudur. Özellikle İzmir'de gözlemlenen %40 fiyat artışı yakın zamanda meydana gelen İzmir depremi, küresel salgın döneminde bireylerin deniz kıyısındaki konutları tercih etmesinden kaynaklanabilir.

1.3.4 Kredi Koşulları ve Kredi Faiz Oranları

Dünyanın diğer birçok ülkesinde olduğu gibi Türkiye'de konut satın almak isteyen bireyler çoğu zaman konut kredisi kullanmaktadır. Borcun zamana yayılarak ödenmesine izin veren konut kredileri, çeşitli şartları sağlayan tüketicilere verilmektedir. Türkiye'de belirli dönemlerde konut kredilerinde düşük faiz kampanyaları düzenlenmektedir. Bu kampanyaların ana amacı, ev sahibi olmak isteyenlerin daha az finansal yükün altına girerek konut satın almalarını sağlamaktır. 2020 yılında Türkiye Cumhuriyeti hükümeti, finansal genişleme politikaları kapsamında konut kredisi piyasasını genişletmeyi hedeflemiştir

(Delmendo, 2021: 1). Düşük faizli krediler sayesinde birçok tüketici konut kredisi olarak ev sahibi olmak için ilk adımı atmıştır. Bu durum dikkate alındığında 2021 yılının nisan ayında bir önceki yıla kıyasla ev kredileri toplamda %30 artış göstererek 252,34 milyar seviyesine ulaşmıştır. 12 yıllık dönem ele alındığında Türkiye’deki ev kredilerinin toplam değerinin 2005 yılında 12,4 milyar TL seviyesinden 2020 yılında toplam 253 milyar seviyesine çıktığı görülmektedir (Delmendo, 2021: 1). Bu rakamlar geçtiğimiz 12 yıllık süre içerisinde bankalar tarafından verilen toplam konut kredisi miktarında ciddi bir artış olduğunu gözler önüne sermektedir.

1.3.5 Gelir Düzeyi

Gelir düzeyi konut talebini belirleyen en önemli faktörler arasında yer almaktadır. Bireyler gelir düzeyleriyle orantılı olarak ilgilendikleri bölgelerde konut seçerek bu konutlara yatırım yapmaktadır (Kayabaşı, 2020: 40). Gelir düzeyi yükseldikçe tercih edilen konutun oda sayısında artış yaşanmaktadır. Benzer şekilde gelir düzeyinin yükselmesi talep edilen konutun bulunduğu semtin değişmesine yol açmaktadır. Aynı zamanda gelir düzeyi, tüketim amaçlı konut talebine ek olarak yatırım amaçlı konut talebinin ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Daha yüksek hane gelirine sahip olan bireyler, konut satın almayı bir yatırım aracı görerek bu yatırım sayesinde elde ettikleri geliri arttırmayı ya da sabit düzeyde tutmayı amaçlamaktadırlar.

1.3.6 Demografik Faktörler

Benzer şekilde gelir düzeyi gibi demografik faktörler de konut talebi üzerinde etkiye sahiptir. Kırsal alanda yaşayan kişiler genellikle kırsal bölgeye benzer şekilde daha geniş konutları tercih edebilmektedir. Aynı zamanda ailelerin sahip olduğu çocuk sayısı gibi faktörler konut talebini etkilemektedir. Daha çok çocuğa sahip olan aileler banliyö olarak adlandırılan bölgelerde bulunan daha geniş konutları tercih etmektedir. Buna karşılık şehir ortamında büyüyen bireyler ise; merkezi konumu evin büyüklüğüne tercih edebilmektedir. Bu nedenle konut talebini değerlendirirken konutu satın alacak kişilerin demografik özelliklerini değerlendirmek büyük bir önem taşımaktadır.

1.3.7 Sosyal Faktörler

Konut talebini etkileyen sosyal faktörler arasında sosyal imkanlara erişim büyük bir rol oynamaktadır. Çoğu birey alışkın olduğu sosyal imkanları çevresinde görmek istemektedir. Aynı zamanda toplu taşıma gibi imkanlarla

çeşitli sosyal imkanlara kısa sürede ulaşma olasılığı konut talebi üzerinde belirleyici bir rol oynamaktadır. Sosyal imkanların daha fazla olduğu bölgelerde konut talebi daha yüksek olabilmektedir. Her ne kadar bu bölgelerde konut fiyatları genellikle yüksek olsa da bazı konut tüketicileri için sosyal imkanlar büyük bir önem taşımaktadır. Sosyal imkanlar arasında bölgedeki okullar, alışveriş merkezleri, parklar, kültürel etkinlik alanları sayılabilir.

1.3.8 Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm süreci İstanbul başta olmak üzere Türkiye'nin birçok bölgesinde gerçekleştirilmektedir. Türkiye bir deprem ülkesi olduğu için konutların belirli aralıklarda bakımdan geçirilerek güçlendirilmesi ya da yeniden inşa edilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm olarak adlandırılan bu süreç sadece konutların yenilenmesini değil, aynı zamanda bölgenin özelliklerinin korunarak daha iyi hale getirilmesini içerebilir. Türkiye'de kentsel dönüşüm süreci her ne kadar binaları yenilemeyi içerse de kısa sürede rant ön plana çıkmıştır. Mevcut durumda hem yüksek kredi faizleri hem de yüksek konut fiyatları nedeniyle kentsel dönüşüm geçirmiş ev arzında büyük bir artış gözlemlenmektedir. İstanbul başta olmak üzere Türkiye'nin birçok şehrinde kentsel dönüşüm uygulamaları devam etmektedir.

İKİNCİ BÖLÜM

2. COVID-19 KÜRESEL SALGINI VE EKONOMİK SEKTÖRLER ÜZERİNE ETKİSİ

2019 yılının aralık ayında Çin Halk Cumhuriyeti'nin Wuhan kentinde ortaya çıkan ve Covid-19 adıyla anılan Sars-Cov-19 korona virüs pandemisi sadece Çin'i değil, dünyanın dört bir yanını önemli ölçüde etkilemiştir (TCSB, 2020:1). Ateş, öksürük ve solunum darlığı gibi belirtilere sahip olan bu yeni tip korona virüs, kısa sürede tüm dünyaya yayılmıştır. Ülkemize de mart 2020 tarihinde giriş yapan ve geniş çaplı bir salgına neden olan bu virüs, ekonominin her alanını etkilemiştir. Hükümetler ve devletler, virüsün yıkıcı ve öldürücü etkilerinden korunmak için çeşitli önlemler almıştır. Sağlık Bakanlığı kısa sürede devreye girerek, “maske, mesafe ve temizlik” başta olmak üzere bir dizi yeni önlemler almış ve alınan bu önlemleri en kısa sürede uygulamaya koymuştur. Ayrıca sokağa çıkma kısıtlamaları da salgınla mücadele kapsamında uygulanmıştır (Cumhuriyet Gazetesi, 2020: 1).

Salgın sadece insan sağlığını tehdit etmekle kalmamış, aynı zamanda dünya ekonomisi üzerinde ciddi etkilere neden olmuştur. Tüm dünya salgın boyunca bir kapanma sürecine girmiş, karantina uygulamaları nedeniyle ülkelerarası hareketlilik durma noktasına gelmiştir. 2019 yılının aralık ayında başlayan salgın, 2020 yılının tamamını ve 2021 yılının ilk çeyreğini ciddi anlamda etkilemiştir. Türkiye’de ilk vakanın art 2020 tarihinde görülmesiyle birlikte küresel salgın süreci olarak isimlendirilen yeni bir süreç başlamıştır. Dünyanın her yerinde olduğu gibi Türkiye’de de çeşitli önlemler alınmıştır. Covid-19 küresel salgını tüm ekonomiler üzerinde ciddi etkilere sahip olmuştur. Türkiye’nin 2019 yılının sonunda GSYİH değeri 753,7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Ancak 2020 yılının ilk çeyreğinde GSYİH sadece %4,5 seviyesinde büyüyerek, 758,1 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır (GYODER, 2021: 4).

Hastanelerde meydana gelen yoğunluğun azaltılmasını amaçlayan bu önlemler, halkın sağlığını korumak ve virüsün yayılma hızını en alt seviyeye çekmek için dikkatle ve sıkı bir kontrolle uygulanmıştır. Uygulanan kısıtlamalar sadece sosyal hayatı kısıtlamakla kalmayıp aynı zamanda iş hayatını da neredeyse

tamamen sınırlamıştır. Dünya genelinde turizmin de dahil olduğu hizmetler sektörü başta olmak üzere eğitim sektörü, inşaat sektörü ve eğlence sektörleri bu salgından ciddi oranda etkilenmiştir. Sağlık Bakanlığına ek olarak Aile, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı da hem evlerde hem de iş yerlerinde uygulanması gereken kurallara dair kapsamlı bir liste yayınlamıştır. Bu uygulama kapsamında iş yerlerinde uygulanacak önlemlerin bazıları şu şekilde sıralanmaktadır (ASHB, 2020: 2):

- İş yerine giriş yapmadan önce temassız bir cihaz kullanılarak çalışanların ve iş yerine giriş yapacak tüm bireylerin ateş ölçümlerinin tamamlanması,
- Ateş ölçümü sırasında yüksek değere sahip olan çalışanların iş yeri hekimine yönlendirilmesi ve uygun karantina koşullarının sağlanması,
- Ofis, inşaat sahası gibi tüm iş yerlerinde çalışanlar arasında ihtiyaç duyulan sosyal mesafenin sağlanması ve tüm çalışma süresi boyunca sağlanan sosyal mesafenin dikkatli bir şekilde korunması,
- Çalışanların hijyen ve kurallar konusunda bilgilendirilmesi ve iş yerinde bilgilendirici hijyen kuralı afişlerinin asılması,

Uygulanan kurallar çerçevesinde korona virüs salgını kontrol altına alınmaya çalışılsa da 2019 yılının aralık ayından beri yaşanan süreçte gayrimenkul sektörü gibi sektörlerde ciddi değişimler yaşanmıştır. Bu kapsamda Türkiye başta olmak üzere dünyanın dört bir yanında hem bireyler hem de iş yeri sahipleri ellerinde mevcut bulunan gayrimenkulleri satma veya kiralama yoluna gitmiştir.

Tablo 2.1’de görüleceği üzere Avrupa’nın en önemli başkentleri salgın dönemini de kapsayan 2019 yılının 4. çeyreği ile 2020 yılının 3. çeyreği arasında oldukça aktif gayrimenkul pazarları haline gelmişlerdir. Burada aktif pazar ile ifade edilen husus gayrimenkul satış ve kiralama işlemleridir. Gayrimenkullerin yeni ya da ikinci el olması fark etmeksizin tüm gayrimenkul hareketliliği hazırlanan listeye dahil edilmiştir.

2019 yılının 4. çeyreği ile 2020 yılının 3. çeyreği arasında Avrupa’nın en aktif pazarı Londra olurken, Paris ve Berlin ilk üçte yerini almaktadır. İlk onda ise Londra, Paris ve Berlin’in arkasından Münih, Frankfurt, Dublin, Milano, Hamburg, Amsterdam ve Madrid gelmektedir. İstanbul da dahil olmak üzere Türkiye’den hiçbir şehir 2019 yılının 4. çeyreği ile 2020 yılının 3. çeyreği

arasında Avrupa'nın gayrimenkul açısından en aktif pazarları arasına girememiştir.

Tablo 2.1. Avrupa'da Gayrimenkul Açısından 2019 Yılı'nın 4. Çeyreği ile 2020 Yılı'nın 3. Çeyreği Arasındaki En Aktif Pazarlar (Milyar Euro)

Şehir	Milyar Euro
Londra	22
Paris	13
Berlin	11
Münih	8
Frankfurt	7
Dublin	6
Milano	4
Hamburg	4
Amsterdam	4
Madrid	3

Kaynak: PwC. Avrupa Gayrimenkul Pazarı. www.pwc.com (Erişim tarihi, 15-11-2021).

Diğer yandan Tablo 2.2'de yer alan daha kapsamlı bilgiler ele alındığında İstanbul'un gayrimenkul açısından Avrupa'da 30. sırada yer aldığı görülmektedir. Bu tabloda gösterilen sıralama, korona virüs pandemisinin en şiddetli geçtiği ve en yoğun olarak hissedildiği 2020 yılını ve 2021 yılının ilk iki çeyreğini kapsamaktadır. Buna göre 2021 yılında Berlin en çok tercih edilen şehir olurken, Londra ve Paris ise ikinci ve üçüncü sırada yer almaktadır.

Tablo 2.2. 2020 ve 2021 Yılları İçin Toplam Gayrimenkul Sayısına Göre Avrupa Kentlerinin Sıralaması

Şehir	2021 yılı sıralaması	2020 yılı sıralaması
Berlin	1	2
Londra	2	4
Paris	3	1
Frankfurt	4	3
Amsterdam	5	6
Hamburg	6	8
Münih	7	7
Madrid	8	5
Milano	9	11
Viyana	10	15
Dublin	11	12
Brüksel	12	13
Barcelona	13	9
Varşova	14	14
Lizbon	15	10
Stockholm	16	18
Lüksemburg	17	16

Tablo 2.2 devamı		
Şehir	2021 yılı sıralaması	2020 yılı sıralaması
Kopenhag	18	19
Helsinki	19	21
Zürih	20	17
Lyon	21	26
Manchester	22	23
Roma	23	22
Prag	24	20
Birmingham	25	24
Budapeşte	26	27
Edinburgh	27	25
Atina	28	28
Oslo	29	29
İstanbul	30	30
Moskova	31	31

Kaynak: PwC. Avrupa Kentleri Gayrimenkul Sıralaması. www.pwc.com. (Erişim tarihi, 15-11-2021).

Küresel salgın süreci turizm sektörü başta olmak üzere tarım, hizmet, sanayi ve inşaat sektörü üzerinde bir dizi olumsuz etkiye neden olmuştur. Tüm sektörlerde olduğu gibi konut sektörü de bu süreçten çeşitli şekillerde etkilenmiştir. Salgının oluşturduğu etkinin boyutlarını ve ölçeğini anlamak için konut sektörüne odaklanmadan önce tarım, hizmet, sanayi ve inşaat sektörü üzerindeki etkilerini anlamak önem taşımaktadır.

2.1 Covid- 19'un Tarım Sektörü Üzerine Etkisi

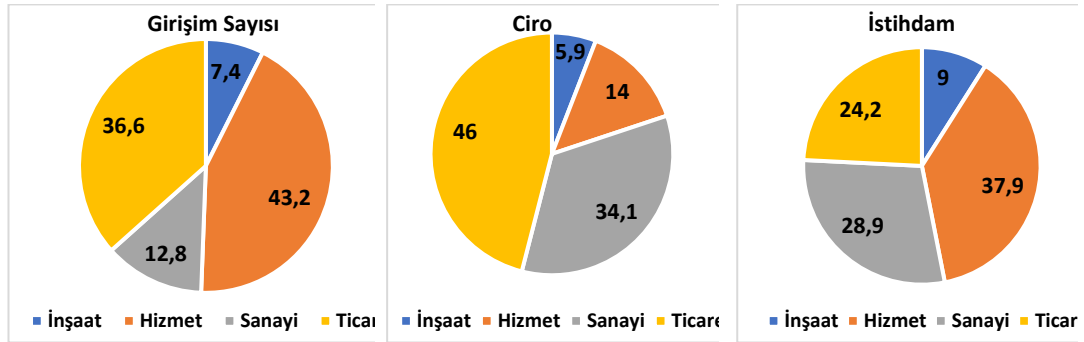
Covid-19 küresel salgını birçok sektör gibi tarım sektörü üzerinde de çeşitli etkilere yol açmıştır. Küresel salgın sürecinde ulusal hareketliliğin yanı sıra uluslararası hareketlilik önemli ölçüde etkilenmiştir. Günümüzde birçok ticari ürün gibi tarım ürünleri de farklı ülkelere ithal edilmektedir. Aynı zamanda Türkiye farklı ülkelere tarım ürünlerini ihraç etmektedir. Yaşanan küresel salgın, ticari hareketliliğin durmasına yol açmıştır. Bu nedenle dışa bağımlılığı yüksek olan ülkelerin besin maddesi tedarik etme süreçlerinde ciddi aksamalar meydana gelmiştir (Ongan, Bozdağ ve Ayer, 2020: 217). Tedarik süreçleri geniş bir uluslararası ağı ve lojistiği kapsamaktadır. Söz konusu tarım ürünleri olduğu zaman ürünlerin doğası gereği bu ağın herhangi bir aksaklık olmadan işlemesi gerekmektedir. Mevcut küresel salgın, tedarik zinciri ağlarında ciddi aksaklıklara yol açarak temel ihtiyaç olarak nitelendirilen gıda tedariğinin aksamasına yol açmıştır (Kayabaşı, 2020: 40). Piyasada yaşanan arz-talep dengesizliği ise gıda fiyatlarına artış olarak yansımıştır. Her ne kadar Türkiye gıda konusunda dışa

bağımlı bir yapıda olmasa da küresel salgın Türkiye’de gıda fiyatlarında artış yaşanmasına yol açmıştır.

2.2 Covid-19’un Hizmet Sektörü Üzerine Etkisi

Hizmet sektörü Covid-19 küresel salgınından en çok etkilenen sektör olarak karşımıza çıkmaktadır. Sürekli insan temasını içeren bu sektör sadece Türkiye’de değil, tüm dünyada durma noktasına gelmiştir. Restoran ve turizm işletmelerini içinde barındıran hizmet sektörü, 2020 yılının tamamını ve 2021 yılının ilk çeyreğini neredeyse tamamen kapalı olarak geçirmiştir. Bu nedenle hizmet sektörü bir yıldan uzun süredir herhangi bir katma değer üretememiştir. Özellikle bu sektörde çalışan bireyler küresel salgından en çok etkilenen kesim olarak sınıflandırılabilir.

Grafik 2.1’e göre 2020 yılında girişim sayısı en yüksek olan sektör %43,2’lik ile hizmet sektörüdür. Buna karşılık hizmet sektöründe elde edilen ciro toplam cironun sadece %14’üne, istihdam oranı ise %37,9’a karşılık gelmektedir. Genel olarak bakıldığında, en yüksek ciroyu sanayi ve ticaret sektörleri oluştururken, en yüksek istihdam oranı hizmet sektöründe gerçekleşmiştir. Bu nedenle hizmet sektöründe yaşanan herhangi bir aksaklık, çalışan kesimin önemli bir bölümünün işsizlik ve gelir kaybı gibi sorunlar yaşamasına neden olmaktadır. Bu açıdan Covid-19 küresel salgını özellikle hizmetler sektörü çalışanları için hissedilir bir olumsuz etkiye neden olmuştur.



Grafik 2.1. Girişim Sayısı, İstihdam ve Cironun Sektörlere Göre Oransal Dağılımı, (%), Türkiye, 2020.

Kaynak. TÜİK. Türkiye’deki Girişim İstatistikleri. www.tuik.gov.tr (Erişim 03.03.2021).

2.3 Covid-19'un Sanayi Sektörü Üzerine Etkisi

Sanayi sektöründe yaşanan sorunların ana nedenlerinden biri küresel lojistik ağında ve tedarik zincirinde yaşanan aksaklıklardır. Özellikle salgının ilk dönemlerinde deniz, kara ve hava yolu ulaşımı neredeyse durma noktasına gelmiştir. Bu gelişme her ne kadar üretim yapılsa da üretilen ürünlerin ihtiyaç duydukları küresel pazarlara ulaşamaması anlamına gelmektedir. Zor geçen 2020 yılının ardından sanayi sektöründe 2021 yılının ilk çeyreğinde önemli bir toparlanma görünmektedir (GYODER, 2021: 4). Ulaşım ve lojistik ağının yeniden faaliyete geçmesi, üretilen sanayi ürünlerinin rahatlıkla diğer ülkelere ulaştırılmasına izin vermiştir. Her ne kadar 2021 yılının nisan ayında Türkiye genelinde sanayi üretiminde %30,2 seviyesinde bir daralma (TCMB, 2021: 2) gözlenmiş olsa da bu daralma yavaş yavaş geride kalmaktadır. 2021 yılının Mayıs ayında Türkiye genelinde sanayi üretiminde bir önceki aya göre %17,4 seviyesinde bir artış gözlenmiştir. Aynı zamanda sanayi sektörü ciro ve perakende satış açısından toparlanma eğilimi göstermektedir.

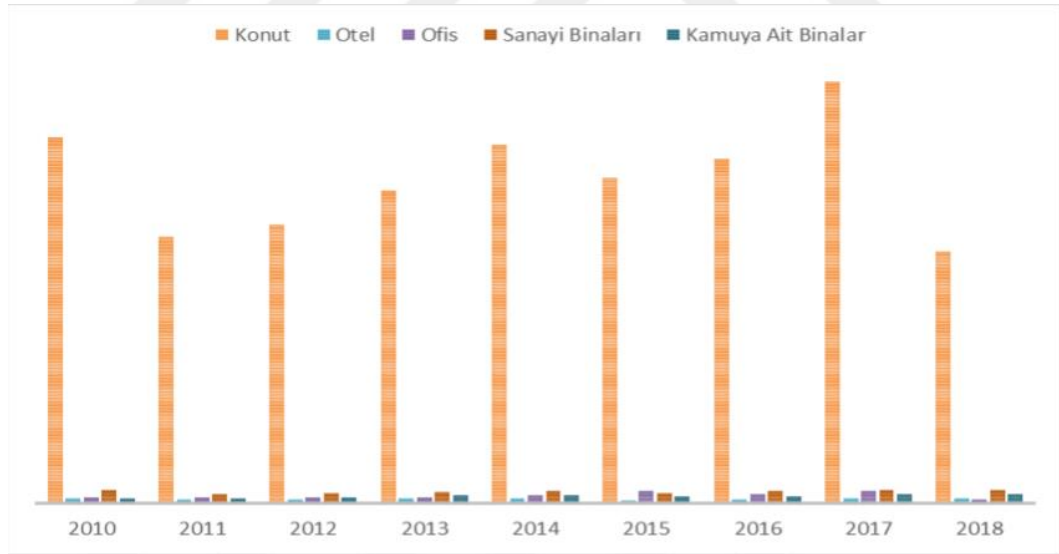
2.4 Covid-19'un İnşaat Sektörü Üzerine Etkisi

Covid-19 küresel salgını, inşaat ve konut sektöründe ciddi etkilere yol açmıştır. Türkiye'deki ilk vakanın 2020 yılının Mart ayında görülmesiyle birlikte ülke genelinde birtakım önlemler alınmıştır. Buna karşılık 2020 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %14 seviyesinde bir artış yaşamıştır. Bu artışla birlikte 2020 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde 283.731 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Daha sonraki aşamada ise, konut satışlarının azalmasını önlemek için bir dizi önlemler uygulanmıştır. 2020 yılının Nisan ayından itibaren kamu bankaları konut kredisi verme konusunda çeşitli kolaylıklar sağlamıştır. Bu sayede salgının devam ettiği 2021 yılının Mayıs ayı konut satışları %6,4 aylık artışla en yüksek aylık değişime ulaşmayı başarmıştır. Türkiye'de inşaat sektörü ele alındığında küresel salgın öncesinde son sekiz çeyrektir devam eden bir daralma görülmektedir (Sözcü, 2021: 1). Bu durum küresel salgının ortaya çıkmasıyla etkisini daha fazla hissettirmiştir. Ancak uygulanan düşük faizli kredi politikaları, inşaat sektörün hizmet sektörü başta olmak üzere diğer sektörlerle göre daha az etkilenmesine yol açmıştır.

2.4.1 Türkiye’de İnşaat Sektörünün Gelişimi

Ekonomi açısından büyük paya sahip olan gayrimenkul piyasası, tüketim harcamalarının yönü ve toplumsal refahın ilerleyebilmesi açısından büyük önem taşımaktadır. Türkiye’yi örnek aldığımızda tüketiciler, enflasyon ortamındaki belirsizliklere karşı ellerinde bulunan sermayenin reel değerini korumak adına gayrimenkul piyasasına yönelmektedirler (Er, 2021: 7).

Türk inşaat sektöründe sektörün büyük bir payını konut inşaatları oluşturmaktadır. Her ne kadar ticaret ve iş merkezleri olarak kabul gören İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük şehirlerde ofis piyasası büyük bir atılım içerisinde olsa da konut piyasası halen inşaat sektörünün görünümünü belirlemekte ve yatırım anlamında en çok değerlendirmeye alınan bir varlık konumunda bulunmaktadır. Bu temelde, inşaat sektörü büyümesinin ölçülmesi için bakılması gereken en önemli değişkenlerden biri konut satışları olmaktadır. Konut satışları ve talepleri sektörle ilgili büyümenin görülebilmesi ve tüketici eğilimlerinin ne yönde olduğunun ölçülebilmesi bakımından büyük bir önem teşkil etmeye devam etmektedir (Gümrükçüoğlu, 2018: 113).



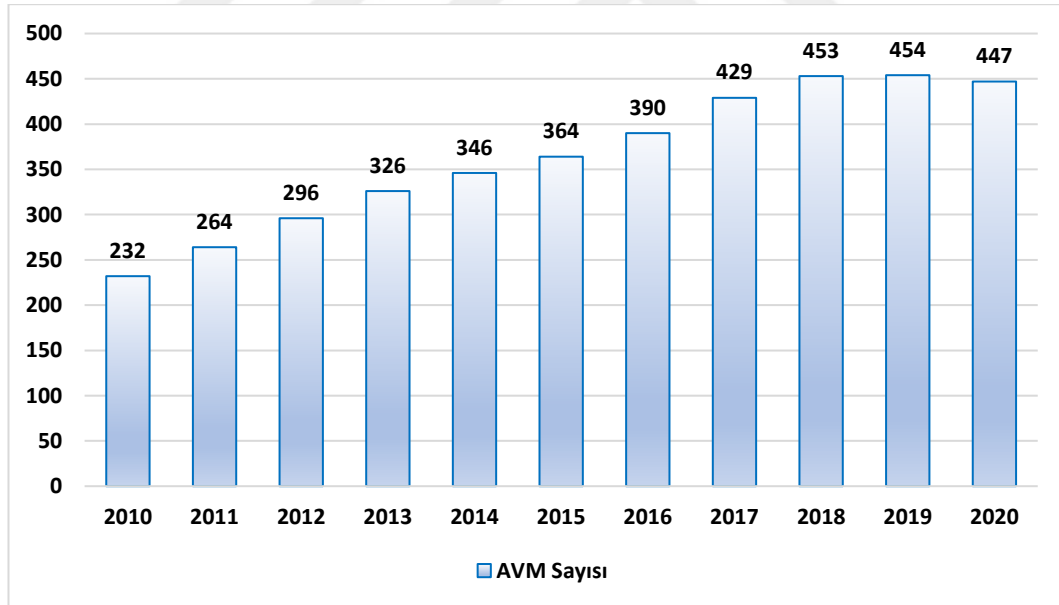
Grafik 2.2. Türkiye’de Yüz Ölçümü Bakımından 2010-2018 Yılları Arasında Gayrimenkul Türlerine Göre Dağılım

Kaynak. Er, Ş., (2021: 4). Türkiye gayrimenkul sektörü finansman araçları: İpotekli konut kredileri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın mevcut durumu.

Grafik 2.2’de görüldüğü üzere Türkiye’de inşaat sektöründe yüz ölçümü açısından en yaygın olan gayrimenkul türü konut olarak karşımıza çıkmaktadır.

Konut, 2010 yılından 2018 yılına kadar en baskın olan gayrimenkul türü olarak görülmektedir. Buna karşılık yüz ölçümü açısından 2018 yılında otel ve ofis binalarında da göreceli bir artış olduğu buna karşılık konutların toplam yüz ölçümü olarak daha az yer kapladığı görülmektedir.

Türkiye’de böyle bir değişimin neden yaşandığına dair bilgi sağlanmakta, Grafik 2.3, 2010-2019 yılları arasında inşa edilen alışveriş merkezi (AVM) sayılarını net bir şekilde göstermektedir. 2010 yılında sadece 232 olan alışveriş merkezi sayısı 2019 pandemi yılına kadar her sene artış göstermiştir. Bu tarihten sonra 2020 yılında azaldığı grafikten anlaşılmaktadır. Buna göre alışveriş merkezi sayısı 2011 yılında 264, 2012 yılında 296, 2013 yılında 326, 2014 yılında 346, 2015 yılında 364, 2016 yılında 390, 2017 yılında 429, 2018 yılında 453 ve 2019 yılında 454 olarak gerçekleşmiştir (GYODER, 2021: 44). Bu rakamlar ele alındığı zaman Türkiye inşaat sektöründe sadece konut alanında, değil aynı zamanda alışveriş merkezi gibi farklı inşaat alanlarında da yatırımlar olduğu açıkça görülmektedir.



