ALANYA ALAADDİN KEYKUBAT ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

KONUT FİYATLARI ÜZERİNE AMPİRİK ÇALIŞMALAR
ALANYA ÖRNEĞİ

Uluslararası Ticaret Ana Bilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Aslıhan ÇİFTÇİ

Danışman
Dr. Öğr. Üyesi Yakup ARI

Alanya, 2019

Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğüne

Aslıhan Giftci.....'İn bu çalışması, jürimiztarafından .....Uluslararası Ticaret.....Yüksek Lisans Programı tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan : Dr. Öğr. Üyesi Nuri AVŞARLIGİL.

Üye (Danışmanı) : Dr. Öğr. Üyesi Yakup ARI

Üye : Doç. Dr. Yakup ARGÜL

Tez Başlığı: Konut Fiyatları Üzerine Ampirik Çalışmalar: Alanya Örneği

Onay : Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Tez Savunma Tarihi 28./06/2019

Mezuniyet Tarihi :..../...../2019

Dr. Öğr. Üyesi Yakup ARI
Müdür V.

BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK

Bu çalışmadaki tüm bilgilerin, akademik ve etik kurallara uygun bir şekilde elde edildiğini beyan ederim. Aynı zamanda bu kural ve davranışların gerektirdiği gibi, bu çalışmanın özünde olmayan tüm materyal ve sonuçları tam olarak aktardığımı ve referans gösterdiğimi belirtirim.

Aslıhan ÇİFTÇİ
İmza

İ Ç İ N D E K İ L E R

ŞEKİLLER LİSTESİ v
TABLOLAR LİSTESİ vi
GRAFİKLER LİSTESİ viii
KISALTMALAR LİSTESİ ix
ÖZET x
ABSTRACT xi
ÖNSÖZ xii
GİRİŞ 1

BİRİNCİ BÖLÜM
KONUT PİYASASI, TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ, İKİNCİ KONUT KAVRAMI

1.1. Konut Kavramı 3

1.1.1.Konut Piyasası 3

1.1.2. Konut Talebi 4

1.1.3. Konut Fiyatları 6

1.2. İkinci Konut Kavramı 9

1.2.1. İkinci Konutların Özellikleri 10

1.2.2. İkinci Konutların Sınıflandırılması 11

1.2.3. İkinci Konutların Gelişim Süreci 12

1.2.3.1. Türkiye'de İkinci Konutların Gelişim Süreci 12

1.2.4. Yabancıların Türkiye'de İkinci Konut Talebi 13

1.2.5. İkinci Konutlar Hakkında Literatür 15

İKİNCİ BÖLÜM

YERLEŞİK YABANCILAR VE ARAŞTIRMA ALANI- ALANYA İLÇESİ

2.1. Yabancı Kavramı.....16

2.2. Yerleşik Yabancı Kavramı.....18

2.2.1. Yerleşik Yabancı Kavramı Literatür.....19

2.2.2. Yerleşik Yabancıların Yerleşim Yeri Seçimini Etkileyen Faktörler.....21

2.2.3. Türkiye'de Yerleşik Yabancıların Mülk Edinimi Yasal Süreç.....23

2.2.4. Yerleşik Yabancıların Taşınmaz Edinimi İşleyişi.....27

2.3.Araştırmanın Konusu Alanya İlçesi.....29

2.3.1.Alanya İlçesinde Yerleşik Yabancılar.....32

2.3.2.Alanya İlçesinde Yerleşik Yabancılara Yönelik Konut Satışı.....33

2.3.3.Alanya İlçesi Yerleşik Yabancılar Hakkında Literatür.....37

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT FİYATLARI ÜZERİNE JOHANSEN EŞBÜTÜNLEŞME VE VECM ANALİZİ- ALANYA ÖRNEĞİ

3.1. Johansen Eşbütünleşme Analizi.....38

3.2 Vektör Hata Düzeltme Modeli-VECM.....39

3.3 Literatür.....40

3.4. Araştırmanın Kapsamı ve Önemi.....43

3.5. Araştırmanın Değişkenleri.....44

3.5.1. Alanya İlçesi Ortalama Konut Fiyatları.....44

3.5.2. Alanya İlçesi Yabancılara Satılan Konut Adetleri.....45

3.5.3. Euro Döviz Kuru Değişkeni.....46

3.6. Araştırmanın Yöntemi ve Bulguları.....48

3.6.1 Birim Kök Testi (ADF).....48

3.6.2 Johansen Eşbütünleşme Testi.....50

3.6.3. Vektör Hata Düzeltme Modeli (VECM).....54

3.6.4 Varsayım Sınamaları.....55

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ALANYA İLÇESİ YABANCILARA KONUT SATIŞININ OLDUĞU BÖLGELERDE KONUT FİYATLARININ HEDONİK FİYAT MODELİ İLE TESPİTİ

4.1. Hedonik Fiyat Modeli.....61

4.1.1. Literatürde Hedonik Fiyat Modeli.....62

4.1.2. Hedonik Fiyat Modelinin Değişkenleri.....69

4.1.3. Hedonik Fiyat Modelinin Yapısı.....70

4.1.4. Hedonik Fiyat Modelinin Fonksiyonel Kalıpları.....70

4.1.4.1 Doğrusal Model.....71

4.1.4.2.Tam Logaritmik Model.....72

4.1.4.3. Doğrusal Logaritmik Model (Dog-Log).....72

4.1.4.4. Logaritmik Doğrusal Model (Log- Dog).....72

4.1.5. Fonksiyonel Formun Seçilmesi.....73

4.2.Konut Analizlerinde Hedonik Fiyatlama Modeli.....73

4.2.1.Konut Analizlerinde Hedonik Fiyat Modelinin Avantajları.....74

4.2.2.Konut Analizlerinde Hedonik Fiyat Modelinin Dezavantajları.....74

4.3. Araştırmanın Amacı ve Önemi.....75

4.4. Araştırmanın Kapsamı.....76

4.5. Verilerin Toplanması ve Kısıtları.....81

4.6. Araştırmanın Yöntemi ve Bulguları.....81

4.6.1. Varsayım Sınamaları.....89

SONUÇ.....93

KAYNAKÇA.....97

ÖZGEÇMİŞ 114

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1 Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Genel İş Akışı.....28

Şekil 2.2 Alanya'nın Siyasi Haritası.....31

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 1.1 İkinci Konutların Sınıflandırılması.....11

Tablo 2.1 2013-2018 Yılları Arasında Türkiye'de En Çok Konut Satılan İller.....25

Tablo 2.2 2015-2018 Ülke Bazında Yabancılara Yapılan Konut Satışı.....26

Tablo 2.3 Alanya İlçesi 2017 Yılı Sıcaklık Verileri.....29

Tablo 2.4 Alanya-Gazipaşa Havalimanı 2017 Yılı Gelen Giden Yolcuların Milliyetleri.....30

Tablo 2.5 Alanya'da 2017 yılı İkamet İzni Yoğunluk Sırasına Göre Ülke Sıralaması.....33

Tablo 2.6 Alanya'da Yerleşik Yabancı Kişilerin Konut Edinimleri.....34

Tablo 2.7 Alanya 31.12.2018 Dahil Bugüne Kadar Uyruk Bazında Yabancılara Satılan Konut Adetleri.....35

Tablo 3.1 Literatür Taraması.....41

Tablo 3.2 Genişletilmiş Dickey-Fuller Sınaması – Düzey.....50

Tablo 3.3 Genişletilmiş Dickey-Fuller Sınaması – İlk Fark.....50

Tablo 3.4 VAR Lag (Gecikme Değeri) Seçimi.....51

Tablo 3.5 İz sınaması ve Lmax Sınaması.....52

Tablo 3.6 Örneklem Büyüklüğü Düzeltmeli (sd = 44) İz Sınaması.....52

Tablo 3.7 Eşbütünleşme ve Ayarlama Vektörleri.....53

Tablo 3.8 Denklem 1: Bağımlı Değişken d_Fiyat.....54

Tablo 3.9 Denklem 2: Bağımlı Değişken d_EUR.....54

Tablo 3.10 Denklem 3: Bağımlı Değişken d_Yabancı Satılan Konut.....55

Tablo 3.11 Varsayım Sınamaları.....56

Tablo 3.12 ARCH-LM Testi.....57

Tablo 3.13 Standart Hatalık Sarsıntıya Karşı Tepkiler.....58

Tablo 3.14 Varyans Ayrıştırması.....60

Tablo 4.1 Konutun Özellikleri Listesi.....70

Tablo 4.2 HFM Fonksiyonel Kalıpları.....73

Tablo 4.3 Alanya İlçesi Mahalle Bazlı Yabancı Konut Edinimi Listesi.....77

Tablo 4.4 Alanya İlçesi Tabakalı Örnekleme Göre Mahalle Bazlı Yabancı Konut Edinimi Listesi.....78

Tablo 4.5 Modelde Kullanılan Değişken Listesi.....79

Tablo 4.6 Model-1 Doğrusal Form-Hedonik Model Regresyon Sonuçları.....82

Tablo 4.7 Model-1 Parametre Tahminleri.....82

Tablo 4.8 Model-1 Doğrusal Form-Model Uyum Ölçümleri.....83

Tablo 4.9 Model-2 Yarı Logaritmik Form-Hedonik Model Regresyon Sonuçları.....84

Tablo 4.10 Model-2 Yarı-Logaritmik Form Parametre Tahminleri 85

Tablo 4.11 Model-2 Yarı-Logaritmik Form Esneklik Hesaplaması.....86

Tablo 4.12 Model-3 Yarı Logaritmik Form Model Uyum Ölçümleri.....86

Tablo 4.13 Model-3 Yarı-Logaritmik Form Değişken Çıkarma Sınaması Parametre Tahminleri.....88

Tablo 4.14 Model-3 Yarı-Logaritmik Form Değişken Çıkarma Sınaması Model Uyum Ölçümleri.....88

Tablo 4.15 White Testi Sonuçları.....90

Tablo 4.16 Model 1-2-3 Otokorelasyon Sınaması Durbin–Watson Testi.....90

Tablo 4.17 Model-1, Model-2, Model-3 İçin VIF Değeri.....91

GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 1.1 Türkiye Genelinde Yıllara Göre Konut Satış Sayıları.....5

Grafik 1.2 Alanya İlçesi Yıllara Göre Konut Satış Sayıları.....6

Grafik 1.3 Türkiye Genelinde Yıllar Bazında Konut Birim Fiyatları TL/M^2.....7

Grafik 1.4 Türkiye Genelinde Yıllar Bazında Konut Fiyat Endeksi.....8

Grafik 1.5 Türkiye Geneli Hedonik Fiyat Endeksi.....9

Grafik 2.1 2005-2016 Yılları Arasında Türkiye' ye Giriş Yapan Yabancılar.....17

Grafik 2.2 2005-2016 Yılları Arasında Türkiye'de İkamet İzni Bulunan Yabancılar.....21

Grafik 2.3 2013-2018 Yılları Arasında Türkiye'de Yabancılara Satılan Konut Adedi.....25

Grafik 2.4 Alanya Belediyesi Yabancı Konut Edinimi.....36

Grafik 3.1 Alanya İlçesi Nisan 2015- 2018 Ortalama Konut Fiyat Endeksi.....45

Grafik 3.2 Alanya İlçesi Tahmini Yabancı Konut Satışı Aylık Verileri.....46

Grafik 3.3 EUR-TRY Kuru Nisan 2015-2018 Dönemi.....47

Grafik 3.4 Verilerin Düzeyde Ve Birinci Farklarında Zaman Serisi Çizimleri.....49

Grafik 3.5 Fiyat İçin Varyans Ayrıştırması.....59

Grafik 4.1 Kalıntı Q-Q Çizimi- Model-1.....84

Grafik 4.2 Kalıntı Q-Q Çizimi- Model-2.....87

Grafik 4.3 Kalıntı Q-Q Çizimi- Model-3.....89

KISALTMALAR LİSTESİ

TDK	Türk Dil Kurumu
TUİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
HFM	Hedonik Fiyatlama Modeli
KFE	Konut Fiyat Endeksi
HFE	Hedonik Fiyat Endeksi
IOM	Uluslararası Göç Örgütü
USAK	Uluslararası Stratejik Araştırmalar Kurumu
KDV	Katma Değer Vergisi
ALTSO	Alanya Ticaret Odası
AHS	ABD Konut Araştırma Merkezi
NAR	Ulusal Emlakçılar Birliği
EKK	En Küçük Kareler
YSA	Yapay Sinir Ağları
MLP	Çok Katmanlı Algılayıcı
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AIC	Akaike Bilgi Kriteri
YEM	Yapısal Eşitlik Modeli
vd.	ve diğerleri

ÖZET

Türkiye'nin önemli sahil kentlerinden birisi olan Alanya'da turizm talebinde yaşanan artışlar zamanla yabancıların ikinci konut edinimleri içinde cazip hale gelmiştir. Yabancıların ikinci konutlarını Alanya'da tercih etmeleri konutun kalitesinde ve özelliklerinde değişime neden olmuş artan talep, fiyatlara yansımıştır. Çalışma çoklu faktörlerin araştırılması amacı ile iki bölüme ayrılmış ilk bölümde Nisan 2015-2018 periyodunda Alanya'da konut fiyatları ile yabancılara satılan konut sayısı ve EURO/TRY döviz kuru aylık verileri kullanılarak, değişkenler arasında uzun dönemli ilişki araştırılmıştır. Uzun dönemli ilişkiyi belirlemek için Johansen Eşbütünleşme Analizi ve değişkenler arasında kısa dönem ile nedensellik ilişkileri Vektör Hata Düzeltme Modeli (VECM) uygulanarak analiz edilmiştir. Johansen Eşbütünleşme testi sonucunda değişkenlerin eşbütünleşik olduğu ve aralarında uzun dönemli ilişkinin varlığı tespit edilmiştir. Bu durum VECM kurulmasını sağlamıştır. Hedef değişkenin konut fiyatları olduğu VECM'nde yabancılara satılan konut sayısı ve döviz kuru değişkenlerinin uzun dönemde ve kısa dönemde nedeni olduğu belirlenmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde ise literatürde heterojen bir mal olan konutun fiyatlar üzerindeki etkisini inceleyen çalışmalarda sıklıkla kullanılan Hedonik Fiyatlama Modeli (HFM) ile yabancıların Alanya'da konut edinmesinin konut fiyatları üzerindeki etkisi araştırılmıştır. Bu amaçla Sahibinden.com internet sitesi üzerinden satışa sunulan 3587 adet konut ilanından ve Alanya Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden elde edilen yabancıların konut edinimlerinin mahallelere göre dağılımı verisinden yola çıkarak Tabakalı Örnekleme yöntemi ile farklı mahallelerden 393 adet konut belirlenerek HFM ile konutun özellikleri ile fiyatı arasındaki ilişki ortaya konulmuştur. Doğrusal model ve yarı logaritmik model fonksiyonel biçim olarak kullanılmıştır. Konutlara ait özellikler ve mahalle değişkenleri HFM ile analiz edilmiş sonucunda yarı logaritmik form uygun görülmüş, modelde konutun m^2 cinsinden büyüklüğü, konutun yaşının 0-5,6-10 aralığında olması, eşya olup olmaması, site içinde olup olmaması, banyo sayısı, bulunduğu kat, konutun Saray mahallesinde ve Dinek mahallesinde olması istatistiksel olarak anlamlı olup etkisi pozitif olduğu son olarak da Mahmutlar mahallesinde olan konutun etkisinin anlamlı olduğu fakat fiyat üzerinde etkisinin negatif olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Konut Fiyatı, Yerleşik Yabancı, Hedonik Fiyatlama Modeli, Eşbütünleşme, Vektör Hata Düzeltme Modeli (VECM), Alanya

ABSTRACT

With the increase in tourism in Alanya that is one of the important coastal cities of the Mediterranean, the purchase of second housing has become attractive for foreigners. The fact that foreigners preferred their second residence in Alanya caused significant developments in the construction sector. The quality and properties of the housing have been changed, increasing demand has been reflected in prices. The study was divided into two sections to investigate multiple factors. In the first part, the long-term relationship between variables was investigated by using house prices, number of houses sold to foreigners and EURO / TRY exchange rate monthly data in April 2015-2018 period to determine the long-term relationship, Johansen Cointegration Analysis was applied and short term and causality relationships between variables were analyzed by applying Vector Error Correction Model (VECM). As a result of Johansen Cointegration test, it is determined that the variables are cointegrated and there is a long term relationship between them. This led to the establishment of VECM. In VECM which the target variable is house prices, the number of houses sold to foreigners and exchange rate variables were determined to be the cause of the long-term and short-term variables.

In the second part of the study, the effect of foreigners' purchase of housing in Alanya on house prices was investigated using HFM that used in studies investigating the effect of house which is a heterogeneous property in literature on prices. Distribution of house purchases by foreigners in neighborhoods has been obtained from the Alanya Municipality Real Estate Directore and 3587 homes for sale in Sahibinden.com. 377 housing units from different neighborhoods were determined by Stratified Sampling method and the relation between the properties and the price of the house was revealed by HFM method. Linear model, semi-logarithmic model is used as functional form. House properties and neighborhood variables were analyzed by HFM method than consequently, the semi-logarithmic form was considered appropriate. As a result, Square-meter of the house, the age of the house is in the range of 0-5, 6-10, whether it is furnished, whether in the site, floor location, number of bathroom, the residential area is located in Saray and Dinek neighborhood was found to be statistically significant and have a positive effect on price. Also, the residential area is located in Mahmutlar neighborhood was found to be statistically significant, too but unlike others have a negative effect on price.

Key Words: House Price, Permanent Foreign Residents, Hedonic Pricing Model, Cointegration, Vector Error Correction Model (VECM), Alanya

ÖNSÖZ

Araştırma sürecinin en başından en sonuna kadar her aşamasında bilgi, birikim ve tecrübeleri ile bana yol gösteren, fikirlerini hiç esirgemeyen, pozitif yaklaşımı hiç değişmeyen bu tezin oluşmasında en büyük katkıyı sağlayan tez danışmanım Sayın Dr. Yakup ARI hocama en derin saygı ve minnetimi sunarım.

Veri kaynağı sıkıntısı yaşadığım dönemde yardımlarıyla katkı sağlayan Alanya Belediyesi Başkan Yardımcı Abdullah AKBAŞ' a, Alanya Belediyesi Bilgi İşlem Sorumlusu Ercan Türkeli' ye, ALTSO Genel Sekreteri Erhan AKMAN' a teşekkürlerimi sunarım.

Hayatımın her döneminde varlıkları ile beni yalnız bırakmayan annem, babam, kardeşim ve rahmetli amcama; 10 yılı birlikte yürüdüğüm, tezimin her aşamasında emeğini hiç esirgemeyen, sahip olduğu akademik deneyimleriyle bana destek olan, her soruma cevap veren ve motive eden değerli eşime ve zamanımı etkin kullanmama destek olan biricik kızıma teşekkürlerimi sunarım.

Aslıhan Çiftçi

Alanya, 2019

GİRİŞ

Barınma, insanlığın en temel ihtiyacı olup zaman içinde gelişen koşullar konut kavramını oluşturmuştur. Konutlar barınmanın dışında yaşamsal faaliyetlerimizi devam ettirebildiğimiz, tehlikelerden korunabildiğimiz, toprak-beton-ahşap gibi malzemelerden yapılabilen, daire-yalı-villa-dubleks vb. şekilde sınıflandırılabilen mekanlardır. Konutlar bireyler için tüketim ürünü olduğu kadar yatırım ürünü olarak da katkı sağlamakta ülkelere ekonomik girdi yaratmaktadır. Aynı zamanda konut sektörü, diğer sektörlerle yakın girdi-çıktı ilişkinde olması, yarattığı istihdam olanakları, yüksek katma değerli üretim yapısı ile çok yönlü bir sektördür. Modernleşen toplumlar, doğa şartları, kentleşme, değişen ekonomik koşullar artan tüketim talepleri ve göç hareketleri konutların zamanla değişmesine ve gelişmesine sebep olmuştur.

Turizmin gelişmesi daha yoğun bir göç hareketliliğine sebep olmuş ikinci konutların edinilmesine gereksinim duyulmuştur. İkinci konutlar insanların mevcut evlerinin dışında genellikle çalışma ortamından uzak, farklı bir bölgede bulunan ve yılın belli dönemlerinde ziyaret edilen konutlardır. Hall ve Müller' e göre ikinci konut sahipleri genellikle turistler olup etkisi turizmin etkileri ile benzerdir. Dünyadaki bu göç hareketliliğinden ve yabancıların ikinci konut edinimindeki Türkiye'de büyük ölçüde etkilenmektedir (Hall ve Müller, 2004). 2016 yılı itibari ile Göç İdaresi Genel Müdürlüğü verilerine göre Türkiye sınır kapılarından 24.686.471 göçmen giriş yapmış, 2018 yılı verilerine göre ise 39.663 adet konut yabancılar tarafından edinilmiştir (Göç İdaresi Genel Müdürlüğü, 2019). Yabancıların mülk edinimini kolaylaştırmak amacıyla değiştirilen yasalar, vergi kanunlarındaki düzenlemeler ve işlem süreçlerindeki iyileşmeler daha çok yabancının ülkemize gelerek mülk edinmelerinde etkilidir.

Yabancıların konut edinimindeki en büyük paya sahip ilçelerden biri olan Alanya'da 2017 yılında ise 12.625 kişi ikametgâh izni verilmiş olup Alanya Belediyesinden edinilen veriye göre 2019 yılı itibariyle yaklaşık 31.000 yabancı konut edinmiştir (Alanya Belediyesi, 2019). Bu dikkat çekici trend araştırma alanını Alanya İlçesi olarak belirlenmesine neden olmuştur. Yabancıların konut edinimindeki artış konut piyasası üzerinde oldukça etkili olduğu düşünülmektedir. Konut piyasası doğrudan ve dolayı olarak ülke ekonomisini etkilemesi açısından da önem arz etmektedir.

Yabancıların konut edinimi ile artan talep, değişen arz koşulları, konutun heterojen özellikte olması, konutta yaşanan kalite artışları, döviz kurlarındaki değişimler, konut ediniminin kolaylaşması fiyatlarında artmasına sebep olmuştur.

Çalışma dört bölümden oluşmakta olup ilk bölümde konut kavramı, özellikleri ve piyasası ile ikinci konut kavramı, ikinci konutların gelişim süreci, ikinci konutlar hakkında literatür ele alınmıştır.

İkinci bölümde ise yabancı kavramından başlayarak yerleşik yabancı kavramına geçiş yapılmış, yerleşik yabancılar hakkında literatüre değinilmiştir. Aynı zamanda araştırma alanını oluşturan Alanya ilçesi tüm nitelikleri ile aktarılarak, Alanya'da yaşayan yerleşik yabancılar ve bu konuda literatüre değinilmiştir.

Çalışmanın uygulama kısmı iki bölüme ayrılarak ampirik modellerle incelenmiştir. İlk bölümde Alanya İlçesinde ortalama konut fiyatları, tahmini satılan konut adetleri ve EUR/TRY döviz kuru değişkenleri arasında uzun dönemli ilişki araştırılmış bu ilişkiyi belirlemek amacıyla Johansen Eşbütünleşme, değişkenler arasında kısa dönem nedensellik ilişkileri Vektör Hata Düzeltme Modeli (VECM) uygulanarak analiz edilmiş ve bulguları paylaşılmıştır.

İkinci uygulama kısmında ise araştırma farklı açıdan ele alınarak desteklenmek amacıyla konutun özellikleri ile fiyat değişkenini inceleyen Hedonik Fiyatlama Modeli (HFM), yapısı, fonksiyonları, avantaj ve dezavantajları detaylandırılmış, Tabakalı örneklem yöntemi ile örneklem büyüklüğü oluşturulmuş, HFM' ne konu olan değişkenler belirlenerek model uygulanmış bulguları paylaşılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT PİYASASI, TÜRKİYE KONUT SEKTÖRÜ, İKİNCİ KONUT KAVRAMI

1.1.Konut Kavramı

Türkiye İstatistik Kurumu konut kavramını, etrafı kapalı, tavanı örtülü bir aile veya bir grup insanın diğer kişilerden ayrı yaşamasına imkân tanıyan, doğrudan sokağa, koridora veya genel bir alana açılan, kendisine ait kapısı bulunan yer olarak tanımlanmaktadır. Konutlar insanların dışarıdan gelebilecek tehlike ve doğa olaylarına karşın kendilerini koruyabildikleri sosyal, kültürel faaliyetlerini gerçekleştirdikleri, aile olabilme ve varlıklarını sürdürebilme ihtiyaçlarını karşılayabildikleri mekanlardır (TUİK, 2019).

Konutlar; kişilerin demografik yapısı, gelir düzeyi, doğa olayları, ülkenin gelişmişlik durumları, eğitim seviyesi, kentleşme, göç hareketleri, ailelerin iç yapısı ve toplumun kültürel yapısından etkilenmektedir (Pulat, 1992).

Stahl (1985)'a göre konut mekânsal özelliğinden yani taşınmaz olmasından dolayı heterojen bir maldır ve büyüklük, tasarım, mimari yapısı, dayanıklılık veya bölgesel konumundan dolayı farklılık gösterebilmektedir. Tüm bu özellikler konutun fiyatında fark meydana getirir. Konutlar aynı zamanda yenilenebilme özelliğine de sahiptir (Stahl,1985; Kangallı, 2015: 8).

1.1.1.Konut Piyasası

Konut piyasası; fiziksel bir piyasanın olmadığı, tüketicilerin ürüne gittiği, alışverişin tezgâh üstü piyasalarda gerçekleştiği dolayısı ile fiyat bilinmeden pazarlığın yapıldığı, piyasaya giriş-çıkışın büyük sermaye gerektirdiği ve heterojen bir yapıya sahip olduğu için tam rekabet piyasasının koşullarından farklılık gösteren piyasalardır.

Konut piyasası, konutun kullanım amacına, alıcıya, satıcıya, konutun alım-satım sürecinin işleyişine, konutun kullanım süresine, ailenin gelirine, kültürüne ve bulunduğu coğrafyaya göre bölümlenmiş olmasından dolayı birbirinden bağımsız alt piyasalardan oluşmaktadır (Fisher ve Martin, 1994:8).

Watkins (2001), konutun alt piyasalarını yapısal özellikleri, konutların bulunduğu mekânın özellikleri ve talep eden kişilerin özelliklerine göre ayrıştırmıştır. Straszheim (1975), ilk defa konutların mekânsal özelliklerine göre alt piyasalara ayrıldığını tanımlayarak literatüre taşımıştır. Kauko, Hooimejier & Hakfoort (2002), yapay sinir ağları yöntemini kullanmış ve Meen (2003), ise Nitel Tercih Modelleri'ni kullanarak konutun alt piyasalarına ayrıldığı üzerinde durmuştur.

1.1.2. Konut Talebi

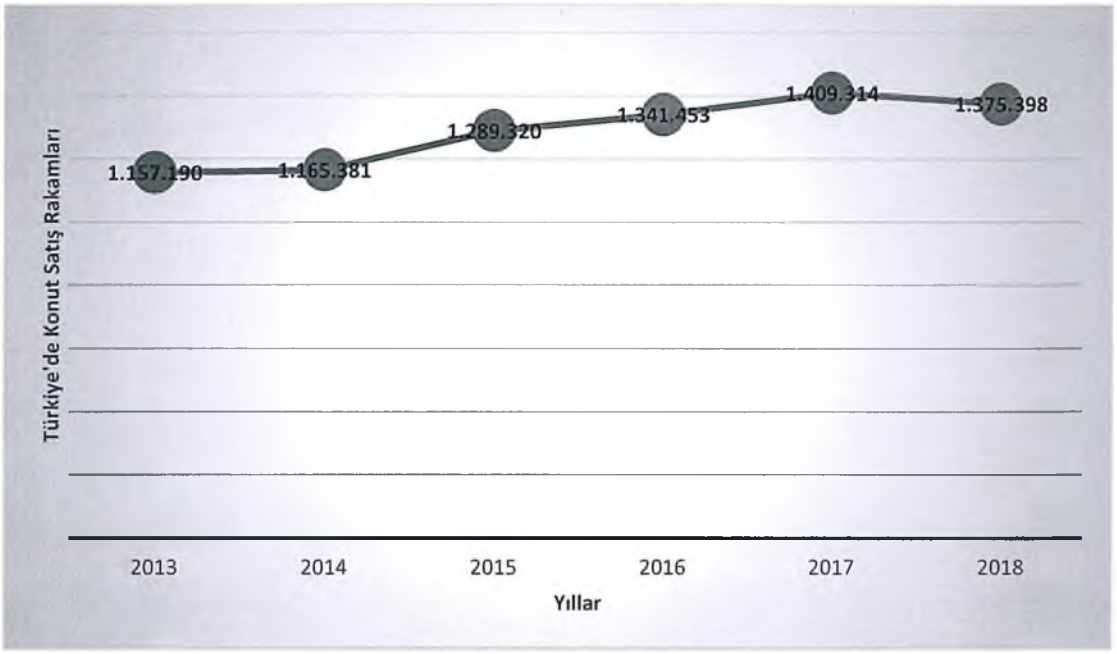
Konut talebi, bir konutun fiyatını veya kirasını ödemeye istekli ve ödeme gücüne sahip olabilmeyi ifade eden bir kavramdır. Bireylerin gelirinden, fiyatlardan, beklentilerden, zevk ve tercihlerden, ikame ürünlerden etkilenir.

Daha geniş bir çerçevede iktisadi açıdan konut talebi ise konut üretimi, teknoloji, finansman politikaları, örgütlü konut piyasası ve hatta konut politikaları gibi birçok faktörü barındırmaktadır (Saner, 2008: 10).

Konut talebi ihtiyaç ve yatırım amaçlı olmak üzere ikiye ayrılabilir, ihtiyaç amacıyla edinilen konut talebi konutun kendi fiyatı, konuta ait özellikler, konut dışındaki malların fiyatları ve konut kredisi faiz oranlarından etkilenmektedirler. Yatırım amacıyla edinilen konut talepleri ise konutun ileride sağlayacağı getiri, konut yatırımı yapılmadığı durumda alternatif yatırımlardan elde edilecek kazanç, kişilerin servetleri ve diğer faktörlerden etkilenmektedir (Fitöz ve Öztürk, 2009: 25).

Grafik 1.1'de Türkiye genelinde 2013-2018 periyodunda tüm el değiştiren konut adetleri görünmektedir.

Grafik 1.1 Türkiye Genelinde Yıllara Göre Konut Satış Sayıları

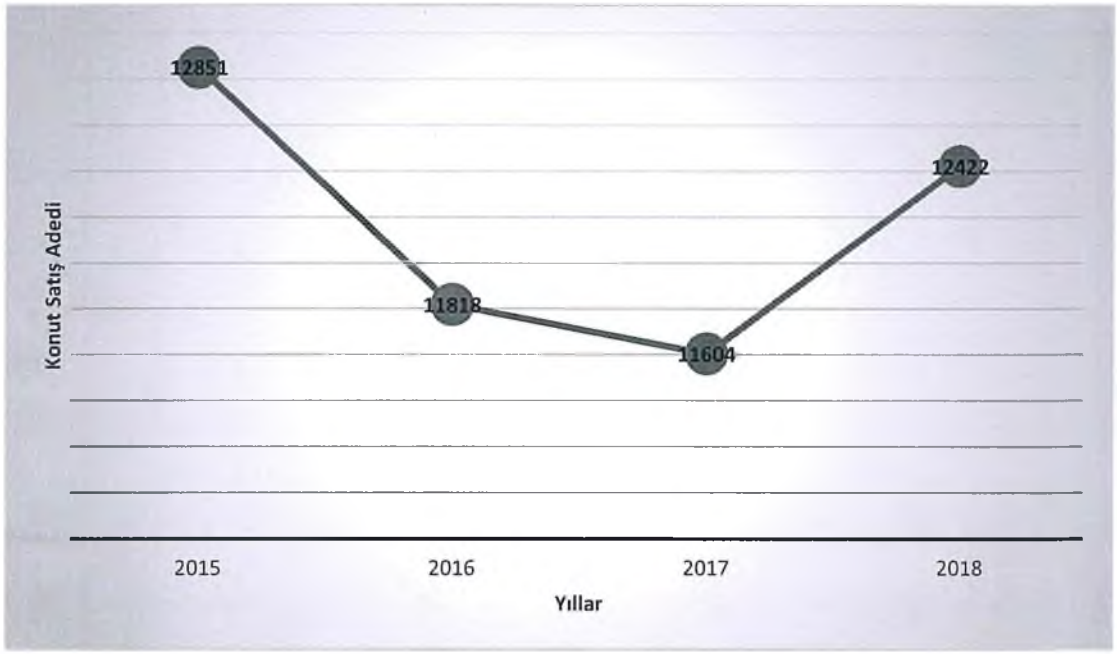


Kaynak: TUİK, 2019

Grafiğe göre 2013'de 1.157.190 adet konut alım satıma konu iken, 2018'de 1.375.398 adet konut alım satıma konu olmuştur. 2018 yılı sonunda bir önceki yıla göre %24 azalma görülmektedir.

Grafik 1.2 de ise araştırma alanını oluşturan Alanya ilçesine ait 2015-2018 yılları arasında konut satışları yer almaktadır.

Grafik 1.2 Alanya İlçesi Yıllara Göre Konut Satış Sayıları



Kaynak: TÜİK Konut Satış İstatistikleri, 2019

Türkiye İstatistik Kurumu (TUİK)'nda ilçe detayları 2015 yılı itibari ile yayınlanmaya başlanmıştır. Bu grafiğe göre 2015 yılında çok yüksek seyreden satışlar da 2016 ve 2017 yıllarında düşüş yaşamış 2018 de tekrar satılan konut adedinin yükseldiği görülmüştür. Bu yükseliş de en çok paya sahip olan yabancılara yapılan yeni satışlar olduğu düşünülmektedir.

Konut talebini etkileyen faktörleri ilk başta fiyatla beraber nüfus artışı, hızlı kentleşme ve göçler, gelir düzeyi, alternatif yatırım imkânları, kredi faiz oranları, aile yapısında meydana gelen değişiklikler olarak sınıflandırmak mümkündür (Siso, 2009: 54 Aydın, 1996: 24-28).

Konut talebi, konut piyasalarını ve ülkenin ekonomik yapısını konut fiyatları ve konut arzı aracılığı ile etkilemektedir (Coşkun, 2016b: 202). Konut talebi yükseldikçe konut fiyatları artmakta dolayısıyla konut arzı da artmaktadır. Konut talebi ülke ekonomisi için yüksek katma değer yaratmakla birlikte başta imalat sanayi olmak üzere tüm diğer sektörler içinde yakın girdi- çıktı ilişki ile ekonomik fayda sağlamaktadır.

1.1.3.Konut Fiyatları

Konut piyasasının diğer bir özelliği konut arzının esnekliğinin olmayışıdır. Talep attıkça arzın da artması beklenirken bir konutun ortalama bitişi 6 aydan uzun sürmesinden dolayı arz talep dengesi oluşmamaktadır.

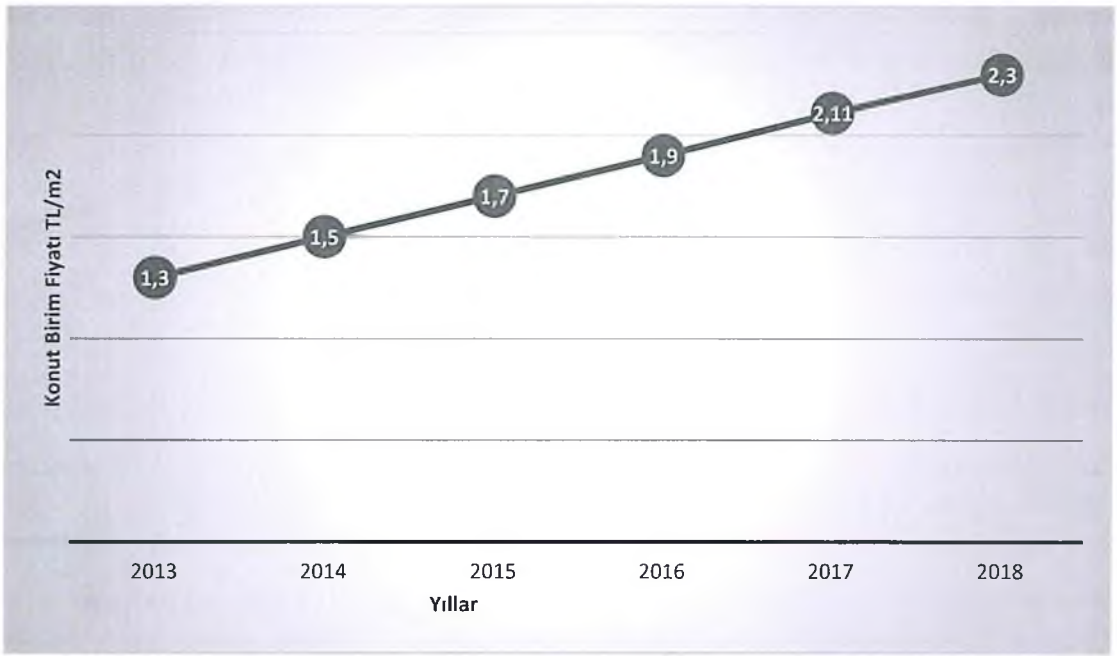
Tu (1997), uzun dönemde konut fiyatlarını etkileyen beş önemli faktörden bahsetmektedir. Bunlar, bölgedeki tüketicinin tercihleri, yeni konut arzı, konutun yenilenmesi, ekonomideki hareketlilik, ulaşım olanakları ve nüfusun yapısındaki değişimler olarak tanımlanabilir.

Yeni konutların yapılması ve dolayısı ile bölgenin çevre koşullarının iyileştirilmesi bölgeye daha fazla göç gerçekleşmesine sebebiyet vereceği için konut fiyatlarının artmasına neden olur. Eski konutların yenilenmesi ve kalitesinin arttırılması fiyatların artmasına sebep olabilir. Bölgedeki yaşayan ailelerin istihdam ve gelir seviyesindeki artış konut fiyatlarını etkileyebilir. İş merkezlerine veya şehir merkezlerine ulaşılabilirlik konutlara olan talebini etkileyecek, fiyatlarının değişmesine neden olabilecektir. Aile yapılarının değişmesi, birkaç nesil aynı konutta yaşarken çekirdek aile yapısına geçilmesi de konut fiyatları üzerinde etkilidir (Kangallı, 2015: 10).

