

TÜRKİYE'DE İÇ GÖÇ HAREKETLERİNİN KONUT SATIŞLARINA ETKİSİ

ÖZ

Göç, doğum ve ölümlerle beraber bölge nüfus değişimine yol açan üçüncü faktördür. Sanayi inkuabına kadar göçün bölgesel nüfus üzerine etkisi sınırlıdır. Ancak sanayi inkuabıyla başlayan kırdan kente göç akımındaki süreklilik, göçün nüfus değişimindeki belirleyiciliğini arttırmıştır. Göçle birlikte yaşanan nüfus değişimi, beraberinde ilave konut ihtiyacını arttırmıştır. Kimi zamansa boşalan kentlerde atıl kalan konut yığılmasına sebep olmuştur. Bu çalışmanın amacı da Türkiye'de iller arasında yaşanan göçün, konut satışları üzerindeki etkisini sınamaktır. Çalışma 2013-2018 arasında kapsamaktadır. Veriler TÜİK'ten temin edilmiştir. Yöntem olarak Pearson korelasyon analizi ve tek değişkenli doğrusal regresyon analizi tercih edilmiştir. Korelasyon analizlerinde elde edilen bulgular, göç girişlerinin konut kredisine dayanmayan birinci el konut satışlarıyla 2013,2014 ve 2015 yıllarında pozitif yönde ilişkili olduğunu göstermektedir. Toplam birinci el konut satışlarıyla 2013 ve 2014 yıllarında pozitif ilişkiye sahiptir. Ancak diğer yıllar ve diğer konut satış türlerine göre bir ilişkinin olmadığı tespit edilmiştir. Konut satışlarıyla net göç hızı arasındaysa 2013-2017 arasında pozitif yönlü ilişki mevcutken bu ilişki 2018 yılında ortadan kalkmıştır. Göç çıkışlarıyla ikinci el konut türlerindeki satışlarla negatif ilişki 2013-2018 arasında istikrar kazanmıştır. Regresyon analizi sonuçlarına göre ise birkaç istisna dışında göç girişleri ve net göç hızının konut satışları üzerinde etkisi tespit edilememiştir. Ancak göç çıkışlarının konut satışlarını azaltıcı etkisi tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Emlak piyasası, konut piyasası, iç göç, bölgesel iktisat, bölge bilimi.

Jel Kodu: L85, R23, R31, R33.

Kaynak Göster (APA):

ÇİFTÇİ, M., (2019). TÜRKİYE'DE İÇ GÖÇ HAREKETLERİNİN KONUT SATIŞLARINA ETKİSİ. Uluslararası Afro-Avrasya Araştırmaları Dergisi, 5 (9) , 168-179.



MURAT ÇİFTÇİ
drmuratciftci@gmail.com
Orcid: 0000-0002-6277-6360

Araştırma Makalesi

Başvuru Tarihi: 15.11.2019
Kabul Tarihi: 31.12.2019

IMPACTS OF INTEGRAL MIGRATIONS WITHIN TURKEY ON THE HOUSING SALES

ABSTRACT

Migration is the third factor leading to the population change in the regions along with the birth and death. The impact of migration on the regional population was limited until the industrial revolution. However, continuity in rural-urban migration flows, which started with the industrial revolution, increased the determination of migration in population changes. The population changes with immigration increased the need for additional housing. At times, migration caused otiose housing in vacant cities. The aim of this study is to test the effect of experienced migration between provinces in Turkey, on the housing sales. The study covers between the 2013 and 2018. The data is obtained from TSI. As the methods, Pearson correlation analysis and univariate linear regression analysis are chosen. Findings from the correlation analysis show that migration inflows are positively related to non-mortgage-based first-hand house sales in 2013, 2014 and 2015. Total first-hand house sales have a positive relationship in 2013 and 2014 with migration inflows. However, it has been determined that there is no relation with respect to other years and other types of housing sales. While there is a positive relationship between house sales and net migration velocity between 2013 and 2017, this relationship disappeared in 2018. The negative relationship between the outflows of immigration and house sales has stabilized between 2013 and 2018 due to the second-hand housing sales. According to the results of the regression analysis, the impact of migration inflows and net migration velocity on house sales could not be determined beside a few exceptions. However, the reducing effect of migration outflows on house sales is determined.

Keywords: Real estate, housing market, internal migration, regional economics, regional sciences.

Jel Classification: L85, R23, R31, R33.

Cite (APA):

ÇİFTÇİ, M., (2019). TÜRKİYE'DE İÇ GÖÇ HAREKETLERİNİN KONUT SATIŞLARINA ETKİSİ. Uluslararası Afro-Avrasya Araştırmaları Dergisi, 5 (9) , 168-179.



MURAT ÇİFTÇİ
drmuratciftci@gmail.com
Orcid: 0000-0002-6277-6360

Research Article

Date Received: 15.11.2019
Date Accepted: 31.12.2019

GİRİŞ

Bölgesel düzeyde nüfusta zamana dayalı olarak yaşanan değişimde, bölge içi demografik etkenleri oluşturan doğumlara ve ölümlere ek olarak göç, önemli bir belirleyici konumundadır. Hatta zamana göre etki düzeyinde yaşanan karakter değişimi, doğum ve ölümlere göre göç hareketlerinde çok daha yüksek değişkenliğe sahiptir. Kimi zaman bulunan bir maden bir bölgeye yoğun göçün oluşumuna yol açabilir. Kimi zaman da yaşanan bir ekonomik kriz, bölgeleri hayalet kentlere veya kasabalara döndürecek düzeyde göç çıkışı yaşanmasına yol açabilir. Doğum ve ölüm hızlarına göre çok daha fazla değişkenlik arz eden göç hızında yaşanan değişim, aynı zamanda barınma ihtiyacını da üç demografik belirleyici içerisinde en yüksek etkileme gücüne sahiptir. Ancak göçmenlerin konut taleplerinde de karmaşık bir yapı mevcuttur. Göç edenlerin önemli bir bölümünün henüz konut alacak birikimleri olmamakta, ya da olsa bile yerleşik konuma geçene kadar mülk edinme pozisyonu almaktan kaçınılmaktadırlar. Konut satın almasalar bile yaşanan yoğun göç girişleri, en azından kiralık konut talebini arttıracaktır. Talep artışı kira düzeyini yükselteceğinden, çoğu zaman bir yandan konut fiyatlarının artışına yol açarken diğer yandan kiraya vermek amacıyla yerleşiklerin ya da bölge dışından gelen yatırımcıların konut satın alma taleplerini arttıracaktır. Böylesi bir durumda da göç girişlerinin dolaylı olarak satılık konut piyasasında talep artışına yol açmasıyla karşılaşmaktadır. Özetle konut satışları ile göç girişleri arasında pozitif, göç çıkışları arasındaysa negatif yönlü ilişkinin olması beklenendir.

