



## Uluslararası Göçlerin Konut Fiyatları Üzerindeki Etkisi: Türkiye'nin Seçilmiş Bölgelerinden Ampirik Kanıtlar

Onur ÇELİK\*

### ÖZ

Son yıllarda yaşanan göç hareketlerindeki büyük artış, göçün etkilerinin daha fazla hissedilmesine neden olmuştur. Türkiye ekonomisi, göçün yoğunluğu nedeniyle mevcut göç hareketlerinden etkilenen ekonomilerden biridir. Bu doğrultuda, belirtilen etkilerin olumsuz yönlerini önlemek için göç sonrası dönemlerin araştırılması kritik öneme sahiptir. Aktarılan önem doğrultusunda, bu çalışmada, uluslararası göçlerin konut fiyatları üzerindeki etkisi Türkiye'nin en çok göç alan 6 ekonomik bölgesi için araştırılmıştır. Panel veri analizinden edilen bulgulara göre uluslararası göçler konut fiyatlarını düşürmektedir. Konut faiz oranının da konut fiyatlarını azalttığı görülürken; üretici fiyat endeksi ve Covid-19 salgınının konut fiyatlarını artırdığı tespit edilmiştir. Elde edilen bilgiler doğrultusunda, konut fiyatlarındaki artışın uluslararası göçlerden değil; ekonomik faktörlerden kaynaklandığı sonucuna ulaşılmıştır. Bu sebeple konut sektöründe fiyat istikrarı için hassasiyetle ayarlanmış faiz ve para politikası önerilmektedir. Ayrıca üretici fiyatlarını artıran faktörlerin etkisini azaltmak için dönemsel ayarlamalar ve şoklara karşı ihtiyatlı ekonomi politikaları gerekmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Göç, Uluslararası Göç, Konut Fiyatları, Panel Veri Analizi, Türkiye.

**JEL Sınıflandırması:** O1, E3, R23.

## Impact of International Migrations on Housing Prices: Empirical Analysis from Selected Regions of Türkiye

### ABSTRACT

Great increase in international migration in recent years has caused the effects of migration have been felt profoundly. The Türkiye economy is one of the economies affected by current migration movements due to the intensity of the migration. In this direction, measurement of the effects after the post-migration periods is critical in order to prevent the negative aspects of the effects. Hence, with the stated importance, this study, the effect of international migrations on housing prices was investigated for 6 selected economic regions that received the most migrants in Türkiye. According to findings obtained from panel data analysis, international migrations reduce housing prices. While housing interest rates also reduce housing prices; producer price index and the Covid-19 epidemic increase housing prices. Apparently, rising house prices is not due to international migrations but economic factors. Therefore, precisely adjusted interest and monetary policies are recommended for price stability in the housing sector. Furthermore, in order to reduce the effects of factors increasing housing prices, periodic adjustments and prudent economic policies against shocks are required.

**Keywords:** Migration, International Migration, Housing Prices, Panel Data Analysis, Türkiye.

**JEL Classification:** O1, E3, R23.

*Geliş Tarihi / Received: 19.11.2024 Kabul Tarihi / Accepted: 09.12.2024*

*Bu eser Creative Commons Atıf-Gayriticari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır.*



\* Dr.Öğr.Üyesi, İstanbul Gelişim Üniversitesi, İİSBF, Uluslararası Ticaret ve Finansman Bölümü, onurcelik@gelisim.edu.tr, ORCID:0000-0002-5990-6128.

## 1. GİRİŞ

İnsanların en temel ihtiyaçlarından birisi barınmadır. Bu ihtiyacın karşılanmasında yaşanan zorluklar, konut piyasasındaki dengesizliklerin önemli bir iktisadi sorun haline gelmesine sebep olmaktadır. Konut fiyatlarındaki artış konusundaki tartışmalar oldukça eski yıllara dayanmakla birlikte 2000’li yılların başında ekonomi dünyasındaki en önemli meselelerden birisi haline gelmiştir. Geride bıraktığımız 2000’li yılların başından 2008’in sonlarına kadar, bazı gelişmiş ülkelerde ev fiyatları, kişi başına düşen gelirdeki artışa kıyasla keskin bir şekilde artış göstermiştir. Artan konut fiyatlarına ilişkin kamuoyunda yer alan çevrelerin bazıları konut fiyatlarındaki artışın, uluslararası göçler nedeniyle ortaya çıktığını savunmaktadır (Akbari ve Aydede, 2012: 1645). Dünya Bankası (2024)’nin aktardığı verilere göre 1960-2015 dönemi içerisinde uluslararası göçmen stoku oransal olarak 3 kattan daha fazla artmış ve yaklaşık 72 milyondan 243 milyon düzeyine ulaşmıştır. Bu rakamlar, dünyadaki toplam nüfusun %3’ünün göçmen pozisyonunda olduğunu göstermektedir. Uluslararası göç hareketlerine karşı ılımlı politikalar izlendiğinde talep artışı konut fiyatlarını artırabilir. Buna karşılık, farklı politikalar uygulandığında talep azalabilir ve konut fiyatları göçlerden etkilenmeyebilir (Larkin vd., 2019: 1).

Gelişmekte olan ekonomilerden birisi olan Türkiye, uzun yıllar boyunca enflasyonla mücadele etmek zorunda kalmıştır ve bu mücadeleye devam etmektedir. Geçmiş dönemlerde kronikleşen bu probleme karşın, 2001 Krizi sonrasındaki düzenlemeler ve uygulanan sıkı para ve dengeli maliye politikaları, 2004 sonrasında tek haneli enflasyon hedefini yakalamada başarı sağlamıştır. Ancak, 2017 yılını takip eden yıllarda enflasyon oranı yeniden çift haneli rakamlara ulaşmıştır. 2022 yılına gelindiğinde, tüketici fiyat endeksi %60 düzeyinde hesaplanırken; üretici fiyat endeksi %100’e çıkmıştır (Biçen, 2022: 60). Bu sürece paralel olarak, Türkiye ekonomisindeki konut fiyatları, son yıllarda büyük artış göstermiş ve ekonomik sorunlar arasında öne çıkan bir problem haline almıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerine göre, Türkiye’deki konut fiyatları son yıllarda çok ciddi rakamlara ulaşmıştır. Bazı yıllarda konut fiyatlarındaki artış oranı üç haneli rakamlar ile ifade edilmiştir (TCMB, 2024).

Enflasyonist sürece paralel olarak, Türkiye’de, en az enflasyon kadar dikkat çeken diğer bir konu, uluslararası göç hareketleridir. Buna bağlı olarak, uluslararası ölçekte gerçekleşen göç hareketlerinin konut fiyatlarını nasıl etkilediği, güncel dönemdeki önemli tartışmaların başında gelmektedir. Uluslararası kamuoyunda kabul edilen genel kanı, ulus üstü göçlerin konut fiyatlarını artırdığı varsayımı, Türkiye’de de ciddi anlamda destek bulmaktadır. Türkiye’de yerel halk, artan nüfusa bağlı olarak ortaya çıkan talep artışı nedeniyle konut fiyatlarının uluslararası göçler sonrası yükseldiğini düşünmektedir. Ortaya çıkan bu fikrin savunulmasında kullanılan en önemli gösterge, Türkiye’ye göç eden sığınmacı ve mülteci sayısıdır. Birleşmiş Milletler Mülteci Yüksek Komiserliği (BMMYK)’nin veri tabanında yer alan istatistiklere göre, Türkiye’ye göç eden sığınmacı ve mülteci sayısının resmi rakamlarla 4 milyon sınırına yaklaştığı görülmektedir (BMMYK, 2024). Son yıllarda kayıt dışı göçle mücadelede önemli adımlar atılsa da önceki dönemlerde gerçekleşen kayıt dışı göçler ve yeni doğumlar dikkate alındığında mevcut yabancı sayısının daha yüksek rakamlara ulaştığı tahmin edilmektedir. Belirtilen rakamların oluşmasında 2011’de Suriye’de meydana gelen iç savaş sonrasında Türkiye’ye yönelen kitlesel göçler ve yakın zamanda Afganistan’da baş gösteren siyasi dönüşümlerin ardından yaşanan nüfus hareketleri etkili olmuştur. Bunların ötesinde Türkiye’ye göç hareketleri artış eğilimini korurken, Ukrayna-Rusya savaşının ardından belirli bölgelere yönelen Ukraynalı mülteci ve sığınmacılar yabancı nüfusu artıran bir diğer göçmen<sup>1</sup> grubu olmuştur. Böylece Türkiye’ye yönelen göçler

<sup>1</sup>Aktarılan bilgilerde göç edenler için birden fazla kavramın kullanıldığı görülmektedir. Bunlar, sığınmacı, geçici koruma altındaki kişi, mülteci ve göçmendir. Uluslararası Göç Örgütü, Birleşmiş Milletler ve Afrika Göç Örgütü gibi kuruluşlar bu kavramların farklı anlamlara geldiğini belirtmektedir. Ayrımlarla ilgili bilgilere ulaşabilmek için Uluslararası Göç Örgütü (International Organization for Migration)’nin göç terimleri sözlüğüne göz atılabilir.

bölgesel olarak ayrıştırıldığında bazı bölgelerin daha yüksek göç yoğunluğuna sahip olduğu anlaşılmaktadır. Türkiye’de koruma altındaki sığınmacı ve mültecilerin dağılımı, İstanbul, Gaziantep, Şanlıurfa, Hatay, Adana, Mersin, Bursa, Konya, İzmir ve Ankara’yı en yoğun göç bölgeleri olarak öne çıkarmaktadır (T.C. İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Başkanlığı, 2024). Koruma altında bulunan sığınmacıların toplam yabancı sayısına oranı oldukça düşük olup, Türkiye’ye yönelen yabancı nüfusun %98,7’lik kısmı Türkiye’nin farklı bölgelerine yayılmış durumdadır. Ayrıca bunların büyük bölümü, Türkiye’ye göç sonrasında geri dönme eğilimi göstermeyip; Türkiye’de kalmayı tercih etmişlerdir (Badurlar, 2023: 203).

