

ÖZAYDIN, Türkiye’de Yabancıların Konut Talebinin Finansal Faktörlerle İlişkisi: Kantil Regresyon Uygulaması - The Relationship of Foreigners' Housing Demand with Financial Factors in Türkiye: Quantile Regression Application , 100-111

DOI: 10.55775/ijemi.1207214

Başvuru Tarihi/Received Date : 19.11.2022

Kabul Tarihi/Accepted Date : 28.12.2022

ARAŞTIRMA MAKALESİ

Entrepreneurship & Management Inquiries

EMI
journal

Cilt (Vol) 6 – Sayı (Number) 11
Yıl (Year) 2022

TÜRKİYE’DE YABANCILARIN KONUT TALEBİNİN FİNANSAL FAKTÖRLERLE İLİŞKİSİ: KANTİL REGRESYON UYGULAMASI

Dr. Öğretim Üyesi Orhan Özaydin, ORCID: 0000-0003-2585-1437), İstanbul Nişantaşı Üniversitesi, Türkiye;
e-mail: orhan.ozaydin@nisantasi.edu.tr

Özet

Yabancıların Türkiye’den konut alımları, ülkenin jeopolitik yapısı, turizm cazibesi, kültürel yakınlığı, yatırım imkanı gibi faktörlerden etkilenmektedir. Yakın yıllardaki sağlanan vatandaşlık ayrıcalıklarının kolaylaştırması konut talebini arttıran etkenlerden sayılmaktadır. Özellikle son yıllarda Türk Lirasının yabancı paralar karşısında negatif ayrışması yabancıların konut taleplerini arttıran önemli bir etken olmuştur. Bu çalışmada, 2015 Ocak ile 2022 Ağustos dönemi arası yabancıların konut talebinin USD/TRY üzerinden ilişkisi kantil modeller yardımıyla incelenmiştir. Kantil modeller sayesinde farklı seviyelerdeki konut alımı değişimlerinin dolar ile ilişkileri araştırılmıştır. Yabancı konut alımı medyan ve üst kantil seviyelerinde modeldeki USD/TRY katsayı değerleri anlamlı sonuçlar verirken katsayı büyüklüklerinin de arttığı görülmüştür. Yabancı konut alımlarının artışlarında doların etkisinin daha büyük ve anlamlı olduğu görülmüştür. Küresel ölçekteki kur dinamiklerinin yanında Türkiye’deki konut fiyatları ve konut kredi faizlerinin ilişkileri de yabancı konut talebi üzerinde araştırılmış, bu değişkenlerin yabancıların konut talebinde negatif etkisi olmadığı görülmüştür.

Anahtar Kelimeler: Yabancı Konut, Kantil Regresyon, Konut Kredi Faizleri, Konut Fiyat Endeksi

Jel Sınıflandırması: G00, G19, G21

THE RELATIONSHIP OF FOREIGNERS' HOUSING DEMAND WITH FINANCIAL FACTORS IN TURKIYE: QUANTILE REGRESSION APPLICATION

Abstract

The reasons why foreigners buy housing from Turkey affect factors such as the geopolitical structure of the country, tourism attraction, cultural proximity, investment opportunities. Especially in recent years, the negative divergence of the Turkish Lira against foreign currencies has been an important factor that has increased the housing demands of foreigners. In this study, the relationship between foreigners' housing demand over USD/TRY was examined with the help of quantitative models. Thanks to quantile models, the relationship between housing purchases at different levels and dollars value against lira was investigated. While USD/TRY coefficient values gave significant results at median and upper quantile levels, it was seen that the coefficient sizes also increased. In other words, the relationship between the increase in foreign housing purchases and the dollar was seen to be significant and has more magnitude. In addition to the exchange rate dynamics on a global scale, the relationships between housing prices and housing loan rates in Turkey were also investigated on foreign housing demand, and it was seen that these variables did not have a negative effect on the housing demand of foreigners.

Keywords: Foreign Housing, Quantile Regression, Home Loan Rates, House Price Index

Jel Codes: G00, G19, G21

1. Giriş

Yabancıların Türkiye’de konut sahibi olma isteklerinin artmasında ülkenin jeopolitik yapısı (Görer, 2014), yakın ülkelerle kültür benzerlikleri (Emlak Konut, 2018), Türkiye’nin turizm cazibe merkezi olması (Südaş ve Mutluer, 2008) ve Türkiye’de yabancılara sağlanan avantajlar (Eğilmez, 2019) önemli yer tutmaktadır. Bunların yanında son yıllardaki Türk lirasının diğer para birimleri karşısında negatif ayrışması da yabancıları Türkiye’den konut ediminde etkili olmuştur (Çelik ve Kırıl, 2018),(Süleymanlı, 2019),(Özaktaş 2019). Geleneksel yatırım yöntemlerinden olan yatırım amaçlı konut sahibi olmak da yabancılar tarafından tercih edilmektedir (Artul ve Ergin, 2022), (Çelik ve Kırıl, 2018). Özellikle yurtdışı yerleşiklerin kendi finansal piyasalarının az gelişmiş olmaları, daha gelişmiş piyasalarda konut yatırımları yapmalarına neden olmaktadır (Forbes, 2010). 2015 yıl başı ile 2022 yılı sonu tarihleri arasında Türkiye’deki yabancıların ülke bazında konut alımlarını incelediğimizde Irak, Afganistan ve İran gibi finansal yatırım piyasaları az gelişmiş ve küresel anlamda dünya ile daha az finansal entegrasyonu olan ülkeler Türkiye’de konut alımında başı çekmektedir (Tablo 1).

