

# ANADOLU ÜNİVERSİTESİ MESLEKİ EĞİTİM VE UYGULAMA DERGİSİ

Volume: 1, Issue: 2, p. 37-53, 2022

## FAİZ ORANLARI VE KONUT FİYAT ENDEKSİ ÇERÇEVESİNDE EMLAK SEKTÖRÜNE YÖNELİK LİTERATÜR ARAŞTIRMASI

LITERATURE RESEARCH ON THE REAL ESTATE INDUSTRY WITHIN THE FRAMEWORK  
OF INTEREST RATES AND HOUSING PRICE INDEX

Cansu UYGUN ŞEN<sup>1</sup>  
Yasemin Deniz KOÇ<sup>2</sup>

(Received 18.11.2022 Accepted 22.12.2022) – Research Article

### Özet

Piyasadaki faiz oranları tasarruf kavramıyla, bu kavram ise yatırımlarla doğrudan bir ilişki içerisindedir. Merkez bankası politikalarının ve küresel piyasalara göre şekillenen faiz oranlarının etkisini en fazla gösterdiği alan emlak sektörü olarak ifade edilmektedir. Emlak sektörünün odak noktası toplumun temel ihtiyaçlarından biri olan barınma olmakla birlikte yatırım faaliyetlerini de kapsayan ekonomik bir faaliyet alanıdır. Bu çalışmada Türkiye’deki faiz uygulamaları ve kapsamında emlak sektörüne ilişkin yapılmış çalışmaların incelenmesi amaçlanmıştır. Çalışmanın sonucunda ortaya çıkacak değerlendirmeler ile emlak sektöründe yer alan ya da emlak alım satımı yapmak isteyen bireylerin/kurumların faiz değişimlerine göre nasıl pozisyon almaları gerektiğini göstermesi açısından önem taşımaktadır. Emlak sektörü gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomiler lokomotif bir sektör olarak karşımıza çıkmaktadır. Emlak kavramının toplum kapsamında ihtiyaç, tüketim ürünü ve yatırım aracı olarak görülmekte ve toplam harcamaların içerisindeki payının da önemli oranlarda olduğu görülmektedir. Bu sebeple kural koyucu olan devlet mekanizmalarının yapacağı teşvikler sayesinde sektör içerisinde süreçlerin hızlanacağı ve sektörün gelişeceği söylenebilir.

**Anahtar Kelimeler:** Faiz oranları, Konut fiyat endeksi, Emlak, Emlak sektörü.

---

<sup>1</sup>Kütahya Dumlupınar Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Finansal Ekonomi Bölümü, caansu\_6@hotmail.com, ORCID: 0000-0001-7873-4643

<sup>1</sup>Kütahya Dumlupınar Üniversitesi, Kütahya Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Bankacılık ve Finans Bölümü, denizkoc12@gmail.com, ORCID: 0000-0001-8280-7657

## **Abstract**

Interest rates in the markets are directly related to the concept of savings, and this concept is directly related to investments. The real estate sector is the area where the effects of the interest rates shaped according to the central bank policies and global markets. The sector focuses on the concept of housing, which is one of the basic needs of the society, and is an economic activity area that also includes investment activities. In this study, it is aimed to examine the interest practices in Türkiye and the studies related to the real estate sector. The evaluations that will emerge as a result of the study are important in terms of showing how individuals/institutions in the real estate sector or who want to buy and sell real estates should take a position according to interest rate changes. The real estate sector emerges as a locomotive sector in developed and developing economies. Within the scope of society, need is seen as a consumption product and investment tool, and its share in total expenditures is seen to be significant. It can be stated that the processes within the sector will accelerate and the sector will develop with the incentives to be made by the state mechanisms that are the rule maker.

**Keywords:** Interest rates, Housing price index, Real Estate, Real Estate industry.

## **Giriş**

Piyasa faiz oranları tasarruflarla, tasarruflar ise yatırımlarla yakından ilişki içindedir. Faiz oranları ülkelerde yer alan Merkez Bankası politikalarına ve küresel boyuttaki finansal duruma göre şekillenirken en büyük etkisini emlak sektöründe göstermektedir. Emlak sektörü, toplumsal yapı içerisinde yer alan bireylerin temel ihtiyacı olan barınma kavramını odak noktası haline getiren ve bu doğrultuda çözüm yollarının bulunmasını sağlayan ekonomik bir faaliyet alanı olarak ifade edilmektedir. Emlak sektörünün ekonomi içerisinde ve aynı zamanda toplumun önemli yapı taşlarından biri olan hane halkının oluşturduğu bütçe içerisinde önemli bir yere sahip olduğu söylenebilir.

Literatür incelendiğinde konut talebine yönelik faktörler arasında fiyatların, faiz oranlarının, gelirlerin ve gelir dağılımlarının ve aynı zamanda demografik faktörler gibi değişkenlerin kullanıldığı görülmektedir. Konut arzına yönelik değişkenlerin ise fiyatlar ve faiz oranları, ve kentleşme olduğu görülürken aynı zamanda kural koyucu olan devletin politikaları gibi değişkenleri de kapsadığı göze çarpmaktadır. Kredi koşulları ve kredi faiz oranları konut talebinin belirlenmesinde önemli roller üstlenmektedir. En çok orta gelir grubunu içerisine dahil eden ve esnek bir biçimde geri dönüş imkânı sunan kredilerin konuta olan talebi yüksek bir biçimde etkilediği bilinmektedir (Çamoğlu ve Akıncı, 2012, s. 201). Bu durumun sebebinin düşük faiz oranlarının konut alımlarını kolaylaştırması olduğu söylenebilir. Yatırımların gerçekleştirilmesi ve özellikle de konut ile ilgili olan yatırım kararları hane halkı yatırımları ile benzer bir çizgide hareket etmekte ve karar verme süreçleri faiz oranlarına göre gerçekleştirilmektedir. Faiz oranlarının düşük bir biçimde seyretmesi kiracı konumunda olan bireyleri konut satın almaya yönlendirmekte, kira miktarları ve kredi ödemeleri arasındaki fark azaldıkça da satın alma davranışlarının gerçekleştirilmesi rasyonel bir çerçeve içerisine girmektedir. Enflasyonun yüksek bir biçimde seyrettiği piyasalarda ise normal koşullarda faiz oranlarının yükselmesi ve bu durumun da uzun vadede gerçekleşecek finansman olanaklarını olumsuz bir biçimde etkilemesi beklenmektedir. (Durkaya, 2002, s. 15). Böyle bir durum konut satın alma davranışı sergilemek isteyen bireyleri ya da kurumları doğrudan etkileyen bir unsur olarak karşımıza çıkacaktır.