Göçün başladığı dönemde sığınmacı ve mülteciler, tanımlarından anlaşıldığı üzere ölüm, korku, baskı, özgürlüklerdeki kısıtlamalar vb. sebeplerle göç etmektedir. (Uluslararası Göç Örgütü, 2011: 172). Ancak, göçün tamamlanması ve bahsedilen faktörlerin ortadan kalkmasıyla, başlangıçta ekonomik olmayan nedenlerle başlayan göçler, zamanla ekonomik faktörlere bağlı olarak şekillenebilmektedir. Geline nokta, geçiş sürecinin tamamlanmasıyla, göçlerin varış noktasındaki göstergeleri etkileme özelliği ortaya çıkmaktadır. Kısaca ifade edilirse, göçlerin hem etkilenen hem de etkileyen özelliğine sahip olduğu günümüzün en yadsınamaz gerçekleri arasında yer almaktadır.

Türkiye’ye yönelen göçlerin meydana getirdiği etkiler esasen ülke düzeyinde hissedilmektedir fakat bazı bölgeler aşırı yüksek göç yoğunluğu neticesinde göçlerden daha fazla etkilenmektedir. Bunun yarattığı ihtiyaç olarak, Türkiye’nin belirli bölgeleri için *spesifik* çalışmaların yapılması ve *bölgesel* kanıtların ortaya konulması gerekmektedir. Dolayısıyla bu çalışmanın temel amacı, Türkiye ekonomisindeki konut fiyatlarının uluslararası göçlerden nasıl etkilendiğine dair bilimsel sonuçlar sunmaktır. Çünkü Türkiye’de toplumun konut sektöründeki göç-fiyat ilişkisine dair genel görüşü oldukça subjektif bir şekilde gözlemlere ve çeşitli kişisel faktörlere bağlı olarak türetilen varsayımlara dayanmaktadır. Oysaki oluşturulan varsayımlar, çözüme dair rasyonel politika önerileri sunabilmek için bilimsel olarak sınanmalıdır. Bu kapsamda, referans nüfus hareketlerinin Türkiye’deki konut fiyatları üzerindeki etkisinin bilimsel yöntemlerle elde edilmiş kanıtlara dayandırılması ve elde edilen bulgular çerçevesinde kabul/ret edilmesi elzem bir gerekliliktir.

Çalışmanın amacı kapsamında Türkiye’nin en yoğun göç bölgeleri olarak bilinen ve Türkiye İstatistik Kurumu’nun 2020 yılı verilerine göre 553.062 konut satışıyla toplam konut satışının yaklaşık %37’sini temsil eden bölgeler araştırma örnekleme olarak seçilmiştir. Bu bölgeler, TR 10 (İstanbul), TR 31 (İzmir), TR 51 (Ankara), TR 62 (Adana, Mersin), TR 63 (Hatay Kahramanmaraş, Osmaniye) ve TR C1 (Kilis, Adıyaman, Gaziantep)’dir. Araştırmanın referans dönemi, tüm değişkenler için ulaşılabilen en güncel veri seti olarak 2016-2020 şeklinde belirlenmiştir<sup>2</sup>. Yakın geçmişte oldukça önemli etkiler bırakan Covid-19 salgını da analize dâhil edilmiştir. Böylece panel veri analizinden yararlanarak, büyük oranda Türkiye geneli için incelenen konut fiyatları-göç ilişkisinin bölgesel bazda araştırılarak ampirik literatüre katkı sağlanması hedeflenmektedir. Bu kapsam doğrultusunda çalışma beş ana bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünün ardından çalışmanın ikinci bölümünde uluslararası göç teorilerinin genel bir değerlendirmesi yapılacak ve sonrasında konu ile ilgili önceki çalışmalar üçüncü bölümde araştırılacaktır. Dördüncü bölümde çalışmanın referans modeli, yöntemi ve

Çalışmada, göç edenlerin kimlikleri ve kimliklerinin belirlenmesinde etkili olan göç sebepleri değil, göç sonrasında yarattıkları etki araştırıldığından; tüm göç eden kimlikleri “göç eden kişi” olarak değerlendirilmiştir.

<sup>2</sup>Araştırma modelinde kullanılan değişkenlerden bazıları için 2020 sonrası veriler mevcuttur. Ancak ana modelin açıklayıcı değişkeni olan göç istatistikleri Türkiye İstatistik Kurumu’nun veri tabanında 2020’ye kadar olduğundan model 2016-2020 dönemi için ayarlanmıştır. 5 yıl ve 6 bölge için oluşturulan veri setinin sunduğu 30 gözlem, bir ekonometrik analiz için yeterli örneklem sayısını sağladığından referans dönem dengesiz panel biçimine çevrilmemiştir.

bulguları sunulacaktır. Bulgular doğrultusunda gerekli tartışmalar sonuç bölümünde yapılacak olup; çalışma, politika önerilerini içeren sonuç bölümüyle tamamlanacaktır.

## 2. ULUSLARARASI GÖÇ TEORİLERİNİN GENEL DEĞERLENDİRMESİ

Göçlerin ulus üstü kimlik kazanmasıyla birlikte farklı disiplinlerden birçok araştırmacı göç konusuyla ilgilenmeye başlamıştır. Farklı dönemlerde gelişen/dönüşen sosyal, ekonomik ve kültürel yapının tezahürü olarak uluslararası göçler, bilimsel literatürde kendisine yer bulmuştur. Yapılan analizler ve teorik çıkarımlar için homojen bir yapının bulunduğu söylenemez ancak teorik göç açıklamaları, göçün nedenleri ve etkileri bağlamında ana iki grupta toplanabilir. Nitekim bu çalışmanın yapısı, temelde göçün etkileri grubunda yer alan birtakım teorik varsayımın test edilmesi üzerine kurulmuştur.

Göçün altında yatan dinamikleri araştıran göç kuramlarından ilki olarak Ravenstein (1885), göç ve kentleşme arasındaki ilişkiye dikkat çekmiştir. Kentleşmenin meydana getirdiği ekonomik düzenle birlikte göç edenlerin büyük endüstri ve ticaret noktalarına hareket ettiğini belirtmiştir. Kırdan kente göç anlamına da gelen bu hareket için kırsal nüfusun kentsel nüfusa, kadınların ise erkeklere göre daha istekli olduğunu ifade etmiştir. Ancak Ravenstein, kayda değer bir genelleme yapmadığı nedeniyle Lee (1966)<sup>3</sup> tarafından eleştirilmiştir. Lee (1966), göçün başladığı ve tamamlandığı yerdeki faktörlere ek olarak göç sürecindeki ve kişisel faktörleri göçün belirleyicileri olarak tanımlamıştır. İtici ve çekici olarak adlandırılan bu faktörler, göçün pozitif, negatif ve nötr fonksiyonları olarak aktarılmıştır.

Göçü ortaya çıkartan nedenlere ilişkin Stouffer (1940), daha matematiksel varsayımlar üreterek göç hareketlerini mesafe ve fırsatlar açısından incelemiştir. Stouffer'a göre bir kişinin alışveriş yaptığı mağazadan evlendiği insana kadar tüm kararlarında mesafe önemli bir değişkendir. Fırsatlar açısından çekici faktörleri ön plana çıkaran yaklaşım, çekici faktörlerin de mesafe faktörü ile önemli hale geldiğini savunmuştur. Petersen (1958), kendisinden önceki göç teorilerini ilkel olmakla tenkit ederken; göçü ilk kez farklı tiplerde tanımlamıştır. İlkel, zorunlu, yönetilmiş, serbest ve kitlesel olarak ayrıştırılan göçler, bireysel ve sınıfsal ayrımları içeren biçimde tasnif edilmiştir. Petersen (1958)'e göre bazı durumlarda sorulması gereken esas soru, *insanların neden göç ettiği değil, neden göç etmediği* olmalıdır.

Tıpkı diğer göç teorileri gibi, kendisinden önceki göç yaklaşımlarını eleştiren ve heterojenliklerin dikkate alınmadığına dikkat çeken Wolpert (1965), göç hareketlerini davranışsal bir model kurarak açıklamıştır. Bu yaklaşım, bireyin, rasyonel olduğunu ve fayda analizi yaparken yalnızca çevresel faktörler ile değil aynı zamanda sezgisel faktörlerle de ilgilendiğini ifade etmiştir. Göçün bir diyalektik süreç olduğunu ve insanlığın modernleşme sürecini etkilediğini söyleyen Zelinsky (1971), toplumları 5 evre ile sınıflandırmıştır. Geleneksel, erken geçiş, geç geçiş, gelişmiş ve geleceğin süper toplumu olarak yapılan sınıflandırma, insanlığın kendi gelişimi üzerindeki kontrolünü ifade etmektedir.

