

Dış Göç ve Konut Fiyat Dinamikleri: Türkiye'den Kanıtlar

İlkay Badurlar¹

Özet

Bu çalışmanın amacı, Türkiye'de 2010-2022 dönemi için dış göçün konut fiyat dinamikleri üzerindeki etkisini ampirik olarak analiz etmektir. Dış göçler sonucu oluşan göçmen sayısını (stokunu) temsil etmek üzere Türkiye'de ikamet izni ile bulunan yabancı sayıları (İİY); konut fiyatlarını temsil etmek üzere Reel Konut Fiyat Endeksi (RKFE) kullanılmıştır. Son zamanlarda Türkiye'ye yönelik yoğun göçmen akışları ile konut fiyatları arasındaki kısa ve uzun dönem ilişkileri Johansen Eşbütünleşme Testi ve Vektör Hata Düzeltme Yöntemi (VECM) kullanılarak araştırılmıştır. Eşbütünleşme testi sonuçları, konut fiyatları ile göçmen sayısı arasında bir eşbütünleşmenin varlığını işaret etmektedir. Uzun dönem ilişkisine ait eşbütünleşme vektörü göçmen sayısındaki her %1'lik artışın konut fiyatlarını %0.1885 artırdığını göstermektedir. VECM nedensellik sonuçları, konut fiyatlarının Türkiye'ye yönelik dış göçler sonucu oluşan göçmen stokunun geçmişteki ve şimdiki değerlerinden etkilendiğini göstermektedir. Dış göçler sonucu oluşan göçmen sayısındaki değişim konut fiyatlarındaki değişimin nedenidir. Konut fiyatlarından göçmen sayısına doğru ise nedensellik ilişkisi bulunmamıştır. Çalışmadan elde edilen sonuçların, Türkiye'nin dış göç politikaları belirlenirken göçlerin ortaya çıkardığı sosyo-ekonomik etkilerin göz önüne alınması açısından yarar sağlayacağı düşünülmektedir.

1. GİRİŞ

İnsanoğlunun en temel fizyolojik ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacının karşılanmasında kullanılan konut, kullanıcılarının dış tehlike ve etkilere karşı korunmasını ve bu tehlikelere ve etkilere karşı güvenlik ihtiyacını karşılayan temel bir araçtır. Konut ihtiyacı ve talebinde değişikliğe yol açan ekonomik, politik, sosyal ve doğal pek çok itici güç söz konusudur. Verimsiz konut

1 Dr.Öğr.Üyesi, Anadolu Üniversitesi, Eskişehir Meslek Yüksekokulu, Dış Ticaret Bölümü, ioner@anadolu.edu.tr, ORCID No: 0000-0002-2052-6945

yatırımları, mevcut konut stokunun eskimesi, yeni yoksulluk vb. ekonomik itici güçler; yasadışı konut üretimi, iyileştirilmesi ve tasfiye edilmesi politik itici güçler; doğal afetler ve coğrafi konum doğal itici güçler; nüfustaki artışlar, kentleşme ve iç ve dış göçler gibi beklenmedik nüfus hareketliliği sosyal itici güçlerdir (Kutsal ve Polatoğlu, 2023).

Özellikle 2000'li yılların başından itibaren düzenli ya da düzensiz uluslararası göçlerin yarattığı sosyo-ekonomik etkiler pek çok disiplin tarafından incelenmeye başlanmıştır. Uluslararası göçler hedef ülkelerde barınma, istihdam, sağlık, eğitim, güvenlik, uyum vb. pek çok soruna neden olmaktadır. Bunların en başında da barınma sorunu ve konut ihtiyacı gelmektedir. Standart ekonomik teori, göçün konut talebini anında artırdığını, konut arzının artan konut talebine yanıt vermesinin ise uzun zaman alabileceğini öne sürmektedir (Alhawarin vd., 2021). Teorik öngörüye göre bu durum, bu tür nüfus girişlerinin yaşandığı hedef ülkelerde konut fiyatlarının ve kiralalarının artmasına neden olmaktadır.

2010'da Tunus'ta başlayan Arap Baharı sürecinin Ortadoğu ve Kuzey Afrika'yı da etkilemesi, Mart 2011'de Suriye'de başlayan iç savaş, 2012 yılında Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin mevzuatta yapılan yasal düzenlemelerle yabancıların taşınmaz ediniminin kolaylaşması ve 2017 yılında taşınmaz edinimi karşılığında Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı hakkı tanınması Türkiye'ye yönelik düzenli ve düzensiz göç hareketlerini artıran önemli etkenler olmuştur. Yaşanan bu gelişmelerin Türkiye'deki konut fiyatı dinamikleri üzerindeki etkilerinin araştırılması çalışmanın konusunu oluşturmaktadır.

Bu nedenle, Türkiye'de 2010-2022 döneminde dış göçler ile konut fiyatları arasındaki uzun ve kısa dönemli ilişki ampirik olarak analiz edilecektir. Literatürdeki çalışmaların büyük çoğunluğu dış göçlerin işsizlik, enflasyon ve ekonomik büyüme gibi makro ekonomik değişkenler üzerindeki etkilerini incelerken, sınırlı sayıda çalışma ev sahibi ülkelerin konut piyasaları üzerindeki etkilerine odaklanmaktadır. Yapılan alan yazın taraması sonucunda Türkiye özelinde ve genelinde dış göçlerin konut fiyatları üzerindeki etkisini ampirik olarak analiz eden bir çalışmaya rastlanmamıştır. Uyar ve Kılıç (2017), Türkiye'deki bölgesel konut talebinin belirleyicilerini 2015 yılı verilerini kullanarak araştırdıkları çalışmalarında, yabancıların konut talebini bölgesel konut talebinin belirleyicisi olarak çalışmalarına dahil etmişler; Balkan vd. (2018), 2012-2013 dönemi için Suriyeli mülteci akınının Türkiye'deki konut kiralaları üzerindeki kısa vadeli etkilerini incelemişlerdir. Bu nedenle bu çalışmanın ele alınan dönem, kullanılan analiz yöntemi ve dış göçlerin genel olarak Türkiye'deki konut fiyat dinamikleri üzerindeki etkisini araştırması

açısından alan yazına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Konut piyasaları, doğrudan ve dolaylı şekilde ekonomik ve finansal istikrar üzerinde etkili olmaktadır. Bu nedenle dış göçlerin konut fiyatları üzerindeki etkisinin araştırılması, konut piyasalarının ekonominin genelinde büyük bir öneme sahip olması açısından da önem taşımaktadır.

Çalışmanın diğer kısımları şu şekilde yapılandırılmıştır. İkinci bölümde, yakın geçmişte Türkiye'ye yönelik kitlesel dış göçlere ve nedenlerine yer verilmiştir. Üçüncü bölümde alan yazın taraması yer almaktadır. Dördüncü bölümde çalışmada yer alan veri setine ilişkin açıklamalar yapılmış, model ve analizde kullanılan yöntem açıklanmıştır. Beşinci bölümde ampirik analiz sonucu bulunan bulgular sunulurken, altıncı bölümde sonuç bölümü bulunmaktadır.

2. YAKIN GEÇMİŞTE TÜRKİYE'YE YÖNELİK KİTLESEL DIŞ GÖÇLER

Türkiye tarih boyunca jeopolitik konumu nedeniyle dış göçler için hem hedef hem de transit ülke konumunda olmakla beraber, özellikle 2011 yılından beri yakın coğrafyasında yer alan ülkelerde yaşanan birtakım olumsuzluklar nedeniyle kitlesel dış göçlere ve insan hareketliliğine maruz kalarak önemli bir değişim süreci yaşamış ve yaşamaya da devam etmektedir.

Birleşmiş Milletler Göç Kuruluşu (IOM), yasal usul ve yöntemlerle gerçekleşen göçü düzenli göç olarak tanımlamaktadır (Göç Terimleri Sözlüğü, 2013: 26). Türkiye'ye yönelik düzenli göç hareketlerinin gelişimi incelendiğinde son 10 yılda dikkat çekici bir oranda yükselişte olduğu görülmektedir. Düzensiz göç ve iltica amacıyla gerçekleşen insan hareketliliği daha fazla gündemde olsa da düzenli hareketlerin bir biçimi olan ikamet izinleri sürekli artmıştır. Göç İdaresi Başkanlığı verilerine göre, geçici koruma kapsamındaki Suriye uyruklular ve 3 aydan daha kısa süreli ikamet izni verilen yabancılar hariç ikamet izni verilen yabancı sayısı 2012 yılında 321.548 iken, 2022 yılında 1.354.094 olmuştur. 2021 yılında Türkiye'de ikamet izinli, çalışma izinli, mavi kart sahibi ve uluslararası koruma kapsamında 131 farklı uyruktan 1.796.036 yabancı bulunmaktadır.

