

YABANCILARA KONUT SATIŞI VE REEL EFEKTİF DÖVİZ KURU: TÜRKİYE ÖRNEĞİ AMPİRİK ÇALIŞMA

HOUSING SALES TO FOREIGNERS AND THE REAL EFFECTIVE EXCHANGE RATE: THE CASE OF TURKEY EMPIRICAL STUDY

Fatma DAVARCIOĞLU ÖZAKTAŐ

Bolu Abant İzzet Baysal Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi
(davarcioglu_f@ibu.edu.tr)
ORCID: 0000-0002-3528-8329

ÖZ

Türk Lirasının değer kaybıyla, görelü mülk değerlerinin düşmesi Türkiye'yi yabancılar açısından yatırım, turizm konutu ve emekli göçüne bağlı konut satışlarında ön sıralara yükseltmiştir. Sektördeki yabancı payının sosyal, politik ve yasal birçok belirleyeni olmakla birlikte, bir ekonomik belirleyen olan reel döviz kurunun bu belirleyenler içindeki öncül rolünün sorgulanması çalışmanın temel amacını oluşturmaktadır. Bu doğrultuda, Türkiye'de konut piyasasındaki yabancı satışlarının, reel efektif döviz kurundan ne ölçüde etkilendiği 2013(1)-2018(10) dönemi için analiz edilmiştir. Engle-Granger Eş Bütünleşme Testi, Hata Düzeltme Modeli ve Dinamik En Küçük Kareler yöntemlerinin kullanıldığı analiz sonucunda, beklentiye uygun olarak, reel efektif döviz kurundaki artışın, yabancı konut satışlarının üzerinde pozitif etkisi olduğu sonucuna varılmıştır.

Anahtar Sözcükler: Yabancılara konut satışı, reel efektif döviz kuru, eş bütünleşme

ABSTRACT

The depreciation of the Turkish Lira, has reduced the relative value of real estate property thus the foreigner's demand for Turkish housing market has increased which has depend on investment, housing tourism and housing demand due to do retirement migration. There are many social, political and legal determinants of foreign share in the sector. The main purpose of this study is to examine the premise role of real exchange rate which is an economic determinant. Therefore, in the study, the impact of foreign sales in the housing market on the real effective exchange rate was analyzed for the period of 2013 (1)-2018 (10). As a result of the analysis using Engle-Granger Co-integration Test, Error Correction Model and Dynamic Least Squares methods, it was concluded that the increase in real effective exchange rate had a positive effect on foreign housing sales in line with expectations.

Keywords: Housing sale to foreigners, real effective exchange rate, co-integration

1. Giriş

Küreselleşme olgusu, sermaye ve finans alanında getirdiği hareketliliği emlak sektörüne de yansıtarak, taşınmazların uluslararasılaşmasına da yol açmıştır. Türkiye de, bir yandan Avrupa Birliği'ne uyum yasaları çerçevesinde yapılan düzenlemeler, bir yandan kendi iç dinamikleri doğrultusunda oldukça hareketli bir uluslararası taşınmaz piyasasına sahiptir (Kadı, 2014:41) .

Taşınmaz piyasasının ulusal yanısıra uluslararası hareketliliği, birçok yönüyle ekonomiye katkı sağlayan inşaat sektörüne verdiği ivme açısından önem arz etmektedir. Bina ve bina dışı inşaat (kara-hava-demiryolu ulaşımı, köprü, liman, altyapı yatırımları vb.) olarak ayırdığımız, geri besleme ve istihdam özellikleriyle lokomotif sektörlerden biri olan inşaat sektörünün önemli kollarından biri de konut sektörüdür(Alper, 2017:240).

Konut sektöründeki hareketlilik aynı zamanda ekonominin itici güçlerinden biri olarak görülen inşaat sektörü içinde önemli bir iç dinamik mahiyetindedir. Bir başka ifadeyle, inşaat ve konut sektörü birbirinin içinde ve birbirini besleyen bir ikilidir. Sözkonusu bağın varlığına değinmekle birlikte, ekonomide çarpan etkisi fazla olan inşaat sektörünün yaklaşık %60'ını oluşturan konut sektörü, tüm dünyada olduğu gibi, hem ulusal hem de uluslararası ekonomik dinamiklerden etkilenen bir yapıya sahiptir. Sektördeki yabancı payının sosyal, politik ve yasal birçok belirleyeni olmakla birlikte, bir ekonomik belirleyen olan reel döviz kurunun bu belirleyenler içindeki öncül rolünün sorgulanması çalışmanın temel amacını oluşturmaktadır.

Diğer bir deyişle , çalışma, Türkiye örneğinde, konut piyasasındaki yabancı satışlarının, son dönemlerdeki reel döviz kuru artışlarından ne ölçüde etkilendiğini ortaya koyarak, yabancıların satın alma gücü belirleyeninin etkisini ortaya koymayı amaçlamaktadır. Literatür taramasında, konut piyasasında yabancı payları ve belirleyenlerine dair bilgi veren çalışmalar olmakla birlikte, özellikle döviz kurunun etkisinin analiz edildiği bir çalışmaya rastlanmaması çalışmanın çıkış noktasını oluşturmuştur. Diğer yandan, reel döviz kurundaki değişmelerin sadece makroekonomik göstergelere değil, yanısıra yabancılara yapılan konut satışı gibi sosyal etkiler de doğuran değişkenler üzerinde de etkili olduğunu göstermek amaçlanan diğer bir katkıdır. Ayrıca, her ne kadar bu çalışmanın içeriğine dahil olmasa da, sözkonusu satışlar ile ülkenin ekonomik, sosyal ve hatta ekolojik yapısında meydana gelebilecek değişikliklere dikkat çekilmesi de yeni çalışmalara yol açabilecektir.

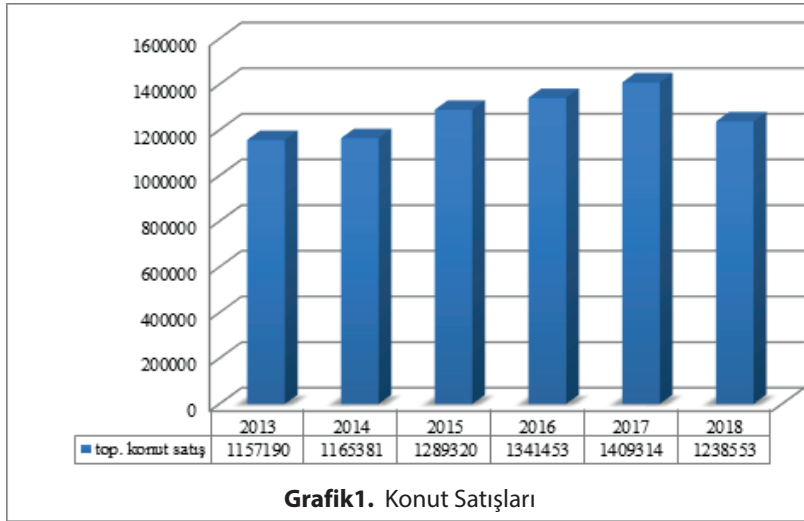
Bu amaçla, öncelikle Türkiye'de konut sektörünün genel durumu aydınlatılmış, ardından yabancılara yapılan satışlar, belirleyenleri, ülke payları, illerin aldığı paylar açısından ayrıntılandırılmıştır. İzleyen kısımda ise, reel efektif döviz kuru ile yabancılara yapılan konut satışları arasındaki ilişki ekonometrik olarak analiz edilmiştir.

2. Türkiye'de Konut Sektörü

Türkiye ekonomisinde de, birçok ekonomide olduğu gibi inşaat ve dolayısıyla konut sektörü, bir yandan, sözkonusu sektörün kalkınma sürecinde oynadığı dinamik rol bir yandan da hızlı nüfus ve kentleşme sebebiyle 1980'lerden bu yana kamunun da içinde bulunduğu yapılarla (TOKİ) teşvik edilmiştir. (Emlak Konut, 2018:35) Diğer yandan, geliştirilen yeni yerleşim alanları, kental dönüşüm projeleri, marka proje ve yaşam alanlarını da içeren karma projelerle sektör sürekli bir hareket halinde tutulmuştur (Sezgin, 2018:5).