Konut fiyatları, konut sektöründe Türkiye gibi hızlı gelişmelerin yaşandığı, konut kredisi olanaklarının hızla derinleştiği, yabancılara satılan konut sayısının arttığı ve konut arzının oldukça fazla olduğu ülkelerde konut fiyatı yakından takip edilmesi gereken önemli bir dinamik olmaktadır (Kılınç ve Tunç, 2013: 14).

Aşağıda 2013-2018 yılları arasında Türkiye genelinde konut birim fiyatları gösterilmiştir.

Grafik 1.3 Türkiye Genelinde Yıllar Bazında Konut Birim Fiyatları TL/M²

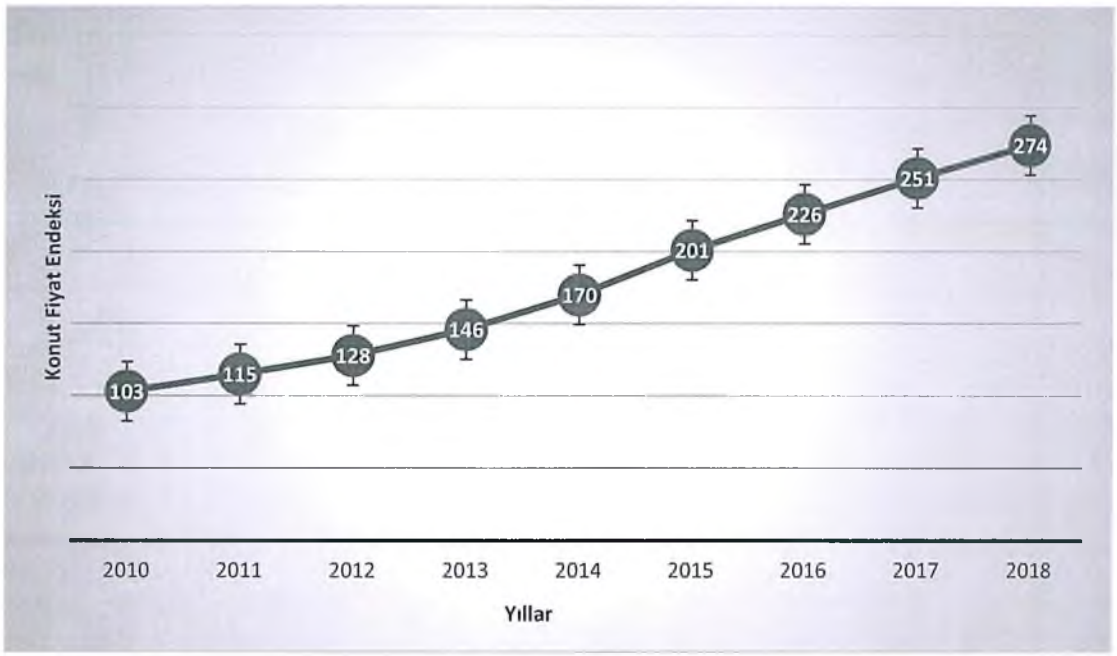


Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası İstatistikleri, 2019

Grafik 1.3.'de görüldüğü gibi konut birim fiyatları yıllar itibari ile sürekli artan bir ivmededir. Burada yükselen maliyetlerin fiyatlara yansıdığı görünmekte 2013 yılında 1.3 TL/M^2 iken 2018 yılında 2.3 TL/M^2 olmuş yaklaşık iki katı artış yaşanmıştır.

Konut fiyatlarının yakından sağlıklı bir şekilde takip edilmesi amacı ile 2010 yılından beri Merkez Bankası tarafından aylık düzenli olarak Konut Fiyat Endeksi yayınlanmaktadır. Hesaplamada ağırlık olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarındaki konut satış adetleri ile Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) veri setindeki ortalama konut değerleri kullanılmaktadır. Konutun değerinin konutun brüt kullanım alanına bölünmesi ile elde edilen değer Grafik 1.4'de sunulmuştur (TCMB, 2019).

Grafik 1.4 Türkiye Genelinde Yıllar Bazında Konut Fiyat Endeksi

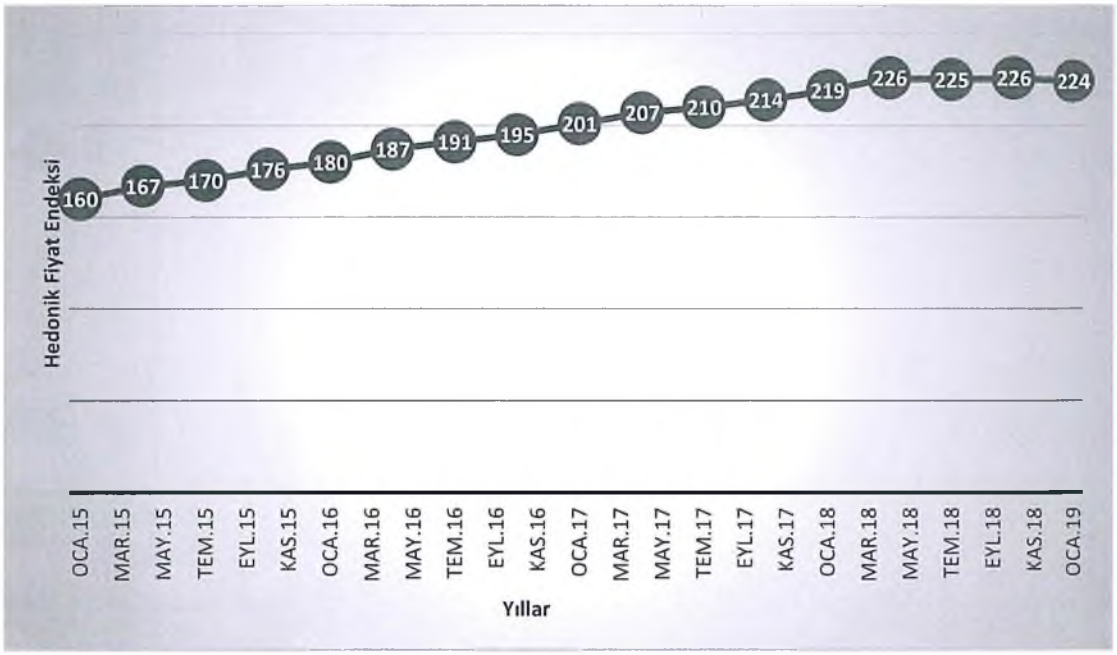


Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası İstatistikleri

Grafiğe göre Türkiye'de 2010-2018 yılları arasında Konut Fiyat Endeksi (KFE) verisinin yükseliş trendinde olduğu görülmektedir. KFE' nin artıyor olması konut fiyatlarının arttığı anlamına gelmektedir. KFE verisi, ilçe bazlı yayınlanmadığı için alan çalışması yapılacak olan Alanya İlçesi özelinde değerlendirilememiştir.

Merkez Bankası KFE dışında 2016 yılı itibari ile kalite artışından arınmış oluşan saf fiyat değişimlerini göstermesi amacıyla Hedonik Fiyat Endeksi (HFE) yayınlamaya başlamış Grafik 1.5'de sunulmuştur (TCMB, 2019).

Grafik 1.5 Türkiye Geneli Hedonik Fiyat Endeksi



Kaynak: Merkez Bankası, 2019

Grafiğe göre üçer aylık dönemleri kapsayan Hedonik Fiyat Endeksinde KFE ile paralel bir gelişim yaşandığı görülmektedir.

Konut fiyatlarını belirleyen alt faktörlerin birçok sebebi söz konusudur ve bu faktörlerin değişmesi oluşan fiyatları da değiştirebilmektedir. Bu bağlamda çalışmada konut fiyatlarında belirleyici olabilecek tüm bu özelliklerin marjinal etkisinin tespiti amacıyla Hedonik Fiyatlama Modeli kullanılmıştır. HFM ile ilgili detaylı bilgi dördüncü bölümde verilmiştir.

1.2. İkinci Konut Kavramı

Kişilerin tatillerini geçirmek, eğlenmek, gezmek, dinlenmek amacıyla sürekli olarak yaşadığı ve çalıştığı yerin dışında, kısa süreli kullanılan konutlara ikinci konut denilmektedir (Yıldırım, 1992: 4).

Manisa ve Görgülü (2008), çalışmasında ikinci konutları ikametgahı başka yerde olan bireylerin belli dönemlerde kullanım ihtiyacı doğan, fiziksel özellikleri bakımından zengin deniz, göl kıyısı, doğal yaşam alanı, orman havası, turizm sektörü ile iç içe olabilen bir yatırım aracı olarak tanımlamıştır.

Müller (2002)'e göre ikinci konutlar kısa süreli tatil planları için kullanılabileceği gibi uzun dönemli tatiller ve emeklilik dönemlerini geçirmek amaçlı kullanılabilmektedir.

Küreselleşen dünya, yaşanan ekonomik ve teknolojik gelişmeler kolay seyahat olanakları, farklı keşifler yapma planları, toplumun refah düzeyindeki artış, ikinci konut edinimini yaygın hale getirmiştir.

Clout (1969), ikinci konutlar için belirli dönemlerde kısa süre süreli oteller dışında alternatif konaklama planlayanların tercih ettiği apartman daireleri olarak değerlendirmiştir.

Goodall (1987), ise ikinci konutları; daimî konutun dışında sık kullanılmayan satın aldıkları veya kiraladıkları konutlar olarak tanımlamıştır.

Tüm bu tanımlarda ortak nokta belirli bir süre için kullanılan devamlı kullanım için olmayan mevcut konutun dışında farklı bir yerde bulunan, şeklinde ortaya çıkmaktadır.

1.2.1. İkinci Konutların Özellikleri:

İkinci konutların özellikleri ülkeler ve bölgeler arasında değişiklik göstermesinden dolayı belirli bir sınıflandırmaya gitmek kolay değildir. İkinci konutların özellikleri süre ve kullanım, iklimsel ve çevresel faktörler, ekonomik ve kültürel dinamikler, ulaşım olanakları başlıkları çerçevesinde ele alınacaktır. Ayrıca ülkelerin hukuki yapıları, imar planları, ülkenin stratejik konumu gibi özelliklerde önem taşımaktadır.

- Yer ve süre ile ilgili özellikler; coğrafi konumu, ulaşım kolaylığı, doğal güzelliklere sahip olması önemlidir. İkinci konut edinenleri tercihlerinin ortak özelliklerine bakıldığında iklim ve kıyı şeritleri öncelik kazanmaktadır (Südaş ve Mutluer, 2010). Aynı zamanda ormanlık ve yüksek alanlarda tercih edilmektedir. Örneğin yaz aylarında yüksek yerlerde yayla alanlarına göç edilmesi şeklinde ikinci konut tercihi yapılabilmektedir. İkinci konutlar genellikle görsel ve iklimsel özellikleri bakımından zengin yerleşim alanlarında tercih edilmektedir. Deniz kıyıları, akarsu, göl kenarları, temiz havaya sahip bölgeler, orman içi vb. doğal ve sakin yaşam imkanları sunan bölgeler yer seçiminde önemli olmaktadır.

- Bireysel tercihler ve demografik özellikler; büyük kentlerde yoğun tempoda yaşayanların fiziki ve ruhsal olarak dinlenmelerine yönelik hafta sonları veya yılın belli dönemlerinde ziyaret ederek vakit geçirmelerine imkân tanır. Burada kişilerin

ekonomik durumu, zamanları, yaşları, eğitim düzeyleri etkili olmaktadır (Emekli, 2014: 27).

- Ülkelerin siyasi konumları ve konut edinim kolaylıkları; ülkelerin yasal düzenlemeleri, aldıkları siyasi kararlar ve konut ediniminde sağladıkları kolaylıklar ikinci konutların çoğalmasında etkili olmaktadır. İkinci konutlar sabit mülk/taşınmaz olması özelliği ile çadır, karavan, tekne, taşınabilen baraka dan ayrılabilmektedir (Emekli, 2014: 28).

İkinci konutlar konaklama amacıyla satın alınması gibi gayrimenkul değeri taşıdığı için alım satıma konu olarak rant olanağı tanır bu özelliğiyle de otel, motel, tatil köyü vb. den ayrılmaktadır.

İkinci konutlar da sürekli kullanım olmadığı için bulundukları bölgede turist etkisi yaratarak dönemsel ekonomik girdi, sosyal ve fiziksel değişiklik sağlayabilirler (İçöz, 2003).

1.2.2. İkinci Konutların Sınıflandırılması

Newig (2000), sınıflandırmayı kullanım amacına göre yapmış, aşağıdaki tabloyu oluşturmuştur.

Tablo 1.1 İkinci Konutların Sınıflandırılması

Türü	Yapısı	Konutlar/taşıtlar
Hareketsiz Olanlar	Evler ve apartmanlar	Evler İkinci konut köyleri Apartman daireleri
Yarı-hareketli olanlar	Kamplar	Hareketli evler Rekreasyonel araçlar Çadırlar Karavanlar
Hareketli olanlar	Botlar	Yüzen Botlar

Kaynak: Newig, 2000; Hall ve Müller, 2004: 5.

Tablo 1.1'e göre konutlar türleri hareketli, hareketsiz ve yarı hareketli olarak ayrılmış buna göre yapısı ve şekilleri itibari ile sınıflandırılmıştır. Örneğin hareketsiz olanlar yapısal olarak evler, apartmanlar ve daireler olarak sınıflanır.

Marsden (1977), ise Queensland kıyılarındaki ikinci konutları konu edinen çalışmasında aşağıdaki sınıflandırmayı yapmıştır.

- Yaz tatilinde ve hafta sonları kullanılan konutlar,
- Gelir elde etmek amacıyla kiralanan konutlar,
- Sahiplerinin kısa süreli kullanımına açık, diğer zamanlarda başka kuruluş tarafından işletilen konutlar, (devre mülk gibi)
- Yatırım yapmak veya tasarruflarını değerlendirmek amacıyla satın alınan ve yönetimi veya kiraya verilmesi başka bir şirkete yaptırılan konutlardır.

Bu sınıflandırmaya göre ikinci konutlar konaklama, eğlenme amacıyla kullanıldığı gibi gelir getirici kaynak olarak da yararlanılabilmektedir (Marsden, 1977; Seymen ve Koç, 1996: 3).

1.2.3. İkinci Konutların Gelişim Süreci

Dünyada ikinci konut kavramı Milattan önce Babil dönemine dayanmaktadır, 17 yüzyılda İsveçliler ile başlamış 1950'lere gelindiğinde hız kazanmıştır. Özellikle 1950-1980 yılları arasında deniz kenarlarına olan talepte artış yaşanmıştır. 1990'lar da ise küreselleşmenin de etkisi ile ulaşım ve iletişim ağındaki kolaylıklar çoğunlukla Güney Avrupa ve Akdeniz Ülkelerin de ikinci konut edinimini arttırmış, ikinci konutlara uluslararası boyut kazanmıştır. Dolayısı ile ikinci konutlar özelliklerinde ve amacında değişikliğe uğramıştır (Turan ve Karakaya, 2005).

1.2.3.1. Türkiye'de İkinci Konutların Gelişim Süreci

Ülkemizde ikinci konut olgusu Osmanlı İmparatorluğundan bugünlere kadar uzanmakta halkın yapısına uygun olarak bağ evi, çiftlik evi, yayla evi vb. kavramlarla adlandırılmaktadır (Öztoprak, 1995:16). 1950'lerle birlikte sıcaktan korunma amacıyla daha çok yayla evleri, yüksek yerlerdeki köy evleri tercih edilirken ikinci konutlar İstanbul'un denize yakın semtleri ile sınırlı kalmakta 1970'lerden sonra ise kıyı turizminde yapılanmanın teşvik edilmesi ilk yerleşimler İzmir-Çeşme'de gerçekleşmiştir (Baltacı, 2011: 11).

Sonrasında Ege ve Akdeniz kıyılarındaki turizm amaçlı yapılanmalar devam etmiş karayolları, havaalanı gibi ulaşım alt yapıları düzenlenmiş, kamu ve hazine arazileri halka açılmış, ikinci konutların yoğunlaşması sağlanmıştır (Emekli, 2014: 36).

1982 yılında çıkan 2634 sayılı Turizm ve Teşvik Kanunu ile yatırım talebi olan yerli ve yabancı şirketlere arazi tahsisi kolay hale getirilmiş, konutlara kredi olanakları kolaylaştırılmıştır.

1990 yıllara gelindiğin bu kanun değişiklikleri ve yapılanmanın kolaylaştırılması ile Türkiye'nin kıyı kesimleri âtıl duruma gelecek kadar ikinci konutlarla dolmuş, 2000'li yıllara kadar hızla devam etmiştir (Manisa ve Gül, 2009: 12).

2003 yılından günümüze kadar ise Avrupa Birliği giriş süreçleri, kredi faizlerindeki düşme, yabancı vatandaşların mülk edinimlerini teşvik eden yasal düzenlemeler, Türkiye'nin Avrupalı turistler için alternatif tatil destinasyonu oluşturması ikinci konutları teşvik etmeye devam ettirmiştir.

1.2.4. Yabancıların Türkiye'de İkinci Konut Talebi

Yabancıların ikinci konut taleplerini Türkiye'den yana kullanmalarının nedenleri; Avrupa'nın önemli turizm ülkelerinden olan Fransa, İtalya, İspanya ve Yunanistan kıyılarında emlak fiyatlarındaki artışlardan etkilenen talepler zamanla yönlerini Türkiye'nin deniz kıyılarına çevirmiştir. Avrupa ülkelerine olan talep halen devam etse de Avrupalı turistler 2000'li yıllarla birlikte özellikle Akdeniz kıyılarından konut edinimlerine başlamışlardır.

Zaman içerisinde kendilerine göre paralarının satın alma gücündeki yaşanan artış ikinci konut arzını çoğaltmıştır. Türkiye'de seğir eden yüksek döviz kuru trendi konut alımlarını kolaylaştırmıştır.

Turizmin ekonomik ve toplumsal etkilerine bakıldığında tatil amaçlı gelen yabancıların ikinci konut edinimlerini etkilediği görülmektedir. Yabancıların turist olarak geldikleri ülkeyi referans noktası olarak belirleyip buna göre mülk alma kararı geliştirdikleri yapılan çalışmalarla ortaya konmuştur (Dündar, Görer Tamer, Erdoğanaras & Duman, 2005: 121).

Örneğin Nudralı (2007), yaptığı çalışmasında Didim'in tatil amaçlı gelen ziyaretçiler tarafından keşfedildiğini, tekrar yapılan seyahatlerle Didim'e bağlılığın arttığını daha sonra ise ikinci konutlarını satın alma kararı verdiklerini ve ilerleyen dönemde sürekli yerleşik hale geldikleri sonucuna ulaşmıştır.

Dinçer (1993), ise yaptığı çalışmasında, mülk ediniminde iki önemli hususa değinmiştir. Bunlardan ilki mülk edinecek olanların mülk ediniminden önce o ülkeyi ziyaret ettiklerinin gözlenmesi ikinci olaraksa mülk edinilecek yerde eskiden mülk edinmiş olanların yaşıyor olmasıdır.

İkinci konut edinimini etkileyen bir diğer önemli etki Türkiye'nin yıl boyu ılıman iklim koşullarına sahip olmasıdır. Avrupa ülkelerinin sert ve soğuk iklim yapısı yabancı vatandaşların özellikle emeklilik sonrası yaşam planlarında ılıman iklim tercih etmelerine sebep olmaktadır.

Küreselleşen dünyadan payını alan emlak sektörü teknolojik gelişmelerle daha kolay erişilebilirlik sağlaması uluslararası ikinci konut gelişimine katkıda bulunmuştur. Örneğin Türkiye'den ikinci konut edinmek isteyen bir yabancı konumunu hiç değiştirmeden internet üzerinden istediği ülkeyi seçerek beklentilerine uygun bir ev için alış işlemlerini başlatabilmektedir. Aynı zamanda satın almak istediği evi görmek isterse emlak hizmeti veren birçok firma tarafından davet edilerek fiziksel olarak da inceleme olanakları sağlanmaktadır.

Arz tarafından bakıldığında ise inşaat sektörü geçmişten günümüze birçok nicel ve nitel revizyonlar geçirerek kalite artışı sağlamış ve sürece katkıda bulunmuştur. Her kesime ve her beklentiye hitap eden çok çeşitli konutların imal edilmesi ikinci konut edinimi hızlandırmıştır. (Müstakil, dubleks, tripleks, villa, site içi, apartman, dağ evi, stüdyo daire, eşya olan konutlar vb.)

Yabancıların ikinci konut edinimi emlak sektörünü de geliştirerek birçok farklı iş kolunun doğmasına etki etmiştir. Emlak firmaları satış ve pazarlama hizmetleri dışında vatandaşlığa geçiş hizmetleri, oturma izni, banka işlemleri, Türkiye'de eğitim, sağlık, sigorta hizmetleri, evin dekorasyonu, temizliği, peyzaj hizmetleri, havaalanı transfer hizmetleri, bahçe- havuz bakımları gibi satış sonrası her türlü asistan destekleri de vermektedirler.

Türkiye'de yabancıların ikinci konut edinimlerine ilişkin yasal süreç ve düzenlemelerde ikinci konutların gelişmesinde önem teşkil etmekte olup detaylı olarak ikinci bölümde ele alınmıştır.

Dündar vd. (2005), çalışmalarında ülkemizi tercih eden yabancıların büyük bölümünün Avrupa kökenli olduğu, orta yaş ve üzerinde oldukları, yaz kış konaklamayı tercih ettiklerini ortaya koymuşlardır. Günümüzde ise bu durum değişerek orta ve ileri yaş gruplarından kişilerin ikinci konut tercihlerini ülkemizden yana yaptıkları ve Avrupa vatandaşlarından çok Arap Ülkeleri vatandaşlarının ülkemizden ikinci konut edindikleri dikkat çekmektedir. Yabancıların konut ediniminin ülkelere göre dağılımı ikinci bölümde Tablo 2.2.'de verilmiştir.

1.2.5. İkinci Konutlar Hakkında Literatür

İkinci konut edinimini içeren çalışmaların bazılarına aşağıda değinilmiştir;

Dündar vd. (2005), 29. Dünya Şehircilik Kolokyumu için yaptıkları çalışmalarında yabancıların ikinci konut edinim süreçlerine, bu sürece etki eden faktörlere, bireyleri ikinci konut almaya yönlendiren etkilere değinmişler en çok konut edinilen ilçelerden olan Dalyan ve Alanya örneklerini incelemişlerdir.

Nudralı (2007), ise Didim ilçesinde Britanyalı göçmenlerin gündelik yaşamlarını yerel halk ile olan etkileşimleri sonucunda ortaya çıkan sorunlar ve yerel halk üzerindeki etkisini incelemiştir. 20 göçmen ve 20 yerel halktan olan kişilerle ile birebir görüşmeler gerçekleştirmiştir.

Emekli (2014), çalışmasında ikinci konutların gelişimi, bölgesel dağılımı, mekânsal farklılıkları meta analizi çalışması yaparak ortaya koymuştur. Geçmişten günümüze ikinci konutların gelişimi, ikinci konut kullanımını etkileyen faktörleri ele almıştır.

Bakırcı (2007)' nın çalışması ise Türkiye'de ikinci konut kavramının gelişimi ve Dalyan ilçesine yerleşen yabancıların ikinci konut taleplerinin fiziksel çevre üzerindeki etkisini araştırmaya yöneliktir. Artan ikinci konut talebi çevre, doğal alanlar, ormanlar üzerinde yapılaşma baskısı yaratmakta ve tarım alanları yapılaşmaya açılmaktadır, sonuçları ile dikkat çekicidir.

Buller ve Hoggart (1994), Fransa'daki İngilizlere ait 406 adet ikinci konutların coğrafi konumu ile varış yerleri arasındaki farklılıkları incelemişlerdir. Fransa'da ev edinme sebepleri üzerine anket araştırması yapmışlardır.

Okuyucu (2016), Yalova Çınarcık ilçesinde ikinci konutların yol açtığı sosyal, kültürel, ekonomik etkileşimler üzerinde durmuş yerel halktan kişiler, ikinci konut sahipleri ve işletmeciler ile anket çalışması sonucunda yerel halkın turizmden kaynaklı memnuniyetsizliği olduğu sonucuna ulaşmıştır.

Hall ve Müller (2004), çalışmalarında ikinci konutlardaki yatak sayısının konaklama sektörünün üstünde olduğuna, ikinci konutların çağdaş turizm ve seyahatin ayrılmaz bir parçası olduğuna değinmişlerdir. İkinci konutlarının bölgesel ekonomilere önemli bir katkısı olduğu yaşadıkları yerle bağlarının oluşabileceği gibi, kimlik ve aidiyet duygusu kavramları için de önemini vurgulamaktadırlar. İkinci ev sahipleri genellikle turistlerdir. Bununla birlikte, ikinci evlerin ekonomik etkileri her zaman olumlu olmadığı özellikle mülk değerlerindeki artışlar, sürdürülebilir bir kırsal kalkınma için bir tehdit oluşturabileceğini belirtmişlerdir.

İKİNCİ BÖLÜM
YERLEŞİK YABANCILAR VE ARAŞTIRMA ALANI- ALANYA İLÇESİ

2.1.Yabancı Kavramı

Çalışmada yabancı ve yerleşik kavramları ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Yerleşik yabancı kavramına geçilmeden önce yabancı kavramını açıklamak, aralarındaki farkın ortaya konulması açısında önem teşkil etmektedir. Yabancı kavramı hususunda yapılan tanımlamalar ve ele alınış şekilleri açısından mevzuatta ve literatürde farklı açıklamalar söz konusudur.

Türk Hukuk sistemi "yabancı" kelimesini, 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 183. maddesinde, "Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişi" olarak açıklamaktadır (Türk Vatandaşlığı Kanunu, 2009). Aynı tanım 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun dada benimsenmiştir (T.C. Resmî Gazete: 19.10.2018, 30540).

Yabancı kelimesinin anlamını Türk Dil Kurumu (TDK) tarafından başka bir milletten olan, başka bir Devletin uyruğunda olan (kimse), bigâne, ecnebi, olarak adlandırmıştır (TDK, 2019).

Uluslararası Göç Örgütü (IOM)'nün yayınladığı "Göç Terimleri Sözlüğü" kavramın tarifini "belirli bir devlet açısından o devletin uyruğunda olmayan kişi, başka bir devlete ait olan ya da sadakat borcu altında olan kişi" tanımı ile kullanmıştır (IOM, 2019).

Uluslararası Stratejik Araştırmalar Kurumu (USAK) Raporu (2008)' e göre ise Türkiye'de ikameti olmayan, turistik veya başka bir amaçla Türkiye'yi kısa süreli ziyaret eden kişiler olarak ifade etmiştir.

Berki (1955)' de yabancı kavramı için; bir devletin sınırları içerisinde bulunan ve o devletin uyruğuna hak iddia edemeyen kişiler olarak açıklamaktadır.

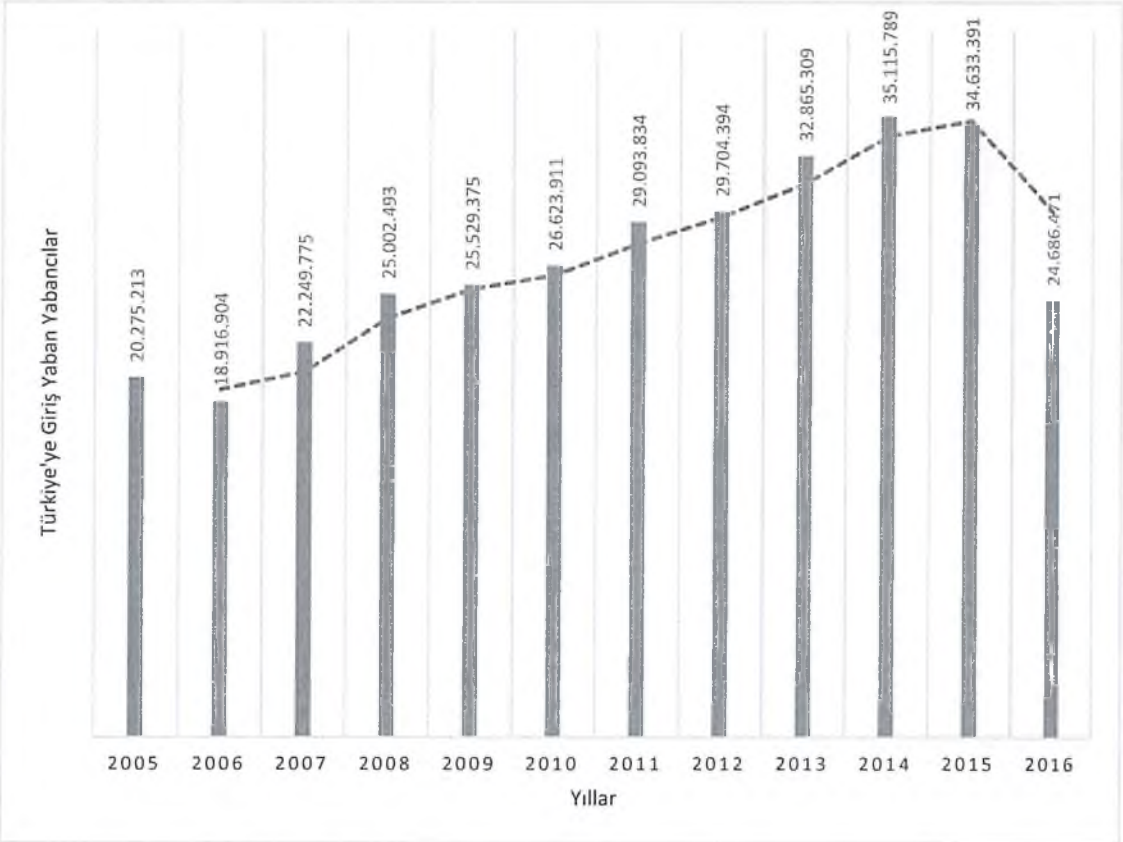
Yamaguchi ve Yeo (2015), kendi sınırları dışında farklı bir ülkede doğmuş olan ya da farklı bir ülkeye daha sonra gelen kişiler veya belirli bir yere ve gruba dâhil olmayan kişiler olarak açıklamaktadırlar.

Erken (2013), uluslararası hukuk açısından yabancı kavramını, bir ülke veya bireylere göre bulunulan ülkenin vatandaşı olmayan kişi şeklinde tanımlamıştır.

Uyruğunda bulunduğu ülkenin dışında, başka bir ülkede yerleşmiş olan ve o ülkede sürekli yaşayan o ülke ile sosyal, kültürel, ekonomik, açıdan iç içe olan bireyler için yaşadığı ülke 'yerli' olurken uyruğu olan ülke ise 'yabancı' olacaktır. Sosyolojik açıdan yabancı kavramı kişini uyruğuna bakmadan yaşadığı toplumla olan sosyal, ekonomik, kültürel bağlarına göre belirlenmektedir (Aybay, 2005: 13-15). Türkiye'de yabancı kavramı hususunda incelenen çalışmaların bir çoğun da kavramın hukuksal açıdan ele alındığı görülmüştür.

Grafik 2.1'de Türkiye'ye 2005-2016 yılları arasında çeşitli amaçlarla kara, hava, deniz ve demiryolu ile giriş yapan yabancıların geçmiş yıllara ait verileri sunulmuştur.

Grafik 2.1. 2005-2016 Yılları Arasında Türkiye' ye Giriş Yapan Yabancılar



Kaynak: T. C. İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Genel Müdürlüğü, "2016 Yılı Türkiye Göç Raporu" (2019: 29).

Grafiğe göre 2015 yılında ülkemize giriş yapan yabancıların sayısı 34.633.391 iken, 2016 yılında %29'luk bir azalış ile 24.686.471 olmuştur. Tabloda geçmişten günümüze genel

bir artış mevcuttur. Dolayısı ile yabancı kavramının sosyolojik olarak da ele alınması ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

2.2.Yerleşik Yabancı Kavramı

Başka bir millettin uyruğundan olan, tanınmayan şeklinde anlamlar taşıyan 'yabancı' kavramı, yerleşim eylemi ile birleşince, yerleşik olma durumuna geçmekte ve farklı bir kültürle iç içe yaşayabilme durumu oluşturmakta, yerleşik yabancı kavramını ortaya çıkartmaktadır.

2008 yılında Uluslararası Stratejik Araştırmalar Kurumu (USAK) tarafından yayınlanan raporda yerleşik yabancı kavramı *"Türkiye'de mal- mülk edinen ya da uzun süreliğine kiralayan ve senede en az altı ayını Türkiye'de geçiren yabancılar"* şeklinde tanımlamaya gidilmiştir (USAK, 2008: 2).

Türkiye'de mevzuat açısından "yerleşik yabancı" kavramı kullanılmamaktadır. Ancak Avrupa Konseyi'nin Yabancıların Yerel Düzeyde Kamusal Yaşama Katılımına Dair sözleşmesinde *"devletin uyruğun da olmayan ve bu devletin topraklarında yasal olarak ikamet eden kişi"* olarak bir tanım yapılmıştır (Erat, 2013:279).

1989 yılında Bakanlar Kurulunca kabul edilen Türk Parasının Korunması Hakkında çıkarılan 32 sayılı Karar'da *Türkiye'de yerleşik kişi* tanımı yerleşik yabancı tanımını da kapsamaktadır. Karar değiştirilmeden önceki haliyle yerleşik kişiler; *"yurtdışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak oturanlar... "* şeklinde tanımlanmıştır. Yine Resmî Gazete 'de 6-Ekim-2018 tarihinde yapılan son düzenlemeye göre yerleşik kişiler tanımı *"yurtdışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahibi Türk vatandaşları dahil Türkiye'de kanuni yerleşim yeri bulunan gerçek ve tüzel kişilerdir"* şeklinde değiştirilmiştir (T.C. Resmî Gazete: 6.10.2018, 30557).

Ekici, Kılıç & Yirik (2015), yerleşik yabancı kavramını; o ülkenin vatandaşı olmayıp yaşamının belirli bir dönemini o ülkede geçiren ve o ülke ile ekonomik, sosyal ve kültürel olarak bağ kuran bireyler şeklinde açıklamaktadır.

Yapılan çalışmalarda *"yerleşik yabancı"* ile *"yabancı"* kavramları arasında bazı farlılıklar tespit edilmiş, öncesinde Türkiye'de ikamet etmediği ve Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmadığı halde, yaşamlarının bir kısmında Türkiye'ye gelen ve yılın yarıdan çoğunu Türkiye'de geçiren kimseler "Yerleşik Yabancı" olarak tanımlanırken, İkameti Türkiye'de

olmayan, sadece turist olarak veya farklı bir sebep için kısa süreli gelen kişiler "yabancı" olarak açıklanmıştır (Bahar, Güçer & Gökulu, 2007:97; Zafer, 2013:10).

2.2.1.Yerleşik Yabancı Kavramı Literatür

Yerleşik yabancı kavramı ile ilgili alanda yapılan çalışmaların bazılarına bakıldığında; uluslararası çalışmaların 1971'li yıllardan başlayarak genelde turizmin emekli göçlerini nasıl etkilediği üzerine yapıldığı görülmektedir.

Williams ve Patterson (1998), Portekiz'de yaşlıların iklim koşullarının sağlık kalitesi üzerinde etkisinden yola çıkarak yer değişiklinin satın alma eğilimlerini nasıl yönlendirdiği üzerine araştırmaları mevcuttur. Araştırmanın sonucunda emeklilerin huzur ve sakinlik aradıkları ortaya çıkmıştır.

Bell ve Ward (2000)'ın çalışmalarında ise "kalıcı göç" ile "geçici hareketlilik" kavramları üzerinde durulmuş ve sınıflandırılmıştır.

Rodriguez (2001), İspanya'nın ünlü tatil yöresinde 59 yaş ve üstü emekli göçüne ilişkin çalışmasında emeklilerin toplumsal ve kültürel hayatları üzerinde durmuştur.

Breuer (2005), incelemesinde yabancı ikametgahı hakkında genellikle ikinci konutlar için sezonluk "ikinci ev" şeklinde kullanıldığı sonucuna varmıştır.

Yurt içinde yapılan çalışmalardan bazıları ise;

Berki (1955), yabancılar hukuku kavramını inceleyen yerleşik yabancı kavramına değinen ilk çalışmalardan olup yabancıların yasal hakları ve yabancıların Türkiye'ye giriş şartları konularına değinmiştir.

USAK Raporu (2008), yerleşik yabancılar hususunu içeren en önemli çalışmalardan birisidir. Raporda Türkiye'deki yerleşik yabancıların Türkiye'yi tercih etme sebepleri, emekli göçünün temel nedenleri incelenmiştir.

Toprak (2009), yabancıların yaşamaya başladıkları beldelerden başlayarak tüm ülkeye yansıyan sosyal, kültürel ve ekonomik etkilerinin bir fırsat olup olmadığı üzerinde tartışmıştır. Antalya ilinde yapılan anket çalışması ile desteklenerek yerel halkın henüz komşuluk ilişkisi içerisinde olmadığı ve yerel yönetimlerin henüz hazırlıklı olmadığı durumunu ortaya koymuştur.

Dirlik (2009), yerleşik yabancıların sosyal, ekonomik tutumları, yerleşim yeri seçiminde kararlarının nelerden etkilendiği, örneklem alanı olan Fethiye ilçesini neden tercih ettikleri ve Fethiye'de yaşadıkları sıkıntıları ele almıştır.

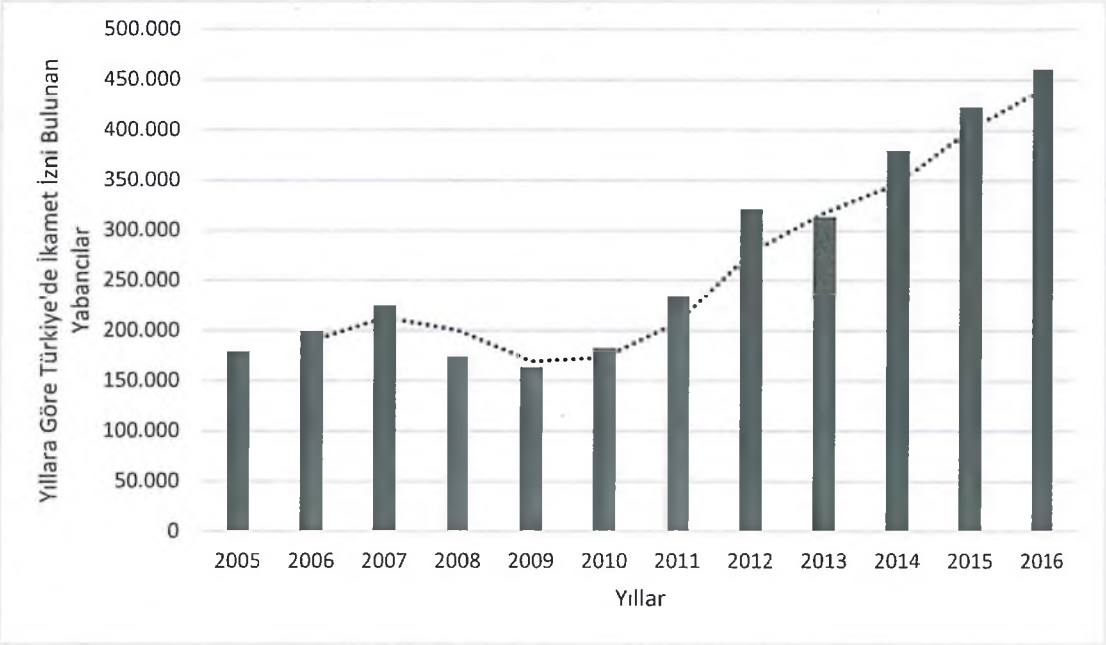
Erat (2013), yerleşik yabancı kavramı ve Türkiye'de yerleşik yabancıların kamusal hakları, katılımları, bilgi edinme ve dernek kurma hakları üzerinde durmuştur.