Bu yazında yukarıda sayılan sebepler arasından daha çok finansal çerçeve özeline odaklanılmış olup yabancıların Türkiye’de konut ediminin yabancı para, konut kredi faizleri ve konut fiyat endeksi verileriyle nasıl etkileşimde olduğu araştırılmıştır. Literatürde yabancıların konut talebi ile finansal faktörlerin ilişkisinin yeterince çalışılmadığı görülmüş, esas katkının ise literatürden farklı olarak kantil regresyon yöntemi kullanılarak yabancıların konut taleplerinin değişimlerinde seçilmiş finansal değişkenlerle nasıl bir ilişkide seyrettiğinin saptanması olmuştur. 2015 Ocak ile 2022 Ağustos aylık verileri ile 0.1’in katları seviyelerinde kantil modeller oluşturulmuştur. Yabancı konut alım değişimleri bağımlı değişken, USD/TRY, kredi faizleri ve konut fiyat endeksi değişimleri bağımsız değişken olarak modele eklenmiştir. Literatürle benzer olarak Türk lirasındaki değer kaybı, yabancıların konut alımını arttırmaktadır. Kantil modellerin yardımıyla literatüre ek katkı olarak, konut talebinin arttığı dönemlerin USD/TRY ile anlamlı bir ilişkisinden bahsedilebilirken, konut talebinin düştüğü dönemlerde doların etkisinin anlamlı olmadığı görülmüştür. Konut kredi faizleri ve konut fiyat endeksi USD/TRY ile benzer hareketler sergilemektedir. Konut fiyatlarındaki yükselişin normal piyasa koşullarında konut talebini düşürmesi beklenirken, bu değişkenlerdeki artışlar yabancıların Türkiye’de yatırım fırsatı görmeleri ve konut talebine doğru yönelmelerini açıklamaktadır.

Çalışmanın devamında literatür taraması, veri ve yöntem, istatistik testler ve bulgular ve son olarak sonuç bölümleri bulunmaktadır.

Tablo 1: 2015 Ocak – 2022 Ağustos Tarihleri Yabancıların Türkiye’den Konut Alım Sayıları

| | |
|------------------------------------|---------|
| Irak | 47.027 |
| İran | 34.468 |
| Rusya Federasyonu | 26.353 |
| Kuveyt | 13.815 |
| Suudi Arabistan | 13.540 |
| Afganistan | 13.297 |
| Almanya | 11.400 |
| Diğer ülkeler | 135.570 |
| Toplam Yabancı Konut Satışı | 295.470 |

Kaynak: TÜİK, 2022, <https://data.tuik.gov.tr>

2. Literatür Taraması

Yabancıların Türkiye’den konut alımında jeopolitik uygunluk ve yakınlık, kültürel benzerlikler, sağlanan vatandaşlık ayrıcalıkları, turizm cazibe merkezliği ve finansal yatırım amacı faktörleri etkili olmaktadır. Avrupalı yurtdışı yerleşikler için Türkiye bir turizm cazibesi olmakta, yabancılar Alanya ve Antalya gibi turizm bölgelerinde konut edinmektedirler (Südaş ve Mutluer, 2008). Türkiye’nin kuzey bölgelerinde ise yurtdışı yerleşiklerin tercih faktörlerini etkileyen etmenlerin başında ise doğal güzellikler ve sosyokültürel yapı gelmektedir (Artul ve Ergin, 2022). 2012 ile 2018 yıllarında yapılan yasal düzenlemeler ve 2018 yılında konut edinimi karşılığında vatandaşlık alma hakkının kolaylaştırılmasının etkileri yabancıların konut talebine olumlu yansımıştır (Tosun, 2019). Amerika’daki yurtdışı yerleşiklerin Amerika’dan konut sahibi olma sebeplerinden biri yurtdışı yerleşiklerinin yatırım amaçlı konut talepleri olmaktadır. Yurtdışı yerleşiklerin kendi finansal piyasalarının az gelişmiş olmaları Amerika’da yatırım yapmalarına neden olmaktadır (Forbes, 2010). Konut alım sayılarına bakıldığında Türkiye için de benzer bir durumdan söz edilebilir (Tablo 1). Her ne kadar yabancıların konut alımında saydığımız faktörler etkili olsa da son yıllardaki talep artışların önemli bir nedeni yabancı paraların Türk Lirası karşısındaki değer kazancı olduğu literatürde görülmektedir.