Bu çalışmanın amacı da ülkemizdeki konut satışlarında iç göç hareketlerinin etkisini sınamaktır. Literatürde konuyla ilgili çalışmalar sınırlıdır. Mevcut sınırlı çalışmalarda da etki yönü ve şiddetinden ziyade, daha çok etkinin varlığı konusuna odaklanılmıştır. Sınırlı sayıdaki çalışmalarda aynı zamanda bölge düzeyinin il ve ilçe ölçeğine genelde inmediği, analizlerde kullanılan değişkenlerin oluşturulmasında da nüfus etkisinden arındırmaya genel olarak gidilmediği dikkat çekmektedir. Bu çalışmanın literatür açısından beklenen katkısı da, etki tespitinin yanı sıra etki yönü ve şiddetinin nüfus etkisinden arındırılmış verilerle sınanması noktasında şekillenmektedir. Çalışmanın önemi de, söz konusu katkı potansiyelinden ileri gelmektedir.

Çalışmada kullanılan veriler TÜİK'ten derlenmiş olup, il düzeyinde konut satış miktarlarının 2013 yılından itibaren mevcut oluşu, gerçekleştirilen uygulamadaki temel kısıtı oluşturmaktadır. Fonksiyonel ilişkiyi tespit amacıyla kullanılan EKK yöntemine göre gerçekleştirilen regresyon analizi, bu konudaki en yaygın ve köklü geçmişe sahip yöntemlerdendir. Keza fonksiyonel ilişki öncesinde konut satışları ile göç arasındaki ilişkiyi tespiti yönelik gerçekleştirilen bağıntı analizinde kullanılan Pearson korelasyon analizi de bir asrı aşan süredir küresel ölçekte en yaygın kullanılan analizler arasında yerini almıştır.

VERİ TASARIMI VE YÖNTEM

Çalışmada kullanılan veriler, Türkiye İstatistik Kurumu'nun biruni veri portalından derlenmiştir (TUİK, biruni.tuik.gov.tr). Veriler 2013-2018 yılları arasındaki altı yıllık dönemi içermekte olup yıllık verilerdir. Aynı zamanda da düzey 3'ü ifade eden il düzeyinde veriler edinilmiştir. Elde edilen ham verilerle uygulamaya gidilmemiştir. Bundaki temel sebepten nüfus etkisinin yol açmakta olduğu etkidir. Ham verilerin logaritmik forma indirgenmesi durumunda dahi veri setindeki iller arasında mevcut olan hassas değişkenliğin düzleştirilmesi riski oluşmaktadır. Bu da analizlerin yapay oluşumuna yol açabilecektir. Dolayısıyla da uygulamada kullanılan veriler, nüfus etkisinden arındırılmıştır. Bu kapsamda da aşağıdaki denklemlerde gösterildiği üzere değişkenlerin il nüfusuna bölünerek hesaplaması yoluna gidilmiştir. Değişkenlerin hesaplanma formülleri ise:

$$\text{Konut Satış Katsayısı}_{i,j} = \frac{\text{Konut Satış Sayısı}_{i,j} \times 1000}{\text{Nüfus}_i} \quad [1]$$

$$\text{Göç Giriş Hızı}_i = \frac{\text{Göç Giriş Miktarı}_i \times 100}{\text{Nüfus}_i} \quad [2]$$

$$\text{Göç Çıkış Hızı}_i = \frac{\text{Göç Çıkış Miktarı}_i \times 100}{\text{Nüfus}_i} \quad [3]$$

$$\text{Net Göç Hızı}_i = \frac{(\text{Göç Giriş Miktarı} - \text{Göç Çıkış Miktarı}) \times 100}{\text{Nüfus}_i} \quad [4]$$

şeklindedir. Buna göre i , i ilini sembolize ederken, j ise satışı yapılan j bina ve edinim türünü ifade etmektedir (Örneğin bina türü birinci el, edinim türü ipotekli konut kredisi kullanılarak satın alınan gibi...).

Çalışmada Pearson korelasyon analizi ve regresyon analizi olmak üzere iki yöntemden yararlanılmıştır. Korelasyon analizinde iki değişken arasındaki bağıntı yani ilişkinin tespitine odaklanılmaktadır. Bu analizle iki değişken arasında ilişkinin varlığı sınanırken, aynı zamanda ilişkinin yönü ve şiddetinin de tespiti yapılabilmektedir. Katsayı değeri, 0 ile ± 1 arasında değişmektedir. Şayet katsayı değeri 0 ise, iki değişken arasında herhangi bir ilişkinin olmadığı sonucuna varılmaktadır. Katsayı değeri +1 ise, iki değişken arasında mutlak pozitif yönlü ilişkinin var olduğu sonucu çıkartılmaktadır. Katsayı değerinin +1 olması ise, iki değişken arasında mutlak ters yönlü “negatif” ilişkinin mevcut olduğu anlamına gelmektedir. Ancak sebep – sonuca dayalı ilişki tespiti, korelasyon analiziyle yapılamamaktadır. Sebep sonuç ilişkisinin tespiti öncesinde, başlangıç analizi olarak korelasyon analizi gerçekleştirilmiştir. Ardından da regresyon analizine geçilmiştir. Regresyon analizinde sabit katsayı ve bağımsız değişken katsayısının istatistiksel anlamlılığının t testleri ile sınanması sonrasında modelde sabit varyans koşulunun sağlanıp sağlanmadığına yönelik çeşitli testler yapılabilmektedir. Bu çalışmada White testi kullanılmıştır. Ardından da modelde eksik bırakılan ya da bir başka ifadeyle olması gereken başka değişken/lerin olup-olmadığı sorusuyla tanımlama hatasının olup-olmadığını ifade etmektedir. Tanımlama hatasının olup-olmadığının sınanması ise Ramsey Reset testi ile yapılmaktadır. Analizler kesit düzeyde gerçekleştirildiğinden dolayı, zaman serilerine dayalı modellemelerde sınamasının yapılması gereken otokorelasyon, yapısal kırılma, birim kök – durağanlık testlerinin uygulanması söz konusu değildir. Çünkü kesit düzey analizlerde gözlemler kendi aralarında yer değiştirebilirler. Zaman serilerinde olduğu gibi birbirini takip etme zorunluluğu bulunmamaktadır (Bkz. Albayrak, 2008: 113; Şahinler, 2000: 62; Çiftçi, 2010: 1360; Tarı, 2005: Yavan, 2012: 27; 349; Erdoğan, 2016: 4). Kurulan modellerin zaman serisi olmaması sebebiyle birim kök ve otokorelasyon, regresyonun çoklu olmaması sebebiyle de çoklu doğrusal bağıntı sorununun olup-olmadığı sınanmamaktadır. Korelasyon analizleri SPSS 16.0 istatistik paket programında, regresyon analizleri ise Eviews 8.0’da gerçekleştirilmiştir.