Özgüneş (2017), turistlerin destinasyon seçiminde dikkate aldıkları hususların yerleşim yeri seçiminde de anlamlı ve olumlu bir etkisi olduğunu anket çalışması ile destekleyerek ortaya koymuştur.

Ülkemize turistik veya resmi bir amaçla gelen yabancı ziyaretçilerin bir kısmı yaşamak, öğrenim görmek, çalışmak/iş kurmak vb. nedenlerden dolayı bir kısmı da taşınmaz satın alarak yerleşme veya başka bir ifade ile ikinci konut planlarını gerçekleştirmektedirler. Bu sebeplerden ikamet izni almaları zorunlu iken 2012 yılında 6302 sayılı kanunda yapılan değişiklik ile berber mülk edinenler için zorunluluk kaldırılmıştır. İkamet izni; Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanun'una göre Türkiye'de kalmak üzere verilen izin belgesi olup yetkili makamlar tarafından düzenlenerek yabancılara ülkemizde belirli bir süreliğine ve belirli bir yerde yaşama hakkı sağlamaktadır. Kanunlarımıza göre, kısa dönem ikamet, izni, aile ikamet izni, öğrenci ikamet izni, uzun dönem ikamet izni, insani ikamet izni ve insan ticareti mağduru ikamet izni olmak üzere toplam altı çeşit ikamet izni söz konusudur (T.C. Resmî Gazete: 11.04.2013, 28615).

2016 yılı itibari ile ikamet alan yabancı kişi sayısı; T. C. İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan "2016 Yılı Türkiye Göç Raporu" çalışmasında 461.217 kişi olarak açıklanmaktadır. Son yıllarda mülk satın alarak veya kiralayarak ülkemizde yaşamak isteyen yerleşik yabancıların sayısındaki artışlar, eğitim amacıyla yapılan tercihlerdeki artışlar ve yabancıların Türkiye'de çalışmaları ile ilgili 6735 sayılı Uluslararası İşgücü Kanunu kapsamında yapılan yeni yasalarla birlikte ikamet verilen kişi sayısı yıllar itibari ile yukarı yönlü ivme oluşmuştur (Grafik 2.2).

Grafik 2.2 2005-2016 Yılları Arasında Türkiye'de İkamet İzni Bulunan Yabancılar



Kaynak: T.C. İçişleri Bakanlığı, Göç İdaresi Genel Müdürlüğü, (2019)

Grafiğe göre 2015 yılında 422.895 kişi ikamet izni almışken bu rakam 2016 yılında 461.217'ye yükselmiş %9'luk artış göstermiştir.

Gelişen dünya ile turist olarak ziyaret edenlerin sayılarındaki artışlar daha fazla sayıda gidiş dönüşlere hatta uzun süreli ziyaretlere dönüşmeye başlamış yerleşik yabancı olgusu, bu kişilerin ziyaretlerinin kalıcı şekle dönüşmesi ile oluşmaya başlamıştır (Dirlik, 2009: 38).

2.2.2.Yerleşik Yabancıların Yerleşim Yeri Seçimini Etkileyen Faktörler

Uygun iklim koşulları doğal güzellikler, sağlıklı yaşam, iyi beslenme, yaşam maliyeti, kültür, sosyal-siyasi-ekonomik faktörler aidiyet hissi ile birleşerek kişilerin yaşamak istedikleri ülkeyi seçme ve sonrasında "yerleşim yeri" algısının oluşmasına sebep olmuştur (King ve Patterson, 1998). Hayatlarını sürdürmeyi planladıkları yer ile kendileri arasında duygusal bir bağ kuran kişiler huzur bulduğu, kendisini güvende hissettiği, bu "yeni ev" ile, yeni bir yaşam planlamaktadırlar (Özgüneş, 2017: 16).

Kişileri etkileyen faktörlerin başında toplumsal faktörler gelmektedir. Statü, rol, aile, eğitim, kültür ve din gibi bireysel tutumlar toplumsal davranışları etkilemektedir. Özellikle satın alma davranışı yerleşim yeri seçimini etkileyen bir tutumdur.

Bir diğer faktör ait olma olgusu, sosyal çevresi ile kurmaya çalıştığı doğrudan ve dolaylı ilişkilerdir. Aidiyet kavramı aynı zamanda kişilerin özel saydıkları mekân ve alanlara duygusal, sembolik anlamlar yüklemeleridir.

Yasal ve politik nedenler; yerleşmeyi ve ikameti kolaylaştıran şartlar, kanun, tüzük, yönetmelik gibi yasal düzenlemeler, dernek kurma gibi faaliyetler yerleşim yeri seçiminde yabancıların tercih etme sebebine neden olmaktadır. Konu detaylı olarak yerleşik yabancıların konut edinim süreçleri ve hukuksal boyutu başlığında ele alınacaktır.

Ekonomik nedenler; bireylerin kendisi ve ailesi için yerleşim yerlerini seçerken daha iyi bir hayat yaşama beklentileri ile ülkedeki ekonomik faktörlerin doğru orantılı olduğu belirtilmektedir (Aksoy, 2012: 295).

Kültürel faktörler; kültürün en önemli özelliklerinden birisi toplumlararası iletişimi sağlayarak toplumları ve kültürleri bir araya getirmesidir. Kültür faktörü başlangıçta yerel halk nezdinde "yabancı" sıfatı ile başlayarak daha sonra ilişkilerinin yoğunluğu, nasıl şekilleneceği ve ne yönde olacağı üzerinde etkili olabilmektedir (Rızaoğlu, 2012: 86).

Destinasyon imajı; fiziksel görünüş, bireylerin sosyal ve psikolojik durumları, bulunulan yerin özellikleri ve sunduğu aktiviteler destinasyona anlam veren bileşenleridir. Destinasyonun yerleşim kararı aldıracak kadar güçlü bir etkiye sahip olması önemlidir (Shamsuddin ve Ujang, 2008: 400).

1950'li yıllarda emekli göçleri şeklinde başlayan yer değişimi olgusu Amerika, Avustralya, Avrupa ve bazı Uzakdoğu ülkelerinde son yıllarda ise dikkat çekici bir oran da Türkiye, Yunanistan ve Hırvatistan gibi ülkeler de çoğalmıştır (Balkır, Kırkulak & Uludağ, 2014: 4).

Öncelikli ve yoğunluk olarak Avrupa'da yaşanan yerleşik yabancı göçü, 1990'lı yıllar itibariyle şekil değiştirmeye başlamıştır. Ağırlıklı olarak emekliler yer değiştirmekte ve konut satın almakta iken, bu dönemden henüz emekli olmamış kişilerde konut satın alma ve yerleşme planları yapmaya başladıkları gözlemlenmiştir (Avcı, Avcı & Şahin, 2008: 24).

Akdeniz ikliminin olumlu etkisi ile, rahat yaşam koşullarından faydalanmak için Akdeniz ve Ege sahillerinin bazı il/ilçelerine ilk başlarda Avrupalı emekliler daha sonraları ise aktif çalışan veya emeklilik planlayan kişiler yerleşim yeri olarak tercih etmeye başlamışlardır (Avcı vd., 2008: 26). Yerleşik yabancı kişiler özellikle Alanya, Side, Manavgat, Bodrum, Didim, Fethiye, Kuşadası gibi önemli turistik yerleşim yerlerini tercih etmektedir (Özerim, 2012: 4770).

2.2.3.Türkiye'de Yerleşik Yabancıların Mülk Edinimi Yasal Süreç

Osmanlı Devleti'nde 10 Haziran 1867 Sultan Abdülaziz dönemine kadar yabancı kişilere Osmanlı toprakları dahilinde taşınmaz mal edinme hakkı verilmemiş ilk defa Sultan Abdülaziz döneminde herhangi bir kısıtlamaya ya da şarta bağlı olmaksızın Osmanlı Devleti ile anlaşma imzalayan ülke vatandaşlarının taşınmaz edinme hakkı tanınması söz konusu olmuştur (Levi, 2006; Genç, 2014: 78). 1923'de Lozan Barış Antlaşması ile Kapitülasyonlar kaldırılarak, yabancıların taşınmaz mal edinimi hukuk sisteminin karşılık ilkesi esas alınarak benimsenmiş fakat 1924'de Köy Kanunu ile kaldırılmıştır (Mutlu, 2005: 277). Cumhuriyetin ilanı ile 1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu kabul edilmiş, 35. Maddesi, yasal sınırlamalara uymak ve Mütekabiliyet (karşılıklılık) şartı ile yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinimi, taşınmaz adeti ve alan sınırlamaları ile tekrar tanınmıştır (Kırmacı, 2007: 140).

2003 yılında önemli bir değişiklik yapılan 2644 sayılı Tapu Kanunu'na göre karşılıklı olarak yabancı gerçek kişilere ve yabancı ülkelerde o ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliklerde 30 hektar altında taşınmaz mal edinim hakkı tanınmıştır. 2008 yılında tekrar Tapu Kanunu'nda değişiklik yapılarak yabancı kişilerin taşınmaz edinimleri ilçe bazında uygulama ve mevzi imar planı içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında geçerli olacak şekilde düzenlenmiştir (Candan, 2017: 644).

18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile değişik 35. Maddesi uyarınca, 183 ülke vatandaşına yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinimde karşılıklılık şartı kaldırılmış, ilçe yüzölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemeyeceği (Bakanlar Kurulu iki katına kadar artırmaya yetkili kılınmıştır) şeklinde düzenlenmiştir. Aynı zamanda Türkiye'de taşınmaz edinebilmesi için ikamet izni almış olmaları gerekmemektedir (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2012). 12.12.2016 tarihinde ise Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'te değişiklik yapılarak yabancı uyruklu kişilere taşınmaz edinimi karşılığında vatandaşlığa alınma fırsatı sağlanmıştır. Yönetmelik, en az bir milyon ABD doları değerinde taşınmazı alan ve üç yıl süreyle satmama şartını tapu kayıtlarına şerh ettiren yabancı uyruklu gerçek kişilerin vatandaşlığa kabul edilebileceğini düzenlemektedir (Resmî Gazete, 12.01.2017, 29946).

08/03/2017 tarihinde yapılan KDV revizyonu ile yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara yapılan konut veya iş yerlerinin ilk teslimleri başlıca, teslim bedelinin döviz olarak Türkiye'ye getirilmesi

ve satışı yapılan bağımsız bölümün bir yıl içinde satılmaması şartıyla KDV'den istisna edilmiştir. İstisna kapsamına konut veya işyerleri girmekte olup; arsa tarla gibi gayrimenkullerin teslimlerinde istisna uygulanamayacaktır (Resmî Gazete, 08.03.2017, 30001).

19.09.2018 tarihli ve 30540 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan "*Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik*" ile yabancıların, Türk Vatandaşlığını kazanabilmeleri için 250. 000,-USD değerinde taşınmaz satın almaları yeterli olacaktır şeklinde yeniden düzenlenmiştir. Daha önce 1.000.000,-USD olan minimum satın alma bedeli 250. 000,-USD'ye düşürülmüştür (Resmî Gazete, 19.09.2018, 30540).

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yayımlanan 15.02.2019 tarih 2019/1 sayılı genelge ile yabancı uyruklu kişilere artık sadece vatandaşlık başvurusunda değil, aynı zamanda alıcı veya satıcı olarak taraf oldukları tüm satış işlemlerinde de "gayrimenkul değerleme raporu" zorunluluğu getirilmiştir. Değişiklik 04.03.2019 tarihinde uygulamaya geçilmiş, yüksek fiyatlandırma ve inşaat sektöründeki kayıt dışılığın önüne geçilerek Türkiye'nin marka değerinin yabancı yatırımcı nezdinde artırılması amaçlanmıştır. Genelgeye göre, hazırlanan değerleme raporları düzenlendiği tarihten itibaren 3 ay geçerli olacak ve herhangi bir satış işleminde kullanılabilecek, 3 aylık süreçte taşınmazın değerine etki edecek bir değişiklik söz konusu olursa yeni değerleme raporu istenecektir (TKGM, 2019).

Tüm bu yasal düzenlemelerle birlikte yüksek ekonomik girdi sağlayan ve çarpan etkisi yaratan konut sektörünün gelişmesi desteklenerek makro iktisadi açıdan kaynak yaratmak hedeflenmektedir.

Türkiye'de 2018 yılı TÜİK verilerine göre yapı kullanma izni verilen 98,7 milyon m^2 konut alanı, 870 bin 501 daire stoku mevcuttur. Yapı kullanma izin belgesi alan ve satışı yapılan birinci el konut sayısı çıkartıldığında, 2013'te 197 bin, 2014'te 231 bin, 2015'te 132 bin, 2016'da 122 bin, 2017'de 164 bin ve 2018'de 218 bin 929 adet konutun stoka eklendiği görülmektedir.

Yabancılara satılan konut adetleri 2013 yılı itibari ile TÜİK raporlarında yayınlanmaya başlanmış, 2013-2018 döneminde veriler aşağıdaki Grafik 2.3'de sunulmuştur.

Grafik 2.3 2013-2018 Yılları Arasında Türkiye'de Yabancılara Satılan Konut Adedi

Grafiğe göre 2013 yılında 12 bin 181 adet konut yabancılar tarafından satın alınmış iken 2018 yılında 39 bin 663 adet konut satın alınarak %225 artış yaşanmıştır. 2016 yılı sonunda konut alımı karşılığında vatandaşlığa alınma fırsatı ve 2017 Mart ayında yapılan KDV istisnası ile 2016 yıl sonunda 18.189 olan konut satışı, 2017 sonunda 22.234' e yükselmiştir. Buna göre %40'lık bir atış söz konusudur. 2018 yılında tekrar Türk vatandaşlığına alınma hükmünde yapılan revizyon ile konut alımı 22.234'den 39.663'e yükselerek %89'luk bir artış görülmektedir.

Yine aynı dönem kapsamında Türkiye'de en çok konut satışı yapılan 10 ilimize Tablo 2.1'de yer verilmiştir.

Tablo 2.1 2013-2018 Yılları Arasında Türkiye'de En Çok Konut Satılan İller

2013	Toplam	12 181	2014	Toplam	18 959	2015	Toplam	22 830	2016	Toplam	18 189	2017	Toplam	22 234	2018	Toplam	39 663
	Antalya	5 548		Antalya	6 542		İstanbul	7 493		İstanbul	5 811		İstanbul	8 182		İstanbul	14 270
	İstanbul	2 447		İstanbul	5 580		Antalya	6 072		Antalya	4 352		Antalya	4 707		Antalya	7 938
	Aydın	1 112		Aydın	1 191		Bursa	1 501		Bursa	1 318		Bursa	1 474		Bursa	2 720
	Muğla	1 053		Muğla	1 051		Yalova	1 425		Aydın	871		Yalova	1 079		Ankara	2 133
	Mersin	545		Bursa	954		Aydın	1 107		Yalova	822		Trabzon	978		Yalova	2 063
	Bursa	375		Mersin	783		Sakarya	833		Trabzon	810		Aydın	826		Sakarya	1 366
	Yalova	284		Yalova	765		Muğla	830		Sakarya	657		Ankara	817		Trabzon	1 344
	İzmir	194		Sakarya	512		Trabzon	778		Muğla	632		Sakarya	770		Aydın	1 070
	Ankara	175		Ankara	369		Mersin	717		Ankara	623		Muğla	634		Mersin	1 022
	Sakarya	103		Trabzon	225		Ankara	599		Mersin	580		Mersin	600		Samsun	956
	Diğer iller	345		Diğer iller	987		Diğer iller	1 475		Diğer iller	1 713		Diğer iller	2 167		Diğer iller	4 781

Kaynak: TUİK, 2018

Tabloya göre en çok satış yapılan iller bazında bakıldığında 2018 yılı içinde 14 bin 270 satış ile İstanbul, 7 bin 938 satış ile Antalya, 2 bin 720 satış ile Bursa ilk üç sırada yer almaktadır.2013- 2014 yılları arasında ilk sırda Antalya ili yer almakta iken 2014 sonrasında

İstanbul ili ilk sırada yer almaktadır. Yabancılara satılan konutların en çok hangi ülke vatandaşları tarafından alındığı ise Tablo 2.2'de verilmiştir.

Tablo 2.2 2015-2018 Ülke Bazında Yabancılara Yapılan Konut Satışı

2018	Toplam	40 044	2017	Toplam	22 428	2016	Toplam	18 391	2015	Toplam	22 991
	Irak	8 205		Irak	3 805		Irak	3 036		Irak	4 228
	İran	3 652		Suudi Arabistan	3 345		Suudi Arabistan	1 886		Suudi Arabistan	2 704
	Suudi Arabistan	2 718		Kuveyt	1 691		Kuveyt	1 744		Kuveyt	2 130
	Rusya	2 297		Rusya	1 331		Rusya	1 224		Rusya	2 036
	Kuveyt	2 199		Afganistan	1 078		Afganistan	1 205		İngiltere	1 054
	Afganistan	2 084		Azerbaycan	942		İngiltere	827		Almanya	869
	Almanya	1 866		İngiltere	794		Almanya	714		Azerbaycan	815
	Ürdün	1 362		İran	792		İran	664		İran	744
	Azerbaycan	1 250		Almanya	772		Azerbaycan	610		Afganistan	656
	İngiltere	1 237		Mısır	587		Ukrayna	484		Ukrayna	608
	Yemen	851		Ukrayna	505		İsveç	417		İsveç	541
	Katar	764		Ürdün	483		Kazakistan	380		Kazakistan	540
	Mısır	725		İsveç	406		Mısır	348		Norveç	453
	İsveç	723		Birleşik Arap Emirlikleri	401		Ürdün	345		Libya	427
	Filistin	655		Yemen	390		Norveç	296		Birleşik Arap Emirlikleri	332
	Ukrayna	624		Filistin	337		Çin	281		Mısır	318
	Kazakistan	542		Kazakistan	334		Katar	256		Katar	277
	ABD	468		Katar	305		Hollanda	217		Çin	271
	Hollanda	467		Norveç	273		Belçika	198		Ürdün	243
	Lübnan	456		Belçika	219		Birleşik Arap Emirlikleri	192		Yemen	231
	Diğer ülkeler	6 899		Diğer ülkeler	3 638		Diğer ülkeler	3 067		Diğer ülkeler	3 514

Kaynak: TÜIK, 2019

Tabloya göre yabancılara konut satışının 2015-2018 yılları arasında en çok Irak vatandaşlarına yapıldığı görülmektedir. Takiben İran, Arabistan, Kuveyt, Afganistan, Ürdün, Yemen gibi Arap ülkelerine yapılan satışların son dört yılda oldukça arttığı dikkat çekmektedir.Tüm bu sonuçlara göre yapılan düzenlemelerin yabancılara satılan konutlar üzerinde olumlu yansıdığı görülmektedir.

Türkiye'de yerleşik yabancıların mülk edinimini inceleyen literatüre aşağıda değinilmiştir;

Bakırcı (2007), çalışmasında şehirlerin ekonomilerinin gelişmesinde en önemli aktörlerden olan ikinci konut edinimin Dalyan bölgesinde yarattığı fiziksel etkileri ortaya koymayı hedeflemiştir.

Kırmacı (2007), çalışmasında yabancıların mal edinimini hukuki ve mekânsal açıdan ele almış yapılan düzenlemelerin hukuka ve kamuoyuna uygunluğunu araştırmıştır. Çalışmanın sonucunda yabancıların gayrimenkul edinimini kapsayan mevzuatın düzenlenmesi gerekliliğini ortaya koymuştur.

Görer Tamer vd. (2010), 1980 sonrası yabancıların mülk edinimlerinin niceliksel ve niteliksel olarak değerlendirmişler yabancıya en çok satış yapılan illerdeki alınan bu mülklerin ortak özelliklerini ve yabancıların uyruklara göre aldıkları taşınmazların özelliklerini incelemişlerdir. Ayrıca mekânsal farklılıklar deniz kıyısı olan ve olmayan illerde satılan mülklerin arasındaki ortak özellikler ortaya konulmuştur. Yabancıların en çok kıyı kesimlerini tercih ettikleri buda emlak değerinde artışa sebep olduğunu dolayısı ile kırsal ve tarım alanlarında yapılaşma baskısı yarattığı sonuçlarına ulaşmışlardır.

Akyol (2012), yabancı gerçek ve tüzel kişilerin mülk ediniminde karşılaştıkları sorunları yasal bir çerçevede ele almış sonucunda en çok karşılaşılan sorunların başında sık yapılan mevzuat değişikliği olduğunu ortaya koymuştur.

Candan ve Oktay (2017), çalışmalarında Cumhuriyet döneminden beri yabancıların mülk edinimini kolaylaştıran yasalardan, Kırgızistan ve bazı Türk Cumhuriyetlerinde uygulanan mevzuat ve son olarak da yabancıların taşınmaz ediniminin turizm üzerinde etkisini incelemişlerdir.

TKGM adına 2013 yılından gerçekleştirilen Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi projesi ile 1850'den itibaren yabancılara taşınmaz edinimi hususunda sağlanan haklar değişen yasalar, AB ülkeleri, Orta Doğu ülkeleri, Rusya, Azerbaycan, ABD ve Dubai' de yabancıların taşınmaz edinim süreçleri, Türk vatandaşlarının yurt dışında taşınmaz edinimi karşılaştırmalı olarak analiz edilmiş, yabancıların taşınmaz ediniminin etkileri değerlendirilmiş, stratejiler geliştirilmiştir. Bu anlamda yerli ve yabancı kamuoyu için yön verici bir çalışma olmuştur (TKGM, 2013).

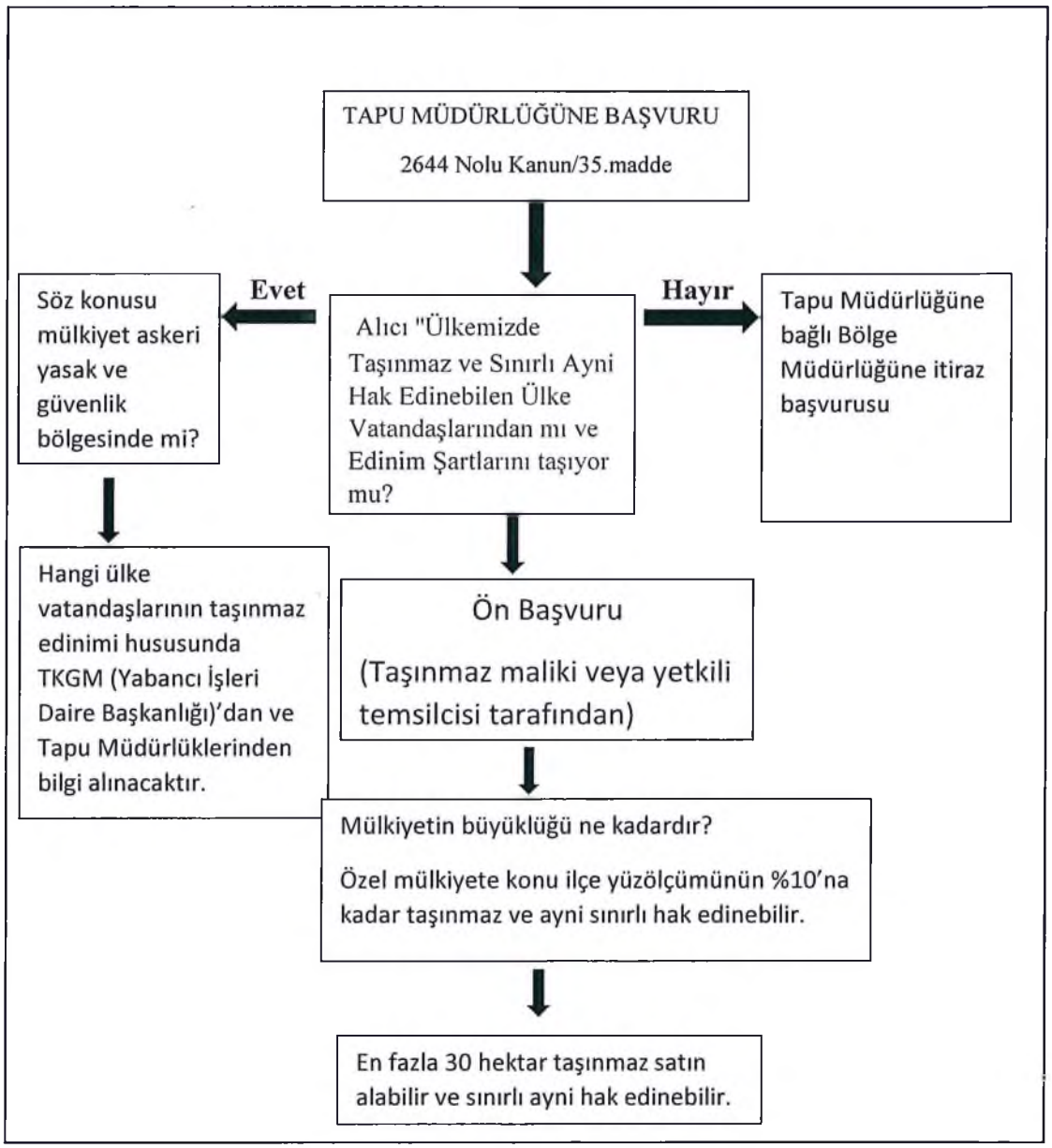
2.2.4.Yerleşik Yabancıların Taşınmaz Edinimi İşleyişi

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, kanuni sınırlar çerçevesinde kalmak koşulu ile ülkemizde konut, işyeri, arsa, tarla edinebilmektedir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler, satın aldıkları arsa ve tarla için geliştirecekleri projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın (Belediye ve Tarım İl Müdürlüğü) onayına sunmak zorundadır. Yabancıların mülkiyet hakkını

kazanmaları Türkiye'de yürürlükteki mevzuata göre, Tapu Müdürlüklerinde imzalanacak resmi senet ve tescil ile mümkündür. Noter huzurunda "satış vaadi sözleşmesi" veya harici satış sözleşmesi imzalanabilir ancak taşınmaz mülkiyetinin kazanılması mümkün olmamaktadır (TKGM, 2019).

Türkiye'de mülkiyet edinecek yabancılar için süreç aşağıdaki Şekil 2.1'deki gibi işlemektedir.

Şekil 2.1 Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Genel İş Akışı



Kaynak: Uzun ve Yomralıoğlu (2007: 6).

Uzun ve Yomralıoğlu (2007)'de düzenledikleri şekil günümüz koşulları ile revize edilerek sunulmuştur. Şekilde ülkemizde konut edinmek isteyen yabancı uyruklu bir kişinin karşılaşabileceği aşamalar ve durumlar verilmiştir.

2.3 Araştırmanın Konusu Alanya İlçesi

Doğusunda Gazipaşa batısında Manavgat ve Gündoğmuş ilçeleri bulunan Alanya Türkiye'nin Akdeniz kıyısında Antalya ili sınırları içerisindedir. Antalya merkezine 135 km. mesafede, 36'30'07" ve 36'36'31" kuzey enlemleri ile 31'38'40", 32'32'02" doğu boylamları arasında 175.658 hektarlık alana sahip olup bu alanın %17'si tarım, %6'sı çayır ve mera, %65'i fundalık ve orman, %12'si de tarım dışı alanlar ve meskûn sahalardan oluşmaktadır. Alanya'nın ormanlık alanı Türkiye'nin ormanlarının %0,5'i kadardır. Temel bitki örtüsü maki olup makilerle çam ormanları arasında yer yer meşe ağaçları vardır. Alanya iklimi yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçen tipik bir Akdeniz iklimidir. Kış aylarının çoğunu güneşli geçiren ilçe de öğleden sonraları denizden karaya doğu meltem esintisi söz konusudur. (Alanya Belediyesi Stratejik Plan, 2018). Alanya doğal güzellikleri ve tarihi yapısının dışında ılık iklimiyle yerleşik yabancılar için oldukça caziptir. Güneşlenme süreleri, deniz suyu ve hava sıcaklıkları gibi iklim şartları, turizm sektörünün gelişmesini sağlayan en önemli özelliklerdendir (ALTSO, 2017).

Tablo 2.3 Alanya İlçesi 2017 Yılı Sıcaklık Verileri

En Yüksek Sıcaklık	43,7
En Düşük Sıcaklık	2,2
Ortalama en yüksek Sıcaklık	34,5
Ortalama en yüksek Güneşlenme Süresi (Gün/Saat)	10,3
Yağışlı Gün Sayısı	79
Ortalama Deniz Suyu Sıcaklığı	22,6

Kaynak: ALTSO, 2017

Tabloda Alanya'nın sıcaklık verileri paylaşılmış olup ortalama sıcaklığın 34,5 olması Avrupa ülkelerine göre olduğunun göstergesidir.

Alanya'ya kara yolu ile ulaşım Antalya üzerinden 1958 yılında tamamlanan D-400 karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Alanya'nın havayolu ulaşımı ise 125 km mesafedeki Antalya Hava Limanı ve 35 km mesafedeki Alanya-Gazipaşa Havalimanı'ndan sağlanmaktadır. Her iki havalimanında yurt dışından gelen turistler için yaz aylarında artan tarifeli seferlerin yanında charter uçak seferleriyle yoğun bir hareket görmektedir. Dış hat seferleriyle 2017 yılında gelen giden yolcuların milliyetleri ve toplam yabancılar içindeki ağırlıkları şu şekildedir;

Tablo 2.4 Alanya-Gazipaşa Havalimanı 2017 Yılı Gelen Giden Yolcuların Milliyetleri

Ülke	Yolcu	Oran
Rusya	162.212	%46,5
Finlandiya	44.583	%12,8
Danimarka	40.878	%11,7
Almanya	33.369	%9,6
Hollanda	33.621	%9,6
Norveç	12.915	%3,7
Litvanya	21.056	%6
Medine (Umre)	477	%0,14

Kaynak: Gazipaşa Alanya Havalimanı Müdürlüğü, 2017; ALTSO, 2017

Tabloya göre en çok yolcu Rusya'dan gelmektedir. Gazipaşa havalimanı Eylül 2018 yılı itibari ile 1 milyonuncu yolcu sınırını aşmış bulunmaktadır.

Alanya'nın nüfus dağılımı incelendiğinde 2018 yılı TÜİK verilerine göre 107 mahallesi olup kayıtlı yerleşik yabancılarda dahil olmak üzere toplam nüfusu 312.319 dur. 23 Şubat 2018 yılı kapsamında 103 ülkeden 13.293 yabancı ikamet izni almış, 67 ülkeden 4.049 kişi arsa ve ev almış, bu zamana kadar da 85 ülkeden 39.500 kişi ev ve arsa almıştır.

Alanya'nın ekonomik durumu incelendiğinde 2017 yılında Alanya Ticaret ve Sanayi Odasına kayıtlı 12.000 üyesi bulunmaktadır. Tarımsal faaliyetler olarak muz, narenciye, hububat, kivi, avokado, örtü altında üretilen turfanda sebze ve meyve, Alanya ekonomisine önemli destek sağlamaktadır. Alanya'da 2017 yılı itibariyle ekili dikili tarım alanı 16.880.1 hektar, toplam tarım arazisi ise 26.129 hektar büyüklüğündedir. Alanya hayvan yetiştiriciliği ve hayvani ürünlerin üretilmesi için oldukça elverişli iklim ve arazi şartlarına sahiptir. Hayvancılık kıyı kesimde ve yaylalarda yapılmaktadır. Hayvan yetiştiriciliği arasında sığır, koyun, kıl keçisi, at, katır, eşek, deve, kanatlılar, arı, ipek böceği sayılabilmektedir. Alanya

denizi, akarsuları ve doğal yapısı bakımından su ürünleri üretimi için çok uygun bir yöremizdir. Alanya'da üretilen başlıca su ürünleri deniz ürünleri, tatlı su ürünü, kültür alabalığı, yumuşakça ve kabuklulardır. 2017 yılında 495.556 kg. Deniz ürünü elde edilmiş ve bundan da 10.158.915 TL. gelir sağlanmıştır.

Birçok plaj, koy, mağara, yayla ve ormanlık saha bulunan Alanya, 70 km ile ülkemizin en uzun sahiline sahip bir turizm merkezidir. 2017 Yılında Alanya'ya gelen yabancı ziyaretçilerin ülkelerine bakıldığında Almanya, Danimarka, Rusya, İsveç ve Ukrayna'nın izlediği görülmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2017 yılı için kişi başına ortalama harcama 681 dolar, yabancıların ortalama harcaması 630 dolardır. Alanya' da 637 konaklama tesisi ve bu tesislerde toplam 81.607 oda ve 179.369 yatak bulunmaktadır. Antalya İhracatçılar Birliği Kayıtları incelendiğinde 2017 yılında 71 ülkeye 189 kalem mal ihracatı ve 19.790.422,64 dolar gelir elde edilmiştir (ALTSO, 2017).

Şekil 2.2 Alanya Siyasi Haritası

Kaynak: Türkiye Siyasi Harita

2.3.1.Alanya İlçesinde Yerleşik Yabancılar

Alanya her geçen gün yükselen turizm potansiyeli ile yabancılar tarafından çok fazla tercih edilen turistik ziyaretlerinin dışında yerleşmeyi planladıkları dikkat çekici bir kent haline gelmiştir. Yabancıların birçok amaçla Alanya'da ikamet edindikleri görülmektedir.

Alanya da yağışlı gün sayısının az olması, yaşam koşullarının ekonomik olması, gayrimenkul fiyatlarının rekabet içinde olunan diğer ülkelere (İtalya, İspanya, Fransa, Yunanistan, Portekiz, Malta) göre daha uygun olması, büyük şehirlerin karmaşık yapısından, gürültüsünden uzak sakin yaşama kolaylığı sunması, Türk kültürünün samimi ve insani tavrı Avrupa ülkeleri için ilgi çekici olmakla beraber tatil yapmak için gelenlerin uzun vadeli konaklamaya dönüşen talepleri ve sosyal etkiletişimde oldukları yakın çevreleri ile birlikte olma istekleri ve sağlık, ulaşım, haberleşme kolaylıkları Alanya'yı tercih edilen bir yerleşim merkezi haline dönüştürmektedir.

Türkiye'de genellikle tatil yörelerine yerleşen ve bu bölgelerde gayrimenkul satın alan yabancılara, Türkiye'de kalıcı olarak yaşama ve fiilen yerleşme niyetiyle gelmiş yabancılara, Türkiye'yi, ekonomik, sosyal zemin ve yaşam biçimi seçimi için hayatlarının merkezi haline getiren yabancılara "yerleşmiş sayılan yabancı" olarak işlem yapılmak suretiyle diğerlerine nispeten, uzun sureli ikamet izni verilebilmektedir (Toprak ve Karakurt, 2009: 2).

Alanya'da 2012 yılında yaklaşık 42 farklı ülkeden 9995 kişi çeşitli sebeplerle ikamet izni almış olup, 2214 kişi ile Alman uyruklu vatandaşlar ilk sırada yer almaktadır. 2013 yılında 11.727 yabancıya ikamet izni verilmiş iken 2014 yılında 11484 kişi, 2015 yılında 10955 kişi, 2016 yılında ise 8124 kişi ikamet izni almıştır. Tablo 2.5'de sunulduğu üzere; 2017 yılı içinde 103 ülkeden 12.625 yabancı ikamet izni almıştır (ALTSO, 2017).

Tablo 2.5 Alanya'da 2017 yılı İkamet İzni Yoğunluk Sırasına Göre Ülke Sıralaması

Uyruk	Kişi Sayısı
Rusya Federasyonu	2.530
Irak	1.808
Almanya	1.735
İran	1.102
Ukrayna	546
Hollanda	500
Kazakistan	362
Azerbaycan	320
Norveç	206
Finlandiya	256
Danimarka	255

Kaynak: İçişleri Bakanlığı, Göç İdaresi Genel Müdürlüğü, ALTSO, 2017

Tabloya göre en fazla ikamet izni alan ülkelere baktığımızda, 2530 kişi ile Rusya, Irak, Almanya İran, Ukrayna, Hollanda, Kazakistan, Azerbaycan, Norveç, Finlandiya, Danimarka, İsveç, Afganistan, İngiltere, Özbekistan, Kırgızistan, Belçika, Suriye, Belarus, Gürcistan, Moldova ve Polonya olduğu görülmektedir.

Alanya'da 2017 yılı yerleşik yabancılarla birlikte toplam nüfus 299.464 dur. 2017 yılı itibari ile çeşitli sebeplerle ikametgâh izni alanların toplam sayısı 12.625 olup toplam nüfus içindeki payı %4,7 kadardır.

2.3.2. Alanya İlçesinde Yerleşik Yabancılara Yönelik Konut Satışı

Alanya ılıman iklimi, kolay ulaşım imkanları, doğal güzellikleri, kültürel mirasları ve ekonomik yaşam koşulları açısında yabancı yerleşik kişilerin tercih sebebinin ilk başında gelen ilçelerden birisidir.

2015 yılında Alanya'da toplam 61 ülkeden, 4.844 yabancı taşınmaz edinmiştir.2016 yılında Alanya'da toplam 60 ülkeden 3.535 yabancı taşınmaz edinmiştir. 2016 yılında en fazla taşınmaz alan kişi sayısına göre başlıca ülkeler: Almanya, Rusya, Danimarka, İsveç, Hollanda, İran, Norveç, Irak, Ukrayna'dır. 2016 yılında bugüne kadar Alanya'da 80 ülkeden 38.252 kişi, 2.865.718 m^2 taşınmaz almıştır. Bu kişilerin mensup oldukları ülkeler en fazla kişi sayısına

göre şöyledir: Hollanda, Rusya, Almanya, Danimarka, İsveç, Finlandiya, İrlanda, Belçika, İngiltere bin kişinin üzerindedir. Türkmenistan, Irak, İran ve Kazakistan'da 1000 kişi ile 500 kişi arasındadır (ALTSO, 2017).