Çelik ve Kıral (2018) yabancıların 2013 ile 2016 yılları arası konut talebini etkileyen faktörleri araştırdığı yazınlarında Euro, altın, ithalat ve istihdam makro parametrelerini panel model üzerinde çalışmışlardır. Yurtdışı yerleşkelerin Türkiye’deki konut talebinde daha çok tatil ve yatırım amaçlı konut edindiklerini söyleyen Çelik ve Kıral, Euro ve altındaki artışların talebe olumlu etkisinin olduğunu göstermişlerdir. TCMB, nominal efektif döviz kurundaki nispi fiyat etkilerinin arındırılmasıyla reel efektif döviz kurunu hesaplamaktadır. Normalde TCMB hesaplamalarına göre reel döviz kurundaki (REDK) artışlar Türk lirasındaki değer artışlarını nitelemektedir. Özaktaş (2019) çalışmasında veri hareketlerinin kolay anlaşılması reel efektif kurunu 1/REDK olarak tekrar hesaplamıştır. Bu kapsamda 2013 ile 2018 sonu yılları arası yabancıların konut talebinin incelendiği çalışmada hata düzeltme modeli kullanılmış ve çalışmasındaki hesapladığı reel efektif döviz kurundaki artışların aynı yönde yabancıların konut alımlarına yansıdığını göstermişlerdir. Diğer bir reel efektif kuruyla yapılan uzun dönemli eş bütünleşme çalışmasında reel efektif kurundaki %1’lik azalışın, yani Türk lirasındaki değer kaybının, yabancılara konut satışını %3,4 arttırdığı gösterilmiştir (Yanar ve Demir, 2022). Yanar ve Demir, özellikle 2018 yılında konut alımı karşılığı vatandaşlık verilmesinin yasal olarak kolaylaştırıldığı dönemde bu parametrenin yabancıların konut sahipliğini arttırmadığını, esas belirleyici etkenin döviz kurundaki yükselişler olduğunu belirtmektedirler. Bununla birlikte Güler ve Gökçe (2020) Antalya bölgesinde konut fiyatlarının artmasında 2018’de verilen vatandaşlık ayrıcalığının etkisi olduğu söylemektedirler. Bu çalışmalara göre konut sayısı ve bölgesel konut fiyatları artışları arasında farklı bulgular olduğu anlaşılmaktadır. Uyar ve Kılıç’ın (2017) 2015 yılı için Türkiye’deki bölgesel konut talebini inceledikleri çalışmalarında ikamet izni olan yabancı sayısındaki artışların toplam konut talebini arttırdığını fakat konut fiyat endeksindeki yükselişlerin konut talebini düşürdüğünü tespit etmişlerdir.

Konut fiyatlarına etki eden faktörleri incelendiği çalışmasında Çetin (2021), 2012 ile 2020 yılları arası aylık veriler üzerinden yaptığı ARDL eş bütünleşme testine göre konut fiyat endeksi enflasyondan negatif, konut kredisi faiz oranlarından pozitif etkilendiğini, kurdan anlamlı olarak etkilenmediğini söylemektedir. Konut kredi faiz oranlarındaki artışlar konut talebinde azalmaya sebep olmadığını fakat konut fiyatlarının arttırdığı belirtmiştir. Dünya ülkelerinde konut fiyatlarının konut kredi faizleri, nüfus, gayri safi milli hasıla, istihdam ile anlamlı ilişkilerini ortaya koyan Çankaya (2013) konut kredi faizleri ile konut fiyat endeksi arasındaki ilişkinin yönlerinin bölgelere göre farklılık gösterdiğini söylemektedir.