İÇ GÖÇ HAREKETLERİ VE KONUT PİYASASI İLİŞKİSİ

Göç, doğum ve ölüm oranlarıyla birlikte bölgesel birimlerdeki nüfusta yaşanan zamansal değişiminin üçüncü temel aktörü özelliğindedir. Bu özelliği, özellikle sanayi inkılabı ile başlayıp uzun yıllar boyunca süren kırdan kente yönelik göç akımıyla önem kazanmıştır. Kırdan kente yönelik başlayan göç akımının doğal bir sonucu olaraksa barınma ihtiyacı kapsamında konut ihtiyacında ciddi artış yaşanmıştır. Ancak zamanla kırdan kente göç hareketi doygunluğa ulaşarak, kentler arasında yaşanan göçlere yerini bırakmıştır. Sürekli hareket halinde olan yeni nesil toplumdaysa doygun konut stoğu, konut ihtiyacının da kırdan kente göç sürecindeki şiddette yaşanmasını sınırlamıştır. Nitekim Grebler vd (1956: 12), 1950’lere

kadarki süreç için yaptıkları değerlendirmede, ABD’nde yeni konut inşaatlarında kırdan göç edenler dışındaki iç göçün ciddi bir etkisinin görülmediğini vurgulamaktadırlar.

Gelişmiş ülkeler cephesinden yaşanan doygunluğa karşılık, Türkiye’nin de arasında yer aldığı düşük ve orta gelirli ülkelerdeki kırdan kente göç hareketi, İkinci Dünya Savaşı sonrasında hız kazanmıştır. Az gelişmiş ülkelerin çoğunda hızlı göç hareketinin beraberinde getirdiği kentlerdeki yüksek nüfus artışı, kronikleşen konut kıtlığına yol açmıştır (Doeppers, 1983: 189).

Göçmenler, genel olarak servetten yoksun kitlelerden oluşmaktadır. Elbette bu durum göçmenlerin tümü için geçerli değildir. Ancak göç kararını alan birey/ailelerin, göç etme sebepleri içerisinde yaşadıkları yerdeki ekonomik imkânsızlıkların etkisi önem taşımaktadır. Bu durumda da ciddi bir servete sahip olanların ağırlığı ise sınırlanacaktır. Ancak konut sahipliği gibi ciddi birikim gerektiren varlığa sahip olma sadece göçmenler açısından değil, aynı zamanda yerleşikler açısından da konut ediniminde son derece sınırlayıcı özelliğe sahiptir. Yine de Ubogu (1988: 271) çalışmasında, bireylerin tasarruf etmede diğer ihtiyaçlarının karşılanmasına göre konut edinme amacının daha cazip olduğunu ve nüfus artışıyla birlikte yaşanan göçün, konut ihtiyacının sürmesine yol açacağını vurgulamaktadır. Dolayısıyla genel olarak konut edinimine yönelik her kesimde yaygın bir istencin olduğu nettir. Söz konusu sermaye birikimsizliğinin doğal bir sonucu olarak konut ediniminde ipotekli konut kredisi enstrümanlarının geliştirilmesi ihtiyacı oluşmuştur.

Ekleme gerekir ki uzun vadeli ipotekli konut kredileriyle gerçekleşen satışlar, bireylerin ve ailelerin coğrafi hareketliliğini de kısıtlamaktadır. ABD’nde yurttaşların toplumda mülkiyet sahibi olmayı hissetmeleri gerektiği düşüncesi 18. yüzyıla kadar dayanmakla birlikte Roosevelt, bu doğrultuda adımları atan kişi olmuştur. Roosevelt’in uygulamaya koyduğu New Deal Programı’na kadar ipotekli konut satışlarında vade uzunluğu genelde on yılın altında kalmıştır. Programın uygulanmasındaki amaç sadece halkın yaşam standartlarını arttırmakla sınırlı olmayıp, aynı zamanda mülkiyet sahipliğine dayalı bir yurttaşlık temasından da hareket edilmiştir. Böylece konut sahipliği yaygınlaşarak hem konut kredisi veren kurumlar stabilizeye kavuşturulmuş, hem de büyük buhranın tahripkar etkilerinin görüldüğü iki dünya savaşı arasındaki evrede sürekli coğrafi hareketlilik halinde olan toplumun büyük çoğunluğu yerleşmeye başlamıştır (Tabey vd, 1990: 1395-1396). Programla oluşturulan kurumlar federal devletin demirbaşı olarak uzun yıllar boyunca değişmeksizin varlıklarını sürdürmüşler ve bankacılık sistemi de ipotekli konut kredi arzını istikrarlı şekilde dünya savaşının bitişinden itibaren 40 yıl boyunca uygulayarak, geniş kitlelerin konut sahibi olmalarını sağlamıştır (Greer, 2014: 224). ABD’nde konut kredisi veren kuruluşlar, ekonomik genişleme ve göç alışı için son derece elverişli alanlar olduklarını düşündükleri büyükşehirler ve bölgesel merkezlerde portföylerini genişletip çeşitlendirmek amacıyla 1975-89 arası dönemde son derece istekli girişimlerde bulunmuşlardır (Rose ve Haney, 1990: 99). Gerçi Phillips-Patrick ve Rossi (1996: 21) çalışmalarında Washington D.C.’deki göç alış hızının ipotekli konut kredisi talebini arttırıcı etkisini tespit etmişlerse de, aynı etkiyi ipotekli konut kredi arzı üzerinde tespit edememişlerdir. Yani ipotekli konut kredisi enstrümanlarının yaratımı, bölgeden bölgeye değişiklik göstermiştir.