Türkiye'de yabancı nüfusun il nüfusu oranlarına bakıldığında, Yalova %10.48 ile yabancı nüfusun il nüfusuna oranı %10'dan çok olan tek ildir ve en yüksek orana sahiptir. İkinci sırada %9.66 ile Ankara, üçüncü sırada %7.64 ile Antalya gelmektedir. 43 ilin yabancı nüfusunun il nüfusuna oranı %1-5 arasında iken; bu oranın %1'in altında olduğu olan il sayısı ise 35'tir. 2021 yılı itibariyle Türkiye'deki yabancıların toplam nüfus içerisindeki oranı %2,11'dir ve azımsanmayacak ölçüdedir (Sağiroğlu vd., 2021: 29).

Türkiye'de geçici koruma statüsündeki ve ikamet iznine sahip yabancı uyruklu nüfus toplam olarak 16 ilde yoğunlaşmıştır. İkamet izni verilmiş yabancı nüfusun %98'i İstanbul, Ankara, Bursa, Antalya, Mersin, İzmir, Muğla, Sakarya, Yalova ve Samsun'da yaşarken; geçici koruma statüsündeki Suriyeli göçmenlerin %78'i İstanbul, Şanlıurfa, Gaziantep, Mersin, Kilis, Hatay, İzmir, Adana, Konya ve Bursa illerinde bulunmaktadır. İstanbul, İzmir, Mersin ve Bursa'da her iki statüdeki göçmenlerin yoğunlaştığı görülmektedir.

Türkiye'de 2012 yılında Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu'nda değişiklik yapılarak yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinebilmesi için kendi ülkelerinde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinmesine izin verilmesini gerektiren karşılıklılık (mütekabiliyet) şartı kaldırılmıştır. 2017 yılında Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'te yapılan değişikle en az 1.000.000 Amerikan Doları tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulması şartıyla satın aldığı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tespit edilen yabancılara Türk vatandaşlığı kazanabilme hakkı verilmiştir. Eylül 2018'de bu tutar 250.000 dolara indirilmiş, ancak Haziran 2022'de 400.000 dolara yükseltilmiştir. Ülkeye döviz girişini artırmak amacıyla yabancılara gayrimenkul edinmesine ilişkin mevzuatta yapılan yasal düzenlemelerle yabancılara taşınmaz ediniminin kolaylaşması ve taşınmaz edinimi karşılığında Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı hakkı tanınması düzenli göç hareketlerini artıran önemli etkenler olmuştur.

Yabancıların yasa dışı yollardan bir ülkeye girişi, ülkede kalışı, ülkeden çıkışı ya da ülkeye yasal usullerle girmesine rağmen yasal süresi içerisinde çıkmaması düzensiz göç olarak tanımlanmaktadır (2016 Türkiye Göç Raporu, 2017: 20). 2010'da Tunus'ta başlayarak az bir zamanda Kuzey Afrika ve Ortadoğu'yu etkileyen Arap Baharı süreciyle birlikte 2011'de Suriye iç savaşının patlaması, özellikle Suriyeli mültecilerin büyük ölçüde bölgesel olarak yerinden edilmesine neden olmuş ve Türkiye Suriye, Ortadoğu ve Kuzey Afrika'dan ciddi oranda düzensiz göç hareketlerine maruz kalmıştır. Ağustos 2021'de ABD güçlerinin Afganistan'dan çekilmesiyle yeniden bir göç dalgası ve insan hareketliliği ortaya çıkmış, Türkiye'nin doğu sınırlarında düzensiz göç girişimleri artış göstermiştir. 2021'de Türkiye sınırları içinde 162.996 düzensiz göçmen alınırken, 451.096 kişi sınır ötesinde engellenmiştir. 2021 yılı içerisinde Türkiye'de saptanan düzensiz göçmenler içerisinde Afganistan ve Suriye uyruklu göçmenlerin payı, toplam düzensiz göçmenlerin %57'sini oluşturmaktadır. 24 Şubat 2022 tarihinde Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinden sonra Türkiye'ye sığınmak zorunda kalan Ukraynalı sığınmacılar ile birlikte Türkiye'de resmi sayılara göre yaklaşık 320.000

kadar Afganistan ve Ukrayna uyruklu sığınmacı bulunmaktadır (Birleşmiş Milletler Mülteci Örgütü (UNHCR), 2022).

2020 yılında başlayan Covid-19 salgının etkisi ve salgın nedeniyle 2021 Nisan ayına kadar süren kısıtlamalar düzenli ve düzensiz insan hareketliliğinde gerilemeye neden olmasına rağmen salgın sonrasında tekrar yükseliş eğilimine girmiştir. Uluslararası Göç Örgütü (IOM)'un yayımladığı 2022 Dünya Göç Raporu'na göre 3.6 milyon mülteciyle Türkiye dünya ülkeleri içerisinde en çok mülteciye ev sahipliği yapmaktadır (IOM, 2022:46).

Göçle gelenlerin sayıları oldukça yüksek olmasına rağmen, Türkiye'nin farklı yerlerinde oluşturulan geçici barınma merkezlerinde barındırılan kişi sayısı 48.500 civarındadır (Mülteciler Derneği, 2022). Sadece kayıtlı Suriyeli göçmenlerin sayısı göz önüne alındığında bu sayı kayıtlı Suriyeli göçmenlerin yaklaşık %1,3'üne denk gelmektedir. Göçmenlerin %98,7'lik kısmı ise Türkiye'nin her yerine dağılmış bulunmaktadır. Ayrıca gelen bu göçmenlerin oldukça önemli bir kısmının Türkiye'de sürekli olarak kalmak istemeleri iki temel duruma işaret etmektedir. İlk olarak göçle gelenlerin temel insani şartlarda barınma ihtiyaçları olduğu ve bu ihtiyaçlarını kendilerinin karşılamak zorunda oldukları, ikincisi ise özellikle göçün yoğunlaştığı il ve ilçelerde konut arzının konut talebini karşılayamaması nedeniyle konut talebi ve dolayısıyla konut fiyatlarında ve kiralarda artışa neden olmasıdır. 2015-2022 dönemine ait TÜİK verilerine göre Türkiye'de en fazla konut alan yabancıların başında Iraklılar (43351 adet), ikinci sırada İranlılar (29992 adet) gelmektedir. Diğer ülke vatandaşları ise sırasıyla Rusya, Suudi Arabistan, Kuveyt ve Afganistan vatandaşlarıdır.

3. ALAN YAZIN (LİTERATÜR)

Standart ekonomik teorinin öne sürdüğü üzere göçler konut talebini anında artırırken, konut arzının artan talebi karşılaması ise uzun zaman alabilecektir. Bu nedenle, alan yazındaki çalışmalar, ülkeye göçlerle gerçekleşen nüfus girişlerinin konut fiyatlarını ve kiralari artırdığı teorik öngörüsüne dayanmaktadır. Mevcut literatür göçün yoğunlaştığı bölge ve/veya şehirlerdeki konut ve kira fiyatları üzerinde göçün etkisini araştırmakla birlikte, karışık kanıtlar sunmaktadır. Göçlerin konut fiyatı dinamikleri üzerindeki etkileri mekânsal (mahalle ve büyükşehir düzeyi) ve zamansal (kısa ve uzun vadeli etkiler) olarak değişmektedir.

Saiz (2007), göçlerin konut talebini ve dolayısıyla konut fiyatlarını da etkilediğini ifade etmiştir. Saiz (2007), konut fiyatlarının belirleyicileri olarak birçok değişkeni dahil ettiği çalışmasında, bu değişkenlerin konut fiyatlarına etkisinin yanı sıra dış göçün ABD'nin göç alan şehirlerinde kiralari

ve konut fiyatları üzerinde etkili olup olmadığını araştırmıştır. Yasal göçmen girişleri, metropoliten alan düzeyinde yabancı doğumluların stoku, konut kiralari ve konut değerlerine ilişkin yıllık verileri ve En Küçük Kareler (EKK) yöntemini kullanarak yaptığı analizde büyük ölçüde göçmen akını olan şehirlerde 1983-1997 döneminde dışsal göçmen şokunun konut talebini artırdığını ve kısa dönemde konut kiralari yükselttiği sonucuna ulaşmıştır. Bir şehir nüfusunun %1'ine eşit yasal göçmen girişleri, konut kiralari ve konut fiyatlarında yaklaşık %1'lik artışa yol açmaktadır. Bu sonuçlar, göçün işgücü piyasaları üzerinde bulunan etkisinden çok daha büyük bir ekonomik etkisinin olduğunu göstermektedir. Ayrıca göçlerin yerel ekonomik etkileri söz konusudur.