Bu çalışmada Türkiye'deki faiz uygulamaları kapsamında emlak sektörüne ilişkin yapılmış çalışmaların incelenmesi amaçlanmıştır. Çalışma; ortaya çıkacak değerlendirmeler ile emlak sektöründe yer alan ya da emlak alım satımı yapmak isteyen bireylerin/kurumların faiz değişimlerine göre nasıl pozisyon almaları gerektiğini gösterdiği için önemlidir.

## **Kavramsal Çerçeve**

Emlak, ticari olarak ifade edilen taşınmazların ortak adı olarak ifade edilmektedir. Bahsedilen çerçeve içerisinde ofisler, işyerleri ve mağazalar olduğu gibi özellikle bireylerin ihtiyaçları doğrultusunda talep ettikleri evler, arsalar gibi taşınmazlar da bulunmaktadır. Emlak sektörünün uluslararası uygulamaları ele alındığında Amerika Birleşik Devletleri'nde 2007 yılında başlayan mortgage krizi, 2008 yılının sonlarına doğru küresel bir hal almış ve krizin başlangıç noktası olarak da konut ve emlak piyasası gösterilmiştir. İktisat literatüründe “büyük durgunluk” olarak adlandırılabilir krizler arasında en son yaşanan 2008 yılı küresel krizi emlak sektöründen kaynaklı bir kriz olarak tarihe not edilmiştir. Sorunun ana sebebi ise düşük faiz oranları ve bu faiz oranları sonucunda ortaya çıkan konut talebinin yükselmesi olarak ifade edilmektedir. Sektörde yer alan finansal kurumların da çeşitli enstrümanlar vasıtasıyla bu durumu körüklediği ve talebin artması yönünde teşviklerde bulunduğu açıklanmaktadır. Ayrıca 2006 yılından itibaren kullanılan kredilerin yapılarının sabit durumdan değişken duruma dönmesi ve aynı dönemde elde edilen gelirlerin sabit kalması sonucunda kredi ödemelerinde zorlukların yaşandığı bir dönem olmuştur (Korkmaz ve Tay, 2010, s. 5). Sancak ve Demirbaş'ın 2011 yılında ele aldıkları çalışmada ise İspanya'da sektörde krizin ilk zamanlarında yaşanan yaklaşık %15'lik küçülmenin, krizin ilerleyen aylarında (2008) %57'lere ulaştığı ifade edilmiştir. İngiltere'de ise 2008 yılında gerçekleşen yaklaşık %35'lik küçülme 2009 yılına gelindiğinde %24'ler seviyesine düşmüştür. Uzak doğuda ise özellikle Japonya'da krizin ilk etkileri, 2006 yılında daralmaya başlayan sektör ile birlikte, 2007 yılında %19 küçülerek kendisini göstermiş, 2009 yılına gelindiğinde ise, az da olsa bir büyümeye karşın, sektör krizin getirmiş olduğu olumsuz havadan derin bir biçimde etkilenmiştir.

Konu ile ilgili olarak Türkiye'de kentleşme üzerine yapılmış birçok araştırma bulunmakta ve bu araştırmaların kapsamı genel anlamda birbirleriyle benzerlikler göstermektedir. Ancak benzerliklerin yanında özellikle dönemselleştirme konusu kapsamında da farklılıkların olduğu gözlemlenmektedir (Çoban, 2012; Öztürk ve Fitöz, 2009; Lebe ve Akbaş, 2014; Kırıkkaleli vd., 2021; Aslan, 1994). İlk dönem olarak ele alınan 1930'lu yıllar kapsamında devletin uyguladığı sanayileşme ve ekonomi politikaları ile birlikte modernleşme kavramı odak noktası olarak ele alınmıştır. Kentler kapsamında oluşturulan endüstriyel alanlar dahilinde çalışanlar ve aileleri için kapsamında barınma, eğitim ve dinlenme imkanlarının olduğu “korunaklı konut alanları” oluşturulmuştur. Dönem kapsamında gerçekleşen devletçi düşünce yapısı ile birlikte özellikle konut sektörü alanında da büyük değişimler gerçekleştirilerek “modernleşme süreci”

başlatılmış ve endüstri odaklı oluşturulmaya başlanan kentler içerisinde toplumsal yapı dönüşümü gerçekleştirilmeye başlanmıştır (Arslan, 2014, s. 345).

Tarihsel olarak değerlendirilen ikinci dönemde (1960'lı yıllar) ise liberal ekonomi politikaları uygulanmaya başlanmış, kentleşmenin hızlanması ve bu durumun plansız bir biçimde gerçekleştirilmesi sonucunda konut ihtiyacının arttığı bir döneme girilmiştir. Makineleşme süreçlerinin ve verimlilik artışlarının ortaya çıkması ile birlikte kentlerin cazibesi artmış ve kırsal alanlardan kentlere doğru bir göç başlamıştır. Bu durum kentlerdeki konut ihtiyacını ve talebini hızla arttıran bir sürecin başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Konut taleplerinin sadece sayısal olarak karşılanması ve üretilen konutların ihtiyaç duyduğu gerekli alt yapı hizmetlerinin yerel yönetimler tarafından karşılanamaması sonucunda “gecekondu mahalleleri” ortaya çıkmaya başlamıştır. Özellikle alt yapı problemlerinin önüne geçebilmek ve kitlesel bir biçimde konut ihtiyaçlarını karşılayabilmek adına “konut kooperatifleri” oluşturulmuş ve alt orta gelir düzeyi üyeleri olan işçiler ve memurlar için devlet destekli konut kooperatifleri ortaya çıkmaya başlamıştır (Coşkun, 2016). Kural koyucu alt orta gelir düzeyine ait vatandaşların konut ihtiyaçlarını karşılarırken aynı zamanda kamu çalışanlarının ihtiyaçları için de lojman konusunu gündeme getirmiştir. Lojmanlar, orta gelir düzeyinin modern konutları biçiminde adlandırılmış ve orta grup için imajı yüksek ve aynı zamanda barınma ihtiyaçlarının karşılandığı bir olgu haline gelmiştir.