Konut sektöründeki gelişmeleri toplam konut satışları, yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinleri

aracılığı ile izleyebilmek mümkündür. Çalışmanın incelediği yıllar itibariyle, genel olarak konut satışlarına bakıldığında, hızı aynı olmamakla birlikte, son yılın verisinin de çalışmanın yapıldığı dönemde henüz tamamlanmamış olduğu gözönünde bulundurularak, genel bir artıştan bahsedilebilir. (Grafik 1)

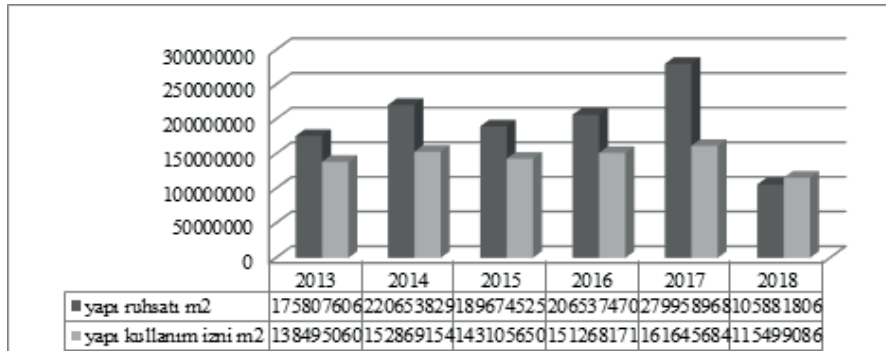


Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Konut Satış İstatistikleri *2018 yılı verisi Kasım ayına kadardır.

Konut piyasasını, yapı inşaatlarının başlangıcını gösteren yapı ruhsatları ve inşaasını tamamlanmış yapının kullanılmasına dair izni gösteren, yapı kullanım izinleri (iskan) (TMB, 2018:22) itibariyle değerlendirdiğimizde ise, biraz daha ayrıntılı bir analiz yapılabilmesi mümkündür. Grafik 2, 2013 ve 2018 yılları arasındaki yapı ruhsatı ve kullanım izinleri karşılaştırmasına yer vermektedir. Yapı ruhsat ve kullanım izinleri arasındaki fark yıllar itibariyle giderek açılmaya başlamış ve özellikle 2017 yılında bu fark daha da belirgin hale gelmiştir.

Bu durumun yansıması, grafik 1 de incelediğimiz konut satışlarında bu denli görülmemektedir. Bunun nedeni, 2017 yılında sektörde gerçekleştirilen kampanyalar ve banka kredi faizlerindeki düşüşlerle nispeten canlı yapının, döviz kuru ve faiz baskısının hissedilmeye başlandığı ve son çeyreğe dek korunması olmakla birlikte, canlılığın asıl nedeninin daha çok ikinci el konut satışlarından gelmesidir (İNTES,2018:20).

Sektördeki arz ve talep yapısı hakkında fikir edinmemize yardımcı olan yapı ruhsat ve kullanım izinleri (Emlak Konut, 2018:59) arasındaki farkın ruhsatlar lehine açılması yapı stoğundaki artış olarak değerlendirilmektedir (Sezgin, 2018:15). 2018 yılında ise, konut satışları yanısıra, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinlerinin bir önceki yıla göre azalmış olduğu görölmektedir. Bu durum, varolan stok nedeniyle sektörün beklemeye geçtiği biçiminde yorumlanabilmektedir. Diğer yandan, sektörün, döviz ve faizdeki yukarı yönlü gelişmelerle ciddi maliyet artışları ve baskılanan bir talep yapısıyla karşı karşıya kalması da, sözkonusu durumu açıklamaya yardım eden diğer öğeler olarak sıralanabilir.



Grafik 2. Yapı Kullanım İzinleri ve Yapı Ruhsatı (m²)

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Konut Satış İstatistikleri

3. Yabancılar Yapılan Satışları ve Belirleyicileri

Yurtiçinde maliyet artışlarıyla ve yerli müşteri talebini baskılamasıyla olumsuz bir öge olarak karşımıza çıkan döviz kuru, yabancı yatırımcıyı sektöre dahil eden öge olarak da telafi edici bir rol üstlenmektedir. Nitekim çalışmada da özellikle bu ögenin kısa ve uzun dönemli etkilerine yoğunlaşılacaktır. Diğer yandan, reel döviz kurunun yaratabileceği etkilerin derinleşmesine sebebiyet verecek diğer etkileyicilerin de üzerinde durmak aydınlatıcı olacaktır.

Türkiye'nin uluslararası emlak piyasasında kayda değer bir yer edinmesinde Avrupa Birliği'ne uyum sürecinin gerek mevzuat düzenlemeleri gerekse bu süreçte olmanın getirdiği avantajlardan kaynaklanan birden fazla etkisi bulunmaktadır. Öncelikle, müzakerelerin devam ettiği ülkelere yönelik Avrupa yatırımcısının duyduğu güven önemli bir unsurdur. Avrupalı bireysel yatırımcının uyum sürecindeki ülkelerde deneyimlediği yüksek emlak getiri beklentisi talebin önemli bir ayağını oluşturmaktadır (Görer, 2014:216).

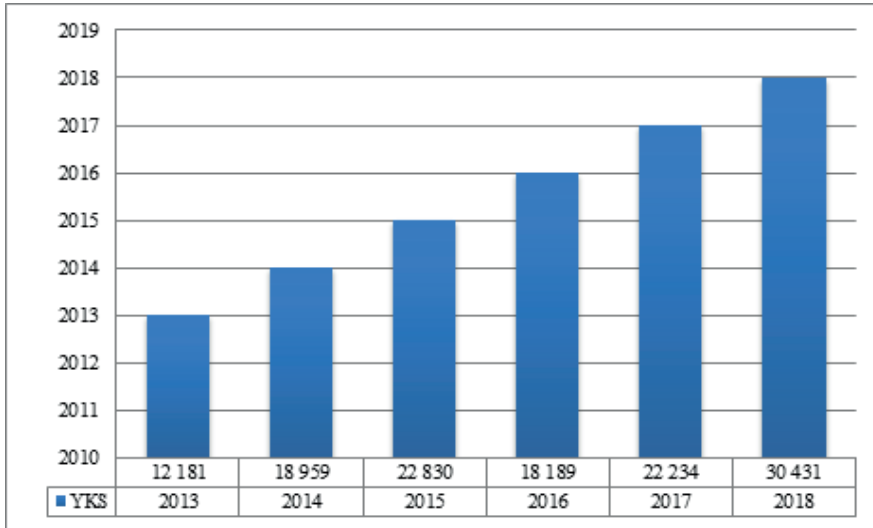
Bu güvene ek olarak, özellikle turizm odaklı, kıyı yerleşimini ön plana alan ikinci konut piyasasında, turizm sektöründeki markalaşmalarını çok daha önceden tamamlamış olan İspanya, İtalya, Yunanistan gibi ülkelerdeki mülk edinme ve satın alma gücünü koruma güçlüğü, birçok yatırımcı için Türkiye'yi cazibe merkezi haline getirmiştir (Görer, 2014:218). Elbette bu noktada, ülkenin iklim ve doğa koşulları itibarıyla turizme yatkın olmasının payının varlığı da unutulmamalıdır. Öte yandan, insan ilişkileri, sosyal olanaklar da turizm ve emekli göçüne bağlı konut talebini hızlandıran diğer etmenlerdir.

Ayrıca, Türkiye, yaşam biçimi benzerliği, güvenli bir ülke olarak kabul edilmesi ve komşu ülkeleriyle olumlu ilişkileri dolayısıyla yakın coğrafyasından da göç almakta ve buna bağlı konut satışları da toplam içinde önemli yer tutmaktadır (Emlak Konut, 2018:73).

