

## **TURİST HAREKETLERİ İLE KONUT SATIşLARI İLİşKİSİ: PANEL GRANGER NEDENSELLİK VE EŞANLI DENKLEM SİSTEMİ ANALİZLERİ**

\*\*\*

## **THE RELATIONSHIP BETWEEN TOURIST FLOWS AND RESIDENTIAL SALES: PANEL GRANGER CAUSALITY AND SIMULTANEOUS EQUATION SYSTEM ANALYSES**

**Yrd. Doç. Dr. Burcu TÜRKCAN**  
Ege Üniversitesi  
İİBF, İktisat Bölümü  
burcu.turkcan@ege.edu.tr

### **Öz**

*Turizm ve konut sektörleri, ekonomide oluşturdukları ileri ve geri bağlantıları nedeniyle iktisadi açıdan kritik öneme sahip iki sektördür. Literatürde bu sektörlerin makroiktisadi etkileri üzerine birçok çalışma bulunmakla birlikte, iki sektör arasındaki ilişkiler üzerine çalışmaların sınırlı bir bakış açısına sahip olduğu görülmektedir. Bu bağlamda bu çalışmanın amacı, Türkiye’de bölgelere yönelik turist hareketleri ile konut satışları arasındaki ilişkinin ekonometrik yöntemlerle incelenerek iki sektör arasındaki ilişkinin elde edilebilen veriler işığında aydınlatılmasıdır. Çalışma, Türkiye için benzer bir ekonometrik uygulama bulunmaması noktasında literatüre katkı yapmayı hedeflemektedir. Bu bağlamda çalışmada 2008 – 2015 döneminde Türkiye’nin 81 ili için turizm hareketleri ve konut satışları arasındaki ilişkileri tespit etmeye yönelik olarak öncelikle panel nedensellik analizi ve ardından eşanlı denklem sistemi modellemesi yapılmıştır. Tahminleme sonuçlarına göre yerli ve yabancı turist sayısı ile illerdeki konut satış miktarları arasında karşılıklı bir nedensellik ilişkisi söz konusudur. Ayrıca yabancı turist sayısı ile konut satışları arasında negatif ilişki bulunduğu, ancak yerli turist sayısı ile konut satışları arasında pozitif ilişki bulunduğu tespit edilmiştir. Elde edilen bulgular doğrultusunda sonuç kısmında Türkiye’ye yönelik bölgesel politika önerileri geliştirilmektedir.*

**Anahtar Kelimeler:** *Turizm, Konut Satışları, Nedensellik, Eşanlı Denklem Sistemi, Panel Veri*

### **Abstract**

*Tourism and housing sectors are two sectors which have critical importance in the economy due to their forward and backward linkages. Although there are lots of studies in the literature about the macroeconomic impacts of these sectors, it’s seen that the studies detecting their relationships have limited contributions. In this context, the aim of this paper is to make some contribution on the relationships between tourist flows and residential sales in Turkey. In this regard, this study tries to apply some empirical methods that have not been applied before in any other studies. By following this aim, some panel data analyses are conducted for 81 Turkish NUTS3 regions and the time period of 2008 – 2015. Estimation results point out that there exist bidirectional causality between tourist flows and residential sales. Moreover, there exist negative relationship between foreign tourist flows and residential sales, but positive relationship between domestic tourist flows and residential sales.*