Günümüze kadar uzanan son dönemde ise 1980'li yıllarda uygulanmaya başlanan neo liberal politikalar ve 2000'li yıllarda ele alınan kent odaklı kalkınma programları ile birlikte “güvenlikli site tipi” konutlar oluşturulmaya başlanmıştır. 1980'li yıllarda uygulanan neo liberal politikalar ile birlikte üst ve orta gelir grubunun yerel yönetimden bekledikleri ihtiyaçlar site yönetimlerine devredilmiştir. Yerel yönetimlerin hizmet kapsamında olan temizlik, altyapı, güvenlik ve sosyal tesisler gibi ihtiyaçlar siteler tarafından karşılanmaya başlanmış ve sonuç olarak da yerel yönetimler güvenlikli site tipi konutlar için teşvik edici düzenlemelerin yer aldığı uygulamaları hayata geçirmiştir. Merkezi yönetim ise kent odaklı politikalar kapsamında “konutun piyasalaşması” kavramına destek verecek türden düzenlemeler gerçekleştirmiştir. Böylece devlet alt gelir grubu konut ihtiyacına odaklanırken, konut piyasası ise orta ve üst gelir grubunun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelmiştir. 2000'li yıllara gelindiğinde konut piyasası kapsamında üretilen güvenlikli siteler, barınma ihtiyaçlarının yanında yatırım amaçlı ve de sosyal statü simgesi olarak da görülmeye başlanmıştır (Polat ve Kartal, 2018, s. 64). Ancak bu kategoride yer alan konutların alt-orta gelir grubundan ziyade orta-üst gelir grubuna hitap etmesi farklı problemlerin ortaya çıkmasına sebep olabilmektedir.

Literatüre bakıldığında konut fiyat endeksi; belirli bir dönem içinde satılan konutların ortalama fiyatlarıdır. Ancak zamanla konutların varlığı, konumları, özellikleri ve bunların yanı sıra konut satışlarında meydana gelen farklılıklar da konut endeksi oluşturulurken ölçüme dahil edilen faktörler kapsamında değerlendirilmektedir. Konut fiyat endeksi Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından hesaplanırken “Tabakalanmış Ortanca Fiyat Yöntemi” nin kullanıldığı görülmektedir. Bu yöntem, konutları gruplandırarak görece ele alınan homojen tabakaları oluşturmakta ve oluşturulan tabakaların ortanca birim fiyatlarını ağırlandırmakta ve bu sayede genel fiyat endeksine ulaşmaktadır.

Kısa vadeli nominal faiz oranları enflasyon hedeflemesinin temel politika aracı olarak kullanılmaktadır. Merkez bankaları tarafından gerçekleştirilen değişiklikler kredilerde ve faiz oranlarında yansıma hızı ve derecesi açısından para politikası kapsamında önem taşımaktadır. Bu değişiklikler sonucunda ortaya çıkan maliyetler ise bankalar tarafından faiz oranlarına yansıtılmaktadır. Tam rekabet koşullarının ele alındığı ve bilginin yüksek önem derecesine sahip olduğu piyasalarda politika faiz oranlarında gerçekleşen değişimlerin faiz oranlarının geneline de yansımaları beklenen bir durum olarak ortaya çıkmaktadır.

Faiz oranlarının konut piyasasını etkilediği makroekonomik değişkenler arasında; milli gelir, tasarruf, üretim ve yatırım gibi kavramlar oluşturmaktadır. Piyasadaki yüksek faiz oranları hane halkları arasında tasarruf kaleminin artmasına yardımcı olurken yatırım amacıyla kullanılacak olan konut taleplerini de azaltmaktadır (Durkaya, 2002, s. 29). Giussani vd.’nin 1992 yılında gerçekleştirdikleri çalışmada, Avrupa şehirleri üzerinde 1983-1991 tarihleri arasındaki verileri ele alarak “emlak değerleri” ve “ekonomik dalgalanmalar” arasındaki ilişkiyi incelemişler, sonuç olarak ise reel gayrisafi yurtiçi hasıla ve işsizlik oranı gibi talep tarafından desteklenen değişkenlerin emlak değerlerini açıkladığını ifade etmişlerdir. Englund ve Ioannides ise 1997 yılındaki çalışmalarında OECD ülkelerinden 15’ini seçerek 1970-1992 yılları arasında konut fiyatlarındaki dinamikleri karşılaştırmışlar ve faiz oranlarının konut fiyatları üzerinde negatif bir etkisi olduğunu ancak gayrisafi yurtiçi hasılanın pozitif bir etkisi olduğunu ifade etmişlerdir. Holly ve Jones (1997) ise İngiltere kapsamında 1939-1994 yılları arasında gerçekleştirdikleri geniş çaplı çalışmada konut fiyatları ile konut arzı, faiz oranı, reel gelir ve nüfus değişkenlerinin arasındaki ilişkiyi araştırmışlar ve en önemli belirleyicinin reel gelir değişkeni olduğunu ifade etmişlerdir (Kolcu ve Yamak, 2018). Yapılan çalışmalar arasında genel olarak konut fiyatları ile gelirler ve faiz oranları gibi temel makroekonomik değişkenler arasında uzun dönemde bir dengenin olduğunu varsayan çalışmalar olduğu gibi değişkenler arasında dengenin mevcut olmadığını ifade eden çalışmaların olduğu da

görülmektedir. Örnek olarak Case vd.'nin 2003 yılında gerçekleştirdikleri araştırmada Amerika Birleşik Devletleri'nde gerçekleşen ve 2000 yılı sonrasında konut fiyatlarında hızlı olarak nitelendirilebilecek artışın "balon" bir artış olup olmadığını araştırmışlardır. Buna göre, eyaletlerin bir kısmında gelirlerde meydana gelen büyümenin konut fiyat artışlarını açıklayabildiği, diğer eyaletlerde ise gelir artışının yanında istihdam, işsizlik ve faiz oranları gibi değişkenlerin de konut fiyat artışlarını açıkladığını belirtmişlerdir.

## **Literatür İncelemesi**

### **Emlak sektörüne ilişkin yapılmış çalışmalar**

Emlak sektörü kapsamında literatürde yer alan çalışmaların ağırlıklı olarak reklam ve pazarlama alanlarında olduğu görülmektedir. Ayrıca bahsi geçen alanın dışında; bilgi yönetimi, bilişim, girişimcilik, franchising ve çevresel koşullar olarak ifade edilebilecek alanlarda çalışmalara da ulaşmak mümkündür.