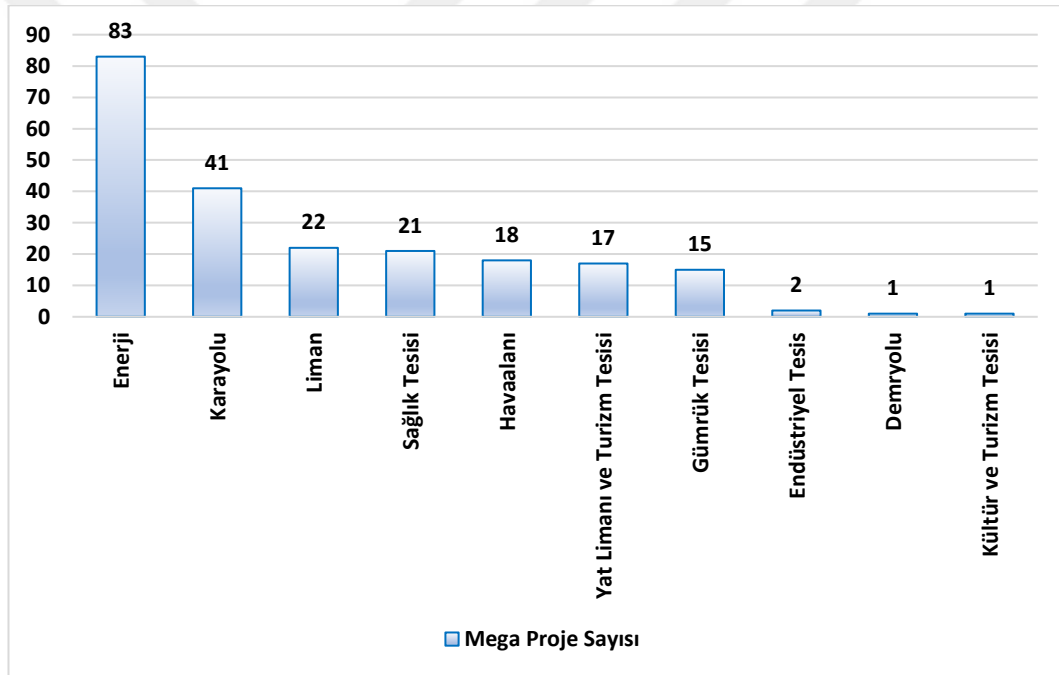
Grafik 2.3. Türkiye’de 2010-2020 Yılları Arasında İnşa Edilen Toplam Alışveriş Merkezi (AVM) Sayısı

Kaynak: GYODER, Alışveriş Merkezi İnşaatı İstatistikleri (2021). www.gyoder.com. (Erişim Tarihi 15-11-2021).

Diğer yandan Türkiye’de inşaat sektörü, özellikle 2015 ve sonrasında mega proje olarak adlandırılan farklı projelere de imza atmıştır (Er, 2021: 13).

Mega proje olarak adlandırılan bu projeler içerisinde enerji sektörü, karayolu, liman, sağlık tesisi, havalanı, yat limanı ve turizm tesisleri, gümrük tesisleri, endüstriyel tesisler, demiryolu ve kültür ve turizm tesisleri yer almaktadır.

Grafik 2.4'e göre Türkiye'de 2020 yılında 83 adet enerji sektörü, 41 adet karayolu, 22 adet liman, 21 adet sağlık tesisi, 18 adet havalanı, 17 adet yat limanı ve turizm tesisleri, 15 adet gümrük tesisleri, 2 adet endüstriyel tesis, 1 adet demiryolu, 1 adet kültür ve turizm tesisi inşaat projesi bulunmaktadır. Bu veriler Türkiye'de inşaat sektöründe yaşanan değişimler ve inşaat sektörünün genel olarak izlediği yol hakkında fikir vermektedir. Buna göre günümüzde inşaat sektörü sadece konut alanına odaklanmakla kalmayarak mega proje olarak adlandırılan büyük ölçekli ve büyük yatırımlı projeleri de gerçekleştirmektedir.



Grafik 2.4. Türkiye’de Mega Proje Olarak Nitelendirilen Proje Sayısı ve Proje Türleri

Kaynak: GYODER, Alışveriş Merkezi İnşaatı İstatistikleri (2019). www.gyoder.com. (Erişim Tarihi 15-11-2021).

2.4.2 Türkiye’de Covid-19’un İnşaat Sektörü Üzerine Etkisi

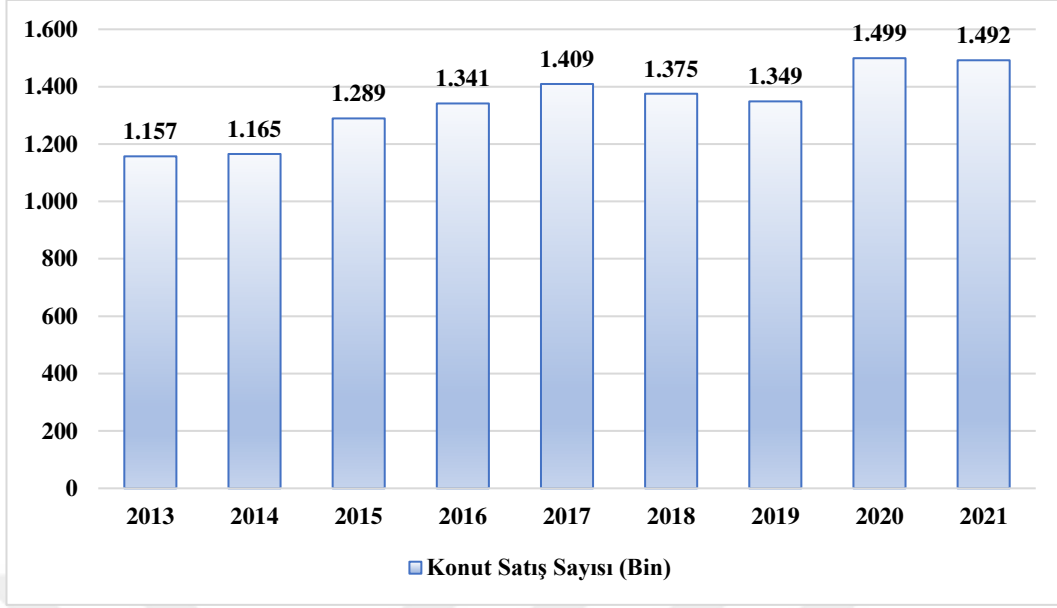
Covid-19 salgınının ilk dönemlerinde alınan tedbirler nedeniyle Türkiye’de inşaat sektörü durma noktasına gelmiştir. Ancak ilerleyen zamanlarda salgının etkileri ortadan kalkmasa bile inşaat sektöründe bir hareketlenme olduğu görülmektedir. TÜİK tarafından sunulan haziran 2021 verileri ele alındığı zaman

inşaat sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin %53,1'i sektördeki faaliyetlerini kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını ifade etmiştir. Buna göre sektörde faaliyet gösteren şirketlerin yarısından daha fazlası, sektörün faaliyetlerine herhangi bir sorun yaşamadan devam ettiğini ifade etmektedir. Diğer yandan %46,9'u ise, faaliyetlerin kısıtlanmasına neden olan en az bir temel faktör olduğunu işaret etmiştir. Bu veriler ele alındığında Mayıs ve Haziran aylarında inşaat sektöründe kısıtlayıcı faktörün farklı nedenlerden kaynaklandığı görülmektedir. Mayıs ayında firmaların %24,2'si finansal sorunları, %26,6'sı talep yetersizliğini ve %30,1 ise diğer faktörleri inşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayıcı faktörler olarak göstermiştir. Diğer yandan Haziran ayı verileri incelendiğinde ise; firmaların %26,7 si firmaların finansal sorunları, %19,1'i talep yetersizliğini ve %25,8'i ise diğer faktörleri sektörü kısıtlayan faktörler olarak göstermiştir. Bu açıdan bakıldığında zaman inşaat sektörü göreceli olarak salgının etkilerinden arınmış olsa da finansman sorunları hala faaliyetleri etkileyen önemli bir faktördür.

Covid-19'un inşaat sektörü üzerindeki etkilerini anlamak için bakılacak diğer bir gösterge ise; konut satışlarıdır. Konut satışları, sektördeki talebi gösteren en önemli faktörlerden birisidir. Bu noktadan hareketle salgının etkilerini anlamak adına son 7 yılın konut satış değerleri karşılaştırılmıştır.

Literatürde Covid-19 pandemisinin Türkiye'de konut piyasasına etkileri konusunda yapılan bir araştırmaya rastlanmamıştır. Covid-19 salgınının Türkiye'deki konut satışı üzerindeki etkisini anlamak için sadece 2020 ve 2021 yılına bakılması yeterli olmayacaktır. Bu nedenle, bu çalışma kapsamında 2013-2021 yılları arasında Türkiye'deki konut satışlarına dair veriler incelenmektedir.

Grafikte 2.5'te Türkiye'de 2013-2021 dönemi arasındaki yıllık toplam konut satış sayıları verilmektedir. Grafikte yer alan verilere göre Türkiye'de konut satış sayısı 2013 yılında toplam 1.157 bin iken, bu sayı sonraki yıllarda artış eğilimi göstererek 2017 yılında 1.409 bine ulaşmıştır. Covid 19 salgınının başlangıcı kabul edilen 2019 yılında Türkiye'de konut satış sayılarının 1.349 bine gerilediği, 2020 yılında ise düşük faizli konut kredilerinin etkisi görülmektedir. Bu yılda Türkiye'de toplam konut satış sayıları 1.499 bine yükselmiştir. Grafikte yer alan verilere göre Türkiye'de en çok konut satışının 2020 yılında gerçekleştiği anlaşılmaktadır. 2021 yılında ise toplam konut satış sayıları tekrar azalma eğilimi göstererek 1.492 bin adet olmuştur.



Grafik 2.5. Yıllara Göre Toplam Konut Satış Sayıları (Bin), 2013-2021, Türkiye.

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, www.tuik.gov.tr (Erişim tarihi 15-11-2021).

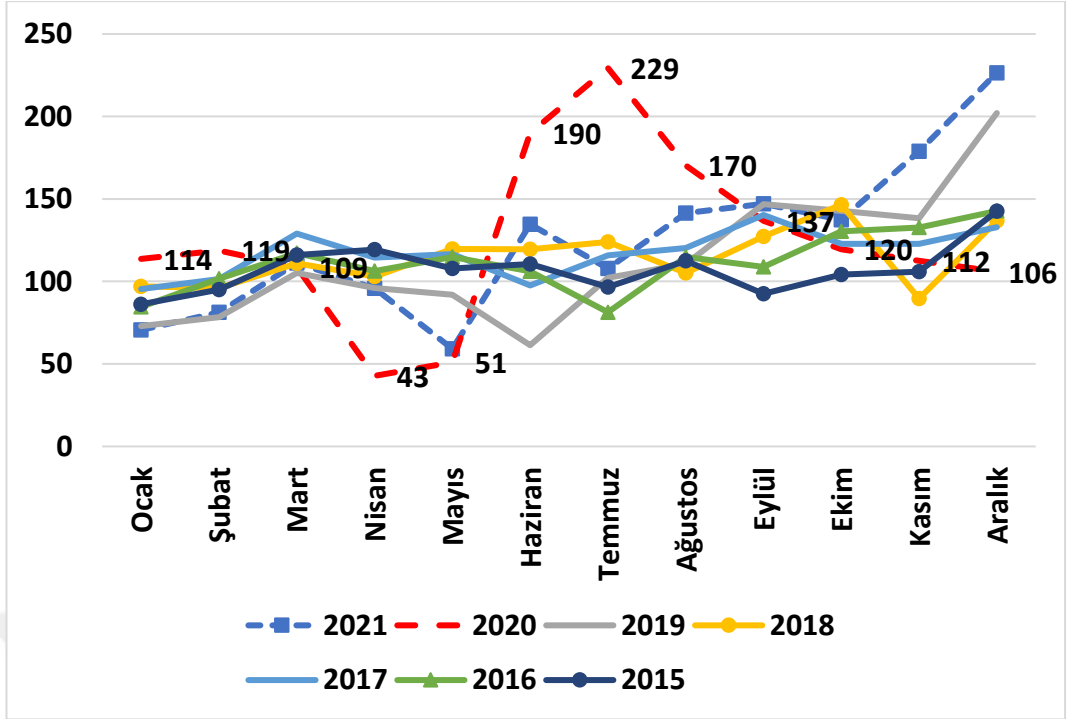
Tablo 2.3'te Grafik 2.5'in daha iyi anlaşılabilmesi amacıyla 2013-2021 yılları arasında Türkiye'de bir önceki yıla göre toplam konut satış sayılarında yaşanan değişim yüzdesel olarak karşılaştırılmıştır. Bir önceki yıla göre değişim oranlarına bakıldığında tüm yıllarda konut satış sayılarında artış yaşandığı anlaşılmaktadır. Tablo 2.3'e göre, en düşük artış 2014 yılında gerçekleşmiştir. 2013 yılına göre 2014 yılında toplam konut satış sayılarında değişim oranı %0,71'dir. En yüksek değişim oranının yaşandığı yıl ise 2020 yılıdır. Bu durum, 2019 yılı sonuna doğru ortaya çıkan Covid-19 salgını nedeniyle konut satışlarındaki durgunluk ile açıklanabilir. 2020 yılında gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluğun giderilmesi amacıyla kamu bankalarından verilen düşük faizli konut kredilerinin etkisi görülmektedir. 2020 yılı 2019 yılına göre konut satış sayılarında %11,2'lik bir artış ile sonuçlanmıştır. 2020 yılında düşük faizli konut kredilerinin sona ermesi nedeniyle konut satış sayılarındaki canlanma 2021 yılında sona ermiş ve 2021 yılında toplam konut satış sayısının bir önceki yıla göre %0,5 azaldığı görülmüştür.

Tablo 2.3. Konut Satışının 2013-2021 Yılları Arasındaki Yıllara Göre Değişimi (%)

	Konut Satış Sayısı			Konut Satış Değişim		
	İpotekli	Diğer	Toplam	İpotekli	Diğer	Toplam
2013	460.112	697.078	1.157.190	-	-	-
2014	389.689	775.692	1.165.381	15,31	11,28	0,71
2015	434.388	854.932	1.289.320	11,47	10,22	10,64
2016	449.508	891.945	1.341.453	3,48	4,33	4,04
2017	473.099	936.215	1.409.314	5,25	4,96	5,06
2018	276.820	1.098.578	1.375.398	41,49	17,34	2,41
2019	332.508	1.016.221	1.348.729	20,11	7,5	1,94
2020	573.337	925.979	1.499.316	72,4	8,9	11,2
2021	294.530	1.197.326	1.491.856	-48,6	29,3	-0,5

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, www.tuik.gov.tr (Erişim tarihi 15-11-2021).

Türkiye’de 2015-2021 dönemi arasındaki aylık konut satış miktarları grafik 2.6’da verilmektedir. Grafiğe göre 2020 yılı hariç diğer yıllarda aylık konut satış sayıları benzer bir eğilim izlemektedir. İncelenen yılların aralık aylarında konut satış sayılarında artış görülürken, 2020 yılının aralık ayında azalma görülmektedir. Bu duruma neden olarak Covid-19 salgının aylara göre konut satış sayıları üzerindeki etkisi gösterilebilir. Diğer yıllara göre 2020 yılı nisan ve mayıs aylarında konut satış sayılarında azalma görülmektedir. Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk haziran ayında verilen düşük faizli konut kredisi ile giderilmiştir. 2020 yılının haziran ve temmuz aylarında diğer yılların aynı aylarına göre iki kata yakın konut satışı gerçekleşmiştir. Ancak gayrimenkul sektöründe yaşanan canlanma uzun sürmemiş ve ağustos ayından aralık ayına doğru konut satış sayıları azalma eğilimi göstermiştir. Düşük faizli konut kredisinin konut sektörü üzerindeki etkinliği azalmış ve 2020 yılı aralık ayına gelindiğinde diğer yılların altında konut satışı gerçekleşmiştir. Bunun yanında, 2021 yılında konut satış sayılarının 2020 yılı öncesi yıllara benzer bir şekilde normal seyrine döndüğü görülmektedir.

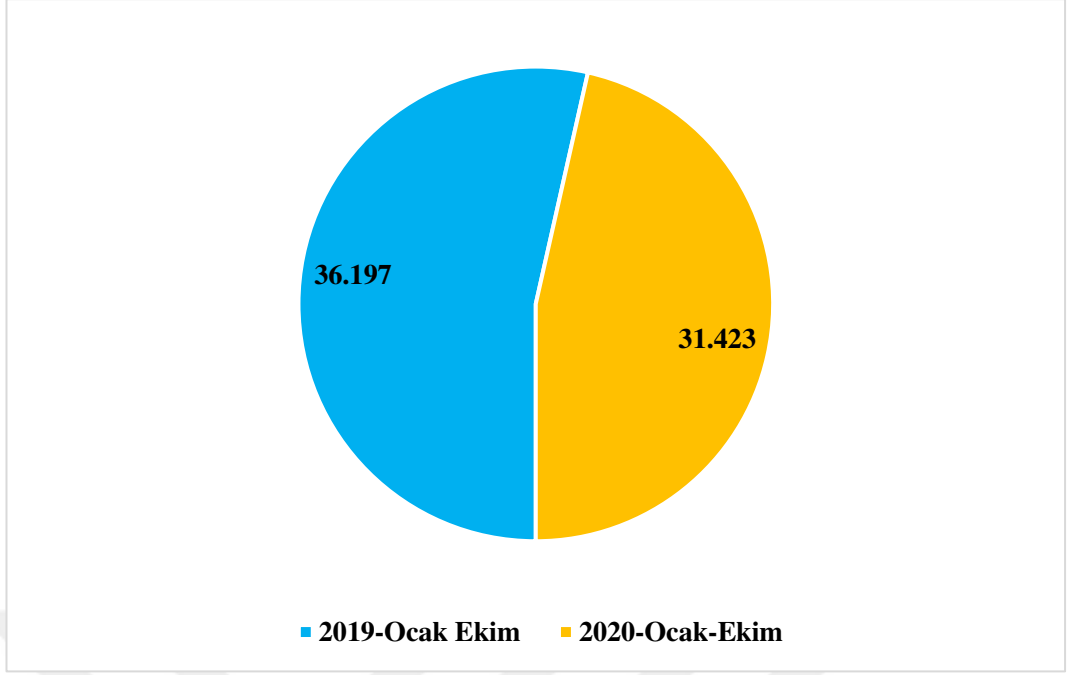


Grafik 2.6. Yıllara ve Aylara Göre Konut Satış Sayıları, (Bin), 2015-2021, Türkiye

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, www.tuik.gov.tr. (Erişim tarihi 15-11-2021).

Yurtiçi piyasada yabancılara satılan konut satış sayılarına bakılması, küresel düzeyde Covid-19'un konut sektörü üzerine etkisinin incelenmesine yardımcı olacaktır.

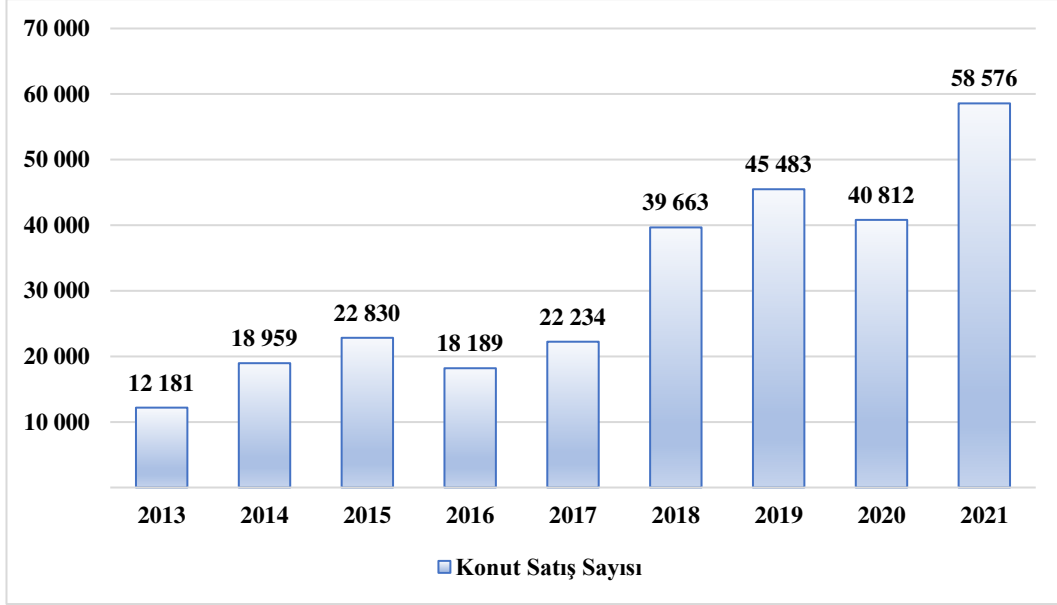
Bu amaçla, grafik 2.7'de Türkiye'de yabancılara satılan konut sayılarının 2019 ve 2020 yıllarına ait verileri gösterilmektedir. 2019 yılında ocak ve ekim ayları içerisinde yabancılara satılan konut sayısı 36.197 iken, bu sayı 2020 yılında ocak ve ekim ayları içerisinde 31.423'e düşmüştür. Yabancılara yönelik konut satışındaki azalmanın nedeni olarak, Covid-19'un küresel düzeyde inşaat sektörü üzerine olumsuz etkisi gösterilebilir.



Grafik 2.7. Yabancılarla Satılan Konut Satış Sayıları, (Bin), 2019 ve 2020, Türkiye

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, www.tuik.gov.tr (Erişim tarihi 15-11-2021).

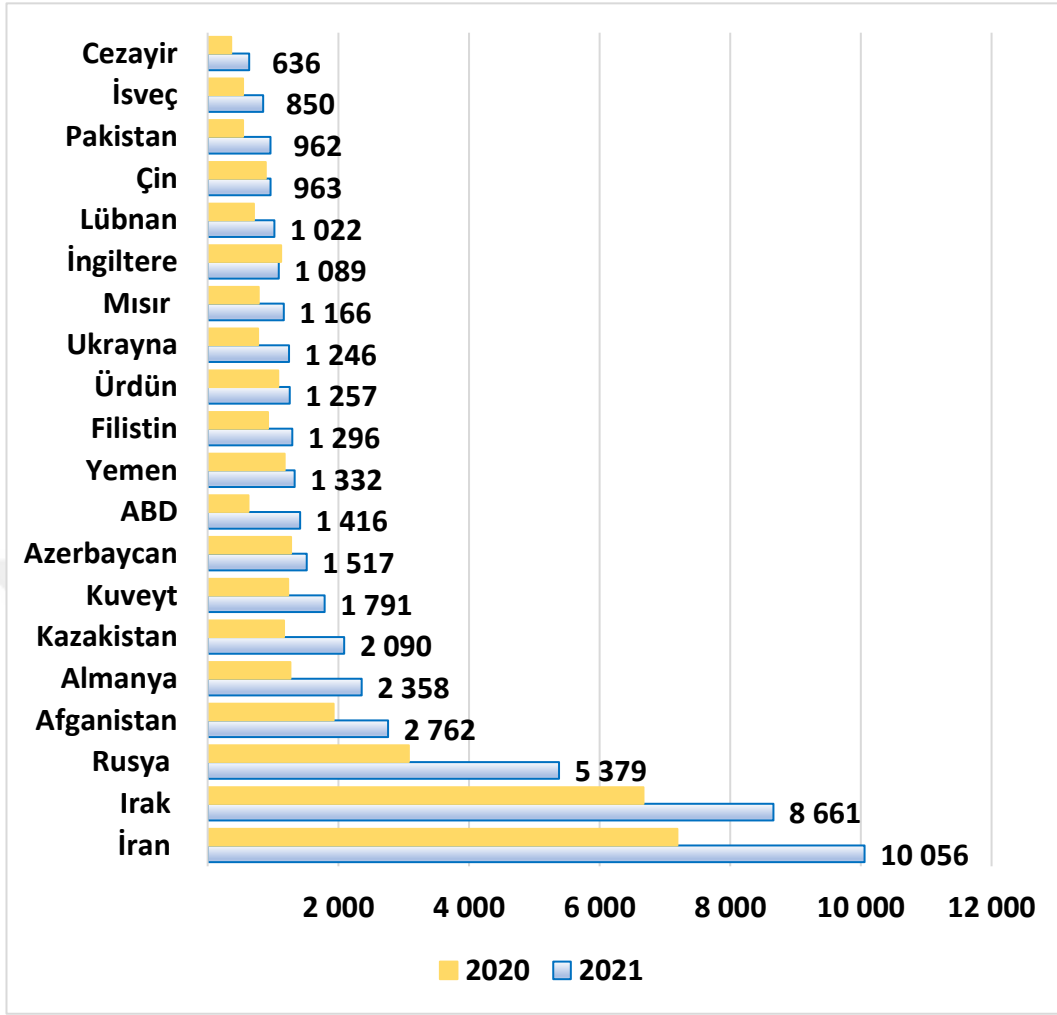
Türkiye’de 2013-2021 yılları arası yabancı uyruklulara yönelik yapılan konut satışı verilerinin incelenmesi ve Covid-19 salgınının küresel etkisinin görülebilmesi amacıyla grafik 2.8 oluşturulmuştur. Türkiye’de yabancılarla satılan konut sayısının 2013 yılından 2019 yılına kadar artış eğilimi gösterdiği görülmektedir. 2013 yılında yaklaşık 12 bin olan satılan konut 2019 yılında 45 bine ulaşmıştır. Covid-19 salgının yaşandığı 2020 yılında bu rakamın 40 bine gerilediği görülmektedir. 2021 yılında ise, konut piyasasının normal seyrinde devam ederek tekrar artış eğilimi gösterdiği anlaşılmaktadır. Türkiye’de 2021 yılında yabancılarla satılan konut sayısı 58.576’ya ulaşmıştır.



Grafik 2.8. Yabancılarla Satılan Konut Satış Sayıları, 2013-2021, Türkiye

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, www.tuik.gov.tr (Erişim tarihi 15-11-2021).

2020 ve 2021 yıllarında Türkiye’de uyruklarına göre yabancılarla satılan konut sayıları grafik 2.9’da gösterilmektedir. 2021 yılında bir önceki yıla göre Türkiye’de İngiltere hariç diğer ülke vatandaşlarının konut satış sayılarında artış olduğu görülmektedir. Türkiye’de 2021 yılında en fazla konut satışı yapılan ülke İran’dır. 2021 yılında İran vatandaşlarına yaklaşık 10 bin konut satışı gerçekleşmiştir.



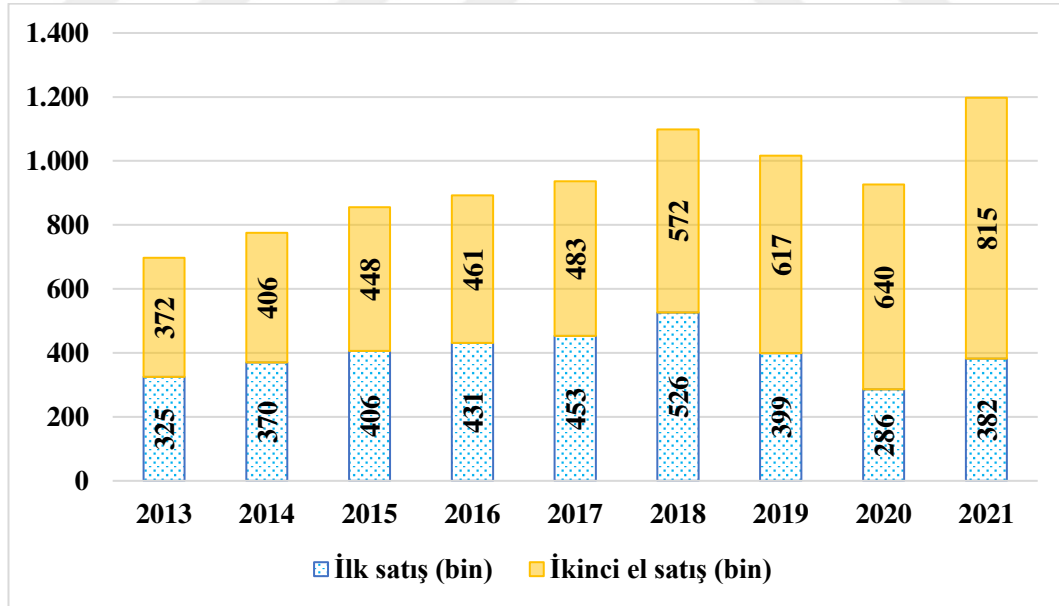
Grafik 2.9. Ülke Uyruklarına Göre Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, www.tuik.gov.tr (Erişim tarihi 15-11-2021).

Türkiye’de Covid-19’un gayrimenkul sektöründe görülen olumsuz etkisine yönelik uygulanan düşük faizli konut kredilerinin, ikinci el konut satışı yerine daha çok ilk el konut satışlarında kullanılması bu sektörün canlanmasına katkı sağlayabilir. Bu nedenle grafik 2.10’da Türkiye’de 2013 ve 2021 yılları arası ilk ve ikinci el konut satış sayıları verilmektedir. 2020 yılında verilen düşük faizli konut kredilerinin ilk el konut satışlarından çok ikinci el konut satışlarında kullanıldığı görülmektedir. 2020 yılında ilk el konut satış sayısı 2019 yılında konut satış sayısının altında kalmasına rağmen, ikinci el konut satış sayıları 2019 yılının üzerinde gerçekleşmiştir. Bu durum gayrimenkul sektörünün canlanması

amacıyla verilen düşük faizli konut kredilerinin etkinliğinin azalmasına neden olmuştur.

