

ANADOLU ÜNİVERSİTESİ MESLEKİ EĞİTİM VE UYGULAMA DERGİSİ

Volume: 1, Issue: 1, p. 1-10, 2022

YABANCILARIN KONUT EDİNME TERCİHİNE ETKİ EDEN TEMEL KRİTERLERİN SIRALANMASI; ORDU- GİRESUN İLLERİ ÖRNEĞİ

RANKING THE BASIC CRITERIA AFFECTING FOREIGNERS PREFERENCE TO ACQUIRE HOUSING: EXAMPLE OF ORDU-GİRESUN PROVINCES

Halime ARTUL¹
Mustafa ERGÜN²

(Received 30.04.2022 Accepted 23.06.2022) – Research Article

Özet

Türkiye’de hükümetin son yıllarda yabancı uyruklu vatandaşların gayrimenkul (arsa, konut vb.) edinmesini kolaylaştırıcı yasal düzenlemeler yapmasıyla ülke yabancı vatandaşlar tarafından konut edinmede cazip bir konuma gelmiştir. Ortaya çıkan bu durum sonucunda yabancıların konut edinmeye başladığı Giresun ve Ordu illerinden konut satın alırken dikkat ettiği kriterlerin belirlenmesi ve sıraya koyulması amaçlanmıştır. Bu kapsamda yapılan çalışmada literatür taraması ve uzman görüşleri alınarak belirlenen 7 kriterin, bu illerde çalışan 10 gayrimenkul danışmanından ağırlıklandırılması istenmiştir. Sonrasında elde edilen veriler SWARA yöntemi uygulama adımları izlenerek analiz edilmiş ve kriterlerin önem dereceleri (yüzdeleri) belirlenmiştir. Belirlenen önem derecelerine göre Ordu ve Giresun’da yabancıların konut satın alırken dikkat ettiği kriterlerin, %23 doğal güzellikler, %15 sosyokültürel yapı, %14 güvenlik ortamı, %13 ekonomik faktörler, %11 konut özellikleri, %10 konut edinimindeki kolaylıklar ve %7 ile de yasal düzenlemeler olduğu ortaya çıkmıştır.

Anahtar Kelimeler: Yabancıların Konut Satın Alma Kriterleri, Çok Kriterli Karar Verme Yöntemleri, Swara Yöntemi

¹ Giresun Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Uluslararası Ticaret ve Lojistik Ana Bilim Dalı halimeartul28@gmail.com, orcid ID:0000-0001-5907-3528

² Giresun Üniversitesi Bulancak Kadir Karabaş Uygulamalı Bilimler Yüksekokulu, Uluslararası Lojistik ve Taşımacılık Bölümü mustafa.ergun@giresun.edu.tr, orcid ID:0000-0003-1675-0802

Abstract

In recent years, as a result of the government in Turkey making legal regulations that facilitate the acquisition of real estate (land, housing, etc.) for foreign citizens, the country has become an attractive position for foreign citizens to acquire housing. As a result of this situation, it is aimed to determine the criteria that foreigners pay attention to when buying houses in Giresun and Ordu provinces, where they start to buy houses, and to put them in order. In this study, conducted in this context, 7 criteria determined by literature review and expert opinions, and 10 real estate consultants working in these provinces were asked to weight these criteria. Afterwards, the obtained data were analyzed by following the SWARA method application steps and the importance degrees (percentages) of the criteria were determined. The criteria that foreigners pay attention to when buying a house in Ordu and Giresun according to the determined importance degrees, natural beauties (23%), socio-cultural structure (15%), security environment (14%), economic factors (13%), housing features 11%, and convenience in purchasing housing 10%, It has been revealed that there is a legal regulation criterion with 7%.