Reklam ve pazarlama alanında gerçekleştirilen çalışmalar incelendiğinde [Özsaçmacı ve Dursun (2022); Güneş ve Özgüner (2021); Çikler (2008), Aykol (2020); Gedik ve Etlioğlu (2018)] çalışmalarına ulaşılmıştır. Özsaçmacı ve Dursun (2022) yılında gerçekleştirdikleri çalışmada emlak sektörü faaliyet alanında tüketicilerin demografik özelliklerinin marka tercihleri ve marka kişiliklerinin oluşumu üzerine etkisini ele almış olup katılımcıların tercih ettikleri kurumsal firmalarda cinsiyet ve yaş değişkenleriyle alakalı anlamlı bir ilişki olmadığı; katılımcıların meslekleri, eğitim durumları ve gelir durumlarının tercih sebeplerini etkileyen değişkenler olduğu bulgusuna ulaşmışlardır. Güneş ve Özgüner (2021) ise çalışmalarında, satış elemanlarının emlak sektörü kapsamındaki rollerinde güven kavramını ele almışlardır. Bu araştırmada, özellikle alanda gayrimenkul danışmanlığı gerçekleştiren bireylere karşı cinsiyet değişkeni yönünden anlamlı sonuçlara ulaşılmış ve "güven verme" noktasında cinsiyetler arasında farklılık yaşandığı sonucuna ulaşılmıştır. Çikler (2008), emlak sektörünü pazarlama planı ve alternatif pazar araştırması kapsamında ele aldığı çalışmasında, alıcıların pazarda bulunan satıcılar arasından seçim yapması konusunda, alıcıların süreç içerisinde izledikleri pazarlama ve satış stratejilerinin, karar verme süreçlerinde etkisi olduğunu ifade etmiştir. Aykol (2020) çalışmasında emlak sektörü içerisinde dijital pazarlamanın önemine değinmiştir. Emlak sektörü kapsamında dijital pazarlama iletişim kampanyaları ve dijital iletişim kanallarının kullanımı konularında gerçekleştirilen araştırmada dijital pazarlama kanallarında gerçekleştirilecek paylaşımlarda güven, tatil, huzur gibi kavramların öne çıkarılması etkileşimi arttırıcı bir durum olacaktır öngörüsü ifade edilmiştir. Gedik ve Etlioğlu (2018) ise internette

emlak pazarlaması konusunu ele aldıkları çalışmalarında katılımcıların demografik özellikleri ile emlak şirketinden talep ettikleri e-hizmet kalitesi arasında anlamlı bir ilişki bulunmadığını, emlak komisyonculuğu ile ilgilenen bireylerin e-hizmet kalite anlayışları ile müşteri bağlılığı ve müşteri memnuniyeti arasında ise pozitif yönlü bir ilişki bulunduğunu tespit etmişlerdir.

Bilgi yönetimi ve bilişim ekseninde yapılan çalışmalar incelendiğinde [Önder (2021), Rodoplu vd. (2013), Erkurt ve Yıldırım (2021), Özcan ve Ersöz (2017)] çalışmalarına ulaşılmıştır. Önder (2021) yılında gerçekleştirdiği çalışmada gayrimenkul 4.0 ve emlak yönetimi kapsamında dijitalizasyon kavramını ele almış ve özellikle dışsal şoklar ve çevresel koşullar kapsamında emlak sektöründeki tedbirlere ve küresel değişimlere karşı sektörün teknoloji ile birlikte ele aldığı savunma mekanizması üzerinde durmuştur. Rodoplu Şahin ve Uslu (2013), emlak sektöründeki değişimi bilgi yönetimi etkisi kapsamında incelemişlerdir. Çalışmada geleneksel emlak firmalarının teknolojik dönüşümler kapsamında oluşacak etkileri değerlendirerek stratejiler geliştirmesi, yatırımlarını planlaması, eğitim faaliyetlerini planlaması ve bilgi teknolojilerinin sağladığı imkanları içselleştirme zorunlulukları ele alınmıştır. Erkurt ve Yıldırım (2021), emlak sektörü kapsamında büyük veri konusunu ele aldıkları çalışmalarında “görselleştirme” kavramını konut tercihi yönüyle ele almışlardır. Özcan ve Ersöz (2017) ele aldıkları çalışmada emlak sektörü kapsamında bilişim teknolojilerinin kullanımı konusunu tahmin modellemesi ile gerçekleştirmişlerdir. Bilgi teknolojileri kullanımı vasıtasıyla portföy oluşturma, akıllı bina uygulamalarına ilişkin taleplerin ortaya çıkarılması ve doğru karar verme süreçlerinin ortaya konulması amacıyla tahmin modellemesi gerçekleştirmişlerdir.

Girişimcilik ve franchising kapsamında gerçekleştirilen çalışmalar incelendiğinde [Arslan (2015), Keskin Köylü ve Aydoğdu (2015), Arslan (2014)] çalışmalarına ulaşılmıştır. Arslan (2015) çalışmada emlak sektörü kapsamında bireysel girişimcilik bakış açısından çevresel belirsizliğin düzenleyici rolü konusunu ele almış ve örnekleme yer alan imtiyaz sözleşmeli ve bağımsız emlak girişimlerinin her ikisinin de girişimci özelliklere sahip olduğunu ifade etmiştir. Ayrıca düzenleyici rollerin örnekleme içerisindeki dağılımı ifade edilmiş ve gruplar içerisindeki çevresel belirsizlik oranı arttıkça girişimci olma eğilimleri üzerindeki etkisini incelemiştir. Keskin vd. (2015) ise emlak sektörü içerisinde yer alan franchising uygulamalarının sektörün büyümesi üzerine olan etkisini ele aldıkları çalışmalarında, franchising sisteminin alandaki etkisini irdelemişler ve rekabet gücü konusunda avantaj sağlayan bir durum olduğunu ifade etmişlerdir. Arslan (2014) ise emlak sektöründe bireysel girişimcilik kavramını düzenleyici odaklar kuramı kapsamında ele almıştır. Buna göre bağımsız emlak girişimciliğine yönelenlerin



“yönelimci düzenleyici” odaklı bireyler oldukları, imtiyaz sözleşmeli emlakçılığı tercih edenlerin de daha çok “kaçınmacı” odaklı bireyler oldukları ortaya çıkarılmıştır.