**Key Words:** *Tourism, Residential Sales, Causality, Simultaneous Equation System, Panel Data*

## 1. GİRİŐ

Turizm sektöru özellikle 1970li yıllarda hız kazanan küreselleŐme akımı ile birlikte bölgelerin öz varlıkları/değerleri ile rekabetçi üstünlüklerini arttırarak küresel piyasalarda rekabetçiliklerini yükseltmeleri ekseninde, ekonomide yarattığı doğrudan ve dolaylı makroiktisadi etkiler nedeniyle bölgesel politikalar açısından kritik öneme sahip duruma gelmiştir (Kitson vd., 2004: 991). Turizm sektörünün ekonomiye makroiktisadi etkileri temel olarak; döviz girişini sağlayarak ödemeler bilançosuna pozitif katkıda bulunması, hizmetler sektörünün gelişmesi bağlamında gayri safi yurtiçi hasılaya katkıda bulunması; yabancı yatırım giriŐi sağlaması, istihdam artışına yol açarak işsizlik rakamlarını düşürmesi ve reel geliri arttırması şeklinde sıralanabilir (Holden, 2006: 90). Benzer şekilde konut sektörünün de ekonominin diğer sektörleri ile olan ileri ve geri bağlantılarından ötürü, özellikle son yıllarda literatürde konut sektörüne yönelik artan bir ilgi söz konusu olduğu görülmektedir (Akseki vd., 2014: 1082). Konut üretimi, barınma gibi temel bir ihtiyaca karşılık verdiğinden sosyal açıdan önemli olduğu kadar, yüksek katma değerli üretim yapısına sahip olması, istihdam potansiyelinin yüksek olması ve başta imalat olmak üzere diğer sektörlerle sıkı girdi-çıkı ilişkileri içerisinde olması sebeplerinden ötürü ekonomik açıdan oldukça önemlidir (Öztürk ve Fitöz, 2009: 23).

Öte yandan söz konusu iki sektörün ekonomi açısından söz edilen önemlerine rağmen birbirleri ile olan ilişkilerine literatürde çok fazla değinilmediği görülmektedir. Ampirik literatür incelendiğinde turistlerin konut alımlarına yönelik araştırmaların genellikle sadece ikincil konut olarak tanımlanan yazlık konutlar bağlamında ve yine sınırlı sayıda çalıŐma tarafından iktisadi yönden tartıŐıldıęı görülmektedir (Bkz. Jaakson, 1986; Müller, 2002; Bayezit, 2003; Quinn, 2004; Müller, 2006; Manisa ve Görgülü, 2008). Bu alıŐmalardan Jaakson (1986), ikinci yazlıkların satıŐı ekseninde yerli turistlerin davranıŐlarını Kanada ekonomisi için incelerken; Müller (2002) 1990lı yıllarda İŐveç'te yazlık alımı yapan Alman turistler üzerine incelemelerini yapmıştır. Yine Müller (2006) İŐveç'teki yazlık konutların yabancılar açısından çekiciliklerine yönelik 90lı yıllar için ayrıca bir kantitatif analiz uygulamıştır. Türkiye için ise yazlık konutların turizm sektöründeki yeri ile ilgili Bayezit (2003) ve Manisa ve Görgülü (2008) alıŐmaları dikkat çekmektedir. Bayezit (2003) alıŐmasında M. Ereğlisi-Gelibolu hattındaki turizm hareketliliğinden kaynaklı yazlık sayısındaki artışın ekonomiye etkileri istatistiksel olarak analiz edilmiştir. Manisa ve Görgülü (2008) Ege ve Akdeniz bölgelerindeki yazlık konutların turizme açılması ekseninde konuyu araştırmıştır.

Tüm bunların yanısıra Türkiye'deki literatürde konunun turistlerin konut alımından ziyade yabancı uyrukluların konut alımları ekseninde incelendiği göze çarpmaktadır (Bkz. Tamer vd., 2010; Mutluer ve Südaş, 2005). Yerli ve yabancı turistlerin konut alımlarına yönelik ise yalnızca Kadı (2014) alıŐması dikkat çekmektedir. Kadı (2014), Türkiye'de yabancı turistlere yönelik gayrimenkul satışlarını ele aldığı çalıŐmasında konuyu temel istatistikler bağlamında incelemiŐtir.