Rivero (2008), 1995-2007 dönemini kapsayan çalışmasında regresyon analizini kullanarak İspanya ve özerk bölgelerindeki konut fiyatlarını analiz etmiş, konut fiyatlarının evriminde göçün rolünü niceliksel olarak araştırmıştır. Göçmen akışı olan ve olmayan bölgelerdeki konut talebi için tersine çevrilmiş bir modelin tahminlerini kullanmış, analiz sonuçları GSYİH, konut stoku, nüfus ve mortgage faiz oranı beklentilerinin belirlediği değere göre İspanya'da konut fiyatlarını %14.75 oranında aşırı değerlendirdiğini göstermiştir. Göçmen sayısı analize dahil edildiğinde ise aşırı değerlendirme oranı %7.37 olarak hesaplanmıştır.

Ge (2009), 1980-2017 dönemi için Yeni Zelanda'da çoklu regresyon modeliyle konut fiyatlarını belirleyen temel belirleyicileri araştırmıştır. Çalışmanın sonuçlarına göre, konut fiyatlarında ortaya çıkan dalgalanmada göçler önemli bir rol oynamaktadır. Göçmenlerin sayısının %1 artması, bir yıl sonra konut fiyatlarını %10 civarında artırmaktadır.

Degen ve Fischer (2010) çalışmalarında, En Küçük Kareler (EKK) yöntemini kullanarak İsviçre'de 2001-2006 döneminde 85 ilçe için konut fiyatlarının göç akımlarına davranışını analiz etmişlerdir. Konut fiyatlarındaki değişim, konut yapımında kullanılabilecek boş alan miktarları, göçmenlerin nüfusa oranı ile göçmenlere dayalı nüfus değişikliğini değişken olarak kullandıkları çalışmanın sonuçları, bir bölgeye yönelik göçün konut talebini artırması nedeniyle söz konusu bölgedeki konutların fiyatını da artırdığını göstermiştir. Sonuçlar, göç ve konut fiyatları arasındaki bağlantının düşük konut fiyat enflasyonu, ülke çapında kira kontrolü ve ılımlı göç akımları ortamında bile devam ettiğini göstermektedir. Bir bölgenin nüfusunun %1'ine eşit bir göç girişi, müstakil evlerin fiyatlarında yaklaşık %2.7'lik artışa yol açmaktadır. Müstakil evlerin fiyatındaki genel göç etkisi, toplam fiyat artışının neredeyse üçte ikisini kapsamaktadır.

Akbari ve Aydede (2012), 2001-2006 dönemi için Kanada'da göç ile konut fiyatları arasındaki ilişkiyi Census Division analizi ve sabit etkiler modeliyle araştırmışlardır. Söz konusu dönemde Kanada'da hem yerel halkın hem de göçmenlerin ev sahibi olma oranı artmıştır. Bundan dolayı ele alınan dönemde konut fiyatlarında oluşan değişimler konut talebindeki değişimleri ifade etmektedir. Göçler konut fiyatlarında maksimum %0.10-0.12 aralığında artışa neden olmaktadır.

Chanpiwat (2013), Yeni Zelanda konut piyasalarının göç şoklarına tepkisini incelemiştir. 1996-2011 yılları arasındaki konut, göç ve nüfus sayımı verilerinin kullanıldığı çalışmada yapılan regresyon analizi, dış göç şokları ile konut fiyatları arasında pozitif bir ilişki olduğunu ortaya koymuştur. %1'lik bir göç şoku, ülke genelinde konut fiyatlarını yaklaşık %7.5 artırmaktadır. Göçmenlerin kümelenme eğiliminde olduğu büyük şehirlere kıyasla, daha küçük konut piyasaları göçmenler tarafından uygulanan konut baskısıyla daha az başa çıkabilmektedir.

Gonzalez ve Ortega (2013), 2000-2010 döneminde hem göç hem de konut piyasasında büyük dalgalanmalar yaşanan İspanya'da göçün konut fiyatları ve inşaat faaliyetleri üzerindeki nedensel etkisini analiz etmişlerdir. Regresyon ve duyarlılık analizini kullanarak yaptıkları çalışmalarında konut fiyatlarını, konut stokunu, nüfusu, göçmen sayısını ve istihdam oranını değişken olarak analize dahil etmişlerdir. Analiz sonuçları, göçün 2000-2010 döneminde konut fiyatlarının yıllık yaklaşık %2'lik artışından ve konut birimlerindeki %1.2-1.5'lik artışından sorumlu olduğunu göstermektedir. Ayrıca sonuçlar, ele alınan dönemde göçün çalışma çağındaki nüfusta yıllık ortalama %1.5'lik bir artışa yol açtığını göstermektedir. Genel olarak göçün, İspanya'da 10 yıl boyunca konut fiyatlarındaki artışın dörtte birinden ve inşaat faaliyetinin yaklaşık yarısından sorumlu olduğunu belirtmişlerdir.

Kalantaryan (2013), 1996-2007 döneminde İtalyan eyaletlerinde göçün konut fiyatları dinamikleri üzerindeki etkisini ampirik olarak incelemiştir. Göçmen stokunun bir ölçüsü olarak geçerli oturma izinlerinin sayısını ve İtalya'daki Hanehalkı Gelir Zenginliği Anketinden elde edilen beyan edilmiş konut değerlerini kullanarak, göçmen nüfustaki artışın ortalama konut fiyatlarında artışa yol açtığını bulmuştur. Hem Birinci Fark hem de GMM sonuçları, göçmen nüfustaki artış ile konut fiyatları arasında pozitif bir ilişki olduğunu göstermektedir. İlişkinin büyüklüğü mütevazı olmakla birlikte istatistiksel olarak anlamlıdır. Özellikle, Birinci Fark tahminleri, göçmen nüfustaki yüzde 10'luk bir artışın, İtalya eyaletlerindeki ortalama konut fiyatlarında %0.6'lık bir artışa yol açtığını gösterirken; GMM Sisteminin sonuçları bunun %0.87'ye eşit olduğunu göstermektedir.

McDonald (2013), Yeni Zelanda'da 1990-2013 dönemi için VAR modelini kullanarak net göç değişikliklerinin konut fiyatları üzerindeki etkisini araştırmıştır. Nüfusa yüzde 1'lik ek bir net göç girişi, takip eden üç yıl içinde konut fiyatlarında %8'lik bir artışa neden olmakta ve yaklaşık her altı göçmen için ek bir ev yapılmaktadır. Net göç, gelenler ve gidenler olarak ayrıldığında, gelenlerin konut fiyatlarına gidenlerden daha büyük etkileri olduğu görülmüştür. Aylık gelenlerdeki 1000 kişilik artış reel konut fiyatlarını %4 artırırken, aylık gidenlerdeki 1000 kişilik düşüş reel konut fiyatlarını sadece %2 artırmaktadır. McDonald (2013), yabancı gelenlerin nereden geldiğinin de konut fiyatları üzerinde önemli görüldüğünü belirtmiştir. Avrupa ve İngiltere'den gelenlerin sayısındaki aylık 1000 kişilik artış, reel konut fiyatlarını 2 yıl sonra %8 artırırken, Asya'dan gelenlerin sayısındaki aylık 1000 kişilik artış, reel konut fiyatlarını yaklaşık %6 artırmaktadır.

Aung (2015), 2005-2010 dönemi için ABD'de konutların kiralama ve fiyatlarına etki eden etmenleri belirlemeye çalışmıştır. Regresyon analizini kullanarak çalışma kapsamına alınan şehirlerdeki yabancı doğumlu kişilerin sayısının toplam nüfus içerisindeki payında ortaya çıkan artışın konutların kira ve satış fiyatları üzerindeki etkisini araştırmışlardır. Çalışmadan elde edilen sonuçlar, yabancı doğumluların nüfus içerisindeki payındaki 1 puanlık artışın, konut kiralarda 1.103 puanlık ve konut fiyatlarında 2.111 puanlık artışa neden olduğunu göstermektedir.

Sa (2015), 2003-2010 döneminde göçün İngiltere'deki konut fiyatları üzerindeki etkisini En Küçük Kareler yöntemi aracılığıyla analiz etmiştir. Göçlerin konut fiyatlarında negatif etki yarattığını ve bu negatif etkinin yerel nüfusun hareketlilik tepkisinden kaynaklandığına dair kanıtlar sunmuştur. Göçün konut fiyatları üzerindeki olumsuz etkisi, göçmenlerin daha düşük eğitim düzeyine sahip olduğu yerel bölgelerden kaynaklanmaktadır. Göçmen nüfus sayısında yerli nüfusun %1'ne denk artışın, konut fiyatlarını %1.7 düşürdüğünü belirtmiştir.

