



*Sorumlu Yazar/ Corresponding Author:

Gülbahar ÜÇLER,
gulbahar.ucler@ahievran.edu.tr

JEL:

R31, E21, C32

Geliş: 5 Kasım 2025

Received: November 5, 2025

Kabul: 30 Ocak 2026

Accepted: January 30, 2026

Yayın: 30 Nisan 2026

Published: April 30, 2026

Atıf / Cited as (APA):

Gürler, O. & Üçler, G. (2026),

Türkiye'de Konut Talebinin Dinamikleri:

Makroekonomik Göstergelerle Fourier

Toda-Yamamoto Nedensellik Analizi, Erciyes

Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi

Dergisi, 73, 141-149,

doi: 10.18070/erciyesiibd.1818359

TÜRKİYE'DE KONUT TALEBİNİN DİNAMİKLERİ: MAKROEKONOMİK GÖSTERGELERLE FOURIER TODA- YAMAMOTO NEDENSELLİK ANALİZİ

ONUR GÜRLER¹ GÜLBAHAR ÜÇLER^{2*}

¹Dr. Öğr. Üyesi, Ahi Evran Üniversitesi, onrgrlr1703@gmail.com

²Prof. Dr., Kırşehir Ahi Evran Üniversitesi, İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi, İktisat Bölümü, İktisat Teorisi
Anabilim Dalı, gulbahar.ucler@ahievran.edu.tr

ÖZ

Konut talebi, bireylerin ya da hanehalklarının barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla belirli bir fiyat düzeyinde sahip olmak istedikleri konut miktarı olarak tanımlanabilir. Bu talep, ekonomik, sosyal ve demografik faktörlerin etkisiyle şekillenmektedir. Konut talebini belirleyen unsurların analizi, bireylerin konut tercihlerini, piyasa dinamiklerini ve konut sektöründeki hareketliliği anlamak açısından büyük önem taşımaktadır. Bu çalışmada, Türkiye'de konut talebi ile seçilmiş makroekonomik göstergeler arasındaki nedensellik ilişkisi 2013:Q1–2025:Q3 dönemi verileri kullanılarak ampirik olarak incelenmektedir. Konut fiyat endeksi, konut kredisi faiz oranı, altın fiyatı, dolar kuru, gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), enflasyon oranı ve tüketici güven endeksi makroekonomik belirleyiciler olarak modele dahil edilmiştir. Analiz kapsamında serilerin durağanlıkları, serilerdeki olası yapısal kırılmaları dikkate alan Fourier birim kök testleri ile değişkenler arasındaki uzun dönemli nedensellik ilişkileri ise geleneksel Toda-Yamamoto (1995) ve Fourier Toda- Yamamoto nedensellik analizi ile incelenmiştir. Elde edilen bulgular, konut fiyat endeksinden, altın fiyatlarından, konut faiz oranlarından ve tüketici güven endeksinden konut talebine doğru tek yönlü bir nedensellik ilişkisi olduğunu göstermektedir. Ayrıca, konut talebinden GSYH'ye doğru tek yönlü bir nedensellik bulgusuna ulaşılmıştır. Bu sonuçlar, konut piyasasının hem finansal göstergeler hem de tüketici beklentileri tarafından şekillendiğini ve konut talebinin ekonomik büyümeye katkı sağlayan önemli bir unsur olduğunu ortaya koymaktadır. Çalışma bulguları, konut politikalarının tasarımında, faiz oranlarının düzenlenmesinde ve ekonomik istikrarı destekleyici stratejilerin geliştirilmesinde politika yapıcılara ve yatırımcılara yol gösterici niteliktedir.

Anahtar Kelimeler: Konut Talebi, Konut Fiyat Endeksi, Fourier Toda -Yamamoto Nedensellik Testi

DYNAMICS OF HOUSING DEMAND IN TÜRKİYE: A FOURIER TODA-YAMAMOTO CAUSALITY ANALYSIS WITH MACROECONOMIC INDICATORS

ABSTRACT

Housing demand is the quantity of housing that individuals or households wish to acquire at a given price level that meets their need for shelter. This demand is shaped by economic, social, and demographic factors. Analyzing the determinants of housing demand is crucial for understanding household housing preferences, market dynamics, and the overall activity of the housing sector. In this paper, the causal relationship between housing demand and selected macroeconomic indicators in Türkiye is empirically examined using quarterly data from 2013: Q1–2025: Q3. The housing price index, housing loan interest rate, gold price, US dollar exchange rate, gross domestic product (GDP), inflation rate, and consumer confidence index are included in the model as macroeconomic determinants. Within the scope of the analysis, the stationarity of the series is examined using the Fourier unit root tests, which consider possible structural breaks in the series, while the long-term causal relationships between the variables are analyzed using traditional Toda-Yamamoto (1995) and the Fourier Toda-Yamamoto causality analysis. The empirical findings indicate a unidirectional causality running from the housing price index, gold price, housing loan interest rate, and consumer confidence index to housing demand. Moreover, a unidirectional causality from housing demand to GDP is identified. These results suggest that the housing market is shaped by both financial indicators and consumer expectations, while housing demand itself is an important factor in economic growth. The findings of the study provide valuable insights for policymakers and investors in designing housing policies, regulating interest rates, and developing strategies to support macroeconomic stability.

Keywords: Housing Demand, Housing Price Index, Fourier Toda-Yamamoto Causality Test

[An extended English abstract is available at the end of the article.]

1. Giriş

Barınma ihtiyacı, insanların yaşamlarını sağlıklı ve güvenilir bir şekilde sürdürebilmelerinin en temel koşullarından biridir. Ancak konut sadece fiziksel bir barınma alanı değil aynı zamanda bireyler ve hanehalkı için bir yatırım aracı ve sosyal statü göstergesi niteliği de taşımaktadır. Temelde üretim ve tüketime konu olan bir mal niteliği taşıyan konut, toplumsal ve sosyal güvence kaynağı, sosyal bir hak, dinlenme ve sosyalleşme alanı olarak da insan hayatında önemli bir rol oynamaktadır (Yıldız, 2018). Konut piyasasında ortaya çıkan pozitif ve negatif şoklar, kentleşme ve nüfus artışı, toplumun konut talebinde değişikliklere ve birçok ülkede önemli sorunlara neden olmaktadır. Konut sektöründe yaşanan aksaklıklar, sektöre doğrudan veya dolaylı olarak bağlı birçok alt sektörün yanı sıra, ülke ekonomisinin genel performansını da olumsuz yönde etkilemektedir. Konut talebi, ekonomik göstergelerden sosyal dinamiklere kadar birçok faktörden etkilenmektedir. Gelir düzeyi, konut fiyatları, faiz oranları, nüfus artışı, göç, konut arzı ve küresel ekonomik durum gibi unsurlar, konut piyasasındaki arz-talep dengesini ve fiyatların oluşumunu doğrudan etkilemektedir. Özellikle, gelir düzeyi ve faiz oranları gibi ekonomik faktörler, konut talebinin en önemli belirleyicileri arasında yer almaktadır (Özpolat, 2014; Kalyoncu, 2019). Türkiye’de hanehalkı harcamalarının büyük bir kısmı konut ve barınma için yapılan harcamalardan oluşmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından rapor edilen 2024 yılı Hanehalkı Bütçe Araştırması istatistiklerine göre, hanehalkı bütçesinden en yüksek payı konut ve kira giderleri almıştır. 2024 yılında hanehalklarının tüketim amaçlı yaptığı harcamalar içerisinde konut ve kira harcamalarının oranı %26’dır. Aynı araştırmada %21,6 ile ulaştırma harcamaları ikinci sırada yer alırken gıda ve alkolsüz içecekler %18,1 ile üçüncü sıradadır. Tüketim harcamalarının hanehalkı büyüklüğüne göre dağılımına bakıldığında ise tek kişilik bir hanenin konut ve kira harcamaları %35,2 oranında iken dört kişiden oluşan bir ailenin konut ve kira harcamaları %23,3 düzeyindedir.¹Hanehalkı özelliklerine göre aylık ortalama tüketim harcaması verilerinde konut ve kira harcamaları 2023 yılında 5.824 TL iken 2024 yılında yaklaşık %102,5 düzeyinde bir artışla 11.792 TL’ye ulaşmıştır.

Türkiye’de hanehalkı tüketim harcamaları içinde en büyük paya sahip olan konut talebinin ve bu talebi belirleyen makroekonomik faktörlerin analiz edilmesi hem hanehalkı refahının hem de ekonomik karar alma süreçlerinin değerlendirilmesi açısından büyük önem taşımaktadır. Mevcut literatürde Türkiye için yapılan çalışmalar, konut talebini çoğunlukla sınırlı sayıda değişkenle ve yapısal kırımları dikkate almayan geleneksel yöntemlerle incelemektedir. Bu durum konut talebinin çok boyutlu yapısının yeterince yansıtılmamasına neden olmaktadır. Bu kapsamda, yapısal kırımların tarihini ve sayısını önceden belirlemeye gerek duymadan bu kırımları modelleyebilen Fourier tabanlı yöntemlerin kullanılması, daha güvenilir ve gerçekçi ampirik sonuçlar elde edilmesi açısından literatüre önemli bir katkı sunacaktır. Bu çalışma, konut talebini etkileyen makroekonomik belirleyicileri geniş bir değişken seti çerçevesinde ele alarak ve Fourier Toda-Yamamoto nedensellik yaklaşımını kullanarak literatürdeki bu boşluğu doldurmayı amaçlamaktadır. Çalışmada giriş bölümünün ardından ikinci bölümde konut talebinin belirleyicileri ve Türkiye’de son yıllarda konut talebinin seyri değerlendirilmektedir. Üçüncü bölümde konu ile ilgili literatürde yer alan çalışmalara yer verilirken dördüncü, bölümde çalışmanın veri seti ve ampirik model yer almaktadır. Metodoloji ve ampirik bulguların rapor edildiği dördüncü bölümün ardından çalışma, sonuç ve politika önerileri ile tamamlanmaktadır.