Keywords: Housing Purchase Criteria for Foreigners, Multi-Criteria Decision-Making Methods, Swara Method

Giriş

Türkiye coğrafi konumu, sosyokültürel yapısı gibi özelliklerinden dolayı yabancı uyruklu vatandaşlar tarafından tercih edilen ülkeler arasındadır. Türkiye'nin bu olumlu karakteristik özellikleri yabancı gerçek kişilerin ülkeden konut edinmesine etki etmektedir. Yapılan yasal düzenlemelerdeki esneklikler de yabancıların Türkiye'ye yerleşme kararını etkilemektedir. Nitekim yabancılara konut satışının yıldan yıla artması da bu durumu destekler niteliktedir (Eliküçük ve Polat 2021).

Türkiye'nin Karadeniz bölgesinde yer alan Ordu ve Giresun illeri doğal güzellikleri, sosyokültürel yapısı ve sahil şeridinde sahip olması gibi önemli özellikleri olan şehirlerarasındadır. Ayrıca yayla turizminin gelişim göstermesiyle beraber yabancı uyruklu vatandaşların tercih ettiği iller arasında da yer almaktadır.

Bir gayrimenkulün değeri coğrafi konuma, fiziksel özelliklere, evin tasarımına ve daha geniş çevresel ve mahalle özelliklerine bağlıdır. Gayrimenkul değerlerinin yaygın olarak kullanılan belirleyicileri, yatak odası ve banyo sayısı, inşaat malzemelerinin kalitesi, binanın durumu ve yaşı, bahçesi, açık alanları ve manzarası, bulunduğu mahallenin sosyoekonomik durumu ve mahalle içindeki göreceli konumudur. Ayrıca otoyollara, marketlere, restoranlara, alışveriş merkezlerine, yeşil alanlara, parklara, göllere, demiryolu altyapısına (Bu durum gürültü olarak değerlendirildiğinde olumsuz bir algı oluşabilir.) toplu taşımaya ve okullara yakınlık da konut alıcısının değerlendirmeye tabi tuttuğu ana kriterlerdir (Samarin ve Sharma, 2020).

Bu kapsamda yapılan bu çalışmada yabancı uyruklu vatandaşların Ordu ve Giresun'dan konut satın alırken dikkat ettiği kriterlerin en önemliden önemsizine doğru sıralanması amaçlanmıştır. Ordu ve Giresun'da çalışan on gayrimenkul danışmanından, belirlenen kriterlerin kendi önem düzeylerinde sıralanması istenmiştir. Uzmanların yaptığı puanlamaya göre kriterlerin ağırlıkları SWARA yönteminde analiz edilmiştir. Analiz edilen kriterler yüzdesel olarak sonuç bölümünde değerlendirilmiştir.

Literatür Taraması

Ahmed vd., (2020) yazdıkları makalede, akıllı gayrimenkul satın alma kararları vermek için mevcut standart kuralların olmadığını savunarak web madenciliği yöntemi ve makine öğrenimi algoritmaları aracılığıyla satın alınacak en iyi gayrimenkulün seçilmesi için standart kurallar oluşturabilecek bir yöntem önermişlerdir. Araştırmalarının amacı, alıcıların zamandan tasarruf etmesini sağlamak ve akıllı gayrimenkul satın alma kararları vermeleri için eksiksiz bir rehber oluşturmaktır.

Çakır ve Sesli (2013) yaptıkları araştırmada taşınmaz değerlemesine etki eden faktörlerin sıralamasını yapmışlardır. Bu alanda uzman kişilere anket uygulamışlar ve sonuçları istatistiksel olarak değerlendirmişlerdir. Yapılan analiz sonucunda taşınmaz değerlemesine etki eden en önemli 15 faktörü sıralamışlardır. Çalışma sonucunda taşınmaz değerlemede taşınmaz değerine etki eden faktörlere yönelik bir standart önermişlerdir.