Literatürde yer alan sınırlı sayıdaki bu tartıŐmalara karşılık yerli ve yabancı turistlerin konut sektörüne etkileri sosyoekonomik açıdan önemli bir konudur. Bir bölgeye yönelik turizm hareketlerinin yoğunluğu bölgenin sadece ikincil konut olarak adlandırılan yazlık konutlarına yönelik satışlarını etkilemeyeceği gibi, turizm dendiğinde sadece yabancı turistlerin bölgeyi ziyaretlerinin ele alınması da doğru değildir. Dolayısıyla bölgelere yönelik turizm hareketlerinin konut satıŐlarına etkilerini doğru bir şekilde analiz edebilmek için ikamete yönelik tüm konutların satıŐını ve yabancı turistler ile birlikte yerli turistleri de analiz kapsamına dâhil etmek gereklidir. Tüm bunların yanısıra yabancı uyrukluların konut talebi olarak konu ele alındığında turizm hareketlerinden kaynaklanan konut satıŐlarından ziyade uluslararası göç hareketlerinden kaynaklanan konut satışları ele alınmış olmaktadır. Dolayısıyla turist ve göçmen statülerinin birbirinden çok farklı olduğu dikkate alınmalı ve turizm hareketlerinin konut piyasasına etkileri irdelenirken çok geniş anlama gelen yabancı uyruklu tanımlamasından uzak durulmalıdır (Williams ve Hall, 2000: 5-6). Yabancı turistler konut alımları sonucunda ülkeye göç edebilecekleri gibi, yalnızca belli dönemlerde kullanmak üzere veya sadece yatırım amaçlı konut alımı da yapabilirler. Tüm bu unsurlar dikkate alınarak hazırlanan bu çalışmanın amacı, Türkiye'de bölgelere yönelik turist hareketleri ile konut satışları arasındaki ilişkinin ekonometrik metotlar incelenerek değerlendirilmesidir. ÇalıŐma, Türkiye için bu alanda yapılmıŐ benzer bir ekonometrik uygulama bulunmaması noktasında literatüre katkı yapmayı hedeflemektedir.

Bu bağlamda çalışmada 2008 – 2015 zaman aralığında Türkiye'nin 81 İBBS3 (İstatistik Bölge Birimi Sınıflandırması 3. Düzey) bölgesi için turizm hareketleri ve konut satışları arasındaki ilişkileri tespit etmeye yönelik olarak öncelikle panel nedensellik analizi ve ardından eşanlı denklem sistemi tahminlemesi yapılmaktadır. Elde edilen bulgular doğrultusunda sonuç kısmında Türkiye'ye yönelik bölgesel politika önerileri geliştirilmektedir.

## 2. TURİZM HAREKETLERİ VE KONUT SATIŞLARI İLİŞKİSİNE YÖNELİK AMPİRİK UYGULAMA

Turizm hareketleri ile konut satışları ilişkisi, daha önce de değinildiği üzere literatürde önemle vurgu yapılan bir sosyoekonomik konudur. Bu bağlamda çalışmanın bu bölümünde kullanılan veri seti, tahminlenen ekonometrik model, uygulanan yöntem ve ampirik bulgulara dair bilgiler verilmektedir.

### 2.1. Veri Seti, Değişkenler ve Panel Veri Analizi

Bu çalışmada Türkiye'de 2008 – 2015 zaman aralığında 81 İBBS3 bölgesi (iller) için ikamete yönelik konut satışları, bölgelere gelen yerli turist sayısı ve bölgelere gelen yabancı turist sayısı veri setleri kullanılmaktadır. Kullanılan dengeli panel veri setinin zaman boyutu 8 mekân boyutu ise 81 olduğundan 648 gözlemlili geniş bir veri seti ekonometrik tahminlemelere konu olmaktadır. Konut satışları verisi TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) istatistik veri tabanından temin edilmiş, turist hareketlerine dair veriler ise Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan temin edilmiştir.