Grafik 2.10'a göre, 2013-2018 yılları arası ilk ve ikinci el konut satış sayılarında artış eğilimi olduğu anlaşılmaktadır. 2013 yılında ilk ve ikinci el konut satış sayıları sırası ile 325 bin ve 372 bin iken, 2018 yılına gelindiğinde satış sayıları sırası ile 526 bin ve 572 bine ulaşmıştır. Bu tarihten sonra ilk el konut satış sayılarında gerileme görülmüştür. 2020 yılına gelindiğinde ilk el konut satış sayıları 286 bin olmuştur. Covid-19 salgınına kapsayan 2019 ve 2020 yıllarında ikinci el konut satış sayılarında artış eğiliminin devam ettiği, 2020 yılında Türkiye'de ikinci el konut satış sayısının 640 bine ulaştığı görülmektedir. Bu durum, gayrimenkul piyasası üzerinde Covid-19 salgınının etkili olduğunu göstermektedir. Covid-19 sürecinde alım gücünün düşmesi nedeniyle ilk el konutlara talep azalırken, ikinci el konutlara talebin arttığı anlaşılmaktadır. 2021 yılında ise Covid-19 salgınının etkisinin azaldığı, konut piyasasının normal seyrine geri döndüğü görülmektedir. 2021 yılında ilk ve ikinci el konut satış sayılarının arttığı görülmektedir. Buna göre 2021 yılında Türkiye'de ilk ve ikinci el konut satış sayısı sırası ile yaklaşık 382 bin ve 815 bindir.



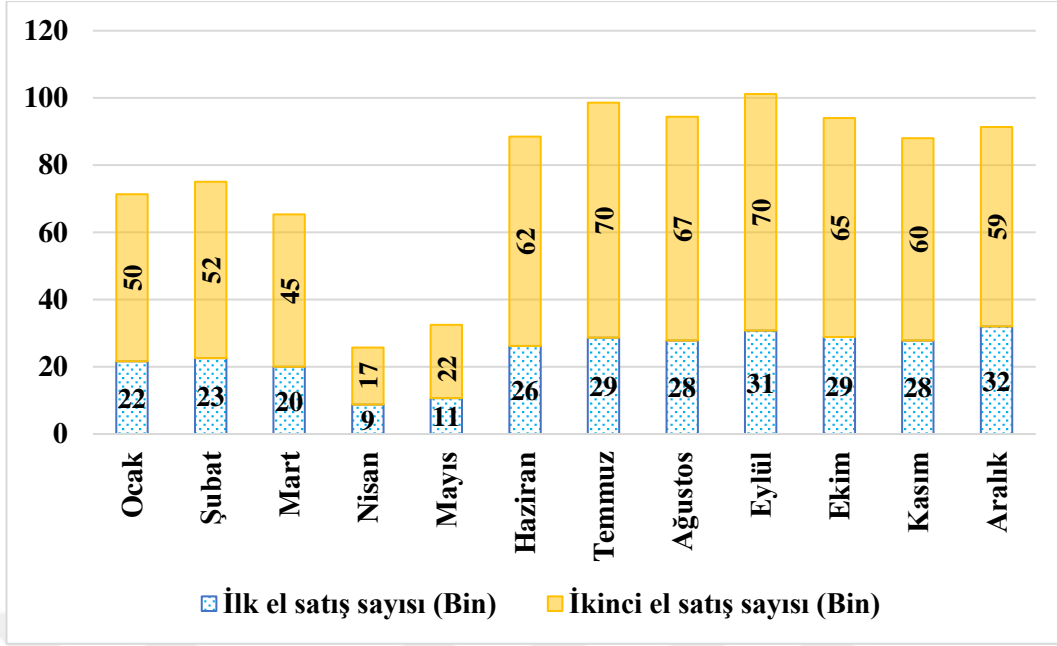
Grafik 2.10. Yıllara Göre İlk el ve İkinci el Konut Satış Sayıları (Bin), 2013-2021, Türkiye

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, www.tuik.gov.tr (Erişim tarihi 15-11-2021).

Grafik 2.11’de salgının en yoğun olarak yaşandığı 2020 yılında aylara göre Türkiye’de ilk ve ikinci el konut satış sayıları görülmektedir. 2020 yılında ocak, şubat ve mart aylarında ilk ve ikinci el konut satış sayıları birbirine yakinken, nisan ve mayıs aylarında sert bir düşüş görülmektedir. Ocak ayında yaklaşık 22 bin ilk el, 50 bin ikinci el konut satışı gerçekleşmiştir. Şubat ayında ilk ve ikinci el konut satışı sırası ile 23 bin ve 52 bin olurken, mart ayında 20 bin ve 45 bin olmuştur. 2020 yılı nisan ve mayıs aylarında ilk el konut satış sayıları 9 bin ve 11 bin iken, ikinci el konut satış sayıları 17 bin ve 22 bindir. Düşük faizli konut kredilerinin konut satışları üzerindeki etkisi net bir şekilde görülmektedir. Haziran ayında konut satış sayıları ilk elde yaklaşık iki, ikinci elde yaklaşık 3 kat artmıştır. Buna göre haziran ayında ilk ve ikinci el konut satış sayısı 26 bin ve 62 bin olmuştur. Diğer aylarda konut satış sayıları haziran ayı ile benzer şekilde gerçekleşmiştir. 2020 yılı aralık ayı ilk ve ikinci el konut satış sayıları ise 32 bin ve 59 bin olmuştur.

Covid-19 salgının etkilerinin yoğun olarak hissedildiği mart, nisan ve mayıs aylarında hem ilk el hem ikinci el konut satışlarında düşüş yaşanmıştır. Yaşanan bu düşüşün nedeni mart, nisan ve mayıs aylarında salgının etkisiyle yaşanan ekonomik krizde sermaye sahiplerinin alım gücünün azalmasının yanında, Türkiye genelinde uygulanan sokağa çıkma kısıtlamaları olarak gösterilebilir. Özellikle üç ay boyunca yoğun olarak uygulanan sokağa çıkma kısıtlamalarının neticesinde insanlar konut araştırmak, konut bakmak, konut satın almak ve gerekli işlemleri yapmak için dışarı çıkamamıştır.

Haziran ayında düşük faizli konut kredilerinin etkisiyle hem ilk hem de ikinci el konut satışlarında artış yaşandığı görülmektedir. Bunun yanında mart, nisan ve mayıs aylarında ertelenen konut satışlarının haziran ayında gerçekleştiği düşünülebilir. Temmuz ayından yıl sonuna kadar özellikle ikinci el konut satışlarındaki artış devam etmiştir. Ayrıca, sokağa çıkma kısıtlamaları nedeniyle evde kalan bireylerin daha geniş bir eve, bahçeli bir eve ya da farklı bir konut türüne geçme ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

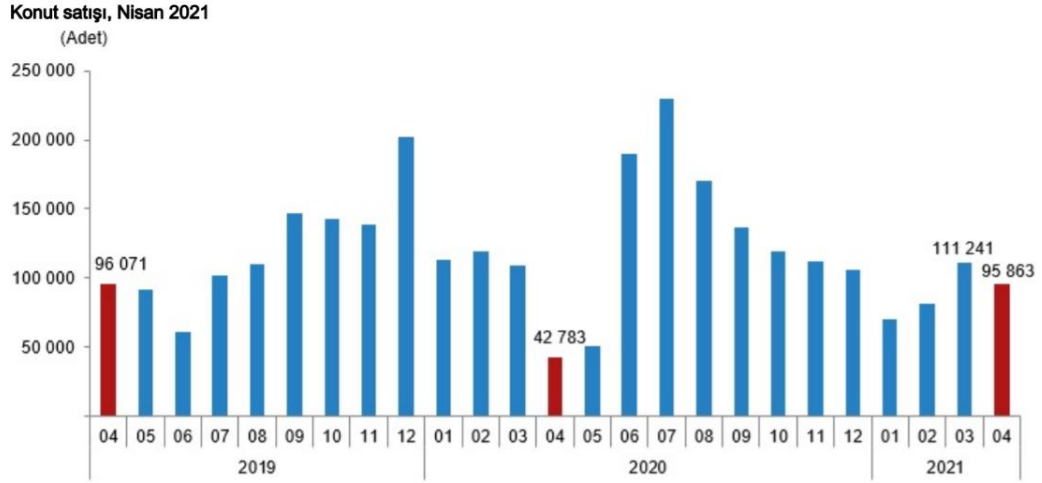


Grafik 2.11. Aylara Göre İlk el ve İkinci el Konut Satış Sayıları (Bin), 2020, Türkiye

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, www.tuik.gov.tr (Erişim tarihi 15-11-2021).

Gönen ve Çetinkaya (2021) tarafından yapılan bir çalışma, Covid-19 salgınının konut tercihi üzerindeki etkisini incelemiştir. Çalışmada küresel salgının Uşak ilinde konut tercihlerini değiştirdiği ve tüketicilerin müstakil evlere daha çok yöneldiği sonucuna ulaşılmıştır.

Aynı zamanda Covid-19'un konut talebi üzerindeki etkilerini görmek için yıl içinde meydana gelen konut satış rakamlarını incelemek ve salgının en yoğun olduğu dönemle mevcut dönemi karşılaştırmak büyük bir önem taşımaktadır. Türkiye'de 2020 yılının mart ayından sonra salgın ciddi bir artış göstermiştir. Salgın nedeniyle alınan tedbirler ise nisan ayından itibaren etkilerini göstermeye başlamıştır.



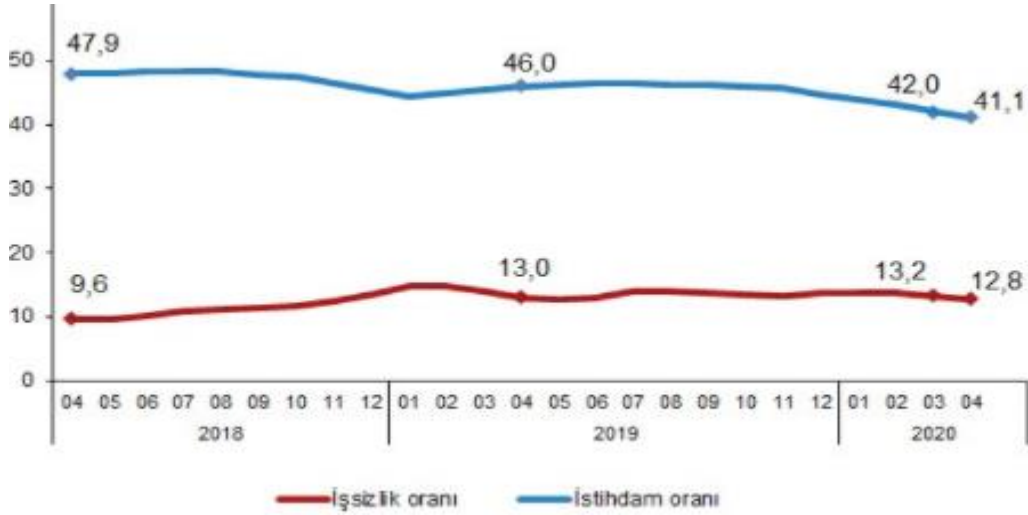
Grafik 2.12. Türkiye’de Nisan 2020 ve Nisan 2021 Konut Satış Sayısı

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, www.tuik.gov.tr (Erişim tarihi 15-11-2021).

Grafik 2.12 2019, 2020 ve 2021 yıllarında meydana gelen toplam konut satışlarını göstermektedir. Nisan 2020 döneminde sadece 42 bin 738 adet, nisan 2021 döneminde ise 95 bin 863 konut satışı gerçekleşmiştir. Bu veriler 2019 verileriyle karşılaştırıldığında nisan 2019 döneminde 96 bin 71 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bu üç dönem karşılaştırıldığı zaman salgının konut satışları dolayısıyla inşaat sektörü üzerindeki etkileri daha açık bir şekilde görülmektedir. 2019, 2020 ve 2021 yılları nisan ayı verileri karşılaştırıldığı zaman 2020 yılında ciddi bir düşüş olduğu, ancak bu düşüşün 2021 yılında ortadan kalktığı görülmektedir.

2.4.3 Türkiye’de Covid-19’un İşgücü Piyasasında İşsizlik Üzerine Etkisi

Covid-19 salgını işgücü piyasasını da önemli ölçüde etkilemiştir. Özellikle 2020 yılının mart ayında başlayan kapanmalar ve kısıtlamalar, birçok kişinin ücretsiz izne gönderilmesine ya da işten çıkarılmasına neden olmuştur. Söz konusu gelişmeler sadece ülkemizde değil dünyanın diğer ülkelerinde de yaygın bir şekilde yaşanmıştır.



Grafik 2.13. Türkiye’de Nisan 2018-Nisan 2020 İşsizlik Oranları

Kaynak: TÜİK, İşsizlik İstatistikleri, www.tuik.gov.tr (Erişim tarihi 15-11-2021)

İşsizlik oranları yardımıyla bir karşılaştırma yapabilmek için, grafik 2.13’te salgının etkilerinin en çok hissedildiği nisan ayı referans olarak seçilmiştir. Nisan 2018 döneminde işsizlik oranı %9,6 şeklinde olurken istihdam oranı ise %47,9 olmuştur. Nisan 2019 döneminde ise; işsizlik oranı %13, istihdam oranı ise %46, dır. Diğer yandan nisan 2020 döneminde ise; işsizlik oranı %12,8, istihdam oranı ise %41,1’dir. Bu veriler ele alındığında 2019 yılının nisan ayında işsizliğin bir önceki yılın aynı dönemine göre önemli ölçüde arttığı görülmektedir. Ancak yaşanan bu artış küresel salgınla ilişkili değildir. Çünkü Çin’in Wuhan kentinde ortaya çıkan salgın ilk defa aralık 2019 döneminde dile getirilmiş, Türkiye’deki ilk vaka ise mart 2020 döneminde tespit edilmiştir. Diğer yandan nisan 2020 döneminde işsizliğin neredeyse aynı kaldığı, istihdam oranının %46 seviyesinden %41,1 seviyesine düştüğü görülmektedir.

2.4.4 Türkiye’de Covid-19’un İşgücü Üzerindeki Etkileri ve İstihdam Tedbirleri

Yaşanan olumsuz durumların önüne geçmek amacıyla Türkiye Cumhuriyeti hükümeti tarafından çeşitli yardım paketleri açıklanmıştır. Bu kapsamda 100 milyar TL büyüklüğünde kriz paketi açıklanmıştır (Yücel, 2020: 2). Açıklanan yardım ve teşvik paketinin ana amacı, ortaya çıkan iş ve işgücü kaybını telafi ederek vatandaşlara yardımcı olmaktır. Ayrıca iş verenlerin işçileri işten çıkarmasını engellemek için çeşitli önlemler de alınmıştır. Bu kapsamda “Yeni Koronavirüs (Covid-19) Salgınının Ekonomik ve Sosyal Hayata Etkilerinin

Azaltılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” yayınlanarak salgının ortaya çıkardığı hasarların ve etkilerin en aza indirilmesi amaçlanmıştır. Salgın öncesi dönemde işverenler İş Kanunu kapsamında işçilerini farklı sebeplerle işten çıkarabilmektedir. Ancak salgın döneminde İş Kanunu’na eklenen geçici madde 10, işten çıkarmaların önüne geçmeyi hedeflemiştir. “*Bu Kanunun kapsamında olup olmadığına bakılmaksızın her türlü iş veya hizmet sözleşmesi, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç ay süreyle 25 inci maddenin birinci fıkrasının (II) numaralı bendinde ve diğer kanunların ilgili hükümlerinde yer alan ahlak ve iyi niyet kurallarına uymayan haller ve benzeri sebepler, belirli süreli iş veya hizmet sözleşmelerinde sürenin sona ermesi, işyerinin herhangi bir sebeple kapanması ve faaliyetinin sona ermesi, ilgili mevzuatına göre yapılan her türlü hizmet alımları ile yapım işlerinde işin sona ermesi halleri dışında işveren tarafından feshedilemez. Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç aylık süreyi geçmemek üzere işveren işçiyi tamamen veya kısmen ücretsiz izne ayırabilir. Bu madde kapsamında ücretsiz izne ayrılmak, işçiye haklı nedene dayanarak sözleşmeyi fesih hakkı vermez. Bu madde hükümlerine aykırı olarak iş sözleşmesini fesheden işveren veya işveren vekiline, sözleşmesi feshedilen her işçi için fiilin işlendiği tarihteki aylık brüt asgari ücret tutarında idari para cezası verilir. Cumhurbaşkanı birinci ve ikinci fıkra da yer alan üç aylık süreleri her defasında en fazla üçer aylık sürelerle 30/6/2021 tarihine kadar uzatmaya yetkilidir.*” (Resmî Gazete, 2020, sayı: 31102). Yürürlüğe giren geçici kanun sayesinde işverenlerin sadece salgını ve yaşanan iş kaybını öne sürerek işçileri işten çıkarmasının önüne geçmek amaçlanmıştır. Salgının seyri konusunda yeterli bilgi sahibi olunmadığı için işten çıkarma yasağının üçer aylık dönemler ile uzatılması konusunda Cumhurbaşkanına yetki verilmiştir. Kanunun Resmî Gazete’de yayınladığı tarih itibarıyla geçerli olan işten çıkarma yasağı 31 Haziran 2021 tarihinde sona ermiştir (T.C. Resmî Gazete, 2021, sayı: 31418). Ancak istihdamın korunması konusunda alınan önlemler bununla sınırlı değildir.

Aynı zamanda Geçici Madde 24 kapsamında “*Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte iş sözleşmesi bulunmakla birlikte 4857 sayılı Kanunun geçici 10 uncu maddesi uyarınca işveren tarafından ücretsiz izne ayrılan ve kısa çalışma ödeneğinden yararlanamayan işçiler ile 15/3/2020 tarihinden sonra 51 inci madde kapsamında iş sözleşmesi feshedilen ve bu Kanunun diğer hükümlerine*

göre işsizlik ödeneğinden yararlanamayan işçilere, herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşundan yaşlılık aylığı almamak kaydıyla ve 4857 sayılı Kanunun geçici 10 uncu maddesinde yer alan fesih yapılamayacak süreyi geçmemek üzere, bu süre içinde ücretsiz izinde bulundukları veya işsiz kaldıkları süre kadar, Fondan günlük 39,24 Türk lirası nakdi ücret desteği verilir. Yapılan ödemelerden damga vergisi hariç herhangi bir kesinti yapılamaz. Birinci fıkra kapsamında ücretsiz izne ayrılarak nakdi ücret desteğinden yararlanan işçinin fiilen çalıştırıldığına tespiti halinde işverene, bu şekilde çalıştırılan her işçi ve çalıştırıldığı her ay için ayrı ayrı olmak üzere fiilin işlendiği tarihteki 4857 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinde belirlenen aylık brüt asgari ücret tutarında çalışma ve iş kurumu il müdürlüklerince idari para cezası uygulanır ve ödenen nakdi ücret desteği ödeme tarihinden itibaren işleyecek kanuni faizi ile birlikte işverenden tahsil edilir. Bu madde kapsamında nakdi ücret desteğinden yararlananlardan 5510 sayılı Kanuna göre genel sağlık sigortalısı veya genel sağlık sigortalısının bakmakla yükümlü olduğu kişi kapsamına girmeyenler, aynı Kanunun 60 ıncı maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi kapsamında genel sağlık sigortalısı sayılırlar ve genel sağlık sigortasına ilişkin primleri Fondan karşılanır. Bakanlık, nakdi ücret desteğine ilişkin ödeme usul ve esaslarını belirlemeye ve bu maddenin uygulanmasına ilişkin ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye yetkilidir.” (Resmî Gazete, 2020, sayı: 31102). Bu madde sayesinde kısa çalışma ödeneği adı verilen bir destek mekanizması oluşturulmuştur. Kısa çalışma ödeneği sayesinde birçok kişi işten çıkarılmamış ve geçimlerini sağlamak için destek almıştır. Bu uygulama aynı zamanda işverenlerin üstündeki yükü de hafifleterek piyasanın neredeyse hiç iş yapmadığı bir dönemde maliyetlerin üstlenilmesi konusunda işverenlere yardımcı olmuştur.

Aynı zamanda kısa çalışma ödeneğine başvuracak kişilerin tespit edilmesinde kolaylıklar sağlanmıştır. İlk aşamada çok sayıda belge gerektiren süreç, işvereni ve çalışanları zor durumda bırakmayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Buna göre Geçici Madde 25 kapsamında “Yeni korona virüs (Covid-19) sebebiyle işverenlerin yaptıkları zorlayıcı sebep gerekçeli kısa çalışma başvuruları için, uygunluk tespitinin tamamlanması beklenmeksizin, işverenlerin beyanı doğrultusunda kısa çalışma ödemesi gerçekleştirilir. İşverenin hatalı bilgi ve belge vermesi nedeniyle yapılan fazla ve yersiz ödemeler, yasal faizi ile birlikte işverenden tahsil edilir.” (Resmî Gazete, 2020, sayı: 31102).

2.5 Covid-19 Sürecinde Uygulanan Genişletici Maliye Politikaları

Covid-19 küresel salgın süreci ülke ekonomilerinde ciddi sorunlara yol açmıştır. Bu nedenle neredeyse tüm ülkeler çeşitli genişletici maliye politikaları ve yardım paketleriyle küresel salgından etkilenen sektörlerle, sektör çalışanlarına destek sağlamıştır. Türkiye'nin de içinde yer aldığı gelişmekte olan ülkeler kategorisi ele alındığı zaman küresel salgın sürecinde yaşanan tek sorunun borçların GSYİH'ye oranı olmadığı ortaya çıkmaktadır (Fırat, 2020: 3). Buna ek olarak, küresel salgın döneminde ortaya çıkan yüksek enflasyon oranı yaşanan olumsuz ekonomik durumun daha kötüye gitmesine neden olmuştur. TCMB tarafından açıklanan verilere göre net uluslararası yatırım pozisyonu 2020 yılının mart ayının sonunda -314,7 milyar Amerikan doları seviyesindedir (Fırat, 2020: 2). Bu durum Türkiye'de sadece Covid-19 küresel salgını kaynaklı değil, aynı zamanda diğer faktörlerden etkilenen finansal sorunlar olduğunu göstermektedir.

Diğer ülkeler ele alındığında Covid-19 yardım paketi olarak 6 trilyon Amerikan doları ve 9 trilyon Amerikan doları likidite yardımlarının sağlandığı görülmektedir (Fırat, 2020: 2). Bu likidite, iş kaybı yaşayan sektörlerin desteklenmesi ve finansal açıdan yaşanan olumsuz durumların belirli bir seviyeye kadar giderilmesini içermektedir. Bunun yanı sıra Uluslararası Para Fonu (IMF), Covid-19 kaynaklı finansal sorunların çözüme kavuşturulması için Hızlı Finansman Enstrümanını devreye sokmuştur. Bu kapsamda bu enstrüman sayesinde küresel salgın döneminde ödemeler dengesi problemiyle karşılaşan ülkeler IMF'den daha fazla yardım alabilecektir (Fırat, 2020: 3). Stand-by anlaşmalarından farklı olarak geri ödeme süresi 3,8 yıl ile 5 yıl arasında olmakla birlikte, düzenlemeler de göreceli olarak daha az sıkı şartlara sahiptir.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler Covid-19 küresel salgın sürecinde farklı mali teşvik paketleri uygulamışlardır. Söz konusu uygulamaların temel amacı, süreçten en çok zarar gören hizmet sektörü gibi sektörlerin süreci en az zararla atlattırmasını sağlamaktır. Bu dönemde kısıtlı faaliyet gösteren yeme-içme, ulaşım ve turizm sektörü gibi sektörlerin, ülkelerin belirttiği gereksinimleri karşılamaları durumunda teşvik paketlerinden faydalanma şansını elde etmiştir (Fırat, 2020: 4). Genellikle bu süreçte uygulanan mali teşvik paketleri hizmet sektörü başta olmak üzere salgından en çok etkilenen ve kapanmak zorunda olan sektörlerle hibe ve destek paketi şeklinde gerçekleştirilmiştir. Uygulanan mali

teşvik paketleri, ülkelerin kendi kararları ve bütçeleri doğrultusunda gerçekleştirilmiştir.

Tablo 2.4'te seçilmiş G-20 ülkelerinin uyguladığı mali teşvik paketlerinin ülkelerin GSYİH değerlerine oranını vermektedir.

Tablo 2.4. Covid- 19 Nedeniyle G-20 Ülkelerinin Uygulamaya Koydukları Mali Teşvik Paketlerinin GSYİH'ya Oranları (%)

Ülke	Mali Teşvik Paketi / GSYİH (%)
Fransa	5
Almanya	4,9
ABD	11
Kanada	9,8
Türkiye	5
Arjantin	4
İtalya	4,6
Japonya	21.1
Brezilya	8
Avrupa Birliği	4
Endonezya	3,9

Kaynak: Fırat, M., 2020. Covid-19 Krizi ve IMF Destekli Maliye Politikalarının Gerekliliği. Ekonomi İşletme ve Maliye Araştırmaları Dergisi, 2(3), pp. 209- 222.

Tablo 2.4'te yer alan verilere göre mali teşvik paketinin GSYİH oranı en yüksek olan ülke Japonyadır. Japonya'yı, ABD ve Kanada takip etmektedir. Türkiye ise, mali teşvik paketinin GSYİH'ye oranı açısından Almanya, İtalya, Arjantin, Endonezya ve genel olarak Avrupa Birliği gibi ülkelerin önünde yer almaktadır. Mali teşvik paketlerinin GSYİH'ye oranı ele alındığında Türkiye göreceli olarak yüksek miktarda yardım sağlayan ülkeler arasında yer almaktadır. Ancak durumun tam olarak değerlendirilmesi için aynı zamanda ülkelerin hangi sektörlerde daha fazla istihdam sağladığı da büyük bir önem taşımaktadır. ABD başkanı Joe Biden, ocak 2021 tarihi itibarıyla 1,9 trilyon Amerikan doları değerinde bir teşvik paketi imzalamıştır. Aynı zamanda ABD vatandaşları kişi başına 1.400 Amerikan doları yardım maaşı almıştır. İngiltere ise; ücretsiz izin planını uygulamış ve ücretsiz izne çıkarılan vatandaşların maaşlarının %80'ini hükümet bütçesinden karşılamıştır. Türkiye'de İngiltere'ye benzer bir uygulama gerçekleştirilmiştir. Almanya ise; toplam miktarı 346 milyar Euro olmak üzere 3 farklı teşvik ve yardım paketi açıklamıştır. Aynı zamanda katma değer vergisi (KDV) tutarının geçici olarak hem gıda ürünlerinde hem tüketim ürünlerinde

azaltılması uygulaması sayesinde tüketime arttırılması ve teşvik edilmesi hedeflenmiştir. Gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan Hindistan ise; 265 milyar Amerikan dolarına karşılık gelen 20 trilyon rupi değerinde bir yardım ve teşvik paketi açıklamıştır. Hindistan tarafından açıklanan paket aynı zamanda vergi indirimlerini ve yabancı yatırımı teşvik eden kolaylıkları da içermektedir (BBC, 2021: 1).

Türkiye Cumhuriyeti hükümeti tarafından 100 milyar TL büyüklüğünde Covid-19 kriz paketi açıklanmıştır (Yücel, 2020: 1). Açıklanan yardım ve teşvik paketi “Ekonomik İstikrar Kalkanı” adıyla da anılmaktadır (BBC, 2021: 1). Açıklanan 100 milyar TL değerindeki paketin 75 milyar TL’si maliye politikalarına ayrılırken kalan, 25 milyar TL ise kredi garanti fonunun limitinin arttırılmasına ayrılmıştır. Buna ek olarak açıklanan paket içerisinde 2 milyar TL değerinde bir alt paket ihtiyaç sahiplerine dağıtılmıştır (BBC, 2021: 1). Aynı zamanda ekonomide yaşanan durgunluğu ortadan kaldırmak ve ekonomik canlanmayı teşvik etmek için 2 milyon kişiye 1.000TL yardım yapılmıştır (Yücel, 2020: 1). Bunun yanı sıra en düşük emekli aylığı 1.500TL’ye çıkarılarak emeklilere küresel salgın döneminde destek sağlanmıştır (BBC, 2021: 1). Her ne kadar yapılan yardımlar Almanya gibi gelişmiş bir ülkenin GSYİH’sinin %4,9’una karşılık gelse de Türkiye’deki ekonomik durum düşünüldüğünde en azından etkilenen işletmelerin ve sektörlerin bir süre daha faaliyetlerine devam etmesi için çeşitli uygulamalar gerçekleştirilmiştir. Buna ek olarak küresel salgının ilk dönemi sayılabilecek 2020 yılı haziran ayında ise, kamu bankaları tarafından esnafa düşük faizli kredi seçeneği sunulmuştur. Diğer yandan vergi ödemeleri konusunda çeşitli esneklikler getirilerek salgın sürecinde vergi yükünün en aza indirilmesi hedeflenmiştir.

Teşvik Politikaları

Covid-19 küresel salgını nedeniyle Türkiye’de birçok sektör olumsuz etkilenmiştir. Yaşanan olumsuzlukların geride kalması ve işletmelerin üstündeki finansal yükün azaltılması için hükümet tarafından çeşitli destek ve yardım paketleri uygulanmıştır. Uygulanan destek ve yardım paketleri aynı zamanda farklı teşvik politikalarıyla desteklenmiştir. Hükümet tarafından açıklanan Covid-19 teşvik paketleri maddeleri şu şekilde sıralanabilir (TOBB, 2020: 1):

- Kredi Garanti Fonu kefaleti Eximbank kredileri için kullanılabilecektir.