Orgilés (2019) yazdığı makalede, Costa Blanca'da ikamet eden yabancı uyrukluların özellikleri ve bu özelliklere uygun konut farklılaşmasını araştırmıştır. Yabancıların ana milliyetlere göre farklı coğrafi ölçekte yerleşim ve ayrışma modellerini ve metrekare başına ortalama konut fiyatını karakterize etmek için on beş yıllık bir boylamsal analizi, birden fazla kaynağa dayalı olarak gerçekleştirmiştir. Çalışmasında, Torrevieja ve Benidorm belediyelerini, farklı kentsel tipolojilerin varlığı ve son yıllarda kaydettikleri emlak baskısı açısından referans model olarak kabul etmiştir. Sonuç olarak, il düzeyinde, yüksek konut fiyatları ile yabancı nüfusun varlığı arasında hafif bir pozitif ilişki olduğunu göstermiştir.

Salzman ve Zwinkels (2013) yaptıkları araştırmada, emlak piyasasındaki verimsizlikleri davranışsal bir bakış açısıyla açıklamayı amaçlamışlardır. Çalışmada, konutun farklı işlevleri ve emlak piyasasındaki farklı paydaşlar ayrılmıştır. Çalışmanın sonucunda, kurumsal yatırımcıların yanısıra hane halkının da yatırımlarına karşı önyargılı bir bakış açısına sahip olduğunu göstermişlerdir.

Sharma, M. (2016) yaptığı çalışmada pazar odaklı çoğulculuğun beş unsuruna (geliştiriciler/inşaatçılar, borç verenler, emlakçılar, tüketiciler ve topluluklar) ilişkin iki farklı kentsel bağlamda hane halkı algılarını araştırmıştır.

Tabar ve Şişman (2020) yazdıkları makalede **bulanık mantıkla** arsa değerini belirleyen bir model oluşturmuşlardır. Samsun, Atakum, Yenimahalle'de arsa değerini belirlemek için yapılan çalışmada bulanık modelleme için dört kriter belirlenmiş ve analizleri yapılmıştır. Analiz sonucunda bulanık **mantığın** arsa değerlendirme konusunda uygun değerler verdiği ortaya çıkmıştır.

Levy vd., (2004) yaptıkları çalışmada aile olarak karar verme sürecini inceleyip dikkate alınması gereken bazı önemli konuları araştırmışlardır. Auckland bölgesindeki deneyimli emlakçılarla yapılan bir dizi bireysel derinlemesine görüşmenin sonuçlarını raporlamışlardır. Literatürün gözden geçirilmesi ve görüşmelerden toplanan bilgilerden yola çıkarak, gayrimenkul satın alma kararıyla ilgili bir aile karar verme modeli önermişlerdir.

Kyj vd., (2002) çalışmalarında, Ukrayna'daki konut gayrimenkullerini incelemişler ve batılı muadilleriyle karşılaştırmalar yapmışlardır. Regresyon analizi gibi teknikleri kullanarak fiyatın belirleyicilerini analiz etmişlerdir. Çalışmada arz tarafından belirlenen özelliklere göre konuyu yorumlamışlardır.

Uyar ve Kılıç (2017) yaptıkları çalışmada 2015 yılı için Türkiye’de konut satışlarının bölgesel düzeyde mekân etkisini incelemişlerdir. Literatürde kullanılan bölgesel konut talebinde belirleyici olan değişkenler nüfus artış hızı, gelir dağılımı, konut fiyat endeksi ve Türkiye’de ikamet izni olan yabancıların sayısıdır. Belirlenen bu değişkenler Mekansal Ekonometrik Analiz Modeli ile analiz edilmiştir. Mekansal Ekonometrik Modeli analizi sonucunda tüm değişkenler istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur. Ayrıca Mekânsal Durbin Modeli’nin, analiz sonucunda bölgesel konut talebi ve belirleyicileri arasındaki ilişkiyi açıklayan en iyi model olduğu ortaya çıkmıştır