Diğer yandan, ülkenin gayrimenkul piyasasının, özellikle marka projelerle uluslararası piyasanın standartlarına cevap verecek düzeye gelmesi ve bu potansiyelinin yine uluslararası fuarlar aracılığıyla tanıtılması da ülkenin gayrimenkul sektörüne büyük desteği bulunmaktadır (<https://www.milliyetemlak.com/dergi/doviz-ve-emlak-sektoru-arasindaki-iliski-2018de-nasil-olacak/>).

Türkiye'deki yabancılara yapılan konut satışının görece yüksek getiri beklentisi, görece mülk değerleri, yüksek yaşam standardının yabancılara için daha kolay korunabilmesi, coğrafi ve sosyal koşulların uygunluğu, konut standartlarının uluslararası düzeye çıkması gibi sayılan tüm bu etmenlerin varlığını güçlü bir biçimde hissettirebilmesinin ardında ise Türk Lirasının yabancı paralar karşısında değer kaybı büyük rol oynamaktadır. Diğer yandan, ülkenin siyasi ve ekonomik konjonktürü de, yabancı konut satışlarında ülke lehine işlemesi söz konusu etkilerin daha belirgin ortaya çıkmasını sağlayandır.

Çalışmanın inceleme dönemini içeren yaklaşık son beş yılda, özellikle 2017 sonu ve 2018 yılını içine alan periyotta reel döviz kurundaki yükselme, içinde yukarıda sayılan etkenleri de barındırarak, yabancılara yapılan konut satışlarının yükseldiği bir dönem olmuştur. (grafik 3)



Grafik 3. Yabancılara yapılan konut satış sayıları, 2013-2018

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Konut Satış İstatistikleri *2018 verileri Ekim ayına kadardır.

Türkiye'de, ele alınan dönemde, konut satışları ile yabancılara yapılan konut satışlarının yıllık bazda artış oranları kıyaslandığında, ilkinde grafik 1'den de izlenebileceği gibi, yaklaşık %0,7-10 aralığında bir artış söz konusu iken; yabancılara yapılan satışlarda 2016 yılındaki gerileme haricinde daha yüksek oranlı artışlarla karşılaşılmıştır. En düşük artış rakamının %20 olduğu yabancılara satışta, en yüksek oran 2014 yılında %56 iken; 2018 yılında da % 37 gibi bir artış yaklanmıştır. Diğer yandan, toplam satışlar içinde ortalama %1,5 civarında yer alan yabancılara konut satışı 2018 yılına gelindiğinde %2,5'lik bir paya sahip olmuştur.

Yabancılara yapılan konut satışlarında görülen bir gelişmenin arkasında, Türk Lirası'ndaki değer kaybı nedeniyle konut fiyatlarının döviz bazında ucuzlaması ön planda olurken, daha önce değinilen öğelerde bu vesileyle etkilerini daha fazla göstermişlerdir.

Diğer yandan, yabancılara konut satışının etkileyicilerinden yukarıda bahsedilmeyen ve bir diğeri olan, yasal düzenlemelerle gelen teşviklerde özellikle ele alınan dönemde oldukça belirleyici bir etken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimi, Avrupa Birliği’ne uyum çerçevesinde 2003 yılında yapılan mevzuat değişiklikleri ile bir kez daha gündeme gelmiştir. Karşılıklılık ve kanuni kısıtlayıcı hükümleri içeren düzenlemeler zaman içerisinde çeşitli değişimlere uğramıştır (Mutluer & Südaş, 2005:45-46). Özellikle 2012 yılında çıkarılan 6302 sayılı Müttekabiliyet Yasası¹ bu konuda daha radikal değişimlerin yapıldığı bir çalışmadır.

Düzenlemeyle, daha önce yabancı uyruklu bir kişinin Türkiye’de taşınmaz ediniminin, yabancı uyruklu kişinin ülkesinde Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına aynı hakkın tanınması olarak adlandırılan karşılıklılık şartı kaldırılmıştır. Böylece, yabancıların konut edinmesi kolaylaştırılmış, (Uyar & Kılıç,2017:294) karşılıklılık ilkesi nedeniyle taşınmaz edinmeyen ülke vatandaşlarına da piyasada talep yaratma imkanı getirilmiştir. Ayrıca, kanuni sınırlamalarla ilgili düzenlemelerle de, sınır komşumuz olan ülke vatandaşlarının da sınır illeri hariç mülk edinmeleri mümkün kılınmıştır (Mutlu, 2005 :285).

2012 yılında çıkmış olmakla beraber, gerçek etkilerini 2013 yılında göstermeye başlayan bu düzenleme haricinde, yine inşaat ve konut sektörünü yabancılara satış yönünden desteklemek amacıyla 1 Nisan 2017 tarihi itibarıyla katma değer vergisi istisnası düzenlemesi getirilmiştir.²una göre, yurtdışında çalışma izni alarak yerleşen Türk vatandaşları ile yabancıların bedelini döviz olarak getirmeleri zorunluluğu ile ilk teslimde katma değer vergisinden muaf tutulmaları sözkonusudur.

Yabancılar açısından Türkiye konut piyasasını cazip kılacak son düzenleme ise, 2017 yılında uygulanmaya başlayan yabancı yatırımcı programı uzantısında ortaya konan, belli meblağda gayrimenkul alımında tanınan vatandaşlık hakkı düzenlemesidir. 2010 yılında yürürlüğe giren yabancıların Türkiye vatandaşlığına geçişini düzenleyen yönetmelikte değişikliklerle,³ 19.09.2018 itibarıyla, Türkiye’de gayrimenkul sahibi yabancıların vatandaşlığa geçişi için gereken

1MADDE 1 – 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “MADDE 35 – Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz.

Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.

2 Katma Değer Vergisi Genel Uygulama tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ (seri no: 12): “12. Konut veya İş Yeri Teslimlerinde İstisna 3065 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasına 23/2/2017 tarihli ve 6824 sayılı Kanunun 7 nci maddesi ile 1/4/2017 tarihinden itibaren uygulanmak üzere,”) Konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde uygulanmak ve bedeli döviz olarak Türkiye’ye getirilmek kaydıyla, Gelir Vergisi Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 2 numaralı bendinde belirtilenler hariç olmak üzere çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye’de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye’de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye’de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yeri teslimleri bendi eklenmiştir.

3 Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik’in yabancıların “İstisnai olarak Türk vatandaşlığı- ni” düzenleyen 20’nci maddesi ilgili yönetmeliği 20’nci maddesinin ikinci fıkrasının yeni hali:

“(2) Aşağıdaki şartlardan herhangi birini sağlayan yabancı, Kanunun 12’nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında Cumhurbaşkanı kararı ile Türk vatandaşlığını kazanabilir: b) En az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmaz tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen,...

asgari taşınmaz bedeli 1 milyon dolardan 250 bin dolara çekilmiştir. Türk Lirasındaki değer kaybı yanısıra, karşılıklılık şartı, KDV istisnası ve vatandaşlık hakkı düzenlemeleri ile özellikle 2012-2018 yıllarında, konjoktüre bağlı dalgalanmalar yaşansa da genel olarak yabancılara yapılan satışlarda yukarı yönlü bir eğilim kendisini göstermiştir.

4. Yabancılara Konut Satışında Ülke Payları

Yukarıda sayılan değişkenler yanısıra, özellikle 2012-2018 aralığında yapılan yasal düzenlemeler ve 2017 sonrasında değer kaybeden Türk Lirası sonucunda ivme alan yabancılara konut satışlarda hangi uyrukların ağırlıklı talebi oluşturduğu ve yonenilen illerde çalışmaya renk katacak diğer konu başlığıdır.