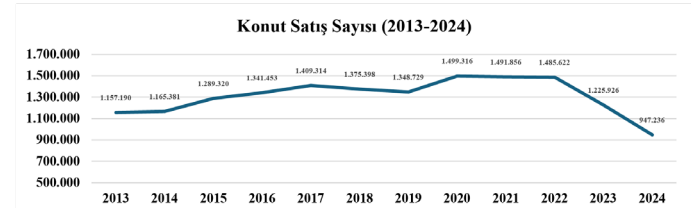
2. Konut Talebinin Belirleyicileri Türkiye’de Konut Piyasasının Seyri

Konut talebi, hanehalkının konut kiralama ve satın alma isteğinin, satın alma gücüyle desteklenmesidir. Mikro ekonomik açıdan değerlendirildiğinde konut talebi bireylerin fiyat ve beklentilerinden, gelirlerinden, ikame ve tamamlayıcı malların fiyatlarından ve zevk ve tercihlerinden etkilenmektedir. Makroekonomik açıdan değerlendirildiğinde ise konut üretimi, finansman politikaları ve konut politikaları gibi unsurlar konut talebi üzerinde etkili olmaktadır (Öztürk

& Fitöz, 2009). Diğer taraftan nüfus artışı, yaş, evlenme hızı, hanehalkı büyüklüğü, göç ve kentleşme gibi sosyo-ekonomik faktörler de konut talebinin temel belirleyiciler arasında gösterilmektedir. Tüketicilerin konut talep etmelerinin farklı nedenleri bulunmaktadır. Bunlardan en önemli iki neden; konutun barınma amaçlı tüketim mali ve yatırım aracı olmasıdır. Yatırım amaçlı konut talebinin amacı, konutun servet biriktirme aracı olarak görülmesidir. Tüketim amaçlı konut talebi ise konuta doğrudan kira ödenmesinden kaçınılması ve barınma ihtiyacının sağlanmasıdır (Coşkun, 2016).

Şekil 1’de 2013-2024 yılları arasında Türkiye’de konut talebinin seyri görülmektedir. Şekle göre 2013-2017 döneminde konut satışları artmış ancak 2018 ve 2019 yıllarında bir önceki yıla göre konut satış sayısı azalmıştır. 2020-2022 döneminde neredeyse stabil kalan satış sayısı 2022 yılından itibaren keskin bir şekilde azalmaktadır.

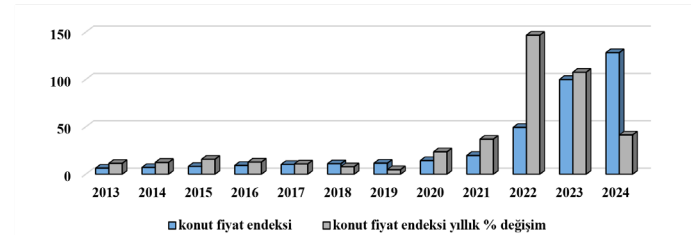
ŞEKİL 1 | Türkiye’de konut satış istatistikleri (2013-2024)



Not: Veriler TÜİK’den elde edilmiştir.

Talep yasasına göre, bir malın talebini etkileyen en önemli etken o malın fiyatıdır. Tüketiciler bir malın fiyatı düştüğünde malın talebini artırmakta malın fiyatı yükseldiğinde ise talep azalmaktadır (Dinler, 2024). Bu durumda konut fiyatının yükselmesi halinde konuta olan talebin azalması, düşmesi halinde ise konut talebinin artması beklenmektedir. Arsa maliyetleri, inşaat maliyetleri, imar uygulamaları, ülke ekonomisinde yaşanan krizler, gelir ve servet artışı konut fiyatlarını etkileyen temel faktörlerdir. Şekil 2’de Türkiye’de 2013-2024 yılları arasında konut fiyat endeksi değerleri ve konut fiyat endeksi yıllık değişim oranları görülmektedir. Konut fiyat endeksi, Türkiye genelinde konut piyasasındaki fiyat değişimlerini izlemek amacıyla oluşturulmuş kapsayıcı bir göstergedir. Bu endeks, konutların gözlemlenebilir özelliklerinden kaynaklanan nitelik farklılıklarının etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini takip edebilmek amacıyla hedonik regresyon yöntemi kullanılarak oluşturulmaktadır.

ŞEKİL 2 | Konut fiyat endeksi ve yıllık yüzde değişim (2013-2024)



Not: Veriler TÜİK’den elde edilmiştir.

Şekil 2 incelendiğinde konut fiyatlarının 2018 yılından itibaren arttığı görülmektedir. Özellikle 2021’den sonraki yıllarda oldukça yükselmiş ve 2022 yılında %146 düzeyine ulaşmıştır. 2023 yılında yıllık değişim oranı %107 iken 2024 yılında ise %41,42 olarak gerçekleşmiştir. Şekil 1 ve Şekil 2 incelendiğinde, 2022, 2023 ve 2024 yıllarında konut fiyat endeksinde artış olduğu, aynı yıllarda konut satışlarının ise azaldığı görülmektedir.

Gelir, bireylerin yaşam standartlarını önemli derecede etkileyen bir ödeme gücünü ifade etmektedir. Hanehalkı geliri içindeki payın önemli bir kısmının konut harcamalarında kullanılması gelir ile konut talebi arasındaki ilişkinin en önemli göstergesidir. (Durkaya,

¹ Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Hanehalkı Tüketim Harcaması Raporu, 2024

2002). Hançalkının geliri, tasarruf düzeylerini etkileyerek tüketim ve yatırım amaçlı konut talebini harekete geçirmektedir (Öztürk, 1997). Konut talep fonksiyonlarında, gelir ölçüsü olarak hangi göstergenin seçileceği oldukça önemlidir. Literatürde hançalkı göstergesi olarak genellikle reel gelir kullanılmaktadır. Ancak beşerî, fiziki ve finansal servetlerin de uzun dönemde kişilere sağlayacağı gelir beklentisi de konut talebi üzerinde rol oynamaktadır. Dolayısıyla bireylerin sahip olduğu servet etkisinin de dikkate alındığı sürekli gelir değerlerinin alınması daha anlamlı sonuçlar verecektir (Öztürk & Fitöz, 2009). Fakat sürekli gelirin ölçülmesi zor olduğu için ampirik çalışmalarda gelir göstergesi olarak Gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYH) veya kişi başı GSYH değerleri kullanılmaktadır (Bedir & Kantar, 2016; Ahmed vd., 2017; Baktemur, 2021; Tecirli & Köksel, 2025). Tablo 1' de 2015-2014 yılları arasında hançalkı toplam tüketim harcamaları içerisinde konut ve kira harcamalarının oranları verilmektedir. Verilen dönem aralığında konut ve kira harcamaları, toplam harcamalar içerisinde en yüksek paya sahip harcama kalemidir.

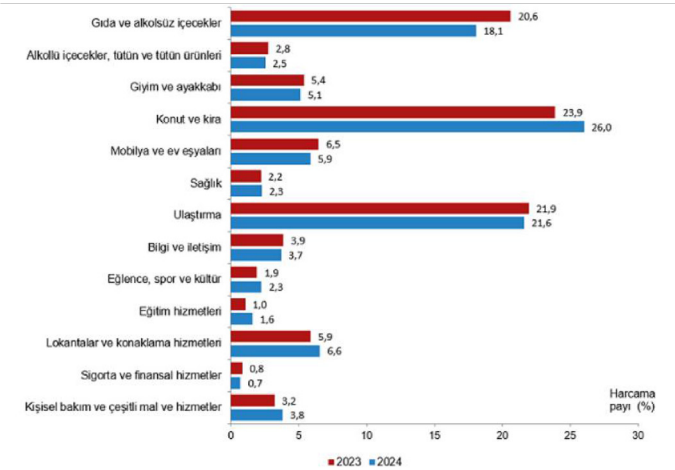
TABLO 1 | Hançalkı konut ve kira harcamaları oranı

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Konut ve Kira Harcamaları	26	25,2	24,7	23,7	24,1	-	-	22,4	23,9	26,0

*Not: 2020-2021 döneminde küresel salgın nedeniyle hançalkı tüketim araştırması raporu yayımlanmamıştır.
Kaynak: TÜİK Hançalkı Tüketim Araştırması, 2024.*

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2023-2024 Hançalkı Bütçe Araştırması sonuçlarına göre, Türkiye genelinde hançalkının tüketim amaçlı yaptığı 13 farklı harcama kalemi içerisinde en yüksek payı, konut ve gıda harcamaları almıştır. Şekil 3' de 2023-2024 yılında hançalkı tüketim harcama kalemleri ve bu kalemlerin toplam harcama içerisindeki payları görülmektedir. 2023 yılında %23,9 oranı ile konut ve kira ödemeleri en önemli harcama kalemini oluşturmaktadır.

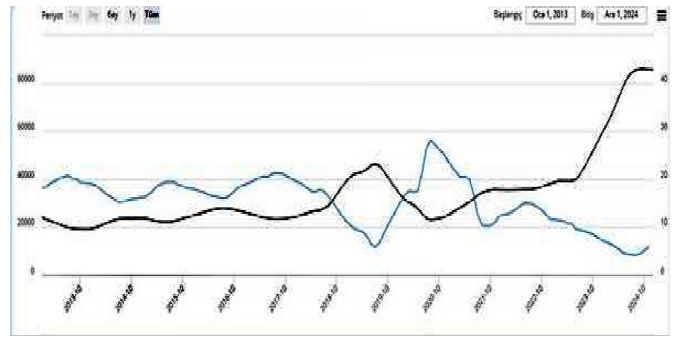
ŞEKİL 3 | Harcama türlerine göre tüketim harcamalarının dağılımı 2023-2024 (%)



Not: Veriler TÜİK' den elde edilmiştir.