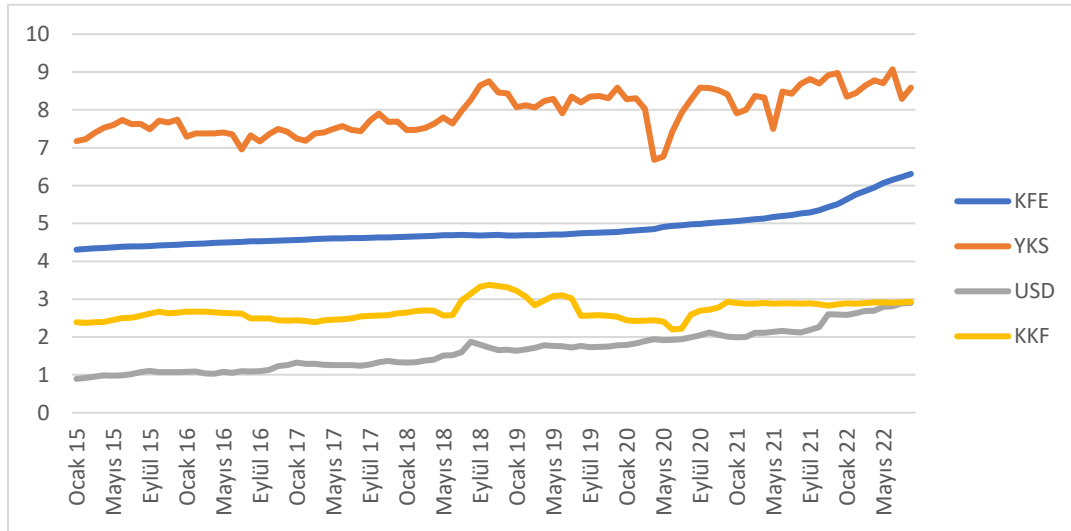
3. Veri ve Metot

Yabancıların konut talebinin finansal değişkenler üzerinden ilişkisini anlamaya yönelik olarak 2015 Ocak ile 2022 Ağustos arası aylık veriler TÜİK Web sitesinde bulunan ülke uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satış sayılarından temin edilmiştir. Türkiye konut kredi faizleri ile 2017=100’e göre endekslenen konut fiyat endeksi TCMB EVDS sisteminden temin edilmiştir. USD/TRY veri ise investing.com’dan aylık ay sonu olarak alınmıştır (Tablo 2). Şekil 1’de verilerin birlikte hareketinin daha rahat görülmesi için doğal

logaritmasının alındığı haliyle yıllara yayılmış aylık gelişimi görülmektedir. Yabancılara satılan konutlarla diğer verilerin bir trend üzerinde birlikte artış gösterdiği görülmektedir.

Tablo 2: Verilerin Dönüşümü ve Kaynakları

| Veri Kısaltması | Veri Dönüşümü | Kaynak |
|-----------------|--------------------------------------|---------------|
| YKS | % LN (Yabancılara Konut Satışları) | TÜİK |
| USD | % LN (USD/TRY) | İnvesting.com |
| KKF | % LN (Konut Kredi Faizleri) | EVDS |
| KFE | % LN (Konut Fiyat Endeksi, 2017=100) | EVDS |



Şekil 1: Verilerin Doğal Logaritmaları Üzerinden Yıllara Göre Gelişimi

YKS (Yabancılara Konut Satışları) serisi oluşturulan modellerde bağımlı değişken, diğer USD (USD/TRY), KFE(Konut Fiyat Endeksi) ve KKF(Konut Kredi Faizleri) değişkenleri bağımsız değişken olarak kullanılmıştır. Klasik EKK modelinin yanında (Model 1), yabancı konut talebindeki değişim seviyelerine

göre bağımsız değişkenlerin etkilerini araştırmak ve sağlamlık için kantil regresyon modeli kurulmuştur (Model 2).

$$YKS = b1*USD + b2*KKF+ b3* KFE \quad (1)$$

Koenker ve Bassett (1978) geliştirdiği kantil regresyon yöntemi sayesinde ortaya konan analizler, diğer yaklaşımlardan farklı olarak doğrusal regresyonun sağlam ve doğru bir tahminini vermedeki avantajı nedeniyle literatürde tercih edilmiştir. Koşullu ortalamadan ziyade koşullu medyanı (veya diğer kantilleri) modellemenin faydaları vardır. Örneğin kantiller aykırı ve ortalamadan uzak değerlere ortalamalara göre daha sağlam sonuçlar vermektedir ve tüm koşullu kantil fonksiyonu, tüm koşullu dağılımı verirler (Model 2). Medyandaki merkezi durum, mutlak hataların toplamını en aza indiren medyan regresyon tahmincisidir. Kantillerdeki diğer koşullu nicel fonksiyonlar, asimetrik ağırlıklı mutlak hataların toplamı en aza indirilerek tahmin edilmektedir (Koenker ve Hallock, 2001). EKK modeli ile oluşan hata terimlerinin normal dağılmaması durumunda kantil regresyon tahmin edicileri daha etkin olabilir ve kantiller bağımlı değişkenin sapan değerlerine karşı kararlıdır (Altın ve Gündoğan, 2017).

$$\text{Minimum } Q_q(\beta) = \sum_{i: y_i \geq x_i' \beta}^N k |y_i - x_i' \beta| + \sum_{i: y_i < x_i' \beta}^N (1 - k) |y_i - x_i' \beta| \quad (2)$$

Ekonomide birçok uygulama, örneğin ücret yapısı, program değerlendirmesi, talep analizi, gelir eşitsizliği, finansal analizler, CEO ücreti, gıda harcamaları, bebek doğum ağırlığı gibi diğer alanlar (ekoloji, biyometri) üzerine kantil regresyon kullanılmaktadır (Udemba, Kamil ve Özaydın, 2022). Yabancıların konut sayısı taleplerini etkileyen faktörlerin araştırılmasında kantil regresyonun literatürde farklı veri setleri ile kullanılmış olduğu görülmüş ve uygun bir analiz yöntemi olduğu düşünülmüştür. Nihayetinde kantil modeller çalışmadaki YYS, USD, KKF ve KFE değişkenleri ile aşağıdaki gibi oluşturulmuştur (Model 3).

$$Q_{EP_i}(k v \varepsilon_i e X_i) = \alpha + \varepsilon_i + \beta_{1k} USD_i + \beta_{2k} KKF_i + \beta_{3k} KFE_i \quad (3)$$