Çevresel koşullar ekseninde gerçekleştirilen çalışmalar incelendiğinde ise Turan (2017), Demir (2021) ve Töre (2015)’nin çalışmalarına ulaşılmıştır. Turan (2017) çalışmasında emlak sektörünün gelişmesinde ve konut sorununun çözümünde kooperatif ve sertifika modelleri üzerinde durmuş, araştırma sorularının cevaplanmasında ise bahsi geçen modellerin olumlu ve olumsuz yönlerinden bahsetmiştir. Demir (2021) ise yakın geçmişin önemli bir çevresel koşulu olan covid-19 salgın sürecinin emlak sektörüne etkileri üzerinde durmuştur. Çalışmaya göre temelleri her ne kadar sağlam olsa da emlak sektörünün çevresel koşullar kapsamında ortaya çıkan sosyal, ekonomik ve siyasal problemlere karşı direncinin zayıf olduğu bulgusuna ulaşılmıştır. Töre (2015) ise çevresel dönüşüm ekseninde emlak sektörünü ele almış olup değişim ve dönüşüm olgularının kaçınılmaz olduğu ancak bu olguların toplum üzerinde bölgesel şoklarla ve travmalarla gerçekleşmesi sonucu problemlerin ortaya çıkabileceğini ifade etmiştir.

### **Faiz oranlarına ilişkin yapılmış çalışmalar**

Faiz oranlarına yönelik çalışmalar incelendiğinde çalışmaları makroekonomik değişkenler ile ilişkileri ve ekonomi sektörü ile ilişkileri olmak üzere iki ana grupta toplamak mümkündür.

Makroekonomik değişkenler ile faiz oranları arasındaki ilişkileri ele alan çalışmalar incelendiğinde Tokmakçioğlu ve Özçelebi (2018), Kofoğlu vd. (2018), Baktemur (2020), Şenol (2021), İskenderoğlu ve Akdağ (2019)’ın çalışmalarına ulaşılmıştır. Tokmakçioğlu ve Özçelebi (2018) çalışmalarında kısa ve uzun vadeli faiz oranları ile reel döviz kuru arasındaki etkileşimleri Amerika Birleşik Devletleri ve İngiltere kapsamında ele almış ve daraltıcı para politikalarının reel döviz kurunun değer kazanmasını sağlayacağı ve ekonomiye yönelik güveni arttıracığı yönünde bulgular ortaya çıktığını ifade etmişlerdir. Kofoğlu vd. (2018), faiz oranları ile döviz kurları ve çekirdek fiyat endeksleri arasındaki ilişkileri ele almışlardır. Çalışmada döviz kurları ile faiz oranları arasındaki nedensellik ilişkisi ortaya konulmaya çalışılmış ve değişkenler arasındaki geçişkenlik süreçleri incelenmiştir. Baktemur (2020) çalışmasında gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde enflasyon ve faiz oranları arasındaki nedensellik ilişkisini ele almış ve G7 ülkeleri ve gelişmekte olan ülkeler için enflasyon ve faiz oranları arasında çift yönlü nedensellik olduğunu ortaya koymuştur. Şenol (2021) ise faiz oranları ve makroekonomik değişkenlerden borsa endeksi, döviz kuru ve CDS (Credit Default Swap – Kredi Temerrüt Swapleri) primleri arasındaki oynaklık yayılımlarını incelemiştir. Araştırmada

değişkenler arasında karşılıklı, tek yönlü, negatif ve pozitif yönlü oynaklık ilişkisi olduğu ortaya konulmuştur. İskenderoğlu ve Akdağ ise 2019 yılında ele yaptıkları çalışmada petrol fiyatları, döviz kuru ve altın fiyatları ile faiz oranları arasındaki nedensellik ilişkisini incelemişler ve bu nedensellik ilişkilerinin değişkenler kapsamındaki vadelerini ortaya koymaya çalışmışlardır.

Ekonomi sektörü ile ilgili olan çalışmalar incelendiğinde [Büyükoğlu vd. (2022), Çonkar ve Gökgöz (2021), Çulha (2019), Öztürk ve Durgut (2011), Ata vd. (2016)] çalışmalarına ulaşılmıştır. Büyükoğlu vd. (2022) çalışmalarında ekonomik özgürlük ve borçlanma faiz oranları arasındaki ilişkileri ele almışlardır. G20 ülkeleri örneklemine ele alan çalışmada borç verme faiz oranı ile ekonomik özgürlük arasında negatif yönlü bir ilişki tespit edilmiş, ekonomik özgürlük arttıkça borç verme faiz oranının azalmakta olduğu görülmüştür. Çonkar ve Gökgöz (2021) yaptıkları çalışmada faiz oranlarını katılım bankaları kâr payı oranlarını etkileyen faktörler içerisinde ele almış ve katılım bankalarının vade oranlarının geleneksel faiz oranları ile neredeyse aynı olduğu sonucuna ulaşmışlardır. Çulha ise 2019 yılında gerçekleştirdiği araştırmasında faiz oranları ile BİST-100 endeksi ve BİST sektör endeksleri arasındaki ilişkiyi ele almıştır. Çalışmada faiz oranları ile konu edilen değişkenlerin bir kısmı üzerinde negatif bir etki olduğu ortaya konulurken bir kısmı ile aralarında doğru bir nedensellik ilişkisinin saptandığı belirtilmiştir. Öztürk ve Durgut (2011) ise araştırmalarında Türkiye kapsamında faiz oranlarının belirleyicilerini ortaya koymaya çalışmışlardır. Araştırmada makroekonomik değişkenlerin yanı sıra para arzı ve fiyatlar genel düzeyi ile de karşılaştırma gerçekleştirilmiş ve değişkenler arasındaki ilişkilerin yönleri ortaya konulmaya çalışılmıştır. Ata vd. (2016) ise faiz oranları ile kâr payı oranları arasındaki nedensellik ilişkisini ele almışlardır. Araştırmada kısa vadeli faiz oranlarından kar payı oranlarına doğru tek yönlü bir nedensellik ilişkisi varken uzun vadeli oranlar arasında ise çift yönlü nedensellik ilişkisinin olduğu ortaya konulmaya çalışılmıştır.