Panel veri setleri, zaman serileri ve kesit veri serilerine göre daha yüksek serbestlik derecesi ve dolayısıyla daha etkin tahminlemeleri mümkün kılarlar (Elhorst, 2003: 244). Panel veri setleri, örneklemdeki her birim için çoklu gözlem olanağı sağlar ve bağımsız değişkenler arasındaki doğrusallık olasılığını da azaltmaya yardımcı olurlar. Tüm bunların yanı sıra panel veri analizleri, araştırmacılara, kesit veri ve zaman serisi veri setlerini kullanarak yanıtlanamayacakları bazı soruların yanıtlarını arama imkânını sağlarlar (Hsiao, 2007: 3-6). Zaman serileri ve kesit veri serilerine göre panel veri setlerinin bu üstünlükleri, özellikle son yıllarda ekonometrik uygulamaların ampirik literatürde geniş kullanım alanı bulmasıyla birlikte sıklıkla tercih edilir konuma gelmiştir.

### 2.2. Tahminleme Sonuçları

Çalışmada kullanılan panel veri setinin zaman boyutu çok uzun olmamakla birlikte yine de sahte regresyon sorunundan kaçınmak adına ekonometrik tahminlemeler öncesinde serilerin durağanlık analizlerinin yapılması yerinde olacaktır (Sevüktekin ve Nargeleçekenler, 2005: 277). Bu amaçla aşağıda kullanılan 3 serinin birim kök test sonuçlarına yer verilmektedir. Panel veri söz konusu olduğunda tek bir birim kök testinden ziyade birden fazla testin sonucuna bakarak karar vermek daha doğru sonuçlara ulaşmak adına yerinde olmaktadır. Bu çalışmada bu doğrultuda 3 ayrı panel birim kök testinin sonuçları karşılaştırılmıştır. Söz konusu 3 testin de sıfır hipotezleri, serinin durağan olmadığı önsavı üzerine kuruludur. YERTUR değişkeni illeri ziyaret eden yerli turist sayısını, YABTUR değişkeni illeri ziyaret eden yabancı turist sayısını ve KONUT değişkeni de illerdeki konut satışlarını ifade etmektedir.

**Tablo 1:** Serilerin Panel Birim Kök Test Sonuçları

Panel Birim Kök Testi	YERTUR	YABTUR	KONUT
Levin, Lin ve Chu t*	0,18013 (0,5715)	-7.73165 (0.0000)	5.75215 (1.0000)
ADF-Fisher Chi-Square	77,9177 (1,0000)	155.976 (0.5306)	27.8032 (1.0000)
PP – Fisher Chi-Square	92,8830 (1,0000)	185.133 (0.0689)	33.9721 (1.0000)

**Not:** Parantez değerleri olasılık değerleridir.

Tablo 1'deki sonuçlardan görüldüğü üzere her 3 seride de birim kök problemiyle karşılaşmaktadır. Bu problemi aşmanın en temel yolu serilerin farklarını alarak durağanlaştırmaktır. Aşağıdaki tabloda serilerin birinci farkları alındıktan sonra uygulanan birim kök test sonuçlarına yer verilmektedir.

**Tablo 2: Birinci Farkları Alınmış Serilerin Panel Birim Kök Test Sonuçları**

Panel Birim Kök Testi	D(YERTUR)	D(YABTUR)	D(KONUT)
Levin, Lin ve Chu t*	-42.9116 (0.0000)	-21.9676 (0.0000)	-5.23215 (0.0000)
ADF-Fisher Chi-Square	301.977 (0.0000)	300.190 (0.0000)	146.075 (0.8101)
PP – Fisher Chi-Square	428.073 (0.0000)	448.954 (0.0000)	546.572 (0.0000)