Göç hareketlerindeki bölgesel canlılık, beraberinde ipotekli konut kredilerini kapatma “ön/erken ödeme” eğilimini de zayıflatmakta olup bölgesel göç oranlarının koşullu ön ödeme oranlarını azaltıcı etkisinin olduğunu tespit eden çalışmalar da vardır (Hakim, 1997: 2). Bu sonuç, Dickinson ve Heuson (1994: 21)’un ifade ettikleri üzere göçün ekonomik büyüme gibi konut sahipliğinde el değiştirmeyi destekleyici etkisiyle de örtüşmektedir. Konutun el değiştirme sıklığı arttıkça, ön ödeme ihtiyacı da doğal olarak azalmaktadır. Keza Case ve Shiller (1996: 255) haciz oranlarında göçün negatif yönlü yani azaltıcı etkisinin olduğunu da tespit

etmişlerdir. Göçle birlikte canlanan konut piyasasında haciz sürecine gelmeden konutun el değiştirme olasılığı da doğal olarak yükselecektir.

Türkiye’de iç göçün konut piyasası üzerine etkilerini konu edinen sınırlı sayıda çalışma mevcuttur. Bu çalışmalardan bazılarıysa şu şekilde sıralanabilir:

Akseki ve Türkcan (2016: 2110-2111) çalışmalarında Türkiye’de düzey 2’ye göre iç göç alış ve net göç hızının konut satışlarıyla karşılıklı nedensellik ilişkisini analiz etmişlerdir. Toprak ve Işık (2018) çalışmalarında üniversite eğitimi almak için gelen göçmenlerin, Kütahya konut piyasasında niteliksel ve niceliksel olarak yeni bir talep yapısının oluşumundaki etkisini araştırmışlardır. Kangallı Uyar ve Kılıç (2017: 301-302) çalışmalarında ikamet izni olan yabancı sayısındaki artışın, konut satışları üzerinde arttırıcı etkisini tespit etmeye odaklanmışlardır. Çelik ve Kırıl (2018: 19-21) çalışmalarında konut talebinde göç alış ve göç veriş miktarlarının etkisini sorgulamışlardır.

BULGULAR

Çalışma kapsamında ilk olarak göç hızlarıyla bin satılan konut başına düşen nüfus değişkenleri arasındaki ilişkiyi tespit etmek üzere Pearson korelasyon analizleri gerçekleştirilmiştir. Göç giriş hızıyla konut satışları arasındaki korelasyonlar incelendiğinde, birinci el konut satışlarıyla düşük şiddetli pozitif yönlü ilişkisinin bulunduğu sonucuyla karşılaşılmıştır. Birinci el konut satışlarıyla olan korelasyon açısından da, ipotekli konut kredisiyle yapılan satışlarla göç giriş hızı arasında 2013-2018 arasındaki hiçbir yıl istatistiksel olarak anlamlı bir ilişkinin bulunmadığı sonucuyla karşılaşılmıştır. Buna karşılık birinci el konut satışları içerisinde ipotekli konut kredisi dışındaki satışlarla ve 2013-2015 arasındaki dönemde düşük şiddetli pozitif yönlü ilişki tespiti mümkün olabilmektedir. 2016 yılından itibaren göç giriş hızıyla herhangi bir satış türüne ve bina yapı özelliğine göre konut satışlarıyla istatistiksel olarak anlamlı ilişkinin mevcut olmadığı sonucuyla karşılaşılmıştır.

Göç çıkış hızının konut satışlarıyla olan ilişkisi incelendiğindeyse, birinci el konutlar içerisinde ipotekli konut kredisiyle satılanlar ile 2015-2017 yılları arasında negatif yönlü ve düşük şiddette korelasyonun olduğu görülmektedir. Diğer bir deyişle altı yılın üç yılında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişkinin varlığıyla karşılaşılmaktadır. 2016-2018 yılları arasındaysa göç çıkış hızının yine düşük şiddette ve negatif yönlü olarak ipotekli olmayan satış türlerine göre satışı yapılan birinci el konutlarla ilişkisi tespit edilmiştir. İpotekli ya da ipoteksiz birinci el konut satışlarının toplamıyla ise göç çıkışlarının ilişkisi, 2015 yılından itibaren düşük şiddette ve negatif yönlü olarak sürmektedir. Ancak genel olarak bakıldığında göç çıkışlarının birinci el konut satışlarıyla ilişkisinin her yıl istikrarlı şekilde oluşmadığı dikkat çekmektedir.

Göç çıkış hızının ikinci el konut satışlarıyla olan ilişkisi ise, birinci el konut satışlarına göre hem daha istikrarlı hem de daha yüksek şiddete sahiptir. Altı yılın tamamında ikinci el ipotekli konut satışlarıyla olan ilişkinin yönü yine negatif olup, ilişki şiddeti de düşük seviyede tespit edilmiştir. İkinci el ipoteksiz konut satışlarıyla olan ilişkisinin yönü ve şiddeti de aynı olmakla beraber sadece 2018 yılında istatistiksel olarak anlamlı ilişkinin sağlanamadığı görülmektedir. İpotekli ya da ipoteksiz bütün ikinci el konut satışlarıyla olan ilişkiyse 2013-2018 yılları arasındaki her yıl istatistiksel olarak anlamlı, düşük şiddetli ve negatif yönlüdür.

Göç çıkış hızının birinci ve ikinci el konut satışlarının bütünüyle olan ilişkisi incelendiğindeyse; ipotekli olarak yapılan satışlar toplamıyla altı yılın tamamında düşük şiddette ve negatif yönlü korelasyon kurulduğu sonucuyla karşılaşılmaktadır. İpoteğe dayanmayan konut satışları bütünüyle ise yine düşük şiddette ve negatif yönlü olan ilişkinin 2015 yılından itibaren gerçekleşebildiği görülmektedir. Konut satışlarının tamamıyla olan ilişkisi incelendiğindeyse, göç çıkış hızıyla konut satışları arasında 2014 yılındaki istisna dışında düşük şiddette ve negatif yönlü olarak korelasyonun oluştuğu sonucuyla karşılaşılmaktadır.