### **Konut fiyat endeksine ilişkin yapılmış çalışmalar**

Konut fiyat endeksi ile ilgili gerçekleştirilen araştırmaların genellikle makroekonomik değişkenler ile olan anlamlılık ilişkilerinin ele alındığı çalışmalar olduğu görülmektedir. Eryüzlü ve Ekici (2020) konut fiyat endeksinin reel döviz kuru ile olan ilişkisini ele aldıkları çalışmalarında döviz kurunun konut fiyatları üzerinde etkisi olduğu bulgusuna ulaşmıştır. Paksoy vd. (2014), konut fiyat endeksi ile enflasyon arasındaki ilişkiyi araştırdıkları çalışmalarında konut fiyat endeksinin coğrafi anlamda enflasyonist baskıya sebep olduğu sonucuna ulaşmışlardır. Adana Karaağaç ve Altınırnak (2018), çalışmalarında konut fiyat endeksi ve araştırmacıların seçtikleri değişkenler arasındaki nedensellik ilişkisini

incelenmişlerdir. Buna göre özellikle düzey bazlı endeksler ve değişkenlerin arasındaki ilişki yönü bölgelere göre farklılık göstermektedir. Yalçın vd. (2017), bölgesel bazlı konut fiyat endeksi ile ekonomik güven endeksi arasındaki ilişkiyi ekonometrik analiz kapsamında ele almışlar ve bölgesel kapsamda nedensellik tespit etmişlerdir. Akkaya (2019) ise hedonik konut fiyat endeksini etkileyen faktörlerin analizini gerçekleştirdiği çalışmasında altın fiyatları hariç belirlenen diğer değişkenlerin uzun dönemde hedonik fiyat endeksi üzerinde etkili olduğu sonucuna ulaşmıştır.

### **Genel Değerlendirme ve Sonuç**

Türkiye’de 1998 yılından itibaren fiyat istikrarını öncelikli hedef olarak ele alan para politikaları, “enflasyon hedeflemesi” kavramını stratejilerine dahil etmektedir. 2002-2006 yılları arasında uygulanan örtük enflasyon hedeflemesi 2006 yılından sonra yerini açık enflasyon hedefine bırakmış ve maliye politikaları kapsamında bahsi geçen amaçlara uygun olarak “faiz dışı fazla” hedefini ele almıştır. Diğer bir ifadeyle sıkı para politikası eşittir sıkı maliye politikası anlayışı hakimdir. 2019 yılının sonunda ise ekonomik ve ticari faaliyetler anlamında canlılık görülmüş ve bu canlılık covid-19 salgının başlangıcı olan 2020 yılı Mart ayına kadar devam etmiştir. 2020 yılının Mart ayı ile birlikte küresel boyutta kendisini gösteren bir dış şok olan salgın süreci uluslararası piyasaları etkilediği gibi Türkiye’yi de etkisi altına almıştır (Sönmez, 2009, s. 42). Daha sonra günümüze kadar olan süreçte ele alınan açık enflasyon hedeflemesi kapsamında değerlendirmeler gerçekleştirilmiş ve bu doğrultuda kısa vadeli faiz oranları araç olarak kullanılmaya başlanmıştır. Ayrıca faiz oranlarındaki değişiklikler ise enflasyon beklentilerindeki değişikliklerle ilişkilendirilmeye çalışılmıştır.

Merkez bankalarının politika kurguları, enflasyonda meydana gelen değişmelerle birlikte faiz oranlarındaki değişikliği ele alarak enflasyonun toplam talep yoluyla etkilenmesi üzerine oluşturulmaktadır. Örnek olarak, normal koşullarda, enflasyon beklentilerindeki olumsuz durumlarda politika faiz oranının yükselmesi ve bağlı olarak piyasa faiz oranlarının da artması beklenmektedir. Bu durumda toplam talep aşağıya doğru bir seyir izleyecek ve bu sayede talep kanalları tarafından ortaya çıkacak olan fiyat hareketlerini de baskılayıcı bir şekilde görmek mümkün olacaktır (Balaylar ve Duygulu, 2011, s. 290). Ancak günümüzde bu durumun aksi politikaların gerçekleştirildiği ve fiyat hareketlerinin yükseliş trendi göstererek dengesiz bir biçimde ilerlediği görülmektedir.

Türkiye’de 2001 yılında yaşanan bankacılık krizi sonrasında uygulanan ekonomi programlarıyla enflasyon ve buna bağlı olarak faiz oranları aşağıya doğru bir seyir izlemeye

başlamış ve döviz kurlarındaki dalgalanma minimize edilmiştir. Ekonomik konjonktürde yaşanan güvenli seyir ve ulusal para birimindeki değer artışı, yabancı yatırımcıların konut talebinin karşılanması, kentsel dönüşüm projelerinin hız kazanması ve yatırım araçlarındaki getirilerin konut fiyatlarındaki getirilere göre düşük kalması konut fiyat artışını sağlayan faktörlerden bazılarıdır (Eğilmez, 2019). 2019 yılına gelindiğinde özellikle ilk döneminde gerçekleşen konut satışları 505.000 adetken 2020 yılının aynı döneminde bu rakam %23,5'lik bir artışla 624.000 olmuştur. Bu artışın en önemli sebebi olarak covid-19 salgını nedeniyle gerçekleşen ilk kapanmanın sona ermesi, özellikle kamu bankalarının kredi faizlerinde gerçekleştirdiği düşüş ve salgın sebebiyle konut taleplerinde yaşanan ertelemenin sona ermesi olarak ifade edilmektedir. Ayrıca son yıllarda yaşanan yeni konut arzında meydana gelen düşüş de talebin yükselmesine neden olan bir faktör olarak ortaya çıkmıştır. Sektör içerisinde bekleyen konutlara olan talebin artması da sektördeki stokları aşağıya çeken bir unsur olarak göze çarpmaktadır. 2019 yılı Temmuz ayında gerçekleşen konut kredileri faiz oranlarındaki düşüş, haftalık anlamda artışlar sergilese de 2020 yılının Haziran ayına kadar devam etmiş ve oran %1,65'ten %0,73 seviyelerine kadar gerilemiştir. 2019 yılı Temmuz ayında %21,65 olarak belirlenen faiz oranı 2020 yılı Temmuz ayı içerisinde %9,14 seviyesine kadar düşmüştür.

Karadaş ve Salihoğlu 2020 yılındaki gerçekleştirdikleri çalışmalarında belirttikleri üzere; kamu bankaları kapsamında konut kredileri hacmi toplam hacme göre kıyaslandığında 2019 yılı içerisinde %51 seviyelerinde yer almaktayken, bu oranın 2020 yılında %60 seviyelerinde seyrettiği görülmüştür. Özel bankalar açısından değerlendirildiğinde ise bu oranlar 2019 ve 2020 yıllarında yerli kısımda %25-%18,77 ve yabancı kısımda ise %17,5-%13 olarak ifade edilmektedir. Toplam krediler ise 3,25 trilyon Türk Lirası olarak görülürken, bireysel kredilerin bu rakam içerisindeki payı %21,5'tir.