Yakar (2012) yaptığı çalışmada, sürdürülebilirlik ve turizmi ilgilendiren konuları yabancılar hukuku kapsamındaki prensiplerle tartışmıştır. Yabancıların gayrimenkul edinmesini uluslararası hukuk açısından Türkiye özelinde incelemiş ve yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinmesinin tarihsel gelişimini ele almıştır. Çalışma alanı örneğinde satılan gayrimenkulün neden olduğu sorunları da tartışmış ve Avrupa Birliği üyesi ülkelerin yabancıların gayrimenkul edinmesine ilişkin politikalarına ait geliştirilen önerilerine yer vermiştir. Sonuç olarak, yabancılar gayrimenkul satışının sadece yasal düzenlemeler veya ekonomik ve sosyal etkiler bağlamında değil, uluslararası uygulamalar doğrultusunda ulusal hukuk sistemi ile ilgili planlama bütünlüğünün siyasi koşulların da dikkate alınarak değerlendirilmesi gerektiğini önermiştir.

Çalışma Alanı Veriler ve Metodoloji

Karadeniz Bölgesinin Orta ve Doğu Karadeniz bölümünde yer alan Ordu ve Giresun illeri birbirlerine sınır komşusundadırlar. İllerin kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Tokat ve Sivas illeri, batısında Samsun ve doğusunda Rize ve Trabzon illeri bulunmaktadır. Doğal güzellikler bakımından zengin olan bu illerde son yıllarda yayla turizmi önemli bir gelişim göstermiştir. Bu nedenle yerli ve yabancı kişilerin konut satın almada tercih ettiği iller arasında yer almışlardır.

Yabancıların Türkiye’den gayrimenkul (arsa, irtifak hakkı, konut vb.) edinmeleri yasal düzenlemelere uymak kaydıyla mümkündür. Bu kapsamda çalışmada yabancı gerçek kişilerin Ordu ve Giresun illerinde konut satın alırken dikkat ettiği kriterlerin en önemliden en önemsiz

doğru sıralanması amaçlanmaktadır Çalışma kapsamında Ordu ve Giresun'da yabancı müşterileri olan emlak danışmanları ile yüzyüze görüşülerek, literatür taraması ve uzman görüşleri ile birlikte belirlenen kriterlerin yüzdeler olarak puanlandırılması istenmiştir. Elde edilen veriler SWARA (Step-Wise Weight Assesstment Ratio Analysist- Adım Adım Ağırlık Değerlendirme Oran Analizi) yöntemi ile analiz edilmiş ve kriterlerin ağırlıkları belirlenmiştir.

Swara Yöntemi

Çok kriterli karar verme yöntemleri arasında bulunan ve son yıllarda sık olarak kullanılmaya başlanan SWARA yöntemi ilk olarak Keršulienne, Zavadskas ve Turskis (2010) tarafından ortaya konulmuştur. SWARA yöntemi, seçilen kriter ağırlıklarının uzmanlar tarafından subjektif olarak değerlendirilmesine olanak tanımaktadır. Bu yöntem uygulama kolaylığı nedeniyle uzmanlar tarafından birçok problemin çözümünde kullanılmaktadır. (Keršulienne vd.,2010) Literatür incelendiğinde birçok karmaşık problemin çözümünde SWARA yönteminin kullanıldığı ortaya çıkmaktadır. SWARA yönteminin uygulama adımları aşağıdaki gibidir:

Adım 1: Kriterler uzmanlar tarafından en önemliden başlayarak sıralanır.

Adım 2: İkinci kriterden başlayarak, her bir kriter için göreceli önem düzeyleri belirlenir. Bunun için j kriteri ile bir önceki kriter (j-1) karşılaştırılır. Kerseliene vd. (2010), bu oranı “ortalama değer karşılaştırmalı önemi” olarak adlandırmış ve s_j simgesi ile göstermiştir.