Şu ana dek aktarılan göç yaklaşımlarından Zelinsky(1971)'e göre, göç hareketleri yalnızca çevresel, sezgisel ve coğrafi (mesafe) faktörlerden etkilenen değil; aynı zamanda toplumsal dönüşümü etkileyen bir faktördür. Ayrıca göç hareketleri siyasi açıdan da ele alınmış olup, Wallerstein tarafından Dünya Sistemleri (Merkez-Çevre) kuramı ile açıklanmıştır. Wallerstein'e göre, göç hareketleri az gelişmiş/emek yoğun çevre ülkelerden, gelişmiş/kapitalist

---

<sup>3</sup>Lee (1966), göç teorileri kronolojisinde Ravenstein (1885)'ten sonraki teori değildir. Ancak Ravenstein (1885)'e yaptığı eleştiri, günümüzde geçerli itici-çekici ve bireysel faktörleri dikkate alması ve en kabul gören teorilerden birisi olması nedeniyle, klasik göç teorileri içerisinde değerlendirilmiş; metin içerisinde Ravenstein (1885)'in ardından aktarılmıştır.

merkez ülkelere doğrudur ve uzun vadede göçler, gelişmiş ülkeler için olumlu sonuçlar yaratabilmektedir (Wallerstein, 2011: 69, 89). Diğer yandan gelişmekte olan ekonomiler için göç hareketleri sosyo-ekonomik problemler yaratması nedeniyle gelişimi engelleyen hareketler olarak ifade edilirken (Çakı, 2018: 26); bu yaklaşımda göç süreci sömürgecilik faaliyetleri ile ilişkilendirilmektedir (Aksoy, 2012: 295; Mutluer, 2003: 20). Göçü, etkileyen ve etkilenen bir kavram olarak tanımlayan Dünya Sistemleri kuramı, uluslararası göçü bireysel faktörlerden uluslararası düzeye çıkarması ve bunu kapitalist süreçler ile açıklaması yönleriyle göç açıklamalarına katkıda bulunmuştur (Çelik, 2022: 32). Uluslararası göçlere bölgesellik yorumu getiren Akin Mabogunje (1970), Göç Sistemleri Teorisi'nde uluslararası göçlerin ticari yakınlıkla ilgili olduğunu ifade etmiştir. Daha sonra Kritiz ve Zlotnik (1992) tarafından geliştirilen yaklaşım, göç süreçlerindeki ekonomik ve politik ilişkilere dikkat çekmiştir.

Son olarak, bilgi otoyollarının güçlenmesi, göçlerin meydana gelmesinde etkili bir diğer faktör olarak görülmektedir. İlişkiler ağı (network), bu sürecin önemli bir parçası olarak ele alınmaktadır. Göç edenler –birey veya grup- ne kadar güçlü ağlara sahipse genellikle göç hareketini o oranda kolay gerçekleştirebilmektedir (Çelik, 2022: 34). Sosyal ağlar olarak da tanımlanabilecek bu durum karşısında Massey vd. (1993), göçlerin bir kez başlamasından sonra genişleme eğilimi göstereceğini ve ağlar üretilen politikaların dışında gerçekleştiğinden göç politikalarının etkin bir biçimde kullanılamayacağını belirtmiştir.

Göç kararında etkili olan sebeplerin yanı sıra, literatürde göçün etkisini çevresel göstergelerle inceleyen yaklaşımlar da yer almaktadır. Gelecekte artması beklenen nüfus ve kaynaklar arasındaki dengesizliği kıtlığın bir nedeni olarak işaret eden Malthus (1967), artan nüfusun kaynaklar üzerinde baskı yaratacağını ve çevresel bozulmaların gerçekleşeceğini belirtmiştir. Bu bağlamda Malthus (1967)'un göçleri, çevresel kalitenin negatif bir fonksiyonu olarak tanımladığı varsayılabilir. Diğer yandan bu görüşün alternatifi olan Boserup (1965, 1981)'a göre, göçle birlikte artan nüfus, başta tarım sektöründe olmak üzere teknolojik yenilikleri hızlandıracak ve çevresel bozulmaları azaltacaktır.

Göç ile ilgili teorik açıklamalar genel çerçevede değişen koşulların beraberinde getirdiği yaklaşımlar şeklindedir. Bunlar arasında göç ve fiyatlar genel seviyesi arasındaki bağıntıya dair net bir kuramsal açıklama bulunmamaktadır. Ancak göçün orijin ve varış bölgeler için çeşitli etkiler yaratıyor olduğu varsayımı, fiyatların da bu kapsamda değerlendirilebileceğini göstermektedir. Bunun yanı sıra teorik yapıdaki mevcut duruma karşın, ampirik literatürde göç-fiyat bağıntısına dair geniş bir çerçeve sunulmaktadır. Yapılan birçok çalışmada, iç veya dış göçlerin konut fiyatları üzerindeki etkisi çeşitli ampirik yöntemlerle test edilmiştir.

### 3. GÖÇ VE FİYAT İLİŞKİNE DAİR AMPİRİK LİTERATÜR

Araştırma İç veya dış (uluslararası) göçlerin yöneldikleri ülkelerin konut fiyatlarına ve konut sektöründe yer alan mal ve hizmetlere etkisi sıklıkla test edilmiş bir ilişkidir. Ampirik yöntemlerin kullanıldığı bu çalışmalar, *bilindiği kadarıyla* genel kabul görmüş kuramsal bir model çerçevesinde değil, fiyat ve göç göstergelerine ait değişkenlerin bağımsız olarak kullanılmasıyla oluşturulmuştur. Birçok çalışmada referans araştırma modeli, konut fiyatlarını ilgilendiren diğer ekonomik göstergelerle genişletilmiştir. Bu kapsam elde edilen kanıtlara göre, göç ve fiyat ilişkisi için bir ortak fikir, genelleştirilebilecek ampirik bir sonuç bulunmamaktadır. Çalışmalardaki bulgular, bölge, ülke, referans dönem ve yöntemler değiştiğinde, ulusal/uluslararası göç ve konut fiyatları arasında ilişkinin de değiştiğini göstermektedir. Buna rağmen ampirik literatürü elde ettikleri sonuçlara göre kategorilere ayırmak mümkündür.

Yapılan çalışmaların birçoğunda göçlerin konut sektöründe fiyatları artırdığına dair kanıtlar bulunurken; göçlerin fiyatlar üzerinde negatif etki gösterdiğine dair çalışmaların sayısı da az değildir. Göreceli olarak en az rastlanan bulgu, göçlerin konut fiyatları üzerinde anlamlı



etki göstermediğidir. Böylece önceki çalışmalar, bulgu, yazar ve yıl bilgileri ile şu şekilde sınıflandırılabilir<sup>4</sup>:

**1. grup çalışmalar:** Göçler, konut fiyatlarını istatistiksel olarak anlamlı bir şekilde etkilemekte ve artırmaktadır. İlgili yazında bu doğrultuda sonuçlara ulaşan çalışmalar, Ottaviano ve Peri (2007), Saiz (2007), Ge (2009) Gonzalez ve Ortega (2009), Akbari ve Aydede (2012), Kalantaryan (2013), Türkcan (2015), Degen ve Fischer (2017), Mussa vd. (2017), Larkin vd. (2019), Topçu (2020) ve Sanchis-Guarner (2023) tarafından yapılmıştır.

**2. grup çalışmalar:** Göçler, konut fiyatlarını istatistiksel olarak anlamlı bir şekilde etkilemekte ve azaltmaktadır. İlgili literatürde bu doğrultuda sonuçlara ulaşan çalışmalar, Cortes (2008), Sá (2011), Accetturo vd. (2014), Frattini (2014) ve Zhu (2019) tarafından yapılmıştır.

**3. grup çalışmalar:** Göçler, konut fiyatlarını istatistiksel olarak anlamlı bir şekilde etkilememektedir. İlgili literatürde bu doğrultuda sonuçlara ulaşan çalışmalar, Akbari ve Aydede (2012), Frattini (2014), d'Albis vd. (2017) ve Çetiner (2015) tarafından yapılmıştır.

Sonuçlara ilişkin yapılan değerlendirmeler, konuyu arz ve talep yönlü olarak iki açıdan ele almıştır. Birinci bakış açısı, göçlerin ekstra nüfus anlamına geldiğini ve talebi artırarak fiyatları yukarı ittiğini savunmaktadır. İkinci bakış açısında, artan emek arzına bağlı olarak üretimin arttığı ve fiyatların aşağı doğru eğilim gösterdiği belirtilmektedir. Çalışmalarda ayrıca göçmenlerin kalifiye olup olmamasına göre değerlendirildiği görülürken; göç edilen bölgenin düşük veya yüksek gelirli bölgeler olarak ayrıştırıldığına rastlanmaktadır. Mevcut içerik kapsamında literatürde bulunan bazı çalışmalar bu nedenle birden fazla grupta gösterilmiştir. Örneğin, Frattini (2014), göçlerin konut sektörünü ilgilendiren ve düşük ücretli işçilerin çalıştığı üretim süreçlerinde fiyatları düşürdüğünü fakat yüksek ücretli çalışanların bulunduğu sektörlerde ise anlamlı bir etki saptanmadığını belirtmiştir. İlgili araştırma bu sebeple 2. ve 3. grup çalışmalarda yer almıştır.