Emlak sektörü hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerin ekonomilerinde lokomotif bir sektördür. Konutların toplum içerisinde yer alan bireyler ya da kurumlar tarafından ihtiyaç, tüketim ürünü ya da bir yatırım aracı olarak görülmekte ve konut için gerçekleştirilen harcamaların da toplam harcamalar içerisinde önemli bir paya sahip olduğu dikkat çekmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre son 15 yılda gerçekleştirilen hane halkı tüketim harcamalarının ortalama olarak %27'si emlak sektörü (kira ve konut harcamaları) kapsamında değerlendirilmekte ve bu oranın genel anlamda ele alınan tüketim harcamaları içerisinde en yüksek paya sahip olduğu görülmektedir (Kolcu ve Yamak, 2018). Konut yatırımlarının sabit sermaye yatırımları içerisindeki payı incelendiğinde ise 1994-1999 yılları arasında imalat sanayi yatırımlarından daha fazla paya sahip olduğu görülmektedir. 1999 yılı sonrasında ise

imalat sanayi yatırımları payı birinci sıraya yükselirken, ikinci sırada ulaştırma sektörü yatırımları, üçüncü sırada ise konut yatırımları yer almaktadır. Konut sektörüne gerçekleştirilen yatırımların toplam yatırımlar içerisindeki payı 2021 yılında %10 seviyesindedir. Kural koyucu olan devletin diğer sektörlerde gerçekleştirdiği teşvikler konut sektöründe de gerçekleştirildiğinde sektör süreçlerindeki gelişimin artacağını söylemek yanıltıcı olmayacaktır.

### **Kaynakça**

- Adana Karaağaç, G. ve Altınırnak, S. (2018). Türkiye Konut Fiyat Endeksi ve Düzey Bazlı Konut Fiyat Endeksleri ile Seçili Değişkenler Arasındaki Nedensellik İlişkisi. *Karadeniz Uluslararası Bilimsel Dergi*, 39(39), s. 222-240.
- Akkaya, M. (2019). Hedonik Konut Fiyat Endeksini Etkileyen Faktörlerin Analizi. *Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 33(2), s. 435-454.
- Arslan, H. (2014). Türkiye'nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi. *Akademik bakış dergisi*, 40, ISSN:1694-528X.
- Arslan, A. (2015). Bireysel Girişimcilik ve Düzenleyici Odaklar Kuramı İlişkisinde Çevresel Belirsizliğin Düzenleyici Rolü: Emlak Sektöründe Bir Araştırma. *JED/GKD*, 10(1), s. 147-166.
- Aslan, M. H. (1994). Türkiye'de Konut Finansmanı: Toplu Konut Fonu Finansman ve Konut Üretim Modeli, Son Gelişmeler ve Öneriler. *Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 15(1), s. 1-14.
- Ata, H. A., Buğan, M. F. ve Çiğdem, Ş. (2016). Kar Payı Oranları ile Mevduat Faiz Oranları Arasındaki Nedensellik İlişkisi. *Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 25(1), s. 17-28.
- Aykol, Z. (2020). *Emlak Sektöründe Dijital Pazarlamanın Önemi: Noyanlar Şirket Grubu Alan Çalışması*. Yüksek Lisans Tezi, Doğu Akdeniz Üniversitesi.
- Baktemur, F. İ. (2020). Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Enflasyon ve Faiz Oranları Arasındaki Nedensellik İlişkisi. *Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 29(3), s. 149-158.
- Balaylar, N. A. ve Duygulu, A. A. (2011). Türkiye'de Faiz Politikası ve Toplam Talep İlişkisi. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 16(1), s. 275-298.

- Büyüköğlü, B., Buyuran, B. ve Ekşi, İ. H. (2022). Ekonomik Özgürlük ve Borçlanma Faiz Oranları Arasındaki İlişkinin Analizi. *Alanya Akademik Bakış Dergisi*, 6(3), s. 2667-2682.
- Case, K. E., Quigley, J. M. ve Shiller, R. J. (2003). Home-buyers, Houseing and the Macroeconomy. *Berkeley program on Housing and Urban Policy Working Papers*.
- Coşkun, Y. (2016). Türkiye Konut Piyasasında Talep Eğilimleri ve Bilgi Bakışsızlığına Yönelik Politika Önerileri. *Bankacılar Dergisi*, 96, s. 122-136.
- Çamoğlu, S. M. ve Akıncı, M. (2012). Türkiye’de Sektörel Banka Kredilerinin Gelişimi: Bir Zaman Serisi Analizi. *Yönetim ve Ekonomi*, 19(1), s. 193-210.
- Çikler, Y. (2008). *Emlak Sektöründe Pazarlama Planının Değerlendirilmesi ve Alternatif Pazar Araştırması Sistematiği Önerisi*. Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67(3), s. 75-108.
- Çonkar, M. K. ve Gökgöz, H. (2021). Katılım Bankaları Kar Payı Oranlarını Etkileyen Faktörler: Mevduat Faiz Oranları ve Kar Payı Oranlarının Yakınlığıyla İlgili Bir Değerlendirme. *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 13(1), s. 235-251.
- Çulha, E. (2019). *Faiz Oranları, BİST-100 Endeksi ve BİST Sektör Endeksleri Arasındaki İlişki*. Yüksek Lisans Tezi, Pamukkale Üniversitesi.
- Demir, K. (2021). Covid-19’un Türkiye Emlak Sektörüne Etkileri: Emlak Sektöründeki Değişiklikler, Fırsatlar, Alınması Gereken Tedbirler. *Atlas Journal*, 7(42), s. 2002-2013.
- Durkaya, M. (2002). *Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi*. Yayınlanmamış Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Trabzon.
- Englund, P. ve Ioannides, Y. M. (1997). House Price Dynamics: An International Empirical Perspective. *Journal of Housing Economics*, 6, s. 119-136.
- Erkurt, E. (2020). Büyük Veri Görselleştirme: Emlak Sektörüne İlişkin Bir Uygulama. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Özel Sayı, s. 38-57.
- Erkurt E. ve Yıldırım, İ. E. (2021). Bir Büyük Veri Görselleştirme Uygulaması Olarak Konut Tercih İnfografikleri. *KOCATEPEİİBFD*, 23(1), s. 36-52.