Konut talebini etkileyen diğer bir faktör ise faizdir. Yüksek faiz oranları, hane halklarının tasarruf eğilimini artırırken, yatırım amaçlı konut talebini ve buna bağlı olarak inşaat sektöründeki aktiviteleri daraltır. Bu durum, ekonomik büyüme hızını olumsuz yönde etkileyebilir. Kredi faiz oranları ve kredi koşulları, tüketiciler için doğrudan borçlanma maliyeti anlamına gelmektedir. Bu nedenle, tüketiciler piyasa koşullarını ve faiz oranlarını değerlendirerek konut talebi oluşturup oluşturmayacaklarına karar verirler. Faiz oranlarının düşmesi, borçlanma maliyetlerini düşürdüğü için tüketicilerin konut talebini olumlu yönde etkilemektedir (Çınar, 2022). Düşük faiz oranları, daha fazla kişinin konut kredisi kullanmasına ve dolayısıyla konut talebinin artmasına neden olmaktadır. Diğer taraftan yüksek faiz oranları, konut kredisi kullanmayı düşünen bireylerin finansman maliyetlerini artırarak konut satın alma gücünü de azaltır (Durkaya, 2002). Şekil 4' de 2013-2024 dönemi için konut kredisi faiz oranları ve ipotekli konut satışlarının seyri görülmektedir.

ŞEKİL 4 | İpotekli konut satışları ve konut kredisi faiz oranları (2013-2024)



Not: Mavi çizgi ipotekli satışları, siyah çizgi konut kredisi faizlerini göstermektedir.

TCMB, <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?evds/dashboard/6613>

Şekil 4, konut kredi faiz oranları ve ipotekli konut satışlarını bir arada göstermektedir. Grafik incelendiğinde, konut satışlarının faiz oranlarındaki değişimlere duyarlı olduğu görülmektedir. Faiz oranlarının düştüğü dönemlerde konut satışlarının arttığı, faiz oranlarının yükseldiği dönemlerde ise satışların azaldığı gözlemlenmektedir. Bu durum, konut kredi faiz oranları ile ipotekli konut satış sayıları arasında ters yönlü bir ilişki olduğunu ortaya koymaktadır. Grafik incelendiğinde 2022'nin sonlarına doğru yükselişe geçen konut kredi faizleri ile ipotekli konut satış sayılarında düşüş meydana geldiği görülmektedir.

Makroekonomik faktörlerin yanı sıra nüfus artış hızı, kentleşme, nüfus yoğunluğu, göç ve hançalkı büyüklüğü gibi demografik faktörler de konut talebini etkilemektedir. Benzer şekilde toplumu oluşturan bireylerin yaş dağılımı, doğurganlık oranları, genç nüfusun toplam nüfusa oranı, cinsiyet dağılımı ve yaşam tarzı, konut talebi üzerinde etkili olan demografik unsurlardır (Lebe & Akbaş, 2014; Kalyoncu, 2019; Bakırcı & Akgemci, 2023). Türkiye' de nüfus artış hızı son yıllarda ciddi oranda azalmasına rağmen nüfus yoğunluğu (kişi/km²) artmaktadır. Bu durum kent nüfusunun ve kentlerde konut talebinin artmasına neden olmaktadır. Ayrıca Türkiye' de son 20 yılda aile yapısında kalabalık büyük aile modelinden çekirdek aile modeline doğru bir dönüşüm yaşanmaktadır. Hane halkı büyüklüğü sayısı 1980 yılında 5,35 iken 2023 yılında 3,2 kişiye düşmüştür (TÜİK, 2024). Çekirdek aile yapısının artması konut talebini tetiklemektedir. Son olarak ülkeye yönelik göç hareketleri de konut talebi üzerinde etkili olmaktadır (Uyar & Kılıç, 2017). İç İşleri Bakanlığı Göç İdaresi verilerine göre yaklaşık 4 milyondan fazla göçmen ülkeye giriş yapmıştır. Bu hacimdeki bir göç hareketi ülkedeki konut talebinin, konut fiyatlarının ve konut kiralalarının artmasına neden olmaktadır.²

3. Literatür Taraması

Konut piyasasının ekonomiye etkilerinin yanı sıra sosyo-kültürel etkileri de bulunmaktadır. Bu nedenle konut piyasasındaki düzenlemelerin sadece ekonomik etkileri değil aynı zamanda eğitim, yoksulluk, hukuk, sosyoloji, göç gibi sosyo-ekonomik sonuçları da oldukça önemlidir. Bu nedenle konut piyasası, farklı disiplinlerin ilgilendiği konulardan biridir (Kılıç, 2020; Ören & Yüksel, 2023; Kutsal & Polatoğlu, 2023; Kapusuz & Tanıvermiş, 2024; Biçim, 2025; Akbaş, 2025). Ancak konut piyasasına ilişkin ampirik literatürün önemli bir bölümü, konut fiyatlarının belirleyicilerinin incelenmesine odaklanmaktadır. Bu çalışmalarda gelir düzeyi, faiz oranları, kredi koşulları, demografik faktörler, inşaat maliyetleri ve makroekonomik göstergelerin konut fiyatları üzerindeki etkileri yaygın biçimde ele alınmaktadır (Çalmasıur & Aysin, 2019; İğdeli, 2021; Özcan, 2023; Şeyranlıoğlu, 2023; Sevgi, 2024; Bitrak, 2024; Gayaker, 2025; Yıldırım & Yıldırım, 2025). Buna karşılık, literatürde konut piyasasını talep yönüyle ele alan ve hançalklarının konut talebini doğrudan modelleyen

² Demografik faktörler de makroekonomik faktörler kadar konut talebi üzerinde etkilidir. Ancak demografik göstergelere ilişkin veriler, TÜİK tarafından yıllık olarak rapor edilmektedir. Konut talebi ile ilişkili olduğu düşünülen birçok verinin 2013 yılında başlaması nedeniyle ekonometrik analiz için gerekli gözlem sayısına ulaşamamıştır. Bu nedenle demografik faktörler ekonometrik analize dahil edilmemiştir.

çalışmaların görece sınırlı olduğu dikkat çekmektedir.

Durkaya (2002) çalışmasında, Türkiye'deki konut talebini etkileyen faktörleri kapsamlı bir şekilde analiz etmiştir. Çalışma, talep yönlü dinamikleri açıklamak için ekonomik, demografik ve sosyal değişkenleri modele dahil etmiştir. Çalışmanın ampirik bulguları, enflasyonun konut talebini yavaşlattığı ve nakit akışı yaratarak konut kredisi ödemelerini artırdığı yönündedir. Durkaya & Yamak (2004), Türkiye'de konut piyasasının talep yönünü incelenmiş ve 1964-1997 dönemine ait zaman serisi verileri kullanılarak konut talep denklemleri tahmin etmeye çalışmışlardır. Gelir, fiyatlar, reel konut maliyetleri, nüfus ve sanayileşmenin konut talebi üzerindeki etkileri analiz edildiği çalışmada, konut talebi ile kişi başına düşen gelir arasında güçlü ve pozitif bir ilişki olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Öztürk & Fitöz (2009), Türkiye'de konut arz ve talebini etkileyen faktörleri inceledikleri çalışmalarında kişi başı milli gelir, faiz oranları ve konut fiyatlarının konut talebiyle pozitif ilişkili olduğu, ancak demografik faktörlerin kayda değer bir etkisi bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Ayrıca, faiz oranlarının uzun vadede konut talebi üzerinde etkisiz olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Bekmez & Özpolat (2013), 2002:1-2012:3 dönemi verilerini kullanarak konut talebiyle gelir arasındaki ilişkiyi incelemişlerdir. Çalışmada, konut talebi göstergesi olarak "yapı kullanım belge endeksi" kullanılmış ve analiz vektör hata düzeltme modeli (VECM) ile gerçekleştirilmiştir. Kentsel dönüşümün konut talebine etkisi kukla değişken aracılığıyla değerlendirilmiş ve bu dönüşümün konut talebini artırdığı sonucuna ulaşılmıştır. Kargı (2013), Türkiye için 2000-2012 yıllarını kapsayan zaman serisini kullanarak, konut harcamaları, konut kredisi faiz oranları ve ekonomik büyüme gibi değişkenler arasındaki ilişkiyi incelemiştir. Çalışmada, GSYİH ve konut kredilerinin konut talebinin belirleyicileri olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Lebe & Akbaş (2014), Türkiye'deki konut talebinin kısa ve uzun vadeli etkilerini analiz ettikleri çalışmalarında, 1970-2011 dönemi analiz edilmiştir. Çalışmanın ampirik sonuçlarına göre, kişi başına düşen gelir, sanayileşme ve medeni durum, Türkiye'deki konut talebini olumlu yönde etkilemektedir. Çalışmanın diğer bulguları ise konut fiyatları, faiz oranları ve tarım sektöründeki istihdamın konut talebini negatif etkilediği yönündedir.

Uysal & Yiğit (2016), Türkiye'de konut talebini etkileyen faktörler inceledikleri çalışmalarında kişi başı gelir, fiyatlar, kentleşme hızı, faiz ve parasal büyüklüğü temel değişkenler olarak modele dahil etmişlerdir. Ekonometrik analiz sonuçlarına göre, konut talebiyle kişi başı milli gelir, kentleşme oranı ve faiz oranı arasında pozitif ilişki tespit edilmiştir. Ancak, faiz oranının etkisi oldukça sınırlıdır. Para arzı ve enflasyon ile konut talebi arasında ise negatif bir ilişki olduğu bulgularına ulaşılmıştır. Uyar & Kılıç (2017), yabancıların konut talebinin, bölgesel konut talebi üzerindeki etkisini, mekânsal ekonometrik yöntemlerle incelemişlerdir. Türkiye'de konut satışlarında mekân etkisinin incelendiği çalışmada, gelir dağılımı, nüfus artış hızı, yabancı sayısı ve konut fiyat endeksi verileri kullanılmıştır. Türkiye'de bölgesel konut satışlarında mekân etkisinin varlığı yönünde kanıtlara ulaşılan çalışmanın ampirik bulgularına göre, nüfus artış hızı, gelir dağılımı adaletsizliği ve yabancı sayısındaki artış konut talebini artırırken konut fiyat endeksi, konut talebini negatif yönde etkilemektedir. Kalyoncu (2019), Türkiye'de konut talebinin belirleyicilerini ARDL Sınır testi ve Granger Nedensellik testi ile analiz ettiği çalışmasında, 2013:M1-2018:M7 dönemi verilerini kullanmıştır. Çalışmanın ampirik bulgularına göre, gelir beklentisi, konut fiyatı ve yabancılara konut satışı konut talebini pozitif yönde etkilemektedir. Diğer taraftan konut kredi faiz oranı ve konut kirasının, konut talebini negatif yönde etkilediği yönünde bulgulara ulaşılmıştır. Çalışmada, konut talebindeki en önemli faktörün fiyat ve gelir olduğu vurgulanmaktadır.