**Not:** Parantez değerleri olasılık değerleridir.

Yine Tablo 2'nin sonuçlarından görüldüğü üzere serilerin birinci farkları alındığında illere gelen yerli turist sayısı ve illere gelen yabancı turist sayısı serileri tüm panel birim kök test sonuçlarına göre durağanlaşmaktadır. İllerdeki konut satışları serisi ise Levin, Lin ve Chu t\* panel birim kök testi ile PP-Fisher Chi-Square Panel Birim Kök Testi sonuçlarına göre durağanlaşmaktadır. Diğer test sonucu seride birim kök probleminin devam ettiğini işaret etmekle birlikte, serilerin zaman boyutunun çok uzun olmaması ve Levin, Lin ve Chu t\* panel birim kök testi ile PP-Fisher Chi-Square Panel Birim Kök Testi'nin yeterince güçlü testler olmaları sebebiyle serinin ikinci farkını alma yoluna gidilmemiştir.

Serilerin birinci farkları alındıktan sonra panel Granger Nedensellik Analizi uygulanabilir. Granger Nedensellik Analizi, analiz edilen serilerin karşılıklı olarak birbirlerinin nedeni olup olmadığını araştıran, F istatistiğine dayalı bir analizdir. Analiz sonucunda hesaplanan F istatistiği ele alınan serbestlik derecesi ve anlamlılık düzeyinde tablo değerinden büyükse nedenselliğin bulunmadığı yönündeki sıfır hipotezi reddedilmektedir. Söz konusu hipotezin reddi, katsayıların anlamlılığını ifade eder (Granger, 1969: 431). Aşağıdaki tabloda çiftler çiftler değişkenlerin karşılıklı nedensellik analizlerine yer verilmektedir.

**Tablo 3: Değişkenlerin Karşılıklı Granger Nedensellik Test Sonuçları**

Sıfır Hipotezi	F-İstatistiği	Olasılık
D(YERTUR) D(KONUT)'un nedeni değildir.	46.2588	0.0000
D(KONUT) D(YERTUR)'un nedeni değildir.	160.118	0.0000
D(YABTUR) D(KONUT)'un nedeni değildir.	9.72822	0.0000
D(KONUT) D(YABTUR)'un nedeni değildir.	27.0103	0.0000
D(YABTUR) D(YERTUR)'un nedeni değildir.	117.914	0.0000
D(YERTUR) D(YABTUR)'un nedeni değildir.	55.6096	0.0000

Tablo 3 sonuçları, serilerin karşılıklı olarak nedensellik ilişkilerine işaret etmektedir. Bunu açıklayacak olursak; tahminleme sonuçlarına göre illere gelen yerli turist sayısı konut satışlarındaki değişimin bir nedeni iken konut satışlarındaki değişim de illere gelen yerli turist sayısındaki değişimin bir nedenidir. Benzer şekilde illere gelen yabancı turist sayısı konut satışlarındaki değişimin bir nedeni iken konut satışlarındaki değişim de illere gelen yabancı turist sayısındaki değişimin bir nedenidir. Son olarak illere gelen yerli turist sayısı illere gelen yabancı turist sayısının bir nedeni iken tersi de geçerlidir. Dolayısıyla analiz kapsamında ele alınan 3 değişken arasında içsel ilişkiler olduğu gözle çarpılmaktadır.

İller düzeyindeki konut satışları, illere gelen yerli turist sayısı ve illere gelen yabancı turist sayısının birçok farklı belirleyicisi olmakla birlikte, söz konusu nedensellik ilişkilerinin pozitif mi

negatif mi yönlü olduğunu görebilmek ve değişkenlerin etkilerinin büyüklüğünü karşılaştırabilmek adına aşağıda belirtilen 3 denklemlilik eşanlı denklem sistemi tahminlemesini yapmak yerinde olacaktır.

$$\begin{aligned}d(\text{konut})_{it} &= \beta_1 + \beta_2 d(\text{yertur})_{it} + \beta_3 d(\text{yabtur})_{it} + e_{it} \\d(\text{yertur})_{it} &= \beta_4 + \beta_5 d(\text{konut})_{it} + \beta_6 d(\text{yabtur})_{it} + e_{it} \\d(\text{yabtur})_{it} &= \beta_7 + \beta_8 d(\text{konut})_{it} + \beta_9 d(\text{yertur})_{it} + e_{it}\end{aligned}\quad (1)$$