Tablo 2.6 Alanya'da Yerleşik Yabancı Kişilerin Konut Edinimleri

Yıl	Taşınmaz Sayısı	Kişi Sayısı	Toplam Taşınmaz Alanı (m^2)
2005	7.249	10.208	1.341.365
2006	9.331	13.028	1.504.344
2007	12.832	17.871	1.461.343
2008	14.406	19.886	1.636.420
2009	17.000	23.045	1.929.450

Kaynak: ALTSO, Alanya Ekonomik Rapor 2009, (2010: 156)

Tablo 2.6, 2005-2009 dönemini kapsamakta olup 2016'ya kadar olan zaman dilimine ulaşılamamıştır. 2017 yılında Alanya'da toplam 67 ülkeden 4.049 yabancı taşınmaz edinmiş iken Türkiye genelinde bu rakam 2017 yılı için 22.234'dür. Alanya'da yapılan satışların Türkiye genelindeki payı %18'dir.

31.12.2018'e kadar 86 ülkeden 39.500 kişi, 2.924.856 m^2 taşınmaz almıştır. Bu kişilerin mensup oldukları ülkeler en fazla kişi sayısına göre şöyledir: Rusya Federasyonu, Norveç, Almanya, Danimarka, İsveç, Hollanda, Finlandiya, İrlanda, Belçika, İngiltere, Irak ve Ukrayna bin kişinin üzerindedir (ALTSO, 2017).

Tablo 2.7'deki veriler Alanya Tapu Müdürlüğünden edinilmiş olup Cumhuriyet tarihinden itibaren 31.12.2018' e kadar Alanya'da konut edinen yabancıları kapsamaktadır.

Tablo. 2.7 Alanya 31.12.2018 Dahil Bugüne Kadar Uyruk Bazında Yabancılara Satılan Konut Adetleri

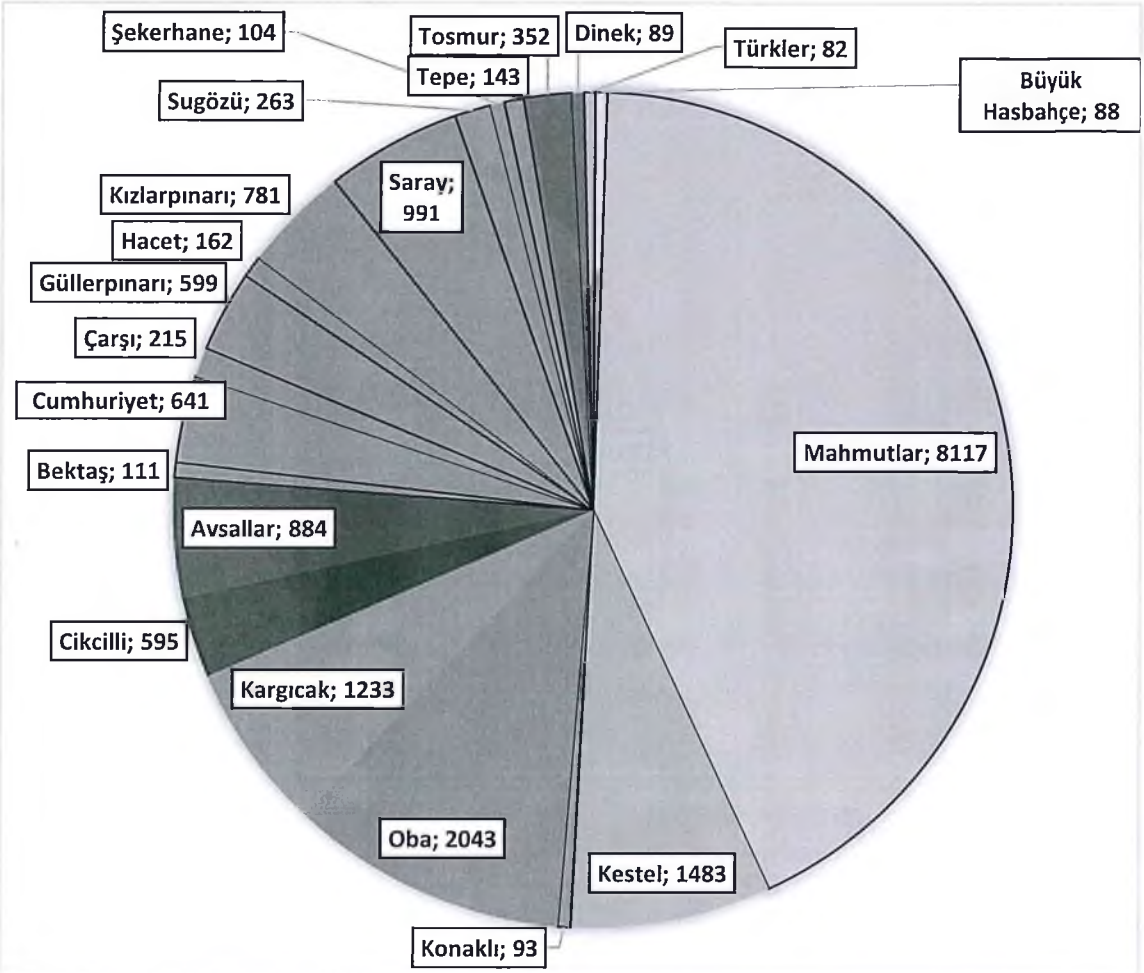
	Ülke Adı	Ana Taşınmaz Parsel Adeti	Ana Taşınmaz Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (M²)	Bağımsız Bölüm Parsel Adeti	Bağımsız Bölüm Adeti	Bağımsız Bölüm Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (M²)	Toplam Parsel Adeti	Toplam Hisseye İsabet Eden Yüz Ölçümü (M²)	Toplam Kişi Adeti
1	Rusya Federasyonu	33	23.329	957	6.104	385.233	990	408.562	6.774
2	Norveç	37	16.372	820	3.965	326.797	857	343.170	5.798
3	Almanya	343	203.325	1.385	3.406	357.015	1.728	560.340	4.982
4	Danimarka	47	41.292	760	3.036	326.799	807	368.091	3.964
5	İsveç	30	11.759	739	2.523	154.258	769	166.017	3.315
6	Hollanda	114	64.970	570	1.784	196.426	684	261.396	2.606
7	Finlandiya	17	8.202	426	1.477	106.258	443	114.460	2.053
8	İrlanda	49	39.465	320	1.148	98.283	369	137.748	1.662
9	Belçika	21	6.305	276	862	67.883	297	74.188	1.185
10	Irak	3	877	480	987	49.520	483	50.397	1.128
	Toplam	887	482.654	9.770	30.661	2.442.201	10.657	2.924.856	39.500

Kaynak: Alanya Tapu Müdürlüğü, 2019

Tabloya göre ilk sırada 7453 kişi ile Rusların, ikinci sırada 5857 kişi ile Norveç, üçüncü sırada, 5209 kişi ile Almanların, dördüncü sırada 3955 kişi ile Danimarkalıların, beşinci sırada ise 3577 kişi ile İsveçlilerin bulunduğu görülmektedir.

Çalışmanın veri toplama aşamasında Grafik 2.4'de sunulan 28.02.2019 tarihinde Alanya Belediyesi Emlak İşlerinden edinilen kayıtlarına göre 53 tane mahalle de toplam 31.283 yabancı konut satın aldığı bilgisi edinilmiş araştırmada örneklem sayısı olarak dikkate alınmıştır.

Grafik 2.4 Alanya Belediyesi Yabancı Konut Edinimi



Kaynak: Alanya Belediyesi, Emlak İşleri Müdürlüğü, 2019

Grafik' de yoğunluk içeren 21 adet mahalle paylaşılmış Alanya merkez mahalleleri turuncu renkte belirtilmiştir. Bu veriye göre Mahmutlar mahallesi 8117 adet konut edinimi ile ilk sırda gelmektedir. Merkez mahalleleri toplamı 3613 konut ile ikinci, 2043 adet konut edinimi ile Oba mahallesi üçüncü sırada, 1483 kişi ile Kestel Mahallesi dördüncü sırada yer almaktadır. Ayrıca Alanya Belediyesi kayıtlarında 11 bin 755 mahalle isimleri yazılmadığından tespit yapılamamıştır. Yoğunluk ilçenin doğu kısmında olup batı tarafta Konaklı 93 ve Türkler' de 82 konut edinimi vardır. Araştırmada konut edinimi ve konut fiyatını etkileyen değişkenler arasında konutun bulunduğu bölge de olmasından ve analizlerin sonuçları ile örtüşmesinden dolayı önem arz etmektedir.

2018 yılı TÜİK verilerine göre 107 mahallesi olan Alanya'da yerleşik yabancıların sadece 54 mahallede konut almayı tercih etmişlerdir. Konum açısından incelendiğinde kıyı kesimlerin iç kesimlere göre daha çok tercih edildiği köylerin ve merkezin kuzeyinde kalan iç

kesimlerin tercih edilmediği görülmektedir. Tercihin yine coğrafi olarak en çok ilçenin doğusunda yoğunlaştığı tespit edilmiştir.

Südaş (2005), Alanya'ya yönelik yaptığı çalışmasında yabancıların yerleşim yeri olarak en çok tercih ettiği beldeler arasında ilk sırada %40 ile Alanya merkez mahalleleri, Kestel ve Mahmutlar tespitini paylaşırken, 2019 yılında ise bu durum değişerek Mahmutlar coğrafi konum olarak açık farkla en çok tercih edilen mahalle durumuna geçmiştir.

2.3.3. Alanya İlçesi Yerleşik Yabancılar Hakkında Literatür

Literatüre bakıldığında Alanya'da yerleşik yabancıların konut edinimini inceleyen birçok çalışma olduğu görülmektedir. Bunlardan bazılarına değinecek olursak;

Südaş (2005), Alanya'da yaşayan yerleşik yabancılara yönelik çalışmasında Türkiye'ye tatil amacı ile gelen ancak daha sonra konut edinerek yerleşen yabancıların bu süreçlerinin değerlendirilmesini amaçlamıştır. Çalışmasının sonucunda Alanya'ya yönelik tercihin en büyük sebebinin ılıman iklim koşulları, ekonomik yaşam, samimi insan ilişkileri olduğu aynı zamanda Alanya'ya yaşanan bu göç hareketinin Alanya'nın ekonomik, kültürel ve sosyal konumunu değiştirdiği bu göç hareketinde yaşanan en büyük sorunun bürokrasi ve iletişim konularında olduğu sonuçlarına ulaşmıştır.

Akbaş (2010), çalışmasında Alanya'da mülk satın alan yabancıların taşınmaz değerinin inşaat ve emlak sektörü üzerindeki etkisi incelemiştir. Yabancıların mülk satın alırken hangi özelliklere önem verdiklerini değerlendirmek amacıyla satışı yapan emlakçı ve müteahhitlere aynı zamanda satın alan yabancılara anket uygulanmış, sonucunda tapu kanunundaki yasal belirsizlikler, işlem sürelerinin uzunluğu sektörü yavaşlattığını ortaya koymuştur. Aynı zamanda yabancıların konut edinmeye başlamaları ile konutların yapı, peyzaj ve mimari kalitesine olumlu yansıdığı ancak hızlı büyümeye hazırlıksız olan belediyelerin çarpık yapılaşmayı önleyemediği sonuçlarına ulaşmıştır.

Çimen (2010), çalışmasında Alanya' da yabancıların ikinci konut edinmelerinde destinasyon kalitesinin önemini ortaya koymak amacıyla anket çalışması uygulamış sonucunda destinasyon kalitesinin en önemli etken olduğu sonucuna ulaşmıştır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT FİYATLARI ÜZERİNE JOHANSEN EŞBÜTÜNLEŞME VE VECM ANALİZİ- ALANYA ÖRNEĞİ

3.1 Johansen Eşbütünleşme Yöntemi

Durağan olmayan zaman serilerinin durağan olması için farklarının alınarak uzun dönemli ilişkilerini, özdeğer ve öz vektörlere dayanarak hesaplayan ve birim kök testine tabi tutarak, aynı düzeyde durağan olana kadar farkının alınması şeklinde uygulanan yönteme "Eşbütünleşme Analizi" denir. Eşbütünleşme analizi, seriler durağan olmasalar bile, bu serilerin durağan hale dönüştürülebileceğini ve eğer varsa bunun ekonometrik olarak değerlendirilebileceğini açıklar (Öztürk ve Fitöz, 2009; 34).

Seriler arasında eşbütünleşme analizi Engle ve Granger (1987) ve Johansen-Juselius (1990) yöntemleriyle araştırılabilmektedir. Engle ve Granger yöntemi iki bölümden oluşmakta ve ilk olarak model tahmin edilmekte ve modelin hata terimlerinin durağan olup olmadığı birim kök testleri ile öğrenilmektedir. Eğer hata terimleri düzeyde durağan olarak elde edilirse değişkenler arasında eşbütünleşme ilişkisi mevcuttur anlamına gelir.

Johansen ve Juselius testi sistem yaklaşımı çerçevesinde Vektör Otoregresiv (VAR) modelin kurulması ile başlar, VAR modelde uygun gecikme düzeyi model seçim kriterlerine göre belirlendikten sonra test uygulanır (Öztürk ve Fitöz, 2009: 35).

p. dereceden VAR modeli aşağıdaki gibi gösterilebilir;

$$\gamma_t = A_1\gamma_{t-1} + \cdots + A_p\gamma_{t-p} + Bx_t + \varepsilon_t \qquad (3.1)$$

Burada, γ_t durağan olmayan değişkenler vektörü, x_t deterministtik değişkenler vektörü ve ε_t hata terimlerini ifade etmektedir. VAR modelini yeniden kurarsak;

$$\Delta\gamma_t = \prod\gamma_{t-1} + \sum_{i=1}^{p-1} \Gamma_i\Delta\gamma_{t-1} + Bx_t + \varepsilon_t \qquad (3.2)$$

Burada

$$\prod = \sum_{i=1}^{p-1} A_i - I \text{ ve } \Gamma_i = \sum_{j=i+1}^{p} A_j \qquad (3.3)$$

şeklin de tanımlanmaktadır.

VAR modelde model seçim kriterine göre en uygun gecikme sayıları belirlenir. Eşbütünleşme analizinde hesaplanan iz ve maksimum özdeğer (L-max) istatistikleri aşağıdaki şekildeki gibi oluşur;

$$LR_{tr}(r / k) = - T \sum_{i=r+1}^{k} \log(1 - \lambda_i) \quad (3.4)$$

Özdeğer istatistiği r kadar eşbütünleşme ilişkisine karşılık r+1 kadar eşbütünleşme ilişkisinin incelemektedir. Test istatistiği şu şekilde hesaplanmaktadır;

$$LR_{max}(r / r+1) = -T \log(1 - \lambda_{r+1}) \quad (3.5)$$

3.2. Vektör Hata Düzeltme Modeli

Veriler arasında uzun dönemli bir ilişki olduğunda bu değişkenlerin kısa dönemdeki hareketlerinin incelenmesi gerektiği Engle- Granger (1987) tarafından ortaya konmuştur. VAR modellerinde uzun dönemli bir ilişkinin varlığı durumunda kısa dönem analizi hata düzeltme modeli (Error Correction Model – ECM) yardımıyla yapılmaktadır.

Johansen eşbütünleşme analizinin son aşaması olan hata düzeltme modelinin Vektör Hata Düzeltme (VEC) kurulması gerekmektedir. Bu nedenle durağan olmayan verilerin birinci farkı alınarak durağan hale getirildikten sonra uzun dönem dengeyi gösteren bir hata düzeltme terimi modele dahil edilir. Böylece model uzun dönemde bir eşbütünleşmenin varlığını gösterirken kısa dönemde ortaya çıkan dengesizlikleri eleyen bir hata düzeltme sistemi olduğunu göstermektedir. Bu düzeltme sürekli olup her dönem dengesizliğin bir bölümü giderilir ve uzun dönemde tüm dengesizlikler ortadan kaybolmuş olur (Karamelikli ve Keskingöz 2017: 693)

$$\Delta 0B_t = \eta_1 + \sum_{j=1}^{n} \beta_{1j} \Delta 0B_{t-j} + \sum_{j=0}^{n} \varphi_{1j} \Delta 0KR_{t-j} + \sum_{j=0}^{n} \tau_{1j} \Delta 0PD_{t-j} + \sum_{j=0}^{n} \xi_{1j} \Delta 0M2_{t-j} + \theta_1 EC_{1,t-1} + \upsilon_{1,t} \quad (3.6)$$

$$EC_{1,t} = 0B_t - \mu_1 - \alpha_1 0KR_t - p_1 0PD_t - \psi_1 0M2_t \quad (3.7)$$

$$\Delta 0KR_t = \eta_2 + \sum_{j=1}^{n} \beta_{2j} \Delta 0KR_{t-j} + \sum_{j=0}^{n} \varphi_{2j} \Delta 0B_{t-j} + \sum_{j=0}^{n} \tau_{2j} \Delta 0PD_{t-j} + \sum_{j=0}^{n} \xi_{2j} \Delta 0M2_{t-j} + \theta_2 EC_{2,t-1} + \upsilon_{2,t} \quad (3.8)$$

$$EC_{2,t} = 0KR_t - \mu_2 - \alpha_2 0B_t - p_2 0PD_t - \psi_2 0M2_t \quad (3.9)$$

$$\Delta 0PD_t = \eta_3 + \sum_{j=1}^{n} \beta_{3j} \Delta 0PD_{t-j} + \sum_{j=0}^{n} \varphi_{3j} \Delta 0\beta_{t-j} + \sum_{j=0}^{n} \tau_{3j} \Delta 0KR_{t-j} + \sum_{j=0}^{n} \xi_{3j} \Delta 0M2_{t-j} + \theta_3 EC_{3,\ t-1} + \upsilon_{3,t} \quad (3.10)$$

$$EC_{3,t} = 0PD_t - \mu_3 - \alpha_3 0B_t - p_3 0KR_t - \psi_3 0M2_t \quad (3.11)$$

$$\Delta 0M2_t = \eta_4 + \sum_{j=1}^{n} \beta_{4j} \Delta 0M2_{t-j} + \sum_{j=0}^{n} \varphi_{4j} \Delta 0B_{t-j} + \sum_{j=0}^{n} \tau_{4j} \Delta 0KR_{t-j} + \sum_{j=0}^{n} \xi_{4j} \Delta 0PD_{t-j} + \theta_4 EC_{4,t-1} + \upsilon_{4,t} \quad (3.12)$$

$$EC_{4,t} = 0M2_t - \mu_4 - \alpha_4 0B_t - p_4 0KR_t - \psi_4 0PD_t \quad (3.13)$$

(3.6), (3.8), (3.10) ve (3.12) numaralı eşitlikler hata düzeltme modelleri ve (3.7), (3.9), (3.11) ve (3.13) numaralı eşitlikler de uzun dönemdeki modelin hata terimlerini göstermektedir. Hata düzeltme modellerinde θ parametreleri, değişkenlerin uzun dönem dengelerine ulaşmalarını sağlayan hata düzeltme parametreleridir. Bu parametrelerin büyüklüğü uzun dönem dengeden sapma olduğu durumda, dengeye geri dönme hızını göstermektedir. Hata düzeltme parametreleri negatif ve anlamlı olmaları halinde dengesizlikler giderilmiş olur. Ancak parametrelerin pozitif oldukları durumda dengeden bir sapma, modelin bir daha dengeye gelmemesi anlamına gelmektedir (Karamelikli ve Keskingöz 2017: 694).

3.3. Literatür

Uluslararası ve yerli literatüre bakıldığında konut fiyatlarını ve konut satışları etkileyen birçok değişkenden bahsedilmektedir. Konut satışları ve konut fiyatlarının ana belirleyicilerinin ele alındığı araştırmalar ve sonuçları Tablo 1'de özetlenmiş çalışmanın diğer bölümlerinde yer verilen literatürde geçen araştırmalar tekrarlanmamıştır.

Tablo 3.1 Literatür Taraması

Yazarlar	Yıl	Çalışma	Konu ve Bulgular
Giussani, Hsai & Tsolacos	1992	A Comparative Analysis of the Major Determinants of Office Rental Values in Europe	Çalışmalarında GSMH ait değişkenlerin konut fiyatları üzerindeki etkini araştırmışlar etkinin pozitif yönlü olduğu sonucuna varmışlar.
Englaund, Ioannides	1997	House Price Dynamics: An International Empirical Perspective	15 OECD ülkesini inceleyerek GSMH' daki artışın konut fiyatları pozitif etkilediği sonucuna varmışlardır.
Tiwari, Parikh & Parikh	1999	Effective Housing Demand in Mumbai (Bombay) Metropolitan Region	Mumbai konut piyasası için konut talep fonksiyonları oluşturularak konut talebi ve gelir arasındaki ilişki incelenmiş aralarındaki esnekliğin negatif yönlü olduğu görmüştür.
Brooks, Tsolacos	1999	The impact of economi c and financial factors on UK property performance	İngiltere'de makroekonomik ve finansal göstergelerin konut piyasası üzerindeki etkisini incelemiş beklenmeyen enflasyon ve faiz oranlarının konut fiyatları üzerinde etkili olduğu sonucuna ulaşmıştır.
Benson, Hansen, Schwartz & Smersh	1999	Canadian/U.S. Exchange Rates and Nonresident Investors: Their Influence on Residential Property Values	ABD'de Bellingham şehrindeki konut fiyatlarını ABD doları/Kanada doları kuru değişkenleri ile açıklamaya çalışmış döviz kurundaki %10'luk bir artışın konut fiyatlarını %7,7 oranında artırdığı sonucuna ulaşmışlardır.
Tse	2001	Impact of Property Prices on Stock Prices in Hong Kong	Çalışmada 1974-1998 verileri kullanılarak Hong Kong'da konut fiyat değişimlerinin ortak hisse senedi fiyatlarını ne derece etkilediğini VECM ile ortaya koymuştur.
Tsatsaronis, Zhu	2004	What Drives Housing Price Dynamics: Cross-Country Evidence,	Çalışmada piyasadaki para miktarının konut fiyatlarını negatif yönlü ilişkileri olduğunu ortaya koymuşlardır.
Zhu	2006	The Structure of Housing Finance Markets and House Prices in Asia	Çalışmasında Endonezya, Singapur, Tayland ve Kore gibi esnek döviz kuru uygulayan ülkelerde döviz kurundaki değişmelerin konut fiyatları üzerinde etkisini ortaya koymuştur.
Cohen, Coughlin	2008	Spatial Hedonic Models of Airport Noise, Proximity, and Housing Prices	Atlanta havalimanın etrafındaki 2003 adet konutun, gürültünün konut fiyatlarındaki etkisini incelemişlerdir.
Adams, Füss	2010	Macroeconomic determinanats of international	15 OECD ülkesini dikkate alarak uluslararası konut fiyatlarını etkileyen etmenleri istihdam, sanayi üretimi, faiz

		housing markets. Journal of Housing Economics	oranları gibi değişkenlerle karşılaştırmışlar pozitif yönde etkilediği sonucuna ulaşmışlardır.
Agnello, Schuknecht	2011	Boom and Busts in Housing Markets: Determinants and Implications	18 gelişmiş ülke için kredi faiz oranları ve konut kredi fazla olduğunda konut arzı arttığı ve fiyatlara yansıdığı sonucuna varmışlar.
Hartmann	2015	Real estate markets and macroprudential policy in Europe	Her ülkenin konut fiyatlarını etkiyen kendisine ait farklı makroekonomik göstergeleri olduğu sonucuna ulaşmıştır.
Badurlar	2008	Türkiye'de Konut Fiyatları ile Makro Ekonomik Değişkenler Arasındaki İlişkinin Araştırılması	1990-2006 döneminde Türkiye'de makro değişkenlerin konut fiyatları üzerindeki etkisini VECM ile ele almıştır. Bu değişkenler gayrisafi yurtiçi hasıla, para arzı, kısa dönem faiz oranları ve döviz kuru olup konut satışları ile döviz kuru ve faiz oranları arasında çift yönlü bir nedenselliğe rastlamıştır.
Öztrük, Fitöz	2009	Türkiye' de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama	Konut arz ve talebini inceledikleri çalışmalarında milli gelir, konut fiyatları ve faiz oranları ile konuta olan talep arasında pozitif yönlü bir ilişki; demografik faktörler ile konut talebi arasında ise ilişki bulamamışlardır.
Kargı	2013	Housing market and economic growth relation: time series analysis over Turkey (2000-2012)	2000-2012 döneminde ekonomik büyüme ile konut edinimleri arasındaki ilişkiler genişletilmiş Dickey-Fuller Birim Kök Testi, Granger Nedensellik analizi ve çoklu regresyon modelleri incelenmiştir.
Çankaya	2013	Konut Fiyatları ve Makroekonomik Faktörler Arası İlişkiye Global Bakış	Çalışmada 1995-2012 döneminde 75 ülkenin Konut Fiyat Endeksleri ile makroekonomik değişkenleri arasındaki ilişkiyi panel veri analizi yöntemiyle incelemiş, Konut Fiyat Endeksi ile kredi faiz oranı, kişisel gelir ve gayrisafi yurtiçin hâsıla arasında pozitif yönlü ilişki tespit etmiştir.
Lebe ve Akbaş	2014	Türkiye'nin Konut Talebinin Analizi: 1970-2011	Kısa ve uzun dönemde konut talebini etkileyen değişkenleri VECM ve eşbütünleşme analizi ile incelemiş sonucunda, kişi başına gelir, medeni durum ve sanayileşme ile konut talebi arasında pozitif yönde; konut fiyatları, faiz ve tarım sektöründe istihdam arasında ise negatif yönde bir ilişkiye rastlanmıştır.

Dilber ve Sertkaya	2016	2008 Finansal Krizi Sonrası Türkiye'de Konut Fiyatlarının Belirleyicilerine Yönelik Analiz	2008-2014 döneminde Türkiye'deki konut fiyat endeksini etkileyen değişkenler sonucunda, konut fiyat endeksi ile döviz kuru arasında çift yönlü, faiz oranı ve enflasyon oranı arasında tek yönlü bir ilişki tespit edilmiştir.
Kayral	2017	İstanbul, Ankara ve İzmir Konut Fiyat Değişimlerini Etkileyen Faktörlerin Araştırılması	Ocak 2010 – Ağustos 2016 döneminde İstanbul, Ankara ve İzmir'in hedonik konut fiyat endeksindeki değişimleri etkileyen faktörler belirlenmiş, Ankara ve İzmir'in konut fiyatlarındaki değişimlerin, büyük şehirlerin ve bölgedeki diğer şehirlerin konut fiyatlarındaki değişimlerden etkilendiği diğer makro değişkenlerin etkisi bulunamamıştır. İstanbul'un ise Ankara ve Marmara Bölgesindeki şehirlerin konut fiyatlarındaki değişimlerin yanı sıra borsa getirileri ve İstanbul tüketici fiyatı endeksindeki değişimlerden etkilendiği sonucuna varılmıştır.

Kaynak: Yazar tarafından derlenmiştir.

Literatürde Benson vd. (1999), Zhu (2006), Badurlar (2008), Dilber ve Sertkaya (2017) dövizin konut fiyatlarına etkisini inceleyerek çalışmaya en yakın olanlardır. Bulgular kısmında tekrar değerlendirilip karşılaştırılmıştır.

3.4. Araştırmanın Kapsamı ve Önemi

Dünyada neoliberalci yaklaşımın egemen olması ile gayrimenkul satışlarında, karşılık aranması ekonomiye zarar veren durum olarak görülmüş 2012 mütekabiliyet yasasının değiştirilmesinin yabancıların mülk edinimleri kolaylaştırılmıştır. Yasal düzenlemelerle birlikte yabancılara satılan konut sayısında hızla büyüyen bir döneme girilmiştir. Yasal düzenlemelere ek olarak süreçlerde yaşanan iyileştirme politikaları, talebi arttırmak amacıyla desteklenen vergisel avantajlar, vatandaşlık hakkı kolaylığı bu artışta etkili olmuştur. Piyasaların hareketlendirilmesi, cari açığın kapanmasında sağlayacağı fayda, yabancı kaynak girişinin artacağı, kalkınmanın hızlanacağı ve mülk satın alan yabancıların Türkiye'de yeni tüketiciler olabileceği çarpan etkisi yaratarak diğer sektörleri de hareketlendireceği yönünde yansımalar beklenmektedir. Alanya'da bu satışlardan en çok pay alan ilçelerden birisidir.

Yabancılara yapılan konut satışları doğrudan sermaye girdisi yaratması sebebiyle döviz kuru oynaklığının sektör üzerinde etkileri mevcuttur. Ülke ekonomilerinin döviz ihtiyacının karşılanmasında gittikçe önemi artan konut satışları, döviz kuru dalgalanmalarından ve döviz kuru oynaklığından dış ticaretten sonra en fazla etkilenen sektörlerden birisi olmuştur. Döviz kuru ve kur oynaklığının yabancılara konut satışında etkisinin ölçülmesi önemli hale gelmiştir. Bu bağlamda Alanya ilçesinde yabancılara konut satışlarını etkileyen faktörleri incelemek amacıyla çalışmanın ikinci bölümü oluşturulmuştur. İlçe bazında yabancılara yapılan konut satışlarının aylık zaman serisinde veri setine ulaşılamadığından dolayı Alanya ilçesinin bağlı olduğu ve araştırma kapsamına giren değişkenler açısından benzerlik oluşturduğu düşüncesi ile Antalya ilinin verileri baz alınarak yabancı konut satış adetleri tahmin edilmeye çalışılmıştır. Konut fiyatlarını etkileyen faktörleri tespit etmek amacıyla Johansen Eşbütünleşme ve Vektör Hata Düzeltme Modelinden yararlanılmıştır.

3.5. Araştırmanın Değişkenleri

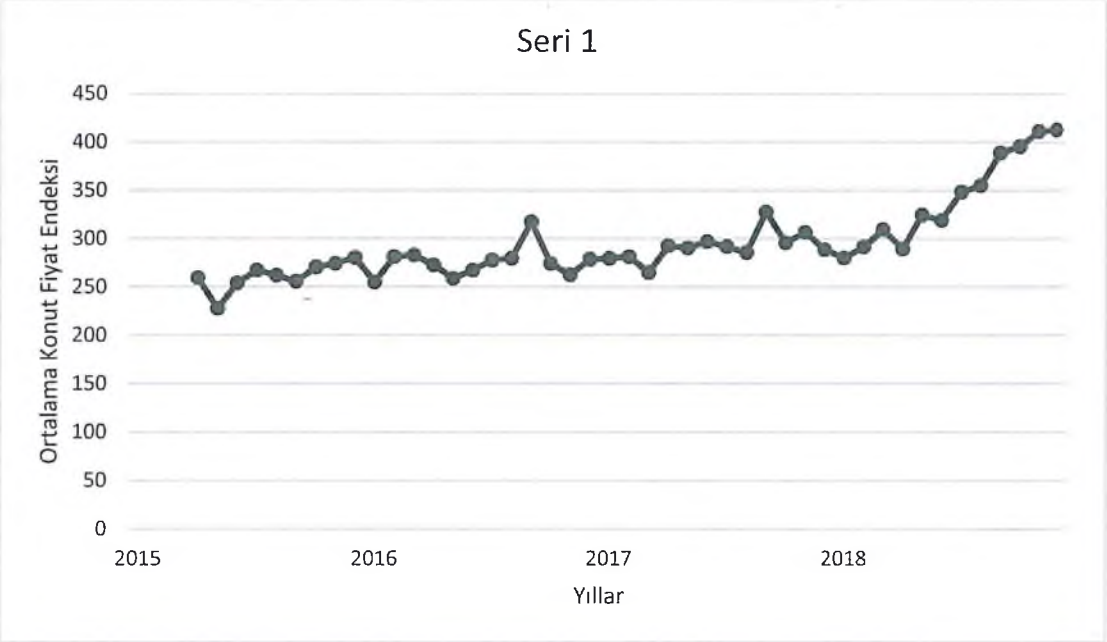
Çalışmanın analizinde kullanılmak üzere 3 farklı değişken işleme alınmıştır. Bu değişkenlere aşağıda yer verilmiştir.

3.5.1. Alanya İlçesi Ortalama Konut Fiyatları

Çalışmada Alanya için ortalama konut fiyatları verisi Sahibinden.com sitesinin aylık düzenli olarak yayınladığı ODTÜ Uygulamalı Matematik Enstitüsü iş birliği ile oluşturulan istatistiksel modele dayalı tahmini değerler kullanılmıştır.

Grafik 3.1' de sunulan veride zaman kesiti 4 yıl olarak değerlemeye alınmıştır.

Grafik 3.1 Alanya Nisan 2015- 2018 Ortalama Konut Fiyat Endeksi



Kaynak: Sahibinden.com Emlak Endeksi Verisi, 2019

Grafik 3.1' e göre Alanya'da Nisan 2015-2016 yılları arası değişim oranı %24,73 iken bir önceki yıla oranla artış söz konusudur. 2015-2017 yılları arası değişim oranı %52,16 ile yine bir önceki yıla göre artış olup, 2015-2018 yılları arası değişim oranı %62,35 ile önemli bir artış söz konusudur. Fiyatların ortalama değerlerinin 4 yıl gibi kısa sürede oldukça yükselen bir ivme seyrettiği görülmekte bu bağlamda çalışmanın bağımlı değişkenini oluşturmaktadır. Fiyatların en yüksek değere 2018 yılı ikinci yarı yılında ulaştığı görülmektedir.

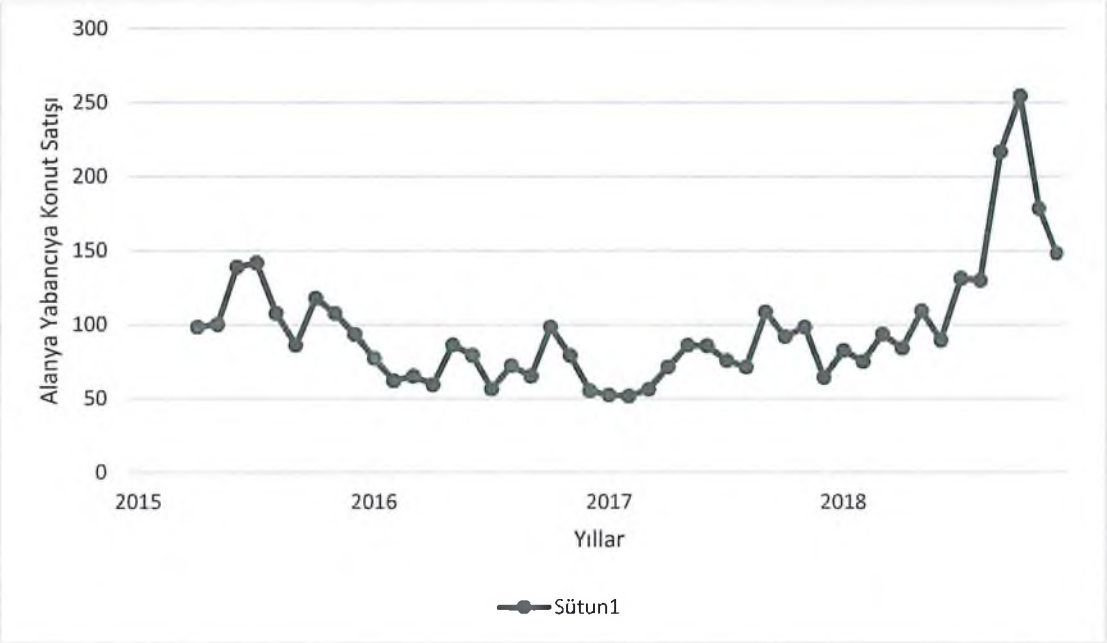
3.5.2. Alanya İlçesi Yabancılara Satılan Konut Adetleri

Çalışmada ilçe bazlı yabancılara satış yapılan konut adetleri verisi hazırlanmadığı için bu değer tahmin edilmeye çalışılmıştır. Bu tahminlime yapılırken Antalya ili toplam konut satış ve yine Antalya ilinde yabancılara satılan konut sayısı verileri formülde kullanılarak Alanya ilçesi yabancılara satılan konut sayısı bağımsız değişkenine ulaşılmıştır. Alanya'da yabancılara satılan konut sayısı hesaplanırken Alanya ve Antalya'da satılan toplam konut sayıları arasındaki oran, yabancılara satılan konut sayıları arasındaki oran olarak kabul edilmiştir.

$$\text{Alanya Yabancılara Satılan Konut} = \left(\frac{\text{Alanya Toplam Konut Sayısı}}{\text{Antalya Toplam Konut Sayısı}}\right) * \text{Antalya Yabancılara Satılan Konut} \qquad (3.15)$$

Formülde değerler yerine konduğunda Alanya'da yabancılara satılan aylık konut sayısı verisine ulaşılmakta ve Alanya'da Nisan 2015- 2018 tarih aralığında yabancılara atılan konut adetleri aylık olarak Grafik 3.2'de sunulmaktadır.

Grafik 3.2 Alanya İlçesi Tahmini Yabancı Konut Satışı Aylık Verileri



Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.

Grafik 3.2' den çıkan sonuca göre Alanya'daki yabancılara satılan konut sayısı yukarıda sunulan konut fiyatlarındaki artış ile aynı dönemlerde aynı yönde olup önceki yıllara oranla 2018 yılı son yarıyılında oldukça yüksek ivme yakalamıştır.

3.5.3. Euro Döviz Kuru Değişkeni

Ülkelere yurt içinde iç ticaretlerini yönetebilmek için kendi para birimlerini kullansalar da uluslararası ticarette yabancı paraya ihtiyaç duymaktadırlar. Bu durumda kendi ülkesinin para birimini diğer ülkenin para birimine çevirmek zorunda kalınmaktadır.