Tablo 1. Ülke Paylarına Göre Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları, 2015-2018

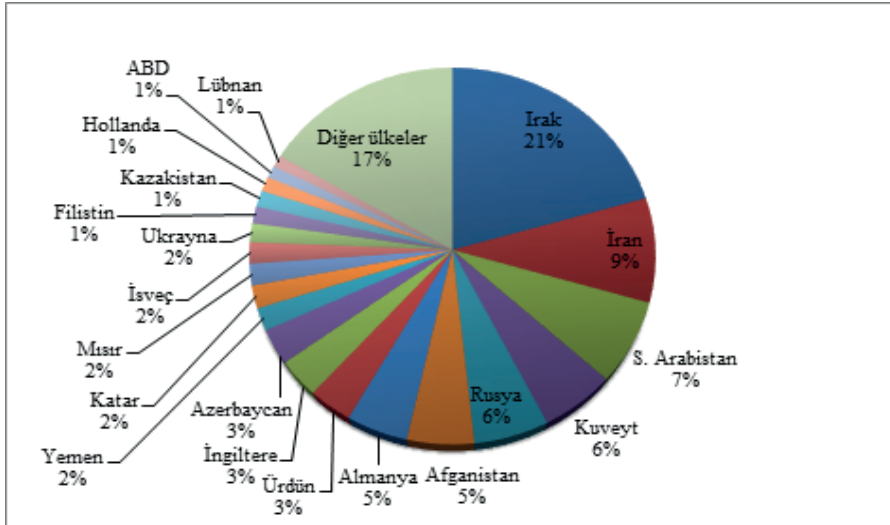
| 2015 | | 2016 | | 2017 | | 2018 (1) | |
|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|
| Toplam | 22 991 | | 18 391 | | 22 428 | | 30 712 |
| Irak | 4 228 | Irak | 3 036 | Irak | 3 805 | Irak | 6 305 |
| S. Arabistan | 2 704 | S.Arabistan | 1 886 | S.Arabistan | 3 345 | İran | 2 754 |
| Kuveyt | 2 130 | Kuveyt | 1 744 | Kuveyt | 1 691 | S. Arabistan | 2 217 |
| Rusya | 2 036 | Rusya | 1 224 | Rusya | 1 331 | Kuveyt | 1 786 |
| İngiltere | 1 054 | Afganistan | 1 205 | Afganistan | 1 078 | Rusya | 1 779 |
| Almanya | 869 | İngiltere | 827 | Azerbaycan | 942 | Afganistan | 1 591 |
| Azerbaycan | 815 | Almanya | 714 | İngiltere | 794 | Almanya | 1 468 |
| İran | 744 | İran | 664 | İran | 792 | Ürdün | 1 049 |
| Afganistan | 656 | Azerbaycan | 610 | Almanya | 772 | İngiltere | 1 013 |
| Ukrayna | 608 | Ukrayna | 484 | Mısır | 587 | Azerbaycan | 940 |
| İsveç | 541 | İsveç | 417 | Ukrayna | 505 | Yemen | 600 |
| Kazakistan | 540 | Kazakistan | 380 | Ürdün | 483 | Katar | 598 |
| Norveç | 453 | Mısır | 348 | İsveç | 406 | Mısır | 570 |
| Libya | 427 | Ürdün | 345 | B.ArapEmirl. | 401 | İsveç | 562 |
| B.ArapEmirl. | 332 | Norveç | 296 | Yemen | 390 | Ukrayna | 502 |
| Mısır | 318 | Çin | 281 | Filistin | 337 | Filistin | 445 |
| Katar | 277 | Katar | 256 | Kazakistan | 334 | Kazakistan | 435 |
| Çin | 271 | Hollanda | 217 | Katar | 305 | Hollanda | 379 |
| Ürdün | 243 | Belçika | 198 | Norveç | 273 | ABD | 321 |
| Yemen | 231 | B.ArapEmirl. | 192 | Belçika | 219 | Lübnan | 314 |
| Diğer ülkeler | 3 514 | Diğer ülkeler | 3 067 | Diğer ülkeler | 3 638 | Diğer ülkeler | 5 084 |

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Konut Satış İstatistikleri (1) 2018 verileri Ekim ayına kadardır.

*Ülke uyruklarına göre konut satış sayıları farklı uyrukların aynı konutu satın alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

Ülke paylarına göre yabancılara yapılan konut satışında, yıllar itibariyle dikkati çeken, Iraklıların zirveyi bırakmadıkları ve yıllar içerisinde toplam içerisindeki paylarını sürekli arttırdıklarıdır.

2018 itibarıyla, 6305 konut satın alan Iraklılar bu rakamla, toplam satışların yaklaşık %21'sini oluşturmaktadırlar. Aynı yıl Iraklıları 2754 konutla İranlılar, 2217 konutla Suudi Arabistanlılar, 1786 konutla Kuveytli ve 1779 konutla Ruslar izlemektedir. İlk üç sırayı paylaşan Irak, İran ve Suudi Arabistan uyruklu yatırımcıların, yabancıya satılan toplam konutun yüzde 37'sine sahip olduğu da görülmektedir.



Grafik 4. Yabancılar Yapılan Konut Satışlarında Ülke Payları (2018)

Kaynak:Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Konut Satış İstatistikleri

Daha çok yaz döneminde satışların hızlandığı Alman, İngiliz ve İsveçlilerin ise, ele alınan yıllar itibarıyla, yukarıda sayılan ülkelerin gerisinde kaldığı görülmektedir. Bir başka deyişle, yabancı konut satış ağırlıklandırmasında, son yıllarda Avrupa ülkelerinin payı azalırken, Orta Doğu ülkelerinin payının arttığı görülmektedir (GYODER 2016:14).

5. Yabancılar Konut Satışında İllerin Aldığı Paylar

Yabancılar yapılan satışların toplam satışlar içindeki payı %2,5'ler düzeyindedir. Her ne kadar bu oran küçük bir paya işaret etse de yöneldiği illerdeki konut sektöründe önemli rol oynayabilmektedir. Nitekim, yerli tüketicinin talebinin düşmesine bağlı fiyat artışının yavaşladığı ülke konut piyasasına rağmen özellikle tercih edilen illerde bu durum daha az hissedilir olmuştur (Sezgin,2018:19-20).

Yabancıların artan konut talebinin daha çok denize kıyısı olan, metropol olma özelliği olan yada termal turizm ağırlıklı olduğu bölgelerde olduğu görülmektedir. Özellikle sahil kesimlerinde bir yandan turizm amaçlı ikinci konut talebi etkili olurken, bir yandan da Avrupalı emekli göçünün etkisi görülmektedir. Avrupalı yatırımcıların yanısıra Körfez Sermayesi ve Arap yatırımcıların da Bursa ve Yalova'yı özellikle hareketlendirdiği söylenebilmektedir.

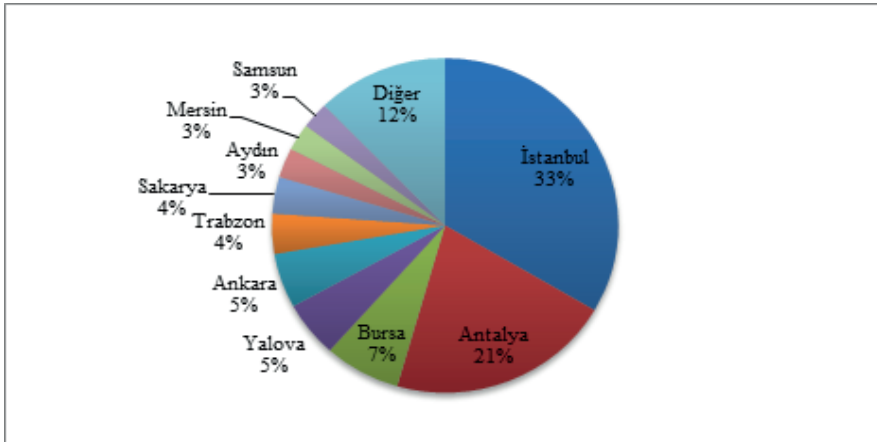
Gerek son yılların verileri gerekse 2018 yılına yabancıların il tercihi açısından bakıldığında ise, İstanbul'un değişmeyen önderliğinin olduğu görülmektedir. Bu durumun arkasında, uluslararası ulaşım kolaylığı, turizm, uluslararası standartlarda marka projelerin ürünü konut ve ofis talebine cevap verebilme potansiyeli yatmaktadır. Diğer yandan, her ne kadar ülke genelinde ilk sıraları

bırakmıyor olsa da, İstanbul Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2018 raporuna göre, listede Türkiye'den yer alan tek şehir olarak malesef 2012 yılındaki birincilik pozisyonundan son yıllarda oldukça gerilere düşmüş durumdadır. Bunun arkasında ise, ülkenin kendi iç dinamikleri yanısıra çevre ülkelerdeki politik belirsizliklerinde yansımalarını olduğu düşünülmektedir (Gayrimenkul Türkiye, 2017:5).