Çınar (2022), konut talebinin belirleyicilerini panel veri yaklaşımıyla incelemiştir. Türkiye'nin 81 ili düzeyindeki veri yapısını kullanarak yaptığı analizde, modeldeki bağımsız değişkenlerden dördünün ipotekli konut talebi üzerinde anlamlı etkisi olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Tüketici güven endeksi, pozitif işaretine rağmen istatistiksel olarak anlamlı bulunamamıştır. Erçetin (2022) çalışmasında, Türkiye'de konut sunumunda yerel karaktere uygun olmayan yapılaşma, spekülasyon ve gelir dengesizliği gibi sorunların çözümünde yerel yönetimlerin konut politikalarına katılımının olumlu etkilerini ortaya koymaktadır.

Özçim (2022), konut satışları ile konut fiyat endeksi arasındaki ilişkiyi incelediği çalışmasında, konut fiyat endeksindeki artışın konut satışlarını olumlu yönde etkilediği ve TCMB politika faiz oranının konut satışları üzerinde negatif yönlü bir etkisi olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Kader vd. (2022), Türkiye'nin üç büyük şehri olan İstanbul, İzmir ve Ankara'da konut arz ve talebini etkileyen ekonomik faktörleri inceledikleri çalışmalarında, konut fiyatlarının, gelir seviyesinin, faiz oranının ve enflasyonun konut talebi üzerinde önemli etkisinin olduğu yönünde bulgular elde etmişlerdir. Çalışmanın diğer bir bulgusu ise incelenen üç şehirdeki konut piyasasının ekonomik şoklara karşı oldukça hassas olduğudur. Tepecik (2023), Türkiye istatistiksel bölge birimleri sınıflandırması kapsamına oluşturulan 26 bölgede konut talebinin belirleyicilerini incelemiştir. Kişi başı gelir, konut fiyatları farkı, genel fiyat düzeyi, konut arzı ve konut kredi değişkenlerinin dahil edildiği ampirik analiz sonuçlarına göre, konut fiyatlarının artışı konut satışlarını düşürürken diğer açıklayıcı değişkenlerdeki artışlar konut talebini olumlu yönde etkilemektedir. Kapusuz & Tanrıvermiş (2024), Ankara ili özelinde konut talebini etkileyen faktörleri analiz ettikleri çalışmalarında sosyo-ekonomik ve konut sektörüne ilişkin farklı göstergeleri modele dahil etmişlerdir. Çalışmadan elde edilen bulgulara göre, nüfus artışı, hanehalkı geliri, gayrimenkul faaliyetleri konut talebini olumlu yönde etkilerken konut fiyatları ve konut kredisi faiz oranındaki artışlar konut talebini azaltmaktadır. Kaya & Gözen (2025) Türkiye'de hanehalkı konut sahipliğini etkileyen faktörleri inceledikleri çalışmalarında yaş, medeni durum, hanehalkı büyüklüğü, tasarruflar, kullanılabilir gelir ve eğitim düzeyi gibi hem sosyoekonomik hem de demografik belirleyicileri analize dahil etmişlerdir. Çalışmanın ampirik bulguları, konut sahibi olmada ekonomik faktörlerin demografik faktörlere kıyasla daha önemli bir belirleyici olduğu yönündedir.

Literatürde Türkiye'de konut talebinin belirleyicilerini inceleyen ampirik çalışmaların büyük bir bölümü geleneksel eşbütünlük yaklaşımına dayanmakta ve analizlerde çoğunlukla konut fiyat endeksi, gelir ve konut kredi faiz oranları gibi temel makroekonomik değişkenlere yer verilmektedir. Bu çalışma ise, söz konusu literatürden yöntemsel ve değişken seti açısından ayrılmaktadır. Öncelikle, ekonomik serilerde sıklıkla gözlenen yapısal kırılmaları dikkate alan Fourier Toda-Yamamoto nedensellik testi kullanılarak, kırılmaların modele esnek bir biçimde dâhil edilmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca, bir yatırım aracı olarak konutun, alternatif yatırım araçlarıyla olan ilişkisini daha kapsamlı biçimde analiz edebilmek için altın fiyatları ve döviz kuru değişkenleri modele eklenmiştir. Son olarak beklentilerin konut talebi üzerindeki olası etkilerini yakalayabilmek amacıyla tüketici güven endeksi de analize dâhil edilmiştir. Bu yönleriyle çalışma hem kullanılan yöntem hem de ele alınan değişkenler bakımından mevcut literatüre tamamlayıcı ve özgün bir katkı sunmaktadır.

4. Model ve Veri Seti

Neoklasik mikro iktisat teorisine göre talep kavramı, tüketicilerin belirli bir piyasada, belirli fiyatlardan mal ve hizmet satın alma isteği ve yeteneği olarak tanımlanmaktadır. Talep fonksiyonu ise bir maldan satın alınmak istenen miktar ile bu miktarı etkileyen faktörler arasındaki ilişkidir. Bir malın talebini etkileyen en önemli faktörler; talep edilen malın fiyatı, tüketicinin gelir seviyesi, ikame ve tamamlayıcı malların fiyatları, enflasyon beklentisi, tüketici sayısı, tüketicinin zevk ve tercihleridir (Dinler, 2024). Bu kapsamda iktisadi teoriye uygun olarak talep fonksiyonuna, talebi etkileyebilecek değişkenler eklendiğinde tahmin edilecek model aşağıdaki gibidir.

$$LKT_t = \beta_0 + \beta_1 LKFE_t + \beta_2 LGSYH_t + \beta_3 LDOLAR_t + \beta_4 LGUVEN_t + \beta_5 LENF_t + \beta_6 LALTIN_t + \beta_7 LFAİZ_t + \varepsilon_t \quad (1)$$

Neoklasik talep fonksiyonu bağlamında ilgili malın fiyatı olarak konut fiyat endeksi ve enflasyon, tüketicinin gelir göstergesi olarak GSYH, diğer malların fiyatları olarak döviz, altın fiyatları ve tüketici beklentileri göstergesi olarak tüketici güven endeksi, bağımsız değişkenler olarak tercih edilmiştir. Ayrıca Türkiye'de kredili konut satışları toplam konut satışlarının yaklaşık %13' ünü oluşturmaktadır.

³Bu nedenle konut kredisi faiz oranları da bağımsız değişken olarak modele dahil edilmiştir. Çalışmada kullanılan veriler ve verilere ilişkin bilgiler Tablo 2' de rapor edilmektedir.

TABLO 2 | Analizde kullanılan değişkenler

Değişkenler	Açıklama	Veri Dağıtım
LKT	Toplam konut satışları (Adet)	Merkez Bankası EVDS
LKFE	Konut fiyat endeksi	Merkez Bankası EVDS
LGSYH	GSYH (Harcama yöntemi ile zincirlenmiş hacim, Bin TL)	Merkez Bankası EVDS
LDOLAR	ABD doları (Döviz Satış)	Merkez Bankası EVDS
LGUVEN	Tüketici Güven Endeksi	Merkez Bankası EVDS
LENF	Tüketici Fiyat Endeksi (2003=100)	Merkez Bankası EVDS
LALTIN	Külçe Altın Satış Fiyatı (TL/Gr)	Merkez Bankası EVDS
LFAİZ	Konut kredilerine uygulanan ortalama faiz oranları	Merkez Bankası EVDS

Türkiye' de konut talebi ile makroekonomik belirleyiciler arasındaki ilişkinin inceleneceği bu çalışmada 2013: Q1-2025: Q3 dönemine ait veriler kullanılmaktadır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) elektronik veri dağıtım sisteminde konut satış istatistiklerine ilişkin veriler 2013 yılından başladığı için çalışmanın veri başlangıç dönemi 2013 olarak belirlenmiştir. Ekonometrik analizde kullanılan tüm değişkenler, logaritmik formda modele dahil edilmiştir.