- Kısa çalışma ödeneğinden faydalanmak üzere yapılacak başvurularda işveren tarafından beyanname doldurulması yeterli olmakla birlikte uygunluk tespitinin gerçekleştirilmesi beklenmeyecektir.
- Ücretsiz izin yapan ve iş sözleşmesi sonlanması 15 Mart 2020 tarihinden sonraki bir tarihe gelen kişiler 3 ay boyunca günlük 39,24TL ödeme alacaktır. Ancak bu pozisyonda ücretsiz izne çıkarılan veya işsiz kalan bireyler işsizlik sigortası kapsamında ödeme alamayacaktır.
- Sendika ve toplu iş sözleşmesi kanunu altında yer alan yetki ve toplu sözleşme süreçleri 3 ay daha uzatılacaktır
- Kiralanan milli parklar için milli park kiralama bedelleri 3 ay boyunca ertelenecek ve bu ertelenme boyunca herhangi bir başvuru şartı aranmayacaktır.
- İşletmelerin faaliyetlerini durdurmuş olması veya faaliyette bulunamaması durumunda her yıl alınan ilan ve reklam vergileri, çevre temizlik vergileri faaliyetin olmadığı dönem için alınmayacaktır.
- İşletmelerin faaliyetlerini durdurmuş olması veya faaliyette bulunamaması durumunda bu gibi işletmelere ait su giderleri 3 ay süreyle ertelenebilecektir.
- Lisanslı depolama alanında faaliyet gösteren ve lisans geçerlilik süresi 2020 yılında dolan işletmeler için lisans geçerlilik süresi 1 yıl uzatılacaktır.
- Gemi adamı, gemi ve deniz aracı belgeleri 3 ay süreyle uzatılacaktır.
- Denizde Can ve Mal Koruma Hakkında Kanun uyarınca gerçekleştirilen denetleme faaliyetleri 1 Ağustos 2020 tarihine kadar ertelenecektir.
- Seyahat işletmelerinin Seyahat Acenteleri Birliğine yaptıkları yıllık aidat ödemesi 2020 yılı için alınmayacaktır.
- İş sözleşmeleri İş Kanunu'nun 25'inci maddesinin birinci fıkrasının iki numaralı bendinde belirtilen sebepler dışında 17 Nisan 2020 tarihinden itibaren üç ay süreyle işveren tarafından feshedilemeyecektir.
- 17 Nisan 2020 tarihinden itibaren, 3 aylık süreyi geçmemek üzere, işveren işçiyi tamamen veya kısmen ücretsiz izine ayırabilecek, bu durum işçiye haklı nedene dayanarak sözleşmeyi fesih hakkı vermeyecektir (TOBB, 2020:1).

- Esnafa ve bazı diğer sektörlerde bir kereye mahsus olmak üzere 5.000TL'ye kadar hibe yardımları yapılmıştır.
- Her ay Covid-19 küresel salgınla mücadele kapsamında yatırılan sigorta primiyle orantılı olarak başvuru ve değerlendirme süreci sonrasında başvurusu kabul edilen çalışanlara maaş yardımları yapılmıştır.
- %50 kapasiteyle çalışan esnafa faaliyetlerinde yaşanan aksaklıkları gidermeye yardımcı olması adına 1.500TL nakit desteği yapılmıştır.
- Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı tarafından 60 milyar TL değerinde "Sosyal Koruma Kalkanı" yardımları sağlanmıştır.

Covid-19 küresel salgınının ilk dönemlerinde uygulanan politikalar birçok işletmenin, işverenin ve çalışanın mağdur olmasını engellemeyi amaçlamaktadır. Aynı zamanda teşvik paketlerine ek olarak hem işverenlere hem çalışanlara maddi yardım paketleri açıklanmıştır. Çalışanlara maaş desteği verilirken, Covid-19 destek ödemesi adı altında ücretsiz izne çıkarılan işçilere maddi destek sağlanmıştır. Burada amaç sektörlerin küresel salgından en az seviyede etkilenecek faaliyetlerine devam etmelerini sağlamaktır.

2.6 İnşaat Sektörüne Yönelik Uygulanan Para ve Maliye Politikaları

İnşaat sektörüne yönelik farklı para ve maliye politikaları uygulanmaktadır. Geleneksel olarak inşaat sektöründe faiz oranı temel para ve maliye politikaları arasında sayılmaktadır. Faiz oranı kısa vadeli etkilerin yanı sıra uzun vadeli etkilere de sahiptir. Kısa vadeli etkiler ele alındığı zaman, faiz oranında yaşanan değişimler para arzında değişim yaşanmasına, konut talebinde değişimlere yol açacaktır (Ergeç ve Taşdemir, 2008: 128). Faiz oranının azalması para arzının artmasına, bu da konut talebinin yükselmesine neden olabilir. Tüketiciler genellikle en düşük konut faizini alarak en kısa sürede borçlanmayla ev sahibi olmayı hedeflemektedir. Faiz oranında yaşanan değişimler aynı zamanda inşaat kredileri üzerinde etkili olacaktır (Göksü, Şen ve Gücek, 2019: 472).

Faiz oranının düşmesi, inşaat yapacak şirketlerin ve müteahhitlerin daha düşük faiz oranlarıyla borçlanması için imkân sağlamaktadır. Uzun dönemli etkiler düşünüldüğünde, faiz oranları sürekli olarak düşük seviyede kalmayacağı için uzun vadede para arzı ve konut talebi üzerinde olumsuz etkiler oluşabilmektedir. Aynı zamanda faiz oranlarının uzun vadede artması, düşük faiz oranı nedeniyle yükselen konut fiyatlarına olan talebin azalmasına yol açacaktır.

İnşaat şirketlerinin düşük faizle çok sayıda proje gerçekleştirmesi sonucu ev arzında bir fazlalık meydana gelebilmektedir. Bu nedenle konut kredisi için faiz politikalarının büyük bir dikkatle belirlenmesi, sistemin sürekliliği ve sürdürülebilirliği açısından kilit rol oynamaktadır.

Türkiye’de inşaat sektörü her zaman en gözde sektörlerden birisi olarak kabul edilmiştir. Sektör sadece konut projeleriyle sınırlı kalmayıp, aynı zamanda otoyol, köprü, altyapı ve üstyapı, hidroelektrik santral projeleri gibi farklı kollara sahiptir. Ancak her sektörde olduğu gibi inşaat sektörü de izlenen para ve maliye politikalarından etkilenmektedir. Son 15 yıldır inşaat eksenli bir politika izlenmesine rağmen, özellikle son dönemde inşaat sektöründe ciddi bir duraklama kaydedilmiştir. Duraklama özellikle kentsel dönüşüm sürecinin neden olduğu yüksek konut arzıyla ilgilidir. Aynı zamanda Covid-19 küresel salgını inşaat sektörünün ciddi bir darbe almasına yol açmıştır. 2021 yılının ilk çeyreğine kadar inşaat sektörü sekiz çeyrek boyunca art arda daralma yaşamıştır. Bu daralma karşısında, genişletici para politikası uygulanarak küresel salgın döneminde inşaat sektörü desteklenmiştir. Bu kapsamda inşaat sektörüne yönelik genişletici maliye ve para politikası izlenmiştir. Yapılan bu uygulamanın ardından inşaat sektörü sekiz çeyrek sonrasında ilk defa büyüme göstererek ivme kazanmıştır (Sözcü, 2021: 1). Buna rağmen ülkede Merkez Bankası tarafından izlenen para politikalarının etkileri inşaat sektöründe açıkça görülmektedir. 2021 yılının neredeyse tamamında yüksek politika faizi uygulanacağına dair beklenti, inşaat sektörü açısından olumlu bir haber olarak değerlendirilmemiştir.

Aynı zamanda konut kredisi başta olmak üzere genel olarak kredi faizlerinin yüksek olacağına dair beklenti de 2021 yılının inşaat sektörü açısından umut verici olmadığını gözler önüne sermektedir. 2020 yılının özellikle ikinci çeyreğinde uygulanan düşük faiz politikası her ne kadar 2020 yılı için etkili olsa da inşaat sektörünün 2021 yılında durağan bir sektör olarak devam etmesine yol açmıştır (GYODER 2021: 4).

Türkiye’de 2018 yılında yaşanan ve kur şoku olarak adlandırılan Türk lirasının yabancı para birimleri karşısında yaşadığı değer kaybı, inşaat sektörü de dahil olmak üzere birçok sektörü olumsuz yönde etkilemiştir (TMB, 2019: 7). Döviz kurunun artması, hammaddelerini dolar cinsinden satın alan inşaat sektörü için ciddi bir soruna yol açmıştır. İnşaat sektörü hammaddeyi TL cinsinden daha pahalıya satın almaya başlamış, bu da inşaat maliyetlerinin artmasına yol açmıştır.

2018 yılında yaşanan kur şokuna karşı kısa vadede herhangi bir önlem alınmamıştır. Ancak 2019 yılının sonunda ve 2020 yılının başında gerçekleştirilen politika faizi artırımı hamleleri, döviz kurunun göreceli olarak istikrarlı kalmasına yol açmıştır. Her ne kadar para politikaları aracılığıyla müdahale gelse de inşaat sektörünün hammadde maliyetleri hala yüksek seviyelerde kalmaya devam etmektedir. Bu durum Covid-19 küresel salgınıyla birleştiğinde inşaat sektörüne olan talep her geçen gün daha da azalmaktadır. Ayrıca Türkiye’de mevcut durumda yaşanan ekonomik sorunlar halkın satın alma gücünü önemli miktarda azaltmaktadır. Bu durum özellikle yatırım amacıyla yapılan gayrimenkul satın alma işlemlerinde yavaşlama ve durgunluğa neden olmaktadır.

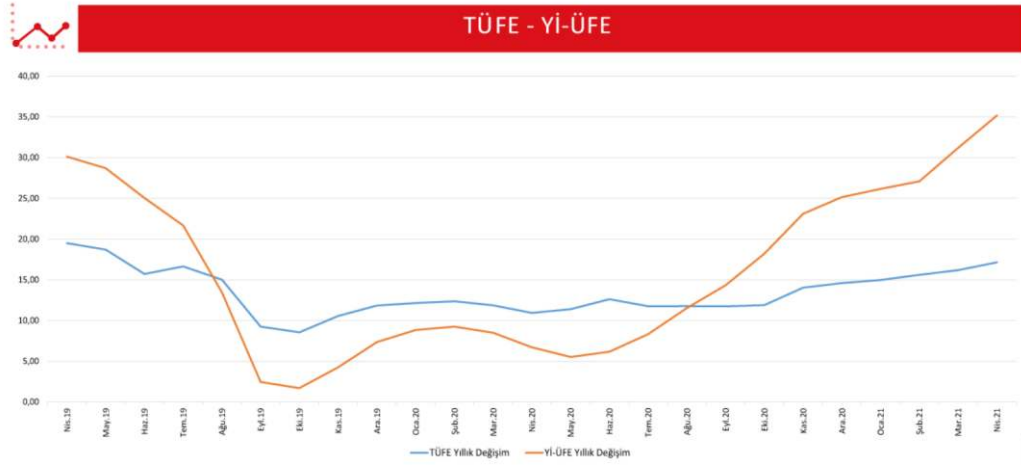
2.7 Covid-19’un Türkiye Ekonomisine Etkileri

Covid-19 pandemisi kısıtlama ve önlemler nedeniyle hem ekonomilerin yavaşlamasına hem de işgücü piyasaları üzerinde olumsuz etkilere yol açmıştır. Covid-19 salgını, işletmelerin kapanmasına ve işsizliğin artmasına neden olduğu için hükümetler tarafından çeşitli teşvik paketleri açıklanarak yaşanabilecek olası bir finansal daralmanın önüne geçilmesi hedeflenmiştir. Küresel ve yerel şirketlerin ofislerini terk ederek evden çalışma modeline geçmesine neden olmuştur (Şahin, 2021: 25). Ofislerin kapanması ve çalışanların evlerinden çalışmaya başlaması nedeniyle birçok sektör süreçten olumsuz etkilenmiştir.

Salgının yaygınlaşması ve piyasaları kısıtlaması sonucunda talepte azalma yaşanmış, farklı emtialar değer kaybı yaşamaya başlamıştır. Buna göre TCMB’nin 30 Nisan 2020 tarihli Para Politikası Kurulu 2020-II Enflasyon Raporu Bilgilendirme Toplantısı kapsamında salgının seyri ve Türkiye ekonomisinde sektörel etkilerine dair açıklamalar yapılmıştır. Buna göre:

- Yaşanan Covid-19 küresel salgını nedeniyle dış ticaret ve turizm başta olmak üzere iktisadi faaliyetler, Türkiye’de ilk vakanın açıklandığı mart ayının ortalarından beri azalma ve sınırlanma eğilimi göstermiştir.
- Enflasyon beklentileri ve göstergeleri açısından iç talep koşulları ve üretici fiyatları kapsamında çekirdek enflasyon göstergeleri göreceli olarak ılımlı bir havayı işaret etmektedir.
- Her ne kadar Türk lirası küresel ortamda meydana gelen gelişmelerden dolayı değer kaybı yaşamış olsa da emtia fiyatlarında (ham petrol fiyatları gibi) yaşanan düşüşler nedeniyle enflasyon üzerinde ciddi bir baskı yaşanmıştır.

Söz konusu açıklamalar ele alındığı zaman özellikle enflasyon beklentilerinin olumlu olduğu ve herhangi bir olumsuz duruma dair beklentinin olmadığı görülmektedir. Her ne kadar iktisadi faaliyetler açısından bir sınırlama olduğu görülse de beklentiler bu sınırlamanın geçici olacağı yönündedir.



Grafik 2.14. 2020-2021 Yıllık TÜFE ve Yİ-ÜFE Değişimi

Kaynak: SBB, ÜFE-TÜFE Oranları. <https://www.sbb.gov.tr/> (Erişim tarihi 16-11-2021).

Bu süreçte çalışanları desteklemek ve ortaya çıkabilecek maddi sorunların ortadan kaldırılması amacıyla kısa çalışma ödeneği ve nakdi destek gibi uygulamalar gerçekleştirilmiştir. 4 milyon 186 bin kişi kısa çalışma ödeneği, 2 milyon 506 bin kişi ise nakdi ücret desteği almıştır. Her ne kadar TCMB enflasyon konusunda olumlu bir görüş ifade etse de hesaplanan enflasyon değerleri ile halkın hissettiği enflasyon değerleri uyumlu görünmemektedir.

TÜİK tarafından açıklanan enflasyon değerlerine göre TÜFE 2021 nisan ayında %17,14 olmuştur. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı ise %17,77 seviyesine çıkmıştır. Temel mallar grubu ele alındığında yıllık fiyat artışı %23,13, hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise %13,12 olarak görülmektedir. Burada hesaplanan değerler ve ortaya konulan veriler TCMB beklentileri ile halk tarafından hissedilen enflasyonun neden farklılık gösterdiğini gözler önüne sermektedir. Her ne kadar enflasyon %17,14 seviyesinde gerçekleşse de tüketimin en yüksek olduğu temel mallar grubunda yıllık artış %23,12 seviyesindedir. Bu da salgının sadece turizm ve dış ticaret gibi sektörleri değil, aynı zamanda halkın

büyük çoğunluğunu ilgilendiren ve herkesin hissettiği temel mallar ve hizmetler kategorisini de önemli ölçüde etkilediğini göstermektedir.

Tablo 2.5. Nisan 2021 Enflasyon Değeri

	May.	Haz.	Tem.	Ağu.	Eyl.	Eki.	Kas.	Ara.	Oca.	Şub.	Mar.	Nis.
TÜFE	11,4	12,6	11,8	11,8	11,8	11,9	14,0	14,6	15,0	15,6	16,2	17,1
Yİ-ÜFE	5,5	6,2	8,3	11,5	14,3	18,2	23,1	25,2	26,2	27,1	31,2	35,2
YD-ÜFE	10,1	14,8	19,5	30,2	33,1	37,7	41,1	37,6	32,5	28,3	33,2	
Tarım ÜFE	10,6	14,5	16,3	17,4	18,5	18,7	20,8	21,2	21,3	21,3	22,1	
	II		III			IV			I		II	
Deflatör	12,3		14,9			19,2			-		-	

Kaynak: SBB, ÜFE-TÜFE Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim). <https://www.sbb.gov.tr/> (Erişim tarihi 16-11-2021).

Yapılan literatür çalışması sonucunda benzer konuya dair herhangi bir inceleme yapan çalışmaya rastlanmamıştır. Ancak Türkiye’de gayrimenkul sektörünü inceleyen farklı tez çalışmaları bulunmaktadır. Kavak tarafından 2018 yılında yapılan çalışmada “Konut kredilerinin ekonomik büyümeye etkileri: ekonometrik analiz” ile araştırılmıştır. Bu çalışmada yer alan üçer aylık veriler 2005:1-2017:3 dönemini kapsamaktadır. Covid-19’un Türkiye’de gayrimenkul sektöründeki etkilerini araştırmak için 2020 yılının ilk çeyreğinden başlanarak 2021 yılının son çeyreğine kadar olan verilerin ele alınması gerekmektedir. Ancak henüz salgın sona ermediği için elde edilen veriler mevcut durumu ve etkileri tüm şeffaflığıyla yansıtmayacaktır (Kavak, 2018).

Karadağ tarafından 2014 yılında yapılan çalışmada Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası ve Gayrimenkul Piyasasının Regülasyonu incelenmiştir. Bu çalışma zaman serileri üzerinden nedenselliği araştırmıştır. (Karadağ, 2014).

Canbay ve Mercan ise *Türkiye’de Konut Fiyatları, Büyüme ve Makroekonomik Değişkenler Arasındaki İlişkinin Ekonometrik Analizi* isimli bir makale yayınlamıştır. Çalışmada uzun dönemde faiz oranlarından kredi hacmine ve büyümeye, kredi hacmi ve büyümeden de konut fiyatlarına doğru tek yönlü bir aktarım mekanizması olduğu sonucuna ulaşmışlardır (Canbay ve Mercan, 2020).

Goodhart ve Hofmann (2008), Assenmacher-Wesche ve Gerlach (2008), Carstensen, Hülsewig ve Wollmershäuser (2009), Hofmann ve Peersman (2017) çalışmalarında konut fiyatları, büyüme, krediler ve enflasyon arasındaki ilişkileri incelemişlerdir. Türkiye örneği açısından ele alındığı zaman bu, uygun bir yaklaşım olmayabilir.

Araman tarafından 2020 yılında yapılan çalışmada finansallaşma ve 2008 kriz dinamikleri açısından Türkiye-ABD gayrimenkul piyasasının karşılaştırmalı analizi gerçekleştirilmiştir. Bu çalışma 2003-2020 arasındaki tüketici fiyat endeks rakamları, toplam konut satış rakamları, konut kredisi faiz oranları gibi değişkenleri karşılaştırmaktadır ABD’de emlak piyasasında yaşanan krizin belirleyicileri olarak; kârlı yatırım arayışı içinde olan küresel fonların konut sektörüne yönelmesi, hanehalkı borçlanmasındaki artış, düşük faiz politikası, asimetrik bilgilenme ve spekülasyon gibi değişkenlerin varlığı, Türkiye gayrimenkul piyasasında da etkin olduğu sonucuna ulaşılmıştır (Araman, 2020).

De Toro, P., Nocca, F., ve Buglione, F. tarafından 2021 yılında yapılan çalışmada konut piyasasındaki pandemi, Covid-19 öncesi ve sonrası gerçekler arasındaki dönüm noktasını incelemişler, emlak piyasasındaki Covid-19 öncesi dönemdeki eğilimler ve Covid-19 sonrası dönemin yalnızca hipotezlenen olası perspektifler hakkında ipucu verebileceği görüşünü savunmuşlardır. Ayrıca gayrimenkul gereksinimlerini aniden değiştiren bir topluma faydalı olacağı ve “adil ve sürdürülebilir” refahı garanti etmek için değişikliklere ihtiyaç duyacağı sonucuna ulaşmışlardır (De Toro, P., Nocca, F., ve Buglione, F. 2021).

Tian, C., Peng, X., ve Zhang, X. 2021 yılında yaptıkları çalışmada, pandemi sırasında kentsel dayanıklılık sinyallerinin kentsel konut, konut arsa piyasaları üzerindeki etkisi ve pandeminin şiddetini olağanüstü koşullarda hem Çin hükümetinin yönetim yeteneğini hem de Çin’in kentsel direncini test etmiştir. Çalışmanın ampirik sonucuna göre, kısa vadede Covid-19 pandemisinin Yangtze Nehri Deltası’ndaki yeni evlerin ve konut arazilerinin fiyatları üzerinde olumsuz etkisi olduğu sonucuna ulaşılmışlardır (Tian, C., Peng, X., ve Zhang, X. 2021).

Pilinkienė, V., Stundziene, A., Stankevičius, E., ve Grybauskas, A. 2021 yılında yaptıkları çalışmalarında Litvanya’daki Covid-19 pandemisi koşullarında ekonomik teşvik önlemlerinin emlak piyasası üzerindeki etkisini değerlendirmişlerdir. Araştırma yöntemleri karşılaştırmalı analiz, korelasyon analizi, durağanlık testi, regresyon analizi ve ARDL modellerini içermektedir. Sonuç olarak, ekonomik canlandırma önlemlerinin Litvanya’daki emlak piyasasının istikrarına kısmen katkıda bulunduğu sonucuna ulaşmışlardır (Pilinkienė, V., Stundziene, A., Stankevičius, E., ve Grybauskas, A. 2021).

Ha, N. H. P. 2021 yılında yaptığı çalışmada gayrimenkul ve konut piyasasında pandeminin etkisi doğrudan hammadde ve insan kaynağı arzını incelemiştir. Hanoi, Nam Tu Liem ve Cau Giay ilçelerinde nisan 2020 - nisan 2021 döneminde 220 ev, apartman ve emlak alıcısının örnek verilerini kullanan araştırma sonuçları, evin alanı, yatak sayısı ve arsanın konumu gayrimenkul fiyatı üzerinde olumlu bir etkisi olduğunu göstermiştir. Ayrıca arsanın ilçe merkezine uzaklığının fiyatı olumsuz etkilediğini yani bir arsanın merkezden ne kadar uzaksa fiyatının o kadar düşük olduğu sonucuna ulaşılmıştır (HA, N. H. P. 2021).



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. COVID – 19 PANDEMİSİNİN TÜRKİYE KONUT PİYASASI ÜZERİNDEKİ ETKİSİNİN BİBLİYOMETRİK ANALİZİ

Araştırmanın bu bölümünde, Türkiye’deki konut piyasası hakkında yapılmış çalışmaların 2001-2022 yılları arasında yaşadığı değişimi tespit etmek ve 2019 yılı sonrası Covid-19’un konut alanında yayınlanmış çalışmaları ne ölçüde etkilediğini ortaya çıkarmak amacıyla bibliyometrik analiz yöntemi uygulanmıştır. Çalışmada, konut sektörünün 22 yıllık süreçteki değişimi ve 2019 yılından sonraki Covid-19 etkileri ayrıntılarıyla analiz edilmiştir. Bibliyometrik çalışma için yapılan makale aramalarında gayrimenkul, emlak ve konut gibi anahtar sözcüklerden yararlanılmıştır. Arama kriterleri söz konusu olduğunda herhangi bir alan, dergi, yazar kısıtlaması uygulanmamıştır. Mevcut literatürde konut ile alakalı ulaşılabilen tüm makaleler bu çalışma kapsamında değerlendirilmiştir.

3.1 Veri Seti ve Yöntem

Çalışmanın bu bölümünde, araştırmada kullanılan verilerin analiz yöntemlerinden bahsedilmektedir.

3.1.1 Bibliyometrik Analiz

Bibliyometrik analiz belirli bir dönemde, belirli bir alanda gerçekleştirilen araştırmaların belirlenmesi, yayınlanan makalelerin farklı değişkenlere göre değerlendirilmesi ve yıllara göre konu dağılımı gibi değişkenlerin belirlenmesi açısından önemlidir. Covid-19 salgınının Türkiye’deki gayrimenkul piyasasına ve gayrimenkul araştırmalarına olan etkisini incelemekten önce 2001-2022 yılları arasında konut sektöründe yayınlanan 336 makale çalışması incelenmiştir. Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı 2019 yılını referans yıl olarak bu yılın öncesinde ve sonrasında yapılan araştırmalar iki döneme ayrılarak analiz edilmiştir. Çalışma kapsamında elde edilen makaleler Excel programına alınarak Ant-Conc bibliyometrik analiz yazılım programı aracılığıyla analiz edilmiş ve bulgulara ulaşılmıştır. Aşağıda yer alan tablolarda ve grafiklerde tespit edilen bulgulara yönelik bilgiler verilmektedir.

Tablo 3.1.'de görüldüğü gibi, çalışmada 2001-2022 yılları arasını kapsayan toplam makale sayısı 336'dır. Anahtar sözcük olarak kullanılan ve analiz edilen disiplin alanlarının toplamı ise 67'dir. En az sözcük sayısına sahip olan makale 1347 sözcükten oluşurken, en fazla sözcüğe sahip olan makale 16,419 sözcükten oluşmaktadır. Makalelerde toplam 99,025 farklı sözcük kullanılmıştır. Ayrıca, tüm makalelerde kullanılan disiplin alanlarının oranlarını belirleyebilmek amacıyla, kullanılan anahtar sözcükler ve makale başlıkları ayrı olarak analiz edilmiştir. Makalelerde kullanılan anahtar sözcüklerin toplamı 3355 iken, makale başlıklarında kullanılan toplam sözcük sayısı 4385'tir.

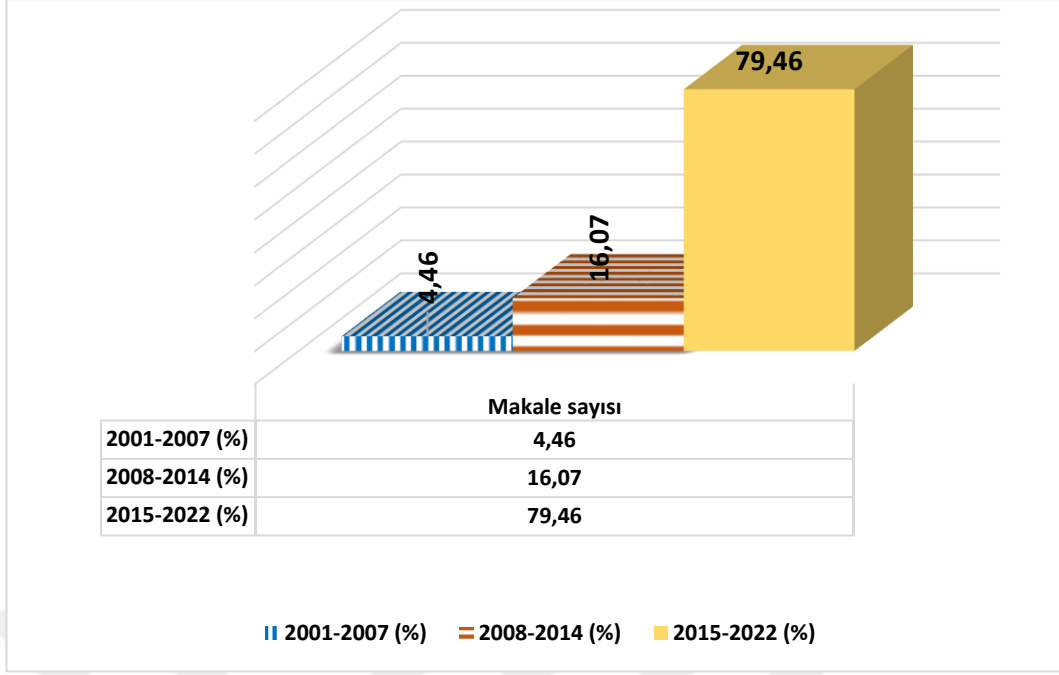
Tablo 3.1. Bibliyometrik Veri

	N
Makale sayısı	336
Makalelerin yaşı	0-22
Disiplin alanları	67
En az sözcük sayısı	1347
En fazla sözcük sayısı	16419
Sözcük türü	99025
Anahtar sözcükler	3355
Makale başlıkları	4385

Tablo 3.2 2001-2022 yıllarını kapsayan dönemde gayrimenkul ve emlak sektörüyle ilgili makalelerin sayılarını ve yüzdelerini göstermektedir. Yapılan çalışmaların gelişim sürecini daha net görebilmek amacıyla, 2001-2022 yılları arasında yayınlanan makaleler 7 yıllık dönemlere ayrılmıştır. Tablo 3.2 ve grafik 3.1'de görüldüğü gibi, 2001-2007 yılları arasında yayınlanan makaleler toplam yayınlanan makalelerin yalnızca %4,46'lık kısmını oluşturmaktadır. 2008-2014 yılları arasında alanda yayınlanan makalelerin toplam içindeki payı %16,07 olmuş, 2015-2022 yılları arasında yayınlanan makalelerin payı ise %79,46 ile en yüksek paya ulaşmıştır.