Net göç hızının konut satışlarıyla olan ilişkisindeyse 2018 yılına kadar tüm satış türlerindeki ve tüm bina türlerindeki konut satışlarıyla düşük ve orta şiddette ilişkinin varlığına karşılık, 2018 yılında hiçbir satış şekli ve bina yapısı türündeki satışla ilişkinin kurulamadığı dikkat çekmektedir.

Tablo 1: Göç Hızları İle Kişi Başına Düşen Konut Satışları Arasındaki İlişki (Korelasyon Analizi Bulguları, 2013-2018)

Yıllar	Göç Hızı	Birinci El Konut Satışları			İkinci El Konut Satışları			Toplam Konut Satışları		
		İpotekli	Diğer	Toplam	İpotekli	Diğer	Toplam	İpotekli	Diğer	Toplam
2013	Giriş	0,180	0,230*	0,222*	-0,004	0,097	0,068	0,081	0,163	0,140
	Çıkış	-0,203	-0,119	-0,157	-0,358**	-0,226*	-0,281*	-0,304**	-0,200	-0,246*
	Net	0,490**	0,470**	0,501**	0,395**	0,395**	0,415**	0,458**	0,463**	0,481**
2014	Giriş	0,147	0,285**	0,255*	0,037	0,118	0,101	0,089	0,200	0,174
	Çıkış	-0,196	-0,093	-0,132	-0,335**	-0,223*	-0,264*	-0,290**	-0,190	-0,228*
	Net	0,459**	0,508**	0,519**	0,494**	0,455**	0,486**	0,505**	0,522**	0,538**
2015	Giriş	0,123	0,245*	0,216	0,020	0,099	0,081	0,069	0,167	0,143
	Çıkış	-0,336**	-0,212	-0,266*	-0,404**	-0,268*	-0,321**	-0,397**	-0,268*	-0,321**
	Net	0,725**	0,705**	0,748**	0,679**	0,579**	0,637**	0,742**	0,679**	0,730**
2016	Giriş	0,040	-0,024	-0,003	-0,082	-0,038	-0,054	-0,050	-0,043	-0,045
	Çıkış	-0,341**	-0,246*	-0,306**	-0,468**	-0,376**	-0,423**	-0,417**	-0,449**	-0,366**
	Net	0,321**	0,162	0,237*	0,260*	0,245*	0,261*	0,262*	0,297**	0,229*
2017	Giriş	0,086	0,083	0,089	0,086	0,083	0,089	0,017	0,078	0,062
	Çıkış	-0,258*	-0,269*	-0,282*	-0,258*	-0,269*	-0,282*	-0,338**	-0,287**	-0,320**
	Net	0,443**	0,456**	0,480**	0,443**	0,456**	0,480**	0,503**	0,478**	0,512**
2018	Giriş	-0,053	-0,033	-0,039	-0,194	-0,110	-0,130	-0,134	-0,083	-0,097
	Çıkış	-0,218	-0,220*	-0,228*	-0,292**	-0,198	-0,224*	-0,277*	-0,223*	-0,243*
	Net	0,098	0,130	0,128	-0,054	-0,004	-0,014	0,024	0,056	0,052

* %5 hata payında istatistiksel olarak anlamlı

** %1 hata payında istatistiksel olarak anlamlı

İkinci aşamada regresyon modelleri kurularak sınama çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Buna göre göç giriş “alış” hızının her hangi bir satış türündeki ya da bina yapı özelliğindeki konut satışları üzerinde etkisinin olduğuna yönelik tespit bulunulamamıştır. Dolayısıyla göç alış hızının konut satışları üzerinde her hangi bir etkisinin varlığıyla, kurulan modeller çerçevesinde karşılaşılmamıştır.

Net göç hızının konut satışları üzerindeki etkisine yönelik oluşturulan modellerden sadece 2015 yılı için ipotekli olmayan konut satışları üzerinde pozitif yönde etkisinin olduğu tespit edilmiştir. Diğer yıllar içinse böyle bir etki tespitinde bulunulamamıştır (Bkz. Tablo 2).

Tablo 2: Net Göç Hızının Konut Satışlarına Etkisi (2015)

Bağımlı Değişken	Denklem				White		Ramsey-Reset		R ²
	c	Prob	β1	Prob	F	Prob	F	Prob	
Birinci El İpotekli Olmayan Konut Satışları	5,63	0,00	1,39	0,00	1,24	0,29	0,93	0,43	0,50
İkinci El İpotekli Olmayan Konut Satışları	5,74	0,00	1,92	0,00	2,11	0,13	0,73	0,54	0,34
Toplam İpotekli Olmayan Konut Satışları	11,37	0,00	3,31	0,00	2,02	0,14	1,02	0,39	0,46

Son olarak göç çıkış “veriş” hızının konut satışları üzerindeki etkisinin sınamasına geçilmiştir. Buna göre ilk olarak göç çıkış hızının 2013-2018 yılları arasında 2014 yılı hariç olmak üzere birinci el ipotekli konut satışları üzerinde negatif yönlü “azaltıcı” etkisinin olduğu tespit edilmiştir. Belirginlik katsayısı değerlerine göre birinci el ipotekli konut satışlarındaki değişkenliğin %4 ile %12’si arasındaki kısmının göç çıkış hızıyla açıklandığı sonucuyla karşılaşılmaktadır (Bkz. Tablo 3).

Tablo 3: Birinci El İpotekli Konut Satışlarında İl Göç Çıkış Hızının Etkisi

Yıllar	Denklem				White		Ramsey-Reset		R ²
	c	Prob	β_1	Prob	F	Prob	F	Prob	
2013	2,86	0,00	-0,19	0,07	0,25	0,78	0,26	0,85	0,04
2014	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2015	2,99	0,00	-0,20	0,00	1,03	0,36	0,49	0,69	0,11
2016	3,34	0,00	-0,27	0,00	0,11	0,89	1,50	0,22	0,12
2017	2,87	0,00	-0,12	0,02	0,21	0,81	0,33	0,80	0,07
2018	1,91	0,00	-0,11	0,05	0,30	0,74	0,31	0,82	0,05

Göç çıkış hızının ipoteğe dayalı olmaksızın gerçekleştirilen birinci el konut satışları üzerindeki etkisinin ise 2014 ve 2016 yılları dışında negatif yönlü olarak mevcut olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Belirginlik katsayısı değerlerine göre birinci el ipoteğe dayalı olmayan konut satışlarındaki değişkenliğin %1 ile %7'si arasındaki kısmının göç çıkış hızıyla açıklandığı sonucuyla karşılaşılmaktadır (Bkz. Tablo 4).