Basten ve Koch (2016), İsviçre'de 2008-2013 döneminde uluslararası göçün konut fiyatları üzerindeki etkisini incelemişlerdir. Araç değişken metodolojisinin kullanıldığı çalışmanın sonuçlarına göre, göçler nedeniyle konut fiyatları dolaylı olarak etkilenmektedir. Konut kiralardaki yükselişin yerli halkı konut satın almak için daha fazla teşvik etmesi nedeniyle dolaylı olarak konut fiyatları artmaktadır.

Kashnitsky ve Gunko (2016), iki hiyerarşik mekânsal düzey ve göç akışının dört özelliğine göre ayrıştırılmış göçmen sayısı verileri sadece 2012'de yayınlandığı için sınırlı bir veri seti ile Moskova'da göçlerin (iç ve dış göç) konut fiyatlarına etkisini araştırmışlardır. Poisson regresyon modelleri

ile mekânsal hiyerarşik ayrışma yönteminin kullanıldığı çalışmanın sonuçları, konut fiyatlarının belirlenmesinde iç göçün etkisinin olmadığını, buna karşın dış göçlerin ele alınan dönemde konut talebinin ve konut fiyatlarının önemli bir belirleyicisi olduğunu göstermektedir.

d'Albis vd. (2017), Fransa'nın 22 bölgesinde 1990-2013 dönemi için Avrupalı olmayan göçmenler ve konut fiyatları arasındaki nedensellik ilişkisini araştırmışlardır. Panel VAR modeli analiz sonuçları, söz konusu dönemde Fransa'da göçmen sayısındaki artışların konut fiyatlarını etkilemediğini göstermiştir. Daha yüksek emlak fiyatları ise göçmen oranını düşürmektedir.

Mussa vd. (2017), 2002-2012 dönemini kapsayan veriler ve Mekânsal Durbin modelini kullanarak ABD'de göçün konut piyasalarındaki etkisini konut kiralari ve fiyatları açısından araştırmışlardır. Analiz sonuçları, bir şehre yönelik göçün hem göç alan şehirlerde hem de komşuları olan şehirlerde konuta yönelik talebi artırdığını, bunun da konutların kiralari ve fiyatlarını arttırdığını göstermiştir.

Barbu vd. (2017), 2007-2014 döneminde 21 temsili ülkeden oluşan bir örneklem grubu için Konut Fiyat Endeksi ile ölçülen konut fiyatının gelişimi, göçmen akışları ve seçili makro ekonomik göstergeler arasındaki ilişkiye vurgu yapmışlardır. Panel veri modellerinin kullanıldığı çalışmanın çıktıları, göçmen akışları, ekonominin büyüme oranı ve GSYİH'da piyasa kapitalizasyon payı ile Konut Fiyat Endeksinin gelişimi arasında pozitif bir ilişkinin olduğunu göstermektedir. Göçmen akışındaki %1'lik bir artış, konut fiyatlarını aynı yönde %0.045 değiştirmektedir. Konut fiyat düzeyi için çok önemli olmayan bu değişim yine de konut fiyatları ile göç arasındaki pozitif ilişkiyi doğrulamaktadır.

Uyar ve Kılıç (2017), Türkiye'deki bölgesel konut talebinin belirleyicilerini 2015 yılına ait verileri kullanarak araştırdıkları çalışmalarında, yabancıların konut talebini bölgesel konut talebinin belirleyicisi olarak çalışmalarına dahil etmişlerdir. Yabancıların konut talebinin bölgesel konut satışları üzerindeki etkisini araştırmışlardır. Yabancıların konut talebini temsil etmek üzere ikamet izni olan yabancı sayısını kullanmışlardır. Mekânsal ekonometrik modeller kullanılarak yaptıkları analizde gelir dağılımındaki adaletsizliğin, ikamet iznine sahip yabancılardaki artışın ve nüfus artış hızının konut satışlarını artırdığını, konut fiyatlarındaki yükselmelerin ise konuta yönelik talebi azalttığı sonuçlarını elde etmişlerdir.

Balkan vd. (2018), 2012-2013 dönemi için Suriyeli mülteci akımının Türkiye'deki konut kiralari üzerindeki kısa vadeli etkilerini incelemişlerdir. Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması'na dayalı il düzeyindeki verileri ve

Farklardaki Fark Yöntemini kullanmışlardır. Mülteci akınına maruz kalan illerde konut kiralalarının ılımlı bir şekilde artmasına rağmen, artışın çoğunun yüksek kaliteli birimlerdeki artan kiralardan kaynaklandığını; düşük kaliteli birimlerde aslında kiralarda bir düşüş yaşandığını ifade etmişlerdir. Bu sonucu, yerlilerin mültecilerin yoğunlaştığı yerlerden uzakta, daha kaliteli olanaklara sahip mahallelere kaçmasına bağlamışlardır. Sığınmacı akını sonrasında mülteci alan bölgelerde konut kiralalarının yüzde 3.5-5.5 aralığında arttığı sonucuna ulaşmışlardır.

Larkin vd. (2018), 14 gelişmiş ülkeyi kapsayan 474 karşılaştırılabilir tahminle 45 ekonometrik çalışma belirleyerek göçün hedef ülkelerdeki konut fiyatlarını ne ölçüde etkilediğini meta-analiz ve meta-regresyon yöntemleriyle araştırmışlardır. Çalışma arayışını Aralık 2017'de sona erdirmişlerdir. Araştırma sonuçları, göçmen stoku ile ev fiyatlarındaki artış arasında pozitif bir ilişki olduğunu göstermektedir. Dünya Değerler Anketlerinden elde edilen verileri kullanarak göçmenlere yönelik tutumların konut fiyat hareketleri üzerindeki düzenleyici etkisini de analiz etmişlerdir. Yeni göçmenlerin önceki nesil göçmenlerle aynı bölgelerde yaşama eğilimi, göçe karşı olumsuz tutumları olan yerel sakinlerin göçmenlerin yakınında ikamet etme isteksizliği ile birleştiğinde göç ve konut fiyatları arasındaki ilişkiyi zayıflatmaktadır. Göç, konut fiyatlarını artırmakta; ama bu etki bölgeler ve zaman açısından değişiklik göstermektedir. Birçok ülkede konut fiyatları göçten etkilenmemiştir.

Müller (2018), 2000-2016 döneminde İsveç'teki 284 belediyeye ait veriler ve sabit etkiler regresyon modelini kullanarak göç ile konut fiyatları arasındaki ilişkiyi analiz etmiştir. Çalışmanın sonuçlarına göre göçmen nüfus sayısındaki %1'lik bir artış, çalışma kapsamında yer alan belediyelerdeki konut fiyatlarını % 0.7-%1.8 aralığında artırmaktadır.

Zhu vd. (2019), 2003-2010 dönemi için İngiltere ve Wales bölgesinde işsizlik oranı, suç oranı ve konut kalitesi gibi sosyoekonomik kontrol değişkenlerini de dahil ettikleri çalışmalarında uluslararası göçün konut fiyatları üzerindeki etkisini incelemişlerdir. Düşük becerilere sahip mesleklerin çoğunlukta olduğu yüksek iş yoğunluğu olan bölgelerde konut fiyatlarında yaklaşık %0.8'lik bir düşüş olduğuna dair kanıtlar bulmuşlardır. Göçmen stoklarındaki yerel başlangıç nüfusunun %1'ine eşit bir artış, yüksek yoğunluklu ve düşük vasıflı bölgelerde ücretsiz kiralama ve gecekondulaşma oranında %0.1 artış yaratmaktadır. Düşük beceri ile yüksek beceri bölgelerinde ise kiralamada sırasıyla %0.5 ve %0.8 artışa yol açmaktadır.

Ari vd. (2020), 1996 ile 2017 yılları arasında ABD posta kodundaki aylık konut fiyatlarını kullanarak panel regresyonları aracılığıyla dış talep

şoklarının konut fiyatları üzerindeki statik ve dinamik etkisini araştırmışlardır. “Yurtdışındaki yurt yanlılığının” varlığına dayandırdıkları çalışmalarında yabancı ülkelerdeki aşırı ve kendine özgü bir siyasi şoktan sonra yabancı alıcıların kendi ülkelerine daha fazla yatırım yapacaklarını tahmin etmişlerdir. Çalışmanın sonuçları, yurtdışında ortaya çıkan siyasi krizden sonra şokun yaşandığı ülkelerden gelen nüfusun yoğun olduğu bölgelerde konut fiyatlarının orantısız bir şekilde arttığını göstermiştir. Göçe farklı düzeylerde maruz kalan bölgeler arasındaki konut fiyatları tepkilerindeki farklılık, yabancı talebin yerel konut fiyatları üzerindeki etkisinin (dolaylı) kanıtı olarak yorumlanmaktadır.