Tablo 3.2. 2001-2022 yılları arasında yayınlanan makalelerin 7 yıllık dönemlere dağılımı

Yıllar	n	%
2001-2007	15	4,46
2008-2014	54	16,07
2015-2022	267	79,46
Toplam	336	100,00



Grafik 3.1. 2001-2022 Yılları Arasında Yayınlanan Makalelerin 7 Yıllık Dönemlere Dağılımı

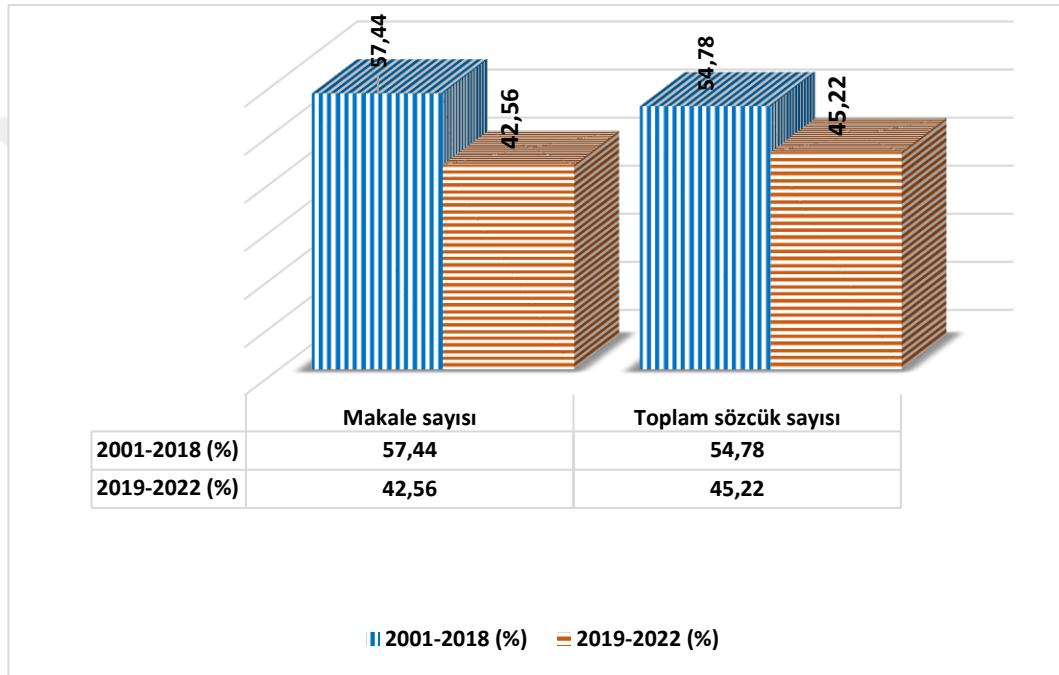
Konut alanında yayınlanan makalelerin yıllara göre analiz edilmesi ve trendlerin belirlenebilmesi için 2001-2018 dönemi ve 2019-2022 dönemi ayrı ayrı ele alınmıştır. Bu gruplandırmanın temel nedeni ilk olarak ilgili literatürden yola çıkılarak, Türkiye’de oldukça artan konut satışlarının son 5 yıllık verilerine ulaşabilmek ve bu son 5 yıllık veriyi, 2019 öncesi ile karşılaştırabilmektir. Bir diğer neden ise, tüm dünyayı etkisi altına alan ve ekonomiyi büyük oranda etkileyen Covid-19 pandemisinin konut sektörü üzerindeki etkisini daha somut ortaya koyabilmektedir. Özellikle konut alanındaki araştırmalarda yaşanan değişimlerin ve değişen trendlerin değerlendirilmesi için son beş yıllık dönemin incelenmesi önemlidir. Son olarak, bibliyometrik çalışmalardan güvenilir sonuçlar elde edebilmek için, karşılaştırılacak veri setindeki toplam sözcük sayılarının birbirine yakın olması önem arz etmektedir. Bu durumdan yola çıkılarak, 2019 öncesi yayınlanan makalelerin toplam sözcük sayısının 1.100,917 (%54,78), 2019 ve sonrası yayınlanan makalelerin toplam sözcük sayısının ise 908.688 (%45,22) olduğu görülmüş, veri seti 2019 öncesi ve sonrası olarak iki gruba ayrılarak analizinin daha güvenilir olması sağlanmıştır.

Tablo 3.3 2001-2018 yılları arasında gayrimenkul alanında toplam 193 makale yayınlandığını göstermektedir. 2019-2022 döneminde ise; toplam 143

makale yayınlanmıştır. 2001-2018 döneminde yayınlanan makaleler toplam 336 makalenin %57,44'ünü oluştururken, 2019-2022 yılları arasında yayınlanan makaleler %42,56'sını oluşturmaktadır.

Tablo 3.3. 2001-2022 Yılları Arasında Yıllara Göre Yayınlanan Makalelerin ve Sözcük Sayılarının Dağılımı

Yıllar	Makale sayısı	%	Toplam sözcük sayısı	%
2001-2018	193	57,44	1.100.917	54,78
2019-2022	143	42,56	908.688	45,22
Toplam	336	100,00	2009605	100,00



Grafik 3.2. 2001-2022 Yılları Arasında Yıllara Göre Yayınlanan Makalelerin ve Sözcük Sayılarının Dağılımı

3.2 Bulgular

3.2.1 En Sık Kullanılan Anahtar Sözcükler, Başlıklar ve Disiplin Alanları

3.2.1.1 2001-2022 Yılları Arasında Yayınlanan Makalelerde En Sık Kullanılan Anahtar Sözcükler

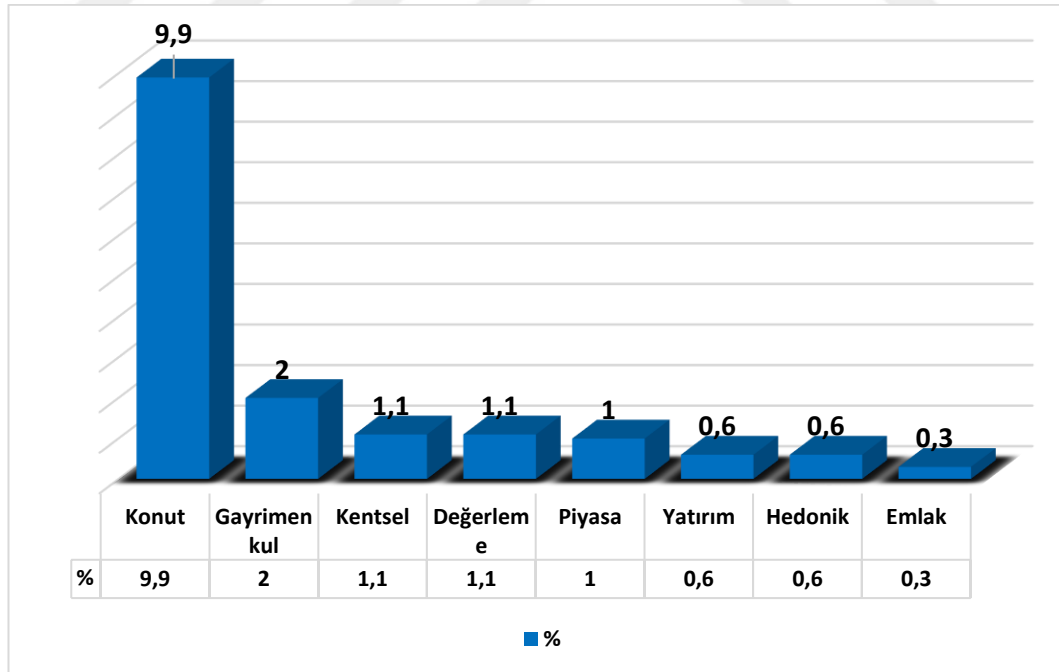
Araştırılan 336 makalede 3355 anahtar sözcük kullanılmıştır. Araştırma kapsamında makaleleri anahtar sözcükler temelinde incelediğimizde Tablo 3.4'te *konut* sözcüğünün 433 defa tekrarlanarak ilk sırada yer aldığı görülmektedir. 89 sözcük ile *gayrimenkul* ikinci sırada yer alırken, *kentsel* sözcüğü ise 48 defa

tekrarlanarak üçüncü sırada yer almaktadır. Toplam 726 anahtar sözcük içinde en az tekrarlanan sözcük ise 14 sözcük ile *emlak* olmuştur.

Tablo 3.4. Anahtar Sözcükler

Toplam Sözcük Sayısı	3355	
Sözcük Türü	884	
Disiplin Alanları	n	%
Konut	433	9,9
Gayrimenkul	89	2,0
Kentsel	48	1,1
Değerleme	47	1,1
Piyasa	42	1,0
Yatırım	28	0,6
Hedonik	25	0,6
Emlak	14	0,3
TOPLAM	726	16,6

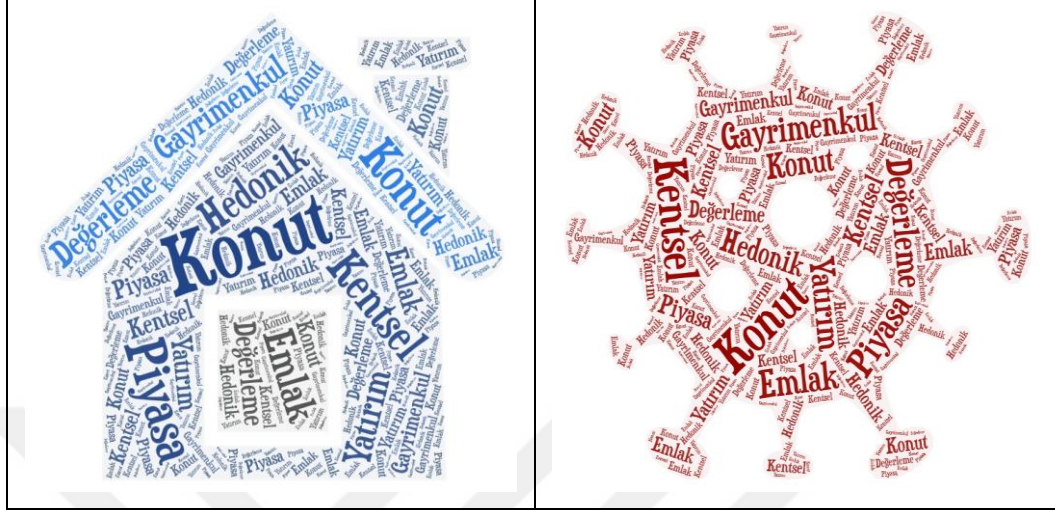
Grafik 3.3'te verilen anahtar sözcüklerin dağılımlarına baktığımızda %9.9 ile *konut* ilk sırada yer almaktadır. Bu sözcüğü %2 ile *gayrimenkul* takip ederken, *kentsel* ve *değerleme* sözcüklerinin ise %1,1 ile eşit oranlarda olduğu görülmektedir. Son sırada ise %0.3 ile en az tekrarlanan *emlak* sözcüğü yer almaktadır.



Grafik 3.3. Anahtar Sözcükler

Araştırılan makalelerin anahtar sözcükleriyle oluşturulan sözcük bulutunda en ön plana çıkan sözcüklere baktığımızda sırasıyla “Konut”, “Gayrimenkul”,

“Kentsel”, “Değerleme” ve “Piyasa” anahtar sözcüklerinin kullanıldığı görülmektedir. Ayrıca makalelerde anahtar sözcük grubunda en sık kullanılan 8 sözcük ile oluşturulan sözcük bulutları aşağıda gösterilmektedir.



Şekil 3.1. Anahtar Sözcükler ile Oluşturulan Sözcük Bulutu

Çalışmanın anahtar sözcüklerinde en çok kullanılan 8 sözcük sırasıyla “Konut”, “Gayrimenkul”, “Kentsel”, “Değerleme”, “Piyasa”, “Yatırım”, “Hedonik”, ve “Emlak” sözcükleridir. Tablo 3.4’ten görüleceği üzere çalışmada konut sözcüğünün diğerlerine kıyasla daha yoğun bir şekilde çalışıldığı görülmektedir.

3.2.1.2 2001-2022 Yılları Arasında Yayınlanan Makale Başlıklarında En Sık Kullanılan Sözcükler

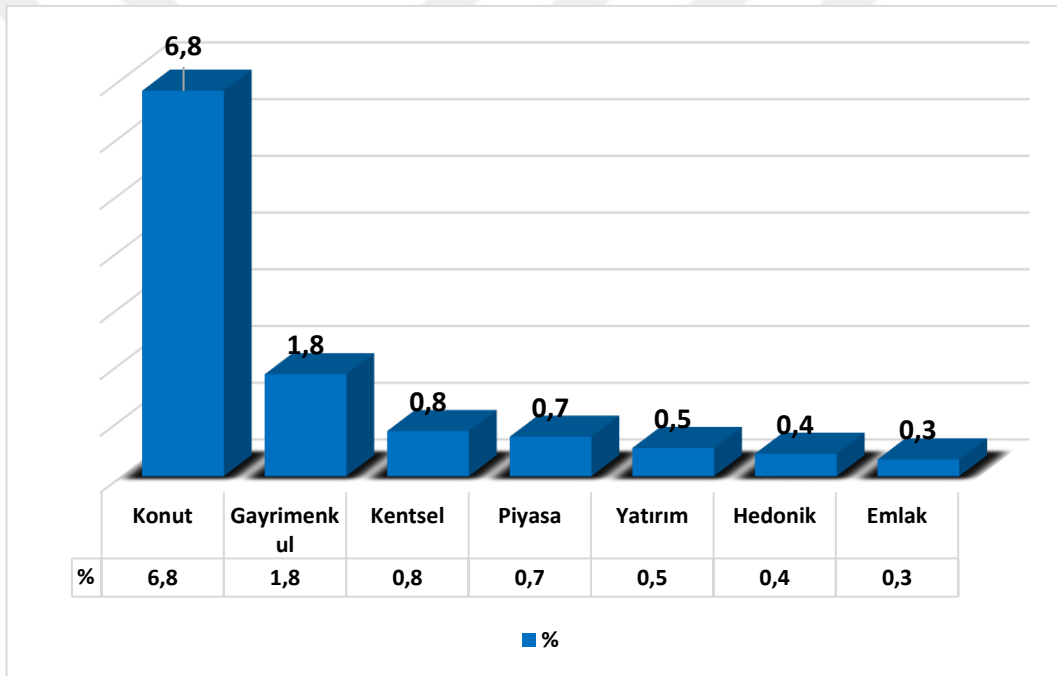
Bu bölümde yayınlanan çalışmaların makale başlıklarında en sık kullanılan sözcükler değerlendirilmiştir. Tablo 3.5’te toplam sözcük sayısı, sözcük türleri 22 yıllık süreç baz alınarak değerlendirildiğinde *konut* sözcüğü 297 ile birinci sırada gelmektedir. İkinci sırada 77 sözcük ile *gayrimenkul*, üçüncü sırada 36 sözcük ile *kentsel* sözcükleri yer almaktadır. En az tekrarlanan *emlak* sözcüğü ise 15 kullanım ile en son sırada yer almaktadır.

Tablo 3.5. Makale Başlıklarında En Sık Kullanılan Sözcükler

Toplam Sözcük Sayısı	4385	
Sözcük Türü	1223	
Disiplin Alanları	n	%
Konut	297	6,8
Gayrimenkul	77	1,8
Kentsel	36	0,8

Piyasa	31	0,7
Yatırım	22	0,5
Hedonik	17	0,4
Emlak	15	0,3
TOPLAM	495	11,3

Araştırma kapsamında makale başlıklarında en sık kullanılan sözcüklerin oranlarına baktığımızda grafik 3.4'te *konut* sözcüğü %6.8 oranla birinci sırada yer almaktadır. *Gayrimenkul* sözcüğü %1.8 ile ikinci sırada yer alırken, *kentsel* ve *piyasa* sözcüklerinin birbirlerine yakın oranlarda çıktığı görülmektedir. %0.3 oran ile *emlak* sözcüğü ise en son sırada yer almaktadır. Buradan hareketle ilgili makalelerdeki çalışmalarda *konut* sözcüğünün diğerlerine oranla daha yoğun bir şekilde çalışıldığı sonucuna ulaşılmıştır.



Grafik 3.4. Makale Başlıklarında En Sık Kullanılan Sözcükler

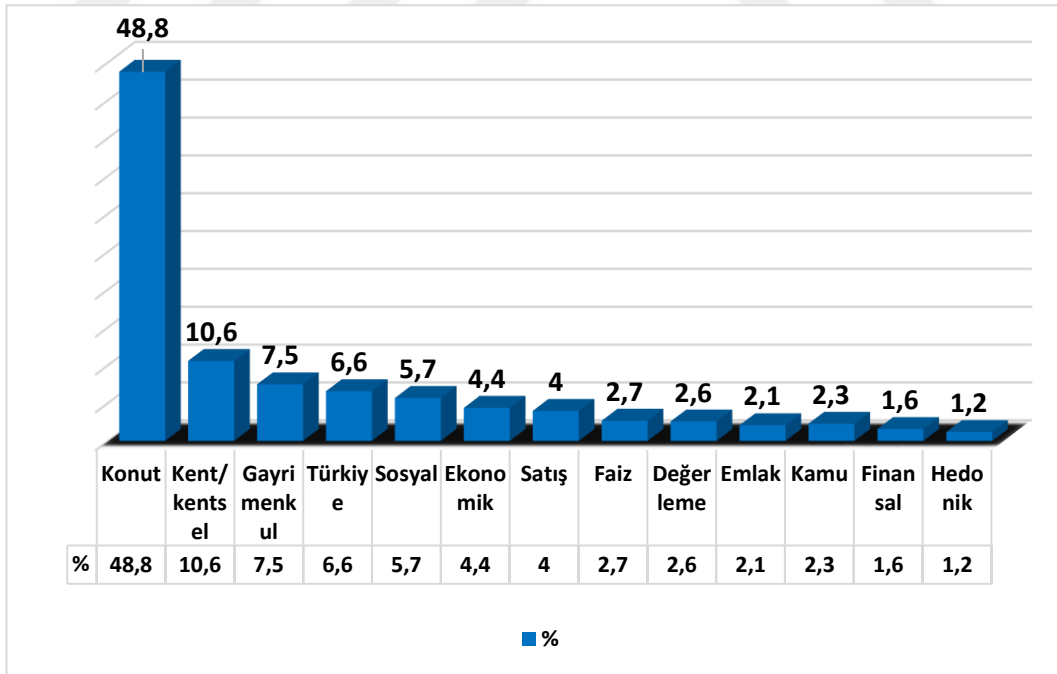
3.2.1.3 2001-2022 Yılları Arasında Yayınlanan Makalelerde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

Tablo 3.6.'da en sık kullanılan disiplin alanları içinde birinci sırada yer alan *konut* sözcüğünün 48433 kez kullanıldığı görülmektedir. Çalışmalarda, *Kent/kentsel* sözcüğü 10570, *gayrimenkul* sözcüğü ise 7440 defa kullanılmıştır. En az kullanılan disiplin alanının ise 1196 sözcük ile *hedonik* olduğu görülmektedir.

Tablo 3.6. En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

	Disiplin Alanları	n	%
1	Konut	48433	48,8
2	Kent/kentsel	10570	10,6
3	Gayrimenkul	7440	7,5
4	Türkiye	6572	6,6
5	Sosyal	5663	5,7
6	Ekonomik	4336	4,4
7	Satış	3934	4,0
8	Faiz	2650	2,7
9	Değerleme	2583	2,6
10	Kamu	2252	2,3
11	Emlak	2065	2,1
12	Finansal	1573	1,6
13	Hedonik	1196	1,2
	Toplam	99267	100,00

Grafik 3.5'te toplam 99267 sözcük içinde, *konut* sözcüğü %48.8 ile ilk sırada yer alırken, *kent/kentsel* sözcüğü %10.6 oran ile ikinci sırada, *gayrimenkul* sözcüğü ise %7.5 ile üçüncü sırada yer almaktadır. En az kullanılan disiplin alanının ise %1.2 oran ile *hedonik* olduğu görülmektedir. Araştırma kapsamındaki makalelerde en yoğun çalışılan sözcük *konut* olurken, en az çalışılan sözcük *hedonik* olmuştur.

**Grafik 3.5.** En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

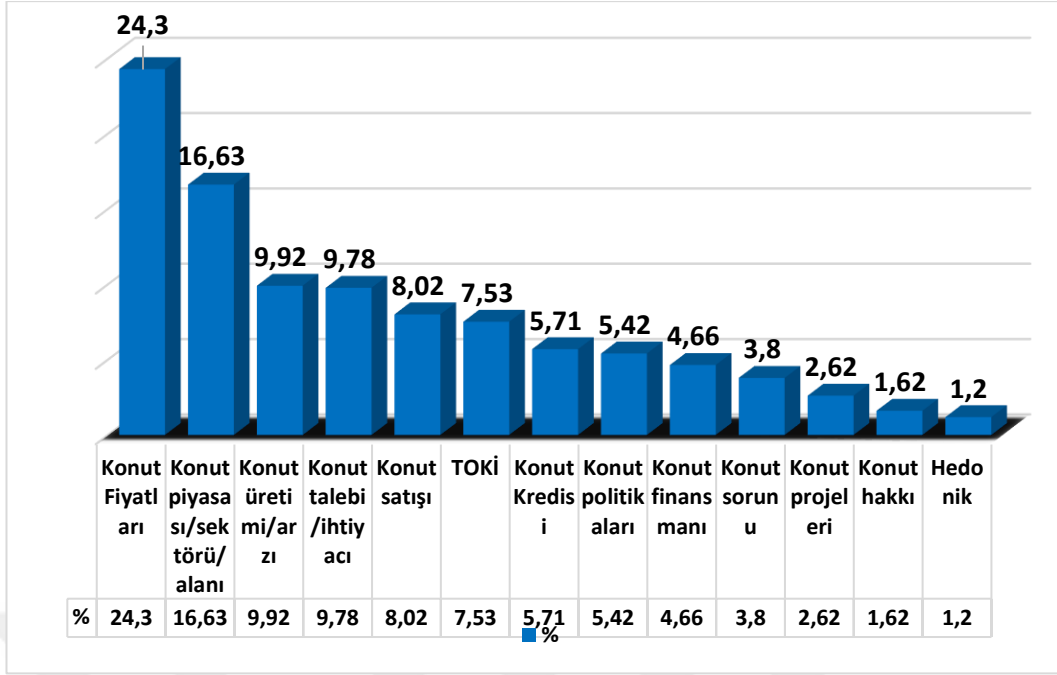
Tablo 3.7'de *konut* anahtar sözcüğü temelinde en sık kullanılan disiplin alanları sırasıyla *konut fiyatları*, *konut piyasası/sektörü/alanı*, *konut üretimi/arzu*

ve *konut talebi/ihtiyacı* şeklindedir. Tablo 3.7’de görüleceği üzere *konut fiyatları* 5656 sözcük ile en sık tekrar edilen disiplin alanı olmuştur. *Konut piyasası/ sektörü/ alanı* sözcüğünün 3872, *konut üretimi/arzı* sözcüğünün ise 2309 kez kullanıldığı görülmektedir. *Konut hakkı* sözcüğü ise 377 ile en az çalışılan sözcük olmuştur.

Tablo 3.7. Konut Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

	Disiplin Alanları	n	%
1	Konut Fiyatları	5656	24,30
2	Konut piyasası/ sektörü/ alanı	3872	16,63
3	Konut üretimi/ arzı	2309	9,92
4	Konut talebi/ ihtiyacı	2276	9,78
5	Konut Kredisi	1330	5,71
6	Konut satışı	1866	8,02
7	TOKİ	1753	7,53
8	Konut politikaları	1261	5,42
9	Konut finansmanı	1086	4,66
10	Konut sorunu	884	3,80
11	Konut projeleri	610	2,62
12	Konut hakkı	377	1,62
	TOPLAM	23280	100,00

Grafik 3.6’da yüzdeler oranlarına baktığımızda toplam 23280 konut anahtar sözcüğü içinde, *konut fiyatları* %24,30 ile birinci sırada yer almaktadır. *Konut piyasası/ sektörü/ alanı* %16,63 ile ikinci sırada, *konut üretimi/ arzı* ise %9,92 ile üçüncü sırada yer almaktadır. En az kullanılan disiplin alanları ise, %1,62 ile *konut hakkı* ve %1,2 ile *hedonik* olmuştur.



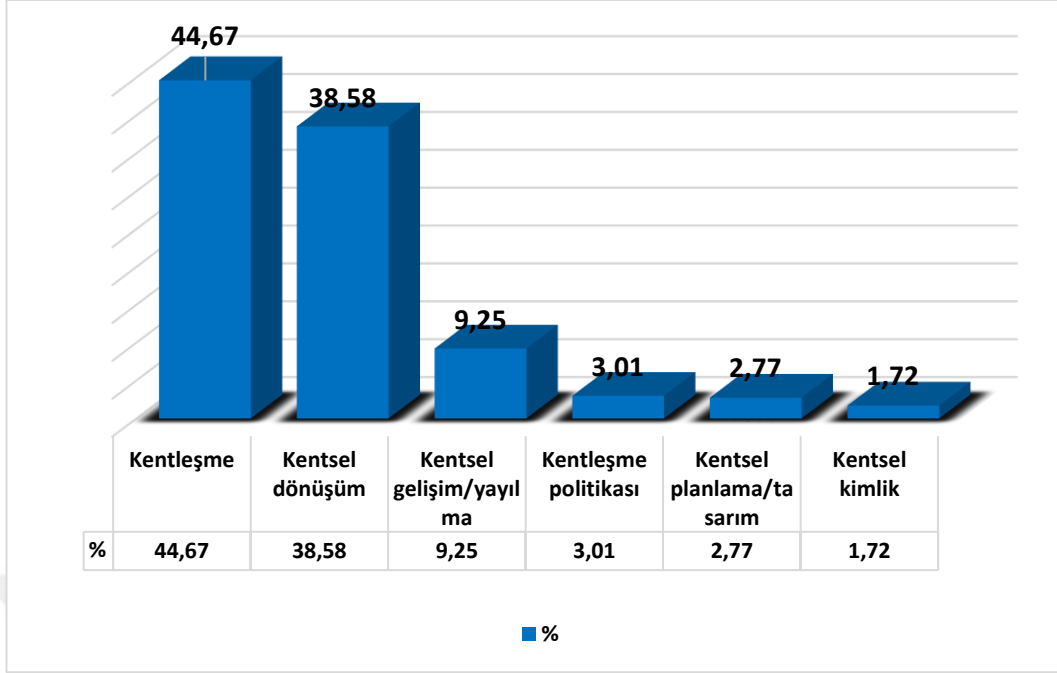
Grafik 3.6. Konut Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

Araştırma kapsamında makaleleri *kent* anahtar sözcüğü temelinde en sık kullanılan disiplin alanı açısından incelediğimizde sırasıyla *kentleşme*, *kentsel dönüşüm*, *kentsel gelişim/yayılma* ve *kentleşme politikası* şeklinde sıralandığı görülmektedir. Toplam 2561 sözcük içinde *kentleşme* sözcüğü 1144 kez tekrarlanarak birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla *kentsel dönüşüm* ve *kentsel gelişim/yayılma* takip etmektedir.

Tablo 3.8. Kent Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

Disiplin Alanları	n	%
1 Kentleşme	1144	44,67
2 Kentsel dönüşüm	988	38,58
3 Kentsel gelişim/yayılma	237	9,25
4 Kentleşme politikası	77	3,01
5 Kentsel planlama/tasarım	71	2,77
6 Kentsel kimlik	44	1,72
TOPLAM	2561	100,00

Grafik 3.7’de *Kent* anahtar sözcüğü temelinde en sık kullanılan disiplin alanları oranlarına baktığımızda *kentleşme* sözcüğü %44,67 ile ilk sırada yer almaktadır. *Kentsel dönüşüm* sözcüğü %38,58 ile ikinci sırada yer alırken, *kentsel gelişim/yayılma* sözcüğü %9,25 ile üçüncü sırada yer almaktadır. En az tekrarlanan sözcük ise %1,72 ile *kentsel kimlik* sözcüğünün olduğu görülmektedir.



Grafik 3.7. Kent Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

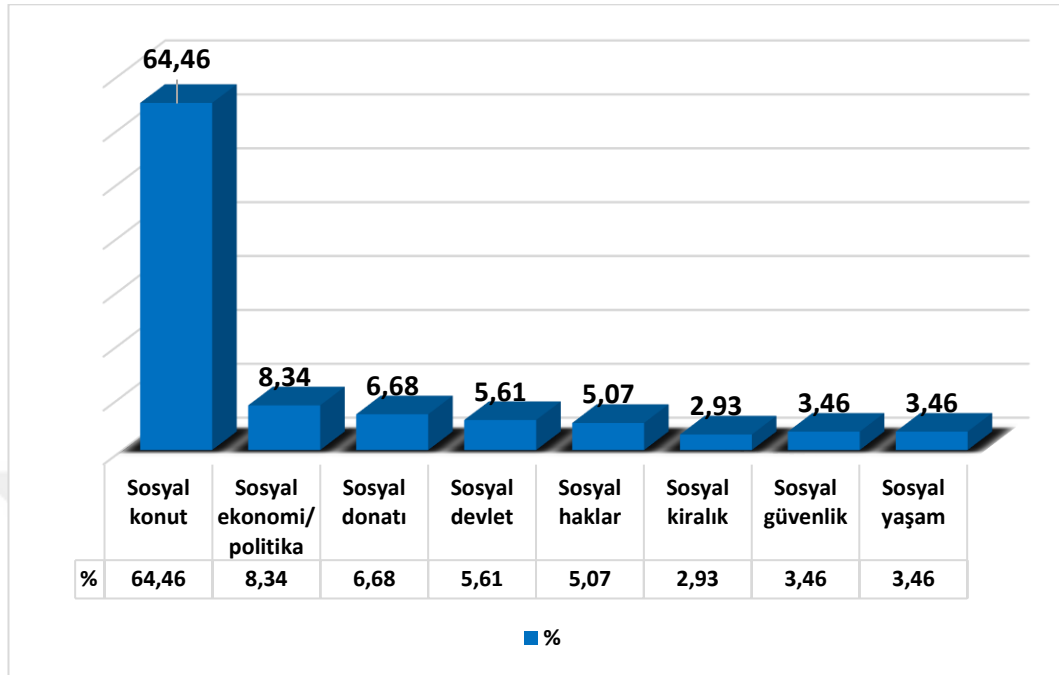
Tablo 3.9’da *Sosyal* anahtar sözcüğü temelinde en sık kullanılan disiplin alanlarına baktığımızda 1322 kez tekrarlanan *sosyal konut* sözcüğünün birinci sırada yer aldığı görülmektedir. *Sosyal ekonomi/politika* ve *sosyal donatı* sözcükleri ikinci ve üçüncü sırada yer alırken, *sosyal güvenlik* ve *sosyal yaşam* sözcüklerinin 71 kez tekrarlanarak eşit sayıda olduğu görülmektedir. *Sosyal kiralık* sözcüğü ise 60 kez tekrarlanarak son sırada yer almaktadır.