Tablo 2. İllere Göre Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları, 2013-2018

| | 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | | 2018(1) |
|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|---------|
| | 12181 | | 18959 | | 22830 | | 18189 | | 22234 | | 30431 |
| Antalya | 5548 | Antalya | 6542 | İstanbul | 7493 | İstanbul | 5811 | İstanbul | 8182 | İstanbul | 10178 |
| İstanbul | 2447 | İstanbul | 5580 | Antalya | 6072 | Antalya | 4352 | Antalya | 4707 | Antalya | 6397 |
| Aydın | 1112 | Aydın | 1191 | Bursa | 1501 | Bursa | 1318 | Bursa | 1474 | Bursa | 2167 |
| Muğla | 1053 | Muğla | 1051 | Yalova | 1425 | Aydın | 871 | Yalova | 1079 | Yalova | 1642 |
| Mersin | 545 | Bursa | 954 | Aydın | 1107 | Yalova | 822 | Trabzon | 978 | Ankara | 1604 |
| Bursa | 375 | Mersin | 783 | Sakarya | 833 | Trabzon | 810 | Aydın | 826 | Trabzon | 1183 |
| Yalova | 284 | Yalova | 765 | Muğla | 830 | Sakarya | 657 | Ankara | 817 | Sakarya | 1080 |
| İzmir | 194 | Sakarya | 512 | Trabzon | 778 | Muğla | 632 | Sakarya | 770 | Aydın | 869 |
| Ankara | 175 | Ankara | 369 | Mersin | 717 | Ankara | 623 | Muğla | 634 | Mersin | 797 |
| Sakarya | 103 | Trabzon | 225 | Ankara | 599 | Mersin | 580 | Mersin | 600 | Samsun | 778 |
| Diğer | 345 | Diğer | 987 | Diğer | 1475 | Diğer | 1713 | Diğer | 2167 | Diğer | 3736 |

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Konut Satış İstatistikleri, (1) 2018 verileri Ekim ayına kadardır.



Grafik 4. Yabancılara Yapılan Konut Satışlarında İllerin Payları (2018)

Kaynak:Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Konut Satış İstatistikleri

6. Ekonometrik Metodoloji

Çalışmada, Türkiye’de yabancılara yapılan konut satışları (YKS) ile reel efektif döviz kuru (REDK) arasındaki ilişkinin ortaya konması amaçlanmıştır. Veri temin kısıtına bağlı olarak 2013(1)-2018(10) dönemi aylık veriler kullanılarak yapılan çalışmada, veri kaynağı, yabancı konut satışları için Türkiye İstatistik Kurumu iken, reel efektif döviz kuru için Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Elektronik Veri Dağıtım Sistemidir. Zaman serilerinin analizleri, Eviews 10.0 paket programı kullanılarak yapılmıştır.

6.1. Veri Seti, Verilerde Uygulanan Değişiklikler ve Yöntem

Reel efektif döviz kuru endeksleri, ülkenin fiyat düzeyinin dış ticaret yaptığı ülkelerin fiyat düzeyleriyle oranlanmasının ağırlıklı geometrik ortalaması alınarak hesaplanmakta ve ülkede, yabancı para birimlerinin satın alma gücünü ve ülkenin rekabet gücünü ölçmektedir. Türkiye’nin dış ticaretinde yüksek pay sahibi ülkelerin para birimlerinden oluşan ve ticaret hacmine göre ağırlıklandırılmış kur sepeti karşısında Türk Lirasının nispi fiyat etkilerinden arındırılmış hali reel efektif döviz kurunu vermektedir.

TCMB, REDK’nu aşağıdaki formül yardımıyla hesaplanmaktadır:

$$REDK = \prod_{i=1}^N \left[\frac{P_{TUR}}{P_i * e_{i,TUR}} \right] w_i$$

Denklemden yer alan w_i ‘i’ ülkesinin Türkiye’nin REDK endeksindeki ağırlığını, P_{TUR} Türkiye’nin fiyat endeksini, P_i ‘i’ ülkesinin parasının TL cinsinden kur değerini ve N ülke sayısını göstermektedir (Yahya & Hüsnü 2015:6).

Çalışmada, reel efektif döviz kuru endeksi, verilerin birlikte hareketinin daha rahat görülebilmesi amacıyla, sözkonusu verinin diğer bir gösterim biçimi olan $1/REDK$ serisine dönüştürülmüştür.

Dolayısıyla, Merkez Bankasınca açıklanan reel döviz kuru endeksindeki artış, reel değer kazancını ifade etmekteyken, çalışmada alınan REDK formülü doğrultusunda, reel kurdaki artış Türk Lirası’nın değer kaybını anlatmaktadır. Nominal döviz kurunun yükselmesi durumunda, yerli ve yabancı ülkenin tüketim sepetlerinin fiyatı aynı kalsa da, reel döviz kuru yükselecektir. Reel döviz kurundaki bu yükselmenin anlamı ise, yabancı paranın yerli ülkedeki satın alma gücünün arttığını göstermektedir (Evrensel, 2018:2).

Çalışmada kullanılan ikinci değişken yabancı konut satışlarıdır.

Her iki değişkende 2013 yılına endekslenmiştir. Ayrıca, serilerin ortalama bir değer etrafında yer almalarını sağlamak amacıyla analizde değişkenlerin logaritmik değerleri kullanılmıştır.

Çalışmanın amacı doğrultusunda, serilerin durağanlık analizi yapılmış, durağanlık seviyelerine bağlı olarak eşbütünleşme analizi ve hata düzeltme modellerine yer verilmiştir. Ardından, uzun dönem katsayılarının belirlenmesi için DOLS (Dynamic Ordinary Least Squares-Dinamik En Küçük Kareler) yöntemi kullanılmıştır.

6.2. Durağanlık ve Birim Kök Testi

Zaman serisi analizinde, farklı zaman noktalarında o deđiřkене ilişkin gözlemler arasındaki bağımlılık araştırılırken, sahip olduğu trendin yapısı önem taşımaktadır. Çünkü, değişkenler arasında ekonometrik olarak anlamlı ilişkiler elde edilebilmesi, analizi yapılan serilerin güçlü bir trend taşımamasına bağlıdır. Bir başka ifadeyle, zaman serisi analizinde gözlenen serinin yapısı hakkında doğru çıkarımlar yapabilmek için serinin durağan olması gerekir.

Durağanlık, süreçte hakim olan olasılık kanunlarının zamanla değişmemesi temel fikrine dayalı istatistiksel bir dengeyi ifade etmektedir. Herhangi bir y_t serisinin durağanlık koşulları aşağıdaki gibidir:

$$E[(y_t - \mu)^2] = E[(y_{t-s} - \mu)^2] = \sigma^2 y \quad [var(y_t) = var(y_{t-s}) = \sigma^2 y]$$

$$E[(y_t - \mu)(y_{t-s} - \mu)] = E[(y_{t-j} - \mu)(y_{t-j-s} - \mu)] = \gamma_s$$

$$[cov(y_t, y_{t-s})] = cov(y_{t-j}, y_{t-j-s}) E(y_t) = E(y_{t-s}) = \mu$$

μ, σ^2, γ_s sabit (Enders 1995, s.68-69).