4. Bulgular

Değişkenlerin tanımlayıcı istatistikleri tablo 3’de gösterilmiştir. Öncelikle değişkenlerin sabitsiz, sabitli ve trentli Augmented Dickey Fuller (ADF) ve Phillip-Perron birim kök testleri yapılmıştır. KFE hariç diğer YYS, KKF ve USD serilerinde birim kök olmadığı görülmüştür (Tablo 4). KFE’de birim kök varlığının görülmesi üzerine veriye Bai-Perron yapısal kırılma testi yapılmıştır (Bai ve Perron, 2003). Yapısal kırılma

DOI: 10.55775/ijemi.1207214

test sonuçlarına göre, 59 ve 78 gözlemlerde, yani Aralık 2019 Covid-19 pandemisinin başlangıcı ve Temmuz 2021 USD ile Türk lirasının hızla ayrışmaya başladığı dönemlerde konut fiyat endeksi getirilerinde yapısal kırılmalar olduğu gözlenmiştir. Yapısal kırılmanın olduğu dönemlerden itibaren kukla değişkenler kullanılarak KFE değişkeni trendlerden ayrıştırılmış olup artıklardan KFE_ADJ serisi elde edilmiştir. KFE_ADJ için tekrar yapılan birim kök testleri sonucunda birim kök varlığı reddedilmiştir ve KFE_ADJ kantil modele bağımsız değişken olarak dahil edilmiştir (Tablo 4).

Tablo 3: Değişkenlerin Tanımlayıcı İstatistikleri

| Veri | Min. | Ort. | Med. | Mak. | Std. | Var. | Skw. | Kur. |
|------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
| KFE | -0,0024 | 0,0042 | 0,0027 | 0,0226 | 0,0050 | 0,0000 | 2,0477 | 3,7113 |
| YKS | -0,1683 | 0,0027 | 0,0059 | 0,1319 | 0,0388 | 0,0015 | -0,7669 | 4,3925 |
| USD | -0,0473 | 0,0136 | 0,0088 | 0,1781 | 0,0345 | 0,0012 | 1,8056 | 6,4251 |
| KKF | -0,1537 | 0,0029 | 0,0024 | 0,1653 | 0,0363 | 0,0013 | 0,6206 | 9,3132 |

Tablo 4: Değişkenlere Uygulanan Birim Kök Test İstatistik Sonuçları

| Veri | ADF | P-değeri | ADF-Sabit | P-değeri | ADF-Tr.&Sbt. | P-değeri | PP-Trend&Sabit | | | | |
|---------|---------|----------|-----------|----------|--------------|----------|----------------|--------|-----|----------|-----|
| KFE | -0,7463 | 0,3899 | -1,3900 | 0,5828 | -2,4448 | 0,3541 | -2,7724 | | | | |
| YKS | -7,0096 | 0,0000 | *** | -7,0233 | 0,0000 | *** | -6,9704 | 0,0000 | *** | -10,4077 | *** |
| USD | -5,2553 | 0,0000 | *** | -6,1220 | 0,0000 | *** | -6,1143 | 0,0000 | *** | -8,4991 | *** |
| KKF | -6,5480 | 0,0000 | *** | -6,5254 | 0,0000 | *** | -6,4919 | 0,0000 | *** | -6,8941 | *** |
| KFE_ADJ | -4,3307 | 0,0000 | *** | -4,7192 | 0,0002 | *** | -5,1594 | 0,0003 | *** | -5,5619 | *** |

*** %1 anlamlılık düzeyi, **%5 anlamlılık düzeyi, *%10 anlamlılık düzeyi

Kantil modeller sabitli ve sabitsiz olarak çalışılmıştır. Sabitsiz oluşturulan modellerin katsayı ve test sonuçlarının anlamlı görülmesi üzere bu modellerle çalışmaya devam edilmiştir. Sabitsiz modellerin EKK ve 0.1 aralıkları ile oluşturulan 9 adet kantil regresyon modellerinin artıklarında seri korelasyon ve ARCH

DOI: 10.55775/ijemi.1207214

etkisinin olmadığı Box-Ljung ve ARCH-LM test sonuçları ile tespit edilmiştir (Tablo 5). Ayrıca kurulan EKK modelinde bağımsız değişkenler arasında çoklu doğrusal bağımlılık olup olmadığı varyans enflasyon faktörü (VIF) ile test edilmiş olup sonuç değerleri 1 ile 2 arasında çıkmıştır. Bu değerlere bakılarak bağımsız değişkenler arasında çoklu doğrusal bağıntı sorunu olmadığı söylenebilmektedir.

Tablo 5: EKK ve Kantil Modellerin ARCH-LM ve Seri Korelasyon Test İstatistik Sonuçları

| Kantil | ARCH LM-test | | Box-Ljung test | |
|--------|--------------|----------|----------------|----------|
| | İstatistik | P-değeri | İstatistik | P-değeri |
| EKK | 2,5945 | 0,2733 | 2,1729 | 0,3374 |
| 10% | 1,6400 | 0,4404 | 1,3156 | 0,5180 |
| 20% | 2,4892 | 0,2881 | 2,2776 | 0,3202 |
| 30% | 3,0991 | 0,2123 | 2,2821 | 0,3195 |
| 40% | 3,1988 | 0,2020 | 2,1954 | 0,3336 |
| 50% | 3,2858 | 0,1934 | 2,1259 | 0,3454 |
| 60% | 3,2909 | 0,1929 | 2,1206 | 0,3464 |
| 70% | 3,8118 | 0,1487 | 1,7166 | 0,4239 |
| 80% | 4,0894 | 0,1294 | 1,5173 | 0,4683 |
| 90% | 4,3525 | 0,1135 | 1,0859 | 0,5810 |