Sonuç olarak ulus üstü göçlerin konut fiyatlarını nasıl etkilediği ciddi düzeyde farklılık arz eden bir realite olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak konuyla ilgili yapılacak çalışmaların sayısındaki artış, uzun dönemde derinliği artırabilir. Dahası, konu ile ilgili genelleme ve modellemelerin yapılabilmesi için, ilgili yazının daha fazla araştırmaya ihtiyaç duyduğu söylenebilir. Mevcut durum karşısında, ampirik literatürdeki boşluğu doldurmak ve ilgili literatüre katkı sağlamak amacıyla, ilk kez bu çalışma ile Türkiye ekonomisi için bölgesel bir ayırım yapılacak; uluslararası göçlerin konut fiyatlarına etkisi Türkiye'nin en yoğun göç bölgeleri için değerlendirilecektir. Ayrıca, kurulan model çerçevesinde sonraki çalışmalarda yararlanılabilecek bir model yapısı oluşturmak çalışmanın ulaşmak istediği çıktılardandır.

#### **4. AMPİRİK ANALİZ: MODEL, YÖNTEM, METODOLOJİ VE BULGULAR**

Bu bölümde, uluslararası göçlerin konut fiyatları üzerindeki etkisi, uygun ekonometrik yöntemlerle araştırılacaktır. Metodolojik açıklamalara ek olarak ulaşılan ampirik bulgular, ulusal ve ulus üstü seviyede geçerli olduğu varsayılan teorik ilişki ile karşılaştırılacaktır. Daha önce ampirik literatürde üç grup olarak tasnif edilen çalışmalarla kıyaslama yapılacak, elde edilen bulguların önceki çalışmalarla eşleşen ve onlardan ayrılan yönleri belirtilecektir. Son olarak tespit edilen bulgular tartışılacaktır.

---

<sup>4</sup>Kısa ve etkin bir ampirik literatür görünümü sunabilmek amacıyla mevcut sınıflandırmadan yararlanılmıştır.

#### 4.1. Ampirik Model

Çalışmanın ampirik modeli, Türkiye'nin en çok uluslararası göç alan şehirleri olarak altı farklı ekonomik bölge<sup>5</sup> için tanımlanmıştır. Türkiye'deki konut fiyat endeksi bağımlı (açıklanan) değişken olarak yer tanımlanırken; uluslararası göçler bağımsız (açıklayan) değişken olarak modelde yer almıştır. Ayrıca, konut fiyatları üzerinde etkili olduğu varsayılan ve konut piyasasının kilit göstergelerinden olan üretici fiyat endeksi (ÜFE) ve konut faiz oranı modele kontrol değişken olarak eklenmiştir. Ayrıca 2019 yılının sonu itibarıyla başlayan ve etkileri büyük oranda 2020 yılında görülen Kovid-19 küresel krizinin etkisi de kukla değişken aracılığıyla modele eklenmiştir. Bu doğrultuda ampirik modelin araştırdığı referans dönem yıllık veriler ile 2016-2020 olarak 30 gözlemden oluşmuştur. Test edilen referans model için yapılan analizlerde değişkenlerin (homojen bir yapıda araştırılabilmesi için) doğal logaritmik dönüşümleri (ln) kullanılmıştır. Kullanılan bağımlı ve açıklayıcı değişkenler, değişkenlerin kaynakları ve tanımlayıcı istatistikleri Tablo-1 ve Tablo-2'de gösterilmiştir.

**Tablo 1:** Modelde Yer Alan Değişkenlere Ait Bilgiler

Değişken	Açıklama	Kaynak
KFE	Konut Fiyat Endeksi (Yıllık Veri)	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (2024)
GÖÇ	Uluslararası Düzeyde Göç Eden Kişi Sayısı (Yıllık Veri)	Türkiye İstatistik Kurumu (2024)
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi (Yıllık Veri)	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (2024)
KFO	Konut Piyasası Faiz Oranı (Yıllık Veri)	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (2024)
K-19	Kovid-19 Salgını (Yıllık Veri)	Kukla Değişken Verileri

**Tablo 2:** Modelde Yer Alan Değişkenlerin Tanımlayıcı İstatistikleri

Değişken	Gözlem Sayısı	Ortalama	Standart Sapma	En Küçük Değer	En Büyük Değer
KFE	30	115,3267	22,2652	90,2	169,8
GÖÇ	30	38252,6	65266,15	1293	288133
ÜFE	30	376,338	91,27628	257,81	500,17
KFO	30	14,98	3,003708	12,14	19,29

**Not:** Tabloda yer alan veriler serilerin orijinal değerleri ile hesaplanmıştır.

<sup>5</sup>TR 10 (İstanbul), 31 (İzmir), TR 51 (Ankara), TR 62 (Adana, Mersin), TR 63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) ve TR C1 (Kilis, Adıyaman, Gaziantep).

Tablo 2’de açıklanan tanımlayıcı istatistiklerde, en yüksek konut fiyatı düzeyinin 2020 yılındaki 169,8 değeriyle TR C1 (Kilis, Adıyaman, Gaziantep) bölgesine ait olduğu görülmektedir. En yüksek göç akımının 2019 yılındaki 288,133 kişi değeriyle İstanbul’a yöneldiği anlaşılmaktadır. İstatistikleri verilen üretici fiyat endeksi ve konut faiz oranları Türkiye geneli için geçerli olup, sırası ile en yüksek 500,17 (2020) ve 19,29 (2018) değerlerine ulaşmıştır.

#### **4.2. Ampirik Yöntem ve Metodoloji**

Ampirik çalışmaların en önemli aşamalarından birisi, değişkenler için uygun verilerin bir araya getirilmesi ve doğru yöntemlerle test edilmesidir. Bu çalışmada uygulanan ampirik analizde öncelikle referans modelin sahip olduğu özellikler dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda çalışma vasıtasıyla tutarlı ve güvenilir sonuçlar elde edebilmek için birtakım araştırma prosedürü takip edilmiştir.

Çalışmada birden fazla bölgenin araştırılması, modelin yatay kesit verilerden oluştuğu anlamına gelirken; birden fazla yılı içeren araştırma dönemi, çalışmanın zaman serisi özelliğine de sahip olduğunu göstermektedir. Dolayısıyla bu iki özelliğin birlikte var olması, referans model için panel veri analizi kullanımını zorunlu hale getirmektedir (Çelik, 2022: 110). Zorunlu kullanımın yanı sıra panel veri analizinin araştırmacılara sağladığı pek çok avantaj bulunmaktadır. Bireysel heterojenliği dikkate alması, ayarlama dinamiklerini daha iyi incelemesi, tespit edilmesi güç etkileri tanımlayabilmesi ve karmaşık modeller kurarak mikro düzeyde daha doğru sonuçlar vermesi panel veri analizinin kullanımındaki yararlarıdır (Baltagi, 2005: 4-7). Ayrıca panel veriler, çalışmalarda açıklayıcı değişkenler arasında yaptığı düzeltmeler ile ekonometrik sonuçlardaki verimliliği yükseltmektedir (Hsiao, 2003: 3). Böylelikle çalışmanın panel veri formunda yazılmış yeni ampirik denklemi Denklem 1’de gösterilmektedir:

$$\ln KFE_{it} = A_0 + A_1 \ln GÖÇ_{it} + A_2 \ln ÜFE_{it} + A_3 \ln KFO_{it} + Kvd - 19_{kukla} + u_t. \quad (1)$$

$$i = 1, 2, \dots, 6$$

$$t = 2016, 2017, \dots, 2020$$

Tanımlanan referans modelin ardından, modelin gösterdiği özellikler araştırılmıştır. Bu kapsamda öncelikle modelin birim ve/veya zaman etkisi gösterme/göstermeme durumu (klasik model varsayımı) test edilmiştir. Elde edilen bilgiler çerçevesinde rassal (tesadüfi) ve sabit etkiler modellerinin tutarlılık ve etkinlik durumları incelenmiştir. Varılan sonuca göre ampirik model için normal dağılım, çoklu doğrusal bağıntı, değişen varyans, otokorelasyon ve birimler arası korelasyon testleri (diagnostik testler) kullanılmıştır. Uygulanan tespit testlerinin ardından regresyon analizleri belirlenmiş ve modele uygulanmıştır.