5. Metodoloji ve Ampirik Bulgular

Zaman serisi modellerinde, değişkenlerin durağanlık düzeylerinin belirlenmesinde oldukça zengin bir literatür bulunmaktadır. ADF (1979), Phillips-Perron (1988), Kwiatkowski-Phillips-Schmidt-Shin (1992) & Ng-Perron (2001) gibi geleneksel birim kök testleri, doğrusallık varsayımıyla yapısal kırılmaları göz ardı etmektedir. Oysaki savaş, ekonomik kriz, politik değişimler, gibi faktörler serilerde yapısal kırılmalara neden olabilmektedir. Seride yaşanan yapısal kırılmalar, serinin durağan-dışı karakter sergilemesinin nedeni olabilir. Bu nedenle son yıllarda yapılan ekonometrik analizlerde serilerdeki yapısal kırılmaları dikkate alan ve doğrusal olmayan yöntemler sıklıkla kullanılmaktadır. Yapısal kırılmaları dikkate alan Zivot-Andrews (1992), Lee-Strazichic (2003) & Narayan-Popp (2010) gibi ilk dönem yapısal kırılmalı birim kök testleri, belirli sayıda keskin kırılmaları dikkate almaktadır. Ancak literatürdeki son çalışmalar, serilerin doğrusallık varsayımı ile ele alınamayacağını, seride görülen keskin ve kademeli geçişlerin de modellenmesi gerekliliğini vurgulamaktadır. Harvey-Milss (2002), Sollis (2004, 2009), Kruse (2011) birim kök testleri, zaman serilerindeki keskin ve kademeli/yumuşak geçişlerin modellenebilmesi amacıyla geliştirilmiş yöntemlerdir. Diğer taraftan yapısal kırılmalı testlerde görülen ani veya kademeli kırılma sayılarının ve yapılarının bilinmesi gerektiği varsayımına dayanılarak geliştirilen Fourier yöntemler de literatürde sıklıkla tercih edilmektedir. Bu testler yalnızca keskin ve kademeli kırılmaları dikkate almakla kalmayıp aynı zamanda yapısal kırılma sayısından bağımsız sonuçların da elde edilmesine olanak sağlamaktadır (Apergis, vd., 2021). İlk olarak Becker vd. (2006) tarafından geliştirilen bu yöntemde, serilerde periyodik olarak gerçekleşen kırılmalara sinüs ve cosinüs gibi trigonometrik dönüşümler eklenmektedir. Fourier yöntemler içerisinde en çok kullanılan birim kök testleri, Becker vd. (2006), Enders-Lee, Dickey Fuller (2012) ve Rodrigues-Taylor, DF-GLS (2012) testleridir. Becker, Enders ve Lee (2006), kırılma sayısı ve yapısının belirli olmadığı varsayımı altında, serinin frekans değerini kullanarak durağanlığı test eden bir yöntem geliştirmişlerdir. Yöntem hem keskin hem de kademeli kırılma yapıları için güçlü sonuçlar vermektedir. Bu teste ait Fourier modeli aşağıdaki şekildedir.

$$\alpha(t) = a_0 + \sum_{k=1}^n a_k \sin\left(\frac{2\pi kt}{T}\right) + \sum_{k=1}^n b_k \cos\left(\frac{2\pi kt}{T}\right) \quad n < T/2 \quad (2)$$

Yukarıdaki denklemde T örneklem sayısını, n toplam frekans sayısını k ise belirli bir frekansı temsil etmektedir. Seride birim kökün bulunmadığı yönündeki boş hipotezin sınıandığı testte, hesaplanan test

istatistiğinin kritik değerlerden küçük olması durumunda temel hipotez kabul edilmektedir.

Enders-Lee (2012) tarafından geliştirilen Fourier Augmented Dickey Fuller (FADF) testi, geleneksel ADF testinden farklı olarak serinin frekans bileşenlerini dikkate almaktadır. Yapısal değişimlerle ilgili bilgi gerektirmeyen ve birden fazla yapısal değişime izin veren testin boş hipotezi seride birim kökün olduğu yönündedir. FADF testine ilişkin regresyon modeli:

$$\Delta y_t = \rho y_{t-1} + c_1 + c_2 + c_3 \sin\left(\frac{2\pi kt}{T}\right) + c_4 \cos\left(\frac{2\pi kt}{T}\right) + e_t \quad (3)$$

Yukarıdaki denklemde k, T ve t sırasıyla serinin frekansını, gözlem sayısını ve trendi ifade etmektedir. FADF testinde frekans değeri ve gözlem sayısına bağlı olarak kritik değerlere karar verilmektedir. Elde edilen test istatistiğinin, Enders-Lee (2012)' de yer alan kritik değerlerden küçük olması durumunda serinin birim kök içerdiği yönündeki boş hipotez reddedilir.

Rodrigues ve Taylor (2012), en küçük kareler yaklaşımına dayalı regresyon denklemine Fourier dönüşümü uygulayarak uyarlanabilir geliştirilmiş en küçük kareler (FGLS) birim kök testini geliştirmişlerdir. Bu testin amacı, bilinmeyen sayıda kırılmaları ve kırılma yapılarını belirlemektir. Teste ait model yaklaşımı:

$$y_t = \alpha_0 + \alpha_1 t + \alpha_2 \sin\left(\frac{2\pi kt}{T}\right) + \alpha_3 \cos\left(\frac{2\pi kt}{T}\right) + X_t \quad t = 1, \dots, T \quad (4)$$

Seride birim kökün bulunduğu yönündeki temel hipoteze sahip test istatistiği, $t_{\phi}^{ERS\hat{\gamma}}$ şeklinde gösterilmektedir. FGLS test istatistiği, Rodrigues-Taylor (2012)' de rapor edilen kritik değerlerden büyük ise temel hipotez reddedilmektedir. Tablo 3' de geleneksel ve Fourier birim kök testlerinin sonuçları rapor edilmektedir.

TABLO 3 | Geleneksel ve Fourier birim kök testi sonuçları

Değişkenler	ADF	PP	k	FKPSS	FADF	FGLS
				Test İstatistiği	Test İstatistiği	Test İstatistiği
Düzyer Değerler						
LKT	-5.969* (0.000)	-6.425* (0.000)	2	0.025*	-5.724* (4)	-4.342** (1)
LALTIN	-1.822 (0.678)	-3.576* (0.042)	2	0.093	-3.348 (2)	-2.341 (4)
LDOLAR	-1.568 (0.791)	-1.613 (0.773)	1	0.127	-3.182 (1)	-3.242 (1)
LFAİZ	-2.851 (0.186)	-2.311 (0.420)	1	0.212	-3.428 (4)	-2.998(2)
LKFE	-1.943 (0.616)	-2.074 (0.546)	3	0.121	-3.229 (4)	-2.786 (1)
LGUVEN	-2.821 (0.196)	-2.818 (0.179)	1	0.911	-3.272 (1)	-2.006 (2)
LENF	-0.805 (0.958)	-0.379 (0.986)	1	0.314	-3.111 (3)	-1.589 (4)
LGSYH	-2.718 (0.234)	-8.276* (0.000)	2	0.113	-2.568 (5)	-2.724 (5)
Fark Değerler						
ΔLKT						
ΔLALTIN	-6.206* (0.000)	-8.338* (0.000)	1	0.037*	-5.832* (4)	-6.787* (1)
ΔLDOLAR	-6.081* (0.000)	-6.032* (0.000)	1	0.0403*	-6.338* (1)	-6.601* (2)
ΔLFAİZ	-5.248* (0.000)	-5.291* (0.000)	2	0.044*	-5.245* (1)	-5.382* (1)
ΔLKFE	-5.062* (0.000)	-6.190* (0.000)	1	0.059***	-3.830** (2)	-3.988*** (2)
ΔLGUVEN	-8.186* (0.000)	-9.467* (0.000)	1	0.019*	-8.158* (2)	-8.400* (1)
ΔLENF	-4.000** (0.015)	-3.969** (0.016)	1	0.047**	-4.455* (3)	-4.602** (1)
ΔLGSYH	-4.541* (0.000)	-12.339* (0.000)	1	0.015*	-21.364* (2)	-4.284** (3)

Not: Tabloda yer alan k; frekans değerini, parantez içerisindeki değerler optimal gecikme uzunluklarını *, ** ve *** sırasıyla %1, %5 ve %10 anlam düzeyini temsil etmektedir. Fourier testlere ilişkin kritik değerler, Becker vd. (2006), Rodrigues-Taylor (2012) ve Enders-Lee (2012) makalelerinden elde edilmiştir.

³ 2025 TÜİK verileri, 2025 yılı haziran ayına ilişkin orandır.

Tablo 3' de geleneksel ve Fourier tipi birim kök testleri sonuçları rapor edilmektedir. Hem ADF hem de PP geleneksel birim kök test sonuçlarına göre, *LKT* değişkeni düzey değerinde durağandır. Benzer şekilde Fourier birim kök test sonuçları da *LKT* değişkeninin durağanlık düzeyinin $I(0)$ olduğu yönündedir. Modelde yer alan diğer bağımsız değişkenler için de geleneksel ve Fourier tipi birim kök test sonuçları uyumludur. *LKT* dışındaki tüm değişkenler birinci farkında durağandır.

Zaman serisi analizlerinde serilerin durağanlık düzeyleri kullanılacak yöntemlerin belirlenmesinde kritik bir öneme sahiptir. Bağımlı değişkenin düzeyde durağan olması birçok eşbütünleşme testinin ön koşulunun ihlal edilmesine neden olmaktadır. Bu nedenle çalışmada Toda-Yamamoto (1995) ve Fourier Toda-Yamamoto nedensellik testleri tercih edilmiştir. Her iki yöntemin birlikte kullanılması, hem nedensellik ilişkilerinin etkin bir şekilde tahmin edilmesini hem de modelin olası yapısal kırılmalar ve farklı durağanlık düzeylerine karşı daha esnek ve duyarlı olmasını sağlamaktadır. Bu yaklaşım çalışmanın metodolojik tutarlılığını güçlendirmekte ve ampirik bulguların güvenilirliğini artırmaktadır.

Toda & Yamamoto (1995), Granger nedenselliği analiz etmek amacıyla düzeltilmiş Vektör Otoregressif (VAR) modeli yöntemine dayalı bir nedensellik analizi geliştirmişlerdir. Bu nedensellik yöntemi, durağanlık gereksinimleri açısından oldukça esnek bir testtir. Serilerin eşbütünleşme dereceleri ve aralarındaki olası bir eşbütünleşme ilişkisi bu testin geçerliliğini etkilememektedir. Dolayısıyla farklı düzeylerde durağan olan ve eşbütünleşik olmayan seriler arasında dahi Toda-Yamamoto (TY) nedensellik testi uygulanabilmektedir. TY testinde en önemli nokta, VAR modelinin gecikme uzunluğu (k) ile modelde yer alan serilerin maksimum eşbütünleşme derecelerinin (d_{max}) doğru bir şekilde belirlenmesidir. Bu iki değer belirlendikten sonra iki değer toplanması ($k+d_{max}$) ile elde edilen gecikme uzunluğu ile bir VAR modeli tahmin edilir ve bu modelin parametre sınırlamalarının sıfıra eşitliği test edilerek nedensellik analizi yapılmaktadır. TY testi için aşağıda verilen VAR modeli, görünürde ilişkisiz regresyon modeli ile tahmin edilir:

$$y_t = Y_0 + \sum_{i=1}^{k+d_{max}} \alpha_{1i} y_{t-1} + \sum_{i=1}^{k+d_{max}} \beta_{1i} x_{t-1} + e_{1t} \quad (5)$$

Yukarıdaki modelde temel hipotez; x değişkeninin, y değişkeninin Granger nedeni olmadığı $H_0: \beta_1=0$ şeklindedir. Bu hipotez, $H_1: \beta_1 \neq 0$ alternatif hipotezine karşı k serbestlik dereceli χ^2 dağılıma uygun olan Wald testiyle sınanmaktadır.