Tablo 4: Birinci El İpotekli Olmayan Konut Satışlarında İl Göç Çıkış Hızının Etkisi

Yıllar	Denklem				White		Ramsey-Reset		R ²
	c	Prob	β_1	Prob	F	Prob	F	Prob	
2013	4,88	0,00	-0,19	0,29	0,79	0,46	0,18	0,91	0,01
2014	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2015	6,22	0,00	-0,26	0,06	2,90	0,06	1,81	0,15	0,04
2016	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2017	6,50	0,00	-0,24	0,02	0,48	0,62	0,72	0,54	0,07
2018	7,87	0,00	-0,36	0,05	0,29	0,75	1,00	0,40	0,05

Göç çıkış hızının ipoteğe dayanan ya da dayanmayan bütün birinci el konut satışları üzerindeki etkisi incelendiğindeyse, 2014 ve 2016 yılları hariç olmak üzere konut satışlarını azaltıcı “negatif” yönde olduğu görülmektedir. Belirginlik katsayısı değerlerine göre birinci el konut satışları bütünündeki değişkenliğin %2 ile %8'i arasındaki kısmının göç çıkış hızıyla açıklandığı sonucuyla karşılaşılmaktadır (Bkz. Tablo 5).

Tablo 5: Birinci El Konut Satışları Bütününde İl Göç Çıkış Hızının Etkisi

Yıllar	Denklem				White		Ramsey-Reset		R ²
	c	Prob	β_1	Prob	F	Prob	F	Prob	
2013	7,75	0,00	-0,38	0,16	0,64	0,53	0,11	0,95	0,02
2014	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2015	9,21	0,00	-0,46	0,02	2,74	0,07	1,41	0,25	0,07
2016	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2017	9,37	0,00	-0,36	0,01	0,34	0,72	0,53	0,66	0,08
2018	9,78	0,00	-0,46	0,04	0,29	0,75	0,85	0,47	0,05

Göç çıkış hızının ikinci el ipoteğe dayanan konut satışları üzerindeki etkisinin, 2015 yılı dışında her yıl için satış miktarını azaltıcı yönde etkiye sahip olduğu görülmektedir. Belirginlik katsayısı değerlerine göre ikinci el ipotekli konut satışlarındaki değişkenliğin %9 ile %22'si arasındaki kısmının göç çıkış hızıyla açıklandığı sonucuyla karşılaşılmaktadır (Bkz. Tablo 6).

Tablo 6: İkinci El İpotekli Konut Satışlarında İl Göç Çıkış Hızının Etkisi

Yıllar	Denklem				White		Ramsey-Reset		R ²
	c	Prob	β_1	Prob	F	Prob	F	Prob	
2013	4,04	0,00	-0,41	0,00	1,37	0,26	4,04	0,00	0,13
2014	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2015	3,71	0,00	-0,32	0,00	1,13	0,33	3,71	0,00	0,16
2016	4,29	0,00	-0,46	0,00	0,95	0,39	4,29	0,00	0,22
2017	3,51	0,00	-0,21	0,00	1,26	0,29	3,51	0,00	0,14
2018	2,07	0,00	-0,14	0,01	0,61	0,55	2,07	0,00	0,09

Göç çıkış hızının ikinci el ipoteğe dayanmayan konut satışları üzerinde 2018 yılı dışında satışları azaltıcı yönde etkiye sahip olduğu sonucuyla karşılaşılmaktadır. Belirginlik katsayısı değerlerine göre ikinci el ipoteğe dayanmayan konut satışları bütünündeki değişkenliğin %5 ile %14'ü arasındaki kısmı göç çıkış hızıyla açıklanmaktadır (Bkz. Tablo 7).

Tablo 7: İkinci El İpotekli Olmayan Konut Satışlarında İl Göç Çıkış Hızının Etkisi

Yıllar	Denklem				White		Ramsey-Reset		R ²
	c	Prob	β_1	Prob	F	Prob	F	Prob	
2013	6,24	0,00	-0,55	0,04	0,27	0,76	0,28	0,84	0,05
2014	6,44	0,00	-0,46	0,05	0,12	0,89	0,34	0,80	0,05
2015	7,46	0,00	-0,55	0,02	0,26	0,77	0,71	0,55	0,07
2016	8,44	0,00	-0,83	0,00	0,12	0,89	1,96	0,13	0,14
2017	6,86	0,00	-0,34	0,01	0,05	0,95	1,03	0,38	0,07
2018	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Göç çıkış hızının ipoteğe dayanan veya dayanmayan bütün ikinci el konut satışları üzerindeki etkisi analiz edildiğinde, 2013-2018 yılları arasındaki altı yıllık sürecin tamamında satış miktarını azaltıcı yönde etkiye sahip olduğu görülmektedir. Belirginlik katsayısı değerlerine göre söz konusu altı yıllık dönem boyunca ikinci el konut satışları bütünündeki değişkenliğin %5 ile %18'i arasındaki kısmı, göç çıkış hızıyla açıklanmaktadır (Tablo 8).

Tablo 8: İkinci El İpotekli Konut Satışları Bütününde İl Göç Çıkış Hızının Etkisi

Yıllar	Denklem				White		Ramsey-Reset		R ²
	c	Prob	β_1	Prob	F	Prob	F	Prob	
2013	10,28	0,00	-0,96	0,01	0,24	0,79	0,32	0,81	0,08
2014	9,58	0,00	-0,71	0,02	0,04	0,96	0,61	0,61	0,07
2015	11,17	0,00	-0,87	0,00	0,24	0,78	0,85	0,47	0,10
2016	12,73	0,00	-1,29	0,00	0,13	0,87	2,03	0,12	0,18
2017	10,37	0,00	-0,55	0,00	0,14	0,87	1,19	0,32	0,10
2018	10,17	0,00	-0,58	0,04	0,15	0,86	0,45	0,72	0,05

Göç çıkış hızı bütün ipotekli konut satışları üzerinde, istisnasız altı yılın tamamında satışları azaltıcı yönde etkiye sahip olmuştur. Belirginlik katsayısı değerlerine göre toplam ipoteğe dayanan konut satışları bütünündeki değişkenliğin %9 ile %19'u arasındaki kısmının göç çıkış hızıyla açıklandığı sonucuyla karşılaşılmaktadır (Bkz. Tablo 9).