İlk aşamada kullanılan F testinde kurulan  $H_0$  hipotezi, iki modelin artıklarının kareleri toplamının aynı olduğunu;  $H_1$  hipoteziyse mevcutta fark bulunduğunu ifade etmektedir. F testinin test istatistiği,



$$F = \frac{SSE_R - SSE_{UNT}}{SSE_U} \frac{NT - (K - 1)}{q} \quad (2)$$

formülü ile hesaplanmıştır. Elde edilen istatistik değeri, F tablosunda yer alan kritik değerler karşılaştırılmakta ve  $H_0$  hipotezinin ret veya kabul kararı verilmektedir (Güriş, 2018: 36). Klasik modelin kabul edildiği model için değişen varyans Breusch-Pagan/Cook-Weisberg, otokorelasyon T testiyle araştırılmıştır ve modele esnek genelleştirilmiş en küçük kareler yöntemi uygulanmıştır (Yerdelen Tatoğlu, 2020: 232-234, 318). Diğer yandan geçerliliği sınanan klasik model bilgisi doğrultusunda, model varsayımının reddedilmesiyle Hausman spesifikasyon testi vasıtasıyla rassal ve sabit etkiler modeli arasında bir tercih yapılmıştır (Park, 2011: 9). Temel varsayımı rassal etkiler modelinin etkin olduğunu belirten Hausman testi için,

$$H_{0=} E(\mu_i X_{iit}) = E(Y_i X_{iit}) = E(\lambda_i \mu X_{iit}) = 0 \quad (3)$$

hipotezi sınanmıştır. Hausman testiyle etkin olduğu bilgisine ulaşılan model çerçevesinde temel varsayımların sınamasında değişen varyans için Levene, Bown ve Fortsythe, otokorelasyon için Bhargava, Franzini ve Narendranathan'ın Durbin Watson ve Baltagi-Wu, birimler arası korelasyon için Friedman ve Pesaran testlerinden yararlanılmıştır (Yerdelen Tatoğlu, 2020: 250-259). Normallik varsayımının geçerliliği koşulunda D'Agostino vd., (1990) ve çoklu doğrusal bağıntı problemi varlığının sınanmasında,

$$VI F_i = \frac{1}{1 - R^2} \quad (4)$$

denklemlerle ulaşılan varyans büyütme faktörü verisi dikkate alınmıştır. Uygulanan tüm tespit testlerinin ardından referans model için,

$$\hat{\beta}_{GEKK} = \left[ \frac{1}{T} \sum_{i=1}^N X'_i Q X_i + \varphi \sum_{i=1}^N (\bar{X}_i - \bar{X})(\bar{X}_i - \bar{X})' \right]^{-1} \left[ \frac{1}{T} \sum_{i=1}^N X'_i Q Y_i + \varphi \sum_{i=1}^N (\bar{X}_i - \bar{X})(\bar{Y}_i - \bar{Y}) \right] = \Delta \hat{\beta}_{GAT} + (I_K - \Delta) \hat{\beta}_{GIT} \quad (5)$$

$$\hat{\beta}_{0,GEKK} = \bar{Y} - \hat{\beta}'_{GEKK} \bar{X} \quad (6)$$

şeklinde tanımlanan genelleştirilmiş en küçük kareler regresyon analizi kullanılmıştır (Yerdelen Tatoğlu, 2020: 114, 260)<sup>6</sup>. Elde edilen test istatistikleri ve olasılık değerleri, sorunsuz ve güvenilir sonuçlar üretebilen model bilgisini reddetmediği sürece analize devam edilmiştir.

<sup>6</sup>Yapılan analizlerde kullanılan bazı testlerin ekonometrik denklemlerine yer verilmemiştir. Bunlar, literatürde sıklıkla kullanılan testler olduğundan ve oldukça geniş bir görünüm içerdiğinden yalnızca yararlanılan kaynak bilgisi şeklinde aktarılmıştır. Testlerin geniş metodolojik açıklamalarına ilgili referanslardan ulaşılabilir.

### 4.3. Ampirik Bulgular

Elde edilen bulgular, çalışmanın ampirik sonuçları olarak bilimsel literatüre uygun sıralama ve prosedüre göre aktarılmıştır. Tablo-3'te ana modelin ve kontrol değişkenler ile genişletilmiş modelin klasik model varsayımını araştıran F test sonuçları gösterilmiştir. F testinin boş hipotezi, modelin birim ve/veya zaman etkisi içermediği (klasik model özelliği gösterdiği) şeklinde kurulmuştur.

**Tablo 3:** Klasik Model Varsayımının Geçerliliği (F Testi Sonuçları)

Model (Logaritmik Değerler)	Test İstatistiği	Olasılık Değeri	Sonuç
$\ln KFE = f(\ln GÖÇ)$	15,88	0,0000***	Ret
$\ln KFE = f(\ln GÖÇ, \ln ÜFE, \ln KFO, K-19_{dummy})$	0,25	0,9830	Kabul <sup>7</sup>

**Not:** \*\*\*, %1 kritik düzeyde istatistiksel olarak anlamlı olduğunu göstermektedir.

Çalışmanın ana modeline uygulanan F testi sonucunda modelin klasik model özelliği gösterdiği varsayımı güçlü bir biçimde reddedilmiştir. Bu aşamadan sonra ilgili model içerdiği etkinin türü, temel varsayımı “Rassal etkiler modeli etkindir.” olarak kurulan Hausman ve Rhausman testleriyle araştırılmış ve sonuçlar Tablo-4'te gösterilmiştir.

**Tablo 4:** Rassal ve Sabit Etkiler Modeli Arasında Seçim (Test Sonuçları)

Test	Test İstatistiği	Olasılık	Sonuç
Hausman	2,99	0,5594	Kabul
Rhausman	4,42	0,3523	Kabul

Elde edilen bulgulara göre etkin olan model, rassal etkiler modelidir. Bir sonraki aşamada, tutarlı ve sapmasız sonuçlar içeren bir model için geçerli olması beklenen varsayımlar test edilmiştir. Diagnostik testler olarak adlandırılan bu yöntemlerden elde edilen bulgular Tablo-5'te gösterilmiştir.

**Tablo 5:** Diagnostik Test Sonuçları

Varsayım	Test İstatistiği	Olasılık Değeri	Sonuç
Mormal dağılım geçerlidir.	2,56	Skewness:0,2781	Kabul
	1,03	Kurtosis: 0,5964	

<sup>7</sup>Temel model klasik model özelliği göstermezken; kontrol değişkenler ile genişletilmiş model klasik model özelliği göstermektedir. Bu nedenle sınanan klasik model varsayımı için klasik model veya rassal/sabit etkiler modeli arasındaki seçim kararı iki yönlü ele alınmıştır. Böylece ampirik analize, klasik model özelliğinin reddedildiği varsayımı altında devam edilmiş; regresyon analizi sonuçlarında her iki modele ait bulgulara yer verilmiştir.

Çoklu doğrusal bağıntı sorunu yoktur.	VİF = 4,11 < 5	-	Kabul
Otokorelasyon sorunu yoktur.	Durbin-Watson: 1,0006 < 2 Balgati-Wu LBI: 1,6786 < 2	-	Red
Değişen varyans sorunu yoktur.	W <sub>0</sub> = 1,65, W <sub>50</sub> = 0,86, W <sub>10</sub> = 1,65	(0,18) (0,52) (0,18)	Kabul
Birimler arası korelasyon yoktur.	Pesaran: -1,651 Friedman: 0,400	0,0988 0,9953	Kabul

Diagnostik testler, referans modelin normal dağılım, çoklu doğrusal bağıntı, değişen varyans ve birimler arası korelasyon varsayımlarını sağladığını göstermektedir. Bir başka deyişle modelde yalnızca otokorelasyon sorunu bulunmaktadır. Bu nedenle rassal etkiler varsayımı altında otokorelasyon sorununa karşı dirençli testlerin kullanımı gerekmektedir. Tespiti yapılan durumlara uygun olarak, Tablo-6'da, klasik model varsayımı doğrultusunda uygulanan esnek genelleştirilmiş en küçük kareler (EGEKK) ve rassal etkiler modeli için genelleştirilmiş en küçük kareler (GEKK) regresyon analizi bulguları sunulmuştur.

**Tablo 6:** Regresyon Analizi Sonuçları

Klasik Model (EGEKK) <sup>8</sup>		Rassal Etkiler Modeli (GEKK)	
	Bağımlı Değişen: LKFE		Sonuç
<b>LGÖÇ</b>	-0,0254 (0,003)***	<b>LGÖÇ</b>	-0,0241 (0,000)***
<b>LÜFE</b>	0,5034 (0,000)***	<b>LÜFE</b>	0,5019 (0,000)***
<b>LKFO</b>	-0,1761 (0,000)***	<b>LKFO</b>	-0,1752 (0,022)**
<b>Kovid-19</b>	0,1326 (0,000)***	<b>Kovid-19</b>	0,1331 (0,004)***
<b>Sabit</b>	2,4486 (0,000)***	<b>Sabit</b>	2,4433 (0,000)***
R <sup>2</sup> =0.9512, Prob>F=0.0000.			

**Not:** \*\*\* ve \*\* -sırasıyla- değişkenlerin %1 ve %5 kritik düzeyde istatistiksel olarak anlamlı olduğunu göstermektedir.

<sup>8</sup>Klasik model varsayımı altında uygulanan testlerde modelin temel varsayımlardan yalnızca otokorelasyon içermesi nedeniyle saptığı görülmüştür. Model, normal dağılım koşulunu sağlarken, değişen varyans, çoklu doğrusal bağıntı ve birimler arası korelasyon içermemektedir. Bu nedenle esnek genelleştirilmiş en küçük kareler yöntemi kullanılmıştır.