Topçu (2020), 2003-2016 dönemi için seçili OECD ülkelerinde uluslararası göç ve konut fiyatları arasındaki uzun dönemli ilişkiyi FMOLS modeliyle araştırmıştır. Analizin bulguları, konut fiyatları ile uluslararası göç arasında olumlu yönde ilişkinin olduğunu göstermiştir. Dış göçteki %1 oranındaki bir artma konut fiyatlarında %0.08’lik artışa yol açmaktadır. Analiz modeline dahil edilen kontrol değişkenlerinden nüfus yoğunluğunun %1 artması konut fiyatlarında %0.48, kişi başına gelirin %1 artması konut fiyatlarında %0.58 artışa neden olurken; işsizlik oranının %1 artması konut fiyatlarında %0.21 düşüğe neden olmaktadır.

4. VERİ SETİ VE METODOLOJİ

Bu bölümde çalışmada yer alan veri setine ilişkin açıklamalar yapılmış, model ve analizde kullanılan yöntem açıklanmış, sonrasında ise ampirik analiz sonucu elde edilen bulgular sunulmuştur.

4.1. Veri Seti ve Model

Çalışma kapsamında, 2010-2022 dönemi yıllık verileri kullanılmıştır. Konut fiyatlarını temsil etmek üzere Reel Konut Fiyat Endeksi (RKFE) kullanılırken; alan yazındaki bazı çalışmalarda da göçmen nüfus sayısını (stokunu) temsil etmek üzere kullanılan ikamet izni ile Türkiye’de bulunan yabancı sayıları (İİY) kullanılmıştır (Kalantaryan, 2013; d’Albis vd. 2017; Uyar ve Kılıç 2017). İkamet izni, 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununa (YUKK) göre Türkiye’de kalmak isteyen yabancılara verilen izin belgesidir. Bu izin belgesiyle yabancı kişilere Türkiye’de belli bir yerde ve belli süre için yaşam hakkı verilmektedir (Göç İdaresi Başkanlığı). Reel Konut Fiyat Endeksi (RKFE) verileri OECD ulusal hesaplar veri tabanından, ikamet izni ile Türkiye’de bulunan yabancı sayıları (İİY) TC İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Başkanlığı’nın İstatistikler veri portalından alınmıştır.

Çalışmada ilk olarak değişkenlere birim kök testi uygulanarak değişkenlerin durağan olup olmadıkları araştırılacaktır. Durağanlığın araştırılmasında Genişletilmiş (Augmented) Dickey-Fuller (ADF) Birim kök testi kullanılacaktır. Daha sonra, Türkiye'ye son zamanlarda gerçekleşen göçmen akışları ile konut fiyatları arasındaki uzun dönemli bir ilişkinin varlığı Johansen (1988) Eşbütünleşme Testi kullanılarak araştırılacaktır. Değişkenler arasında eşbütünleşik bir ilişkinin bulunması durumunda değişkenler arasındaki kısa dönemli nedensellik ilişkisi Vektör Hata Düzeltme Yöntemi (VECM) kullanılarak analiz edilecektir.

Türkiye'de konut fiyatları ile göçmen sayısı arasındaki ilişkinin araştırılmasında kullanılacak model şu şekildedir:

$$LRKFE_t = \beta_0 + \beta_1 LIİY_t + \varepsilon_t \quad (1)$$

LRKFE; Reel konut fiyat endeksini, LIİY; ikamet izni ile Türkiye'de bulunan yabancı sayısını göstermektedir. Analizde kullanılan tüm seriler sadece pozitif sayılar içerdiğinden ekonometrik analizde doğal logaritmaları kullanılmıştır.

4.2. Johansen Eşbütünleşme Testi

Zaman serileri arasındaki nedensellik ilişkisinin testinde hangi yöntemin uygun olacağı belirlenmesinde, serilerin eşbütünleşme özelliklerinin bilinmesi gereklidir. Eşbütünleşme testi, durağan olmayan zaman serileri arasındaki ilişkinin analizinin yapılabilmesi için geliştirilmiştir. Eşbütünleşme testi, tek başına durağan olmayan zaman serilerinin doğrusal kombinasyonunun durağan olup olmadığının araştırılması temeline dayanır. Eşbütünleşme testinin iki önemli avantajı bulunmaktadır (Nişancı, 2005): İlk olarak, kısa ve uzun dönem etkileri arasında ayırım yapılmasına olanak sağlar; ikinci olarak uzun dönem değerlerine doğru ayarlama hızının doğrudan tahmin edilebilmesini sağlar.

Johansen (1988) Eşbütünleşme Testinde zaman serileri arasındaki uzun dönem ilişkisi en çok olabilirlik tahmin yöntemlerinin kullanılmasıyla sınırlanır. Zaman serileri arasındaki uzun dönem denge ilişkisinin eşbütünleşme analiziyle araştırılmasında dikkat edilmesi gereken en önemli konu zaman serilerinin birinci farklarında durağan olmaları gereklidir (Thomas, 2000).

4.3. Vektör Hata Düzeltme Modeli

Granger (1988), zaman serileri arasında eşbütünleşme ilişkisi söz konusuysa, seriler arasındaki nedensellik ilişkisinin belirlenmesinde Vektör Hata Düzeltme Modeli (VECM)'nin kullanılmasının uygun olduğunu ifade

etmiştir. Hata düzeltme modeliyle seriler arasındaki uzun dönem dengesi ile kısa dönem dinamikleri arasında ayırım yapılabilir ve kısa dönem dinamikleri belirlenebilir. Bu amacı gerçekleştirmek için durağan olmayan zaman serilerinin birinci dereceden farkları alınır ve açıklayıcı değişkenlerin içerisine uzun dönem dengesine uyumlaşmayı yansıtan bir hata düzeltme terimi eklenir. Değişkenler arasında bir eşbütünleşme ilişkisinin varlığı durumunda, en az bir yönlü nedensellik ilişkisinin bulunması gerekir. Konut fiyatları ve göçmen sayısı arasındaki kısa dönemli dinamik davranışları belirlemek için oluşturulan vektör hata düzeltme modelleri Denklem 2 ve 3'de yer almaktadır.

$$\Delta LRKFE_t = \beta_0 + \sum_{i=1}^n \beta_{1i} \Delta LRKFE_{t-i} + \sum_{i=0}^n \beta_{2i} \Delta LİİY_{t-i} + \beta_3 EC_{t-n} + \varepsilon_t \quad (2)$$

$$\Delta LİİY_t = \beta_4 + \sum_{i=1}^n \beta_{5i} \Delta LİİY_{t-i} + \sum_{i=0}^n \beta_{6i} \Delta LRKFE_{t-i} + \beta_7 EC_{t-n} + \varepsilon_t \quad (3)$$

Denklemlerde yer alan Δ ; fark terimini, n ; gecikme sayısını, t ; zamanı, EC_{t-n} ; hata düzeltme terimini, ε_t ; otokorelasyonlu olmayan hata terimlerini gösterir. β_3 ve β_7 sırasıyla $\Delta LRKFE$ ve $\Delta LİİY$ 'nin uzun dönem ilişkisini gösteren hata düzeltme terimlerinin katsayılarıdır. Bu katsayıların büyüklüğü uzun dönem dengesinden sapma olması durumunda dengeye geri dönme hızını gösterir. Hata düzeltme terimlerinin katsayılarının negatif ve istatistiksel olarak anlamlı olması uzun dönem dengesizliklerinin giderildiğini gösterir. Katsayıların pozitif olması uzun dönem dengesinden bir sapma olduğunda uzun dönem dengesine bir daha dönülemeyeceğini ifade eder. $\Delta LRKFE_{t-i}$ ve $\Delta LİİY_{t-i}$ kısa dönem dinamiklerini gösterirken; önlerinde yer alan katsayılar da kısa dönem ilişkilerini yansıtır.

5. ANALİZ VE BULGULAR

Ekonometrik analizler yapılmadan önce çalışmada yer alan Reel Konut Fiyat Endeksi (LRKFE) ve ikamet izni olan yabancı sayıları (LİİY) değişkenlerine ilişkin tanımlayıcı istatistiklerin değerleri Tablo 1'de sunulmuştur.