Eğer, değişkenlere ait zaman serileri yukarıdaki koşullardan bir yada daha fazlasını sağlamıyor, dolayısıyla, durağanlığı bozucu en önemli unsur olan trendi içeriyorsa aralarında anlamlı bir ilişki olmasa dahi yüksek bir R^2 değeri vererek, modelde bulunan değişkenler arasındaki ilişki için yanıltıcı sonuçlara götürebilecektir (Sjö, 2008:2). Oysa, gözlenen yüksek R^2 iki değişken arasındaki gerçekteki ilişkiden ziyade bu trendden kaynaklanmakta ve sahte regresyon problemini beraberinde getirmektedir. Bu nedenle, zaman serilerinin durağanlığı araştırılmalıdır (Kutlar, 2000:17). Zaman serisinin nasıl bir süreçten geldiğini anlamak için, serinin her dönemde aldığı değerin daha önceki dönemlerdeki değerleriyle regresyonunun bulunması gerekmektedir. Bu amaçla geliştirilen birim kök testi ile serilerin durağan olup olmadıkları belirlenebilmektedir.

Zaman serisinin durağanlığını araştırılmasında sıklıkla kullanılan birim kök testlerinden biri de, otokorelasyonları elimine edebilmek için gecikmeli değerleri de içeren Genişletilmiş Dickey-Fuller (Augmented Unit Root Test, ADF) testidir.

$$\Delta y_t = \delta y_{t-1} + \sum_{i=1}^k \delta_i \Delta y_{t-i} + u_t$$

$H_0: \delta=0$ (seriler durağan değildir) ve $H_0: \delta < 0$ (seriler durağandır) hipotezinin test edildiği testte, kabul ve red sınırları MacKinnon kritik değerleridir. ADF istatistiğinin mutlak değeri $<$ MacKinnon kritik değeri ise, $H_0: \delta=0$, önsavı kabul edilir ve seri durağan değildir. ADF istatistiğinin mutlak değeri $>$ MacKinnon kritik değerine ise serinin durağan olduğu sonucuna varılır (Sjö, 2008:5).

Çalışmada değişkenler Genişletilmiş Dickey-Fuller (ADF) birim kök testi ile durağanlık sınamasına tabi tutulmuş ve sonuçları tablo 3 aracılığıyla verilmiştir.

LREDK ve LYKS değişkenlerinin durağanlık sınaması sonuçlarına göre düzeyde birim kök taşıdığı tespit edilen serilerin birinci farkta $I(1)$ durağanlaşmış oldukları görlmektedir.

Tablo 3. ADF Birim Kök Testi Sonuçları

| Değişken | ADF test ist. | Olasılık | Durağanlaşma sırası |
|----------|---------------|----------|---------------------|
| LREDK | -6.915044 | 0.0000 | I(1) |
| LYKS | -10.01124 | 0.0001 | I(1) |

6.3. Engle-Granger Eşbütünleşme Testi

Durağan olmayan serilerin farklarının alınarak durağan hale getirilmesi, sadece değişkenin geçmiş dönemlerde maruz kaldığı kalıcı şokların etkisini yok etmekle kalmayıp, aynı zamanda bu şokların dışında varolabilecek uzun dönemli ilişkilerin de ortadan kalkmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla bu şekilde durağanlaştırılan seriler arasında bulunacak bir regresyon, uzun döneme ait bilgilerin de yok edilmesi nedeniyle, bir uzun dönem denge ilişkisi vermeyecektir (Tarı, 1999:370).

Bu nedenle, durağanlığı fark alınarak sağlamadan önce, eşbütünleşme analizi yapmak oldukça önemlidir. Eşbütünleşme serilerin aynı dereceden durağanlıkları olarak tanımlanmaktadır (Engle & Granger, 1987:251-252). İki seri eşbütünleşik ise, düzey değerleriyle yapılacak analizlerde elde edilen regresyon sahte değil gerçek olacağından, ilgili serileri durağanlaştırmaya gerek yoktur ve böylece uzun dönem ilişkisinin modellenmesine ve tahmin edilmesi de mümkün olabilmektedir (Stock & Watson, 1993:783).

Durağan olmayan ve bütünleşme sıraları aynı olan değişkenler arasında regresyon eşitliğinin tahmini için, uygulamada Engle Granger (1987) ve Johansen Eşbütünleşme testleri kullanılmaktadır (Utkulu, 2012:5). İkincisinin, ilkinin çok denklemliler için geliştirilmiş biçimi olması ve çalışmada iki serinin olduğu tek denklemliler bir model ile çalışılması nedeniyle eşbütünleşmenin tespit edilmesinde Engel-Granger testi kullanılmıştır.

Eşbütünleşmiş, durağan olmayan değişkenlerin bir hata düzeltme mekanizması ile modellenmesine imkan tanıyan bu test böylece uzun dönem denge ilişkisi ile kısa dönem dinamik ilişkileri bütünleştirmiştir. Engel-Granger testinde değişkenlerin regresyon eşitliğinin tahmininin ardından, bu tahminden elde edilen artıkların birim kök içerip içermediğinin testi yapılır. Regresyon tahmininden elde edilen artıklar durağan (birim kök içermiyor) ise, model artık sahte regresyon içermeyecektir ve bulunan tahmin uzun dönemli denge ilişkisiyi yansıtır olacaktır (Enders, 1995:37; Utkulu, 2012:5; Sjö, 2008:10). Nitekim, ortak bütünleşmenin gerekli koşul olduğu hata düzeltme modelleri, hem değişkenler arasındaki uzun dönem ilişkileri, hem de kısa dönem dengesizlik davranışlarını birleştirmeyi amaçlamaktadır. Bir başka deyişle, uzun ve kısa dönem davranışlarını birlikte içermektedir (Ramanathan, 1992: 446).

Aynı seviyeden durağan olmaları nedeniyle eşbütünleşmiş olabilecekleri varsayılan LYKS ve LREDK değişkenlerinin bu olasılıklarının sınanması için Engle-Granger (1987) Eşbütünleşme testi kullanılmıştır.

Tek denklemliler dayanan model çalışmasında, sözkonusu sınama için Eviews (10.0) programının tek denklemliler için hesapladığı Engle-Granger Eşbütünleşme tau istatistiği (t istatistiği) ve eşbütünleşme regresyonundaki değişkenlere ilişkin kalıntıların normalize edilmiş otokorelasyon katsayısına ilişkin z istatistikleri serilerin eşbütünleşme durumları hakkında bilgi vermektedir.

Analiz sonuçlarına göre, LYKS değişkenine ilişkin elde edilen t ve z istatistiklerinin her ikisi de eşbütünlüğün olmadığını yani artıklarda birim kök olduğunu iddia eden boş hipotezi %5 anlamlılık düzeyinde red etmekte ve değişkenler arasında bir eşbütünlüğün olduğunu işaret etmektedir. Buna göre, LYKS ve LREDK serileri eşbütünlüğün değişkenlerdir.

Tablo 4. Tek Denklemlili Engle-Granger Eşbütünlüğün Testi Sonuçları

| Değişken | t-istatistiği | Olasılık | z - istatistiği | Olasılık |
|----------|---------------|----------|-----------------|----------|
| LYKS | -3.305447 | 0.0656 | -21.35317 | 0.0274 |
| LREDK | -3.047536 | 0.1126 | -16.59618 | 0.0858 |

Çalışmada eşbütünlüğün varlığını ifade eden ikinci bir sonuç, yine aynı temele dayanmakla beraber iki aşamalı Engle-Granger Eşbütünlüğün testi.

İki aşamadan oluşan bu eşbütünlüğün testinin birinci aşamasında YKS'nin bağımlı, REDK'nun ise bağımsız değişken olarak yer aldığı basit regresyon denklemi (1), En Küçük Kareler (EKK) yöntemiyle tahmin edilmiştir. Ardından, (1) nolu denkleme ait hata terimleri (2) elde edilmiştir.

$$LYKS_t = \beta_0 + \beta_1 REDK_t + u_t \quad (1)$$

$$LYKS = -6.324243 + 2.419955 LREDK$$

$$(t \text{ ist.}) (-5.712184) + (10.43166)$$

$$\Delta u_t = \eta + \lambda u_{t-1} + \sum_{i=1}^k \gamma \Delta u_{t-i} + \varepsilon_t \quad (2)$$

Hesaplanan hata terimlerinin durağanlık analiziyle tamamlanan testin ikinci aşamasına göre, artıkların birim kök sonucunda seviyede durağanlıklarının sağlanmış olması değişkenler arasında eşbütünlüğün varlığını göstermektedir. Bir başka ifadeyle, serilerin durağan hata terimleri, sözkonusu değişkenler arasında uzun dönemli ilişkisinin varlığına işaret etmektedir (Ayla & Kızıltan, 2018: 27).