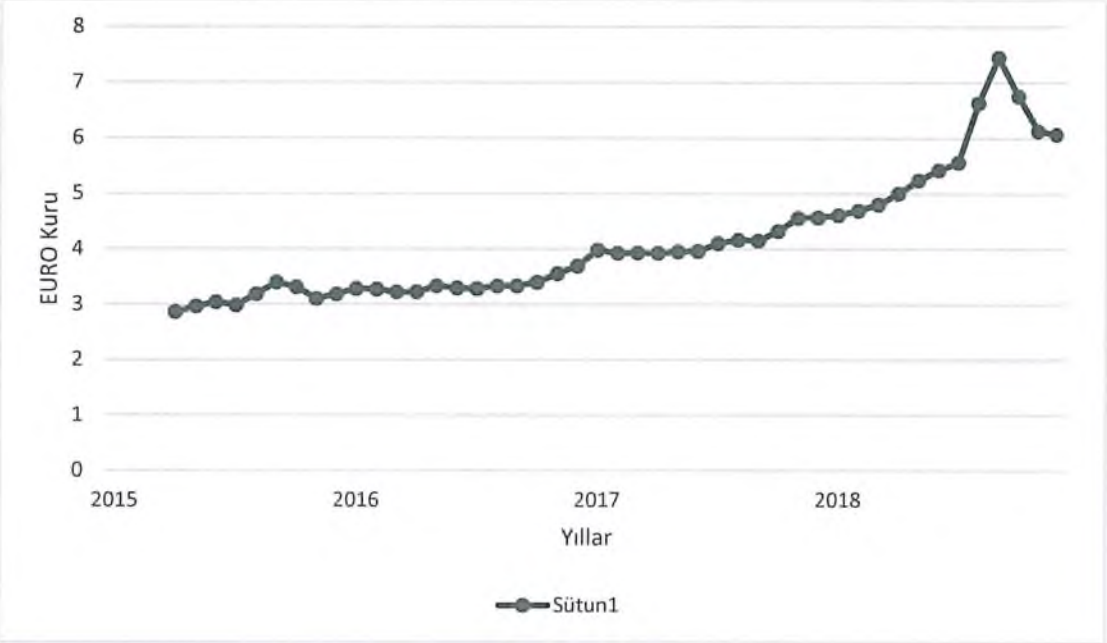
Oluşan arz ve talep koşullarına göre serbest belirlenen döviz kuru arzın artması ile dövizin değerinde düşüşe, tersi durumda ise yükselmesine sebep olur. Döviz kurları hakkında uzun vadeli tahminler bu arz ve talep deki değişimlerin analizi ile sağlanır (Seyidoğlu, 1994: 103). Ülkelerin ödemeler dengesi açısından sıcak paraya ihtiyaç duymaları döviz kurlarında

ani iniş çıkışlar yaşatmakta ve mali piyasaları, dış ticareti ve reel sektörü olumsuz etkilemektedir.

Alanya konut piyasası incelediğinde konut satış fiyatlarının Euro değeri üzerinden satışa sunulduğu dikkat çekici olup çalışmamızda EVDS den elde edilen Nisan 2015-2018 dönemine ait EUR/TRY efektif döviz kuru dikkate alınmıştır.

Grafik 3.3'de EUR kuru değişimi sunulmuştur.

Grafik 3.3 EUR-TRY Kuru Nisan 2015-2018 Dönemi



Kaynak: Merkez Bankası, EVDS, 2019

Garfik 3.3' e göre EUR-TRY kurunun, 2018'in ikinci yarı yılında yukarı yönlü olduğu ve diğer değişkelerle aynı dönemde yüksek performans sergilediği dikkat çekmektedir.

Yabancılara satılan konutların döviz olarak fiyatlandırılması ülke ekonomisi içinde döviz girdisi oluşturmaktadır. Bu kaynakla sağlanan gelirler doğrudan sermaye yatırımı kalemi olarak değerlendirilmekte ve döviz açığının kapatılmasında önem arz etmektedir.

Diğer taraftan döviz kurundaki dalgalanmaların uluslararası finansal hareketler, dış ticaret, turizm, yatırım ve üretim için olumsuz yansımaları olduğundan dalgalanmaların ölçülmesi ve tahmin edilmesinin önemli olduğu düşünülmektedir. Türkiye'de sabit döviz kurundan vazgeçilmesi ile döviz kurundaki oynaklığın büyüklüğünde artış yaşanmaya başlanmıştır (Güloğlu ve Akman, 2007: 2). Dövizin yüksek seyirde gitmesinin ise uzun dönemde etkileri değişebilmektedir. Aşırı talepten dolayı mal ve hizmet kalitesinde düşüş yaşanabilmekte, konut arz eden inşaat firmaları fiyat yükseltme gibi yöntemlerle marjlarını

yükseltmeye çalışabilmekte, ülke parasında yaşanacak düşüşten dolayı uzun dönemde ekonomik sıkıntı dolayısıyla siyasi ve sosyal olumsuz etkiler ortaya çıkabilmektedir.

3.6. Araştırmanın Yöntemi ve Bulguları

Alanya'da konut fiyatları ile EUR döviz kuru ve yabancılara satılan konut sayısı değişkenleri arasındaki ilişkiyi ortaya koyan model aşağıda sunulmuştur.

$$LKF_t = \beta_0 + \beta_1 LDK_t + \beta_2 LYSK + \varepsilon_t \qquad (3.15)$$

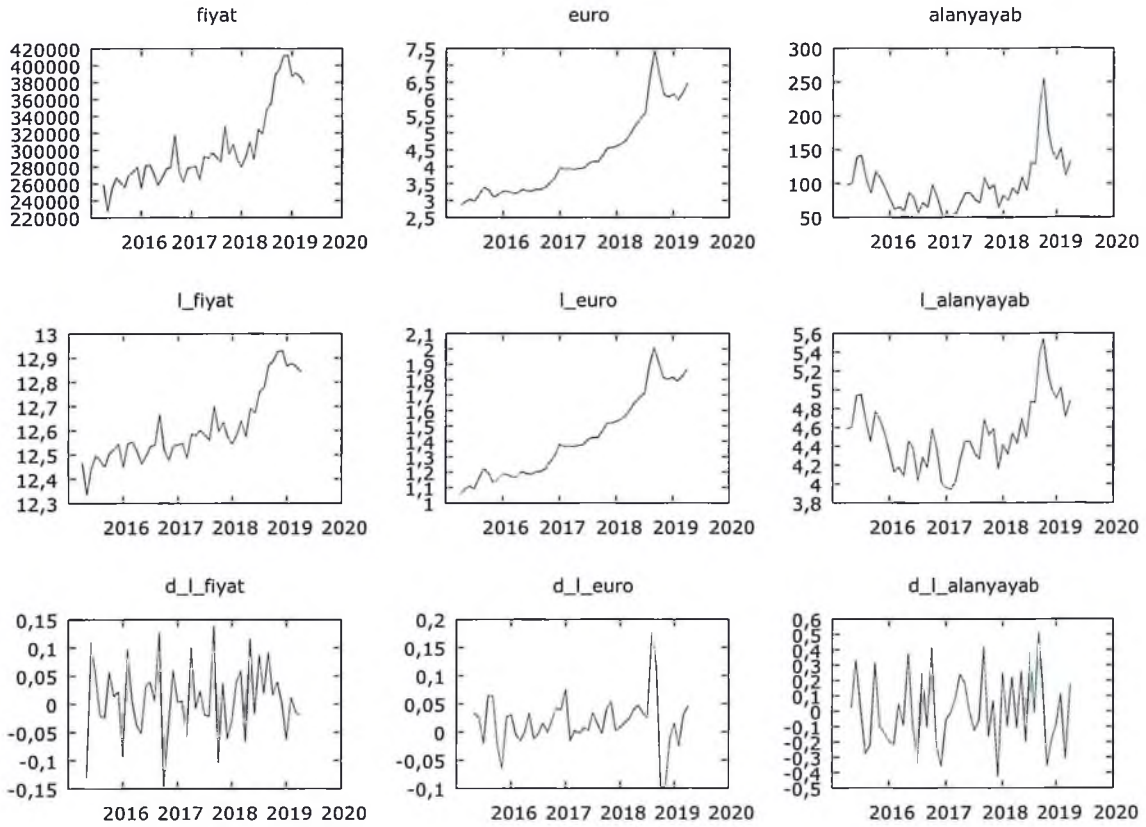
Modelde KF; konut fiyatlarını, DK; döviz kurunu, YSK ise; yabancılara satılan konut sayısını ifade etmekte olup çalışmada ilk önce değişkenlere birim kök testi uygulanacak, değişkenlerin durağan olup olmadıkları araştırılması amacıyla Genişletilmiş (Augmented) Dickey-Fuller (ADF) yöntemi kullanılacaktır. Sonra Johensen'in (1988) Eşbütünleşme testi kullanılarak zaman serileri arasında uzun dönemli bir ilişkinin olup olmadığı eğer değişkenler arasında eşbütünleşik bir ilişki söz konusuysa, nedensellik ilişkisi Vektör Hata Düzeltme Yöntemi (VECM) kullanılarak analiz edilecektir.

3.6.1 Birim Kök Testi (ADF)

ADF testi serilerin durağan olup olmadıklarını belirlemek amacıyla literatürde de sık kullanılan, değişkenlerin zaman serisi olmalarından dolayı bütünleşme dereceleri Dickey ve Fuller (1979) tarafından geliştirilen Genişletilmiş Dickey-Fuller (ADF) birim kök testi uygulanarak yapılmaktadır.

Alanya'da Yabancılara Satılan Konut Sayısı (YKS), ve Euro/TRY Efektif Kur Oranı (Euro/TRY) değişkenlerinin düzey değerlerinde (1-L)y = b0 + (a-1) * y(-1) + ... + e modeli uygulanarak yapılan, sıfır hipotezinin değişken birim köke sahip olan Genişletilmiş Dickey-Fuller sınaması sonuçları Tablo 3.2'de verilmiştir.

Grafik 3.4 Verilerin Düzeyde Ve Birinci Farklarında Zaman Serisi Çizimleri



Grafik 3.4' de bakıldığında ilk grafik değişkenlerin normal, ikinci grafik logaritması alındıktan sonra ve üçüncü grafiklerde ise logaritmik halinin ilk farkları alındıktan sonra oluşan zaman serileri görünmektedir. Düzey değerlerinde değişkenlerin durağan olmadığı belirlenmiştir. Bu yüzden değişkenlerin ilk farkları alınmış sonuçlar Tablo 3.2'de verilmiştir.

Tablo 3.2 Genişletilmiş Dickey-Fuller Sınaması – Düzey

Değişkenler	Alanya Yabancılara Satılan Konut Sayısı	Euro/TRY Efektif Kur Oranı	Konut Fiyatları
Sabit Terim İle Sınama	YSK	Euro/TRY	KF
(a - 1)'İn Tahmin Edilen Değeri	-0,205332	0,0210151	0,000433641
Sınama İstatistiği: Tau_C(1)	-2,06993	0,734717	0,00517467
P-Değeri	0,2574	0,9929	0,958
Sabit Terim ve Eğim İle Sınama	YKS	Euro/TRY	KF
(a - 1)'İn Tahmin Edilen Değeri	-0,23891	-0,125345	-0,196269
Sınama İstatistiği: Tau_C(1)	-2,34141	-1,44251	-1,28835
P-Değeri	0,4039	0,8486	0,8905

Genişletilmiş Dickey-Fuller birim kök sınamasına göre değişkenlerin ilk farklarının sabit terimle ve sabit terimle birlikte trend eklendiğinde de durağan olduğu tespit edilmiş ve sonuçlar Tablo 3.3.'de sunulmuştur.

Tablo 3.3 Genişletilmiş Dickey-Fuller Sınaması – İlk Fark

Değişkenler	Alanya'da Yabancılara Satılan Konut Sayısı	Euro/TRY Efektif Kur Oranı	Konut Fiyatları
Sabit Terim İle Sınama	YSK	Euro/TRY	KF
(a - 1)'İn Tahmin Edilen Değeri	-1,67151	-1,12053	-1,39492
Sınama İstatistiği: Tau_C(1)	-5,40721	-6,46738	-10,3979
P-Değeri	2,786e-006	8,305e-009	3,409e-010
Sabit Terim Ve Eğim İle Sınama	YKS	Euro/TRY	KF
(a - 1)'İn Tahmin Edilen Değeri	-2,00211	-1,16886	-1,41128
Sınama İstatistiği: Tau_C(1)	-6,24123	-6,63707	-10,3686
P-Değeri	2,903e-007	2,612e-008	4,098e-014

Tablo 3.3' ün sonuçlarına bakıldığında ADF birim kök testine göre, test istatistiğine karşılık gelen olasılık değeri tüm değişkenlerin logaritmalarının ilk farkları sabit terimle ve sabit terimle birlikte trend ile sınama yapıldığında durağan hale geldikleri görülmüştür.

3.6.2 Johansen Eşbütünleşme Testi

Eşbütünleşme testi durağan olmayan zaman serileri arasındaki ilişkiyi analiz etmek için geliştirilmiş olup ADF birim kök testinin sonuçlarına göre, tüm değişkenlerin ilk

farklarında entegre oldukları ve değişkenler arasında bir eşbütünleşme ilişkisini araştırmak için son yıllarda yaygın olarak kullanılan Johansen Eşbütünleşme Testi (1988) uygulanacaktır (Johansen, 1988). Uygulama öncesinde değişkenler için bir VAR modeli oluşturularak modele ilişkin uygun gecikme sayısı ve hangi modelin verilere uygun olacağı tespit edilmiştir. 1980 yılında Sims tarafından geliştirilen VAR modeli, modelde değişkenin diğer bir değişkeni etkileyebileceğini üzerinde durmaktadır (Sims, 1980:2). Model seçimi ise Johansen (1992)'in önerdiği şekilde yapılarak ve seviyede deterministik trende izin veren, eşbütünleşme vektöründe ise sadece sabit terimin yer aldığı Model 3 serilere en uygun model olarak belirlenmiştir.

Veri setinde gözlem sayısının 45 olmasından dolayı Vektör Otoregresif (VAR) sistemi, ile en çok gecikme derecesi 8 alınarak gecikme değeri belirlenmiş ve sonuçlar Tablo 3.4'de sunulmuştur.

Tablo 3.4 VAR Lag (Gecikme Değeri) Seçimi

Gecikme	log-olb	p(OO)	AIC	BIC	HQC
1	146,85180		-6,578137*	-6,076603*	-6,395506*
2	151,89727	0,34317	-,385233	-5,507550	-6,065629
3	164,50800	0,00274	-6,561366	-5,307533	-6,104789
4	167,26810	0,78681	-6,256981	-4,626997	-5,663431
5	175,03115	0,07746	-6,196642	-4,190508	-5,466118
6	181,56826	0,15928	-6,076500	-3,694217	-5,209004
7	188,67629	0,11484	-5,984209	-3,225776	-4,979740
8	202,21415	0,00136	-6,205568	-3,070985	-5,064126

Tablo 3.4' e göre yıldız imleri, bağlı oldukları bilgi ölçütüne ait en iyi (yani en az olan) değerleri göstermektedir. AIC = Akaike bilgi ölçütü,BIC = Schwarz Bayesçi ölçütü ve HQC = Hannan-Quinn ölçütünü göstermektedir. Bu ölçütlere göre gecikme değeri 1 olarak belirlenmiştir.

Seriler arasındaki eşbütünleşmenin varlığı Johansen Eşbütünleşme testi ile ölçülür, bu test VAR analizine dayanmaktadır. Seriler arasında eşbütünleşik ilişkinin olup olmadığına bakmak için iz(trace) ve maksimum özdeğer istatistiklerine bakılması gerekmektedir.

Tablo 3. 5 İz sınaması ve Lmax Sınaması

Sıra	Özdeğer	İz sınaması	p-değeri	Lmax sınaması	p-değeri
0	0,39643	34,231	[0,0136]	24,235	[0,0155]
1	0,18583	9,9965	[0,2862]	9,8683	[0,2253]
2	0,0026675	0,12821	[0,7203]	0,12821	[0,7203]

Tablo 3.5' de İz(trace) ve maksimum özdeğer istatistiklerine göre rank değeri 1 olup değişkenler arasındaki uzun dönem ilişkiyi gösteren en az bir vektör olduğu görülmektedir. Rankın 1'e eşit olması değişkenler arasında 1 eşbütünleşme ilişkisinin olduğu, rankın 1'den büyük olması ise rankın değeri kadar eşbütünleşme ilişkisi olduğu sonucuna varılır. İz (Trace) istatistiği ilk sırada için H_0 temel hipotezi r=0 yani eşbütünleşme yoktur, alternatif H_1 hipotezi ise r<1 yani en az bir tane eşbütünleşme vardır şeklindedir. Tablo 3.5'te de görüldüğü üzere İz ve Lmax sınaması test istatistiklerine karşılık gelen olasılık değerlerine yani p değerine bakıldığında temel hipotez reddedilir ve iz değerlere göre analizde en az bir tane eş-bütünleşik vektör görülmektedir. İkinci sıra için ise H_0 hipotezi $r \leq 1$ eşbütünleşme yoktur, H_1 hipotezi r=2 en az bir tane eşbütünleşme vardır şeklinde olup olasılık değerine göre H_0 hipotezi kabul edilir.

Tablo 3.6. Örneklem Büyüklüğü Düzeltmeli (sd = 44) İz Sınaması

Sıra	İz sınaması	p-değeri
0	34,231	[0,0199]
1	9,9965	[0,3066]
2	0,12821	[0,7286]

Tablo 3.6.'da maksimum İz Değerler için de hesaplanan değer kritik değerden %5 anlamlılık düzeyinde büyük olduğu için temel hipotez reddedilerek alternatifi kabul edilmektedir. Yani maksimum iz değerlere göre de en az bir tane eşbütünleşik vektör vardır.

Tablo 3.7'de eşbütünleşme vektörleri verilmiştir.

Tablo 3.7 Eşbütünleşme ve Ayarlama Vektörleri

Beta	**(Eşbütünleşme**	**Vektörleri)**	
Konut Fiyatı	-15,601	4,1511	2,2742
Euro	8,0250	0,92584	2,4937
Yabancı Satılan Konut	0,36689	-3,5156	0,24371
Alfa	**(Ayarlama**	**Vektörleri)**	
Konut Fiyatı	0,039730	-0,0045629	0,00027900
Euro	0,0010296	0,0063860	-0,0021644
Yabancı Satılan Konut	0,056441	0,089837	0,0029262
Yeniden-Normallemeli	**Beta**		
Konut Fiyatı	1,0000	4,4836	9,3316
Euro	-0,51438	1,0000	10,232
Yabancı Satılan Konut	-0,023517	-3,7971	1,0000
Yeniden-Normallemeli	**Alfa**		
Konut Fiyatı	-0,61982	-0,0042246	6,7994e-005
Euro	-0,016063	0,0059124	-0,00052748
Yabancı Satılan Konut	-0,88054	0,083175	0,00071313
Uzun-Dönem	**Dizeyi**	**(Alfa*Beta')**	
	l_konut fiyatı	l_euro	l_yabancıya satılan konut
Konut Fiyatı	-0,63813	0,31530	0,030686
Euro	0,0055237	0,0087775	-0,022600
Yabancı Satılan Konut	-0,50096	0,54341	-0,29441

Tabloda yeniden normallenmeli Beta değerine baktığımızda konut fiyatının bağımlı değişken olduğu, EUR ve yabancıya satılan konut bağımsız değişkenleri ile uzun dönemli ilişkiyi gösteren lineer kombinasyon eşitlik 3.16'da verilmiştir. Eşbütünleşme vektörüne göre oluşan sınırlamasız sabit terimsiz eşitlik ve katsayılara ait standart hatalar parantez içinde aşağıdaki gibidir.

$$KF_t = -0{,}023517\, YKS_t - 0{,}51438\, \mathrm{EuroTRY}_t \qquad (3.16)$$

$$(459.18) \qquad (0{,}053600)$$

3.6.3. Vektör Hata Düzeltme Modeli (VECM)

Değişkenler arasında kısa dönem nedensellik ilişkileri Vektör Hata Düzeltme Modeli (VECM) uygulanarak analiz edilmiş Tablo 3.8'de fiyat değişkenine ait VECM sonuçları verilmiştir.

Tablo 3.8 Denklem 1: Bağımlı Değişken d_Fiyat

	Katsayı	Ölç. Hata	t-oranı	p-değeri
const	7,30346	1,36574	5,348	<0,0001***
EC1	−0,619825	0,116031	−5,342	<0,0001***
Uyum Ölçütleri				
Bağımlı değişken ort	0,007898	Bağımlı değişken ö.s.	0,064889	
Kalıntı kareleri top	0,122134	Bağlanım ö.h.	0,051527	
R-kare	0,382848	Ayarlamalı R-kare	0,369431	
ro	−0,100210	Durbin-Watson	2,102224	

VECM modelinde hata düzeltme kat sayısı -1 ile 0 arasında olmalıdır. Buna göre EC1'in katsayısı (−0,619825) negatif ve istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur. Modelin açıklama gücü yüzdesel olarak yani R-kare skoru %38 ile açıklanmaktadır.

Tablo 3.9'da EUR döviz kuru değişkenine ait VECM sonuçları verilmiştir.

Tablo 3.9. Denklem 2: Bağımlı Değişken d_EUR

	Katsayı	Ölç. Hata	t-oranı	p-değeri
const	0,206070	1,20393	0,1712	0,8648
EC1	−0,0160629	0,102283	−0,1570	0,8759
Uyum Ölçütleri				
Bağımlı değişken ort	0,017004	Bağımlı değişken ö.s.	0,044949	
Kalıntı kareleri top	0,094907	Bağlanım ö.h.	0,045422	
R-kare	0,000536	Ayarlamalı R-kare	-0,021192	
ro	0,271486	Durbin-Watson	1,449325	

Tablo 3.9' a göre Bağımlı değişkenin EUR döviz kuru olduğu VECM' de EC1'in kat sayısı (−0,0160629) negatif ve fakat istatistiksel olarak anlamlı çıkmamıştır. Açıklama yüzdesi %0.0536 ile oldukça düşük bulunmuştur.

Tablo 3.10'da ise bağımlı değişkenin yabancıya konut satışı olduğu denklem sunulmuştur.

Tablo 3.10 Denklem 3: Bağımlı Değişken d_Yabancı Satılan Konut

	Katsayı	Ölç. Hata	t-oranı	p-değeri
const	10,3704	6,14374	1,688	0,0982*
EC1	−0,880537	0,521959	−1,687	0,0984*
Uyum Ölçütleri				
Bağımlı değişken ort	0,006191	Bağımlı değişken ö.s.	0,236302	
Kalıntı kareleri top	2,471509	Bağlanım ö.h.	0,231794	
R-kare	0,058263	Ayarlamalı R-kare	0,037791	
ro	−0,234009	Durbin-Watson	2,441051	

Tablo 3.10' a göre bağımlı değişken yabancıya konut satışı olduğu denklemde VECM anlamlı olmadığı görülmektedir. VECM' de EC1'in kat sayısı (−0,880537) negatif fakat istatistiksel olarak anlamlı çıkmamıştır. R-kare skoru yaklaşık %6'dır.

Bağımsız değişken olan EUR ve yabancılara satılan konut ile konut fiyatı arasında uzun dönemli ilişki tespit edilmesinden dolayı, uzun dönemli sapmalar karşısında hata düzeltme modeli uygulanmış dengeden uzaklaşma yaşandığında sapmaların %61.98'i düzeltilmekte ve 1.6 ayda tekrar azalarak dengeye geldiği görülmektedir.

Hedef değişkenin fiyat olduğu VECM' nde yabancılara satılan konut ve döviz kuru değişkenlerinin konut Fiyatlarının uzun dönemde ve kısa dönemde nedeni olduğu tespit edilmiştir. Hata terimi kat sayısı $1/0.619 = 1.6$ ay sonra düzeldiğini ve uzun dönemli ilişkinin devam ettiğini ifade etmektedir.

3.6.4 Varsayım Sınamaları

VECM varsayımları olan hata terimleri otokorelasyonu, ARCH-LM Testi, Varyans Ayrıştırması ve Standart Hatalık Sarsıntıya Karşı Tepkiler imcelemeleri yapılmıştır. Hata terimlerinin otokorelasyonunu belirlemenin yöntemlerinden biri Durbin- Watson testidir.

Burada;

$$d = \frac{\sum_{t=2}^{n}(e_t - e_{t-1})^2}{\sum_{t=1}^{n} e_t^2} \tag{3.17}$$

istatistiği kullanılmaktadır (Draper ve Smith, 1981). Buna göre e_t, t=1,2,....,n için EKK regresyonundan elde edilen t'inci kalıntı değerlerini vermektedir. Eşitlikteki d değeri d_L ve d_u şeklinde aşağıdaki gibi oluşmaktadır;

$0<d<d_L$ ise pozitif otokorelasyon vardır

$d_L \leq d \leq d_U$ ise karar verilmemektedir

$d_U < d < 4-d_U$ ise otokorelasyon yoktur

$4-d_U \leq d \leq 4-d_L$ ise karar verilememektedir

$4-d_L < d < 4$ ise negatif otokorelasyon vardır.

Tablo 3.8, Tablo 3.9 ve Tablo 3.10 verilen Durbin Watson değerine bakıldığında hata terimleri arasında otokorelasyon olmadığı sonucuna varılmıştır.

Model varsayımı olan çoklu hata terimlerinin normalliği Doornik-Hansen sınaması ile test edilmiş ve test istatistik değeri Ki-kare (6) = 24.4049 (p değeri 0.0004) olarak bulunmuştur. H_0 hipotezi: normal dağılmaktadır, H_1 hipotezi: normal dağılmamaktadır. Bu sonuca göre P<0.05'den küçük olduğundan çoklu hata terimleri normal dağılmamaktadır ki, bu sorun örneklem boyutu düşük olduğunda VECM modellerinde sıkça rastlanmaktadır. Alternatif hipotez kabul edilmiştir. Bunun yanında hata terimleri otokorelasyon olup olmadığı Tablo 3.11 ile test edilmiştir.

Tablo 3.11 Varsayım sınamaları

Otokorelasyon Sınaması	Rao F	Approx dist.	p-value
Lag 1	1.260	F(9, 92)	0.2693
Lag 2	1.475	F(18, 99)	0.1155
Lag 3	1.387	F(27, 94)	0.1266
Lag 4	1.482	F(36, 86)	0.0711
Lag 5	1.225	F(45, 78)	0.2138
Lag 6	1.028	F(54, 69)	0.4533
Lag 7	1.160	F(63, 60)	0.2822
Lag 8	1,208	F(72, 63)	0,2229

Tabloya göre p değerlerine baktığımızda 0.05'den büyük olduğu için 8 gecikmeye göre otokorelasyon yoktur.

Tablo 3.12'de varyansın değişmezliği (ARCH etkisi) ile test edilmiştir.

Tablo 3.12 ARCH-LM Testi

	LM	Df	p-value
Lag 1	61.823	36	0.004
Lag 2	106.600	72	0.0050
Lag 3	150.407	108	0.0044
Lag 4	178.488	144	0.0269
Lag 5	204.208	180	0.1043
Lag 6	228.3591	216	0.2691

Engle (1982), ARCH sorununun varlığını test etmek için bir LM testi önermiştir. H_0: ($\beta 1=\beta 2=\ldots\ldots=\beta n=0$) ARCH etkisi yoktur ve H_1 : ($\beta 1=\beta 2=\ldots\ldots=\beta n\neq 0$) ARCH etkisi vardır boş hipotezinin reddedilmesi ARCH etkisinin varlığını göstermektedir. Tablo 3.12' ye göre hata terimlerinin 4 gecikme değerine kadar vektörel ARCH etkisi görünmektedir. Yani hata terimlerinde değişen varyans mevcuttur. Bu yüzden hata terimleri üzerinde çok değişkenli GARCH modeli ileri zaman serilerinde (Multivariate GARCH) uygulanabilir.

Serilerdeki değişimin nedenlerini tespit etmek için uygulanan bir başka yöntem de varyans ayrıştırmasıdır. Değişkenlerin kendinden ve diğer değişkenlerden kaynaklı şokları oransal olarak açıklamaktadır. Diğer bir ifade ile değişimin yüzde kaçı kendisinden yüzde kaçı diğer değişkenlerden kaynaklanmakta bir de aralarındaki nedenselliği açıklamakta kullanılır (Enders, 1995: 310-312; Diber ve Sertkaya, 2016: 25). Tablo 3.13'de tüm değişkenler için ayrı ayrı sunulmuştur.

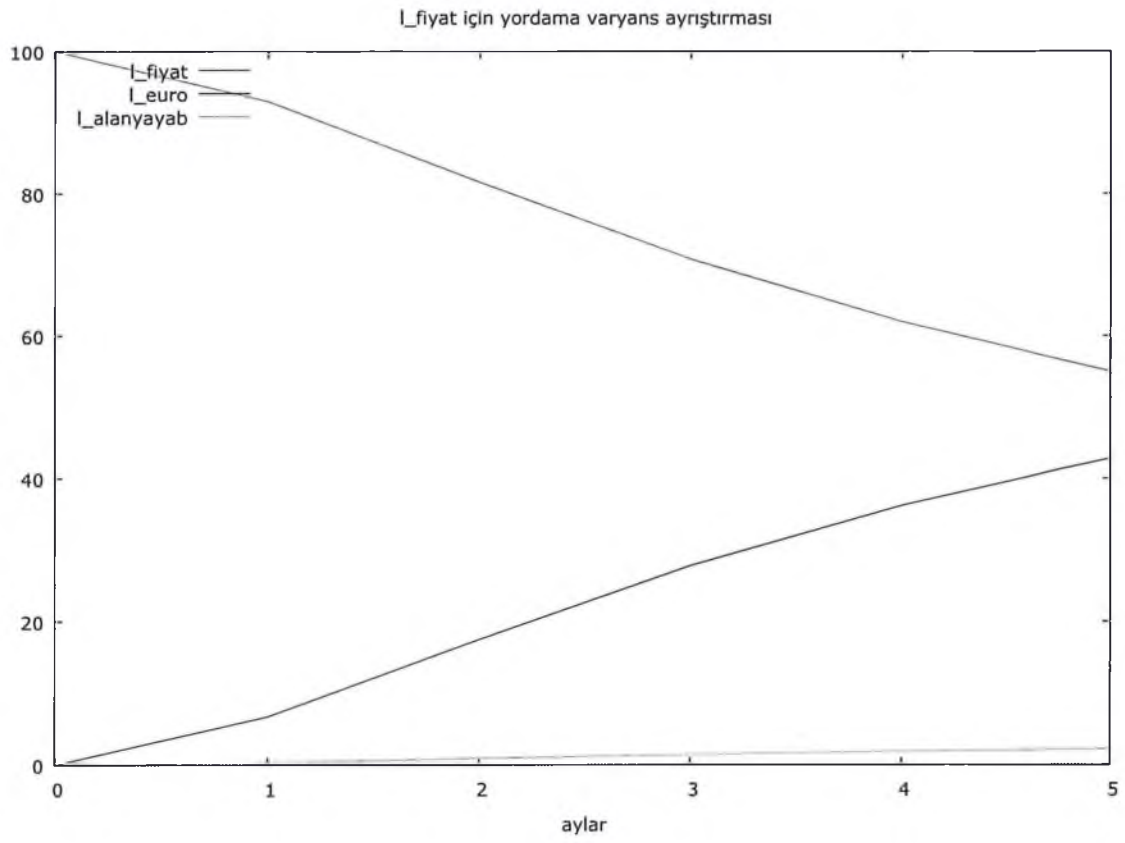
Tablo 3.13 Varyans Ayrıştırması

Fiyat İçin Varyans Ayrıştırması				
Dönem	Ölç. Hata	L_Fiyat	L_Euro	L_Yabancıya Satılan Konut
1	0,0504426	100,0000	0,0000	0,0000
2	0,0554128	92,9379	6,7156	0,3465
3	0,0593156	81,5981	17,4989	0,9030
4	0,0637115	70,7719	27,7939	1,4342
5	0,0682568	61,9395	36,1929	1,8676
6	0,0727081	54,9753	42,8154	2,2094
EUR İçin Varyans Ayrıştırması				
Dönem	Ölç. Hata	L_Fiyat	L_Euro	L_Yabancıya Satılan Konut
1	0,0444661	2,0468	97,9532	0,0000
2	0,0632371	2,3131	97,6867	0,0002
3	0,0777131	2,4783	97,5213	0,0004
4	0,0899302	2,5846	97,4149	0,0005
5	0,100691	2,6559	97,3435	0,0006
6	0,110414	2,7060	97,2933	0,0006
Alanya Yabancı Satılan Konut İçin Varyans Ayrıştırması				
Dönem	Ölç. Hata	L_Fiyat	L_Euro	L_Yabancıya Satılan Konut
1	0,226914	1,7502	0,9875	97,2623
2	0,32525	1,1141	2,2243	96,6615
3	0,403414	1,5097	3,0627	95,4276
4	0,470146	1,9703	3,6091	94,4206
5	0,529077	2,3371	3,9745	93,6884
6	0,582285	2,6111	4,2288	93,1601

Yukarıda sunulan varyans ayrıştırma tablolarına (Tablo 3.13) bakıldığında konut fiyatında ikinci dönemdeki değişimin- %92,9379'si kendisinden kaynaklanırken %0,3465'ü yabancılara konut satışındaki değişimden, %6,7156'sı ise EUR döviz kurundaki değişimden kaynaklanmaktadır. Altıncı dönemde ise konut fiyatındaki değişimin %54,9753'ü kendisinden kaynaklanırken %42,8154'ü EUR kurundan ve %2,2094'ü ise Yabancılara

Satılan Konuttan kaynaklanmaktadır. EUR kurunda ikinci dönemde değişimin %97,6867'si kendisinden, %2,3131'i konut fiyatlarından ve %0,0002'si Yabancıya Satılan Konuttan kaynaklanmaktadır. Altıncı dönemde EUR kurunun %97,2933'ü kendisinden kaynaklanırken %2,7060'ı konut fiyatından, %0,0006'sı yabancıya satılan konut sayısından kaynaklanmaktadır. Yabancı satılan konut için varyans ayrıştırmasına bakıldığında ikinci dönemde değişimin %96,6615'i kendisinden %1,1141'i konut fiyatından ve %2,2243'i ise EUR kurundan kaynaklanmaktadır. Altıncı dönemde %93,1601'i kendisinden kaynaklanırken %2,6111'i konut fiyatından %4,2288'i EUR kurundan kaynaklanmaktadır. Veri setinde 45 adet gözlem sayısı olmasından dolayı 6 dönem için varyans ayrıştırmasına bakılmıştır.

Grafik 3.5 Fiyat İçin Varyans Ayrıştırması



Bağımlı değişken olan fiyat grafiğine göre konut fiyatları ile EUR kurunun altıncı döneme doğru yakınlaştığı görülmektedir. Tablo 3.14'de değişkenler üzerindeki bir standart hatalık sarsıntıya karşı tepkiler sunulmuştur.

Tablo 3.14 Standart Hatalık Sarsıntıya Karşı Tepkiler

Dönem	Fiyat Üzerindeki Bir Standart Hatalık Sarsıntıya Karşı Tepkiler			EUR Üzerindeki Bir Standart Hatalık Sarsıntıya Karşı Tepkiler			Yabancı Konut Üzerindeki Bir Standart Hatalık Sarsıntıya Karşı Tepkiler		
	L_Fiyat	L_Euro	L_Alanya Yabancı Satılan Konut	L_Fiyat	L_Euro	L_Alanya Yabancı Satılan Konut	L_Fiyat	L_Euro	L_Alanya Yabancı Satılan Konut
1	0,05044	-0,00636	0,03002	0	0,04400	0,02254	0	0	0,22379
2	0,01758	-0,00721	-0,01665	0,01436	0,04438	0,04294	0,00326	8,4536e-0	0,22842
3	0,00414	-0,00756	-0,03575	0,02023	0,04453	0,05129	0,00459	0,00011	0,23032
4	-0,00135	-0,00770	-0,04356	0,02263	0,04459	0,05471	0,00514	0,00013	0,23109
5	-0,00360	-0,00776	-0,04676	0,02362	0,04462	0,05610	0,00536	0,00013	0,23141
6	-0,00452	-0,00778	-0,04807	0,02402	0,04463	0,05667	0,00545	0,00014	0,23154

Modelin hata teriminde oluşan bir standart sapmalık şoka karşılık içsel değişkenlerin verdiği tepki ve boyutunu ifade edilmektedir. Değişkenler üzerindeki şokların etkilerini ve hangi zamanda hangi etkiyi verdiğini belirlemekte kullanılır.Buna göre fiyat üzerinde meydana gelen bir standart sapmalık değişim üçündü dönemden sonra negatif yöne doğru hareket etmiştir.

Literatürdeki benzer çalışmalar incelendiğinde Bodurlar (2008), Benson ve vd. (1999), Zhu (2006), Dilber ve Sertkaya (2016) yaptıkları çalışmalarında uzun dönemde döviz kurunun konut fiyatları üzerindeki etkisini ortaya koymuşlardır. Benson ve vd. (1999), konut fiyatlarını doları kuru değişkenleri ile açıklamaya çalışmış döviz kurundaki %10'luk bir artışın konut fiyatlarını %7,7 oranında artırdığı sonucuna ulaşmışlardır. Zhu (2006), çalışmasında esnek döviz kuru uygulayan ülkelerde döviz kurundaki değişmelerin konut fiyatları üzerinde etkisini ortaya koymuştur. Bodurlar (2008), gayrisafi yurtiçi hasıla, para arzı, kısa dönem faiz oranları ve döviz kuru değişkenlerinin konut satışları ile olan ilişkisini VECM ile ele almış, konut satışları ile döviz kuru ve faiz oranları arasında çift yönlü bir nedenselliğe rastlamıştır. Dilber ve Sertkaya (2016), konut fiyat endeksi ile döviz kuru arasında çift yönlü, faiz oranı ve enflasyon oranı arasında tek yönlü bir ilişki tespit edilmişlerdir.

4. BÖLÜM

ALANYA İLÇESİ YABANCILARA KONUT SATIŞININ OLDUĞU BÖLGELERDE KONUT FİYATLARININ HEDONİK FİYAT ANALİZİ İLE TESPİTİ

4.1. Hedonik Fiyat Modeli

Fiyat ve fiyat üzerindeki değişimler ekonominin temelini oluşturmakta, ekonomistler ise bu fiyat değişimlerini inceleyip farklı zaman kesitleri kullanarak çeşitli endeksler oluşturmaktadır. Zaman içerisinde malın kalitesinde ve özelliklerinde meydana gelen değişiklikler bu endekslere yansıtılırken zorluklar yaşanmakta, endekslerin temel görevi olan fiyat değişimlerinin izlenmesi de sekteye uğramaktadır. Bu kapsamda malın özelliklerinin fiyatları tek tek hesaplanarak standartlaştırılması amacı ile hedonik fiyatlama ortaya çıkmıştır.

"Hedonik" kelimesi mal ve hizmetlerin tüketimi sonucunda alınan fayda anlamını taşımakta, "hedonik fiyat" ise bu faydanın karşılığında ödenen bedeli ifade etmektedir (McDonald ve McMillen, 2007: 208).

Hedonik fiyatlama modeli heterojen bir malın fiyat analizi yapılarak incelenmesini içermektedir. Bununla birlikte tüketiciye bir bütün şeklinde pazarlanan ürünlerin, ortaya konulamayan ve tüketicisine ulaşamayan birçok farklı nitelikleri söz konusudur, sağlanacak fayda ise bu farklı niteliklerin bir bütün olarak sunulmasına ve miktarına bağlı olarak değişiklik göstermektedir (Levent, 1995: 124).