Tablo 1: Değişkenlere İlişkin Tanımlayıcı İstatistikler

	LRKFE	LİİY
Ortalama	4.5889	6.2789
Ortanca	4.5951	6.1338
Maksimum	4.9870	7.2108
Minimum	4.4212	5.2056
Standart Sapma	0.1544	0.6619
Jarque-Bera	4.2708	0.8248
Olasılık	0.1181	0.6620
Gözlem Sayısı	13	13

Tablo 2: Değişkenler Arasındaki Korelasyon Matrisi

	LRKFE	LİİY
LRKFE	1.0000	0.7327
LİİY	0.7327	1.0000

Tablo 2'de değişkenler arasındaki korelasyon katsayıları yer almaktadır. Tablo 2'deki sonuçlara göre, Reel konut fiyat endeksinin (LRKFE) ikamet izni olan yabancı sayısı (LİİY) ile ilişkisinin pozitif ve 0.73 civarında olduğu görülmektedir.

Bir zaman serisini analizde kullanmak için, ortalamasının ve varyansının zaman içinde sistematik olarak değişip değişmediğini kontrol etmek için durağanlığı test etmek esastır (Gujarati, 2004: 26). Johansen Eşbütünleşme Testi, durağan olmayan zaman serileri arasındaki ilişkinin analizinin yapılabilmesi için geliştirilmiştir. Konut fiyatları ile göçmen sayısı arasında ortak bir stokastik trend söz konusuysa, birinci dereceden farkları durağandır ve değişkenler arasında eşbütünleşmenin var olduğundan söz edilebilir. Bu nedenle Augmented Dickey Fuller (ADF) birim kök testi kullanılarak çalışmada yer alan değişkenlerin durağanlıkları araştırılmış, testlerin sonuçları Tablo 3'te sunulmuştur.

Tablo 3: Birim Kök Testi Sonuçları

Augmented Dickey Fuller (ADF)			
	Sabitli	Sabitli ve Trendli	Sabitsiz ve Trendsiz
LRKFE	-0.2886	-2.8074	1.0293
LİİY	-0.5309	-3.2353	2.8882
Δ (LRKFE)	-5.1198*	-3.7498**	-1.9594**
Δ (LİİY)	-4.6183*	-4.3721*	-2.5588*
%5 Anlamlılık Düzeyindeki Test Kritik Değerleri	-3.1753	-3.9333	-1.9777
%10 Anlamlılık Düzeyindeki Test Kritik Değerleri	-2.7711	-3.5150	-1.6001

*Not: Δ değişkenlerin birinci farklarını, * ve ** sırasıyla katsayıların MacKinnon (1996) tarafından önerilen %5 ve %10 anlamlılık düzeyindeki test kritik değerlerine göre anlamlı olduklarını göstermektedir.*

Birim kök testi sonuçlarına göre %5 anlamlılık düzeyinde LRKFE ve LİİY logaritmik düzeylerinde birim köke sahipken; logaritmik düzeylerin ilk farklarında durağan hale gelmiştir. Değişkenler ilk farklarında entegre olmakta, yani I(1) özelliği sergilemektedir. Eşbütünleşme testinin öncesinde modelde yer alan değişkenler için bir VAR modeli oluşturulur, modelin uygun gecikme sayısı ve hangi modelin verilere uygun olacağı belirlenir. Oluşturulan VAR Modeli'ne göre modelin uygun gecikme uzunluğu tüm bilgi kriterlerine göre 1'dir. Eşbütünleşme testi için Model seçimi Johansen (1992)'in önerdiği biçimde yapılmıştır. Düzeyde deterministik trende izin veren, eşbütünleşme vektöründe ise sadece sabit terimin bulunduğu Model 3 en uygun model olarak belirlenmiştir. Johansen Testi, maksimum olabilirlik yöntemi aracılığıyla eşbütünleşme ilişkisinin sayısını ve bu ilişkinin parametrelerini bulmaya yardım eder.

Johansen Eşbütünleşme testinin sonuçları, İz Testi (Trace Test) ve Maksimum Öz Değer Test (Maximum Eigenvalue Test) istatistiklerine göre Tablo 4 ve Tablo 5'te sunulmuştur.

Tablo 4: İz Testi (Trace Test) Sonuçları

Varsayılan Eşbütünleşme Eşitliklerinin Sayısı	Öz Değer (Eigenvalue)	İz Test İstatistiği	%5 Kritik Değer	Olasılık
Sıfır ($H_0:r=0$)*	0.8277	19.8017	15.4947	0.0105
En çok 1 ($H_0:r\leq 1$)	0.0403	0.4534	3.8414	0.5007

*% 5 anlamlılık düzeyinde boş hipotezin reddedildiğini gösterir.

Tablo 5: Maksimum Öz Değer Testi (Maximum Eigenvalue Test) Sonuçları

Varsayılan Eşbütünleşme Eşitliklerinin Sayısı	Öz Değer (Eigenvalue)	Maksimum Öz Değer Test İstatistiği	%5 Kritik Değer	Olasılık
Sıfır ($H_0:r=0$)*	0.8277	19.3482	14.2646	0.0072
En çok 1 ($H_0:r\leq 1$)	0.0403	0.4534	3.8414	0.5007

*% 5 anlamlılık düzeyinde boş hipotezin reddedildiğini gösterir.

Tablo 4'te yer alan İz Testi sonuçlarına göre, değişkenler arasında eşbütünleşmenin olmadığını iddia eden $H_0: r=0$ hipotezi için İz test istatistiği değeri (19.8017), % 5 anlamlılık düzeyindeki kritik değerden (15.4947) büyük olduğu için H_0 hipotezi reddedilmiştir. Değişkenler arasında ilişki olduğunu iddia eden diğer hipotez ise % 5 anlamlılık düzeyinde reddedilemediği için İz test istatistiği sonuçlarına göre değişkenler arasında sadece bir tane eşbütünleşme vektörü vardır.

Tablo 5'te yer alan Maksimum Öz Değer Testi sonuçlarına göre, değişkenler arasında eşbütünleşmenin olmadığını iddia eden $H_0: r=0$ hipotezi için Maksimum Öz Değer test istatistiği değeri (19.3482), % 5 anlamlılık düzeyindeki kritik değerden (14.2646) büyük olduğu için H_0 hipotezi reddedilmiştir. Değişkenler arasında ilişki olduğunu iddia eden diğer hipotez ise % 5 anlamlılık düzeyinde reddedilemediği için Maksimum Öz Değer test istatistiği sonuçlarına göre de değişkenler arasında sadece bir tane eşbütünleşme vektörü vardır. Her iki test sonuçları, konut fiyatları ile göçmen sayısı arasında uzun dönemli bir denge ilişkisinin varlığını göstermektedir.

Denklem 4, Johansen Eşbütünleşme Testi sonucunda elde edilen konut fiyatları ile göçmen sayısı arasındaki uzun dönem ilişkisine ilişkin konut fiyatlarına göre normalleştirilmiş eşbütünleşme vektörünü göstermektedir.

$$\text{LRKFE} = 3.3809 + 0.1885 \text{ LİİY} \quad (4)$$

$$(0.0229)$$

$$[-8.2344]$$

**() içindeki değerler standart hataları, [] değerler t istatistiklerini göstermektedir.*

Konut fiyatları ile göçmen sayısı arasındaki uzun dönem eşbütünleşme denkleminde LİİY değişkeninin önünde yer alan katsayı uzun dönem esnekliğini göstermektedir. Konut fiyatlarının göçmen sayısı açısından uzun dönem esnekliği pozitifdir ve istatistiksel olarak anlamlıdır. Göçmen sayısındaki her %1'lik artış konut fiyatlarını %0.1885 artırmaktadır.

Konut fiyatları ile göçmen sayısı arasında eşbütünleşme ilişkisinin bulunması nedeniyle değişkenler arasındaki nedensellik ilişkisi VECM kullanılarak analiz edilmiştir. VECM'nde kısa ve uzun dönem nedensellik ilişkileri arasındaki ayrımın yapılması önem taşır. Love ve Chandra, (2005), bağımsız değişkenlerin gecikmeli değerlerinin kısa dönemli nedensel etkileri, hata düzeltme teriminin ise uzun dönemli nedensel etkileri gösterdiğini ifade etmişlerdir. Granger (1988), VECM aracılığıyla nedenselliğin iki şekilde değerlendirildiğini belirtmiştir. Birincisi değişkenlerin önünde bulunan katsayıların istatistiksel açıdan anlamlılığının test edilmesi; ikincisi hata düzeltme teriminin önündeki parametrelerin istatistiksel açıdan anlamlı olmasıdır. VECM'de nedensellik ilişkisinin belirlenmesi için aşağıdaki koşullardan birinin geçerli olması yeterlidir (Masih ve Masih, 1995):

1. Açıklayıcı değişkenlerin her birinin gecikmeleri toplamına birleşik biçimde yapılan F veya Wald x^2 testlerinin istatistiksel olarak anlamlı olması,
2. Gecikmeli hata düzeltme terimine yapılan t-testinin istatistiksel olarak anlamlı olması,
3. Açıklayıcı değişkenlerden her birinin gecikmeleri toplamına ve gecikmeli hata düzeltme terimine birlikte uygulanan F veya Wald x^2 testinin istatistiksel olarak anlamlı olması

2 ve 3 numaralı denklemlerde yer alan vektör hata düzeltme modelleri Reel Konut Fiyat Endeksi (LRKFE) ve ikamet izni olan yabancı sayıları (LİİY) kullanılarak 2010-2022 dönemi için tahmin edilmiş ve sonuçlar Tablo 6'da verilmiştir.