Enders & Lee (2014), VAR modelinde göz ardı edilen yapısal kırılmaların nedensellik testlerinin yanlış yorumlanmasına ve nedenselliğin olmadığı yönündeki sıfır hipotezinin reddedilmesine yönelik bir eğilim yaratacağını savunmuşlardır. Seride yer alan olası yapısal kırılmaları analize dahil etmek ve boş hipotezi reddetme eğilimini engellemek amacıyla nedensellik testine Fourier fonksiyonları dahil edilmektedir. Nazlıoğlu vd. (2016), Fourier fonksiyonlarını Toda-Yamamoto nedensellik testine eklemiş ve modelin tarih, yapı ve kırılma sayıları hakkında önceden bir bilgiye ihtiyaç olmadığını ifade etmişlerdir. Fourier terimlerinin nedensellik testine eklenmesi ile elde edilen yeni model aşağıdaki gibidir (Nazlıoğlu vd. 2016):

$$y_t = \alpha_0 + \gamma_1 \sin\left(\frac{2\pi kt}{T}\right) + \gamma_2 \cos\left(\frac{2\pi kt}{T}\right) + \phi_1 y_{t-1} + \dots + \phi_{p+d} y_{t-(p+d)} + \varepsilon_t \quad (6)$$

Denklemden p , t ve k sırasıyla VAR modeli için uygun gecikme uzunluğunu, deterministik trendi ve uygun frekans sayısını temsil etmektedir. Testin boş hipotezi nedenselliğin olmadığı yönündedir.

TABLO 4 | Toda-Yamamoto ve Fourier Toda-Yamamoto nedensellik testi sonuçları

Nedenselliğin Yönü	Toda-Yamamoto		Fourier Toda-Yamamoto				
	Gecikme uzunluğu ($k + d_{max}$)	χ^2 İstatistiği	Wald İstatistiği	Bootstrap p-değeri	Frekans	Var (p)	dmax
<i>LKT</i> → <i>LKFE</i>	6	8.690 (0.123)	0.007	0.998	2	2	1
<i>LKFE</i> → <i>LKT</i>	6	17.769* (0.003)	8.311**	0.023	2	2	1
<i>LFAİZ</i> → <i>LKT</i>	5	27.400* (0.000)	10.157**	0.012	1	2	1
<i>LKT</i> → <i>LFAİZ</i>	5	5.503 (0.357)	2.364	0.352	1	2	1
<i>LKT</i> → <i>LGSYH</i>	9	26.888* (0.000)	9.576**	0.012	3	5	1
<i>LGSYH</i> → <i>LKT</i>	9	8.792 (0.127)	7.407	0.126	3	4	1
<i>LKT</i> → <i>LALTIN</i>	8	11.088 (0.134)	6.053	0.210	2	4	1
<i>LALTIN</i> → <i>LKT</i>	8	24.458* (0.000)	13.086**	0.024	2	4	1
<i>LKT</i> → <i>LDOLAR</i>	6	4.403 (0.128)	4.016	0.156	1	2	1
<i>LDOLAR</i> → <i>LKT</i>	5	3.290 (0.323)	1.584	0.477	1	2	1
<i>LKT</i> → <i>LGUVEN</i>	7	0.927 (0.638)	1.854	0.175	1	1	1
<i>LGUVEN</i> → <i>LKT</i>	7	14.612** (0.030)	8.611**	0.020	1	1	1
<i>LKT</i> → <i>LENF</i>	6	2.266 (0.991)	0.380	0.983	2	4	1
<i>LENF</i> → <i>LKT</i>	5	5.269 (0.280)	7.095	0.139	2	4	1

Not: Parantez içindeki değerler olasılık değerleridir. Bootstrap kritik değerleri 10.000 döngü ile elde edilmiştir. *, ** ve *** sırasıyla %1, %5 ve %10 anlamlı düzeylerini temsil etmektedir.

Tablo 4' de rapor edilen Toda-Yamamoto ve Fourier Toda-Yamamoto nedensellik test sonuçları birbirleri ile örtüşmektedir. Sonuçlara göre, konut fiyat endeksinden (*LKF*), konut kredisi faiz oranlarından (*LFAİZ*), gram altın fiyatlarından (*LALTIN*) ve tüketici güven endeksinden (*LGUVEN*) konut talebine doğru tek yönlü bir nedensellik ilişkisi vardır. Ayrıca konut talebinden *LGSYH* değişkenine doğru bir nedensellik ilişkisi de söz konusudur. Bu sonuçlara göre, Türkiye' de incelenen dönemler arasında konut fiyatları, altın, tüketici güven endeksi ve konut kredisi faiz oranlarının konut talebinin nedenleri olduğu söylenebilir. Bu sonuçlar ışığında:

-Konut fiyatlarındaki artış, hanehalkının konutu bir yatırım aracı olarak görmesine neden olarak spekülasyon talebi artırabilir. Ayrıca fiyatlardaki yükseliş eğilimi, gelecekte fiyatların artacağı yönündeki beklentileri güçlendireceği için kısa vadede konut talebini teşvik edebilir. Diğer taraftan konut fiyat artışlarının belirli bir eşğin üzerinde olması, konuta erişilebilirliği azaltarak talebi sınırlandırabilir. Türkiye' de 2020 yılından itibaren konut fiyat endeksindeki artış konut talebindeki azalmanın önemli nedenlerinden biridir. Bu durumda son yıllarda konutun finansal bir yatırım aracı olmaktan ziyade barınma amacıyla talep edildiği yargısına ulaşılabılır.

-Faiz oranları, konut kredisi maliyetini doğrudan etkilemektedir. Faiz oranlarındaki artış konut satın alma maliyetini yükselterek krediyeye dayalı talebi azaltır. Türkiye gibi krediyle konut alımının yaygın olduğu ekonomilerde, konut talebi konut kredisi faiz oranlarına da oldukça duyarlıdır. Dolayısıyla faiz oranlarından konut talebine doğru bir nedensellik bulgusu, Neoklasik talep fonksiyonu çerçevesinde beklenen yöndedir ve finansal koşulların konut piyasası üzerindeki rolünü teyit etmektedir.

-Altın, Türkiye' de geleneksel bir tasarruf ve yatırım aracıdır. Altın fiyatlarından konut talebine doğru bir nedensellik, Türkiye' de tasarruf davranışlarının finansal varlıklar arası geçiş dinamikleri ile açıklanabilir. Altın fiyatlarındaki artış, altın yatırımları daha cazip hale getirirken konut talebinin azalmasına neden olabilir. Ancak altından konuta doğru bir nedensellik ilişkisi altın fiyatlarındaki değişimin servet etkisine işaret etmektedir. Altın fiyatlarındaki artış, hanehalkının

finansal varlıklarının ve dolayısıyla konut alım gücünün artmasına neden olabilir.

-Konut kredisi faiz oranlarının düşmesi borçlanma maliyetini azaltacağı için konut talebinin artmasının nedeni olabilir. Altın fiyatlarındaki artış, yatırımcıların konut gibi diğer alternatif varlıklardan uzaklaşarak altına yönelmesine altın fiyatlarındaki azalış ise yatırımcıları daha az riskli ya da getirisi yüksek olan konut yatırımlarına yönlendirebilir.

-Tüketici güven endeksi, hanehalkının ekonomiye ve kendi gelir beklentilerine duyduğu güveni temsil etmektedir. Güven düzeyinin artması, tüketicilerin gelecekte gelirlerine ve ekonomik istikrara yönelik beklentilerini olumlu etkileyerek konut gibi uzun vadeli yatırım kararlarını teşvik edebilir.

-Konut talebinden GSYH'ya doğru tek taraflı bir nedensellik, konut sektörünün Türkiye'de ekonomik büyümenin nedenlerinden birisi olduğunun bir göstergesidir. Konut talebi, inşaat sektöründeki üretim ve istihdamı artırarak arz yönlü bir büyümeye katkı sağlar. Ayrıca konut yatırımları, ilişkili sektörlerde de çarpan etkisi ile pozitif katkı sağlar. Bu nedenle konut talebindeki artışlar, ekonomik faaliyetler üzerinden GSYH'da olumlu bir değişime neden olabilir.

Sonuç, Tartışma ve Politika Önerileri

Konut piyasası, bir ülkenin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli sektörleri arasında yer almaktadır. Ekonomik açıdan, konut sektörü istihdam yaratma, yatırım çekme ve ekonomik büyümeyi destekleme gibi kritik işlevlere sahiptir. İnşaat sektörü ve yan sektörler, ülke ekonomisinin büyümesine katkı sağlayarak iş gücünü harekete geçirmektedir. Ayrıca, konut yatırımları, bireyler ve aileler için uzun vadeli birikim ve servet oluşturma imkânı sunmaktadır. Sosyo-kültürel açıdan ise konut, sadece fiziksel bir yaşam alanı değil, aynı zamanda bireylerin güvenlik, aidiyet ve yaşam kalitesi ihtiyaçlarını karşılayan bir unsurdur. Barınma, bireylerin sağlık, eğitim ve sosyal hayata katılımını doğrudan etkileyen temel bir gereksinimdir. Konutun niteliği ve erişilebilirliği, toplumun genel refah düzeyi ve sosyal eşitlik açısından büyük bir öneme sahiptir. Bu nedenle konut talebini etkileyen faktörlerin belirlenmesi ve bu kapsamda politikaların geliştirilmesi hanehalkının ekonomik ve sosyo-kültürel yaşamı için oldukça önemlidir.