Adım 3: Katsayı (k_j) aşağıda yer alan (eşitlik 1) ile belirlenir.

$$k_j = \begin{cases} 1 & j=1 \\ s_j + 1 & j > 1 \end{cases} \quad (1)$$

Adım 4: Önem vektörü (w_j), (eşitlik 2) ile hesaplanır.

$$q_j = \begin{cases} 1 & j = 1 \\ \frac{q_{j-1}}{k_j} & j > 1 \end{cases} \quad (2)$$

Adım 5: Kriterlere ait ağırlıkların (q_j) hesaplama işlemi ise, aşağıdaki eşitlikle (eşitlik 3) ile sağlanır.

$$w_j = \frac{q_j}{\sum_{k=1}^n q_k}$$

(3)

Uygulama

Giresun ve Ordu ilinde yabancı gerçek kişilerin konut satın almasına etki eden kriterlerin önem sırasının belirlenmesi SWARA yöntemi yardımı ile yapılmıştır. Literatür taraması ve uzman görüşleri ile belirlenen yedi (7) kriter uzman görüşlerine sunulmuş, SWARA yöntemi uygulama adımları takip edilerek nihai sonuç elde edilmiştir. Bu kapsamda uygulama Giresun ve Ordu ilinde faaliyet gösteren gayrimenkul danışma şirketinde çalışan üst düzey yönetici ve gayrimenkul danışmanları ile yüzyüze görüşme neticesinde yapılmıştır. Öncelikle Giresun ilinden bir üst düzey yönetici dört gayrimenkul danışmanı olmak kaydıyla toplam beş (5) kişi, Ordu ilinden iki üst düzey yönetici üç gayrimenkul danışmanı niteliğinde beş (5) kişi olmak kaydıyla toplam on (10) kişiden, belirlenen kriterlerin sıraya koyulması istenmiştir. Yapılan sıralama neticesinde oluşan tablo aşağıdaki gibidir:

Çizelge 1: Konut Edinimi İçin Belirlenen Seçim Kriterleri

K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7
DOĞAL GÜZELLİKLER	YASAL DÜZENLEMELER	SOSYOKÜLTÜREL YAPI	KONUT ÖZELLİKLERİ	EKONOMİK FAKTÖRLER	KONUT EDİNİMİNDEKİ KOLAYLIKLAR	GÜVENLİK ORTAMI

Karar vericilere belirlenen kriterler sunulmuş ve kendileri için önem sırasına göre 1'den 7'ye kadar sıralamaları istenmiştir. Karar vericilerin belirlemiş oldukları sıralamaya göre çizelge 2'de görülen sıralama elde edilmiştir.

Çizelge 2: Karar Vericilerin Kriter Sıralaması

	KV1	KV2	KV3	KV4	KV5	KV6	KV7	KV8	KV9	KV10
K1	4	3	1	3	1	2	1	1	2	1
K2	1	7	7	7	7	7	7	4	6	2
K3	6	1	3	2	2	5	4	5	3	7
K4	3	4	4	4	3	4	5	7	5	6
K5	7	6	5	5	5	1	2	3	1	5
K6	2	2	6	6	6	6	3	6	4	4
K7	5	5	2	1	4	3	6	2	7	3

On (10) karar verici ile kriter ağırlıklarının SWARA yönteminde belirlenmesi: Öncelikle her karar vericiden, sıraya koydukları kriterlerin bir üstteki kriterin bir alttaki kriterine göre önem düzeyini yüzdesel olarak belirlemesi istenmiş ve çizelge 3 oluşturulmuştur.