Tablo 9: Toplam İpotekli Konut Satışlarında İl Göç Çıkış Hızının Etkisi

Yıllar	Denklem				White		Ramsey-Reset		R ²
	c	Prob	β_1	Prob	F	Prob	F	Prob	
2013	6,91	0,00	-0,60	0,01	0,71	0,50	0,61	0,61	0,09
2014	5,48	0,00	-0,37	0,01	0,81	0,45	1,50	0,22	0,08
2015	6,70	0,00	-0,52	0,00	0,62	0,54	1,19	0,32	0,16
2016	7,63	0,00	-0,73	0,00	0,06	0,94	1,92	0,13	0,19
2017	6,38	0,00	-0,33	0,00	0,36	0,70	1,10	0,36	0,11
2018	3,98	0,00	-0,25	0,01	0,29	0,75	0,26	0,85	0,08

Göç çıkış hızının ipoteğe dayanmayan bütün konut satışları üzerindeki etkisiyse, 2014 yılı hariç olmak üzere beş yıl boyunca satışları azaltıcı yönde gerçekleşmiştir. Belirginlik katsayısı değerlerine göre birinci el ve ikinci el olan bütün konut satışlarındaki değişkenliğin %4 ile %13'ü arasındaki kısmının göç çıkış hızıyla açıklandığı sonucuyla karşılaşılmaktadır (Bkz. Tablo 10).

Tablo 10: Toplam İpotekli Olmayan Konut Satışlarında İl Göç Çıkış Hızının Etkisi

Yıllar	Denklem				White		Ramsey-Reset		R ²
	c	Prob	β_1	Prob	F	Prob	F	Prob	
2013	1,11	0,00	-0,74	0,07	0,34	0,71	0,22	0,89	0,04
2014	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2015	13,68	0,00	-0,81	0,02	0,45	0,64	1,26	0,29	0,07
2016	15,39	0,00	-1,22	0,00	0,44	0,65	2,57	0,06	0,13
2017	13,36	0,00	-0,58	0,01	0,08	0,92	1,01	0,40	0,08
2018	15,97	0,00	-0,80	0,05	0,22	0,81	0,73	0,54	0,05

Göç çıkış hızının bütün konut satışları üzerindeki etkisiyse 2013-2018 yılları arasındaki istisnasız her yılda, satışları azaltıcı yönde gerçekleşmiştir. Belirginlik katsayısı değerlerine göre konut satışları bütünündeki değişkenliğine %5 ile %16'sı arasındaki kısmının göç çıkış hızıyla açıklandığı sonucuyla karşılaşılmaktadır (Bkz. Tablo 11).

Tablo 11: Toplam Konut Satışları Bütününde İl Göç Çıkış Hızının Etkisi

Yıllar	Denklem				White		Ramsey-Reset		R ²
	c	Prob	β_1	Prob	F	Prob	F	Prob	
2013	18,03	0,00	-1,34	0,03	0,36	0,70	0,21	0,89	0,06
2014	17,05	0,00	-0,94	0,04	0,07	0,94	0,56	0,64	0,05
2015	20,38	0,00	-1,33	0,00	0,51	0,60	1,23	0,30	0,10
2016	23,02	0,00	-1,95	0,00	0,30	0,74	2,58	0,06	0,16
2017	19,74	0,00	-0,91	0,00	0,11	0,90	0,97	0,41	0,10
2018	19,95	0,00	-1,04	0,03	0,20	0,82	0,67	0,58	0,06

TARTIŞMA VE SONUÇ

İç göçün kalıcı yerleşim amacıyla gerçekleşmesi ile göç edenlerin belirli bir sermaye birikimi sağlamış olmalarının, barınma ihtiyaçlarını temin etmek için konut satın almalarına yol açacağından bu durum konut piyasasında talep artışına etki edebilir. Nitekim kırdan kente göçte ikamet kalıcı amaçlı oluşu, kentler arasındaki göçe göre daha baskındır. Ancak sanayi inkılabıyla başlayan bu süreç, uzun yıllar proleterya özelliğini koruyan geçmişin köylüsü, göç sonrasında işçi sınıfı için oldukça güçtür. Çünkü konut satın alma imkânına sahip olmaktan ziyade, temel ihtiyaçlarını karşılamada bile uzun yıllar boyunca yetersiz kalmışlardır. Yine de zamanla refah düzeyinde yaşanan artış ve uzun vadeye yayılan geri ödemeli ipoteye dayalı konut kredisi kullandırma olanaklarının başlamasıyla birlikte, söz konusu kitlelerin konut sahipliği de mümkün hale gelmiştir.

Günümüzdeki iç göç ile konut satışları ilişkisi incelendiğinde; ülkeye, bölgeye hatta zamana göre değişen sonuçlarla karşılaşılmaktadır. Bu çalışma kapsamında varılan sonuçlara kısaca şöyledir:

Göç giriş hızıyla konut satışları arasında ilişki tespit edilmiştir. Ancak bu ilişki altı yılın tamamında olmayıp, 2016 yılından itibaren ortadan kalkmıştır. 2013-2015 yılları arasındaysa ipoteye dayanmayan birinci el konut satışlarıyla pozitif yönlü düşük şiddetli ilişki yakalanabilmiştir. Bu sonuç bir ölçüde Akseki ve Türkcan (2016)'ın göç alışıyla konut satışları arasında tespit ettiği karşılıklı nedensellik ilişkisiyle, ayrıca Çelik ve Kıral (2018)'in çalışmalarındaki göç alışının konut talebinde arttırıcı etkisinin olduğuna yönelik tespitleriyle örtüşmektedir.

Uygulamada göç çıkışlarıyla konut satışları arasında ise negatif yönlü ilişki tespit edilmiştir. İlişkinin yönü açısından olmamakla beraber ilişki varlığı açısından, Akseki ve Türkcan (2016)'la Çelik ve Kıral (2018)'in elde ettikleri sonuçlarla örtüşme söz konusudur. Ancak söz konusu örtüşme daha çok ikinci el ipoteye dayalı satışı yapılan konutlar açısından görülmektedir.