Bu çalışmada Türkiye'de 2013:Q1-2025:Q3 dönemi için konut talebinin seyri ve belirleyicileri arasındaki nedensellik ilişkisi incelenmiştir. Çalışmanın ampirik bulgularına göre konut fiyat endeksi, altın fiyatları ve konut kredisi faiz oranları ve tüketici güven endeksi, konut talebinin nedenleri arasında yer alan faktörlerdir. Elde edilen ampirik bulgular, Türkiye'de konut talebinin yalnızca temel makroekonomik değişkenler tarafından değil aynı zamanda yatırım tercihlerine ve beklentilere ilişkin faktörlere de duyarlı olduğunu göstermektedir. Konut fiyatından konut talebine doğru bir nedensellik ilişkisi, konutun Türkiye'de hem barınma hem de yatırım aracı olarak algılandığına da işaret etmektedir. Kargı (2013), Uyar & Kılıç (2017) ve Kalyoncu (2019)'un çalışmalarında konut fiyatlarının, konut talebinin önemli belirleyicileri oldukları yönünde ampirik bulgulara ulaşılmıştır. Altın fiyatlarından konut talebine doğru bir nedensellik bulgusu ise konutun alternatif yatırım araçları ile ikame ve tamamlayıcılık ilişkisi çerçevesinde değerlendirildiğini göstermektedir. Türkiye'de hanehalkı tasarruf tercihleri incelendiğinde altın fiyatlarındaki artışların servet etkisi yoluyla konut talebini destekleyeceği söylenebilir. Konut kredisi faiz oranlarından konut talebine doğru bir nedensellik ilişkisi, finansman maliyetlerinin konut talebi üzerindeki belirleyici rolünü ortaya koymaktadır. Öztürk & Fitöz (2009), Uysal & Yiğit (2016) çalışmalarında konut kredisi faiz oranlarının, konut talebini etkiledikleri yönünde sonuçlar elde etmişlerdir. Son olarak tüketici güven endeksi ile konut talebi arasındaki nedensellik ilişkisi ise konut talebinin yalnızca gelir ve fiyat değişkenleri gibi makroekonomik belirleyicilere değil aynı zamanda beklenti kanalı üzerinden de şekillenen algısal faktörlere de duyarlı olduğunu göstermektedir.

Devlet, özellikle dar ve orta gelirli ailelerin konuta erişimini kolaylaştıracak faiz sübvansiyonları veya uzun vadeli ve düşük faiz oranlı kredi politikaları uygulayabilir. Sosyo-ekonomik eşitsizliklerin azaltılması için düşük gelirli bireylere yönelik sosyal konut projeleri geliştirilebilir. Şehirlerdeki yoğun nüfus ve hızlı kentleşmeye karşı sürdürülebilir ve çevre dostu şehir planlaması, deprem riski gibi doğal

afetlere karşı dayanıklı konutların teşvik edilmesi, mevcut yapı stoğunun iyileştirilmesi için kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesi de konut piyasası için önemli uygulamalar olabilir. Ayrıca konut fiyatlarındaki spekülasyon artışlarının önlenmesi için etkin düzenleyici mekanizmalar geliştirilebilir. Konut piyasası ve konut talebi, ekonomik büyüme, sosyal refah ve bireysel yaşam kalitesi açısından çok boyutlu bir öneme sahiptir. Politika yapımcılar, bu sektörün dinamiklerini iyi analiz ederek hem ekonomik verimliliği artıracak hem de toplumun barınma ihtiyaçlarını karşılayacak kapsamlı stratejiler geliştirmelidir. Bu süreçte, sürdürülebilirlik, sosyal adalet ve ekonomik istikrar temel ilkeler olarak benimsenmelidir. Böylece, bireylerin yaşam kalitesi artarken, toplumun genel refahı ve sosyal bütünlüğü güçlenecektir.

Ampirik bulgular, genel olarak iktisadi teorilere uygun olsa da çalışmanın bazı sınırlılıkları bulunmaktadır. Çalışmada bağımlı değişkenin (LKT) düzey değerinde durağan olması nedeniyle eşbütünlük testleri yerine nedensellik analizleri tercih edilmiştir. Ancak bu yöntemler, değişkenler arasındaki uzun dönemli eşbütünlük ilişkileri açıklayamamaktadır. Yine veri eksikliği nedeniyle demografik faktörlerin (nüfus artışı, göç, hanehalkı büyüklüğü, evlenme ve boşanma oranları, vb.) modele dahil edilmemesi talebin önemli göstergelerinin bazılarının göz ardı edilmesine neden olmaktadır. Bu sınırlılıklar doğrultusunda, gelecekte yapılacak çalışmalarda bölgesel farklılıkları da dikkate alacak panel veri analizleri, makroekonomik şokların etkilerini değerlendirmek amacıyla yapısal VAR (SVAR) modelleri kullanılabilir.

Kaynakça

- Ahmed, M., Khan, K., Lodhi, A. S., & Memon, M. H. (2017). Estimation of aggregate consumption function for high income countries. *Pakistan Business Review*, 19(1), 24-45.
- Akbaş, A. (2025). Türkiye'de Yoksullar Arasında Konut Güvensizliği. *Kocatepe Beşeri Bilimler Dergisi*, 4(1), 110-146.
- Apergis, N., Bulut, U., Ucler, G., & Ozsahin, S. (2021). The causal linkage between inflation and inflation uncertainty under structural breaks: evidence from Turkey. *The Manchester School*, 89(3), 259-275.
- Bakırcı, H., & Akgemci, M. A. (2023). Türkiye'de Konut arz ve talebinin uzun dönem belirlenimleri: Ampirik bir çalışma. *Kafkas Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 14(27), 276-298.
- Baktemur, F. İ. (2021). Gelişmekte olan ülkelerde gelir ile tüketim arasındaki eşbütünlük ilişkisi. *Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 18(1), 1-8.
- Becker, R., Enders, W., & Lee, J. (2006). A stationarity test in the presence of an unknown number of smooth breaks. *Journal of Time Series Analysis*, 27(3), 381-409.
- Bedir, S., & Kantar, M. (2016). Cointegration analysis of income consumption relationship of EU and OECD countries. *International Journal of Economics, Commerce and Management*, 4(4).
- Bekmez, S., & Özpolat, A. (2013). Gelir esnekliğinin ve kentsel dönüşüm uygulamalarının konut talebine etkisinin VECM yöntemi ile tahmin edilmesi, *Akdeniz İİBF Dergisi*, 13(27), 99-113.
- Bitrak, O. O. (2024). Konut fiyatlarının makroekonomik belirleyicileri ve yabancıya konut satışının konut fiyatlarına etkisinin değerlendirilmesi: İzmir ili örneği. *İktisadi İdari ve Siyasal Araştırmalar Dergisi (İKTİSAD)*, 9(24), 354-374.
- Biçim, H. (2025). Van merkezindeki konut ilanlarının dili ve sosyolojik açıdan analizi. *Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (Van Gölü Havzası Özel Sayısı), 316-332.
- Çalmaşur, G., & Aysin, M. E. (2019). Konut fiyatlarına etki eden faktörlerin hedonik modelle belirlenmesi: TRA1 alt bölgesi üzerine bir uygulama. *Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, (22), 77-92.
- Coşkun, Y. (2016). Konut fiyatları ve yatırımı: Türkiye için bir analiz. *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 9(2), 201-217.
- Çınar, M. (2022). Fiyat, gelir ve faiz oranlarının konut talebi üzerindeki etkisi: Panel veri yaklaşımı. *International Journal of Social Inquiry*, 15(2), 295-309.
- Dickey, D. A., & Fuller, W. A. (1979). Distribution of the estimators for autoregressive time series with a unit root. *Journal of the American Statistical Association*, 74(366a), 427-431.
- Dinler, Z. (2024). *İktisada Giriş*, Ekin Yayinevi, Bursa.
- Durkaya, M. (2002). *Türkiye'de konut piyasasının talep yönlü analizi*, [Yayınlanmamış Doktora Tezi], Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Durkaya, M., & Yamak, R. (2004). Türkiye'de konut piyasasının talep yönlü analizi. *İktisat, İşletme ve Finans Dergisi*, 19(217), 75-83.
- Enders, W., & Lee, J. (2012). The flexible fourier form and Dickey-Fuller type unit root tests. *Economics Letters*, 117(1), 196-199.
- Erçetin, C. (2022). Konut sorununa geçmişten bir bakış: Yerel yönetimler ve konut sunumu. *İdealkent*, 13(37), 1410-1429.
- Ermisch, J. (1996). The demand for housing in Britain and population ageing: Micro econometric evidence. *Economica*, 383-404.