Uygulanan esnek genelleştirilmiş ve genelleştirilmiş en küçük kareler regresyon analizi bulguları karşılaştırıldığında, katsayılar ve olasılık değerlerinde küçük farklılıklar görülse dahi her iki modelin benzer bulguları sunduğu ve birbiriyle tutarlı olduğu görülmektedir. Modellerle ilgili dikkat çekici sonuçlardan ilki, referans sahip olduğu yüksek açıklama düzeyidir. Yer verilen açıklayıcı değişkenlerdeki değişim konut fiyatlarındaki değişimin ( $R^2$ ) %95'ini açıklamaktadır. Bu oran modeli genişleyen açıklayıcı değişkenlerin doğru seçildiğini ve bunların bağımlı değişken üzerinde anlamlı etkiler gösterdiğini belirtmektedir. Nitekim bu açıklayıcı değişkenlerin katsayı ve olasılık değerleri, belirtilen bu ifadeyi destekler niteliktedir. Tablo 6'da belirtilen ve 0,0000 olarak tespit edilen istatistik değeri (Prob>F), modelin doğru kurulduğunu işaret eden bir diğer önemli göstergedir. Ayrıca modelde yer alan tüm değişkenlerin aynı anda ve sorunsuz bir model içerisinde anlamlı bulunması, kurulan model yapısının konut fiyatları-göç ilişkisi için kullanılabilecek bir bütünsel yapıyı temsil ettiğini ve referans bir model olarak kullanılabileceğini göstermektedir<sup>9</sup>.

## 5. SONUÇ VE TARTIŞMA

Uluslararası göçlerin beraberinde getirdiği etkilerin tespiti, bilimsel çalışmaların önemle üzerinde durduğu bir araştırma alanı haline gelmiştir. Böylece tahmin edilmesi oldukça zor olan göç dinamiklerinin güvenilir bulgularla anlaşılması ve yorumlanması amaçlanmıştır. Bilinmektedir ki ortaya çıkan sorunlara çözüm sunabilmek amacıyla üretilecek rasyonel politikalar ancak bilimsel bilgiler ışığında anlam bulabilecektir. İfade edilen gereklilik doğrultusunda oluşturulan bu çalışmada, göçün muhtemel etkilerinden birisi olan göç ve konut fiyatları arasındaki ilişki ampirik bir model çerçevesinde incelenmiştir. Araştırma kapsamında 2016-2020 dönemi ve 6 ekonomik bölge ele alınmıştır. Referans dönem ve araştırma bölgelerinin gerekli hale getirdiği panel veri analizinden yararlanılmıştır.

Elde edilen bulgularda kurulan referans modelin güçlü bir biçimde geçerli olduğu tespit edilmiştir. Göç-konut fiyatı ilişkisi için oluşturulan denkleme kontrol değişkenler olarak eklenen tüm göstergeler istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur. Bunlardan üretici fiyat endeksi değişkeninin göçün pozitif bir fonksiyonu olduğu görülmüştür. ÜFE'deki %1'lik artış konut fiyat endeksinde %0,5'lik bir artış etkisi yaratmaktadır. Ulaşılan bu bilgi konut üretimindeki inşaat maliyetlerinin konut piyasası için önemli bir gösterge olduğunu belirtmektedir. Modelde yer alan bir diğer açıklayıcı değişken olarak konut kredilerine uygulanan faiz oranı, beklendiği üzere konut fiyatlarını negatif etkilemiştir. Faiz oranlarındaki artışın beraberinde getirdiği yüksek taksit ödemeleri, hem tüketicinin bütçesini kısıtlı hale getirerek hem de konut fiyatlarının gelecek değeri ile ödenecek toplam fiyat arasındaki boşluğu artırarak konut talebini azaltmaktadır. Elde edilen esneklik katsayısı, %1'lik faiz oranı artışının %0,17'lik konut fiyatı azalışına neden olduğunu göstermiştir. Bu değişken için elde edilen katsayı değeri, Türkiye'deki konut sektörünün faiz oranına karşı oldukça duyarlı olduğunu belirtmektedir. Modele kukla değişken olarak eklenen ve 2020 yılı için şok durumunu temsil eden Kovid-19 verisi, küresel salgın dönemindeki gelişmelerin konut fiyatlarını artıran etkiler yarattığını doğrulamıştır. Bu dönemde tüketimi korumak ve zayıflayan üretimi güçlü tutabilmek için düşük faiz politikası uygulanmıştır. Nihayetinde uygulanan genişleyici para politikası, konut piyasasındaki mal ve hizmetlerin ulusal para karşısında değer kazanmasına neden olmuştur. Elde edilen pozitif ve %0,13 olarak hesaplanan esneklik katsayısı, belirtilen süreçlerde oluşan dinamikleri doğrulamaktadır.

<sup>9</sup>Belirtilen düşünce ampirik olarak sınanmaya muhtaç bir ifadedir. Burada kastedilen şey, bundan sonra yapılacak çalışmalar için yalnızca öneri niteliğindedir. Göç-konut fiyatları ilişkisi için faiz oranlarını, fiyat endekslerini ve dönemsel şokları dikkate almak, kullanılan modelin ampirik olarak daha güçlü yapıya sahip olmasına katkı sağlayabilir.

Çalışmanın ana araştırma modelini temsil eden göç-konut fiyatları ilişkisi, literatürde varsayımı yapılan ve ampirik çalışmalarda çoğunlukla kabul edilen pozitif yönlü ilişki için sınındığında, ulaşılan ampirik bulgular, konut fiyatları için genel görüşü doğrulamamakla birlikte, genel görüşün tam tersi bir bilgi sunmuştur. İlgili araştırma grupları arasında 2. grup çalışmalara dâhil olan bu sonuç, 2016-2020 döneminde Türkiye'nin en çok göç alan bölgelerine yönelen uluslararası göçlerin konut fiyatlarını %0,025 azalttığını göstermiştir. Diğer bir ifadeyle uluslararası göçler ve konut fiyatları arasındaki ilişkiye dair Türkiye'de ve Dünya'da hâkim olan düşünce, incelenen dönem ve bölgeler için geçerli değildir. Bu sonucun altında yatan çok sayıda sebep sıralanabilir. Benzer sonucu bulan çalışmalarda olduğu gibi, göçlerin meydana getirdiği pushing (itme) etkisi, bölgede bir yandan konut talebini artırırken diğer yandan göçmenlerle yaşamak istemeyenleri başka bölgelere yönlendirmektedir. Örneğin Sá (2011)'ya göre, göçlerin başka bölgelere ittiği yerli nüfus, bölgedeki en üst gelir sınıfını oluşturmaktadır. Onların gidişi bölgede düşük gelirli bir grup bırakmakta (göç edenler) ve düşük gelir karşısında azalan talep fiyatları aşağı çekmektedir. Bir başka deyişle net talepteki değişim, itme etkisiyle negatif hale gelmektedir. İkinci neden, göç edilen ülkeye birçok açıdan adapte olamayan göçmenlerin, oldukça düşük ücretlerle çalışmayı kabul etmesiyle ilişkilidir. Yüksek eğitim düzeyine sahip olmayan veya olsa dahi bunları kullanamayan kişiler, ilk olarak inşaat sektöründeki düşük ücretlerle kayıt dışı istihdama dahil olmak zorunda kalmaktadır. Bu durum yeni ve ucuz işgücü arzı sağlamakta ve üretimde maliyetleri aşağıya çekmektedir. Diğer bir neden, göç edenlerin beraberinde getirdikleri varlıklardır. Bu varlıkların ekonomiye dâhil olmasıyla birlikte ithal girdilerin yoğun biçimde kullanıldığı inşaat sektöründeki maliyetler, döviz kurundaki düşüşe veya artış hızının yavaşlamasına bağlı olarak azalmaktadır ve konut fiyatlarını aşağı yönlü hareket ettirmektedir. Son olarak, göçmenlerin Avrupa'ya geçebilmek için Türkiye'yi transit ülke olarak kullanması ulaşılan sonuçların nedeni olarak gösterilebilir. Türkiye ekonomisinde hızlandıran etkisiyle yeni konut arzı meydana getiren göçmenler, Türkiye'den Avrupa ülkelerine yönelindiklerinde geride talebi ortadan kalkmış bir konut arzı bırakmaktadır. Tüm bunlar, Türkiye'de göçlerin konut fiyatlarını nasıl azalttığını açıklayabilecek gerçekçi durumlardır.

Ulaşılan sonuçlarda göç eden kişi sayısı için edilen esneklik katsayısı oldukça düşük olduğu dikkat çekmektedir. Diğer göstergeler ile karşılaştırıldığında en düşük esneklik katsayısına sahip olan değişkenin göç olduğu görülmektedir. Bu doğrultuda referans yıllarda göçlerin konut fiyatlarını azaltıcı etkisine rağmen, konut fiyatlarının yüksek oranda artış göstermesi, katsayıların sunduğu bilgilerle uyum göstermektedir. Bir başka deyişle, uluslararası göçler konut fiyatlarını azaltıcı bir etkisi göstermiş olsa dahi diğer değişkenlerin konut fiyatlarını tırmandırıcı etkisi daha baskın olmuştur. Açıklanan dönemdeki konut fiyat endeksinin sürekli ve keskin bir biçimde artış göstermesi katsayıların sunduğu bilgiyi teyit etmektedir. Bu nedenle göçün meydana getirdiği sosyal, kültürel ve çevresel etkileri dışladığımızda ve ekonomik göstergeler arasından yalnızca konut fiyatlarını dikkate aldığımızda, göçlerin referans bölgedeki yerleşikler için bir konut problemi yaratmadığı söylenebilir.