Net göç hızı açısından bakıldığında, 2018'e kadar her yıl konut satış türlerinin tamamıyla, pozitif yönlü ilişkinin mevcut olduğu tespit edilmiştir. Bu tespit de Akseki ve Türkcan (2016)'ın çalışmalarında elde ettikleri bulgularla örtüşmektedir. 2018 yılındaysa ilişki tamamen ortadan kalkmış görülmektedir.

Regresyon analizi sonuçlarındaysa göç giriş hızının her hangi bir yılda, her hangi bir türde ve her hangi bir bina yapı özelliğindeki konut satışında etkili olduğuna yönelik istatistiksel olarak anlamlı bir sonuca ulaşılammıştır. Net göç hızınınnsa sadece ipoteğe dayanmayan konut satışını pozitif yönde etkilediği tespit edilebilmiştir. Göç çıkışlarınınnsa, konut piyasasını düşük şiddette de olsa negatif yönde istikrarlı şekilde etkilediği görülmektedir. Ancak özellikle etkilenen konut türü ikinci el konut satışlarıdır. Göç çıkışlarının birinci el konut satışları üzerindeki etkisi, ikinci el konut satışları etkisinden daha sınırlıdır.

Özetlemek gerekirse Türkiye'deki iç göç hareketlerinde konut piyasasındaki satışlar üzerinde illere göç girişlerinden ziyade göç çıkışlarının etkili olduğu görülmektedir. Göç girişlerinin konut satışlarını arttırıcı etkisinin tespit edilememiş olması, illere gelen göçmenlerin ellerinde ciddi bir sermayeyle gelmeyeişlerine, iş değişikliği sebebiyle oluşması muhtemel gelir hareketlerinin konut kredisi kullanımına olanak tanımaması ve giriş yaptıkları ilin iş piyasasında tutunup tutunamayacaklarındaki belirsizliğe bağlanabilir. Bu ve benzeri sebeplerse, yeni göçmenlerin giriş yaptıkları ilde yerleşik hale gelene kadar konut satın alma taleplerini ertelemelerine yol açacaktır. Göç çıkışlarının konut satışları üzerindeki negatif etkisine göreyse, göç çıkışları arttıkça, satış hacmi düşmektedir. Bu negatif etkiyse özellikle ikinci el konut piyasasında baskındır. Dolayısıyla konut satışlarına yönelik strateji geliştirilirken göç girişlerinden ziyade göç çıkışlarını temel alınması yerinde olacaktır.

KAYNAKÇA

AKSEKİ, U. ve TÜRKCAN, B. (2016). Türkiye'de Bölgesel Göç, Konut ve İşgücü Piyasaları Üzerine Panel Nedensellik Analizleri, s. 2102-2113, Uluslararası Yönetim, Ekonomi ve Politika Kongresi Bildiriler Kitabı Cilt 2, 26-27 Kasım 2016 İstanbul, Umuttepe Yayınları, İstanbul.

ALBAYRAK, A.S. (2008). Değişen varyans durumunda en küçük kareler tekniğinin alternatifli ağırlıklı regresyon analizi ve bir uygulama. Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 10(2): 111-134.

CASE, K.E. ve SHILLER, R.J. (1996). Mortgage Default Risk and Real Estate Prices: The Use of Index-Based Futures and Options in Real Estate, Journal of Housing Research, 7(2): 243-258

ÇİFTÇİ, M. (2010). AB – 15 ülkelerinde kadın emeğinin gelir elastikiyeti ve Türkiye: değerlendirmeler – ekonometrik uygulamalar. Uluslararası İnsan Bilimleri Dergisi, 7(1): 1350-1365.

DICKINSON, A. ve HEUSON A.J. (1994). Mortgage Prepayments, Journal of Real Estate Literature, 2(1): 11-33

DOEPPERS, F.D. (1983). Mortgage Loans and Lending Institutions in Pre-War Manila, Philippine Studies, 31(2): 189-215.

ERDOĞAN, A. (2016). Türkiye'nin İhracatını Etkileyen Faktörler: Çoklu Regresyon Analizi. Social Sciences Research Journal, 5(2): 1-8..

GREBLER, L., BLANK, D.M. ve WINNICK, L. (1956). Capital Formation in Residential Real Estate: Trends and Prospects, Princeton University Press, New Jersey.

- GREER, J. (2014). Historic Home Mortgage Redlining in Chicago, *Journal of the Illinois State Historical Society* (1998-), 107(2): 204-233.
- HAKIM, S.R. (1997). Autonomous and Financial Mortgage Prepayment, *The Journal of Real Estate Research*, 13(1): 1-16
- KANGALLI UYAR, S.G ve KILIÇ, 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.
- KIRAL, G. ve Çelik, C. (2018). Panel Veri Analizi ve Kümeleme Yöntemi ile Türkiye’de Konut Talebinin İncelenmesi. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 32(4): 1009-1026.
- PHILLIPS-PATRICK, F.J. ve ROSSI, C. V. (1996). Statistical Evidence of Mortgage Redlining?: A Cautionary Tale. *The Journal of Real Estate Research* , 11(1): 13-23.
- ROSE, P., ve HANEY, R. (1990). The Players in the Primary Mortgage Market, *Journal of Housing Research*, 1(1): 91-116.
- ŞAHİNER, S. (2000). En küçük kareler yöntemi ile doğrusal regresyon modeli oluşturmanın temel prensipleri. *MKÜ Ziraat Fakültesi Dergisi*, 5 (1-2): 57-73.
- TARI, R. (2005). *Ekonometri*, 3. Baskı, İstanbul, Kocaeli Üniversitesi yayınevi.
- TOBEY, R., WETHERELL, C., ve BRIGHAM, J. (1990). Moving Out and Settling in: Residential Mobility, Home Owning, and the Public Enframing of Citizenship, 1921-1950, *The American Historical Review*, 95(5), 1395-1422.
- TOPRAK, M.A. ve IŞIK, Ş. (2018). Dumlupınar Üniversitesi’nin Kütahya’nın Konut Piyasasına Etkileri, *Ege Coğrafya Dergisi* 27 (2): 2018, 91-110
- TUİK, <https://biruni.tuik.gov.tr/>
- UBOGU, R.E. (1988). Demand for Mortgage Finance In Nigeria: A Cross-Sectional Analysis, *Savings and Development*, 12(3): 271-286.
- YAVAN, N. (2012). Türkiye’de Yatırım Teşviklerinin Bölgesel Belirleyicileri: Mekânsal ve İstatistiksel Bir Analiz. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 10(1): 9-37.