- Ermisch, J. F., Findlay, J. & Gibb, K. (1996). The price elasticity of housing demand in Britain: Issues of sample selection. *Journal of Housing Economics*, 5(1), 64-86.
- Gayaker, S. (2025). Türkiye’de konut fiyat endeksinin belirleyicileri: 2013-2023 dönemi için Kalman filtresi uygulaması. *Dumlupınar Üniversitesi İİBF Dergisi*, (16), 128-142.
- Gelfand, J. E. (1966). The credit elasticity of lower-middle income housing demand. *Land Economics*, 42(4), 464-472.
- Harvey, D. I., & Mills, T. C. (2002). Unit roots and double smooth transitions. *Journal of Applied Statistics*, 29(5), 675-683.
- İğdeli, A. (2021). Konut fiyatının belirleyicilerinin hedonik fiyat modeliyle analizi: TR71 bölgesi örneği. *Fiscaoeconomia*, 5(2), 611-629.
- Kader, S. A., Zayed, N. M., Faisal-E-Alam, M., Salah Uddin, M., Nitsenko, V., & Klius, Y. (2022). Factors affecting demand and supply in the housing market: A study on three major cities in Turkey. *Computation*, 10(11), 196.
- Kalyoncu, V. B. (2019). *Konut talebinin belirleyicileri: Türkiye için ARDL sınır testi ve Granger nedensellik testi kanıtları* [Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi]. Zonguldak Bölünm Ecevit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Kapusuz, Y. E., & Tanrıvermiş, H. (2024). Konuta erişilebilirlik, konut talebi ve talebi etkileyen faktörlerin analizi: Ankara ili örneği. *Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 42(1), 66-89.
- Kargı, B. (2013). Konut Piyasası ve ekonomik büyüme ilişkisi: Türkiye üzerine zaman serileri analizi (2000-2012). *International Journal of Human Sciences*, 10(1), 897-924.
- Kılıç, M. (2020). Konut hakkının sosyopolitiği: Sosyal haklar sistematigi açısından bir çözümleme. *Anayasa Yargısı*, 37(2), 67-112.
- Kutsal, S., & Polatoğlu, Ç. (2023). Türkiye’de artan konut ihtiyacı ve konut sorununun dinamikleri. *Topkapı Sosyal Bilimler Dergisi*, 2(1), 133-158.
- Kwiatkowski, D., P.C.B. Phillips, P. Schmidt & Y. Shin. (1992). Testing the null hypothesis of stationarity against the alternative of a unit root. *Journal of Econometrics*, 54, 159-178.
- Kruse, R. (2011). A new unit root test against ESTAR based on a class of modified statistics. *Statistical Papers*, 52(1), 71-85.
- Lebe, F., & Akbaş, Y. (2014). Türkiye’nin konut talebinin analizi: 1970-2011. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 28(1), 57-83.
- Lee, J. & Strazicich, M. C. (2001). Break point estimation and spurious rejections with endogenous unit root tests. *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, 63(5), 535-558.
- Narayan, P.K. & Popp, S. (2010). A new unit root test with two structural breaks in level and slope at unknown time. *Journal of Applied Statistics*. 37/9, 1425-1438.
- Nazlioglu, S., Gormus, N., & Soytaş, U. (2016). Oil prices and real estate investment trusts (REITs): Gradual-shift causality and volatility transmission analysis. *Energy Economics*, 60, 168-175.
- Ng, S. & Perron P. (2001). Lag length selection and the construction of unit root tests with good size and power. *Econometrica*, 69(6): 1519-1554.
- Ören, K., & Yüksel, H. (2013). Türkiye’de konut sorunu ve temel dinamikleri. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (18), 47-84.
- Özcan, K. A. (2023). Konut fiyat endeksi belirleyicileri üzerine bir araştırma: Asimetrik eş bütünleşme analizi. *EKEV Akademi Dergisi*, (93), 283-307.
- Özçim, H. (2022). Türkiye’deki konut satışı ile TCMB politika faiz oranı ve konut fiyat endeksi arasındaki ilişkinin analizi. *Neşşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi SBE Dergisi*, 12(1), 523-533.
- Özpolat, A. (2014). *Türkiye’de kentleşme politikaları ve konut talebini etkileyen faktörler: SVEC analizi*, [Yayınlanmamış Doktora Tezi]. Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Öztürk, N. (1997). *Türkiye’de konut sektörü*, [Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi] Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Öztürk, N., & Fitöz, E. (2009). Türkiye’de konut piyasasının belirleyicileri: Ampirik bir uygulama. *Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi*, 5(10), 21-46.
- Park, J. Y., & Shintani, M. (2016). Testing for a unit root against transitional autoregressive models. *International Economic Review*, 57(2), 635-664.
- Phillips, P.C.B. & Perron, P. (1988). Testing for a unit root in time series regression. *Biometrika*, 75(2): 335-346.
- Rodrigues, P.M.M. & Taylor M. R., The flexible Fourier form and local generalised least squares de-trended unit root test, *Oxford Bulletin of Economics & Statistics*, 74(5), 736-759.
- Sevgi, N. H. (2024). Türkiye’de konut fiyatlarını belirleyen makroekonomik göstergeler: uyarlanabilir LASSO yaklaşımı. *Politik Ekonomik Kuram*, 8(3), 878-892.
- Şeyranlıoğlu, O. (2023). Konut fiyatları ile makroekonomik ve finansal göstergeler arasındaki ilişki: Bootstrap nedensellik testi. *Neşşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi SBE Dergisi*, 13(3), 1713-1732.
- Sollis, R. (2004). Asymmetric adjustment and smooth transitions: A combination of some unit root tests. *Journal of Time Series Analysis*, 25(3), 409-417.
- Sollis, R. (2009). A simple unit root test against asymmetric STAR nonlinearity with an application to real Exchange rates in Nordic Countries. *Economic Modelling*, 26(1), 118-125.
- Tecirli, S., & Köksel, B. (2025). Türkiye’de sürekli gelir ve yaşam boyu gelir hipotezleri çerçevesinde tüketim harcamalarının analizi: 1970-2023 dönemi üzerine bir uygulama. *Kahramanmaraş Sütcü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 15(2), 167-190.
- Tepecik, F. (2023). Bölgesel konut talebi: Panel veri analizi. *Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi*, 58(4), 2960-2979.
- Toda, H.Y. & Yamamoto, T. (1995). Statistical inference in vector autoregressions with possibly integrated processes. *Journal of Econometrics*, 66, 225-250.
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2024). İstatistiklerle Aile, TÜİK.
- Uyar, S. G., & Kılıç, E. (2017). Yabancıların konut talebinin Türkiye’deki bölgesel konut talebi üzerine etkisi: Mekânsal ekonometrik analiz. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 4(4), 292-306.
- Uysal, D. & Yiğit, M. (2016). Türkiye’de konut talebinin belirleyicileri (1970-2015): Ampirik bir çalışma. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler MYO Dergisi*, 19(1), 185-209.
- Yıldırım, M. O., & Yıldırım, Ö. F. (2025). What drives house prices in Turkey? Evidence from Bayesian SVAR model. *Economic Change and Restructuring*, 58(1), 8.
- Yıldız, R. *ARDL Sınır Testi Yaklaşımı ile Türkiye’deki Konut Talebinin Modellemesi*. [Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi] Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Zivot, E., & Andrews, D. W. K. (2002). Further evidence on the great crash, the oil-price shock, and the unit-root hypothesis. *Journal of Business & Economic Statistics*, 20(1), 25-44.

EXTENDED ABSTRACT

Introduction

Housing is one of the most fundamental human needs enabling individuals to sustain their lives in a healthy and secure manner. However, housing is not merely a physical shelter; it also functions as an investment instrument and a symbol of social status for individuals and households. As a good subject to both production and consumption, housing plays a vital role in human life as a source of social security, a social right, and a space for rest and socialization (Yıldız, 2018). Housing demand is influenced by a wide range of factors, from economic indicators to social dynamics. Variables such as income levels housing prices, interest rates, population growth, migration, housing supply, and global economic conditions directly affect the balance between supply and demand in the housing market and in turn, the formation of prices. In Turkey, a significant portion of household expenditures is allocated to housing and accommodation. According to the 2024 Household Budget Survey, housing and rent expenditures accounted for the largest share of total household consumption, reaching 26% of total spending. The average monthly housing and rent expenditure increased from 5,824 TL in 2023 to 11,792 TL in 2024, corresponding to a rise of approximately 102.5%. Given that housing expenditures account for the largest share of household budgets, analyzing the determinants of housing demand in Turkey is crucial for households, policymakers and the housing sector alike.

Model and Data Set

Grounded in the neoclassical microeconomic theory of demand—which defines demand as the willingness and ability of consumers to purchase goods and services at given prices—this study investigates the causal relationship between housing demand and selected macroeconomic determinants in Turkey. The analysis covers the period 2013:Q1–2025:Q3, and uses data using data from the Central Bank of the Republic of Turkey (CBRT) Electronic Data Delivery System. Since housing sales statistics are available starting from 2013, this year marks the beginning of the sample period. Within the framework of the neoclassical demand function, the housing price index and inflation are included as proxies for the price of the good; GDP represents consumer income; the exchange rate and gold prices represent alternative asset prices; and the consumer confidence index serves as a proxy for consumer expectations. Furthermore, since mortgaged housing sales constitute approximately 13% of total sales in Türkiye, housing loan interest rates are also incorporated into the model.

Methodology and Findings

The stationarity properties of the series were examined using Fourier unit root tests sensitive to both sharp and gradual/smooth breaks (FKPSS, FADF, and FGLS). The results indicate that while the dependent variable (*LKT*) is stationary at the level, all independent variables are stationary at the first difference. Given that the dependent variable is level-stationary, conventional cointegration tests are unsuitable. Therefore, the Toda–Yamamoto (1995) and the Fourier

Toda–Yamamoto causality tests were applied. The combined use of these methods enables more robust estimation of causality relationships and enhances the model’s adaptability to potential structural breaks and mixed orders of integration. Empirical findings reveal a unidirectional causality running from the housing price index (*LKF*), housing loan interest rate (*LFAİZ*), gold prices (*LALTIN*), and consumer confidence index (*LGUVEN*) to housing demand. Additionally, there is a causal relationship between housing demand and GDP (*LGSYH*). These results suggest that housing prices, gold prices, consumer confidence, and mortgage interest rates are among the main determinants of housing demand in Türkiye during the examined period.

Discussion

In conclusion, housing demand and the housing market hold multidimensional significance for economic growth, social welfare, and individual quality of life. Policy makers should carefully analyze the dynamics of this sector to design strategies that enhance economic efficiency while meeting housing needs. In doing so, sustainability, social justice, and economic stability should be adopted as guiding principles to promote both individual well-being and overall social cohesion.