Bu çalışmanın sonuçları ışığında ulaşılmak istenen temel amaç, göç ve konut fiyatları bağıntısı için mevcut öngörünün doğruluğunu sınamak olmuştur. Her ne kadar mevcut genel görüşün doğru olmadığı veriler ile desteklense de göçlerin beraberinde getirdiği sorunları tamamen reddetmek doğru değildir. Şüphesiz ki göçlerin hem göç edenler hem de göç edilen bölgedekiler için birçok olumsuz etkisi vardır. Kültür çatışması, çevresel bozulma, paralel toplum<sup>10</sup>, güvenlik açığı ve işsizlik gibi konular gözle görülebilir problemlerdir. Bu nedenle tamamen *açık kapı* şeklinde yürütülen ve göç edenlerin kontrolsüzce ülke içinde yayılmasına

<sup>10</sup>Uluslararası düzeyde göç eden sığınmacı ve mültecilerin, dil, din, ırk ve kültürel ortaklıklar nedeniyle birbirleriyle aynı bölgede yaşamaları ve gidilen ülkedeki toplumsal yapıya adapte olamaması kastedilmektedir. Ayrıca kavramsal olarak, dönemin Almanya Başbakanı Angela Merkel'in kullandığı bir ifadedir.

izin veren bir politika önerilmemektedir. Ancak çalışmanın kapsamı dikkate alındığında, veriler göstermektedir ki konut fiyatlarını artıran şey referans bölgelere yönelik yabancı nüfus değildir. Bu nedenle politika yapıcılara, konut fiyatlarında istikrar için ekonomik göstergeleri titizlikle yönetmesi önerilmektedir. Örneğin, Türkiye’de 2021’in sonundan 2023’ün ortasına kadar uygulanan düşük faiz politikası, mevduat sahibi hane halkının konut talebini keskin bir şekilde artırmıştır. Çünkü finansal araçlar hususunda yeterli bilgi birikimine sahip olmayan toplumun büyük kesimi, faiz getirisinin negatif olması nedeniyle mevduatlarını enflasyonu karşı korumak için konutu yatırım aracı olarak görmüştür. Diğer yandan yüksek enflasyon sonrası artan girdi maliyetlerinin yavaşlattığı konut sektörü, konut fiyatlarının artmasına sebep olan bir diğer faktör olmuştur. Benzer davranış, referans dönemindeki döviz kurundaki ani artışlar sonrasında da gözlenmiştir. Bu nedenle, hassasiyetle ayarlanmış para ve faiz politikalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Konut sektöründe girdi fiyatlarını etkileyen göstergeler (başta döviz kuru olmak üzere), rasyonel uygulamalarla dengede tutulmalıdır. Gerektiğinde üreticiler, ılımlı maliye politikaları ile desteklenmelidir.

Son olarak bu çalışmanın sınırlılıklarından bahsetmek gerekmektedir. Seçilen göstergeler yüksek bir açıklama düzeyine sahip olmasına rağmen, çalışmada 5 yıllık dönem ve 6 örneklem temsil edilmiştir. Bu nedenle daha geniş bir örneklem grubu (örneğin tüm ekonomik bölgeler) ve geniş bir zaman aralığı için oluşturulacak çalışmalar, ampirik literatür için zengin bir görünüm yaratabilir. Ayrıca göçün talep ve arz koşullarında meydana getirdiği etkileri aydınlatan çalışmalar literatürün yeni bilgiler ile genişletilmesine katkı sağlayabilir. Metodolojik açıdan nedensellik ve eş bütünleşme analizlerinin belirlenen model çerçevesinde uygulanması, aktarılabilecek öneriler arasındadır.

#### **Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı**

Bu çalışma bilimsel araştırma ve yayın etiği kurallarına uygun olarak hazırlanmıştır.

#### **Yazarların Makaleye Katkı Oranları**

Çalışmanın tüm bölümleri 1. Yazar tarafından hazırlanmış olup; yazarın katkı oranı %100’dür.

#### **Çıkar Beyanı**

Yazarlar açısından ya da üçüncü taraflar açısından çalışmadan kaynaklı çıkar çatışması bulunmamaktadır.



## KAYNAKÇA

- Accetturo, A., Manarasi, F., Mocetti, S. & Olivieri, E. (2014). Don't stand so close to me: The urban impact of immigration. *Regional Science and Urban Economics*, 45, 45-56. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2014.01.001>.
- Akbari, A. H. ve Aydede, Y. (2012). Effects of immigration on house prices in Canada. *Applied Economics*, 44(13), 1645–1658. <https://doi.org/10.1080/00036846.2010.548788>.
- Aksoy, Z. (2012). Uluslararası göç ve kültürlerarası iletişim. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 5(20), 292-303.
- Badurlar, İ. (2023). *Dış Göç ve Konut Fiyat Dinamikleri: Türkiye'den Kanıtlar, Ekonomi ve Finans Politikaları Üzerine Çalışmalar*. Editörler: Eroğlu Sevinç, D. ve Yüce Akıncı, G., 199-221. <https://doi.org/10.58830/ozgur.pub68.c319>.
- Baltagi, B.H. (2005). *Econometric analysis of panel data*. 3. Baskı, John Wiley & Sons Ltd., Chester.
- Biçen, Ö.F. (2022). Turkey's recent inflation experience: Main causes of inflation according to demand-pull and cost-push inflationary effects and an evaluation in terms of economy policy. *Balıkesir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 3(2), 59-83.
- Birleşmiş Milletler Mülteci Yüksek Komiserliği (BMMYK) (2024). *Refugee data finder*, [Available online at <https://www.unhcr.org/refugee-statistics/download/?url=XilX7z>], Retrieved on September 25, 2024.
- Boserup, E. (1965). *The conditions of agricultural growth*, Aldine, Chicago, IL.
- Boserup, E. (1981). *Population and technological change: A study of long-term trends*. University of Chicago Press, Chicago, IL.
- Cortes, P. (2008). The effect of low-skilled immigration on u.s. prices: Evidence from cpi data. *Journal of Political Economy*, 116(3), 381-422. <https://doi.org/10.1086/589756>.
- Çakı, A. (2018). *Geçmişten bugüne Türkiye'nin göç politikası ve Suriyeli göçmenler bağlamında göç yönetişimi*. Yüksek Lisans Tezi, Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Karaman.
- Çelik, O. (2022). *Avrupa'ya yönelen göçün refah arayışı ve genişletilmiş çekim modeli kapsamında değerlendirilmesi*. Yayınlanmış Doktora Tezi, Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kahramanmaraş.
- Çetiner, S. (2019). *Suriye krizi özelinde uluslararası göç sorunu, yönetimi ve uluslararası göç sorununun ev sahibi ülkeye sosyo-ekonomik etkileri: Türkiye örneği*. Yayınlanmış Doktora Tezi, Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kahramanmaraş.
- D'agostino, R. B., Belanger, A. & D'agostino, R. B. (1990). Suggestion for using powerful and informative tests of normality. *The American Statistician*, 44(4), 316-321. <https://doi.org/10.2307/2684359>.
- D'Albis, H., Baoubtane, E. & Coulibaly, D. (2017). International migration and regional housing markets: Evidence from France. *IZA Institute of Labor Economics*, No. 10516, 1-34.
- Degen, K. & Fischer, A. M. (2017). Immigration and Swiss house prices. *Swiss Journal of Economics and Statistics*, 153, 15-36.
- Dünya Bankası (2024). *International migrant stock, total*, [Available online at: <https://data.worldbank.org/indicator/SM.POP.TOTL?view=chart>], Retrieved on August 25, 2024.
- Frattini, T. (2014). *Impact of migration on UK consumer prices*, HOS/13/010, , [Available online at: [https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5a7db5f240f0b65d8b4e3075/Impact\\_of\\_migration\\_on\\_UK\\_consumer\\_prices\\_2014.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5a7db5f240f0b65d8b4e3075/Impact_of_migration_on_UK_consumer_prices_2014.pdf)], Retrieved on August 18, 2024.
- Ge, X. J. (2015). Determinants of house prices in New Zealand. *Pacific Rim Poverty Research Journal*, 15(1), 90-121. <https://doi.org/10.1080/14445921.2009.11104273>.
- Gonzalez, L. & Ortega, F. (2009). Immigration and housing booms: Evidence from Spain. *IZA Discussion Paper Series*, DP No. 4333, 1-31. <https://d-nb.info/996669310/34>.
- Gürüş, S. (2018). *Uygulamalı panel veri ekonometrisi*. Der Yayınları: 481, İstanbul.
- Hsiao, C. (2003). *Analysis of panel data*. Cambridge University Press, United Kingdom.
- Kalantaryan, S. (2014). Housing market responses to immigration; Evidence from Italy. *Robert Schuman Centre for Advanced Studies Research Paper*, No. 2013/83, <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2377269>.