Eşanlı denklem sistemi tahminlemesinde denklemler ayrı ayrı tahminlenmek yerine, sistem olarak bir bütün halinde tahminlenir. Yukarıdaki sistemde  $\beta$  sembolleri, değişkenlerin katsayı değerlerini ifade ederken,  $e$  sembolü de hata terimini ifade etmektedir. Ayrıca değişkenlerin yanındaki  $it$  gösteriminde  $i$  mekân boyutunu  $t$  ise zaman boyutunu ifade eden, diğer bir deyişle modelin bir panel veri modeli olduğunu işaret eden gösterimdir.

En Küçük Kareler (EKK) metodu, denklem sistemi tahminlemelerinde etkin olmadığından ve Genelleştirilmiş Momentler Metodu (GMM) da sistem czmlerinde katsayıların yüksek cıkmasına yol atığından söz konusu denklem sistemi, üç Aşamalı En Küçük Kareler (3AEKK) Metodu ile tahminlenmiştir (Fair, 1970). Araç değişkenler olarak değişkenlerin 2 senelik gecikmeli değerleri alınmıştır. Katsayı büyüklükleri,  $t$  istatistikleri ve olasılıklara dair sonuçlar aşağıdaki tabloda verilmektedir.

**Tablo 4:** Eř Anlı Denklem Sistemi Tahminleme Sonuçları

	Katsayı	t-İstatistiği	Olasılık
$\beta$ (1)	783.1610	3.215683	0.0013
$\beta$ (2)	0.066604	25.65609	0.0000
$\beta$ (3)	-0.021098	-9.665303	0.0000
$\beta$ (4)	-11545.13	-3.212007	0.0013
$\beta$ (5)	14.42739	25.74963	0.0000
$\beta$ (6)	0.354139	12.10385	0.0000
$\beta$ (7)	18412.13	2.617125	0.0090
$\beta$ (8)	-19.76515	-6.422179	0.0000
$\beta$ (9)	1.771359	9.419900	0.0000

Daha önce de belirtildiği üzere söz konusu değişkenlerin teorik olarak pek ck farklı belirleyicileri olduğundan denklemlerin sabit değerlerinin katsayılarının oldukça yüksek cıkmiş olması beklenen bir sonuçtur. Diğer taraftan illere gelen yabancı turist sayısı ile konut satışları arasında negatif yönlü bir ilişki olduğu; illere gelen yerli turist sayısı ile konut satışları arasında ise pozitif yönlü bir ilişki olduğu katsayı işaretlerinden gözlenmektedir. Tahminlenen değişkenlerin katsayıları incelendiğinde ise konut satışlarının illeri ziyaret eden yerli turist sayısı üzerine etkisinin ( $\beta_5$ ), yerli turistlerin konut satışlarına etkisinden ( $\beta_2$ ) daha yüksek olduğu görülmektedir. Benzer şekilde illeri ziyaret eden yabancı turistlerin konut satışları üzerine etkisinin ( $\beta_3$ ), konut satışlarının yabancı turist sayısı üzerine etkisinden ( $\beta_8$ ) oldukça düşük olduğu görülmektedir.