Çizelge 3: Karar Verici Bazında Kriterlerin Önem Dereceleri

KV1	KV2	KV3	KV4	KV5	KV6	KV7	KV8	KV9	KV10
K2 -	K3 -	K1 -	K7 -	K1 -	K5 -	K1 -	K1 -	K5 -	K1 -
K6 0,50	K6 0,60	K7 0,20	K3 0,70	K3 0,50	K1 0,25	K5 0,50	K7 0,10	K1 0,10	K2 0,50
K4 0,30	K1 0,35	K3 0,30	K1 0,30	K4 0,40	K7 0,45	K6 0,40	K5 0,50	K3 0,20	K7 0,10
K1 0,25	K4 0,10	K4 0,45	K4 0,20	K7 0,20	K4 0,30	K3 0,45	K2 0,25	K6 0,30	K6 0,40
K7 0,20	K7 0,50	K5 20	K5 0,25	K5 0,60	K3 0,20	K4 0,35	K3 0,10	K4 0,20	K5 0,10
K3 0,10	K5 0,50	K6 0,60	K6 0,30	K6 0,60	K6 0,15	K7 0,40	K6 0,60	K2 0,10	K4 0,05
K5 0,15	K2 0,90	K2 0,10	K2 0,25	K2 0,50	K2 0,25	K2 0,60	K4 0,15	K7 0,15	K3 0,05

Eşitlik 1, 2 ve 3 kullanılarak her bir kriterin ağırlığı belirlenmiştir. Karar vericilerin fazla olması nedeniyle tüm karar vericilerin nihai kriter ağırlıklarını bütünleştirmek için geometrik ortalamaları alınmış ve kriterlerin nihai ağırlığı ve sıralamaları belirlenmiştir. Belirlenen ağırlıklar ve sıralama neticesinde çizelge 4 oluşturulmuştur.

Çizelge 4: SWARA Sonucu Bütünleştirilmiş Kriter Ağırlıkları ve Sıralamaları

KRİTERLER	KV1	KV2	KV3	KV4	KV5	KV6	KV7	KV8	KV9	KV10	Son Kriter Ağırlığı	Sıralama
DOĞAL GÜZELLİKLER	0,127	0,156	0,284	0,153	0,34	0,233	0,346	0,269	0,218	0,288	0,229110519	1
YASAL DÜZENLEMELER	0,308	0,033	0,06	0,066	0,035	0,072	0,038	0,13	0,106	0,192	0,079588339	7
GÜVENLİK ORTAMI	0,105	0,094	0,237	0,339	0,135	0,161	0,06	0,245	0,092	0,174	0,144813125	3
KONUT EDİNİMİNDEKİ KOLAYLIKLAR	0,206	0,21	0,066	0,079	0,053	0,089	0,165	0,074	0,14	0,125	0,10855947	6
EKONOMİK FAKTÖRLER	0,083	0,063	0,105	0,102	0,084	0,291	0,231	0,163	0,239	0,113	0,130126465	4
KONUT ÖZELLİKLERİ	0,158	0,141	0,126	0,128	0,162	0,123	0,084	0,064	0,116	0,108	0,117036624	5
SOSYOKÜLTÜREL YAPI	0,096	0,336	0,182	0,199	0,227	0,103	0,114	0,119	0,181	0,103	0,152734296	2

Sonuç

Yapılan birçok yasal düzenleme ile son yıllarda yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de konut ve gayrimenkul edinimi kolaylaştırılmıştır. Yabancıların gayrimenkul (konut, arsa) tercihini etkileyen bu durum, ülkemizde yabancılar gayrimenkul satışını attırmıştır. Türkiye’de yabancıların konut alım tercihini, konut satın alımındaki kolaylıklar, yasal düzenlemeler, güvenlik ortamı ve ekonomik faktörler önemli ölçüde etkilemektedir. Diğer yandan konut özellikleri, sosyokültürel yapı yabancıların konut satın alma tercihlerini daha az etkilemektedir. Ordu ve Giresun illeri doğal güzellikleri ve yayla turizmi sayesinde yabancıların tercih ettiği iller arasında bulunmaktadır. Uygulama sonucunda doğal güzellikler kriterinin ilk sırada olması bu durumu destekler niteliktedir.