Tablo 6: VECM Nedensellik Sonuçları

Bağımlı değişken	Bağımsız değişkenler			
	C	$\Delta LRKFE_{t-1}$	ΔLIY_{t-1}	E_{Ct-1}
$\Delta LRKFE$	-0.0160 [-0.8053]	1.6813 [7.1157]	0.1273 [1.7642]	-0.8867 [-5.4974]
ΔLIY	0.2561 [2.9124]	-0.6697 [-0.6439]	-0.4389 [-1.3815]	1.2107 [1.7053]

* [içindeki] değerler t istatistiklerini göstermektedir.

Tablo 6'daki sonuçlara göre, konut fiyatlarının bağımlı değişken olduğu modelde hata düzeltme terimi EC_{t-1} 'nin önündeki katsayı -1 ile 0 arasında ve %5 anlamlılık düzeyinde istatistiksel olarak anlamlıdır. EC_{t-1} 'in katsayısı -0.8867 olarak bulunmuş, katsayının t istatistiği değeri |-5.49747| mutlak olarak % 5 önem seviyesindeki t kritik değeri 2.064'ten büyük olduğu için istatistiksel olarak anlamlıdır. Bu sonuç, konut fiyatlarının Türkiye'ye yönelik dış göçler sonucu oluşan göçmen stokunun geçmişteki ve şimdiki değerlerinden etkilendiğini göstermektedir. Dolayısıyla konut fiyatlarında bir değişim meydana gelmesi durumunda, dış göçler sonucu oluşan göçmen sayısındaki değişim bu değişimin nedenidir. Ayrıca hata düzeltme teriminin negatif olması uzun dönem dengesinden bir sapma olduğunda kısa dönem dengesizliklerinin yaklaşık 1.13 yıl (1 / |0.8867|) sonra uzun dönem dengesine yakınsayacağını göstermektedir. İkamet izni olan yabancı sayısının (LIY) bağımlı değişken olduğu modelde ise hata düzeltme terimi EC_{t-1} 'nin önündeki katsayı pozitif ve %5 anlamlılık düzeyinde istatistiksel olarak anlamlı değildir. Konut fiyatlarından göçmen sayısına doğru nedensellik ilişkisi bulunmamıştır.

Son olarak, tahmin edilen vektör hata düzeltme modeline ve hata terimlerine otokorelasyon, değişen varyans ve normallik testleri yapılmış ve test sonuçları Tablo 7'de sunulmuştur.

Tablo 7: VECM Modeline İlişkin Test Sonuçları

Otokorelasyon LM Testi Sonuçları			
Gecikme	LRE istatistiği	Serbestlik Derecesi	Olasılık Değeri
1	6.856445	4	0.1437
White Değişen Varyans Testi Sonuçları			
Ki-kare Değeri	Serbestlik Derecesi	Olasılık Değeri	
20.0667	18	0.3291	
Cholesky Normallik Testi Sonuçları			
Jarque-Bera İstatistiği	Serbestlik Derecesi	Olasılık Değeri	
1.4774	4	0.8306	

Yapılan test sonuçları, seriler arasında otokorelasyonun olmadığını, değişen varyans sorununun bulunmadığını ve hata terimlerinin normal dağıldığını göstermektedir.

6. SONUÇ

Tarih boyunca bulunduğu jeopolitik konumundan dolayı dış göçlere maruz kalan ve dış göçler için bir geçiş ülkesi olan Türkiye, 2011 yılından itibaren yakın coğrafyasındaki ülkelerde yaşanan birtakım olumsuzluklar neticesinde büyük ölçekli dış göçler ve insan hareketliliği ile karşı karşıya kalmıştır. Düzenli ya da düzensiz uluslararası göçlerin ortaya çıkarttığı sosyo-ekonomik etkiler özellikle 2000'li yıllardan itibaren pek çok disiplininin inceleme alanına girmiştir. Ev sahibi ülkelerde istihdam, sağlık, eğitim, güvenlik, uyum vb. pek çok soruna neden olan uluslararası göçlerin ortaya çıkardığı en önemli sorunların başında barınma amaçlı konut ihtiyacı gelmektedir. Ekonomik teoriye göre göçler konut talebini anında artırmaktadır. Konut arzının artan talebe kısa sürede yanıt verememesi, ev sahibi ülkelerde konut fiyatlarının ve kiralalarının artması sonucunu doğurmaktadır. Konut fiyatlarında gerçekleşen ciddi dalgalanmalar da hem milli gelirden hem de hane halkının refahında önemli dalgalanmalara sebep olabilmektedir. Bu nedenle konut piyasalarının detaylı olarak analiz edilmesi gereklidir.

2010 yılında Ortadoğu ve Kuzey Afrika'yı etkisi altına alan Arap Baharı süreci ve 15 Mart 2011'de Suriye'de başlayan iç savaş Ortadoğu ve Kuzey Afrika'dan Türkiye'ye yönelik düzensiz göç hareketlerini tetiklemiş, Türkiye bu süreçte 5 milyonun üzerinde göçmeni kabul etmiştir. Ağustos 2021'de ABD'nin Afganistan'dan çekilmesi yeni bir göç dalgasına ve

insan hareketliliğine sebep olmuş, Türkiye'nin doğu sınırlarında düzensiz göç girişimleri artış göstermiştir. 24 Şubat 2022'de başlayan Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında önemli sayıda Ukraynalı Türkiye'ye sığınmıştır. Ayrıca Türkiye'de 2012 yılından itibaren yabancıların taşınmaz edinmesini kolaylaştıran yasal düzenlemelerin yapılması, Ocak 2017'de en az 1.000.000 Amerikan Doları tutarında taşınmazı üç yıl satılmaması şartı ile satın alan yabancılara vatandaşlık hakkı tanınması, daha sonra 2018 Eylül ayında bu tutarın 250.000 Dolara indirilmesi yabancıların konut talebini artırmıştır. Yaşanan bu gelişmeler Türkiye'ye yönelik düzenli ve düzensiz göç hareketlerini artıran önemli etkenler olmuştur.

Bu amaçla Türkiye'de 2010-2022 döneminde dış göçlerin konut fiyatlarına etkisi ampirik olarak analiz edilmiştir. Göçmen sayısını (stokunu) temsil eden Türkiye'de ikamet izni ile bulunan yabancı sayıları (İİY) ile konut fiyatlarını temsil eden Reel Konut Fiyat Endeksi (RKFE) arasındaki uzun dönemli bir ilişkinin varlığı Johansen Eşbütünleşme Testi kullanılarak, nedensellik ilişkisi ise Vektör Hata Düzeltme Yöntemi (VECM) kullanılarak araştırılmıştır. Eşbütünleşme testi sonuçları, konut fiyatları ile göçmen sayısı arasında bir eşbütünleşmenin varlığını işaret etmekte; uzun dönem ilişkisine ait eşbütünleşme vektörü göçmen sayısındaki her %1'lik artışın konut fiyatlarını %0.1885 artırdığını göstermektedir. VECM nedensellik sonuçları, konut fiyatlarının Türkiye'ye yönelik dış göçler sonucu oluşan göçmen stokunun geçmişteki ve şimdiki değerlerinden etkilendiğini göstermektedir. Dış göçler, konut fiyatlarının nedenidir. Çalışmadan elde edilen sonuçlar, Sa (2015), d'Albis vd. (2017) ve Zhu vd. (2019)'nin çalışmaları hariç alan yazındaki diğer çalışmaların sonuçları ile aynıdır.