Hedonik regresyon teknikleri ağırlıklı olarak yoğun fiyat değişiminin ölçülmesinde kullanılmaktadır. Malların zaman içerisinde niteliklerinde meydana gelen değişimler fiyat farklılıklarına yol açmaktadır. Fiyat değişiklikleri üzerinde etkili olan ve fiyat endekslerinin temelini oluşturan ayırım kalite ile ortaya çıkmaktadır. Fiyat değişimleri ölçülürken zaman içerisinde aynı malların fiyatları izlemeye alınır (Aizcorbe, 2014 :40).

4.1.1. Literatürde Hedonik Fiyat Modeli

Hedonik fiyat yöntemini gayrimenkul değerlemesinde ilk kullanan kişi G. C. Haas (1922)'dır. Haas, Minnesota/ABD'de 1916-1919 döneminde 160 adet çiftliğin satış fiyatı ile çiftliklerin özelliklerini lineer bir model ile ilişkilendirerek çiftliklerin piyasa değerini ölçen bir denklem geliştirmiştir (Haas, 1922). Hedonik fiyat modelinin ilk izlenimlerini sağlayan bu çalışmadan sonra yöntem dikkat çekmiş ve birçok çalışma da bu modele yer verilmiştir.

Waugh tarafından Hedonik fiyat yöntemi kullanılarak gerçekleştirilen başka bir çalışmada sebze fiyatlarının ve bu fiyatları etkileyen unsurların araştırıldığı görülmektedir (Waugh, 1929).

Literatür incelendiğinde G.C. Haas (1922)'den sonra bu yöntemi model olarak kullanan ilk çalışma, otomobil piyasasındaki fiyat değişimlerini ortaya koymak amacıyla General Motors Corporation, New York adına Andrew Court (1939), tarafından uygulanmıştır. Court'un asıl amacı otomobil sektörüne ilişkin fiyat endeksini ortaya koymaktır. Court müşterilerin otomobilden elde ettikleri faydanın direkt ölçülmesi mümkün olmamasından dolayı bu faydayı otomobillerin özellikleriyle (hız, güvenlik, konfor vb) ilişkilendirmiştir (Karagöl, 2007: 25-28). Ürünün özelliklerinin derecelendirilmesi, her yıl gözlemlenebilir olması, çok sayıda özelliği bir arada içermesi Court'a göre hedonik fiyatlama modelinin diğer modellere göre üstünlükleri arasındadır. Court'un bu çalışması ile daha fazla dikkat çeken model daha sonraları diğer tüketim ürünlerine de uygulanmaya başlanmıştır. Örneğin bulaşık makineleri, traktörler, tarım, sanayi ürünleri vb. (Court, 1939: 99-117). Bunun yanı sıra Griliches (1961) tarafından otomobiller için hedonik fiyat indeksleri konusunu içeren bir başka çalışma ve Chow (1967), tarafından bilgisayar fiyatlarını inceleyen başka hedonik çalışmalar da mevcuttur (Mutluer, 2008: 253).

Konut satışına ilişkin olarak ise Bailey (1963), tarafından 1937-1959 yılları arasında St.Louis/ABD'deki konutların fiyatına çok değişkenli regresyon tekniği kullanılarak bir çalışma yapılmış ve endeks oluşturmada çıkan sorunların aynı konutun farklı zamanlardaki satış fiyatları dikkate alınarak çözümlenebileceği ortaya konulmuştur. Bu yöntem Tekrarlanan Satış Yöntemi olarak literatüre geçmiştir.

Ridker ve Henning (1967), hedonik fiyat modeli kullanılan ilk çalışmalardan olup 167 gözlem ile hava kirliliğinin konut fiyatlarına etsini konu edinmiştir. Dört ayrı model uygulanmış doğrusal fonksiyon modelinin uygunluğu gözlemlenmiş ve konum değişikliğinde hava kirliliğinin fiyata negatif yönlü etki ettiği tespit edilmiştir (Ridker ve Henning, 1967).

Goodman (1978), çalışmasında 1835 adet büyükşehirleri fonksiyonel form ile Box-Cox yöntemi ile tabakalandırmış her bir tabaka için konut fiyatını konutum tüm özelliklerini ortaya koyarak değerlendirmiştir. Şehir merkezindeki konutların gelir seviyesi daha düşük kesimlerin yaşadığı yerlere göre daha yüksek olduğu sonucuna ulaşmıştır. Bu çalışma ile konutun bulunduğu bölgenin konutun fiyatını etkilediği yaşam alanlarının şehir merkezine kaydığının göstergesi olmuştur.

Hedonik fiyat modeli literatürde ki tanımlandığı anlamda ise ilk olarak Lancaster (1966), ve Rosen (1974)'in çalışmalarına dayanmaktadır. Lancaster (1966), ilk defa malın temel özellikleri ile malın fiyatı arasında değişimi dikkate almış ve fiyata yansımasını hesaplamıştır. Buna göre tüketicinin sağladığı fayda, ürünün her bir özelliğinin sağladığı faydaların toplamından oluşmakta, fiyatı da bu özelliklerin her birinin değeri oluşturmaktadır. (Tüketim Talep Teorisi). Buna göre tüketiciler için fayda, malın sahip olduğu özelliklerden sağladığı maksimum faydaya dayanmaktadır, dolayısıyla tüketici sahip olduğu 1TL ile alabileceği en fazla özellikte malı tercih edecektir (Lancaster, 1966:132).

Lancaster, tüketim talep teorisini şöyle ifade etmektedir: *"Biz şunu varsaydık: Malların, tek veya bileşim seklinde, girdiler ve çıktının karakteristiklerin bir bileşimi olduğu bir faaliyettir. Fayda veya tercih sıralamalarının, karakteristiklerin bileşimlerini sıraladığı ve sadece dolaylı olarak malların sahip olduğu karakteristikler yoluyla malların bileşimlerini sıralandığı varsayılır... Genelde tek bir mal bile bir karakteristikten daha fazlasına sahiptir, öyle ki en basit tüketim faaliyeti, ortak ve bağlantılı çıktılarla karakterize edilecektir..."* (Lancaster, 1966:133).

Lancaster'ın klasik tüketim talep teorisinden farklı olarak savunduğu görüşü ise aşağıda ki gibi belirtilmiştir:

"....temel teknik yenilik, geleneksel yaklaşımın malların faydanın temel nesneleri olduğu şeklindeki görüşü ile ayrışmakta, onun yerine faydanın türetildiği malların özellikleri veya karakteristiklerini dikkate almaktadır" (Lancaster, 1966:133).

Diğer taraftan Lancaster bu teorisini 3 farklı varsayıma dayandırmaktadır:

- Genel olarak mallar birçok özelliğe sahiptir.
- Malların faydası özelliklerinden kaynaklanmaktadır.
- Birleşme ile oluşan yeni bir ürün, ürünlerin ayrı ayrı özelliklerinden kaynaklanır.

Rosen (1974), ise Lancaster' ı destekleyerek ürün farklılaştırmasına yönelerek hedonik yöntem ile ürünün özelliklerinin ürünün fiyatı üzerindeki etkisini ölçmeye çalışmıştır. Rosen

üreticinin karının ve tüketicin faydasının maksimum olduğu tam rekabet piyasasını ele almaktadır.

Sherwin Rosen, hedonik fiyat modelini şu şekilde ifade eder: *"Farklılaştırılmış mallar grubu, tamamıyla objektif olarak ölçülen karakteristikler vektörüyle tanımlanabilir. Her bir mal ile hareket eden gözlemlenmiş ürün fiyatlar ve belli karakteristikler, zımni veya hedonik fiyatların bir setini tanımlamaktadır. Hedonik fiyat teorisi tüm zımni fiyatla setinin, özellikler (karakteristikler) alanında hem tüketici hemde üreticinin konumsal kararlarını yön verdiği konumsal denge ekonomilerinin bir problemi olarak formüle edilebilir. Alıcılar ve satıcıların tercihleri, piyasa dengesinin mahiyeti ve doğasındaki gibi, analiz edilmektedir."* (Rosen, 1974:34).

Faydası direkt ölçülemeyen ve farklı özelliklerin birleşiminden oluşan malların dahili fiyatı olacağı görüşü savunulmaktadır. Malın dahili fiyatı onu oluşturan tüm özelliklerin ayrı ayrı fiyatlarının toplamı hedonik fiyatı oluşturmaktadır.

Rosen' a göre hedonik fiyatlama modelinde ürün (Z), bu ürüne ait n tane özelliğin olduğunu belirtilmektedir. Bir malı

$$Z = (Z_1, Z_2, \dots, Z_n) \tag{4.1}$$

şeklin de ifade eder, çok farklı ürün olması birçok farklı özelliğin birleşiminin olması demektir.

Her bir ürünün fiyatı P(Z), talep fonksiyonu ise

$$P(z) = p\,(z_1, z_2, \dots, z_n) \tag{4.2}$$

şeklin de gösterilmektedir. Burada aynı zamanda piyasa dengesi de gösterilmektedir. Aynı özellikteki iki farklı markanın ürünü farklı fiyat ile sunuluyorsa tüketici ucuz olanı tercih edecektir.

Tüm özelliklerin konutun fiyatı üzerindeki etkisini hesaplayabilmek için ikinci denklemin türevleri alınırsa (Rosen, 1974: 37)

$$P(z_i) = \frac{\partial P}{\partial Z_i} \tag{4.3}$$

sonucu elde edilmektedir.

Rosen' ın bu modeli sadece dayanıklı tüketim malları için geçerlidir. Malların fiyatları ile özellikleri incelendiğinde doğrusal olmayan bir bağ olduğu görülür (Baldemir, Kesbiç ve İnci, 2007: 3).

Kain ve Quigley (1970), yarı logaritmik ve doğrusal model kullanarak 1184 gözlem gerçekleştirmiş konut fiyatları ve konut kiralarını incelemiştir. Kiracılar için kurulan modelde bina, konut ve yapının kalitesi anlamlı sonuç vermiş olup ev sahipleri için kurulan model de konutun ve yapının kalitesi anlamsız sonuçlanmıştır.

Palmquist (1984), Doğrusal, yarı logaritmik, logaritmik, doğrusal ve ters logaritmik modelleri kullanarak 7 büyükşehirde 20297 gözlem yapmış, her şehir için ayrı hedonik model oluşturmuş, ilk defa nüfus bilgileri yerine bölgesel verilerden yararlanan kişi olmuştur. Her bir modelin sonuçlarının hata kareler toplamlarını karşılaştırmış ve en az hata kareler toplamının doğrusal hedonik fiyat modelinde olduğu sonucuna varmıştır.

Bartik (1987), çalışmasında hedonik talep parametrelerinin tek pazarı kullanarak tahmin edilemeyeceği doğru sonuçlar için çoklu pazar verilerinin kullanılması gerekliliği üzerinde durmuştur.

Fisher, Geltner & Webb (1994), ise kurumsal yatırımcıların verilerini kullanılarak 1979-1992 tarihleri arasında konut fiyat endeksi üzerine çalışma yapmışlardır (Fisher, Geltner, Webb, 1994).

Kiel ve Zabel (1997), in yaptığı çalışma ise Amerika'da 1975-1991 yılları arasında The American Housing Survey (AHS) verileri kullanılarak hedonik yöntem ile bir endeks oluşturulup oluşturulamayacağı ortaya konulmak istenmiş mahalle kalitesi hakkında nesnel bilgiye ulaşılamadığı tespit edilmiştir (Kiel ve Zabel, 1997: 190).

Wolverton ve Senteza (2000), Ulusal Emlakçılar Birliği (NAR)'nin belirttiği bölgesel konut fiyat endeksinin oluşumunda konutun özelliklerindeki artışın konut fiyatlarına tam olarak yansımadığı ve ABD'nin farklı bölgelerindeki fiyatın değişmeyeceği varsayımının yanlış olduğunu ve bununda hedonik fiyat endeksi hesaplanarak ortaya koyulabileceğini savunmuşlardır (Wolverton, ve Senteza, 2000: 237).

Yang (2000), Çin için yaptığı çalışmasında 160 yerleşim bölgesinde 226 gözlem kullanarak m^2 başına düşen fiyatı doğrusal, logaritmik ve Box-Cox yöntemi ile incelemiştir. En önemli değişkenin inşaat kalitesi olduğu, konumun ve fiziksel özelliklerin de önemli olduğu yatak odası ve banyo sayısı değişkenlerinin anlamlı olmadıkları ortaya çıkmıştır.

Tüketicilerin iyi kalitede konut almak için maliyete katlanmaya razı oldukları sonucuna ulaşmıştır.

Bover ve Velilla (2002), İspanya'nın 10 farklı şehrinde yeni konutların satış rakamlarını kullanarak logaritmik form yardımı ile konut fiyatını havuz, garaj, mutfak, konum, ulaşım, trafik, hizmetlere olan mesafe, havalandırma, yapı kalitesi gibi özellikleri bakımından değerlendirmiştir. Sonucunda konuma ait özellik diğer özelliklerden daha üstün olduğu ortaya çıkmıştır.

Filho ve Bin (2005), tesadüfü olarak seçilen 1000 gözlemden konutun fiyatını, konutun konumu (iş merkezlerine yakınlık), konutun yaşı, oda sayısı vb. değişkenler ile açıklamaya çalışmış doğrusal fonksiyonel form kullanılarak parametrik regresyon modeli ile parametrik olmayan regresyon modelini karşılaştırmış, parametrik olmayan modelin daha üstün olduğunu ortaya koymuştur.

Li, Prud'Homme & Yu (2006), ikinci el konut satışını 33.595 adet gözlem kullanarak doğrusal, yarı logaritmik, logaritmik ve Box-Cox yöntemi ile incelemiştir. Hedonik Fiyat Endeksi hesaplamalarının Laspeyres ile Paasche tipi formulasyonlardan farklı olduğunu belirtmişlerdir.

Wilhelmsson (2008), çalışmasında üç farklı araştırma sorusuna yanıt aramıştır. İlki regresyon analizi ile ayrı konut pazarlarının tanımlanması, ikincisi tekrarlanan regresyon analizi ile fiyat endeksinin nasıl oluşacağı ve mevsimsel etkilerin ortaya çıkması ile gerekli yenilemelerin yapılması gerekliliğidir. Oluşturulan alt piyasalarda oluşan fiyatların birbirinden farklı olacağı dolayısı ile tek piyasadan elde edilen endeksin bütün piyasayı yansıtmayacağı, ilkbahar- yaz aylarında satılan konut fiyatlarının kış aylarına göre daha yüksek olduğu sonucuna varmıştır.

Widlak ve Tomczyk (2010), çalışmalarında konutun fiyatındaki kalite değişimlerini ölçmek amacıyla hedonik fiyatlama modelini, zaman kukla değişken, özellik fiyatları endeksi ve hedonik fiyat endeksini karşılaştırılarak kullanmışlardır. Polonya ikinci konut piyasası incelenmiş dört endeks değer ortaya konulmuştur.

Türkiye'de Hedonik Fiyatlama Modeli çalışmaları incelendiğinde birkaç çalışmaya rastlanılmıştır. Bu çalışmalarda ağırlıklı olarak anket yöntemi ile veri toplanmıştır. Bunlardan ilki olan Üçdoğruk (2001), İzmir ilinde emlakçılar ile görüşerek 2718 anket çalışması yapmış değişkelerin konut fiyatlarına ve dolayısı ile satışına olan etkilerini incelemiştir. Logaritmik doğrusal fonksiyonu kullanarak basit En Küçük Kareler (EKK) yöntemi ile tahmin etmiştir.

En iyi modeli ortaya koyabilmek için Wald-F istatistiği ile Hendry'in genelden özele yaklaşımını uygulamış sonucunda konutun metrekaresi, oda sayısı, bulunduğu kat, konutun yaşı özelliklerin konutun fiyatını anlamlı olarak etkilediğini belirlemiştir. Konutun özelliklerinin iyileştirilmesi ve konuta ait dış etkenler (konum, site içi olup olmaması vb.) konut fiyatlarını arttırmakta olduğu sonucuna varmıştır.

Ayvaz (2002), çalışmasında hedonik fiyat modeli ile EKK yöntemini kullanarak yarı logaritmik formda İzmir ilinde konuta ait değişkenlerin konut fiyatları üzerindeki etkisini araştırmıştır.

Boyacıgil (2003), İskenderun konut piyasasında yaptığı araştırmasında konuta ait yeşil alanlar, hava kirliliği, gürültü, sosyal olanakların konut fiyatları ile arasındaki ilişkiyi ortaya koymayı hedeflemiş, sonucunda konut talebi olanların nitelikli bir kentsel çevre için oluşacak maliyetlere katlanacaklarını belirtmiştir.

Yankaya ve Çelik (2005), çalışmalarında 360 emlakçı ile yüz yüze görüşerek İzmir metrosunun konut fiyatları üzerinde etkileri HFM ile incelemişler, ulaşım istasyonlarının yakınındaki konutların değerinin yüksek olması hipotezinden yola çıkarak çevre ve yakın yerleşim yerlerindeki emlakçılardan anket yolu ile toplanan veriler Hedonik Fiyat modeli ile ölçülmüş ve sonucunda ulaşım yatırımlarının konut fiyatlarını ilgili alan içinde arttırdığı gözlemlenmiştir (Yankaya, ve Çelik, 2005).

Özus ve Dökmeci (2006),'nin yaptıkları çalışma ise hedonik fiyat analizi ile Beyoğlu tarihi konutlarının, konut satış fiyatlarına etki eden faktörleri ve etki derecelerini incelemeye yöneliktir. Çalışma alanı olarak Sıraselviler-Boğaz hattı yerleşim alanlarında bulunan tarihi konutlar seçilerek bu bölgedeki 48 emlakçı ile anket uygulanmış 211 adet konut bilgisi alınmıştır. Çalışmanın sonucunda manzara, bina tipi, boş daire sayısı, sanayi tesislerine uzaklık, kat sayısı, bahçe düzeni ve ısı yalıtımı faktörlerinin, konut satış fiyatlarında etkili olduğu görülmüştür. Çalışmanın, yatırımcılara, konut sahiplerine, aracılık hizmeti veren ve ekspertiz çalışması yapan uzmanlara, mevcut durumun gözlenmesi, etkenlerin değerlendirilmesi ve konut satış fiyatlarının belirlenmesi sürecinde yol gösterici olabileceği ileri sürülmüştür. Çalışmanın sonraki adımında farklı sezonlar içinde tekrarlanması ve dönemsel farklılıkların ortaya konulması ayrıca benzer tarihi konutlara da uygulanması ve mekân, konum, yapı farklarının karşılaştırılması önerilmektedir (Özus, ve Dökmeci, 2006).

Baldemir, Kesbiç ve İnci (2007), Muğla ili ve merkez ilçelerinde 178 emlakçı ile anket görüşmesi yaparak doğrusal, logaritmik ve logaritmik doğrusal fonksiyonlar kullanarak

konutun özelliklerinin fiyat üzerindeki etkisini açıklamaya çalışmışlardır. Kullanılan değişkenlerden konutun site içinde olması fiyat üzerindeki etkisi negatif, konutun şehir merkezine uzaklığı fiyat üzerindeki etkisi pozitif, oda sayısının ise fiyat üzerinde etkisi negatif sonuçlanmıştır.

Türkiye'de konut fiyatlarının belirlenmesinde hedonik modelinde faydalanan bir diğer çalışma ise Selim (2008), tarafından yapılmıştır. Bu çalışmada Türkiye İstatistik Kurumunun 2004 Hane halkı Bütçe Anketi kullanılmıştır. Çalışma sonucunda konut fiyatlarını etkileyen en önemli değişkenler konutun tipi, yapı türü, oda sayısı, büyüklüğü ve diğer yapısal değişkenlerden konutun su sistemi, havuz, doğal gaza sahip olması sonucuna ulaşılmıştır (Selim, 2008).

Çubukçu ve Çetintahra (2011), konut fiyatlarını etkileyen değişkenleri hedonik fiyat modeli ile konutun estetik özelliklerini inceleyen mekânsal çalışmaların literatürünü bir araya getirerek, çevre estetiğinin konut fiyatları üzerindeki etkisini, hedonik fiyat yöntemi ile ölçmeye çalışmışlardır. 8 emlâk komisyoncusu ile anketler yapılmış ve 48 kiralanmış, 52 satın alınmış konutla ilgili veriler elde edilmiştir. Ankete konu konutların fotoğrafları 101 lise öğrencisi tarafından mekânsal estetik ölçütleri açısından incelenmiştir. Emlakçı ve öğrenci anketleri sonuçları HFM ile değerlendirilmiş sonucunda mekânsal estetik ölçütlerinden 'konuta sahip olma isteğinin' fiyatı konutun çevresinin 'karmaşık' ve 'bakımlı' olma durumunun ise kiralanma fiyatını etkilediği görülmüştür.

Ecer (2014), İzmir'de satılan 610 konutun verileri kullanılarak konut fiyatı tahmin edilmiştir. Konut fiyatı tahmininde hedonik model ile Yapay Sinir Ağları (YSA) modellerinden Çok Katmanlı Algılayıcı (MLP) modeli kullanılmış, hedonik modele göre konutun m^2 cinsinden konutun büyüklüğü, duşa kabin, giyinme odası, kiler, ebeveyn banyo, gömme dolap, ankastre mutfak, panjur, jakuzi, şofben, asansör, kapalı garaj ve açık yüzme havuzu olması, ilköğretim okuluna ve iskeleye yakınlığı ile deniz manzarası konut fiyatını etkilemektedir. MLP modelinde ise, yüzme havuzu, konutun deniz kenarında olması, şehir merkezine yakın olması, hırsız alarmının olması, gömme dolaba sahip olması, yaşı, tren istasyonuna yakınlığı, bulunduğu sitede güvenliğin olması, deniz otobüsüne yakınlığı, cami, üniversite ve sağlık ocağına yakınlığı, cadde üzerinde olması, ankastre mutfağa, ses yalıtımına ve ısıcama sahip olması, kablo TV, hidrofor ve çelik kapının olması ve terasolması fiyatı etkilemektedir. Modellerin tahmin doğrulukları karşılaştırıldığında MLP modelinin hedonik modelden daha iyi tahmin yaptığı sonucuna ulaşılmıştır.

Yazgan, Koçyiğit, Telli Üçler & Karaboğa (2017), çalışmalarında Konya-Karaman Bölgesinde 2586 örneklem hedonik model ve YSA modellerinden MLP modeli kullanılarak

logoritmik form ile konut fiyat tahminleri yapılmaya çalışılmıştır. HFM sonuçlarına göre konutun büyüklüğü, oda sayısı, katı, kiler, ankastre mutfak, ebeveyn banyosu, giyinme odası, diafon, asansör, oyun parkı, kapalı otopark ve güvenlik olması, konutun konumu fiyatları etkilemektedir. Bu model de konutun fiyatını, konutun yaşı, ankastre mutfak, gömme dolap, çelik kapı, güvenlik, kapıcı, AVM ve üniversiteye yakınlığı, cadde üzerinde tramvay hattına yakınlığı etkilemektedir. YSA modelinin hedonik modelden daha iyi performans sergilediği sonucuna varmışlardır.

İncelenen çalışmaların birçoğunda hedonik fiyat modelinin belirli bir dönemin kapsamakta olduğu görülmüş, çalışmanın daha geçerli olabilmesi için bir zaman serisi esas alınarak hedonik fiyat yaklaşımının uygulanması gerektiği düşünülmektedir.

4.1.2.Hedonik Fiyat Modelinin Değişkenleri

Konut fiyatlarının Hedonik fiyatlama modeli ile tahmin edilmesine yönelik farklı yaklaşım benimsenerek yapılan çalışmalar incelendiğinde, çalışmalarda ki değişkenlerin "yapısal ve fiziksel özellikler, konum özellikleri, demografik-komşuluk özellikleri" olarak belirtilen 3 ayrı kategoride toplanmış olduğu görülmektedir. Bu kategorilerin altında toplanan değişkenler ise Tablo 4.1'de belirtilmiştir.

Tablo 4.1 Konutun Özellikleri Listesi

Konutun özellikleri	Değişkenler
Yapısal ve fiziksel özellikler	Konutun metrekaresi
	Konutun yaşı
	Kat sayısı
	Konutun bulunduğu arazinin alanı
	Banyo sayısı
	Tuvalet sayısı
	Apartmanın kat sayısı
Konum özellikleri	Denize uzaklık
	Manzara
	Okul adedi
	Kamu kurumlarına uzaklık
	Alışveriş merkezine uzaklık
	Parklar ve eğlence tesisleri adedi
	Ulaşım ağına yakınlık
	Yerel yönetim
	Trafik
Demografik-komşuluk özellikleri	Gelir durumu
	Suç durumu
	İşsizlik
	Okur-yazarlık durumu
	Nüfus durumu
	Gelişmişlik düzeyi

4.1.3.Hedonik Fiyat Modeli' nin Yapısı

Hedonik fiyat modeli kişilerin farklı nitelikteki mallarını satmaya ve talep eden tarafın ise ürünün farklı özellikleri için ödemeye razı olduğu fiyatı tespit etmekte kullanılan bir modeldir. Bu model, konutun oda sayısı, yaşı, banyo sayısı, cephesi gibi özelliklerin konutun fiyatını etkilediği ve malların özelliklerine göre farklı değerler aldığı temel fikri üzerinde durmaktadır (Rosen, 1974: 34).

4.1.4. Hedonik Fiyat Modeli' nin Fonksiyonel Kalıpları

Fonksiyonel kalıbın seçilmesi aşamasında teoride herhangi bir yönlendirme söz konusu değildir, sapmaların ve yanlış çıkarımların olmaması için en uygun fonksiyonel kalıbın seçilmesi gerekmektedir. Bu durum uygulamada esneklik sağlayarak çalışmanın amacı doğrultusunda seçim yapmayı mümkün kılmaktadır. Literatür incelendiğinde uygun fonksiyon formunun hangisi olduğuna yönelik birçok çalışma mevcuttur. Çalışmaların bazılarında doğrudan tek bir form seçilirken bazılarında ise Box-Cox testi ile doğrusal,

logaritmik doğrusal ve yarı logaritmik kalıpları karşılaştıran çalışmalar mevcuttur (Arıkan, 2008: 14).

HFM için önerilen bazı fonksiyonel kalıplar:

- Doğrusal model,
- Tam Logaritmik model
- Doğrusal logaritmik model (Dog – Log)
- Logaritmik doğrusal model (Log – Dog),

Verilerin hazırlanmasında ve kukla değişkenlerin kullanılmasında yarı logaritmik formların (dog-log ve log-dog) kullanılmasının en az soruna yol açtığı göz önünde bulundurularak çoğunlukla bu formların tercih edildiği görülmüştür. Uygun fonksiyonel kalıbın seçilmesinde çevresel özellik önemli bir etkendir. Çevresel özellik iyi bir özellik ise birinci türevi alındığında işaretinin pozitif olması beklenir (Sheppard, 1999: 12).

Modellerin incelenecek fonksiyonel kalıpları Tablo 4.2'de bütün halinde sunulmuştur.

4.1.4.1. Doğrusal Model

Doğrusal model, bağımsız değişkende (x) oluşan bir birimlik değişime karşın bağımlı değişkende kaç birimlik değişim oluşacağını göstermektedir (Güriş, ve Çağlayan, 2005: 308). Fiyattaki bir birimlik değişmeye karşılık miktarda sabit bir değişmeyi gösterir. Bu model

$Y = \beta_1 + \beta_2 X$ şeklinde olup, Eğim $= \left(\frac{dY}{dX}\frac{X}{Y}\right)$ burada β_2 ve Esneklik, Hedonik Fiyat $\beta_2\left(\frac{X}{Y}\right)$ şeklindedir.

Malı oluşturan tüm özelliklerin örtük fiyatları miktardan bağımsız olarak tüm tüketiciler için aynıdır. Ama alınan malın miktarına ve tüm özelliklerine bağlı olarak örtük fiyat değişebileceği için bu sonuç hatalı olarak geçmektedir ve model bu nedenle tercih edilmemektedir (Alkay, 2002: 59).

4.1.4.2. Tam Logaritmik Model

Log-linear olarak da geçen modelde bağımlı ve bağımsız değişkenler logaritmiktir. Bağımsız değişken katsayısının doğrudan esnekliği vermesi diğer modellere istinaden daha kullanışlıdır ve sabit esneklik modeli olarak da adlandırılır. Fiyat düzeyi ne olursa olsun fiyattaki belli bir değişim toplam gelirde sabit bir değişim oluşturur. Doğrusal modelin esneklik koşullarıyla karşılaştırılmalıdır (Gujarati ve Porter, 2014:160). Bağımlı değişken olan konut fiyatları ile bağımsız değişkenler arasında doğrusal bir ilişki olmadığında kullanılır. Bu model;

lnY= β_1+ β_2 $ln\ X$ şeklinde olup Eğim = $\left(\frac{Y}{X}\right)$, Esneklik β_2 şeklindedir.

Modelin uygunluğu serpilme noktalarının yaklaşık bir doğru üzerinde olup olmadığına göre karar verilir. Bağımsız değişkendeki yüzdelik değişim bağımlı değişken için elde edilen yüzdelik değişim bilgisine ulaştırır (Cingöz, 2011:80).

4.1.4.3. Doğrusal Logaritmik Model (Dog – Log)

Bağımsız değişkenin logoritmik şekilde oluşurken, bağımlı değişkenin ise doğrusal olduğu yarı logaritmik modeldir.

Y= β_1+ β_2 $ln\ X$ şeklinde olup Eğim = β_2 $\left(\frac{1}{X}\right)$, Esneklik β_2 $\left(\frac{1}{Y}\right)$şeklindedir.

Şeklinde oluşur. Bağımlı değişkende meydana gelen mutlak değişim miktarı sonucuna bağımsız değişkendeki yüzdelik değişim ile varılır.

4.1.4.4. Logaritmik Doğrusal Model (Log – Dog)

Bağımsız değişkenler doğrusal şekilde, bağımlı değişken ise logaritmik şekilde olduğu yarı logaritmik modeldir.

lnY= β_1 + β_2 X şeklinde olup Eğim = β_2 (Y), Esneklik β_2 (X)şeklindedir.

Şeklinde oluşmaktadır. Bağımlı değişkendeki yüzdelik değişim miktarı bağımsız değişkendeki mutlak değişime karşılık gelir. Model de eğim kat sayısı açıklayıcı değişkende

mutlak bir değişime karşılık bağımlı değişkendeki oransal ya da göreli değişimi ölçmekte kullanılır (Gujarati ve Porter, 2014:165).

Tablo 4.2 HFM Fonksiyonel Kalıpları

Model	Denklem	Eğim $\left(=\frac{dY}{dX}\right)$	Esneklik $\left(=\frac{dY}{dX}\frac{X}{Y}\right)$
Doğrusal	Y= $\beta_1+\beta_2 X$	β_2	$\beta_2\left(\frac{X}{Y}\right)$
Tam Logaritmik	lnY= $\beta_1+\beta_2\ lnX$	$\beta_2\left(\frac{Y}{X}\right)$	β_2
Dog- Log	Y=$\beta_1+\beta_2\ lnX$	$\beta_2\left(\frac{1}{X}\right)$	$\beta_2\left(\frac{1}{Y}\right)$
Log- Dog	lnY= $\beta_1+\beta_2\ X$	$\beta_2(Y)$	$\beta_2(X)$

Kaynak: Gujarati ve Porter, 2014:173.

Yukarıda sunulan Tablo 4.2.'de sık kullanılan fonksiyonel kalıpların eğim ve esneklikleri verilmiştir.

4.1.5 Fonksiyonel Formun Seçilmesi

Farklı fonksiyonel formların içinden seçim yaparken öncelikle R^2 değeri karşılaştırılması yapılmalıdır fakat burada modele açıklayıcı değişken eklendikçe R^2 değerinin büyüyeceği unutulmamalıdır. Modelin kuramsal sağlamlığına tahmin edilen kat sayıların işaretlerinin istatistiksel olarak anlamlılığına bakılmalıdır. Aynı zamanda normallik sınaması gibi tanı koyma sınamaları dikkate alınmalıdır. Kurulan modellerin bağımlı değişkenleri farklıysa bu durumda R^2 değeri ile karşılaştırma yapılmaz. En uygun fonksiyonel formun belirlenmesinde tek bir fonksiyonel kalıba karar vermek zor olabilir bu durumda Box-Cox testi kullanılmaktadır (Gujarati ve Porter, 2014:172).

4.2.Konut Analizlerinde Hedonik Fiyatlama Modeli

Konut fiyatlamasında ilk olarak tekrarlanan satış yöntemi modelinin uygulandığı gözlemlenmiştir. Konutun zaman içinde yıpranma gibi veya kalitesinin arttırılabileceği gibi durumlarda konutun değeri değişmekte, aynı zamanda iki satış arasında geçen sürede fiyatlarının etkilenmesi kısıtlayıcı durumlar oluşturmaktadır (Hoffmann ve Lorenz, 2006: 7).

Dolayısıyla tekrarlanan satış yöntemi yetersiz kalmış, kiralık konutlar da kullanılması ön görülmüştür (Mutluer, 2008:250).

Konut sabit, dayanıklı ve heterojen olmasından dolayı benzersiz bir mal olarak geçmektedir. Konutun fiyatında birçok değişken rol oynamakta, konutun sahip olduğu bu özelliklerin fiyatları konutun fiyatını vermektedir. HFM ile konutun bu özelliklerinin değerleri belirlenmeye çalışılmaktadır. Aynı konuma sahip olsalar da konutların fiyatları sahip oldukları özelliklere göre değişiklik gösterecektir. Örneğin 3 odalı bir ev ile 4 odalı bir evin fiyatı aynı olmayacaktır. Aynı zamanda aynı özellikteki konutlar içinse farklı konuma sahip olmaları fiyat farkının oluşmasına sebep olacaktır (Kaya, 2012:151).

4.2.1.Konut Analizlerinde Hedonik Fiyat Modelinin Avantajları

- Konutlar sahip oldukları özellikler bakımından ayrışabilmekte ve her bir özelliğin konut fiyatları üzerinde etkisi, yönü ve gücü hesaplanabilmektedir.
- Sadece tüketici tercih ve beklentilerine değil aynı zamanda üreticinin de üretim tercihini etkilemektedir. Örneğin daha fazla oda sayısı için daha yüksek fiyat ödemeye razı olan tüketici, üreticiye yön vererek daha çok odalı konutların da üretilmesini sağlayacaktır.

  Daha önceleri 3 odalı evler çoğunlukta iken günümüzde 4 odalı evler üretilmeye başlanmıştır.
- Hedonik Fiyatlama modelinin kullanımı ile oluşan hedonik fiyatlama endeksi sonucunda standartlaşma ve kalite ölçüsü oluşması sağlanmıştır (Widlak ve Tomczyk, 2010: 205).
- Farklı özelliklerin toplam katkılarının ölçülmesinden dolayı şeffaf bir yöntemdir (Koev, 2003).

4.2.2.Konut Analizlerinde Hedonik Fiyat Modelinin Dezavantajları

- Fiyata etki eden önemli değişkenlerin modele dahil edilmemesi veya model de gereksiz değişkenlere yer verilmesi değerlendirmede yanılgıya sebep olabilmektedir. Özellikle konutun bulunduğu bölgeye ait özellikler doğru değerlendirilememektedir (Case ve Quigley, 1991: 55).

- Tüketicinin tercihlerinde yaşanan farklılaşma konuta ait özelliklerin değiştirilmesine sebep olmakta ve konut fiyatlarını da etkilemektedir. Bu durum yapısal değişim sorunu olarak da ifade edilmektedir (Shimizu ve Nishimura, 2010:155).
- Mevsimsel dönemlerde seçim yanlışlığı yapılabilmektedir.
- Uygulamada zorluk, maliyet ve zaman sorunu yaşanabilmektedir. Birçok değişkenin analize dahil edilmesi dolayısıyla çok değişkenli regresyon analizlerine ve çok geniş veri setine ihtiyaç duyulmaktadır (Arıkan, 2008: 18).

4.3. Araştırmanın Amacı ve Önemi

İnsanlık, varoluşundan beri barınma ihtiyacını gidermek amacıyla yaşam mahalleri edinmişlerdir. Ekonominin ve teknolojinin gelişmesi inşaat sektörüne yansımış ve bunun sonucunda barınma ihtiyacı konutlara taşınmıştır. Konutlar barınma ihtiyacının yanında yatırım amaçlıda kullanılabilmektedir. Yüksek katma değerli üretim yapısı, başta imalat ve diğer sektörlerle olan girdi-çıktı ilişkisi, yarattığı istihdam olanaklarından dolayı ekonomik açıdan oldukça önemlidir. Bireylerin gelir seviyelerinin yükselmesi ve turizm olgusunun tabana yayılması ile ikinci konut kavramı gelişmiştir. Literatürde konut sektörünün çok boyutlu olarak ele alındığı birçok çalışma mevcut olup ikinci konut kavramı ile ilgili yapılan çalışmalar kısıtlı kalmıştır. Bu çalışmada farklı olarak ilçe bazında bir incelemeye gidilmiş, Alanya İlçesinde konutun farklı özelliklerini ele alan ve fiyatın marjinal etkisini çıkartan bir ekonometrik model olan HFM yardımı ile yabancılara satılan konutların konut fiyatlarında meydana getirdiği değişim ölçülmeye çalışılmıştır.

Alanya ilçesinde gün geçtikçe çoğalan konut arzı ve 2018 yılında 12.422 adet konutun yabancılar tarafından satın alınması, ilçe bazında konut fiyatlarına yönelik herhangi bir çalışmaya rastlanmaması, ayrıca yabancıların konut ediniminin fiyatlar üzerindekini etkisini araştıran bir çalışmanın olmaması bu araştırmayı ihtiyaç haline getirmiştir.

Bu çalışma ile yabancıların konut ediniminin oldukça yüksek olduğu Alanya ilçesinde, uzun dönemde normal şartlar altında konut fiyatlarında yaşanan değişimlerin takip edilmesi, yaşanabilecek spekülatiflerin önceden tespit edilmesi, kalite artışının konutun fiyatı üzerindeki etkisinin tespiti; inşaat firmaları, yerel halk, yerli yatırımcı, emlakçı, yerel finansörler ve kamu kuruluşları için referans oluşturulması amaçlanmıştır.

4.4. Araştırmanın Kapsamı

Araştırma alanı olarak Alanya ilçesi seçilmiş ve yabancılara yoğun konut satışı yapılan mahalleler çalışmaya alınmıştır. Araştırma kapsamında Alanya Belediye Emlak Müdürlüğü Biriminden elde edilen ve çalışmaya dahil edilen mahallelerdeki yabancı yerleşik kişilerin konut edinim verileri Tablo 4.3 'de sunulmuştur.