Tablo 5. Engle Granger Hata terimi Birim Kök Sınaması

| | ADF test | Kritik değerler | |
|----------|-----------|-----------------|-----------|
| Residual | -3.268740 | 1% | -3.528515 |
| | | 5% | -2.904198 |

6.4. Hata Düzeltme Modeli

Değişkenlerin dinamik davranışları uzun dönemde birlikte hareket ederken bazı sapmalar gösterirler. Bu durum uzun dönemde eşbütünlük olan değişkenlerin üzerinde görülebilecek bir durumdur ve kısa dönemin belirleyicileri olmaktadır. Bu durumun sonucunda ortaya hata düzeltme modeli çıkar. Hata düzeltme modellerinde hata düzeltme teriminin katsayısının negatif ve anlamlı olmaması gerekmektedir. Bu durum genel olarak, uzun dönemde eşbütünlük olarak birlikte hareket eden serilerde kısa dönemde ortaya çıkan sapmaların yakınsadığını göstermektedir (Enders,1995:356).

Incelediğimiz değişkenler arasında eşbütünleşme ilişkisinin bulunması, değişkenlerin kısa dönemdeki davranışları yanısıra uzun dönem dinamiklerini de ayrıca çözümlenebilmesine imkan tanıyan hata düzeltme modelinin analiz edilmesini mümkün kılmaktadır (Sjö, 2008:12). Eğer değişkenler arasında eşbütünleşme ilişkisi varsa, regresyon denkleminde elde edilen hatalar, hata düzeltme modelinin tahmin etmede kullanılabilirler (Yıldız & Aksoy, 2014:10). Hata düzeltme modeli, özetle, bağımsız değişkenin bağımlı değişken üzerindeki kısa ve uzun dönemli etkisi yanısıra, bir sapma olduktan sonra bağımlı değişkenin tekrar hangi hızla dengeye döneceğini belirtmektedir.

Eş bütünleşmiş değişkenler için hata düzeltme modeli aşağıdaki gibi formülize edilmektedir.

$$\Delta X_t = \alpha_0 + \sum_{i=1}^m \alpha_i \Delta X_{t-i} + \sum_{j=1}^n \gamma_j \Delta Y_t + \theta_1 EC_{t-1} + u_t$$

Denklemden yer alan EC_{t-1} değişkeni hata düzeltme terimidir ve eşbütünleşme serisinden elde edilen kalıntılar serisinin bir gecikmeli değerini yansıtır.

Hata düzeltme parametresi, model dinamiğini dengede tutmaya yarayan ve değişkenleri uzun dönem denge değerine doğru yakınlaşmaya zorlayan bir katsayıdır. Ayrıca, bağımlı değişkende kısa dönemdeki dengesizliğin ne kadarının bir sonraki dönemde düzeltildiğini de göstermektedir.

Sözkonusu parametrenin katsayısının sıfırdan farklı olması, tüm değişkenler arasında bir etkileşim sürecinin var olduğunu göstermekle birlikte, işareti, büyüklüğü ve istatistiksel olarak anlamlılığı da yorum açısından önemlidir. Uygulamada, hata düzeltme parametresinin negatif ve istatistiksel açıdan anlamlı olması beklenir. Bu durum, değişkenlerin uzun dönem denge değerine doğru yaklaştığının bir göstergesi iken; katsayının pozitif işarete sahip olması ise, ilgili değişkenin bir şokla dengeden uzaklaştığını ifade etmektedir.

Uyarlanma katsayısı olarak da adlandırılan katsayının büyüklüğü ise, uzun dönem denge değerine doğru yakınsama hızının bir göstergesidir. Yüksek bir uyarlanma katsayısı, o değişkenin önceki dönem dengesinden sapmaya tepkisinin büyük olduğunu ve sistemde meydana gelen bir şok karşısında, değişkenin dengeye gelmesinin fazla zaman almayacağını göstermektedir (Enders, 1995:365-366).

Bağımlı değişkenin yabancı konut satışları, bağımsız değişkenin ise reel efektif döviz kurunun birinci farkının olduğu, hata düzeltme modeli sonucu 3 nolu denklem aracılığıyla gösterilmektedir:

$$LYKS=0.021808 + 0.563017 LREDK- 0.315626 hataterim(-1) \quad (3)$$

$$(-3.540844)$$

Hata terimine ilişkin katsayı negatif ve istatistiksel olarak anlamlı bulunduğu bu durum, modelde hata düzeltme teriminin çalıştığını göstermektedir (Utkulu, 2012:6). Katsayının negatifliği ise, her dönem dengesizliğin bir kısmının giderilerek uzun dönemde dengeye yaklaşıldığını göstermektedir. Diğer bir deyişle, hata düzeltme katsayısının (-0.315626) anlamlılığı uzun dönem ilişkisinin varlığı doğrulanmakta ve her dönem dengesizliğin %31'lik bir hızla giderildiğini yansıtmaktadır. Buna göre $1/0.32= 3.125$ dönem ve $3.125/12=0,26$ (26 ay sonra) denge değerinden sapmalar ortadan kalkacaktır.

6.5. Dinamik En Küçük Kareler Yöntemi

Değişkenler arasında eşbütünleşme ilişkisinin tespit edilmiş, hata düzeltme modelleri ile kısa dönemli ilişki ve uzun dönem de dengeye yönelme süreçleri analiz edilmiştir. Serilerin uzun dönemli ilişkilerinin varlığı belirlendikten sonra, uzun dönem katsayılarının belirlenmesi için Dinamik En Küçük Kareler (Dynamic Ordinary Least Squares- DOLS) yöntemi kullanılacaktır.

Stock ve Watson (1993) tarafından özellikle küçük örnekli modeller için geliştirilen bu model, standart en küçük kareler (EKK) yönteminde meydana gelen küçük örnekleme ve dinamik yapının gözardı edilmesi sorununu ortadan kaldırarak, özellikle küçük örnekleme sahip modellerde daha doğru sonuçlar elde edilmesini sağlamaktadır. Ayrıca, tek denklem yaklaşımı olan bu model, açıklayıcı değişkenlerin bir gecikmeli değerini ve bir sonraki değerinin alınmasıyla sapma ve içsellik sorununu ortadan kaldırmaktadır.

Uzun dönemli dengenin bu yöntem ile tahmin edilmesinde, serilerin eşbütünleşmiş olması yeterli kabul edilmekte, ayrıca farklı düzeylerden eşbütünleşmiş olmaları da herhangi bir sorun olarak görülmemektedir (Masih & Masih,1996:322,326; Majeed, 2007:174).

Stock-Watson (1993) Dinamik En Küçük Kareler yöntemi (DOLS) aşağıdaki gibi modellenmektedir.

$$Y_t = \beta_0 + \beta X + \sum_{j=-q}^0 \bar{d} \Delta X_{t-j} + u_t$$

Bağımlı değişkeni Y, açıklayıcı değişkenleri X, ile $\bar{\beta}$ 'nin eşbütünleşik vektörü, p gecikme uzunluğunu, q ise sonraki dönem değerini ifade etmektedir.

Tahmin sürecinde, optimum gecikme (optimum lag) ve bir sonraki değer (lead) Akaike Bilgi Kriteri (AIC) doğrultusunda sırasıyla 0 ve 1 olarak tespit edilmiştir.

Dinamik En Küçük Kareler ile yapılan tahmin ile uzun dönem sonuçları tablo da verilmiş olup, analiz sonucuna göre, REDK'daki %1 oranında bir artışın, YKS'nı yaklaşık %2.67 oranında arttığı görülmektedir.