Tablo 3.9. Sosyal Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

Disiplin Alanları	n	%
1 Sosyal konut	1322	64,46
2 Sosyal ekonomi/ politika	171	8,34
3 Sosyal donatı	137	6,68
4 Sosyal devlet	115	5,61
5 Sosyal haklar	104	5,07
6 Sosyal güvenlik	71	3,46
7 Sosyal yaşam	71	3,46
8 Sosyal kiralık	60	2,93
TOPLAM	2051	100,00

Grafik 3.8’de *sosyal konut* sözcüğü %64.46 ile en yüksek orana sahip olurken, *sosyal güvenlik* ve *sosyal yaşam* sözcüklerinin %3.46 ile eşit oranlarda

olduğu görülmektedir. *Sosyal kiralık* sözcüğü ise %2,93 ile son sırada yer almaktadır.



Grafik 3.8. Sosyal Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

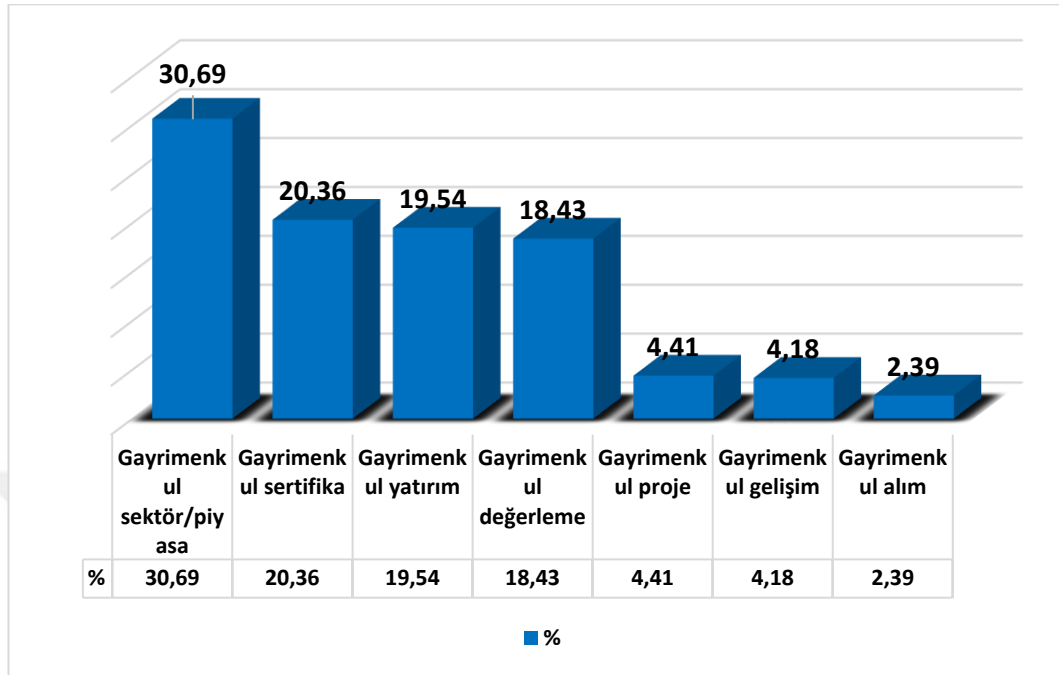
Gayrimenkul anahtar sözcüğü temelinde en sık kullanılan disiplin alanlarının analiz edildiği bu kısımda en sık *gayrimenkul sektör/piyasa* sözcüklerinin kullanıldığı görülmektedir. Bunu *gayrimenkul sertifika* ve *gayrimenkul yatırım* sözcükleri takip ederken, 73 sözcük ile en az kullanılan disiplin alanı ise *gayrimenkul alım* sözcüğü olmuştur.

Tablo 3.10. Gayrimenkul Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

Disiplin Alanları	n	%
1 Gayrimenkul sektör/piyasa	939	30,69
2 Gayrimenkul sertifika	623	20,36
3 Gayrimenkul yatırım	598	19,54
4 Gayrimenkul değerlendirme	564	18,43
5 Gayrimenkul proje	135	4,41
6 Gayrimenkul gelişim	128	4,18
7 Gayrimenkul alım	73	2,39
TOPLAM	3060	100,00

Grafik 3.9’da %30.69 oran ile ilk sırada *gayrimenkul sektör/piyasa* sözcüğü gelmektedir. *Gayrimenkul sertifika*, *gayrimenkul yatırım* ve *gayrimenkul*

değerleme sözcüklerinin birbirlerine yakın oranlarda olduğu görülmektedir. En az kullanılan sözcük ise %2.39 ile *gayrimenkul alım* sözcüğü olmuştur.



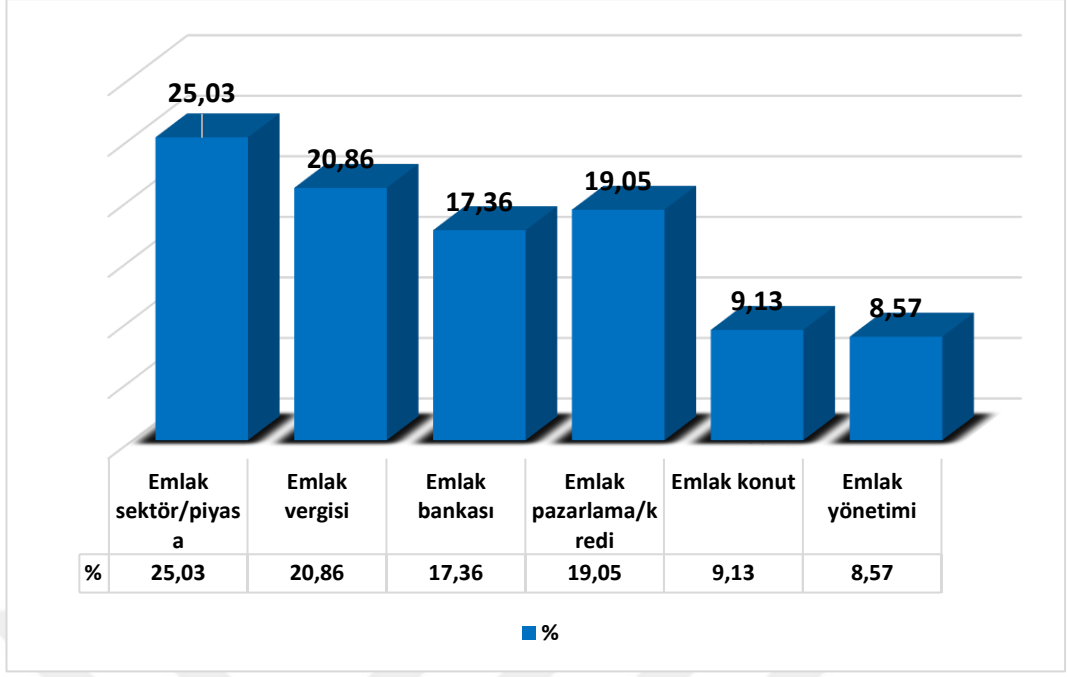
Grafik 3.9. Gayrimenkul Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

Tablo 3.11’de *Emlak* anahtar sözcüğü temelinde en sık kullanılan disiplin alanlarına baktığımızda *emlak sektör/ piyasa* sözcüklerinin 222 defa tekrarlanarak birinci sırada yer aldığı görülmektedir. Sırasıyla *emlak vergisi* ve *emlak pazarlama/kredi* sözcükleri gelirken, *emlak yönetimi* sözcüğünün 76 defa tekrarlanarak en son sırada yer aldığı görülmektedir.

Tablo 3.11. *Emlak* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

Disiplin Alanları	n	%
1 Emlak sektör/piyasa	222	25,03
2 Emlak vergisi	185	20,86
3 Emlak pazarlama/kredi	169	19,05
4 Emlak bankası	154	17,36
5 Emlak konut	81	9,13
6 Emlak yönetimi	76	8,57
TOPLAM	887	100,00

Grafik 3.10’da görüldüğü gibi *emlak sektör/piyasa* sözcükleri % 25,03 oran ile ilk sırada yer alırken, bunu %20,86 ile *emlak vergisi* takip etmektedir. En az tekrar edilen sözcüğün ise %8.57oran ile *emlak yönetimi* olduğu görülmektedir.



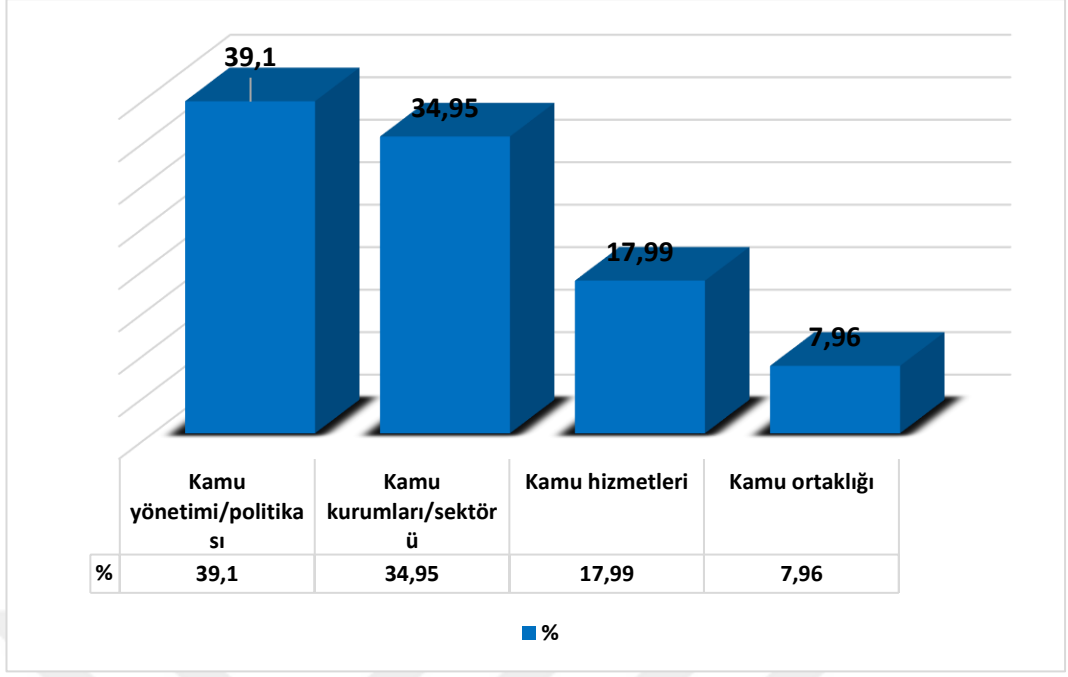
Grafik 3.10. *Emlak* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

Tablo 3.12’de *kamu yönetimi/politikası* sözcüklerinin 226 defa kullanıldığı görülürken, *kamu kurumları/sectorü* sözcükleri 202 sözcük ile ikinci sırada yer almaktadır. En az kullanılan ise 46 sözcük ile *kamu ortaklığı* olmuştur.

Tablo 3.12. *Kamu* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

Disiplin Alanları	n	%
1 Kamu yönetimi/politikası	226	39,10
2 Kamu kurumları/sectorü	202	34,95
3 Kamu hizmetleri	104	17,99
4 Kamu ortaklığı	46	7,96
TOPLAM	578	100,00

Grafik 3.11’de *kamu* anahtar sözcüğü temelinde en sık kullanılan disiplin alanlarının oranlarına baktığımızda *kamu yönetimi/politikası* ilk sırada yer alırken, bunu sırasıyla *kamu kurumları/sectorü* ve *kamu hizmetleri* sözcükleri takip etmektedir. *Kamu ortaklığı* sözcüğü ise en az kullanılan sözcük olarak %7,96 ile son sırada yer almaktadır.



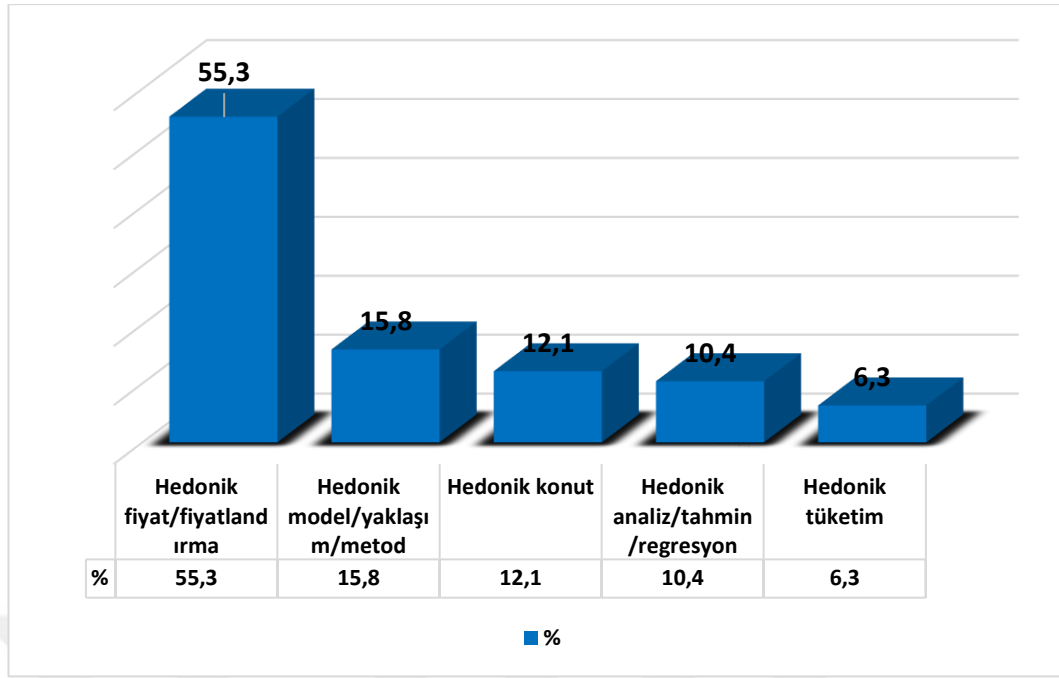
Grafik 3.11. *Kamu* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

Tablo 3.13'te *Hedonik* anahtar sözcüğü temelinde en sık kullanılan disiplin alanlarına baktığımızda ilk sırada *hedonik fiyat/fiyatlandırma*, ikinci sırada *hedonik model/yaklaşım/metod* sözcükleri yer alırken, *hedonik tüketim* sözcüğü son sırada yer almaktadır.

Tablo 3.13. *Hedonik* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

Disiplin Alanları	n	%
1 Hedonik fiyat/fiyatlandırma	601	55,3
2 Hedonik model/yaklaşım/metod	172	15,8
3 Hedonik konut	132	12,1
4 Hedonik analiz/tahmin/regresyon	113	10,4
5 Hedonik tüketim	69	6,3
TOPLAM	1087	100,00

Grafik 3.12'de baktığımızda, *hedonik fiyat/fiyatlandırma* sözcüğü %55,3 ile en yüksek oranla birinci sırada yer alarak en fazla çalışılan sözcük olurken, en az çalışılan sözcük ise %6,3 ile *hedonik tüketim* olmuştur.



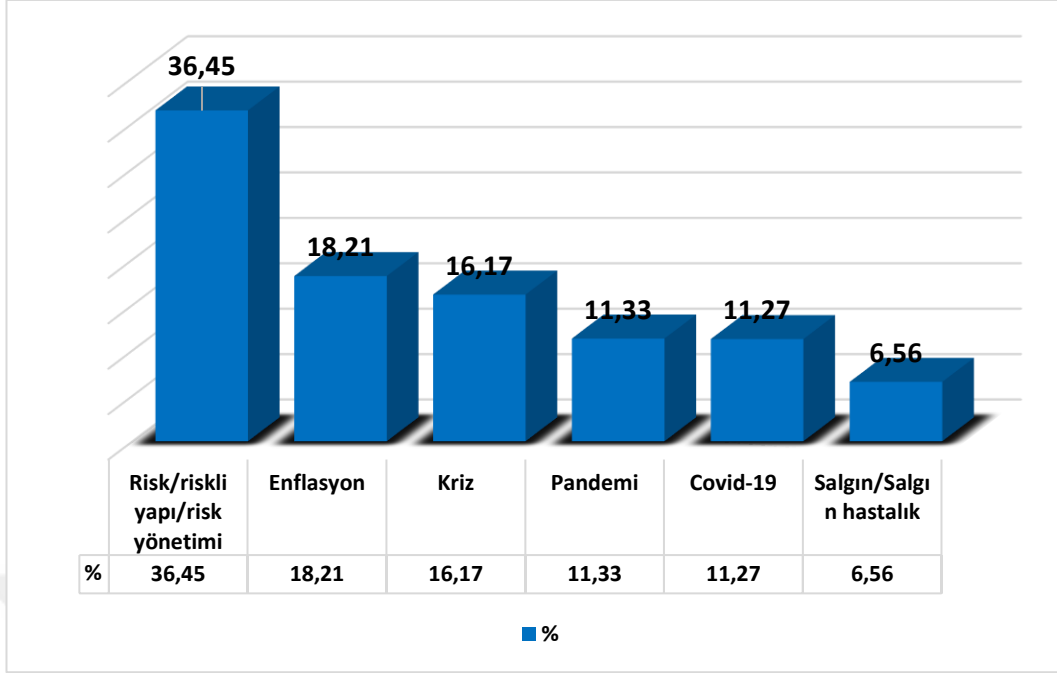
Grafik 3.12. Hedonik Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

Tablo 3.14 makalelerin *risk*, *pandemi* vb. anahtar sözcükleri temelinde en sık kullanılan disiplin alanlarını göstermektedir. Buna göre *risk/riskli yapı/risk yönetiminin* 1355 ile en fazla tekrar edilen sözcük olduğu görülmektedir. Sırasıyla ikinci ve üçüncü sırada *enflasyon* ve *kriz* sözcükleri gelmektedir. Son olarak 244 ile en az tekrar edilen *salgın/salgın hastalık* sözcükleri yer almaktadır.

Tablo 3.14. Risk, Pandemi vb. Anahtar Sözcükleri Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

Disiplin Alanları	n	%
1 Risk/riskli yapı/risk yönetimi	1355	36,45
2 Enflasyon	677	18,21
3 Kriz	601	16,17
4 Pandemi	421	11,33
5 Covid-19	419	11,27
6 Salgın/Salgın hastalık	244	6,56
TOPLAM	3717	100,00

Grafik 3.13 *risk*, *pandemi* vb. anahtar sözcükleri temelinde en sık kullanılan disiplin alanlarının oransal dağılımını göstermektedir. %36,45 ile ilk sırayı *risk/riskli yapı/risk yönetimi* alırken, *pandemi* ve *Covid-19*'un birbirine yakın oranlarda olduğu görülmektedir. En az çalışılan sözcük ise %6,56 ile *salgın/salgın hastalık* olmuştur.



Grafik 3.13. Risk, Pandemi vb. Anahtar Sözcükleri Temelinde En Sık Kullanılan Disiplin Alanları

3.2.2 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arası Karşılaştırmalı Bibliyometrik Analiz

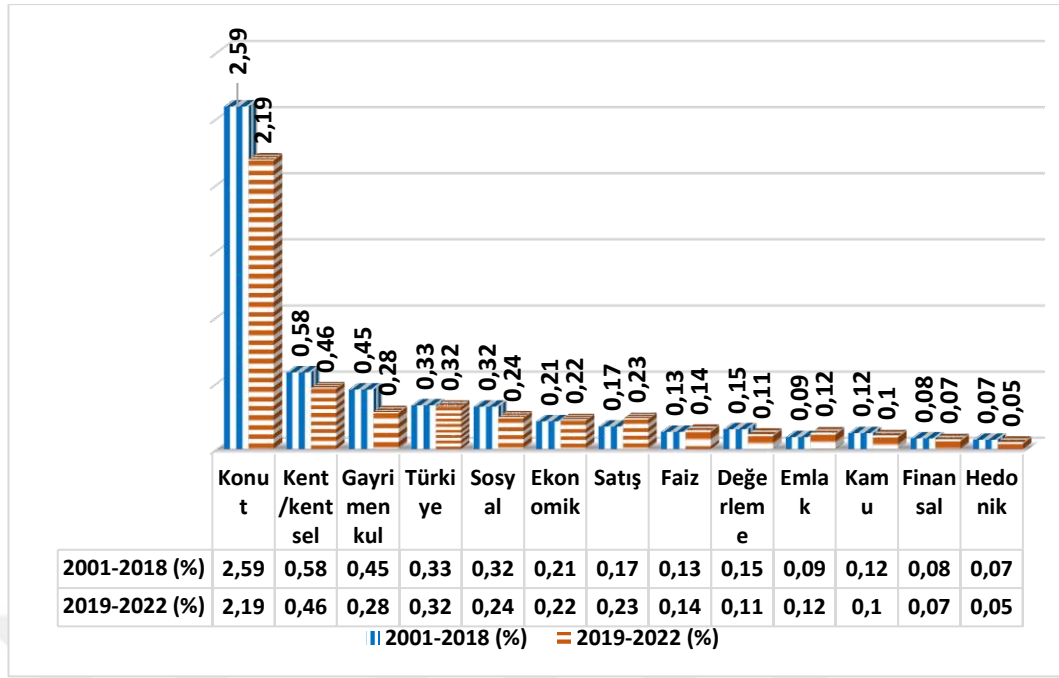
Çalışmanın bu bölümünde, 2001-2018 ve 2019-2022 yılları arasında en sık çalışılan disiplin alanları karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Tablo 4.15 incelendiğinde 2001-2018 döneminde çalışılan alanlar ile 2019-2022 döneminde çalışılan alanların oranlarının birbirlerine benzerlik gösterdiği görülmektedir. Her ne kadar, 2019-2022 yılları arasında yapılan çalışmaların sayısı düşmüş olduğu gözlemlense de yüzdelik oranlarına bakıldığında, çalışmadan elde edilen bulguların birbirine yakın olduğu görülmektedir. Bu bağlamda, daha ayrıntılı veri elde edebilmek amacıyla, her disiplin alanı ve anahtar sözcük kendi içinde karşılaştırmalı olarak yeniden incelenmiştir.

Tablo 3.15'te görüldüğü gibi, en sık kullanılan anahtar sözcük olan *konut* sözcüğünün 2001-2018 yılları arasında kullanım oranı %2,59 iken, 2019-2022 yılları arasında %2,19'dur. Benzer şekilde, en az kullanılan sözcük olan *hedonik* sözcüğünün kullanım oranı 2001-2018 yılları arasında %0,07 iken, 2019-2022 yılları arasında %0,05'tir.

Tablo 3.15. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında En sık Çalışılan Disiplin Alanları

2001-2018				2019-2022		
Disiplin Alanları		n	%	Disiplin Alanları	sayı	%
1	Konut	28551	2,59	Konut	19882	2,19
2	Kent/kentsel	6379	0,58	Kent/kentsel	4191	0,46
3	Gayrimenkul	4910	0,45	Gayrimenkul	2530	0,28
4	Türkiye	3619	0,33	Türkiye	2953	0,32
5	Sosyal	3524	0,32	Sosyal	2139	0,24
6	Ekonomik	2329	0,21	Ekonomik	2007	0,22
7	Satış	1829	0,17	Satış	2105	0,23
8	Faiz	1408	0,13	Faiz	1242	0,14
9	Değerleme	1612	0,15	Değerleme	971	0,11
10	Emlak	938	0,09	Emlak	1127	0,12
11	Kamu	1351	0,12	Kamu	901	0,10
12	Finansal	930	0,08	Finansal	643	0,07
13	Hedonik	749	0,07	Hedonik	447	0,05
Toplam		58129	5,28	Toplam	41138	4,53
Genel Toplam		1100917		Genel Toplam	908688	

Grafik 3.14'te 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında En sık Çalışılan Disiplin Alanlarının oransal dağılımı verilmiştir. Bu kapsamda 2001-2018 yılında *konut* sözcüğünün %2,59 ile en çok çalışılan disiplin alanı olduğu görülmektedir. Benzer şekilde, 2019-2022 yılları arasında da *konut* sözcüğünün oranı %2,19'dur. 2001-2018 ve 2019-2022 yılları arasında *kent/kentsel*, *gayrimenkul*, *Türkiye*, *sosyal*, *ekonomik*, *satış*, *faiz*, *değerleme*, *emlak*, *kamu*, *finansal* ve *hedonik* sözcüklerinin birbirine yakın oranlarda çalışılan diğer disiplin alanları olduğu görülmektedir.



Grafik 3.14. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında En sık Çalışılan Disiplin Alanları

Tablo 3.16’da 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Konut* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanlarının sayısal dağılımı verilmiştir. Öne çıkan *konut* anahtar sözcüğünün yıllara göre hangi sıklıkta çalışıldığı incelendiğinde 2019-2022 yılları arasında *konut fiyatlarının* 2948 sözcük ile 2001-2018 yıllarından daha fazla çalışıldığı görülmektedir. *Konut piyasası/sektörü/alanı* sözcükleri ise 2001-2018 yılları arasında 2460 sözcük ile 2019-2022 yıllarına göre daha fazla çalışılan disiplin alanı olmuştur. *Konut hakkı* sözcüğü ise 2001-2018 yılları arasında 79 ile en az çalışılan sözcük olmuştur.

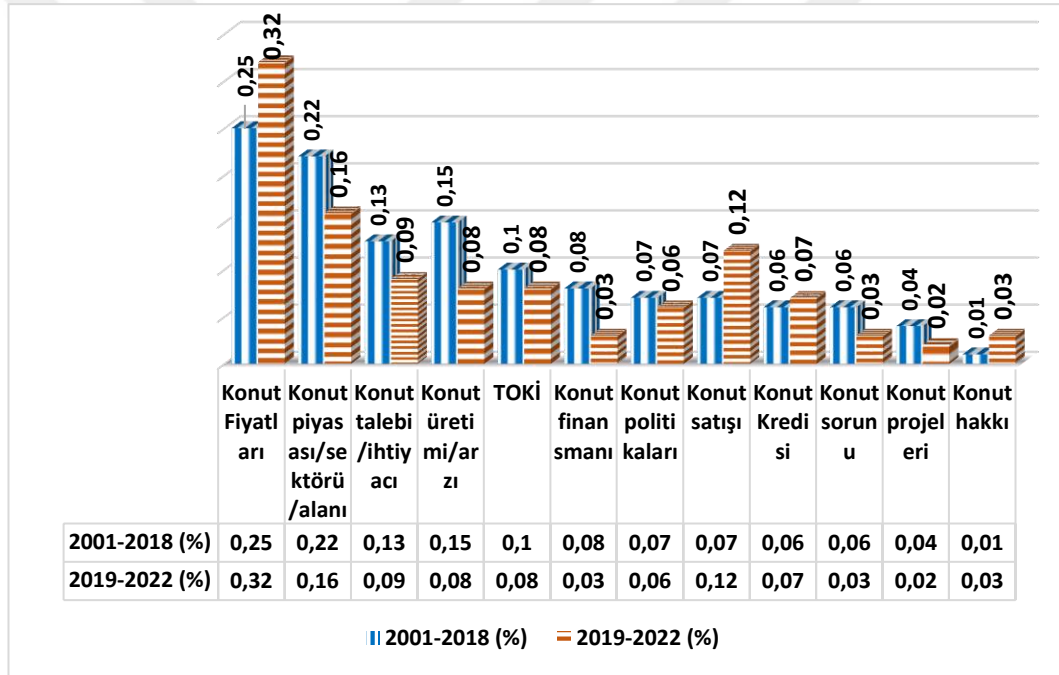
Tablo 3.16. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Konut* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları

2001-2018				2019-2022			
Disiplin Alanları		n	%	Disiplin Alanları		n	%
1	Konut Fiyatları	2708	0,25	Konut Fiyatları	2948	0,32	
2	Konut piyasası/sektörü/alanı	2460	0,22	Konut piyasası/sektörü/alanı	1412	0,16	
3	Konut talebi/ihtiyacı	1464	0,13	Konut talebi/ihtiyacı	812	0,09	
4	Konut üretimi/arzu	1609	0,15	Konut üretimi/arzu	700	0,08	
5	TOKİ	1046	0,10	TOKİ	707	0,08	
6	Konut finansmanı	849	0,08	Konut finansmanı	237	0,03	
7	Konut politikaları	754	0,07	Konut politikaları	507	0,06	
8	Konut satışı	737	0,07	Konut satışı	1129	0,12	
9	Konut Kredisi	715	0,06	Konut Kredisi	615	0,07	
10	Konut sorunu	625	0,06	Konut sorunu	259	0,03	

Tablo 3.16 devamı

2001-2018				2019-2022			
Disiplin Alanları		n	%	Disiplin Alanları		n	%
11	Konut projeleri	410	0,04	Konut projeleri	200	0,02	
12	Konut hakkı	79	0,01	Konut hakkı	298	0,03	
TOPLAM		13456	1,22	TOPLAM		9824	1,08
Genel Toplam		1100917		Genel Toplam		908688	

Grafik 3.15'te 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Konut* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanlarının oranları verilmiştir. 2019-2022 yılları arasında %0,32 oran ile en fazla çalışılan sözcük *konut fiyatları* olurken, 2001-2018 yılları arasında çalışılan *konut fiyatları* sözcüğünün oranının %0,25 olduğu görülmektedir. Grafikten de görüldüğü üzere 2001-2018 yıllarında en az kullanılan *konut hakkı* sözcüğü %0,01 seviyelerindedir.