### 3. SONUÇ

Turizm ve konut sektörleri, ekonomide faaliyet gösteren diğer sektörlerle kurdukları ileri ve geri bağlantılar nedeniyle yarattıkları ekonomik değerler ve ekonomide yol açtıkları crpan etkileri nedeniyle makroiktisadi açıdan önemli sektörlerdir. Turist hareketlerinin konut piyasasında yarattığı etkiler literatürde de özellikle son yıllarda tartışılmaya başlamış olmakla birlikte konunun genellikle ikincil konutlar olarak adlandırılan yazlıklar ekseninde alındığı ve konut satışlarının turist akımlarına etkisinin ise göz ardı edildiği görülmektedir. Tüm bunların yanı sıra literatürde konuyu Türkiye açısından inceleyen ulaşılabilen tek calışma olan Kadı (2014) calışması ise konuyu yalnızca betimsel istatistikler düzeyinde ele almaktadır. Bu calışma, yayınlanan en güncel veriler işığında, turist akımları ile konut satışları arasındaki karşılıklı nedenselliği irdeleyerek, değişkenlerin birbirlerine etkilerinin boyutlarını tespit etme amacına yöneliktir. Calışma, literatürde Türkiye için iller düzeyinde yapılmış

benzer bir ekonometrik çalışmanın bulunmaması ve konunun içsel ilişkiler bağlamında ilk kez ele alınması noktalarında literatüre katkı yapmayı hedeflemektedir. Bu hedefler doğrutusunda yapılan analizler sonucunda illeri ziyaret eden yerli turistler, yabancı turistler ve illerdeki konut satışları arasında karşılıklı nedensellik ilişkileri tespit edilmiştir. Bu içsel ilişkileri daha ayrıntılı görebilmek adına yapılan sistem tahminlemesi sonucunda ise konut satışlarının yerli ve yabancı turist sayıları üzerine etkilerinin, gelen turistlerin sayısının konut satış sayılarına etkilerinden daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Bu durum ise, Kadı (2014) alışmasında ifade edildiği gibi yabancı turistlere konut satışının ekonomik gelişmeyi sağlaması ekseninden ziyade konut satışlarının artışının yerli ve yabancı turistleri bölgeye çekmekte etkili olması ekseninde konuyu tartışmanın daha doğru olabileceğini düşündürmektedir. Zira bölgeleri ziyaret eden yerli ve yabancı turistlerin konut piyasasında yol açtıkları hareketin, konut piyasasının turist akımlarında yol açtıkları etkilerden çok daha düşük olduğu görülmektedir. Bu noktada güncel veriler ışığında elde edilen bu bulgular, konut satışlarını arttırmak üzere bölgelere turist çekmekten ziyade, konut satışlarını arttırarak bölgelerdeki turistik hareketliliğin arttırılabileceğini ve bu yolla daha hızlı bir ekonomik gelişmenin sağlanabileceğini işaret etmektedir. Dolayısıyla bölgesel politika yapıcıların bölgesel ekonomik gelişmeyi arttırmak adına turizm sektörü üzerinden hareket etmek yerine konut sektörü üzerinden hareket etmesi daha doğru olacaktır. Turizm ve konut piyasası arasındaki karşılıklı ilişki dikkate alındığında bu durum, politikacıların, konut satışlarını öncelikle kendi bölge halklarının talebini arttırarak yükseltmeleri ve bu yolla turistleri de konut talebinde bulunmak üzere bölgeye çekmeleri yönünde bir politika uygulamalarının daha doğru olacağını işaret etmektedir.

Tüm bunların yanı sıra, Türkiye’de bölgesel veri edinimi konusunda yaşanan sıkıntılar nedeniyle sınırlı verilere ulaşılabildiği olması konu hakkında daha ayrıntılı değerlendirmelerde bulunmanın önüne geçmektedir. Bölgelere gelen yerli ve yabancı turist sayıları ile bölgelerdeki konut satışlarını etkileyen şüphesiz birçok farklı etken bulunmaktadır. İller düzeyinde konut satışlarına yönelik geçmişe dönük daha uzun serilerin yayınlanması ve yine iller düzeyinde kişi başına gelir gibi verilerin yayınlanması durumunda daha ayrıntılı yorumlar yapmak ve değişkenler arasındaki ilişkilerin büyüklüğünü daha net görebilmek mümkün olacaktır.