Tablo 6. Uzun Dönem Eşbütünleşme Katsayıları (DOLS)

| Bağımlı Değişken: LYKS | | | | |
|--|-----------|---------------|---------------|----------|
| Değişken | Katsayı | Standart Hata | t-istatistiği | Olasılık |
| LREDK | 2.678475 | 0.439300 | 6.097146 | 0.0000 |
| C | -7.519506 | 2.088074 | -3.601169 | 0.0006 |
| $R^2=0.642363$ $\bar{R}^2=0.625599$ $JB=2.654746$ (JB Olasılık=0.265173) | | | | |

7. Sonuç

Ekonomilere çarpan etkisiyle önemli ivme veren inşaat sektörünün, Türkiye'de yaklaşık %60'ını oluşturan konut sektörü tüm dünyada olduğu gibi, hem ulusal hem de uluslararası ekonomik dinamiklerden etkilenen bir yapıya sahiptir.

Ülkemizde 2013-2018 yılları arasında, yabancılara yapılan satışlarda 2016 yılındaki gerileme haricinde yüksek oranlı artışlarla karşılaşmıştır. En düşük yıllık artışın %20 olduğu yabancılara satışta, en yüksek artış oranı 2014 yılında %56 iken; 2018 yılında da % 37'ler civarında gerçekleşmiştir. Diğer yandan, toplam satışlar içinde ortalama %1,5 civarında yer alan yabancılara konut satışı, 2018 yılına gelindiğinde %2,5'lik bir paya ulaşmıştır.

Yabancılara yapılan konut satışlarında görülen bu gelişmenin arkasında, Türk Lirası'ndaki değer kaybının öncelikli ve öncül bir rolü sözkonusudur. Ayrıca, karşılıklılık şartı, KDV istisnası ve vatandaşlık hakkı düzenlemeleri gibi yasal düzenlemelerle gelen teşvikler ve diğer genel belirleyiciler de yabancılara yapılan satışların yukarı yönlü eğilimini desteklemektedir.

Yabancıların konut yatırımlarının artışı, yurtdışında düşen talebin ve daralan sektörün telafi edilmesi açısından büyük önem taşımakla birlikte, ülkeye doğrudan yabancı sermaye girişiyle ödemeler dengesine kaynak sağlaması açısından da önem arz etmektedir. Nitekim, 2013-2018 arasında, toplamda 78.112 milyar dolar doğrudan sermaye girişinin, 24.162 dolarlık kısmı gayrimenkul alımları amacıyla gelmiştir.

Bir yandan kurdaki yabancı satın alma gücü artışı lehine değişimler, bir yandan da teşviklerle yabancılara yapılan satışların ekonomide hareket yarattığı ve olumlu yansımalarının alındığı da görülmektedir. Ancak, yabancıların konut ve daha geniş çerçevede taşınmaz mal edinimi, Türkiye'nin jeopolitik konumu nedeniyle sadece ekonomik değil, aynı zamanda güvenlik ekseninde de ele alınarak yürütülmesi gereken bir politikayı zorunlu kılmaktadır (Mutlu, 2005:297).

Reel kurdaki değişimlere odaklanarak yabancı konut piyasasını irdelemeye çalışan ve çalışmanın ileride yapılabilecek bir uzantısı da, sözkonusu duruma bağlı gelişen talebin yıllar içerisinde ekonomik, sosyolojik hatta ekolojik değişimler yanısıra bölgesel ve sektörel değişimler yaratıp yaratmayacağına incelenmesidir.

Kaynakça

- Alper, A. E. (2017). İnşaat sektörünün ekonomik büyümedeki rolü:Türkiye örneği. Çukurova Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi , 26 (2), 239-247
- Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.. (2018). Gayrimenkul ve konut sektörüne bakış. Mayıs, 1-109
- Enders, W. (1995). Applied Econometric Time Series.New York: John Wiley and Sons, Inc.
- Engle F. R., & Granger C. W. J. (1987). Co-Integration and error correction:Representation, estimation and testing. Econometrica, 55 (2), 251-276
- Evrensel A., What are real exchange rates?. Erişim Tarihi: 15.12.2018.<https://www.dummies.com/education/finance/international-finance/what-is-an-exchange-rate/>
- Gayrimenkul Türkiye. (2017). Gayrimenkulde gelişen trendler Avrupa 2018:Avrupa gayrimenkul sektörü 'lyimser ancak temkinli'. Kasım, Erişim Tarihi: 03.12.2018 <https://gayrimenkulturkiye.com/2018/12/05/gayrimenkulde-gelisen-trendler>
- Görer, T.N. (2017). Hayalet göç:Yaşam kalitesi arayışında Türkiye kıyı yerleşmelerine yönelik Avrupalı emekliler. İdealkent, (14), 206-233
- GYODER. (2016). Turkish real estate sector in numbers: Strong economy,investable Turkey. 1-29
- Milliyet Emlak Dergi, Döviz ve emlak sektörü arasındaki ilişki 2018'de nasıl olacak?. Erişim tarihi: 29.12.2018 <https://www.milliyetemlak.com/dergi/doviz-ve-emlak-sektoru-arasindaki-iliski-2018de-nasil-olacak/>
- Kadı, F. (2014).Türkiye'de yabancılara gayrimenkul satışı: Sektörel ve bölgesel inceleme. Akademik Araştırmalar Dergisi, (62),41-60

- Kocakale Y., & Toprak, H. H., (2015). Türkiye'nin reel efektif döviz kuru endeklerinin güncellenmesi. TCMB Ekonomi Notları, No. 15/06, 1-28
- Kutlar, A. (2000). Ekonometrik Zaman Serileri, Ankara: Gazi Yayınları
- Majeed, A. H. (2007). Estimating long-run elasticities of Jordanian import demand function: 1980-2004 an application of dynamic OLS. Applied Econometrics and International Development, 7 (2), 171-178
- Masih R., & Masih M. M. A. (1996). Stock-Watson dynamic OLS (DOLS) and error-correction modelling approaches to estimating long and short-run elasticities in a demand function: New evidence and methodological implications from an application to the demand for coal in Mainland China. Energy Economics, 18, 315-334
- Mutlu, L. (2005). Yabancı kişilerin taşınmaz mal edinimi yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye. <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2005-59-162>, TBB Dergisi, (55), 264-309
- Mutluer M., & Südaş İ. (2005). Yabancıların Türkiye'de mülk edinimi: Coğrafi bir yaklaşım. Ege Coğrafya Dergisi, 14, 45-55
- Ramanathan, R. (1992). Introductory Econometrics with Applications, The Dryden Press
- Sezgin Şat, A. (2018). İnşaat sektörü, Türkiye İş Bankası İktisadi Araştırmalar Bölümü, Şubat, 1-53
- Sjö, B. (2008). Testing for unit roots and cointegration. Erişim Tarihi: 2.12.2018. https://www.researchgate.net/publication/265151092_Testing_for_Unit_Roots_and_Cointegration_Guide
- Stock, H.J., & Watson W. M. (1993). A simple estimator of cointegrating vectors in higher order integrated systems. Econometrica, 61 (4), 783-820
- Tarı, R. (1999). Ekonometri, Alfa Yayınları-609, İktisat Dizisi No:032
- Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, <https://www.tcmb.gov.tr/>
- Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası (İNTES) (2018). İnşaat sektörü raporu, Eylül, 1-22
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Konut Satış İstatistikleri, <http://tuik.gov.tr>
- Türkiye Mütahhitler Birliği (TMB) (2018). İnşaat sektörü analizi yeni ekonomik program ve ekonomik gerçekler, Ekim, 1-26
- Utkulu, U. (2012). How to estimate long-run relationships in economics: An overview of recent developments. Erişim tarihi: 30.11.2018. www.deu.edu.tr/utku.utkulu/dosyalar/How_to_estimate_DOC
- Uyar, K.S.G., & Kılıç E. (2017). Yabancıların konut talebinin Türkiye'deki bölgesel konut talebi üzerine etkisi: Mekansal ekonometrik analiz. Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 4 (4), 292-306
- Yıldız, A., & Aksoy E. (2014). Morgan Stanley gelişmekte olan Borsa Endeksi ile BIST endeksi arasındaki eşbütünleşme ilişkisinin analiz edilmesi. Atatürk Üniversitesi İİB Dergisi, 28 (1), 1-23