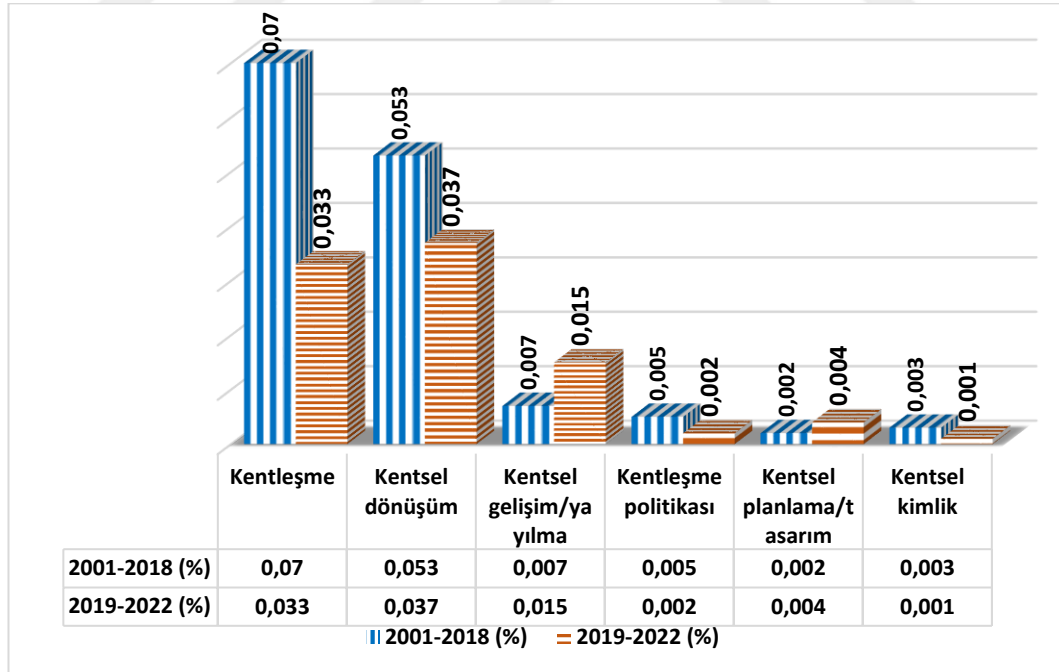
Grafik 3.15. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Konut* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları

Tablo 3.17'de 2001-2018 ve 2019-2022 yılları arasında *kent* anahtar sözcüğü temelinde en sık çalışılan disiplin alanları karşılaştırmalı olarak verilmiştir. 2001-2018 yıllarını kapsayan dönemde 2019-2022 yıllarına kıyasla en sık çalışılan sözcük *kentleşme* olurken, *kentsel gelişim/yayılma* ve *kentsel planlama/tasarım* sözcüklerinin 2019-2022 yılları arasında daha fazla çalışıldığı görülmektedir. *Kentsel kimlik* sözcüğü ise 2019-2022 yıllarında en az çalışılan dönem olmuştur.

Tablo 3.17. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Kent* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları

2001-2018				2019-2022			
Disiplin Alanları	n	%		Disiplin Alanları	n	%	
1 Kentleşme	776	0,070		Kentleşme	368	0,033	
2 Kentsel dönüşüm	581	0,053		Kentsel dönüşüm	407	0,037	
3 Kentsel gelişim/yayılma	74	0,007		Kentsel gelişim/yayılma	163	0,015	
4 Kentleşme politikası	53	0,005		Kentleşme politikası	24	0,002	
5 Kentsel planlama/tasarım	26	0,002		Kentsel planlama/tasarım	45	0,004	
6 Kentsel kimlik	36	0,003		Kentsel kimlik	8	0,001	
TOPLAM	1546	0,140		TOPLAM	1015	0,092	
Genel Toplam	1100917			Genel Toplam	908688		

Grafik 3.16’da 2001-2018 ve 2019-2022 yılları arasında *kent* anahtar sözcüğü temelinde en sık çalışılan disiplin alanlarının oranlarına baktığımızda 2001-2018 yıllarında *kentleşme* sözcüğünün %0,07 ile en sık çalışılan disiplin alanı olduğu görülmektedir. Bunu aynı yıllarda %0,053 ile *kentsel dönüşüm* sözcüğü takip etmektedir. *Kentsel kimlik* sözcüğü ise 2019- 2022 yıllarında en az çalışılan sözcük olmuştur.



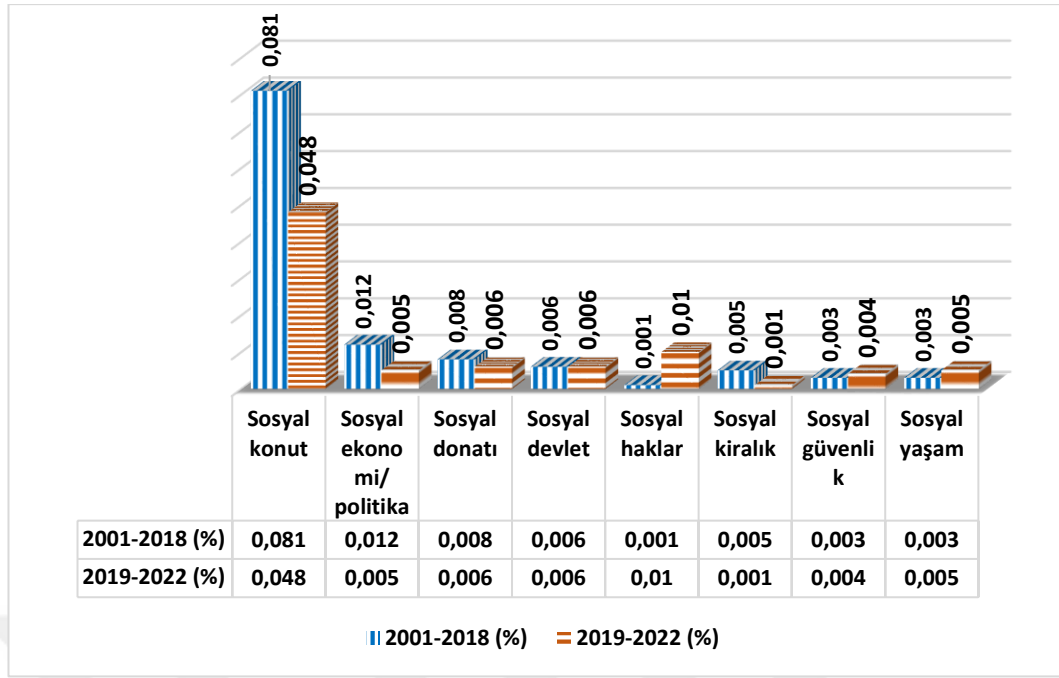
Grafik 3.16. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Kent* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları

Yıllar itibari ile bir diğer karşılaştırmalı disiplin alanı *sosyal* anahtar sözcüğüdür ve Tablo 3.18’de görüleceği üzere 2001-2018 yılları arasında *sosyal konut* sözcüğü 887 sözcük ile en fazla çalışılan disiplin alanı olmuştur. Yine 2001-2018 yılları arasında *sosyal ekonomi/politika*, *sosyal donatı* ve *sosyal devlet* sözcüklerinin 2019-2022 yıllarına göre en fazla çalışılan disiplin alanları olduğu görülmektedir. *Sosyal yaşam* sözcüğü ise 2019-2022 yılları arasında en fazla çalışılan sözcük olmuştur.

Tablo 3.18. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Sosyal* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları

2001-2018			2019-2022		
Disiplin Alanları	n	%	Disiplin Alanları	n	%
1 Sosyal konut	887	0,081	Sosyal konut	435	0,048
2 Sosyal ekonomi/ politika	128	0,012	Sosyal ekonomi/ politika	43	0,005
3 Sosyal donatı	87	0,008	Sosyal donatı	50	0,006
4 Sosyal devlet	63	0,006	Sosyal devlet	52	0,006
5 Sosyal haklar	11	0,001	Sosyal haklar	93	0,010
6 Sosyal kiralık	53	0,005	Sosyal kiralık	7	0,001
7 Sosyal güvenlik	37	0,003	Sosyal güvenlik	34	0,004
8 Sosyal yaşam	29	0,003	Sosyal yaşam	42	0,005
TOPLAM	1295	0,118	TOPLAM	756	0,08
Genel Toplam	1100917		Genel Toplam	908688	

Grafik 3.17’de 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Sosyal* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanlarının oranlarına baktığımızda 2001-2018 yıllarını kapsayan dönemde *sosyal konut* sözcüğü %0,081 ile en sık çalışılan sözcük olmuştur. *Sosyal ekonomi*, *sosyal donatı*, *sosyal kiralık* sözcüklerinin 2001- 2018 yıllarında en yüksek oranlarda olduğu görülürken, *sosyal devlet* sözcüklerinin her iki dönemde %0,006 ile eşit oranlarda çalışıldığı görülmektedir. En az çalışılan disiplin alanları ise 2001-2018 de *sosyal haklar*, 2019-2022 de ise *sosyal kiralık* sözcükleri olmuştur.



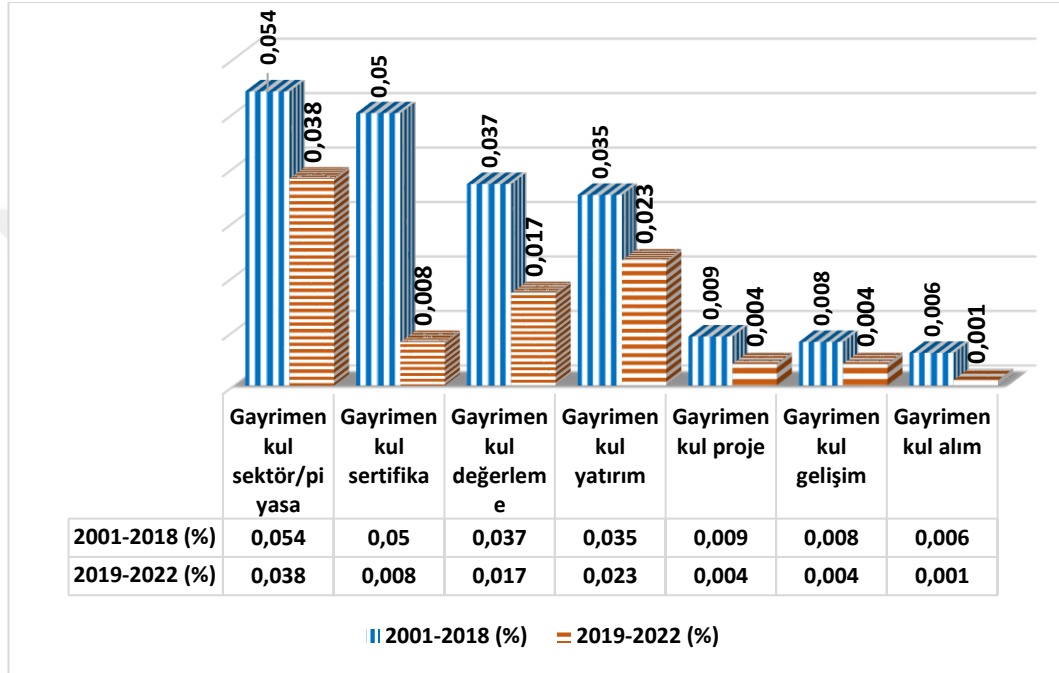
Grafik 3.17. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Sosyal* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları

Çalışmanın bu bölümünde Tablo 3.19’da görüldüğü gibi 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Gayrimenkul* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları verilmektedir. Tablo 3.19 incelendiğinde *gayrimenkul* sözcüğünün 2001-2018 yılları arasında 2019-2022 yıllarına oranla daha fazla çalışıldığı görülmektedir. *Gayrimenkul sektör/piyasa* sözcükleri 2001-2018 yılları arasında 595 ile en fazla çalışılan sözcük olurken, *gayrimenkul alım* sözcüğü ise 2019-2022 yılları arasında 12 ile en az çalışılan sözcük olmuştur.

Tablo 3.19. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Gayrimenkul* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları

2001-2018				2019-2022			
Disiplin Alanları		n	%	Disiplin Alanları		n	%
1	Gayrimenkul sektör/piyasa	595	0,054	Gayrimenkul sektör/piyasa	344	0,038	
2	Gayrimenkul sertifika	548	0,050	Gayrimenkul sertifika	75	0,008	
3	Gayrimenkul değerlendirme	405	0,037	Gayrimenkul değerlendirme	159	0,017	
4	Gayrimenkul yatırım	389	0,035	Gayrimenkul yatırım	209	0,023	
5	Gayrimenkul proje	102	0,009	Gayrimenkul proje	33	0,004	
6	Gayrimenkul gelişim	88	0,008	Gayrimenkul gelişim	40	0,004	
7	Gayrimenkul alım	61	0,006	Gayrimenkul alım	12	0,001	
TOPLAM		2188	0,199	TOPLAM		872	0,096
Genel Toplam		1100917		Genel Toplam		908688	

Grafik 3.18’de 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Gayrimenkul* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanlarının yüzdelik oranlarına baktığımızda *gayrimenkul sektör/piyasa* sözcükleri 2001-2018 yılları arasında %0,054 oran ile en fazla çalışılan sözcük olurken, *gayrimenkul sertifika* sözcüğü %0,05 ile ikinci sırada yer almaktadır. 2019-2022 yıllarında en az çalışılan sözcüğün %0,001 ile *gayrimenkul alım* sözcüğü olduğu görülmektedir.



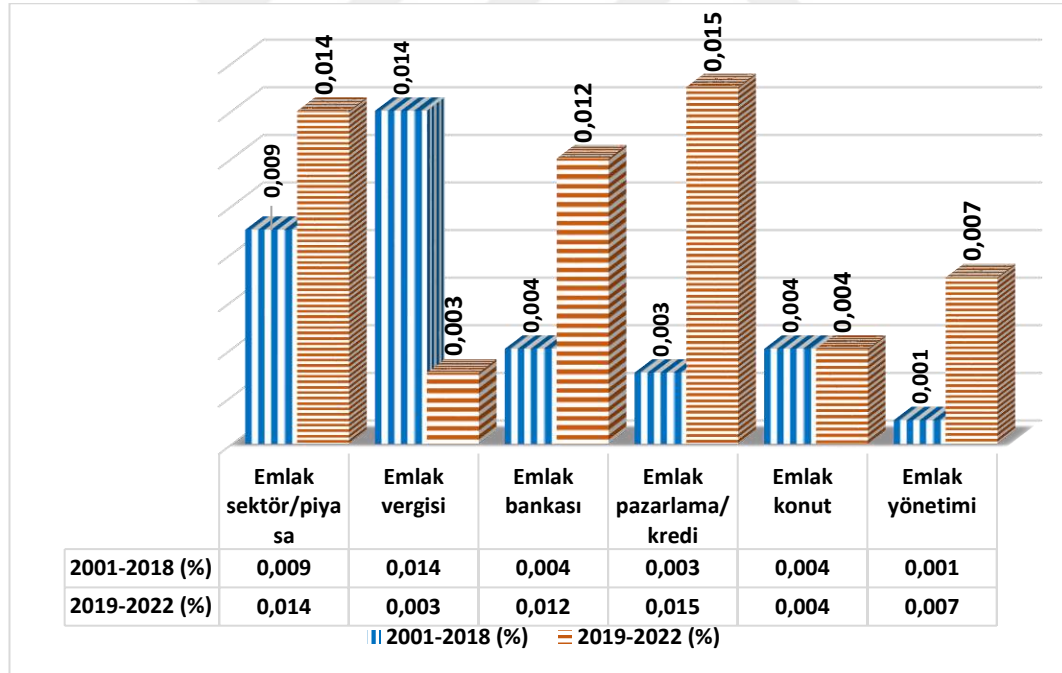
Grafik 3.18. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Gayrimenkul* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları

Tablo 3.20’de 2001-2018 ve 2019-2022 yılları arasında *emlak* anahtar sözcüğü temelinde en sık çalışılan disiplin alanlarına baktığımızda, 2001-2018 yılları arasında *emlak vergisi* sözcüğünün 156 ile en fazla çalışılan sözcük olduğu görülmektedir. *Emlak pazarlama/kredi* sözcükleri ise 2019-2022 yılları arasında 140 ile en fazla çalışılan sözcük olurken, *Emlak yönetimi* sözcüğü 2001-2018 yılları arasında en az çalışılan disiplin alanı olmuştur.

Tablo 3.20. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Emlak* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları

2001-2018				2019-2022			
Disiplin Alanları	n	%		Disiplin Alanları	n	%	
1 Emlak sektör/piyasa	94	0,009		Emlak sektör/piyasa	128	0,014	
2 Emlak vergisi	156	0,014		Emlak vergisi	29	0,003	
3 Emlak bankası	41	0,004		Emlak bankası	113	0,012	
4 Emlak	29			Emlak	140		
pazarlama/kredi		0,003		pazarlama/kredi		0,015	
5 Emlak konut	47	0,004		Emlak konut	34	0,004	
6 Emlak yönetimi	16	0,001		Emlak yönetimi	60	0,007	
TOPLAM	383	0,035		TOPLAM	504	0,055	
Genel Toplam	1100917			Genel Toplam	908688		

Grafik 3.19’da, 2001-2018 ve 2019-2022 yılları arasında *emlak* anahtar sözcüğü temelinde en sık çalışılan disiplin alanlarının oransal dağılımına baktığımızda her iki dönemde en fazla çalışılan disiplin alanları *emlak vergisi*, *emlak pazarlama/kredi* ve *emlak sektör/piyasa* sözcüklerinin olduğu görülmektedir.



Grafik 3.19. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Emlak* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları

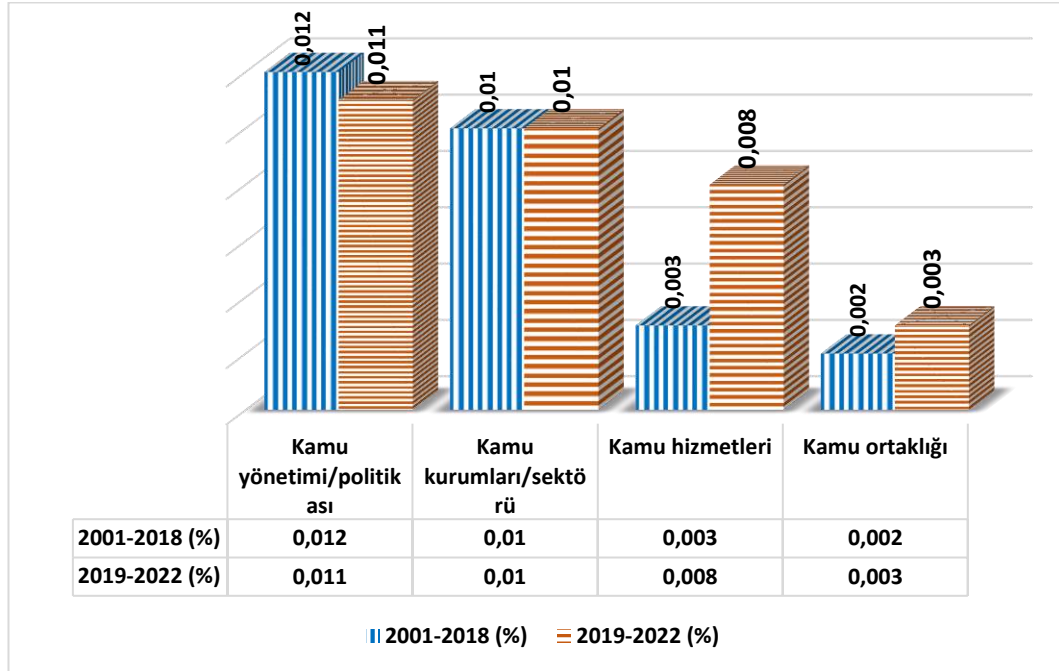
Tablo 3.21’de 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Kamu* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanlarına baktığımızda 2001-2018 yılları arasında *kamu yönetimi/politikası* sözcüğünün en fazla çalışılan sözcük

olduğu görülürken bunu 109 sözcük ile ikinci sırada *kamu kurumları/sectörü* sözcüğü takip etmektedir. Aynı yıllar içinde en az çalışılan sözcük ise *kamu ortaklığı* olmuştur.

Tablo 3.21. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Kamu* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları

2001-2018			2019-2022		
Disiplin Alanları	n	%	Disiplin Alanları	n	%
1 Kamu yönetimi/politikası	128	0,012	Kamu yönetimi/politikası	98	0,011
2 Kamu kurumları/sectörü	109	0,010	Kamu kurumları/sectörü	93	0,010
3 Kamu hizmetleri	32	0,003	Kamu hizmetleri	72	0,008
4 Kamu ortaklığı	22	0,002	Kamu ortaklığı	24	0,003
TOPLAM	291	0,026	TOPLAM	287	0,032
Genel Toplam	1100917		Genel Toplam	908688	

Grafik 3.20’de 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Kamu* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanlarına baktığımızda *kamu yönetimi/politika* sözcüklerinin her iki dönemde birbirlerine yakın oranlarda olduğu görülmektedir. Yine *kamu kurumları/sectörü* sözcükleri de her iki dönemde eşit oranlarda çalışılmıştır. En az çalışılan sözcük ise 2001-2018 yılları arasında %0,002 ile *kamu ortaklığı* sözcüğü olmuştur.



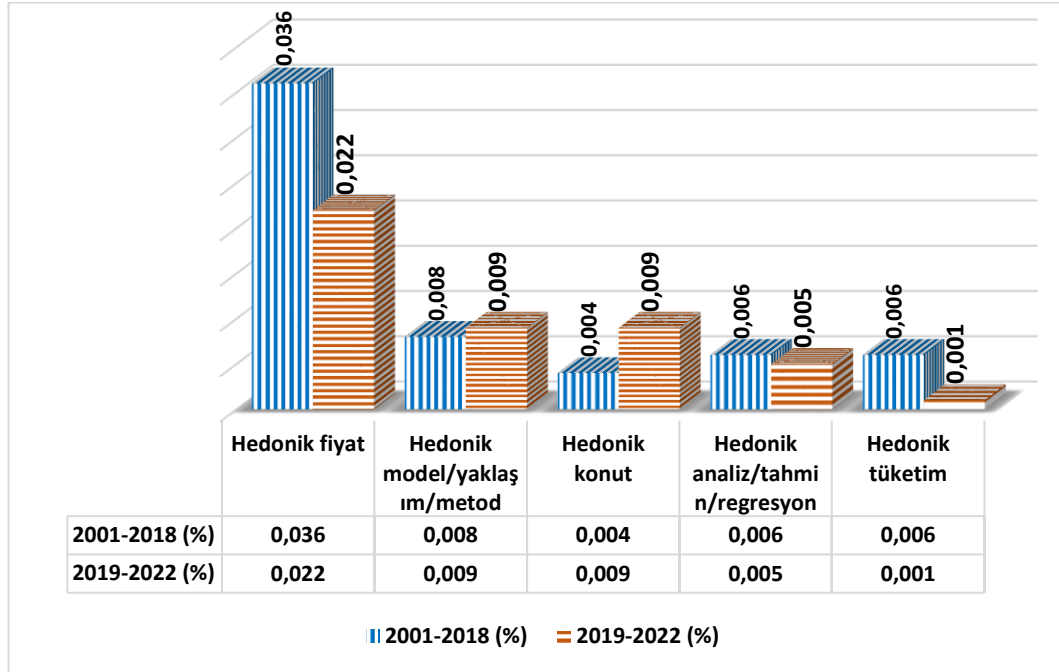
Grafik 3.20. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Kamu* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları

Tablo 3.22’de 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Hedonik* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanlarına baktığımızda, *hedonik fiyat* sözcüğünün 2001-2018 yıllarında en fazla çalışılan disiplin alanı olduğu görülmektedir. *Hedonik model/yaklaşım/metod* sözcükleri ise 2001-2018 ve 2019-2022 yılları arasında 86 ile eşit miktarda çalışılmıştır. Tablo 3.22’den görüleceği üzere, 2019-2022 yıllarında en az çalışılan sözcük ise *hedonik tüketim* olmuştur.

Tablo 3.22. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Hedonik* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları

2001-2018			2019-2022		
Disiplin Alanları	n	%	Disiplin Alanları	n	%
1 Hedonik fiyat	400	0,036	Hedonik fiyat	201	0,022
2 Hedonik model/yaklaşım/metod	86	0,008	Hedonik model/yaklaşım/metod	86	0,009
3 Hedonik konut	47	0,004	Hedonik konut	85	0,009
4 Hedonik analiz/tahmin/regresyon	69	0,006	Hedonik analiz/tahmin/regresyon	44	0,005
5 Hedonik tüketim	64	0,006	Hedonik tüketim	5	0,001
TOPLAM	666	0,060	TOPLAM	421	0,046
Genel Toplam	1100917		Genel Toplam	908688	

Grafik 3.21’deki oransal dağılıma baktığımızda 2001-2018 yılları arası *hedonik fiyat* %0,036 ile en fazla çalışılan sözcük olurken, 2019-2022 yıllarında ise %0,001 ile *hedonik tüketim* en az çalışılan disiplin alanı olmuştur.



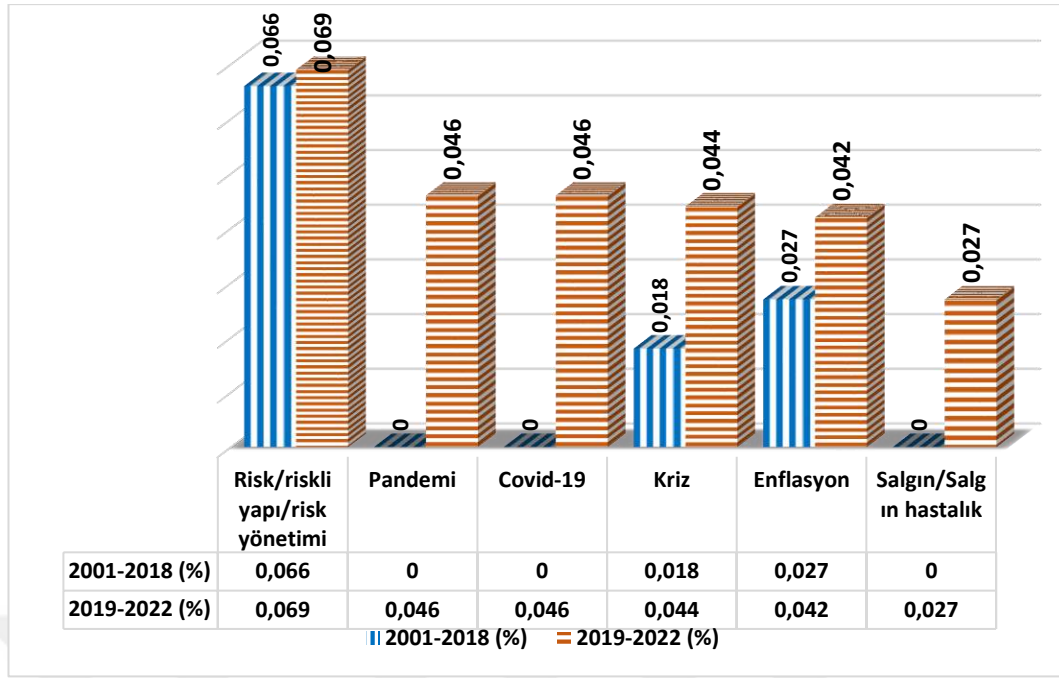
Grafik 3.21. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Hedonik* Anahtar Sözcüğü Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları

Tablo 3.23'te 2001-2018 ve 2019-2022 yılları arasında *risk*, *pandemi* vb. anahtar sözcükleri temelinde en sık çalışılan disiplin alanları verilmektedir. Tablo 3.23'ten görüleceği üzere *risk/riskli yapı/risk yönetimi* sözcüklerinin her iki dönemde de en fazla çalışılan disiplin alanı olduğu görülmektedir. Salgın hastalığın görülmediği 2001-2018 yılları arasında *pandemi*, *Covid-19 salgın/salgın hastalık* sözcüklerinin çalışılmadığı görülürken, salgın hastalığın ilk ortaya çıktığı 2019-2022 yıllarını kapsayan dönemlerde *pandemi*, *Covid-19*, *salgın/salgın hastalık* sözcüklerinin büyük oranlarda artış gösterdiği ve çalışmalarda ağırlık verildiği görülmektedir.

Tablo 3.23. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Risk*, *Pandemi* vb. Anahtar Sözcükleri Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları (Toplam Sözcük Sayısına Oranı)

2001-2018			2019-2022		
Disiplin Alanları	n	%	Disiplin Alanları	n	%
Risk/riskli			Risk/riskli yapı/risk yönetimi		
1 yapı/risk yönetimi	729	0,066		626	0,069
2 Pandemi	1	0,000	Pandemi	420	0,046
3 Covid-19	0	0,000	Covid-19	419	0,046
4 Kriz	202	0,018	Kriz	399	0,044
5 Enflasyon	294	0,027	Enflasyon	383	0,042
6 Salgın/Salgın hastalık	0	0,000	Salgın/Salgın hastalık	244	0,027
TOPLAM	1226	0,111	TOPLAM	2491	0,274
Genel Toplam	1100917		Genel Toplam	908688	

Grafik 3.22'de oransal dağılıma baktığımızda 2001-2018 ve 2019-2022 yılları arasında *risk/riskli yapı/risk yönetimi* sözcüklerinin birbirlerine yakın oranlarda çalışıldığı görülürken, pandeminin etkisinin henüz görülmediği, 2001-2018 yıllarını kapsayan dönemde *pandemi*, *Covid-19* ve *salgın/salgın hastalık* sözcüklerinin çalışılmadığı görülmektedir. Salgının çıkmaya başladığı 2019-2022 yılları arasında ise çalışmalarda büyük oranda *pandemi*, *Covid-19* ve *salgın/salgın hastalık* sözcüklerine yer verilmiştir.