- Kritz, M. M. & Zlotnik, H. (1992). *Global interactions: Migration systems, processes, and policies, International Migration Systems: A Global Approach*, Edited by M.M. Kritz, L.L. Lim ve H. Zlotnik. Clarendon, Oxford.
- Larkin, vd. (2019). Do house prices ride the wave of immigration?. *Journal of Housing Economics*, 46(2019), 1-8. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2019.04.002>.
- Lee, E. S. (1966). A theory of migration. *Demography*, 3(1), 47-57.
- Mabogunje, A. L. (1970). A systems approach to a theory of rural-urban migration. *Geographic Analysis*, 2, 1-18. <https://doi.org/10.1111/j.1538-4632.1970.tb00140.x>.
- Malthus, T.R. (1967). *Essay on the principle of population*, Seventh Edition (1798). Dent, London.
- Massey, D. S., Arango, J., Hugo, G., Kouaouci, A., Pellegrino, A. & Taylor J. E. (1993). Theories of international migration: A review and appraisal. *Population and Development Review*, 19(3), 431-466.
- Mussa, A., Nwaogu, U. G. & Pozo, S. (2017). Immigration and housing: A spatial econometric analysis. *Journal of Housing Economics*, 35, 13-25. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.01.002>.
- Ottaviano, G. I. P. & Peri, G. (2007). The effects of immigration on U.S. wages and rents: A general equilibrium approach. *CReAM Discussion Paper*, No 13/07, 1-51. <https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/14266/1/14266.pdf>.
- Park, H. M. (2011). Practical guides to panel data modeling: A step by step analysis using Stata. *Tutorial Working Paper*, Graduate School of International Relations, International University of Japan, [https://www.iuj.ac.jp/faculty/kucc625/method/panel/panel\\_iuj.pdf](https://www.iuj.ac.jp/faculty/kucc625/method/panel/panel_iuj.pdf).
- Petersen, W. (1958). A general typology of migration. *American Sociological Review*, 23(3), 256-266. <https://doi.org/10.2307/2089239>.
- Ravenstein, E.G. (1885). Laws of migration. *Journal of the Statistical Society*, 48(2), 167-235. <https://doi.org/10.2307/2979181>.
- Sá, F. (2011). Immigration and house prices in the UK. *IZA Discussion Paper Series*, No. 5893, 1-21.
- Saiz, A. (2007). Immigration and housing rents in American cities. *Journal of Urban Economics*, 61(2), 345-371. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2006.07.004>.
- Sanchis-Guarner, R. (2023). Decomposing the impact of immigration on house prices. *Regional Science and Urban Economics*, 100, 1-17. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2023.103893>.
- Stouffer, A.S. (1940). Intervening opportunities: A theory relating mobility and distance. *American Sociological Review*, 5(6), 845-867. <https://doi.org/10.2307/2084520>.
- T.C. İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Başkanlığı (2024). *Geçici koruma*. [Çevrim-ıci: <https://www.goc.gov.tr/gecici-koruma5638>], Erişim Tarihi: 18.10.2024.
- Topçu, E. (2020). OECD ülkelerinde uluslararası göçün konut fiyatlar üzerindeki etkisi. *Çankırı Karatekin Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 10(2), 427-443.
- Türkcan, B. (2015). Suriye krizi sonrası göçün Türkiye’de bölge ekonomilerine etkileri. *Adıyaman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (26), 769-795. <https://doi.org/10.14520/adyusbd.336497>.
- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (2024), *Elektronik veri dağıtım sistemi*. [Çevrim-ıci: <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php>], Erişim Tarihi: 18.08.2024.
- Türkiye İstatistik Kurumu (2023). *Uluslararası göç istatistikleri, 2020*, [Çevrim-ıci: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Uluslararası-Goc-Istatistikleri-2020-37212>], Erişim Tarihi: 18.08.2024.
- Türkiye İstatistik Kurumu (2024). *Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2024*, [Çevrim-ıci: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2024-53762>], Erişim Tarihi: 08.12.2024.
- Uluslararası Göç Örgütü. (2011). *Glossary on migration*. [Available at: [https://publications.iom.int/system/files/pdf/iml\\_34\\_glossary.pdf](https://publications.iom.int/system/files/pdf/iml_34_glossary.pdf)], Retrieved on August 25, 2024.
- Wallerstein, I. (2011). *Dünya sistemleri analizi bir giriş*, Bgst Yayınları – 43, 2. Basım, Hazırlayan: Taylan Doğan, Ömer F. Kurhan, Çeviren: Ender Abadoğlu, Nuri Ersoy, İstanbul.
- Wolpert, J. (1965). Behavioral aspects of the decision to migrate. *Papers in Regional Science*, 15(1), 159-169. <https://doi.org/10.1111/j.1435-5597.1965.tb01320.x>.
- Yerdelen Tatoğlu, F. (2020), *Panel veri ekonometrisi stata uygulamalı*. Genişletilmiş 5. Baskı, Beta Basım Yayım Dağıtım A. Ş., İstanbul.

Zelinsky, W. (1971). The hypothesis of the mobility transition. *Geographical Review*, 61(2), 219- 249.  
<https://doi.org/10.2307/213996>.

Zhu, J., Pryce, G. & Brown, S. (2019). Immigration and house prices under various labour market structures in England and Wales. *Urban Studies*, 56(9), 1801-1817.

## Extended Summary

### Impact of International Migration on Housing Prices: Empirical Analysis from Selected Regions of Türkiye

Fluctuations in the consumption levels that people need are effective in forming scientific research because every scientist is also an individual who lives in society and is exposed to social problems. As one of the problems mentioned, the issue of housing has been one of the significant discussions in recent years. Because in many countries, housing prices have increased more than the income of people. On the other hand, increasing migrations with the developments in technology are suggested as the reason for problems in the destination regions. Türkiye, one of the developing economies, has had to struggle with inflation for many years and continues to do so. In parallel with the inflationary process, another issue that draws as much attention as inflation in Türkiye is international migration. Accordingly, how international migration movements affect housing prices is one of the most crucial discussions in the current period. Most Turkish people think that housing prices have increased after international migration due to the increase in demand resulting from the increasing population. The most important indicator being used in the defense of this idea is the number of refugees and asylum seekers living in Türkiye. According to the statistics in the database of the United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR), the number of refugees and asylum seekers migrating to Türkiye is approaching the 4 million limit in official figures (UNHCR, 2024). Therefore, this study attempted to present scientific results on how housing prices in the Turkish economy are affected by international migration. Because the general view of the society in Türkiye on the migration-price relationship in the housing sector is based on observations and assumptions which are derived from various personal factors subjectively.

In the direction of the aim of this study, TR 10 (Istanbul), TR 31 (Izmir), TR 51 (Ankara), TR 62 (Adana, Mersin), TR 63 (Hatay Kahramanmaraş, Osmaniye) and TR C1 (Kilis, Adıyaman, Gaziantep) regions, known as the most migrant-intense regions in Türkiye, were selected as the research samples. The reference period of the study was determined as 2016-2020, the latest dataset available for all variables. Moreover the Covid-19 pandemic, which has had significant effects in the recent past, was also included in the empirical analysis. Thus, by utilizing panel data analysis, it is aimed to contribute to the empirical literature by investigating the housing price-migration relationship on a regional basis. The empirical model of the study was defined for six different economic regions as the cities that receive the most international migration in Türkiye. While the housing price index (HPI) in Türkiye was defined as the dependent (explained) variable, international migration was included in the model as the independent (explaining) variable. In addition, the producer price index (PPI) and housing interest rate (HIR), which are assumed to have an effect on housing prices and are key indicators of the housing market, were added as control variables in the empirical model. In addition, the impact of the Covid-19 global crisis, which started at the end of 2019 and whose effects were largely seen in 2020, was also included in the model through a dummy variable. In this direction, the reference period investigated by the empirical model consisted of annual data and 30 observations as 2016-2020. In the analyses conducted for the tested empirical model, natural logarithmic transformations (ln) of the variables (in order to be investigated in a homogeneous structure) were used. Thus, the empirical equation of the study written in panel data form is shown as follows:

$$\ln KFE_{it} = A_0 + A_1 \ln GÖÇ_{it} + A_2 \ln ÜFE_{it} + A_3 \ln KFO_{it} + Kvd - 19_{kukla} + u_t.$$

$$i = 1, 2, \dots, 6 \quad (7)$$

$t = 2016, 2017, \dots, 2020$

Empirical findings from the analysis, in addition to not confirming the general view for housing prices, provided information that was the opposite of the general view. This result showed that the effect of international migration on housing prices in Turkey is minus. This result firstly can be justified by the pushing effect of international migration. While migrants increases the demand for housing in the region, on the other hand, push native people who do not want to live with them to other regions. The departure of native population leaves a low-income group in the region (migrants) and makes the prices down. The second reason is related to the fact that migrants, who cannot adapt to the destination country, accept to work for very low wages in housing market. Another reason is the assets that migrants bring with them. These assets reduce the costs in the construction sector, where imported inputs are used intensively, and thus housing prices reduce. Finally, the fact that migrants use Türkiye as a transit country to reach on Europe can be cited as the reason. Because migrants have potential to accelerate the housing sector. After migrants leave for European countries, supply surplus may occur in the house production. In terms of other factors, while PPI is found as factor which affects HPI positively, HIR influences HPI negatively. Those factors are significant indicators for HPI. Therefore, the basic recommendations of this study are (i) precisely adjusted monetary and interest rate policy (ii) providing the stability of indicators affecting input prices in the housing sector -especially the exchange rate- with rational practices and (iii) supporting the producer with moderate fiscal policies when it is necessary.