Tablo 6’da EKK modelinin ve kantil modellerin katsayılarının istatistik sonuçları gösterilmektedir. Kantiller %10 ile %90 arasında %10’lık seviyelerde oluşturulan 9 adet modeli içermektedir. Model istatistik sonuçlarında ortalamanın dikkate alındığı EKK modelinde anlamlı katsayılar görülmemiştir. Fakat medyan ve medyan üzerinde oluşturulan tüm kantil modellerde (Kantiller: %50, %60, %70, %80, %90), tüm bağımsız değişkenlerin (USD, KKF, KFE_ADJ) katsayıları 0.05 düzeyinde istatistiki olarak anlamlı çıkmıştır.

Medyan ve medyanın üstü seviyelerdeki kantil modellere baktığımızda dolar kuru, konut kredi faizleri ve düzeltilmiş konut fiyat endeksi serilerinin, yabancıların konut alımları üzerinde pozitif yönlü ve istatistiki anlamlı sonuçlar verdiği görülmektedir. Diğer bir deyişle, yabancıların konut alımlarının artış gösterdiği

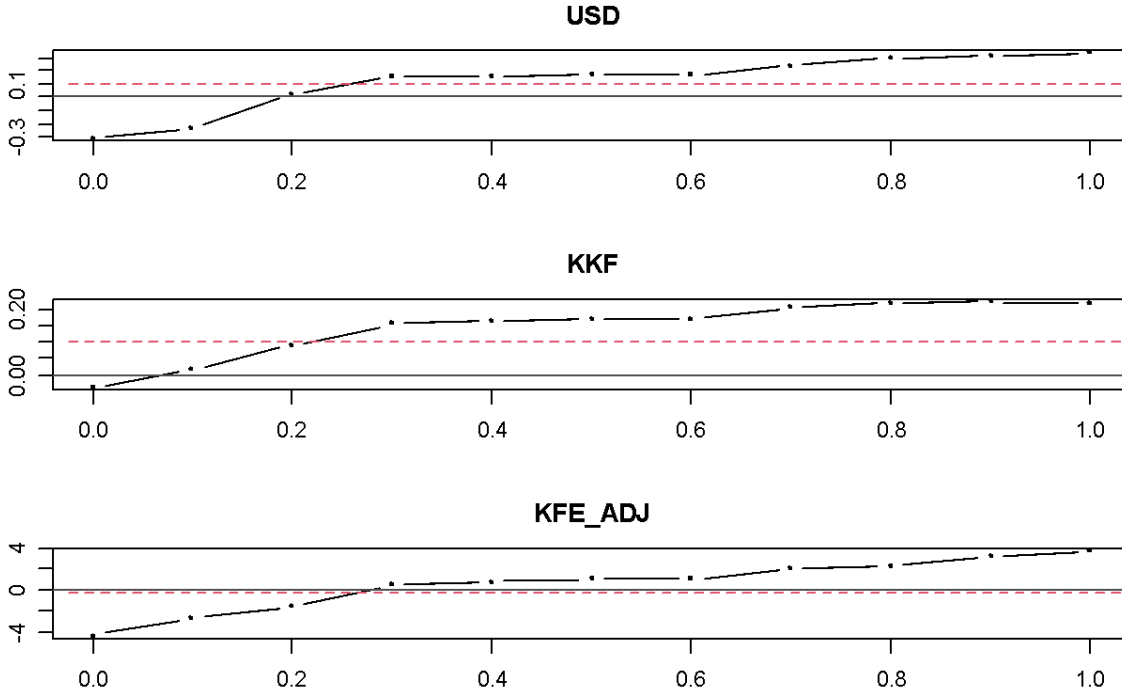
zamanlarda USD, konut kredi faizleri ve konut fiyat endekslerinin katsayılarının yüksek seviyedeki kantil regresyon modellerinde anlamlı sonuçlar verdiği gözlemlenmiştir. Yabancı konut alımı sayılarının düşüşlerinde USD, KKF ve KFE_ADJ anlamlı ilişkiye sahip değillerdir. YKS ile USD ilişkisi incelendiğinde, yüksek kantillerde, yani yabancı konut alımlarının arttığı durumlarda dolardaki artışlar ile konut alımlarının pozitif ilişkili olduğu görülmektedir. Buna ek olarak, yine yüksek kantillerde USD katsayısının büyüklüğünün de arttığı gözlemlenmektedir (Şekil 2). Literatür ile uyumlu olarak Türk lirasına karşı dolardaki değer artışların yabancıların konut alımlarını olumlu yönde etkilediği ve dolardaki daha yüksek artışların daha fazla konut alımına sebep olduğu sonucu çıkarılabilir. Konut alım hızının düştüğü durumlarda YKS'nin USD ile anlamlı ilişkide olmadığı kantil modellerden anlaşılmaktadır. Konut kredi faizlerinin de YKS karşısında USD gibi davrandığı görülmektedir. Normal şartlarda konut kredi faizleri konut talebini azaltırken yabancı konut alımlarında tersi bir etki göstermektedir. Bunun sebebi ülkede faizlerin yükselmesi ile yatırım fırsat ortamı oluşması ve elinde döviz bulunduran ve yatırım beklentisi olan yurtdışı yerleşkelerin konut edinme istekleri olabilir. Kontrol değişkeni olarak modele dahil edilen KFE_ADJ diğer bağımsız değişken KKF ile aynı davranışı sergilemektedir. Konut fiyatlarının artması yabancılar için konut alımını negatif etkileyen bir etken olmaktan ziyade, yabancıların konuta yatırım amaçlı yaklaşımlarının göstergesi olduğu söylenebilir.