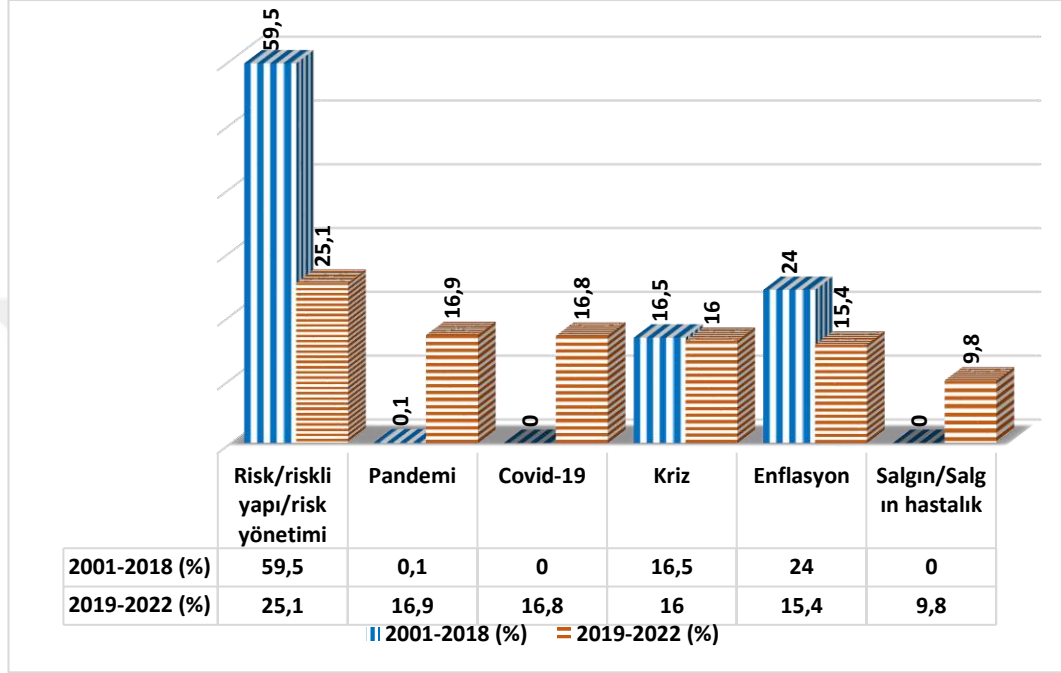
Grafik 3.22. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Risk, Pandemi* vb. Anahtar Sözcükleri Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları (Toplam Sözcük Sayısına Oranı)

Tablo 3.24'te 2001-2018 ve 2019-2022 yılları arasında *risk, pandemi* vb. anahtar sözcükleri temelinde en sık çalışılan disiplin alanları verilmektedir. Tablo 3.24'ten görüldüğü üzere henüz salgın hastalığın etkilerinin görülmediği 2001-2018 yılları arasında *pandemi, Covid-19, salgın/salgın hastalık* sözcüklerinin çalışmalarda yer almadığı görülürken, 2019-2022 yıllarını kapsayan dönemde ise bu sözcükler en sık çalışılan disiplin alanları olmuştur.

Tablo 3.24. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Risk, Pandemi* vb. Anahtar Sözcükleri Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları (Kullanılan Sözcük Sayısına Oranı)

2001-2018			2019-2022		
Disiplin Alanları	n	%	Disiplin Alanları	n	%
1 Risk/riskli yapı/risk yönetimi	729	59,5	Risk/riskli yapı/risk yönetimi	626	25,1
2 Pandemi	1	0,1	Pandemi	420	16,9
3 Covid-19	0	0,0	Covid-19	419	16,8
4 Kriz	202	16,5	Kriz	399	16,0
5 Enflasyon	294	24,0	Enflasyon	383	15,4
6 Salgın/Salgın hastalık	0	0,0	Salgın/Salgın hastalık	244	9,8
TOPLAM	1226	100,0	TOPLAM	2491	100,0
Genel Toplam	1.100.917		Genel Toplam	908.688	

Grafik 3.23'teki oransal dağılıma baktığımızda 2001-2018 yıllarında yapılan çalışmalarda *risk/riskli yapı/risk yönetimi* sözcükleri %59.5 ile en fazla çalışılan sözcük olurken, 2019-2022 yıllarında büyük bir hızla yayılan ve tüm dünyayı etkisi altına alan, *pandemi*, *Covid-19* ve *salgın/salgın hastalık* sözcüklerinin büyük oranda çalışıldığı görülmektedir.



Grafik 3.23. 2001-2018 ve 2019-2022 Yılları Arasında *Risk*, *Pandemi* vb. Anahtar Sözcükleri Temelinde En Sık Çalışılan Disiplin Alanları (Kullanılan Sözcük Sayısına Oranı)

SONUÇ

Çin'in Wuhan şehrinde ortaya çıkan küresel salgın, tüm dünyayı olduğu gibi Türkiye'yi de birçok yönden etkilemiştir. Türkiye'de konut sektörünün Covid-19 küresel salgınından nasıl etkilendiğini anlamak, ileride yaşanabilecek salgın gibi durumlarda sektörün canlı tutulması için ne gibi önlemlerin alınmasını anlamak açısından önemlidir. Bu nedenle, tez çalışmasında Covid-19 pandemisinin Türkiye'de konut piyasasına etkileri 2013-2022 yılları arasındaki veriler karşılaştırarak incelenmiştir.

Türkiye'de konut piyasasında Covid-19 salgının etkilerini incelemek amacıyla öncelikle Türkiye'de konut satış sayılarının genel seyri analitik analiz yöntemiyle değerlendirilmiştir. Daha sonra, konut sektöründe meydana gelen değişimlerin anlaşılması ve hangi alanlarda araştırmaların yoğunlaştığını incelemek için 2001-2022 döneminde konut araştırma alanıyla ilgili makaleler bibliyometrik analiz yöntemiyle incelenmiştir.

TÜİK resmi internet sitesinden elde edilen toplam konut satış verileri 2013-2022 yılı dönemi için incelenmiştir. Covid-19 salgınına kapsayan 2020 ve 2022 yıllarında ilk el konut satışlarında düşüş görülürken, ikinci el konut satış sayılarında artış yaşanmıştır. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayılarında yaşanan artışın nedeni olarak; büyük şehirlerde yaşayan insanların salgın nedeniyle mevcut konutlarını satarak daha küçük şehirlere geçmeyi tercih etmeleri gösterilebilir. Diğer yandan, ikametgahı şehirde olduğu halde kırsal bölgelerde ev sahibi olan bireyler; salgın döneminde kırsal bölgelerde bulunan konutlarında yaşamayı tercih etmeleri nedeniyle, şehirde bulunan konutlarını satmayı tercih ettikleri söylenebilir.

Covid-19 salgının konut piyasası üzerindeki etkisinin daha iyi anlaşılabilmesi için salgının tepe noktasında olduğu 2020 yılında Türkiye'de konut satış sayılarına ait aylık veriler incelendiğinde, Covid-19 salgının etkilerinin yoğun olarak hissedildiği mart, nisan ve mayıs aylarında hem ilk el konut satışlarında, hem ikinci el konut satışlarında düşüş yaşandığı gözlemlenmiştir. Buna göre, ocak ayında 22.000 ilk el konut satışı ve 50.000 ikinci el konut satışı gerçekleşirken, nisan ayına gelindiğinde ilk ve ikinci el konut satış sayılarında düşüş gözlemlenmiştir. Buna göre, nisan ayında 9.000 ilk el konut satışı ve 17.000

ikinci el konut satışı; aynı şekilde mayıs ayında 11.000 ilk el konut satışı ve 22.000 ikinci el konut satışı gerçekleşmiştir. Bu sayılar, ocak ayındaki ilk ve ikinci el konut satış sayılarının yarısı kadardır.

Haziran ayında ise kamu bankaları tarafından verilen düşük faizli konut kredileri ilk ve ikinci el konut satış sayılarında canlanma sağlamıştır. Böylece, konut satış sayılarının ocak ayındaki seviyeye ulaştığı anlaşılmaktadır. Buna göre haziran ayında 26.000 ilk el ve 62.000 ikinci el, temmuz ayında 29.000 ilk el ve 70.000 ikinci el, ağustos ayında 28.000 ilk el ve 67.000 ikinci el, eylül ayında 31.000 ilk el ve 70.000 ikinci el, ekim ayında 29.000 ilk el ve 65.000 ikinci el, kasım ayında 28.000 ilk el ve 60.000 ikinci el ve aralık ayında 32.000 ilk el ve 59.000 ikinci el konut satışı gerçekleşmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti Sağlık Bakanlığı tarafından 2020 yılının mart ayında açıklanan ilk vakadan sonra halkın sağlığını korumak için uygulanan sokağa çıkma kısıtlamaları mart, nisan ve mayıs aylarında vatandaşların konut satın almak için gerekli banka, noter işlemlerini ve diğer alım-satım işlemlerini yapmalarını zorlaştırmıştır. Bu durum; mart, nisan ve mayıs aylarında konut satış sayılarındaki düşüşün nedenlerinden biri olarak gösterilebilir.

Buna karşın, kısıtlamaların azalmaya başladığı haziran ayında hem ilk el, hem de ikinci el konut satış sayılarında artış yaşandığı görülmüştür. Haziran ayında verilen düşük faizli konut kredilerinin yanında, mart, nisan ve mayıs aylarında ertelenen konut satışlarının haziran ayı itibariyle gerçekleşmesi bu duruma neden olarak gösterilebilir. Sokağa çıkma kısıtlamasının ortadan kalkması ve konut piyasasında yaşanan daralmanın sona ermesi amacıyla verilen konut kredileri sayesinde vatandaşlar erteledikleri konut alım-satım ihtiyaçlarını karşılamışlardır. Bunun yanında, Covid-19 salgını nedeniyle evde kalan bireylerin daha geniş ya da bahçeli bir eve geçme ihtiyacı bu değişimin bir diğer nedeni olarak gösterilebilir.

Analitik analiz yöntemine göre, 2013-2022 yılları arasında Türkiye’de konut satışlarına dair verilere bakıldığında yıllar içinde meydana gelen değişimler Covid-19 salgının Türkiye’de konut piyasası üzerinde etkisi olduğunu göstermiştir. 2019, 2020 ve 2021 yılları konut satış rakamları karşılaştırıldığında, Covid-19 salgınının Türkiye’de konut piyasası üzerinde daraltıcı bir etkiye sahip olduğu görülmektedir. TÜİK başta olmak üzere farklı kaynaklardan elde edilen veriler incelendiğinde, Türkiye’de konut satış sayılarının 2019 yılına göre Covid-

19 salgının yoğun yaşandığı 2020 yılında gerilediği açıktır. Buna karşılık, Covid-19 salgının etkisinin azaldığı 2021 yılında ise konut piyasasının normal seyrinde devam ederek, tekrar artış eğilimi gösterdiği sonucuna varılmıştır.

Bibliyometrik çalışma sonucunda, makalelerin anahtar sözcüklerinde ve başlıklarında sırasıyla en fazla konut, gayrimenkul ve kentsel sözcüklerinin kullanıldığı görülmüştür. Disiplin alanlarında en fazla kullanılan sözcükler ise sırasıyla konut, kentsel ve gayrimenkul olmuştur. İncelenen tüm başlıklarda en fazla kullanılan konut sözcüğü ile ilgili disiplin alanlarının konut fiyatları, konut piyasası ve konut üretimi olduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkul ile ilgili en sık kullanılan disiplin alanlarının gayrimenkul piyasası, gayrimenkul sertifikası ve gayrimenkul yatırımı olduğu belirlenmiştir. Kent sözcüğü ile ilgili en sık kullanılan disiplin alanlarının ise kentleşme, kentsel dönüşüm ve kentsel gelişim olduğu görülmüştür.

Ayrıca bibliyometrik analiz yöntemiyle, Covid-19 pandemisinin Türkiye’de konut piyasası üzerindeki etkisinin akademik çalışmalara nasıl yansıdığını belirlemek üzere, 2001-2018 ve 2019-2022 yıllarında yapılan çalışmalar karşılaştırmalı analize tabi tutulmuştur. Konut, kent ve gayrimenkul anahtar sözcükleri temelinde disiplin alanları incelendiğinde, bu sözcüklerin 2001-2018 dönemine göre 2019-2022 döneminde daha az kullanıldığı görülmüştür. Emlak, kamu (hizmetleri, ortaklığı) anahtar sözcükleri temelindeki disiplin alanlarının ise 2001-2018 dönemine göre 2019-2022 döneminde daha fazla kullanıldığı belirlenmiştir. Bu analiz sonucuna göre, konut sözcüğünün yerini emlak sözcüğünün almaya başladığı söylenebilir. Bunun yanında, Covid 19 sonrasında, kamu sözcüğünün daha fazla kullanılması konut piyasasında ekonomik kriz yaşandığı ve konut piyasasına devlet müdahalesinin beklendiği görülmektedir. Makaleler Covid-19 ile ilgili anahtar sözcükler temelinde incelendiğinde, 2001-2018 yılları arasına göre 2019-2022 yılları arasında Covid-19 ile birlikte risk, kriz ve enflasyon anahtar sözcüklerinin kullanım oranının daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Sonuç olarak, Covid-19 pandemisinin konut sektörü üzerinde ekonomik krize neden olduğu görülmektedir.

KAYNAKLAR

(Bu tez çalışmasında APA 6 atıf sistemi kullanılmıştır.)

- AHBV Üniversitesi, (2021). Emlak ve Emlak Yönetim, <https://hacibayram.edu.tr/tkyo/emlak-ve-emlak-yonetimi-bolumu>. [Erişim Tarihi: 22.04.2022]
- ASHB (Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı) (2020), İş Yerlerinde Koronavirüse (Covid-19) Karşı Alınması Gereken Önlemler, Ankara: Aile, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, <https://www.csgb.gov.tr/media/42182/isyerlerinde-koronaviruse-covid-19-karsi-alinmasi-gereken-onlemler.pdf>. [Erişim Tarihi: 12.06.2021]
- Assenmacher-Wesche, K., ve Gerlach, S. (2008). *Financial structure and the impact of monetary policy on asset prices*. Swiss National Bank, <https://www.nottingham.ac.uk/cfcm/documents/workshops/gerlach-assenmacher-wesche.pdf>. [Erişim Tarihi: 05.03.2021]
- Amadeo, K., (2021). What is Real Estate? <https://www.thebalance.com/real-estate-what-it-is-and-how-it-works-3305882>. [Erişim Tarihi: 10.03.2022]
- Araman, S., (2020). Finansallaşma ve 2008 Kriz Dinamikleri Açısından Türkiye-ABD Gayrimenkul Piyasasının Karşılaştırmalı Analizi. İstanbul Üniversitesi. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, <http://nek.istanbul.edu.tr:4444/ekos/TEZ/ET002605.pdf>. [Erişim Tarihi: 25.12.2021]
- BBC, 28 Nisan 2021, Tam Kapanma: Covid Salgınında Ülkeler Vatandaşlarına Nasıl ve Ne Kadar Ekonomik Yardımda Bulunuyor? <https://www.bbc.com/turkce/haberler-turkiye-56907130>. [Erişim Tarihi: 11.04.2022]
- Canbay, Ş. ve Mercan, D., (2020). Türkiye’de Konut Fiyatları, Büyüme ve Makroekonomik Değişkenler Arasındaki İlişkinin Ekonometrik Analizi. Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, 18(1): 176-200, <https://dergipark.org.tr/en/pub/yead/issue/53198/674472>. [Erişim Tarihi: 14.08.2021]
- Carstensen, K., Hülsewig, O., ve Wollmershäuser, T. (2009). Monetary Policy Transmission and House Prices: European Cross-Country Evidence, https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1447256. [Erişim Tarihi: 21.11.2021]
- Cumhuriyet Gazetesi, 6 Aralık 2020. Available at: https://www.cumhuriyet.com.tr/dunya/covid-19-asisi-gelistiren-bilim-insani-uyardi-daha-olumcul-olabilir-1890496?utm_medium=Kategori%20Sayfasi&utm_source=Cumhuriyet&utm_campaign=Kategori%20Sayfasi. [Erişim Tarihi: 13.01.2022]
- De Toro, P., Nocca, F., ve Buglione, F. (2021). Real Estate Market Responses to The COVID-19 Crisis: Which Prospects for The Metropolitan Area of Naples (Italy)? Urban Science, 5(1), 23, <https://www.mdpi.com/2413-8851/5/1/23>. [Erişim Tarihi: 21.04.2022]
- Delmendo, L. C., (2021). Turkey: A Crisis and Maybe An Opportunity. <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Turkey/Price-History>. [Erişim Tarihi: 28 05 2021]
- Er, Ş., (2021). Türkiye Gayrimenkul Sektörü Finansman Araçları: İpotekli Konut Kredileri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Mevcut Durumu, Hitit Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü. [Erişim Tarihi: 09.05.2022]
- Ergeç, E. H. ve Taşdemir, M., (2008). Türkiye’de İnşaat Sektörü ve Para Politikaları Arasındaki Nedensellik İlişkisi. Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 9(1): 115-132, <https://dergipark.org.tr/en/pub/ogusbd/issue/10993/131556>. [Erişim Tarihi: 19.08.2021]

- Fırat, M., (2020). Covid-19 Krizi ve IMF Destekli Maliye Politikalarının Gerekliiği. Ekonomi İşletme ve Maliye Araştırmaları Dergisi, 2(3): 209-222, <https://dergipark.org.tr/en/pub/ekimad/issue/58237/776850>. [Erişim Tarihi: 23.09.2021]
- Goodhart, C., ve Hofmann, B. (2008). House Prices, Money, Credit, And The Macroeconomy. Oxford Review of Economic Policy, 24(1), 180-205, <https://academic.oup.com/oxrep/article/24/1/180/480770>. [Erişim Tarihi: 25.11.2021]
- Göksu, S., Şen, M. A., ve Gücek, S. (2019). İnşaat sektörü, Faiz Oranı ve Ekonomik Büyüme İlişkisinin Analizi: Türkiye Örneği (2002-2019), Ekev Akademi Dergisi, 80: 465-482, https://www.researchgate.net/profile/Serkan-Goeksu/publication/354321156_INSAAT_SEKTORU_FAIZ_ORANI_VE_EKONOMIK_BUYUME_ILISKISININ_ANALIZI_TURKIYE_ORNEGI_2002-2019/links/6130cc1cc69a4e487973b822/INSAAT-SEKTOeRUe-FAIZ-ORANI-VE-EKONOMIK-BUeYUeME-ILISKISININ-ANALIZI-TUeRKIYE-OeRNEGI-2002-2019.pdf. [Erişim Tarihi: 22.10.2021]
- Gönen, T. ve Çetinkaya, E., (2021). Covid-19 Salgınının Konut Tercihlerine Etkisi. Kent ve Çevre Araştırmaları Dergisi, 3(2): 25-33, <https://dergipark.org.tr/en/pub/yykentcevre/issue/67966/1008835>. [Erişim Tarihi: 12.04.2022]
- Gümrükçüoğlu, Z. Z., (2018). Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası ve Bir Yatırım Aracı Olarak Gayrimenkul. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü. [Erişim Tarihi: 26.12.2021]
- GYODER, (2020). Gösterge-Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2.Çeyrek Raporu- Sayı:21, İstanbul: GYODER, https://www.gyoder.org.tr/uploads/gyoder_gosterge/GOSTERGE-CEYREK2-2020.pdf. [Erişim Tarihi: 04.09.2021]
- GYODER, (2021). Gösterge-Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 1.Çeyrek Raporu- Sayı:24, İstanbul: GYODER, <https://www.gyoder.org.tr/files/202106/636188ee-fdf1-40fc-81a0-46a688ae2b37.pdf>. [Erişim Tarihi: 11.06.2022]
- HA, N. H. P. (2021). Factors Affecting Real Estate Prices During The COVID-19 Pandemic: An Empirical Study in Vietnam. The Journal of Asian Finance, Economics and Business, 8(10), 159-164, <https://koreascience.kr/article/JAKO202127335623026.page>. [Erişim Tarihi: 03.02.2022]
- Hofmann ve Peersman (2017). Monetary Policy Transmission and Trade-Offs in The United States: Old And New, https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2996285. [Erişim Tarihi: 23.07.2021]
- Hudson-Wilson, S., Fabozzi, F. J. ve Gordon, J. N., (2003). Why Real Estate? The Journal of Portfolio Management, 29(5): 12-25, <https://jpm.pm-research.com/content/29/5/12.short>. [Erişim Tarihi: 28.08.2021]
- Investopia, No Longer Nomads: The History of Real Estate, <https://www.investopedia.com/articles/07/history-real-estate.asp>. [Erişim Tarihi: 07.04.2020]
- Karadağ, H., (2014). Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası ve Gayrimenkul Piyasasının Regülasyonu. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü. [Erişim Tarihi: 14.08.2021]
- Kariyer.Net, (2021: a). Emlak Danışmanı Nedir? <https://www.kariyer.net/pozisyonlar/emlak+danismani/nedir>. [Erişim Tarihi: 04.03.2022]
- Kariyer.Net, (2021: b). Emlak ve Emlak Yönetimi (MYO) Bölümü, <https://www.kariyer.net/bolumler/emlak+ve+emlak+yonetimi+myo/nedir>. [Erişim Tarihi: 04.03.2022]

- Kavak, P. T., (2018). Konut Kredilerinin Ekonomik Büyümeye Etkileri: Türk Bankacılık Sektörü Üzerine Ekonometrik Bir Analiz. İstanbul Medipol Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. [Erişim Tarihi: 12.06.2021]
- Kayabaşı, E.T. (2020). Covid-19'un Tarımsal Üretime Etkisi. Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, 7(5), 38-45, <https://dergipark.org.tr/en/pub/asead/issue/54658/740039>. [Erişim Tarihi: 14.06.2021]
- Lebe, F. ve Akbaş, Y. (2014). Türkiye'nin Konut Talebinin Analizi: 1970-2011. Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 28 (1), 57-83. Retrieved from <https://dergipark.org.tr/en/pub/atauniibid/issue/2712/35944>. [Erişim Tarihi: 17.10.2021]
- Ongan, D., Songür Bozdağ, A. N. ve Ayer, Ç. (2020). Covid-19 Salgını Sürecinde Besin Tedariği ve Güvencesi(zlığı). İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi Sağlık Bilimleri Fakültesi Dergisi, 5 (2): 215-220. Retrieved from <https://dergipark.org.tr/en/pub/ikcusbfd/issue/55773/748123>. [Erişim Tarihi: 18.10.2021]
- Öner İ. B (2008). Türkiye’de Konut Fiyatları ile Makro Ekonomik Değişkenler Arasındaki İlişkinin Araştırılması. Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 8(1): 223-238, <http://earsiv.anadolu.edu.tr/xmlui/handle/11421/343>. [Erişim Tarihi: 16.04.2021]
- Öztürk, N. ve Fitoz, E., (2009). Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi, 5(10): 21-46, <https://dergipark.org.tr/en/pub/ijmeb/issue/54831/750684>. [Erişim Tarihi: 27.05.2021]
- Palm, P., (2013). Strategies in Real Estate Management: Two Strategic Pathways. Property Management, 31(4): 311-325, <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/PM-10-2012-0034/full/pdf?title=strategies-in-real-estate-management-two-strategic-pathways>. [Erişim Tarihi: 11.06.2021]
- Palmer, B., (2021). Key Reasons to Invest in Real Estate, <https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/11/key-reasons-invest-real-estate.asp>. [Erişim Tarihi: 23.01.2022]
- Pilinkienė, V., Stundziene, A., Stankevičius, E., ve Grybauskas, A. (2021). Impact of The Economic Stimulus Measures on Lithuanian Real Estate Market Under The Conditions of The COVID-19 Pandemic. Engineering Economics, 32(5), 459-468, <https://inze.ktu.lt/index.php/EE/article/view/28057>. [Erişim Tarihi: 10.03.2022]
- PwC, (2020). Gayrimenkulde Gelişen Trendler: Avrupa 2020- PwC Türkiye, <https://www.pwc.com.tr/gayrimenkulde-gelisen-trendler-2020>. [Erişim Tarihi: 15.11.2021]
- Real Estate Prep Guide, Feudal System, <https://www.realestateprepguide.com/real-estate-glossary/feudal-system/>. [Erişim Tarihi: 06.04.2021]
- Siemens, (2021). Siemens Gayrimenkul Yönetimi, <https://new.siemens.com/tr/tr/sirket/hakkimizda/is-alanlarimiz/gayrimenkul.html>. [Erişim Tarihi: 04.01.2022]
- Sözcü, 20 Ocak 2021. İnşaat Sektöründe Mevcut Finansman Koşulları 2021’i Desteklemiyor, <https://www.sozcu.com.tr/2021/emlak/insaat-sektorunde-mevcut-finansman-kosullari-2021i-desteklemiyor-6219422/>. [Erişim Tarihi: 04.04.2021]
- SPK, (2021). Yabancıların Yatırım Yapmak Suretiyle İstisnai Türk Vatandaşlığı Kazanımı, <https://www.spk.gov.tr/Sayfa/Index/3/10>. [Erişim Tarihi: 01.12.2021]
- Şahin, K. (2021). Evden Çalışmanın Hayatımızdaki Yeri, <https://prezi.com/whwfhxnz6log/evden-calismanin-hayatimizdaki-yeri/>. [Erişim Tarihi: 02.07.2022]
- T.C. Resmî Gazete, 17 Mart 2021, sayı: 31418, <https://www.resmigazete.gov.tr/fihrist? tarih=2021-03-09>. [Erişim Tarihi: 07.08.2021]

- T.C. Resmî Gazete, 17 Nisan 2020, sayı: 31102, <https://www.resmigazete.gov.tr/fihrist?tarih=2020-04-17>. [Erişim Tarihi: 07.08.2021]
- T.C. Resmî Gazete, 18 Eylül 2018, sayı: 30540, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180919.htm>. [Erişim Tarihi: 07.08.2021]
- TCMB, (2021). Türkiye'deki Girişim İstatistikleri, Ankara: TCMB, <https://www.tcmb.gov.tr/>. [Erişim Tarihi: 14.12.2021]
- TCMB, Fiyat Konut Endeksi, Ankara: TCMB, <https://www.tcmb.gov.tr/> . [Erişim Tarihi: 13.06.2021]
- TCSB (2020), Covid-19 Nedir, <https://covid19.saglik.gov.tr/TR-66300/covid-19-nedir-.html>. [Erişim Tarihi: 20.11.2020]
- TDK, Güncel Türkçe Sözlük, <https://sozluk.gov.tr/>. [Erişim Tarihi: 10.09.2021]
- Tian, C., Peng, X., ve Zhang, X. (2021). COVID-19 Pandemic, Urban Resilience and Real Estate Prices: The Experience of Cities in The Yangtze River Delta in China. Land, 10(9), 960, <https://www.mdpi.com/2073-445X/10/9/960/htm>. [Erişim Tarihi: 10.05.2022]
- TMB (2019), Ankara: Türkiye Müteahhitler Birliği, <https://www.tmb.org.tr/> . [Erişim Tarihi: 01.12.2021]
- TOBB (2020), İş Dünyası Corona Virüs İçin Ekonomik Tedbirler, <https://tobb.org.tr/Sayfalar/20200323-covid-destegi.php>. [Erişim Tarihi: 24.09.2020]
- Tosun, E. K. (2016). Türkiye'de Gayrimenkul Sektörünün Daha Kurumsal Bir Yapıya Kavuşma Sürecinde Gayrimenkul Danışmanlarının Rolü. Balkan Sosyal Bilimler Dergisi, Özel Sayı: 329-343, <https://dergipark.org.tr/en/pub/bsbd/issue/43860/539482>. [Erişim Tarihi: 16.08.2020]
- TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Ankara: Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr [Erişim Tarihi: 11.10.2021 a]
- TÜİK, Yıllık Sanayi ve Hizmet İstatistikleri, Ankara: Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr [Erişim Tarihi: 11.10.2021 b]
- TCYO, (2020). Gayrimenkul, Ankara: Türkiye Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi. [Erişim Tarihi: 01.12.2021]
- USCS, (1991). Health Impact, Costs of Smoking: Hearing Before the Committee on Finance. Washington, <https://www.finance.senate.gov/imo/media/doc/hrg101-1117.pdf>. [Erişim Tarihi: 08.02.2020]
- Weiss, M. A., (1989). Real Estate History: An Overview and Research Agenda. The Business History Review, 63(2): 241–282, <https://www.jstor.org/stable/3115697>. [Erişim Tarihi: 17.03.2021]
- Yücel, Y., (2020). COVID 19 Salgını ve Türkiye'nin Maliye Politikaları, KEFA, <http://www.keig.org/covid-19-salgini-ve-turkiyenin-maliye-politikalari/>. [Erişim Tarihi: 15.11.2020]
- Yükseler, Z. ve TCMB, (2009). Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar, https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/74200a6c-f2d5-428b-8321-481f0ce92fe1/gayrimenkul_yukseler.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-74200a6c-f2d5-428b-8321-481f0ce92fe1-m3fBalZ. [Erişim Tarihi: 14.01.2022]