## KAYNAKÇA

- AKSEKİ, U., ATIK, A.N. ve GÖK, B. (2014). A Regime-Dependent Investigation Of The İmpact Of Macroeconomic Variables On The Housing Market Activity In Turkey, *Economics Bulletin*, (34)2: 1081-1090.
- BAYEZİT, D. (2003). Turizm Sektrnde İkinici (Yazlık) Konutların Türkiye Ekonomisindeki Etkilerinin İstatistiksel Analizi, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstits Araştırma Raporu, Rapor No: 0029290.
- ELHORST, J.P. (2003). Specification and Estimation of Spatial Panel Data Models. *International Regional Science Review*, 26(3): 244 – 268.
- FAIR, R.C. (1970). “The Estimation of Simultaneous Equation Models With Lagged Endogenous Variables and First Order Serially Correlated Errors”, *Econometrica*, 38: 507–516.
- GRANGER, C.W.J. (1969). “Investigating Causal Relations by Econometric Models and Cross-Spectral Methods”, *Econometrica*, (37).
- HOLDEN, A. (2006). *Tourism Studies and the Social Sciences*, Routledge, Londra ve Newyork.
- HSIAO, C. (2007). Panel Data Analysis – Advantages and Challenges, 16(1): 1 – 22.
- JAAKSON, R. (1986). Second-home Domestic Tourism. *Annals of Tourism Research*, 13(3): 367 – 391.
- KADI, F. (2014). Türkiye’de Yabancılarla Gayrimenkul Satışı: Sektrel ve Blgesel Bir İnceleme. *Akademik Araştırmalar Dergisi*, 62, ss.41 – 60.

- KITSON, M., MARTIN, R. ve TYLER, P. (2004). Regional Competitiveness: An Elusive yet Key Concept?, *Regional Studies*, 38(9): 991 – 999.
- MANİSA, K. ve GÖRGÜLÜ, T. (2008). İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model, *YTÜ Mimarlık Fakültesi E-Dergisi*, 3(1): 68 – 78.
- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI. “İllere göre Turistik Tesislere Giriş Yapan Yerli ve Yabancı Turist Sayıları”, <http://yigm.kulturturizm.gov.tr/TR,9853/istatistikler.html>
- MUTLUER, M. ve SÜDAŞ, İ. (2005). Yabancıların Türkiye’de Mülk Edinimi: Coğrafi Bir Yaklaşım, *Ege Coğrafya Dergisi*,14: 45 – 55.
- MULLER, D.K. (2002) Reinventing the Countryside: German Second- home Owners in Southern Sweden, *Current Issues in Tourism*, 5(5): 426-446.
- MULLER, D.K. (2006) The Attractiveness of Second Home Areas in Sweden: A Quantitative Analysis, *Current Issues in Tourism*, 9(4-5): 335-350.
- ÖZTÜRK, N. ve FİTÖZ, E. (2009). Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama, *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5(10): 21 – 46.
- SEVÜKTEKİN, M. ve NARGELEÇEKENLER, M. (2005). Zaman Serileri Analizi, Nobel Yayıncılık, 1. Basım, Ankara.
- TÜİK. “İllere göre Konut Satışları”, [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)
- QUINN, B. (2004). “Dwelling Through Multiple Places: a Case Study of Second Home Ownership in Ireland”, ss. 45 – 59, Ed. Hall, C. M ve Muller, D. K., *Tourism Mobility and Second Homes. Between Elite Landscapes and Common Ground*, Channel View Publications, Clevedon, İngiltere.
- TAMER, N.G., ERDOĞANARAS, F., YÜKSEL, Ü ve GÜZEY, Ö. (2010). Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilere Mülk Satışının Niceliksel, Niteliksel Boyutları ve Mekansal Etkileri Üzerine Bir Değerlendirme, *MEMLEKET Siyaset Yönetim*, 5(12): 120 – 141.
- WILLIAMS, A.M. ve HALL, C.M. (2000). Tourism and Migration: New Relationships between Production and Consumption, *Tourism Geographies*, 2(1): 5-27.