Tablo 6: EKK ve Kantil Modellerin İstatistik Sonuçları

| Kantil | USD | | KKF | | KFE_ADJ | | | | |
|--------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|--------|--------|-----|
| | Katsayı | P-değeri | Katsayı | P-değeri | Katsayı | P-değeri | | | |
| EKK | 0,0943 | 0,4033 | 0,1023 | 0,3713 | -0,1917 | 0,8945 | | | |
| 10% | -0,2424 | 0,0234 | ** | 0,0129 | 0,9370 | -2,7462 | 0,0187 | ** | |
| 20% | 0,0237 | 0,8841 | | 0,0904 | 0,3977 | -1,6315 | 0,2043 | | |
| 30% | 0,1610 | 0,0274 | ** | 0,1563 | 0,0381 | ** | 0,4710 | 0,5826 | |
| 40% | 0,1622 | 0,0000 | *** | 0,1641 | 0,0000 | *** | 0,7861 | 0,1602 | |
| 50% | 0,1689 | 0,0000 | *** | 0,1706 | 0,0000 | *** | 1,0086 | 0,0175 | ** |
| 60% | 0,1687 | 0,0000 | *** | 0,1710 | 0,0000 | *** | 1,0247 | 0,0016 | *** |
| 70% | 0,2347 | 0,0000 | *** | 0,2055 | 0,0000 | *** | 2,0035 | 0,0000 | *** |
| 80% | 0,3002 | 0,0000 | *** | 0,2224 | 0,0000 | *** | 2,3181 | 0,0000 | *** |

90% 0,3053 0,0000 *** 0,2232 0,0000 *** 3,1093 0,0000 ***

*** %1 anlamlılık düzeyi, **%5 anlamlılık düzeyi, *%10 anlamlılık düzeyi



Şekil 2: Kantillere Göre Katsayıların Yönelimi

5. Sonuç

Yabancıların Türkiye’de konut talepleri arasında ülkenin jeopolitik konumu, turizm cazibesi, kültürel benzerlikler, vatandaşlık ayrıcalıkları ve yatırım getiri beklentisi gibi faktörler geçerlidir. Özellikle yakın geçmişte Türk Lirasının yabancı paralar karşısında değer kaybetmesi sonucu yabancılar için Türkiye’den konut alımı daha kolay olmuş, konut alım sayıları artmıştır.

Çalışmada literatürden farklı olarak yabancıların konut taleplerinin değişkenlik gösterdiği durumlarda USD/TRY, konut kredisi faizleri ve konut fiyat endeksi serilerinin ilişkisi kantil modeller yardımıyla incelenmiştir. Bulgularda yabancılar arasında konut talebinin artması, USD’nin Türk Lirası karşısında değerlemesi ile pozitif yönlü ilişkili çıkmıştır. Buna ek olarak, konut alımlarının arttığı dönemlerde USD/TRY bağımsız değişkeninin daha etkili ve anlamlı ilişkileri gözlemlenmiştir. Konut alımlarının azaldığı durumlarda USD/TRY’nin etkisiz ve istatistiksel olarak anlamsız sonuçlar verdiği kantil modeller

yardımıyla görülmüştür. Doların Türk Lirası karşısında kazandığı değer aşamalı olarak artması yabancıları konut talebini tetikleyen bir faktör olmaktadır. Türk lirasının değerinin düştüğü dönemlerde yabancı konut alımının kolaylaştığı, kredi faizlerinin ve konut fiyat endeksinin artmasının konut talebinde negatif bir ilişkiye olmadığı görülmüştür. Yerel halkın konut talebi faizlerle ve fiyatlarla dengelenirken, ülkeye dolar getiren yabancılar için caydırıcı göstergeler olmamaktadır. Esas etken ise yabancı paraların değerindeki göreceli artışlar olmaktadır. Türk lirasının aşırı devalüe olması durumlarında yabancılar konut taleplerini hızlandırarak arttırmaktadırlar.