Konut ihtiyacı ve talebinde değişikliğe yol açan ekonomik, politik, sosyal ve doğal pek çok itici güç bulunmaktadır. Sosyal itici güçler içerisinde yer alan dış göçler gibi beklenmedik nüfus hareketliliğinin konut talebi ve konut fiyat dinamikleri üzerindeki etkisi ev sahibi ülke ekonomisi ve vatandaşları açısından da büyük bir öneme sahiptir. Göçler sonucu artan konut talebi nedeniyle artan kira ve konut fiyatları ev sahibi ülke vatandaşlarının barınma amaçlı yaptıkları harcamalarının artmasına yol açmaktadır. Özellikle düşük ve orta gelirli hanehalklarının artan konut fiyatları nedeni ile konut sahibi olma imkanları azalmaktadır. Hem göçmenlerin hem de ev sahibi ülke vatandaşlarının konut ihtiyaçlarının karşılanmasının sağlayacağı ekonomik ve sosyal faydaları dikkate alarak konut arzını artırmak büyük önem taşımaktadır. Çalışmadan elde edilen sonuçların, Türkiye'nin dış göç politikaları belirlenirken göçlerin ortaya çıkardığı sosyo-ekonomik etkilerin göz önüne alınması açısından faydalı olacağı düşünülmektedir.

KAYNAKÇA

- Akbari, A.H. ve Aydede, Y. (2012). Effects of immigration on house prices in Canada. *Applied Economics*, 44(13), 1645-1658.
- Alhawarin, I., Assaad, R. and Elsayed, A. (2021). Migration shocks and housing: short-run impact of the Syrian refugee crisis in Jordan. *Journal of Housing Economics*, 53, 1-12. 10.1016/j.jhe.2021.101761
- Ari, A., Puy, D. and Shi, Y. (2020). *Foreign Demand and Local House Prices: Evidence from the US*. SSRN Scholarly Paper. Rochester, NY: Social Science Research Network.
- Aung, T.K. (2015). The Effects of Immigration on Housing Market in The United States. *Undergraduate Thesis Paper* (Unpublished Master Thesis).
- Balkan, B., Tok, E.O., Torun, H., and Tumen, S. (2018). Immigration, Housing Rents, and Residential Segregation: Evidence from Syrian Refugees in Turkey. *IZA Discussion Paper*, No. 11611.
- Barbu, T. C., Vuță, M., Străchinaru, A. I., ve Cioacă, S. I. (2017). "An Assessment of the Immigration Impact on the International Housing Price. *Amfiteatru Economic*, 19(46), s. 682.
- Basten, C. ve Koch, C. (2016). The causal effect of house prices on mortgage demand and mortgage supply: evidence from Switzerland. *BIS Working Papers*, 555, 1-50.
- Chanpiwat, N. (2013). Estimating the impact of immigration on housing prices and housing affordability in New Zealand. [E.T: 24.06.2019], <https://openrepository.aut.ac.nz/bitstream/handle/10292/5573/ChanpiwatN.pdf?sequence=4>
- d'Albis, H., Coulibaly, D. and Boubtane, E. (2017). International migration and regional housing markets: evidence from France. *Discussion Paper Series*, Hal Id: hal-01469758.
- Degen, K. and Fischer, A.M. (2010). Immigration and Swiss House Prices. *Swiss National Bank Working Papers*.
- Ge, X. C. (2009). Determinants of house prices in New Zealand. *Pacific Rim Property Research Journal*, 15(1), 90-121.
- Gonzalez, L. and Ortega, F. (2013). Immigration And Housing Booms: Evidence From Spain. *Journal Of Regional Science*, 5(1), 37-59.
- Göç İdaresi Başkanlığı, 2016 Türkiye Göç Raporu. Ankara: Göç İdaresi Başkanlığı, 1. Baskı, 2017, Erişim 10 Aralık 2021, https://www.goc.gov.tr/kurumlar/goc.gov.tr/YillikGocRaporlari/2016_yiik_goc_raporu_haziran.pdf
- Göç İdaresi Başkanlığı. <https://www.goc.gov.tr/ikamet-genel-bilgiler>, Erişim 5 Ocak 2023

- Göç Terimleri Sözlüğü (2013). BM Göç Kuruluşu (IOM), Perruchoud, Richard (ed.) & Redpath-Cross, Jilyanne (ed.). 2. Baskı, 2013. https://publications.iom.int/system/files/pdf/iml31_turkish_2ndedition.pdf.
- Granger, C.W.J. (1988). Some Recent Developments in a Concept of Causality, *Journal of Econometrics*, 39, 199-211.
- Gujarati, D.N. (2004). Basic Econometrics, 4th Edition, McGraw-Hill Companies, New York.
- IOM, BM Göç Kuruluşu. Key Migration Terms (Anahtar Göç Kavramları), Erişim: 07.12.2022. www.iom.int/key-migration-terms.
- Johansen, S. (1988). Statistical Analysis of Cointegration Vectors. *Journal of Economic Dynamics and Control*, 12, 231-254.
- Johansen, S. (1992). Determination of Cointegration Rank in the Presence of A Linear Trend, *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, 54(3), 383-397.
- Kalantaryan, S. (2013). Housing market responses to immigration: evidence from Italy. *EUI RSCAS; 2013/83*; Migration Policy Centre, ISSN: 1028-3625.
- Kashnitsky, I. ve Gunko, M. (2016). Spatial variation of in-migration to Moscow: testing the effect of housing market. *Cities*, 30-39.
- Kutsal, S. ve Polatoğlu, Ç. (2023). Türkiye'de Artan Konut İhtiyacı ve Konut Sorununun Dinamikleri. *Topkapı Sosyal Bilimler Dergisi*, 2 (1), 133-158.
- Larkin, M.P., Askarov, Z., Doucouliagos, H., Dubelaar, C., Klona, M., Newton, J., Stanley, T. D. ve Vocino, A. (2018). Do house prices sink or ride the wave of immigration? *IZA Institute of Labor Economics Discussion Paper Series*, IZA DP No. 11497.
- Love, J. ve Chandra, R. (2005). Testing Export-led Growth in South Asia, *Journal of Economic Studies*, 32(2), 132-145.
- Masih A.M.M. and Masih R. (1995). Temporal Causality and the Dynamic Interactions Among Macroeconomic Activity Within a Multivariate Cointegrated System: Evidence From Singapore and Korea, *Weltwirtschaftliches Archiv*, 131 (2), 265-285.
- McDonald, C. (2013). Migration and the housing market. *Reserve Bank of New Zealand Analytical Note Series*, 10, 1-19.
- Mussa, A., Nwaogu, U. G. and Pozo, S. (2017). Immigration and housing, a spatial econometric analysis. *Journal of Housing Economics*, 35, 13-25.
- Mülteciler Derneği. (2022, Ağustos 22). Türkiye'deki Suriyeli sayısı Ağustos 2022. <https://muletciler.org.tr/turkiyedeki-suriyelisayisi/#:~:text=Türkiye'de%20kayıt%20altına%20alınmış,652%20bin%20813%20kişi%20oldu.>
- Nişancı, M. (2005). Eşbütünleşme Tekniği ile Türkiye'de Yakıt Talebinin Analizi, *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 19(2), 19-30.

- Rivero, S.S. (2008). Immigration and House Prices in Spain. *Regional Economy, Working Paper*.
- Sa, F. (2015). Immigration and house prices in the UK. *The Economic Journal*, 125, 1393-1424.
- Sağiroğlu, A. Z., Ünsal, R. ve Özenci, F. (2022). *Türkiye Göç ve İnsan Hareketlilikleri Yıllık Raporu-2021*. Ankara: Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Göç Politikaları Uygulama ve Araştırma Merkezi (AYBÜ-GPM).
- Saiz, A. (2007). Immigration and housing rents in American cities. *Journal of urban Economics*, 61(2), 345-371.
- Thomas, R.L. (2000). Modern econometrics, *Second Edition*, Addison Wesley Longman, Inc., Harlow.
- Topçu, E. (2020). OECD Ülkelerinde Uluslararası Göçün Konut Fiyatları Üzerindeki Etkisi. *Çankırı Karatekin Üniversitesi İİBF Dergisi*, 10 (2), 42F7- 443.
- UNHCR Birleşmiş Milletler Mülteci Örgütü. (2022). Türkiye'deki mülteciler ve sığınmacılar. <https://www.unhcr.org/tr/turkiyedeki-multeciler-ve-siginmacilar>
- Uyar, S.G ve Kılıç, E. (2017). Yabancıların Konut Talebinin Türkiye'deki Bölgesel Konut Talebi Üzerine Etkisi: Mekânsal Ekonometrik Analiz. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 4(4), 292-306.
- Zhu, J., Pryce, G.B. and Brown, S. (2019) Immigration and house prices under various labour market structures in England and Wales. *Urban Studies*, 56 (9). 1801-1817.