Tablo 4.3 Alanya İlçesi Mahalle Bazlı Yabancı Konut Edinimi Listesi

Mahalle Adı	Konut Edinen Yerleşik Yabancı Sayısı		Konum
Akçatı	1		
Akdam	6		
Asmaca	1		
Avsallar	884		
Bektaş	111		Merkez
Büyük Hasbahçe	88		Merkez
Cikcilli	595		
Cumhuriyet	641		Merkez
Çarşı	215		Merkez
Çıplaklı	41		
Demirtaş	33		
Dim Alacami	1		
Dinek	89		Merkez
Fığla	59		Merkez
Güllerpınarı	599		Merkez
Hacet	162		Merkez
Hacımehmetli	10		Merkez
Hisariçi	1		Merkez
İmamlı	1		
İncekum	22		
İshaklı	3		
Kadıpaşa	65		Merkez
Karamanlar	1		
Karapınar	3		
Kargıcak	1233		
Kayabaşı	1		
Kestel	1483		
Keşefli	6		
Kızılcaşehir	34		
Kızlarpınarı	781		Merkez
Konaklı	93		
Küçükhasbahçe	70		
Mahmutlar	8117		
Mahmutseydi	2		
Oba	2043		
Oba Alacami	8		
Okurcalar	8		
Orhan	4		
Payallar	23		
Saray	991		Merkez
Seki	1		
Sugözü	263		Merkez
Şekerhane	104		Merkez
Şıhlar	43		
Taşbaşı	1		
Tepe	143		Merkez
Tophane	2		Merkez
Toslak	2		
Tosmur	352		
Türkler	82		
Üzümlü	1		
Yaylalı	4		
Yeşilöz	1		
Boş Olanlar	11755		
Toplam	31238		

Kaynak: Alanya Belediye Emlak İşleri Müdürlüğü, 2019

Yukarıda sunulan Tablo 4.3' e göre 2019 Şubat ayına kadar 31.283 adet konut edinilmiştir. Buradan yola çıkarak, heterojen özellikler taşıyan ana kütleden dolayı belirli bir değişkeni dikkate alan "tabakalı örnekleme yöntemi" kullanılmıştır. Türdeş olan her tabaka için ayrı ayrı tahminler yapılmasını sağlayan bu yöntem ile karşılaştırma yapılması da mümkündür.

Tabakalı Örnekleme Yönteminin kullanılabilmesi için tabaka hacimlerine (Nh'lar) ve bunların toplamı olan anakütle hacimlerine ($N=N_1,+N_2+, \ldots ,+Nh$) ihtiyaç vardır.

Tabakalı Örneklem Yöntemine göre oluşturulan yeni veri seti Tablo 4.4'de verilmiştir.

Tablo 4.4 Alanya İlçesi Tabakalı Örnekleme Göre Mahalle Bazlı Yabancı Konut Edinimi Listesi

Mahalle Adı	Konut Edinen Yerleşik Yabancı Sayısı	Konum	Tabakalı Örneklem Formül Sonucu	Örneklem
Mahmutlar	8117		157.25	158
Oba	2043		39.58	40
Kestel	1483		28.73	29
Kargıcak	1233		23.88	24
Saray	991	Merkez	19.19	20
Avsallar	884		17.12	18
Kızlarpınarı	781	Merkez	15.13	16
Cumhuriyet	641	Merkez	12.41	13
Güllerpınarı	599	Merkez	11.60	12
Cikcilli	595		11.52	12
Tosmur	352		6.81	7
Sugözü	263	Merkez	5.09	6
Çarşı	215	Merkez	4.16	5
Hacet	162	Merkez	3.13	4
Tepe	143		2.77	3
Bektaş	111	Merkez	2.15	3
Şekerhane	104	Merkez	2.01	3
Konaklı	93		1.80	2
Dinek	89	Merkez	1.72	2
Büyük Hasbahçe	88	Merkez	1.70	2
Türkler	82		1.58	2
Küçükhasbahçe	70	Merkez	1.35	2
Kadıpaşa	65	Merkez	1.25	2
Fığla	59	Merkez	1.14	2
Şıhlar	43		0.83	1
Çıplaklı	41		0.79	1
Kızılcaşehir	34		0.65	1
Demirtaş	33		0.63	1
Payallar	23		0.44	1
İncekum	22		0.42	1
TOPLAM	19459		377	393

Tabloya göre araştırmada veri seti olarak Sahibinden.com internet sitesinden 3587 ilandan Tabakalı Örneklem metoduyla seçilen konutlar alınmıştır. Örneklem büyüklüğü seçilirken Alanya Belediyesinden elde edilen ve Tablo 4.3'de sunulan Alanya İlçesi Mahalle Bazlı Yabancı Konut Edinimi Listesi kullanılmış olup, ilanlar arasından yapılan seçimde tabakalı örnekleme yöntemi ile 393 konuta ait özellikler çalışmaya dahil edilerek veri seti oluşturulmuştur.

Alanya yabancı konut piyasasını temsil edecek örneklem büyüklükleri belirlendikten sonra literatürde konut piyasaları ile ilgili yapılan çalışmalar incelenerek bir değişken listesi belirlenmiştir.

Değişkenlerin tanımlarının ve türlerinin yer aldığı liste Tablo 4.5'tedir.

Tablo 4.5 Modelde Kullanılan Değişken Listesi

Değişkenin Adı	Değişkenin Tanımı	Değişkenin Türü
Bağımlı Değişken: Konut Fiyatı	Dairenin satış fiyatı (TL)	Sürekli
Bağımsız Değişkenler		
M^2	Dairenin alanı	Sürekli
Kuzey	Daire kuzeyde ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Güney	Daire güneyde ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Doğu	Daire doğu ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Batı	Daire batı ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Daire/Dubleks	Daire ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Mahmutlar	Daire Mahmutlarda ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Oba	Daire Obada ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Kestel	Daire Kestelde ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Kargıcak	Daire Kargıcakda ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Saray	Daire Saray da ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Avsallar	Daire Avsallar da ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Kızlarpınarı	Daire Kızlarpınarın da ise1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Cumhuriyet	Daire Cumhuriyet de ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Güllerpınarı	Daire Güllerpınarın da ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Cikcilli	Daire Cikcilli de ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Tosmur	Daire Tosmur da ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Sugözü	Daire Sugözün de ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Çarşı	Daire Çarşı da ise, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Hacet	Daire Hacet de ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Tepe	Daire Tepe de ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli

Bektaş	Daire Bektaş da ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Şekerhane	Daire Şekerhane de ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Konaklı	Daire Konaklı da ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Dinek	Daire Dinek de ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Büyük Hasbahçe	Daire B.Hasbahçe de ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Türkler	Daire Türkler de ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Küçükhasbahçe	Daire K.Hasbahçe de ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Kadıpaşa	Daire Kadıpaşa da ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Fığla	Daire Fığla da ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Şıhlar	Daire Şıhlar da ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Çıplaklı	Daire Çıplaklı da ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Kızılcaşehir	Daire Kızılcaşehir de ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Demirtaş	Daire Demirtaş da ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Payallar	Daire Payallar da ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
İncekum	Daire İncekum da ise 1, değilse 0 değerini alan kukla değişken	Kesikli
Oda Sayisi	Dairedeki oda sayısı	Sürekli
Bina Yaşı	Dairenin Bulunduğu Binanın Yaşı	Sürekli
Bina Kat Sayısı	Binanın Toplam kat sayısı	Sürekli
Banyo Sayısı	Dairenin Banyo Sayısı	Sürekli
Eşya Durumu	Daire eşyalı ise 1, değilse 0	Kesikli
Site Durumu	Daire site içinde ise 1, değilse 0	Kesikli

Tablo 4.5'de görüldüğü üzere fiyat bağımlı değişkeni ve çalışmada kullanılmak üzere 42 bağımsız değişken belirlenmiştir. Örneklem hacminin belirlenmesinde tabakalı örneklem yöntemi kullanılacak olup aşağıdaki formül ile ağırlıklandırma yapılarak örneklem büyüklüğü hesaplanmıştır. Tabakalı örneklem yöntemi ana kütle hacminin homojen olması durumunda uygulanmakta böylece veriler homojen hale getirilmektedir.

$$n = \frac{\left(\frac{p(1-p)Z^2\alpha/2}{e^2}\right)}{1+\frac{p(1-p)Z^2\alpha/2}{e^2N}} \tag{4.4}$$

Bu eşitlikte N=Anakütle deki birim sayısını, n= Örneklem Hacmini, $Z_{\alpha/2}$=standart normal dağılım değerini, p = olasılık değerini (güven aralığını), e = hata payını göstermektedir

4.5 Verilerin Toplanması ve Kısıtlar

Araştırma kapsamında elde edilen ikincil veriler; Alanya Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan yabancıların konut alımlarının mahallelere göre dağılımı listesidir. Bu veriye ulaşmak amacıyla Göç İdaresi Müdürlüğü, Alanya Ticaret Odası, Alanya Yabancılar Meclisi, İlçe Nüfus Müdürlüğü, Asat Alanya Şube Müdürlüğü, Alanya Tapu Kadastro Müdürlüğü ve Alanya Belediyesi ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Hazırda veri olmadığı için Alanya Belediye Emlak Biriminin kayıtlarından derlenerek hazırlanmıştır.

Araştırma alanının nüfus özellikleri, yabancılara satılan konut sayıları TÜİK' ten elde edilen istatistiklerine göre değerlendirilmiştir. Aynı zamanda kullanılan endekslere Merkez Bankası EVDS üzerinden ulaşılmıştır.

Konut fiyatlarının resmi kayıtları olmamasından dolayı literatürde birçok çalışmada faydalanıldığı görülen Sahibinden.com sitesinden alınmış Excel Office programında düzenlemiştir. Verilen toplanması aşamasında karşılaşılan bu zorluklar ve Alanya Belediyesinden edinilen mahalle bilgisi verisinde 11.755 konutun mahalle bilgisinin sistemlerinde kayıt olmaması araştırmanın kısıdıdır. Aynı zamanda yabancıları satılan konut sayısı verisi il bazlı olup ilçe bazlı olmaması da bir diğer kıstı oluşturmaktadır. Konut satış fiyatlarının gerçek değerlerinden farklı gösterilmesi resmi kayıtların olmaması buna benzer çalışmalarda karşılaşılan önemli bir kısıttır. Sahibinden.com sitesinde fiyat bilgileri alınan konutlara ait tüm özelliklerin olmamasından dolayı fiyatı etkiyen diğer değişkenlere yer verilememiştir. İlanlarda konuta ait bazı özellikler varken bazı özellikler yoktur, örneğin konutun mekânsal etkisi ölçülememiştir. Isınma değişkeni de Alanya da doğal gaz olmamasından dolayı eklenmemiştir. HFM' de sık karşılaşılan çalışmada da karşılaştığımız bir diğer kısıt çok fazla kukla değişken içermesinden dolayı hata terimlerinin normal dağılmamasıdır.

4.6. Araştırmanın Yöntemi ve Bulguları

Konut fiyatları ile konutun özellikleri arasındaki ilişkiyi inceleyen araştırmalarda doğrusal model, yarı logaritmik ve tam logaritmik fonksiyon formunun kullanıldığı görülmektedir. Kurulan model aşamalı ileri regresyon uygulanarak, En Küçük Kareler Yöntemi (EKK) ile tahminlenmiştir. Doğrusal modelde kullanılan değişkenlerle; modelin açıklanma gücünü temsil eden R^2 değerine göre konut fiyatlarında ortaya çıkan değişimin %37'isi, yarı logaritmik modelde kullanılan değişkenlerle %48'i açıklanabilmektedir.

Çalışmada Alanya ilçesindeki konutlar için hedonik model analizleri, doğrusal model-1, yarı logaritmik model-2 ve anlamsız değişkenlerin çıkarıldığı Model- 3 kullanılarak modellerin parametre tahmini yapılmıştır.

Tablo 4.6'de Model-1 Doğrusal forma ilişkin hedonik model regresyon sonuçları yer almaktadır.

Tablo 4.6 Model-1 Doğrusal Form-Hedonik Model Regresyon Sonuçları

Model	R	R Square	Adjusted .R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics	
					R Square Change	F Change
1	,475[a]	,226	,224	221989,326	,226	113,072
2	,519[b]	,269	,265	215949,514	,043	23,007
3	,546[c]	,298	,293	211903,316	,029	15,920
4	,571[d]	,327	,320	207831,568	,028	16,273
5	,584[e]	,342	,333	205756,480	,015	8,805
6	,591[f]	,350	,340	204738,335	,008	4,829
7	,603[g]	,363	,351	202894,760	,013	7,992
8	,608[h]	,370	,357	202099,962	,007	4,010

Tabloya göre bağımlı değişken ile ilişkisi yüksek (korelasyonu yüksek) sekiz bağımsız değişken aşamalı ileri regresyon yöntemine göre tek tek modele eklemiş, R^2 deki değişimin anlamlı olup olmadığına bakılmıştır.

Tablo 4.7 Model-1 Parametre Tahminleri

Predictor	Estimate	SE	t	p
Intercept	-67154	38335	-1.75	0.081
M^2 brüt	1571	215	7.30	<.001
Bina Yaşı 0-5	88975	21285	4.18	<.001
Eşya Varsa1 Yoksa 0	82404	21628	3.81	<.001
Site İçi 1 Değilse 0	61281	20812	2.94	0.003
Bina Kat Sayısı	12564	4246	2.96	0.003
Dinek	289636	143642	2.02	0.044
Mahmutlar	-83785	25281	-3.31	0.001
Banyo Sayısı	75296	19137	3.93	<.001

İki aşamalı regresyon modelinde 8 değişkene bakılmış Model-1 oluşturulmuştur. Binanın kat sayısı, site içinde olup olmaması, konutun brüt m^2 değeri, bina yaşının 0-5

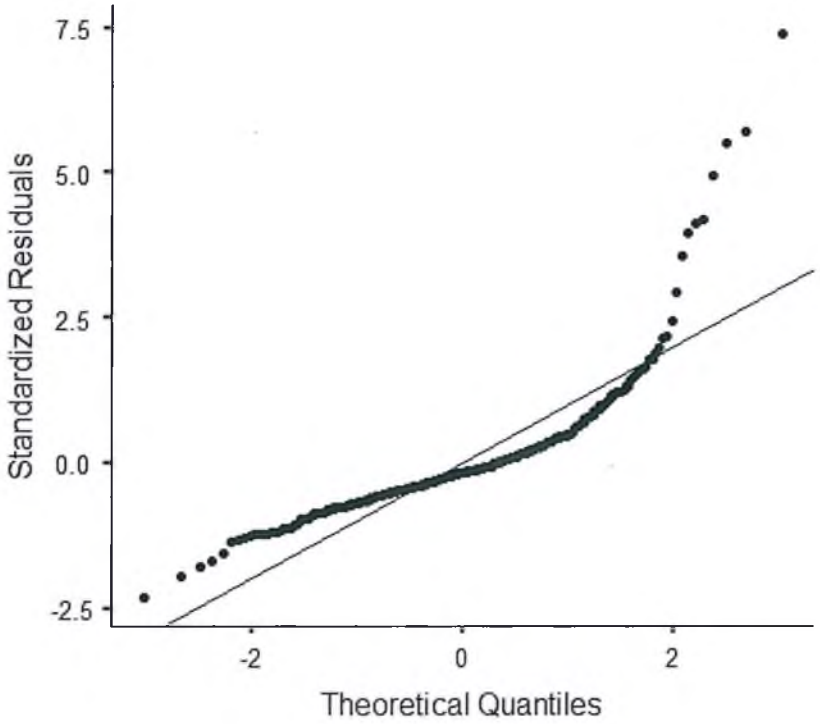
aralığında olması, eşyalı olup olmaması, banyo sayısı, konutun Dinek mahallesin de olması %5 önem düzeyinde anlamlı olup fiyatlar üzerine etkisi pozitiftir. Konutun Mahmutlar mahallesinde olmasının ise etkisi negatiftir. Konutun m^2 büyüklüğünde oluşacak bir birimlik artış konut fiyatları üzerinde 1571 TL, bina yaşının 0-5 aralığında olmasında oluşacak bir birimlik artış konut fiyatları üzerinde 88975 TL, banyo sayısında oluşacak bir birimlik artış konut fiyatları üzerinde 75296 TL, eşyalı olup olmamasındaki değişim 82404 TL, site içerisinde olup olmaması 61281 TL, binadaki kat sayısı 12564 TL, konutun Dinek mahallesinde olması konut fiyatları üzerinde 289636 TL artışa sebep olmaktadır. Konutun Mahmutlar mahallesinde olması ise ortalama fiyatta 83785 TL'lik azalışa neden olmaktadır.

Tablo 4.8 Model-1 Doğrusal Form-Model Uyum Ölçümleri

Model	R	R^2	Adjusted R^2	AIC	BIC	RMSE	F	df1	df2	p
1	0.608	0.369	0.356	10726	10766	199214	28.1	8	384	<.001

R^2= %37 iken birden fazla değişkenimiz olduğu için Adjusted R^2 değerini dikkate alıyoruz buna göre fiyat bağımlı değişkeni konuta ait özellikler ile %35,6'ı açıklanmaktadır.

Grafik 4.1 Kalıntı Q-Q Çizimi-Model-1



Grafikte hata terimlerinin normal dağılmadığı görülmektedir. Modelin çok fazla kukla değişken ile incelenmesi hata terimlerinin normal dağılmamasına sebep olmaktadır. Bu yüzden yarı-logaritmik form modelin matematiksel biçimi olarak tercih edilmektedir.

Tablo 4.9 'de ise Model-2 yarı logaritmik forma ilişkin HFM regresyon sonuçları sunulmuştur.

Tablo 4.9 Model-2 Yarı Logaritmik Forma İlişkin HFM Regresyon Sonuçları

Model	R	R Square	Adjusted .R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics	
					R Square Change	F Change
1	,515[a]	,265	,263	,42000	,265	140,111
2	,575[b]	,331	,327	,40140	,065	37,802
3	,614[c]	,377	,372	,38775	,046	28,712
4	,634[d]	,402	,395	,38050	,025	15,865
5	,646[e]	,418	,410	,37587	,016	10,542
6	,660[f]	,436	,427	,37051	,018	12,182
7	,670[g]	,448	,438	,36682	,013	8,747
8	,677[h]	,459	,448	,36373	,011	7,530
9	,684[i]	,468	,456	,36106	,009	6,655
10	,691[j]	,477	,464	,35843	,009	6,579
11	,695[k]	,483	,468	,35703	,005	3,992

Tabloya göre bağımlı değişken ile ilişkisi yüksek (korelasyonu yüksek) 11 bağımsız değişken aşamalı ileri regresyon yöntemine göre tek tek eklemiş, R^2 deki değişimin anlamlı olup olmadığına bakılmıştır.

Tablo 4.10'da ise yarı logaritmik forma ait uyum ölçütleri verilmiştir.

Tablo 4.10 Model-2 Yarı-Log Form Parametre Tahminleri

Predictor	Estimate	SE	t	p
Intercept	11.87726	0.07558	157.15	<.001
Banyo sayısı	0.15426	0.03501	4.41	<.001
M^2 brut	0.00286	3.86e-4	7.41	<.001
Bina yası 0-5	0.26775	0.05637	4.75	<.001
Eşya varsa 1 yoksa 0	0.15177	0.03835	3.96	<.001
Siteiçisiteiçi1degilse0	0.12698	0.03788	3.35	<.001
Mahmutlar	-0.16006	0.04123	-3.88	<.001
Bina yaşı 15 üstü	-0.11374	0.06915	-1.64	0.101
Saray mh	0.24067	0.08589	2.80	0.005
Bulunduğu kat	0.02368	0.00859	2.76	0.006
Dinek	0.73836	0.25802	2.86	0.004
Bina yaşı 6-10	0.12588	0.06292	2.00	0.046

Yarı logaritmik formun sonuçlarına bakıldığında 11 adet değişkenin fiyatla ilişkisinin yüksek olduğu belirlenmiştir. Bu değişkenlerden bina yaşının 15 üstü olması ve konutun Mahmutlar mahallesinde olmasının etkisi negatiftir. Bina yaşının 6-10 yıl arasında olması, konutun m^2'si, bina yaşı 0-5 yıl aralığında olması, banyo sayısı, eşya olup olmaması, site içinde olup olmaması, bulunduğu kat ve muhit olarak Dinek mahallesinde ve Saray mahallesinde olup olmaması %5 önem düzeyinde anlamlıdır ve etkisi pozitiftir.

Yarı logaritmik formda nitel değişkenlere ait kat sayılar yorumlanırken doğrusal formdan farklı olarak burada katsayılar yarı esneklik olarak ifade edilen bağımsız değişkendeki bir birimlik değişim için bağımlı değişkendeki yüzdelik değişim hesaplanır (Gujarati ve Porter, 2014:159). Bu formül; $(e^{\delta_1}-1)*100$ şeklinde hesaplanarak yorumlanır.

Buna göre Tablo 4.11 oluşturulmuştur.

Tablo 4.11 Model-2 Yarı-Log Form Esneklik Hesaplaması

Predictor	Estimate	Yüzdelik Değişimi
Intercept	11.87726	
Banyo sayısı	0.15426	16.67
M^2 brut	0.00286	2.90
Bina yası 0-5	0.26775	30.70
Eşya varsa 1 yoksa 0	0.15177	16.38
Siteiçisiteiçi1degilse0	0.12698	13.53
Mahmutlar	-0.16006	-14.79
Bina yaşı 15 üstü	-0.11374	-10.75
Saray mh	0.24067	27.21
Bulunduğu kat	0.02368	2.39
Dinek	0.73836	109.25
Bina yaşı 6-10	0.12588	13.41

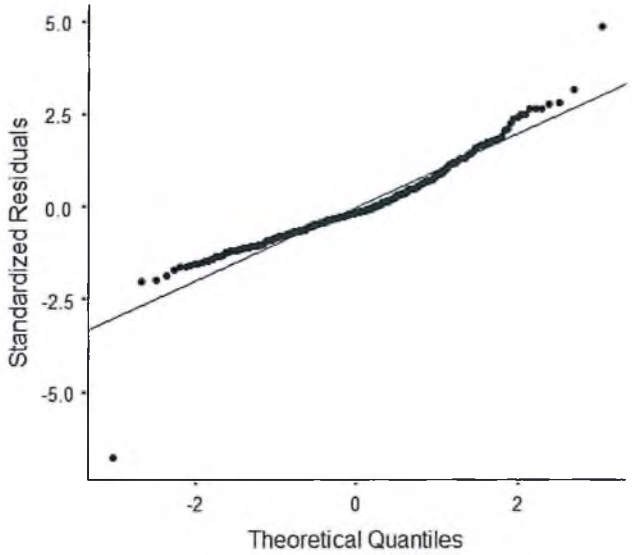
Tablo 4.11' e göre Mahmutlar mahallesinde oluşacak 1 birimlik artışta ortalama konut fiyatında yaklaşık olarak %15'lik azalış söz konusu olacaktır. Site içinde olup olmamasında ise oluşacak 1 birimlik artışta konut fiyatında %14 lük artış, bulunduğu kat da oluşacak 1 birimlik artış konut fiyatında %2 artışa, Dinek mahallesinde olması %109'luk artışa, m^2 oluşacak artış ise fiyatta %3'luk artışa, Saray mahallesinde olması %27'lik artışa, bina yaşının 6-10 arası olması %13 lük artışa, 0-5 arasında olması %31'lik artışa, banyo sayısı %17'lik artışa, eşyalı olup olmaması %16'lık artışa, sebep olmaktadır.

Tablo 4.12 Model-2 Yarı-Log Form Model Uyum Öçümleri

Model	R	R^2	Adjusted R^2	AIC	BIC	RMSE	F	df1	df2	p
1	0.694	0.482	0.467	318	370	0.351	32.1	11	380	<.001

Tablo 4.12' de sunulan Adjusted R^2 değerine göre fiyat bağımlı değişkeni konuta ait özellikler ile %47 oranında açıklanmaktadır.

Grafik 4.2. Kalıntı Q-Q Çizimi- Model-2



Grafikte hata terimlerinin doğrusal modele göre normale daha yakın dağıldığı görülmektedir.

Model seçiminde Akaike (AIC: Akaike Information Criterion) bilgi kriteri de bir ölçüt olup en düşük AIC değerini veren form tercih edilmektedir (Ucal Şengün, 2006: 43). Çalışmada doğrusal form ve yarı-log form karşılaştırıldığında, en düşük AIC verisine (318) sahip olan modelin yarı -logaritmik model olduğu ve aynı zamanda R^2 değerinin yüksek olması (%48) yarı-logaritmik modelin en uygun model olduğu görülmüştür. Aynı zamanda RMSE (Ortalama Hata Terimleri Kare Köküne) de bakılması en iyi formun seçilmesinde etkilidir. Doğrusal Formda (199214) iken yarı logaritmik formda (0,351) çıkmıştır.

Bina yaşı 15 üstü kukla değişkeninin katsayısının sıfırdan farklı olup olmadığı ve diğer değişkenlerin fiyata olan etkisini daha iyi anlayabilmek için değişkeni çıkarılarak tekrar sınanmış ve Model-3 elde edilmiş, Tablo 4.13 oluşturulmuştur. Burada H_0 : kat sayı 0'dır, H_1: kat sayı 0'dan farklıdır. P (0.101)>0,05 olup H_0 hipotezi ret edilmiştir.

Tablo 4.13 Model-3 Yarı-Log Form Değişken Çıkarma Sınaması Parametre Tahminleri

Predictor	Estimate	SE	t	p
Intercept	11.80769	0.06278	188.09	<.001
Banyo Sayısı	0.16055	0.03488	4.60	<.001
M^2 brut	0.00284	3.87e-4	7.35	<.001
Bina Yaşı 05	0.32259	0.04556	7.08	<.001
Eşya Varsa 1 yoksa 0	0.15181	0.03844	3.95	<.001
Site İçi 1 Değilse 0	0.13379	0.03774	3.55	<.001
Mahmutlar	-0.15694	0.04128	-3.80	<.001
Saray	0.22859	0.08577	2.67	0.008
Bulunduğu Kat	0.02411	0.00861	2.80	0.005
Dinek	0.79631	0.25617	3.11	0.002
Bina yaşı 6-10	0.17914	0.05406	3.31	0.001

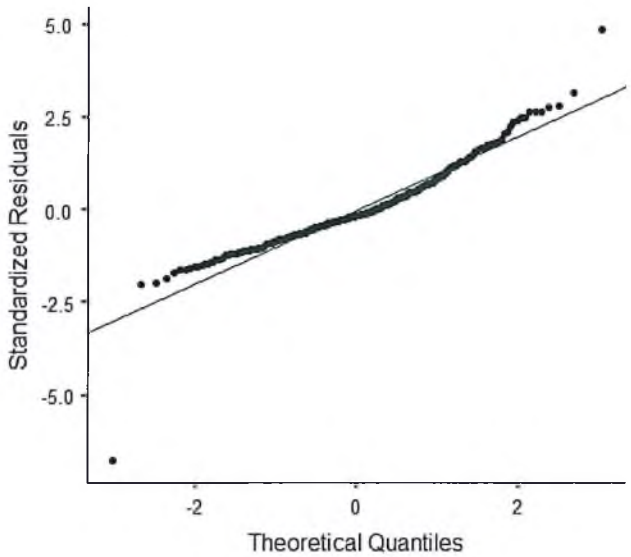
Tablo 4.13 sonuçlarına göre bina yaşı 15 üstü kukla değişkeni modelden çıkarılmış sonucunda Model-3 test edilmiştir. F(1, 380) = 2,70535 ve p-değeri 0,100839 olarak oluşmuş modele etkisi yüksek olan 10 değişken analiz edilmiştir. Tüm değişkenler %5 önem düzeyinde anlamlı çıkmış olup Mahmutlar mahallesi haricinde etkileri pozitiftir. Alanya İlçesi için yapılan yarı-logaritmik model tahmin sonuçlarına göre genişlik (m^2), bulunduğu kat, bina yaşının 0-5 ve 6-10 olması, site içi olup olmaması, banyo sayısı, eşya olup olmaması, konutun Saray, Mahmutlar, Dinek Mahallesinde olup olmaması istatistiki olarak anlamlıdır.

Tablo 4.14 Model-3 Yarı- Logaritmik Form Değişken Çıkarma Sınaması Model Uyum Ölçümleri

Model	R	R^2	Adjusted R^2	AIC	BIC	RMSE	F	df1	df2	p
1	0.691	0.478	0.464	319	367	0.352	34.9	10	381	<.001

Model-3'e göre bina yaşı 15 üstü değişkeni çıkarıldıktan sonra yeni oluşan uyum ölçümlerine göre Adjusted R^2 değeri fiyat konuta ait özellikler ile %46 oranında açıklanmaktadır.

Grafik 4.3 Kalıntı Q-Q Çizimi- Model-3



Grafikte hata terimlerinin normale yakın dağıldığı görülmektedir. Modelden bina yaşı 15 üstü değişkeni çıkarılmasına rağmen, modelin R-kare değerinin %46 olması hâlâ modelin fiyatta meydana gelen değişimi yüksek oranda açıklayabildiğini ve çıkartılan değişkenin bu değişimi açıklamakta olan katkısının az olduğunu görülmektedir.

4.6.1. Varsayım Sınamaları

Çalışmada kurulan modeller çoklu doğrusal bağlantı, otokorelasyon, değişen varyans açısından sınanmıştır.

Değişen varyans sorunsalı EKK'de White'in standart hata testi ile sınanmıştır. White testi bir LM testi olup asıl denkleme ek olarak bir yardımcı denklem gerektirir. White testi değişen varyans sınaması ve model kurma hatası veya her ikisi içinde kullanılabilir. White testinde yardımcı model kurulur ve orijinal modeldeki bağımsız değişkenlerin kendilerinin, karelerinin ve çapraz çarpımlarının yer aldığı ikinci model kurularak tahmin edilir (Gujarati ve Porter, 2014:387).

Tablo 4.15' de White testi sonuçları verilmiştir.

Tablo 4.15 White Testi Sonuçları

	LM	Ki-kare
Model-1	98,6469	P(Ki-kare(25) > 98,6469) = 1,0593e-010
Model-2	45,9542	P(Ki-kare(57) > 45,9542) = 0,852345
Model-3	25,9307	P(Ki-kare(48) > 25,9307) = 0,996153

Tabloda doğrusal modelde hata terimlerini içeren değişen varyans sorunsalından dolayı ikinci model kurulmuştur. H_0 :0, değişen varyans yoktur ve H_1:0 değişen varyans vardır. P değeri 0.05'den büyük olup H_0 hipotezi kabul edilir. Hata terimleri varyansı tüm gözlemler için aynıdır.

Çoklu regresyon analizinde otokorelasyon, hata teriminin birinci derece, ardışık değerleri arasındaki ilişkiyi gösterir. Genel doğrusal regresyon modelinde varsayımsal olarak, hata terimleri arasında bir ilişki yoktur. Otokorelasyonun belirlenmesinde kullanılan testlerden biri Durbin-Watson testidir.

Tablo 4.16'da Model 1-2-3 için otokorelasyon olmadığı sunulmuştur.

Tablo 4.16 Model 1-2-3 Otokorelasyon Sınaması Durbin–Watson Test for Autocorrelation

	Autocorrelation	DW Statistic	p
Model -1	-0.0367	2.07	0.504
Model -2	-0.0478	2.09	0.432
Model -3	-0.0512	2.10	0.430

Burada H_0: Otokorelasyon yoktur ve H_1: Otokorelasyon vardır. H_1: otokorelasyon vardır boş hipotezi kabul edilmemiştir, otokorelasyon sorunu yoktur.

Tablo 4.17'de Model 1-2-3 için VIF değerleri sunulmuştur.

Tablo 4.17 Model-1, Model-2, Model-3 İçin VIF Değeri

	Model-1		Model-2		Model-3	
	VIF	Tolerance	VIF	Tolerance	VIF	Tolerance
M^2 brut	1.65	0.606	1.69	0.591	1.69	0.591
Bina yaşı 0-5	1.10	0.912	2.45	0.409	1.59	0.629
Eşya varsa 1 yoksa 0	1.04	0.960	1.04	0.962	1.04	0.962
Siteiçisiteiçi1degilse0	1.05	0.955	1.10	0.905	1.09	0.916
Bina kat sayısı	1.56	0.640	1.29	0.775	1.29	0.776
Dinek	1.01	0.989	1.04	0.961	1.02	0.979
Mahmutlar	1.49	0.673	1.26	0.794	1.26	0.796
Banyo sayısı	1.62	0.617	1.73	0.578	1.71	0.585
Bina yaşı 15 üstü			1.86	0.539	1.53	0.652
Saray mh			1.10	0.909	1.09	0.916
Bina yası 6-10			2.09	0.479	1.53	0.652

Tabloya göre çoklu doğrusal bağlantı sorunun için sıklıkla tercih edilen Variance Inflation Factors (VIF) testi kullanılmıştır. VIF değerleri 5'ten küçükse çoklu doğrusal bağlantı sorunun olmadığı sonucuna varılabilir (Asteriou, 2006: 95). Tablo 4.17 Model-1, Model-2 ve Model-3 için çoklu doğrusal bağlantı sorunu olmadığını göstermektedir.

Araştırmanın sonuçları literatürdeki benzer bazı çalışmalarla karşılaştırılınca Bover ve Velilla (2002), yeni konutların satış rakamlarını kullanarak logaritmik form yardımı ile konut fiyatını havuz, garaj, mutfak, konum, ulaşım, trafik, hizmetlere olan mesafe, havalandırma, yapı kalitesi gibi özellikleri bakımından değerlendirmiştir. Sonucunda konuma ait özellik diğer özelliklerden daha üstün olduğu ortaya çıkmıştır. Üçdoğruk (2001), konut fiyatlarına ve dolayısı ile satışına olan etkilerini incelemiştir. Logaritmik doğrusal fonksiyonu kullanarak basit En Küçük Kareler (EKK) yöntemi ile tahmin etmiştir. Ayvaz (2002), ise hedonik fiyat modeli ile EKK yöntemini kullanarak yarı logaritmik formda konuta ait değişkenlerin konut fiyatları üzerindeki etkisini araştırmıştır. Ecer (2014), HFM' den farklı olarak konut fiyatı tahmininde hedonik model ile Yapay Sinir Ağları (YSA) modellerinden Çok Katmanlı Algılayıcı (MLP) modeli kullanılmış, hedonik modele göre konutun m^2 cinsinden büyüklüğü, duşa kabin, giyinme odası, kiler, ebeveyn banyo, gömme dolap, ankastre mutfak, panjur, jakuzi, şofben, asansör, kapalı garaj ve açık yüzme havuzu olması, ilköğretim okuluna ve iskeleye yakınlığı ile deniz manzarasına sahip olması konut fiyatını etkilemektedir. MLP

modelinde ise, yüzme havuzu, konutun deniz kenarında olması, şehir merkezine yakın olması, hırsız alarmının olması, gömme dolaba sahip olması, yaşı, tren istasyonuna yakınlığı, bulunduğu sitede güvenliğin olması, deniz otobüsüne yakınlığı, cami, üniversite ve sağlık ocağına yakınlığı, cadde üzerinde olması, ankastre mutfağa, ses yalıtımına ve ısıcama sahip olması, kablo TV, hidrofor ve çelik kapının olması ve teras olması fiyatı etkilemektedir sonucuna ulaşmıştır.

SONUÇ

Küreselleşen dünyada teknolojinin ve iletişimin hızla gelişmesi, ekonomilerin genişlemesi ulaşılabilirliğin kolaylaşması kişileri daha kolay seyahat edebilir hale getirmiştir. Kolay ulaşılabilirlik göç kavramı ile desteklenerek bireylerin emeklilik dönemlerini geçirebilmeleri amaçlı farklı bölgelerden ikinci konut edinimlerini arttırmış zaman içerisinde emeklilik öncesi dönemler içinde farklı ülkelerde gelecek planlamalarında konut edinimleri söz konusu olmuştur. Konut fiyatlarındaki hareketlilik ülke ekonomisini olduğu kadar konut alımlarını ve hatta ikinci konut alımlarını da etkilemektedir.

Ülkemizde 2012 yılı itibariyle yabancıların taşınmaz ediniminde karşılık şartının kaldırılması ile yasal düzenlemeye gidilmiş 2013 yılında TÜİK tarafından il bazlı yabancı konut satışları verisi yayınlanmaya başlanmıştır. Zaman içerisinde bazı vergisel iyileştirme ve süreçlerin kolay işlemesi adına önlemler alınmıştır. 2013 yılında 12,181 adet konut yabancılar tarafından satın alınmış iken 2018 yılında bu rakam 39,663'lere çıkarak yıllar arasında %225 artış kat edilmiştir (TUİK, 2019).

Turizmin önemli destinasyonlarından biri olan Alanya ilçesi de yabancıların emeklilik öncesi ve emeklilik sonrası dönemlerde konut alımlarının hızla yaşandığı ilçelerdendir. Alanya'ya ilk başlarda turistik amaçlı gelen yabancıların daha sonraları ikinci konutlarını aldıkları görülmektedir. Alanya'da 85 farklı milletten yabancının toplamda ise yaklaşık 32 bin yabancının konut edindiği oldukça dikkat çekicidir (ALTSO, 2017). İkinci konutlara talebin bu yönlü artış göstermesi inşaat sektörünün canlanmasına ve birçok yatırıma teşvik oluşturmuştur.

Yabancıların konut edinimlerinin hızlanması ile arz ve talebe göre konutların mimari ve yapısal özelliklerinde kalite artışı yaşanmış, talebe göre havuz, spor salonu, hamam, yeşil alanlar, tenis kortu, sosyal aktiviteler, site içi yapılar, eşyalı olup olmama durumları, peyzaj düzenlemesi vb. özellikler eklenmiştir. Benzeri talep ve beklentilerdeki artış konut fiyatlarına yansıyarak fiyat hareketliliğine sebep olmuştur. Fiyatlar çeşitli zaman dilimlerinde, mahallelere göre konutun barındırdığı birtakım özelliklere göre değişim arz etmektedir.

Çalışma da Alanya'da konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin tespiti amacı ile iki farklı model uygulanmış çok yönlü bir ampirik araştırma yapılmak istenmiştir.