Çalışmada Ordu ve Giresun illerinde yabancı gerçek kişilerin konut satın almasını etkileyen kriterlerin sıralaması yapılmıştır. Belirlenen yedi (7) kriterden Gayrimenkul danışmanlarının yaptığı sıralamaya göre; Ordu ve Giresun'dan yabancıların konut satın almasını etkileyen en önemli kriterin %23 ile doğal güzellikler olduğu ortaya çıkmıştır. Sırasıyla %15 ile sosyokültürel yapı, %14 güvenlik ortamı, %13 ekonomik faktörler, %11 konut özellikleri ve %10 konut edinimindeki kolaylıklar gelmektedir. Yasal düzenlemeler kriteri %7 ile yabancıların bu illerden konut edinirken en son dikkat ettiği kriter olmuştur.

Literatür taraması yapıldığında Ordu ve Giresun'da yabancıların konut satın almasını etkileyen kriterlerin sıralamasının yapıldığı bir çalışmaya rastlanmamıştır. Bu nedenle yapılan çalışmanın literatüre katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Gelecekte yapılacak olan çalışmalarda SWARA yöntemi farklı seçim problemlerinde kullanılabilir. Ayrıca bu problem SWARA ile beraber farklı bir ÇKKV yöntemi kullanılıp çözümlenerek, elde edilen sonuçlar karşılaştırılabilir.

Kaynakça

- Ahmed, H., Jilani, T. A., Haider, W., Hasany, S. N., Abbasi, M. A., & Masroor, A. (2020). Producing standard rules for smart real estate property buying decisions based on web scraping technology and machine learning techniques. *Int. J. Adv. Comput. Sci. Appl, 11(3)*, 498-505.
- Çakır, P., & Sesli, F. A. (2013). Arsa vasıflı taşınmazların değerine etki eden faktörlerin ve bu faktörlerin önem sıralarının belirlenmesi. *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 5(3)*, 1-16.
- Eliküçük, S., & Polat, Z. A. (2021). Identifying key factors affecting foreigners' choice on real estate acquisition: The case of İzmir City, Turkey. *Land Use Policy, 107*, 105512.
- Keršulienė, V., Zavadskas, E. K., & Turskis, Z. (2010). Selection of rational dispute resolution method by applying new step-wise weight assessment ratio analysis (SWARA). *Journal of business economics and management, 11(2)*, 243-258.
- Kyj, M. J., & Pal, S. (2002). Housing in Ukraine: How Different Is Kiev from Western Cities?. *Journal of East-West Business, 7(2)*, 85-106.
- Levy, D. S., & Lee, C. K. C. (2004). The influence of family members on housing purchase decisions. *Journal of Property Investment & Finance.*
- Orgilés, E. C. (2019, July). Transformaciones geodemográficas en la Costa Blanca (Alicante): Relación entre segregación residencial de la población extranjera y precio de la vivienda. In *Anales de Geografía de la Universidad Complutense* (Vol. 39, No. 2, p. 255). Universidad Complutense de Madrid.

- Salzman, D., & Zwinkels, R. (2013). Behavioural Real Estate. The Research Laboratory for Behavioural Finance. *Journal of Real Estate Literature, Forthcoming*.
- Samarin, M., & Sharma, M. (2020). A Neighborhood-level Perspective of Real Estate Determinants in Three US Cities. *International Journal of Geospatial and Environmental Research*, 7(3), 2.
- Sharma, M. (2016). The Housing Market and Population Vulnerabilities: Perceptions in a Fordist and a Post-Fordist Context. *Geographical Review*, 106(4), 588-613.
- Tabar, M. E., & Şişman, Y. (2020). Bulanık Mantık ile Arsa Değerleme Modelinin Oluşturulması. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(1), 18-24.
- Uyar, S. G. K., & Kılıç, E. (2017). Yabancıların konut talebinin Türkiye'deki bölgesel konut talebi üzerine etkisi: Mekansal ekonometrik analiz. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 4(4), 292-306.
- Yakar, H. (2012). Effects of the sale of real estate to foreigners in Turkey: settlements of Cappadocia and Silifke. *WIT Transactions on Ecology and the Environment*, 167, 411-421.