Kaynakça

- Altın, Y. ve Gündoğan A. E. (2017). Kantil Regresyon. Uluslararası Mühendislik Araştırma ve Geliştirme Dergisi, 9(2), 137 - 146.
- Bai ve Perron (2003). Computation and Analysis of Multiple Structural Change Models. Journal of Applied Econometrics, 6, 72–78.
- Çankaya, S. (2013). Konut Fiyatları ve Makroekonomik Faktörler Arası İlişkiye Global Bakış. Maliye Finans Yazıları, 27(100), 143-154.
- Çelik, C. ve Kıral, G. (2018). Yurtdışı Yerleşiklerin ve Dış Ülkelerin Konut Taleplerini İncelemede Panel Kümeleme Analizi: Türkiye İlleri Örneği, Çukurova Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Cilt:22, Sayı:2, ss.305-324.
- Çetin, A.C. (2021). Türkiye’de Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörlerin Analizi MAKÜ-Uygulamalı Bilimler Dergisi, 5(1), 1-30.
- Eğilmez, M. (2019). Kendime Yazılar internet sayfası, 16 Aralık 2019 tarihli zenginleşme ve fakirleşme illüzyonu. Erişim tarihi: 17.10.2020, <http://www.mahfiegilmez.com/search?q=konut>
- Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.. (2018). Gayrimenkul ve konut sektörüne bakış. Mayıs, 1-109
- Ergün, M. ve Artul, H. (2022). Yabancıların Konut Edinme Tercihine Etki Eden Temel Kriterlerin Sıralanması; Ordu- Giresun İlleri Örneği. Anadolu Üniversitesi Mesleki Eğitim ve Uygulama Dergisi, 1(1), 1-10. Alıntmıştır: <https://dergipark.org.tr/en/pub/anameud/issue/70499/1111448>
- Forbes, J. K. (2010). Why do foreigners invest in the United States? Journal of International Economics 80, 3–21.
- Görer, T. N. (2014). ‘Hayalet’ Göç: Yaşam Kalitesi Arayışında Türkiye Kıyı Yerleşmelerine Yönelen Avrupalı Emekliler . İDEALKENT , 5 (14) , 206-233 . Alıntmıştır: <https://dergipark.org.tr/tr/pub/idealkent/issue/36699/418651>

DOI: 10.55775/ijemi.1207214

- Güler, İ. ve Gökçe, A. (2020). Yabancılar Konut Satışı ile Konut Balonu İlişkinin GSADF Sınamaları ile Araştırılması: Türkiye Geneli ve İstanbul, Antalya İlleri Örneği. *Third Sector Social Economic Review*; Ankara. V.55/2, 989-1007.
- Karadaş, H. A. & Salihoglu, E. (2020). SEÇİLİ MAKROEKONOMİK DEĞİŞKENLERİN KONUT FİYATLARINA ETKİSİ: TÜRKİYE ÖRNEĞİ . *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi* , 16 (1) , 63-80 . Alıntmıştır: <https://dergipark.org.tr/en/pub/esad/issue/54125/609047>
- Koenker, R. and Hallock, K. F. (2001). Quantile Regression. *Journal of Economic Perspectives*, V.15, N.4, 143–156.
- Koenker, R. ve Bassett, G. (1978). Regression Quantiles. *Econometrica*, Vol. 46, No. 1. pp. 3350.
- Özakaş, F. D. (2019). Yabancılar Konut Satışı Ve Reel Efektif Döviz Kuru: Türkiye Örneği Ampirik Çalışma. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 15 (1) , 131-147 . Alıntmıştır: <https://dergipark.org.tr/en/pub/esad/issue/49560/526852>
- Südaş, İ. ve Mutluer, M. (2008). İzmir—Türkiye Ekonomik Etkileri Açısından Türkiye Turizm Merkezlerine Yönelik Avrupalı Göçleri, *Ege Coğrafya Dergisi*, 17/1-2, 51-59.
- Süleymanlı, C. (2019). Türkiye’de Yabancıların Konut Edinimi ile Döviz Kuru Arasındaki İlişki: Eşbütünlük Analizi (2013-2019), *Bingöl Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* Yıl: 3 Cilt: 3 Sayı: 2.
- Tosun, E. K. (2019). Yasal Düzenlemeler ve Ekonomik Göstergelerden Hareketle Türkiye’de Yabancılar Bağımsız Bölüm Satışlarının Analizi . *TESAM Akademi Dergisi* , 6 (2) , 67-100 . DOI: 10.30626/tesamakademi.613519
- Udemba E.N., Kamil, A.A. ve Özaydın, O. (2022) Environmental performance of Turkey amidst foreign direct investment and agriculture: A time series analysis. *Journal of Public Affairs*, V.22/2, <https://doi.org/10.1002/pa.2441>.
- Uyar, S. G. K. ve Kılıç, E. (2017). Yabancıların Konut Talebinin Türkiye’deki Bölgesel Konut Talebi Üzerine Etkisi: Mekânsal Ekonometrik Analiz. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi* , Cilt 4 - Sayı 4 (2017) , 292-306 . DOI: 10.30803/adusobed.355485
- Yanar, R. ve Demir, C. Ş. (2022). Döviz Kurundaki Değişimlerin Yabancı Konut Talebine Etkileri: Türkiye Örneği. *İşletme Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi*, 5 (2) , 295-310. DOI: 10.33416/baybem.1127414