Çalışmanın birinci bölümünde Alanya'da konut fiyatlarını etkileyen faktörler iki önemli değişken olan Alanya'da yabancılara satılan konut sayı ve EUR-TRY döviz kuru ile açıklanmak istenmiştir. Bu bağlamda değişkenler arasında belirlenen zaman serisi içinde uzun dönemli ilişkiyi belirlemek amacıyla Johansen Eşbütünleşme ve kısa dönemli nedensellik ilişkisini belirlemek amacıyla VECM analizi yapılmıştır. Yabancılara yapılan konut satışı değişkeni TÜİK' de il bazlı yayınlanmasından ve ilçe bazında aylık veriler olmamasından dolayı formül geliştirilerek tahmin edilmiştir. Konut fiyatı değişkeni ise Sahibinden.com sitesi tarafından düzenli olarak yayınlanan konut endeksi verisinden derlenmiştir. Bu veri Nisan 2015-2018 dönemini kapsamasından dolayı zaman serisi bu şekilde belirlenmiş, bu durum çalışma için kısıt oluşturmuştur. Daha sonra yapılacak çalışmalarda uzun zaman serilerinde uygulanması daha verimli sonuçlar ortaya çıkabileceği düşünülmektedir. Bir diğer değişken olarak Alanya'da yabancılara konut satışında en çok kullanılan para değeri EUR döviz kuru alınmıştır. Analizlerin sonucunda konut fiyatı hedef değişkeni EUR değişkeni ve yabancılara satılan konut sayıları değişkeninin nedeni olduğu ortaya çıkmıştır. Çalışmada kurulan modeller çoklu doğrusal bağlantı, otokorelasyon, değişen varyans açısından değerlendirilmiş, ARCH testi yerine Multivariate GARCH testi ile yeniden test edilmesi önerilmiştir.

Belirlenen zaman serisi içinde EUR-TRY kurunun aylık değişimine, yabancıya satılan konutun aylık değişimine bakıldığında konut fiyatları ile aynı yönde hareket ettiği görülmektedir. Özellikle 2018 yılı ikinci döneminde üç değişkende de yukarı yönlü ivme söz konusudur.

Çalışmanın ikinci bölümünde ise heterojen bir mal olan konutun barındırdığı özelliklerin konut fiyatları üzerindeki etkisini ölçmek amacıyla literatürde sıkça kullanılan HFM' inden yararlanılmıştır. İlk olarak gayrimenkul değerlemede G. C. Haas (1922), tarafından kullanılan yöntem malın zaman içerisinde niteliklerinde oluşan değişimleri fiyat üzerindeki etkisini ortaya koymaya yaramaktadır. HFM'inde kullanılmak üzere Sahibinden.com sitesi üzerinde yayınlanan 3587 ilandan Tabakalı örneklem metodu ile Alanya Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden elde edilen yabancıların mahallelere göre konut dağılımları listesi Tabakalı örneklem metodu ile hesaplanarak yabancıların çoğunlukla konut edindiği mahallerden 393 ilana ait konut fiyatı ve özellikleri değişken olarak alınmıştır. Seçilen konutlara ait özellikler Sahibinden.com üzerindeki ilanların sunduğu sınırlar içerisinde kalmış bazı özelliklerin bilgisi edinilememiştir. Buda çalışmanın kısıtlarından birisidir. Örneğin konutun mekânsal özelliğinden kaynaklı mesafe özelliği dahil edilememiştir. Aynı zamanda araştırma alanı olan Alanya ilçesinde doğal gaz olmamasından ve mevsimsel olarak ılıman iklim olmasından ısınma değişken olarak dikkate alınmamıştır.

Konut fiyatları ile konutun özellikleri arasındaki ilişkiyi inceleyen çalışmada doğrusal model ve yarı logaritmik form kullanılarak kurulan modeller Aşamalı İleri Regresyon uygulayarak (korelasyonu en yüksek değerler tek tek modele eklenmiş), En Küçük Kareler Yöntemi (EKK) ile tahmin edilmeye çalışılmıştır. Modelin açıklanma gücünü temsil eden R^2 değerine göre konut fiyatlarında ortaya çıkan değişimin doğrusal modelde %37'i, yarı logaritmik modelde kullanılan değişkenlerle %48'i açıklanabilmektedir. Oluşturulan formlar R^2, AIC ve RMSE değerlerine bakılarak en uygun formun yarı logaritmik olduğu tespit edilmiştir. Yarı logaritmik formdan da kat sayısı sıfırdan farklı p değeri 0,05'den büyük olduğu için bina yaşı 15 üstü parametresi modelden çıkarılarak Model-3 oluşturulmuştur. Sonuca göre konutun m^2'si, banyo sayısı, eşyalı olup olmadığı, site içi olup olmadığı, bulunduğu kat, bina yaşının 0-5 ve 6-10 yılları arasında olması ve mevkiinin Saray mahallesi, Dinek mahallesinde olması anlamlı olup etkileri pozitiftir. Mahmutlar mahallesinde anlamlı olup etkisi negatiftir. Değişken çıkartmak R^2 değerinde değişim yaratmamıştır. Alanya konum itibari ile Doğu tarafında bulunan Mahmutlar yabancıların en fazla yaşadığı mahalle olup konut arzının da en yüksek olduğu mahalledir. Çok sayıda konutun yapılması, çarpık yapılaşma ve çok yüksek kata izin verilmesi Mahmutlar' ı olumsuz etkilemiş fiyatlar seviyesinde negatif etki oluşturduğu sonucuna varılmıştır. Diğer değişken olan Dinek mahallesi ise Mahmutlar'a göre ters istikametinde olup Alanya'nın Batı bölgesinde merkeze yakındır. Dinek mahallesinin etkisi pozitif olmasının sebebi konut yapılacak alanın az olması sonucunda arzın az olması mevcut konutların fiyatlarının yükselmesine sebep olmaktadır. Saray Mahallesi ise Alanya'nın tam şehir merkezi olup yapılaşma alanın neredeyse kalmadığı yerel halk tarafından çok fazla tercih edildiği, arsa değerlerinin çok yüksek olması fiyatlar üzerindeki etkisini arttırmıştır. Çalışmada kurulan modeller varsayım sınamaları gerçekleştirilmiş HFM' de sık karşılaşılan çalışmada da karşılaşılan çok fazla kukla değişken içermesinden dolayı hata terimlerinin normal dağılmamasıdır. Literatürde hata terimlerinin normal dağılmadığı analizlerde parametrik olmayan tekniklerin kullanılarak tekrar değerlendirilmesi önerilmekte olup yeni yapılacak çalışmalarda değerlendirilmesi önerilmektedir (Kaya, 2012).

Diğer değişkenler ise beklenen durumdadır. HFM konut fiyatlarını önemli ölçüde etkileme gücüne sahip özellikleri barındırması, tüketicilerin tercihlerini ön planda tutması analiz sonucunda ortaya çıkan parametrelerin tüketicilerin faydalarına yönelik olması, aynı zamanda konut arzında bulunan inşaat sektörü ve aracıları içinde referans oluşturmaktadır.

Konutların fiyatlarının farklı açılardan incelendiği bu ampirik çalışma ile, Alanya Konut Piyasası'nda konut talep edenlerin tercihleri ile ilgili bilgilere ulaşılmasının yanında piyasanın arz tarafı ile ilgili çıkarımlarda yapılmıştır. Özellikle yabancılara yönelik konut

piyasasında çıkarılan yasaların, uygulanan politikaların, özel sektör tarafından gerçekleştirilen konut projelerinin fiyatta değişikliklere neden olduğu görülmüştür. Gelecekte yapılacak yeni projeler için sağlayacağı ekonomik fayda nedeniyle talep ve arz yapısında değişikliği sebep olacağı tahmin edilmektedir.

Yabancılara konut satışlarında Alanya ilçesinin payı dikkate alındığında, konut fiyatlarını etkiyen faktörlerin belirlenmesi, yeni yapılanmanın ona göre yönlendirilmesi, oldukça önemlidir.

Konut fiyatlarının inceleneceği sonraki çalışmalarda HFM' nin mekânsal uzaklıklar ve çevresel etkinin de değişken olarak modele dahil edilmesi elde edilecek sonuçlar açısından önemlidir, çalışma daha geniş zaman serileri ile daha doğru sonuçlar elde edilecektir. Son yıllarda uygulanan ve literatürde de daha iyi sonuçlar alındığı bahsedilen konut fiyatlarının YSA modeli ile incelenmesi ve HFM ile karşılaştırılarak sonuçların değerlendirilmesi önerilmektedir (Ecer, 2014). Aynı zamanda çalışmanın değişkenlerin ve onlar arasındaki karşılıklı ilişkinin ölçülmesine olanak tanıyan Yapısal Eşitlik Modeli (YEM) ile değerlendirilmesi değişkenler arasında birbirine bağlı çok yönlü ilişkilerin açıklanması, gizli değişkenler arasındaki yapıyı ortaya çıkartmaya çalışması ve yönünden faydalı bir çalışma olacağı düşünülmektedir.

KAYNAKÇA

Adams, Z. ve Füss, R. (2010). Macroeconomic Determinants Of İnternational Housing Markets. *Journal of Housing Economics*, 19(1), 38-50.

Agnello, L. ve Schuknecht, L. (2011). Booms and Busts in Housing Markets: Determinants and Implications. *Journal of Housing Economics*, 20(3), 171-190.

Aizcorbe, A. M. (2014). *Ana M. A Practical Guide to Price Index and Hedonic Techniques*, Oxford.

Akbaş, A. (2010). *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinimin Emlak Piyasası Üzerine Etkilerinin İncelenmesi: Alanya Örneği*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.

Aksoy, Z. (2012). Uluslararası Göç ve Kültürlerarası İletişim. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi,* 5(20): 292-303.

Akyol, F. (2012). *Yabancı Gerçek Ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Edinimde Karşılaşılan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri*, (Yayınlanmamış Uzmanlık Tezi), T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro, Ankara.

Alkay, E. (2002). *Hedonik Fiyat Yöntemi İle Kentsel Yeşil Alanların Ekonomik Değerlerinin Ölçülmesi*, (Yayınlanmamış Doktora Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Arıkan, F. E. (2008). *Ev Kiralarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Yöntemi İle Belirlenmesi*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Marmara Üniversitesi, İstanbul.

Asterio, D. (2006). *Applied Econometrics: A Modern Approach Using Eviews and Microfit,* New York: Palgrave Macmillan.

Avcı, M., Avcı, U. ve Şahin, F. (2008). *Sosyal ve Ekonomik Yönüyle Fethiye'ye Uluslararası Yabancı Göçü*, Fethiye Ticaret ve Sanayi Odası Raporu. Fethiye.

Aybay, R. (2005). *Yabancılar Hukuku*, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

Ayvaz, Ö. (2002). *Emlak Fiyatlarının Hedonik Model ile Araştırılması, İzmir Örneği* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.

Badurlar, İ. Ö. (2008). Türkiye'de Konut Fiyatları ile Makro Ekonomik Değişkenler Arasındaki İlişkinin Araştırılması. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 8(1), 223-238.

Bahar H. İ., Güçer M. S. ve Gökulu G. (2007.29-30 Kasım). *Almanya'daki Türkler ve Türkiye'deki Almanlar Göçün Sebepleri ve Uyum Sorunları*", Göç ve Entegrasyon – Almanya ve Türkiye'de Azınlık– Çoğunluk İlişkileri Workshop, Konrad- Adenauer-Stiftung Yayını, Ankara, 95-128.

Bailey, M.J., Muth, R.F. ve Nourse, H.O.A. (1963). Regression Model for Real Estate Price Index Construction. *Journal of American Statistical Association, (58)*: 933-942.

Bakırcı, S. (2007), *Yabancıların İkinci Konut Talebinin Fiziksel Çevreye Etkisi: Dalyan Örneği,* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi, Ankara.

Baldemir, E., Kesbiç, C.Y. ve İnci, M. (2007, 24-25 Mayıs). *Emlak Piyasasında Hedonik Talep Parametrelerinin Tahminlenmesi:Muğla Örneği.* 8. Türkiye Ekonometri ve İstatistik Kongresinde sunuldu. İnönü Üniversitesi, Malatya, TC.

Balkır, C., Kırkulak & Uludağ, B., (2014). Antalya'da Yaşayan Yerleşik Yabancı Emekli Göçmenlerin Yerel Ekonomiye Etkisi, M. Tuna (Ed.), *Türkiye ve Yeni Uluslararası Göçler*, Sentez Yayıncılık. Ankara.

Baltacı, F. (2011). *İkinci Konut Turizmi Kapsamında Alanya'da Konut Edinen Yabancıların Kentin Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Yapısına Etkileri*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Akdeniz Üniversitesi, Antalya

Bartik, T.J. (1987). The Estimation of Demand Parameters in Hedonic Price Models. *The Journal of Political Economy", 95*(1): 178-180.

Bell, M ve Ward, G. (2000). Comparing Temporary Mobility With Permanent Migration. *Tourism Geographies,* 2(1): 87-107.

Benson, E.D., Hansen, J.L., Schwartz, A.L. ve Smersh, G.T. (1999). Canadian/U.S. Exchange Rates and Nonresident Investors: Their Influence on Residential Property Values, *Journal of Real Estate Research*, 18(3), 433-461.

Berki, O. F. (1955). Türkiye'de Yabancılar Hukuku. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 12*(1): 172-200.

Bover, O. ve Velilla, P. (2002), *Hedonic House Prices without Characteristics: The Case of New Multiunit Housing.* Working Paper, 117. European Central Bank.

Boyacıgil, O. (2003). *Hedonic Pricing Yönteminin İskenderun Kenti Örneğinde Uygulanması,* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Çukurova Üniversitesi, Adana.

Breuer, T. (2005). Retirement Migration Or Rather Second-Home Tourism German Senior Citizens On The Canary Islands. *Contributions To Human Geography, 3*: 313-333.

Brooks, C. ve Tsolacos, S. (1999). The Impact of Economic and Financial Factors on UK Property Performance. *Journal of Property Research*, 16(2), 139-152.

Candan, H. ve Oktay, E. (2017). Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinimin Turizm Sektörü Üzerine Etkisi. *MANAS Journal of Social Studies*, *4*(6): 639-661

Case B., Quigley, J.M. (1991). The Dynamics Of Real Estate Prices. *The Review Of Economics and Statistics, 73*(1).

Case, K. E., Shiller, R. J. ve Quigley, J. M. (2001). *Comparing Wealth Effects: The Stock Market Versus The Housing Market.*

Chow, G. (1967). Technological Change and the Demand for Computers. *The American Economic Review,* 57(6), 1117-30.

Cingöz,A. ve Altınay, A.R.A. (2011). *Hedonik Talep Teorisi Çerçevesinde Bir Fiyatlandırma Örneği*, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Ana Bilim Dalı, İstanbul.

Clout, H.D. (1969). Second Homes in France, *Journal of the Town Planning Institute*, *55*: 440-443.

Cohen, J. P. ve Coughlin, C. C. (2008). Spatial Hedonic Models Of Airport Noise, Proximity, And Housing Prices. *Journal of Regional Science*, 48(5), 859-878.

Coşkun, Y. (2016b). Konut Fiyatları ve Yatırımı: Türkiye İçin Bir Analiz, *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 9 (2), 201-217.

Çankaya, S. (2013). Konut Fiyatları ve Makroekonomik Faktörler Arası İlişkiye Global Bakış. *Maliye Finans Yazıları*, 27(100), 143-154.

Çimen, H. (2010). *İkinci Konut Almada Destinasyon Kalitesinin Etkisi: Alanya Örneği*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi, Ankara.

Çubukçu, E. ve Çetintahra, E.G. (2011). Çevre Estetiğinin Konut Fiyatlarına Etkisi. *İtü Dergisi*, *10*(1): 3-12.

Dilber, İ., Sertkaya, Y. (2016). 2008 Finansal Krizi Sonrası Türkiye'de Konut Fiyatlarının Belirleyicilerine Yönelik Analiz. *Muş Alparslan Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 4(1): 12-30

Dinçer, M. Z. (1993). *Turizm Ekonomisi ve Türkiye Ekonomisinde Turizm* (5. Baskı). İstanbul: Filiz Kitapevi.

Dirlik, M. (2009). *Fethiye'de Mülk Sahibi Yerleşik Yabancıların Sosyo-Kültürel ve Ekonomik Durumunu Betimlemeye Yönelik Sosyolojik Bir Araştırma*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Hacettepe Üniversitesi, Ankara.

Draper, N.R. ve Smith, H. (1998), *"Applied Regression Analysis"*, Third Edition, John Wiley and Sons, New York.

Dündar, Ö., Erdoğanaras, F., Görer Tamer, N. Ve Duman, Ü. (2005). *Yabancıların Mülk Edinmesi ve Yabancı Orta Yaş Üzeri Emekli Göçünün Kıyı Yerleşmelerinde Etkisi: Türkiye Örneği*", 29. Dünya Şehircilik Kollogyumunda sunuldu, 119-132.

Ecer, F. (2014). *Türkiye'deki Konut Fiyatlarının Tahmininde Hedonik Regresyon Yöntemi ile Yapay Sinir Ağlarının Karşılaştırılması.* Paper Presented at the Internatıonal Conference On Eurasıan Economıes, Afyon, TC.

Ekici, R., Kılıç, A., ve Yirik, Ş. (2015). *Turizm Bölgesinde (Antalya) Yaşayan Yerleşik Yabancıların Karşılaştıkları Sosyo-Kültürel Problemlere İlişkin Algıları.* 8. Uluslararası Türk Kültürü Kongresi: Kültürel Mirasta sunuldu, Eskişehir, TC.

Emekli, G. (2014). İkinci Konut Kavramı Açısından Turizm Coğrafyasının Önemi ve Türkiye'de İkinci Konutların Gelişimi. *Ege Coğrafya Dergisi 23*(1), 25-42.

Enders, W. (2008). *Applied Econometric Time Series.* New York: John Wiley & Sons Inc. Englaund, P. ve Ioannides, Y.M. (1997). House Price Dynamics: An International Empirical Perspective, *Journal of Housing Economics*, 6, 119-136.

Erat, V. (2013), Yerleşik Yabancıların Yerel Düzeyde Kamusal Hayata Katılımlarında Bir Araç Olarak: Bilgi Edinme Ve Dernek Hakkı. *Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 15*(2): 277-290.

Erken, B. (2013). Türkiye'de Yabancıların Çalışma İzinlerine İlişkin Kurallar ve Uygulaması. *Türk İdare Dergisi, 476*: 383-414.

Esmeray, A. A. (1996), *Türkiye'de Konut Sorununa Bir Çözüm Olarak Konut Kooperatifçiliğinin Gelişimi ve Türk Konut Politikası İçerisindeki Yeri*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi, Ankara.

Filho, C.M. ve Bin, O. (2005). Estimation Of Hedonic Price Functions Via Additive Nonparametric Regression. *Empirical Economics, 30.*(1): 93-114.

Fisher, J.D., Geltner, D.M. ve Webb, R.B. (1994). Value Indices of Commercial Real Estate: A Comparison of Index Construction Methods. *Journal of Real Estate Finance and Economics (9)*: 137-168

Fisher, J. D. ve Martin, R. S. (1994). *Income Property Valuation*, Dearborn Financial Publishing, Inc., USA.

Fitöz, E. ve Öztürk, N. (2009). Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama, *Zkü Sosyal Bilimler Dergisi*, 5 (10), 21-46.

Giussani, B., Hsai, M., ve Tsolacos, S. (1992). A Comparative Analysis of the Major Determinants of Office Rental Values in Europe. *Journal of Property Valuation and Investment*, 11, 157-173.

Goodall, B. (1987). Dictionary of Human Geography. Harmondsworth. Penguin

Goodman, C.A. (1978). Hedonic Prices, Price Indices and Housing Markets. *Journal of Urban Economics,* (5): 471- 484.

Görer Tamer, N., Erdoğanaras, F., Yüksel, Ü. ve Güzey Ö. (2010). *Memleket Siyaset Yönetim,* Toprak Mülkiyeti Sempozyumunda sunuldu, *5(12): 120-141.*

Granger, C.W.J. (1988). Some Recent Developments in a Concept of Causality, *Journal of Econometrics,* Vol: 39, 199-211.

Griliches, Z. (1961). *Hedonic Price İndices For Automobiles: An Econometric Analysis Of Quality Change. The Price Statistics of the Federal Government*, General Series No. (73), 137-196. Columbia University for the National Bureau of Economic Research, New York

Gujarati, D. N. ve Porter, D. C. (2014) *Temel Ekonometri* (Ü. Şenesen ve G. G. Şenesen, Çev.). İstanbul: Literatür Yayınları. (Eserin orijinali 2009'da yayımlandı)

Güloğlu, B. ve Akman, A. (2007). Türkiye'de Döviz Kuru Oynaklığının SWARCH Yöntemi ile Analizi. *Finans Politik&Ekonomik Yorumlar,* Cilt 44(512), 43-51.

Güriş, S., ve Çağlayan, E. (2005). Ekonometrik Temel Kavramlar. *Der Yayınları*, İstanbul.

Hall, C.M. ve Müler, D.K. (2004). *Aspect of Tourism 15, Tourism, Mobility and Second Homes Between Elite Landscape and Common Ground.* Channel View Publications, Clevedon, Buffalo, Toronto, 6-106

Haas, C. G. (1922). Sale Prices as a Basis for Farm Land Appraisal. *Technical Bulletin*, University of Minnesota, Mineneosota.

Hartmann, P. (2015). Real Estate Markets and Macroprudential Policy In Europe.*Europeran Central Bank Working Paper Series*, 1796: 1-13.

Hoggart, K. ve Buller, H. (1994). Geographical Differences in British Property Acquisitions in Rural France, *The Geographical Journal, 161* (1), 69-78.

Hoffmann, J. ve Lorenz, A. (2006). *Real Estate Price Indices for Germany: Past, Present and Future*. Presented Paper at the OECD-IMF Workshop, 7.

İçöz, O. (2003). *Seyahat Acenteleri ve Tur Operatörleri Yönetimi*, Turhan Kitapevi, Ankara.

Johansen, S. (1992). Determination of Cointegration Rank in the Presence of A Linear Trend. *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, 54(3), 383-397.

Johensen, S. (1988). Statistical Analysis of Cointegration Vectors. *Journal of Economic Dynamics and Control,* 12, 231-254.

Kain, J.F. ve Quigley, J.M. (1970). Measuring The Value Of Housing Quality. *Journal Of The American Statistical Association, 65(330)*: 532-548.

Kangallı., S. (2015). *Hedonik Fiyat Teorisi Çerçevesinde İstanbul Konut Piyasası Fiyat Dinamiklerinin Parametrik Ve Parametrik Olmayan Mekânsal Modeller İle Karşılaştırmalı Analizi.* (Yayınlanmamış Doktora Tezi). Pamukkale Üniversitesi, Denizli.

Karagöl, T. (2007). *A Study Of Housing Prices In Ankara,* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Ortadoğu Teknik Üniversitesi, Ankara.

Karamelikli, H., Keskingöz, H. (2017). Finansal Gelişme Bileşenlerinin Ekonomik Büyüme Üzerindeki Etkisi: Türkiye Örneği. *İnsan Ve Toplum Bilimleri Araştırmaları Dergisi*, 6(1), 683-701.

Kargı, B. (2013). Housing Market And Economic Growth Relation: Time Series Analysis Over Turkey (2000-2012). *International Journal of Human Sciences,* 10(1), 897-924.

Kauko, T., Hooimejier, P. ve Hakfoort, J., (2002). Capturing Housing Market Segmentation: An Alternative Approach Based On Neural Network Modelling, *Housing Studies*, 17, 875-894.

Kaya, A. (2012). *Türkiye'de Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli İle Belirlenmesi,* (Yayınlanmamış Uzmanlık Yeterlilik Tezi). Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, İstatistik Genel Müdürlüğü, Ankara.

Kayral, İ.E. (2017). İstanbul, Ankara ve İzmir Konut Fiyat Değişimlerini Etkileyen Faktörlerin Araştırılması. *Çukurova Üniversitesi İİBF Dergisi*, 21(1): 65-84.

Kılınç, M. ve Tunç, C. (2013). *Türkiyede Göreli Konut Deflatörü,* 14. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Ekonomi Notları

Kırmacı, K., (2007), *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Süreci: Hukuki ve Mekânsal Boyutların Analizi: Ankara*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi, Ankara.

Kiel, K.A. ve Zabel, J.E. (1997). Evaluating the Usefulness of the American Housing Survey For Creating House Price Indices. *Journal of Real Estate Finance and Economics (14)*: 189-202.

King, R. ve Patterson, G. (1998). Diverse Paths: The Elderly British In Tuscany. *International Journal Of Population Geography*, *4*: 157-182.

Koev, E. (2003). *Combining Classification And Hedonic Quality Adjustment In Constructing A House Price Index* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). University Of Helsinki, Finlandiya.

Lancaster, K.J. (1966). A New Approach to Consumer Theory. *Journal of Political Economy, (74)*: 32-157.

Lebe, F. ve Akbaş, Y. E. (2014). Türkiye'nin Konut Talebinin Analizi: 1970-2011. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 28(1), 57-83.

Levent, H., (1995). *Talep Teorisine Hedonik Yaklaşım ve Bir Uygulama: İstanbul'da Konut Fiyatlarının Oluşumu*, (Yayınlanmamış Doktora Tezi). İstanbul Üniversitesi, İstanbul.

Li, W., Prud'Homme M. ve Yu K. (2006). *Studies in Hedonic Resale Housing Price Indexes*. Paper Presented at the *OECD-IMF Workshop*

Manisa, K. ve Görgülü, T. (2008). İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model. *Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi e-Dergisi, 3*(1), 68-78

Manisa, K. ve Gül, H. (2009). Türkiye'deki Mevcut İkinci Konutların Turizm Sektöründe Değerlendirilmesine İlişkin Bir Model Çalışması, *Mehmet Kemal Dedeman Araştırma ve Geliştirme Proje Yarışması*

Mcdonald, J.F. ve McMillen, D.P. (2007). *Urban Economics and Real Estate", Theory and Policy*, Oxford.

Meen, D. ve Meen, G. (2003). Social Behaviour as A Basis For Modelling The Urban Housing Market: A Review, *Urban Studies, 40*, 917-936.

Mutluer, D. (2008). *Gayrimenkul Fiyatlarının Derlenmesi Ülke Örnekleri ve Türkiye İçin Bir Uygulama*, TİSK Akdemi, (2): 240-278.

Müller, D. K. (2002). Reinventing the Countryside: German Second-Home Owners in Southern Sweden. *Current Issues in Tourism, 5*(5), 426-446.

Newig, J. (2000). *Freizeitwohnen: Mobil und Stationar. In Nationatlas Bundesrepublik Deutschland: Freizeit und Tourismus (CD-ROM)*, Heildberg, Spektrum.

Nudralı, F.Ö. (2007). *The Experiences of Citizens in Didim*, A Coastal Town inTurkey: A Case of Life style Migration, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara.

Özerim, M.G. (2012). Emekli Göçleri Rotasında Türkiye: Avrupalı Emekli Göçmenlerin Türkiye'yi Tercih Etme Nedenleri ve Türkiye Algıları. *Journal of Yasar University*, 28(7): 4766- 4787.

Özgüneş, R.E. (2017). *Destinasyon İmajının Yerleşik Yabancıların Yerleşim Yeri Seçimine Etkisi: Bodrum.* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Balıkesir Üniversitesi, Balıkesir.

Özus, E. ve Dökmeci, V. (2006). Dönüşüm Yaşanan Tarihi Alanlarda Konut Fiyatlarında Etkili Faktörlerin Analizi. *İTÜ Dergisi, 5*(2): 177-186.

Palmquist, R.B. (1984). Estimating the Demand for the Characteristics of Housing. *Review of Economics and Statistics, 66*(3): 394-404.

Pulat, G. (1992). *Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları*, Ankara: Batı-Kent Konut Üretim Yapı Kooperatifteri Birliği Yayını, Ankara.

Rızaoğlu, B. (2012). *Turizm Davranışı*, Detay Yayıncılık, Ankara

Ridker, R.G. ve Henning, J.A. (1967). The Determinants Of Residential Property Values With Special Reference To Air Pollution. *The Review of Economics and Statistics, 49.*

Rodriguez, V. (2001), Tourism as Recruiting Post for Retirement Migration. *Tourism Geographies*, *3*(1): 52-63.

Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. *Journal of Political Economy, (*82), 34-55.

Saner., E. (2008). *Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama,* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, Zonguldak.

Selim, S. (2008). Determınants of House Prıces in Turkey: A Hedonic Regression Model. *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 9 (1): 65-76.

Shamsuddin, S., Ujang, N. (2008). *Making Places: The Role Of Attachment In Creating The Sense Of Place For Traditional Streets In Malaysia*. Habitat International, 32: 399-409.

Sheppard, S. (1999). Hedonic Analysis of Housing Markets. In: Cheshire. P. C. And Mills, E.S. (Eds.) *Handbook of Regional and Urban Economics*. Amsterdam, 15–37.

Shimizu, C. ve Nishimura, K.G. (2006). Biases In Appraisal Land Price Information: The Case Of Japan. *Journal Of Property Investment And Finance, 24*(2): 150- 175.

Straszheim M.R. (1975). *An Econometric Analysis of the Urban Housing Market The Demand for Housing Attributes and the Choice of Neighborhood*, (78 - 115)

Südaş, İ. (2005). *Türkiye'ye Yönelik Göçler ve Türkiye'de Yaşayan Yabancılar: Alanya Örneği* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Ege Üniversitesi, İzmir.

Südaş, İ. ve Mutluer, M. (2010). Daha İyi Bir Hayata Doğru: Yaşam Biçimi Göçü. *Ege Coğrafya Dergisi, 19*(1):31-47.

Südaş, İ. (2012). *Avrupa Ülkelerinden Türkiye'nin Batı Kıyılarına Yönelik Göçler: Marmaris Kuşadası ve Ayvalık İlçelerinde Karşılaştırmalı Bir Araştırma.* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Ege Üniversitesi, İzmir.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (1996). *Türkiye'de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları, Konut Araştırmaları Dizisi: 17.* Ankara, 1-4: Seymen, Ü. ve Koç, H.

Tiwari, P., Parikh, K. ve Parikh, J. (1999). Effective Housing Demand İn Mumbai (Bombay) Metropolitan Region. *Urban Studies*, 36(10), 1783-1809.

Toprak, Z. ve Karakurt, A. (2009). Türkiye'de Yabancı Mezarlıkları ve Küresel İlişkiler Ağında Stratejik Gelişmeler; İzmir İçin Bir Yaklaşım. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 7(1):73-99.

Tu, Y. (1997). The Local Housing Sub-Market Structure and Its Properties. *Urban Studies*, 34/2, 337-354.

Turan, A.H. ve Karakaya, E. (2005). *Türkiye' ye Yabancı Emekli Göçü: Didim Örneği.* Kentsel Ekonomik Araştırmalar Sempozyumunda sunuldu, DPT-Pamukkale Üniversitesi, Denizli, TC.

Okuyucu, A. (2016). *İkinci Konutların Ekonomik ve Sosyo-Kültürel Etkileri Konusunda Bir Araştırma: Yalova- Çınarcık Örneği,* (Yayınlanmamış Doktora Tezi). Ankara Üniversitesi, Ankara

Öztoprak, F. (1995). *Foça Örneğinde, Hassas Mekânlarda İkinci Konut Olgusunun Sosyal ve Kültürel Yapıya Etkisi*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul

Öztürk, N. ve Fitöz E. (2009). Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, (5)10, 21-46.

Öztürk, N. ve Fitöz, E. (2012). Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. *Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi*, 5(10), 21-46.

Sims, C. A. (1980). Macroeconomics and reality. *Econometrica: Journal of the Econometric Society*, 48(1), 1-48.

Tsatsaronis, K. ve Zhu, H. (2004). What Drives Housing Price Dynamics: Crosscountry Evidence. *BIS Quarterly Review*, 65-78.

Tse, R.Y.C. (2001). Impact of Property Prices on Stock Prices in Hong Kong. *Review of Pacific Basin Financial Markets and Policies*, 4(1), 1-15.

Ucal, Ş.M. (2006). Ekonometrik Model Seçim Kriterleri Üzerine Kısa Bir İnceleme. *C.Ü İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 7 (2), s. 41-57.

Uzun, B. ve Yomralıoğlu, T. (2007). *Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi: Arazi Yönetimi Bağlamında Bir İnceleme*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında sunuldu, Ankara, TC.

Üçdoğruk, Ş. (2001). İzmir İlinde Emlak Fiyatlarına Etki Eden Faktörler- Hedonik Yaklaşım. *Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 16* (2): 149-161.

Watkins, C.A. (2001). The Definition and Identification of Housing Submarkets, *Environment and Planning A., 33*, 2235-2253.

Waugh, F.V. (1929). Quality Factors Inuencing Vegetable Prices - A Statistical Study Of Quality Factors Inuencing Vegetable Prices in the Boston Wholesale Market. *Journal of Farm Economics, 10:* 185-196.

Widlak, M. ve Tomczyk, E. (2010). Measuring Price Dynamics: Evidence From The Warsaw Housing Market. *Journal Of European Real Estate Research*, 3(3): 203-227.

Williams, A. M. ve Patterson, G. (1998). An Empire Lost but Province Gained:A short Analysis of British International Retirement in the Algarve. *International Journal of Population Geography* , *4*: 135-155.

Wolverton, M.L. ve Senteza, J. (2000). Hedonic Estimates of Regional Constant Quality House Prices. *Journal of Real Estate Research 19*(3): 235-253.

Yamaguchi, T. ve Yeo, H. (2015). Foreigner And Foreign In English-Language Newspapers In Malaysia: A Framesemantic Approach. *The Southeast Asian Journal Of English Language Studies, 21*(2): 103-114.

Yang, Z. (2000). An Application of the Hedonic Price Model with Uncertain Attribute- The Case of the People's Republic of China. *Property Management, 19*(1): 50-63.

Yankaya, U., ve Çelik, H. M. (2005). İzmir Metrosunun Konut Fiyatları Üzerindeki Etkilerinin Hedonik Fiyat Yöntemi İle Modellenmesi. *Dokuz Eylül Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi, 20*(2): 61-79.

Yazgan, A.E., Koçyiğit, N., Telli Üçler, Y. ve Karaboğa, N.C. (2017). Konut Fiyatlarının Tahmininde Hedonik Model İle Yapay Sinir Ağlarının Karşılaştırılması: Tr 52 Bölgesinde Ampirik Bir Çalışma. *Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi, 5(59): 465-47.*

Yerleşik Yabancıların TürkToplumuna Entegrasyonu, (2008). Uluslararası Stratejik Araştırmalar Kurumu Raporları No: 08/04, Ankara

Yıldırım, M.T. (1992). *İkinci Konutların Turizm Sektörüne Entegrasyonu*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi, Ankara

Yılmaz, G., Arı, Y. (2018). *Kurumlar Vergisi Gelirleri Üzerine Ampirik Bir Analiz*. ICOPEC 2018: 10 Years After the Great Recession: Orthodox versus Heterodox Economics 9. International Conference on Political Economy, istanbul

Zafer, S. (2013). *Alanya'daki Yerleşik Yabancıların Sosyal Statülerinin Belirlenmesi ve Satın Alma Davranışı Üzerindeki Etkisinin İncelenmesi*, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi) Akdeniz Üniversitesi, Antalya.

Zhu, H. (2006). The Structure of Housing Finance Markets and House Prices in Asia. *BIS Quarterly Review*, December, 55-69.

Alanya Belediyesi
https://www.alanya.bel.tr/S/399/Tarihce

Alanya Belediyesi. *Alanya Belediyesi 2015-2019 Stratejik Planı*
https://www.alanya.bel.tr/Faaliyet-Raporlari

Alanya Belediyesi. *Alanya Belediyesi 2016 Yılı Faaliyet Raporu*
https://www.alanya.bel.tr/Faaliyet-Raporlari

Alanya Emlak Endeksi

https://www.sahibinden.com/emlak-endeksi/konut/satilik/antalya/89

Alanya Ticaret Odası. *Alanya Ticaret odası, 2017 Faaliyet Raporu*

http://www.altso.org.tr/faaliyet-raporlari/

Euro-TRY Döviz Kuru

https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/serieMarket/#collapse_2

IOM.

https://turkey.iom.int/search/node/yabanc%C4%B1

Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2018

https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=73&locale=tr

Mevzuat Bilgi Sistemi, Yabancılar Ve Uluslararası Koruma Kanunu.

https://www.mevzuat.gov.tr/Metin1.Aspx?MevzuatKod=1.5.6458&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=yabanc%C4%B1&Tur=1&Tertip=5&No=6458

T.C. İç İşleri Bakanlığı Göç İdaresi Genel Müdürlüğü, (2016,Aralık). *Uluslararası Göç Raporu 2016*

http://www.goc.gov.tr/files/files/2016_yiik_goc_raporu_haziran.pdf

T.C. Resmi Gazete.

http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.1567.pdf

T.C. Resmi Gazete.

http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180919.pdf

T.C. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı.

https://tkgm.gov.tr/tr/icerik/yabancilarin-tasinmaz-edinim-rehberi

TCMB, Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Fiyat Endeksi.
http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/b4628fa9-11a7-4426-aee6-dae67fc56200/KFE-Metaveri.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-b4628fa9-11a7-4426-aee6-dae67fc56200-mDXEz4N).

TUİK, Konut Satış İstatistikleri.
https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=73&locale=tr

Türk Dil Kurumu Genel Türkçe Sözlüğü.
http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5cd1f37ace5aa9.13248631

Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları, Aralık 2018
http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı-Soyadı : Aslıhan ÇİFTÇİ

Uyruğu : T.C.

Doğum Yeri ve Tarihi : Alanya, 14.01.1980

Tel : 0 532 396 92 63

E-posta : asli120@msn.com

Yazışma Adresi : Saray Mh. Hafız Ömer Sok.Aydoğan Residence N:4-20 Alanya

EĞİTİM

Kurum	Mezuniyet Tarihi
Hayate Hanım İO	1990
Alanya Süper Lise	1997
Dumlupınar Üniversitesi- İİBF-İşletme	2003

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum	Görev
2015 - Halen	Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi	Sözleşmeli Öğretim Görevlisi
2015 - Halen	MENTİS Kurumsal Danışmanlık	Eğitmen & Finans Danışman
2015-2018	Kültür ve Turizm Bakanlığı Tuyup Projesi	Akredite Eğitmen
2013-2015	FİNANSBANK A.Ş., Mahmutlar Şb.	Şube Müdürü
2005-2013	FİNANSBANK A.Ş., Alanya Şb.	Portföy Yönetmeni
2004-2005	AVİVASA SİGORTA – EMEKLİLİK	Finansal Danışman

YABANCI DİL : İngilizce

YAYINLAR : Asos Congress -Antalya İlinde Yabancılara Satılan Konut Sayısı Üzerine Bir Eşbütünleşme Vecm Analizi