- Eryüzlü, H. ve Ekinci, S. (2020). Konut Fiyat Endeksi ve Reel Döviz Kuru İlişkisi: Türkiye Örneği. *Journal of Economic Business and Political Researches*, 5(12), s. 97-105.
- Gedik, H. ve Etliloğlu M. (2018). İnternette Emlak Pazarlaması. *Turkish Studies*, 12(32), s. 79-94.
- Giussani, B., Hsai, M. ve Tsolacos, S. (1992). A Comparative Analysis of the Major Determinants of Office Rental Values in Europe. *Journal of Property Valuation and Investment*, 11, s. 157-173.
- Güneş, M. ve Özgüner, Z. (2021). Satış Elemanlarının Emlak Sektöründeki Rolünün Belirlenmesinde Güven Unsurunun Önemi. *R&S – Research Studies Anatolia Journal*, 4(1), s. 13-29.
- Holly, S. ve Jones, N. (1997). House Prices Since the 1940s: Cointegration, Demography and Asymmetries. *Economic Modelling*, 14, s. 549-565.
- İskenderoğlu, Ö. ve Akdağ, S. (2019). Risk İştahı ile Petrol Fiyatları, Döviz Kuru, Altın Fiyatları ve Faiz Oranları Arasında Nedensellik Analizi: Türkiye Örneği. *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 20(1), s. 1-14.
- Karadaş, H. A. ve Salihoğlu, E. (2020). Seçili Makroekonomik Değişkenlerin Konut Fiyatlarına Etkisi: Türkiye Örneği. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 16(1).
- Keskin Köylü, M. ve Aydoğdu, S. (2015). Franchising'in Emlak Sektöründeki Büyümeye Etkilerinin Bir Analizi. *14. Ulusal İşletmecilik Kongresi, Aksaray*.
- Kırıkkaleli, D., Athari, S. A. ve Ertuğrul, H. M. (2021). The Real Estate Industry in Turkey: A Time Series Analysis. *The Service Industries Journal*, 41(5-6), s. 427-439.
- Kofoğlu, İ. H., Küçükale, Y. ve Yamak, R. (2018). Faiz Oranları, Döviz Kurları ve Çekirdek Fiyat Endeksleri Arasındaki Dinamik İlişkiler: Türkiye Örneği. *Anemon Muş Alparslan Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 6(6), s. 1111-1118.
- Kolcu, F. ve Yamak, N. (2018). Gelir ve Faiz Oranlarının Konut Fiyatları Üzerindeki Kısa ve Uzun Dönem Etkileri. *UIİD-IJEAS*, Prof. Dr. Harun Terzi Özel Sayısı, s. 141-152.
- Lebe, F. ve Akbaş, Y. E. (2014). Türkiye'nin Konut Talebinin Analizi: 1970-2011. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 28(1), s. 57-83.
- Mutlu Çamoğlu, S. ve Akıncı, M. (2012). Türkiye'de Sektörel Banka Kredilerinin Gelişimi: Bir Zaman Serisi Analizi. *Yönetim ve Ekonomi dergisi*, 19 (1), s. 196-210.

- Önder, H. G. (2021). Gayrimenkul 4.0 ve Emlak Yönetiminde Dijitalizasyon. *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, 20(79), s. 1341-1357.
- Özcan, O. ve Ersöz, T. (2017). Emlak Sektöründe Bilişim Teknolojilerinin Kullanımı ve Bir Tahmin Modellemesi. *International Symposium on Industry 4.0 and Applications*, Karabük: Türkiye.
- Özsaçmacı, B. ve Dursun, T. (2022). Tüketicilerin Demografik Özelliklerinin Marka Tercihleri ve Marka Kişiliği Oluşumu Üzerine Bir Araştırma: Emlak Sektörü Örneği. *Fiscaoeconomia*, 6(2), s. 499-527.
- Öztürk, N. ve Durgut, D. (2011). Faiz Oranlarının Belirleyicileri: Türkiye İçin Ampirik Bir Analiz. *Uluslararası Alanya İşletme Fakültesi Dergisi*, 3(1), s. 117-144.
- Öztürk, N. ve Fitöz, E. (2009). Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5(10), s. 21-46.
- Paksoy, S., Yöntem, T. ve Büyükçelebi, B. (2014). Konut Fiyat Endeksi ve Enflasyon Arasındaki İlişki. *ASSAM*, 1(2), s. 54-69.
- Polat, Y. ve Kartal, M. (2018). Cumhuriyetten Günümüze Türkiye’de Modernleşme Bağlamında Dışa Kapalı Konut Üretimi. *Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 10(4), s. 63-76.
- Rodoplu Şahin, D. ve Uslu, T. (2013). Bilgi Yönetiminin İnşaat ve Emlak Sektöründeki Dönüşüme Etkisinin İncelenmesi. *Bilgi Ekonomisi ve Yönetimi Dergisi*, 8(2), s. 41-58.
- Sancak, E. ve Demirbaş E. (2011). Küresel Ekonomik Kriz ve Türkiye Konut Sektörüne Etkileri. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 16(3), s. 171-190.
- Sönmez, S. (2009). “Türkiye Ekonomisinde Neoliberal Dönüşüm Politikaları ve Etkileri”. N. Mütevellioğlu ve S. Sönmez (der.), *Küreselleşme, Kriz ve Türkiye’de Neoliberal Dönüşüm* içinde, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2009.
- Şenol, Z. (2021). Borsa Endeksi, Döviz Kuru, Faiz Oranları ve CDS Primleri Arasındaki Oynaklık Yayılımları: Türkiye Örneği. *Business and Economics Research Journal*, 12(1), s. 111-126.



- Tokmakçioğlu, K. ve Özçelebi, O. (2018). Yapısal VAR Modeli Çerçevesinde Kısa ve Uzun Vadeli Faiz Oranları ile Reel Döviz Kuru Arasındaki Etkileşimler: ABD-İngiltere Örneği. *Ege Stratejik Araştırmalar Dergisi*, 9(1), s. 1-16.
- Töre, E. (2015). Dönüşümün Ekseninde İhtilafı Bir Sektör: Emlak Gölgesinde Yeni Bir İstanbul'a Doğru. *Mimar*, 1, s. 30-38.
- Turan, N. (2017). Gayrimenkul (Emlak) Sektörünün Gelişmesinde ve Konut Sorununun Çözümünde Gayrimenkul İşletme Kooperatifleri ve Gayrimenkul Sertifikaları Modellerinin Alternatif Olarak Değerlendirilmesi. *Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi*, 52(2), s. 24-40.
- Yalçın, E.C., Tıraşoğlu, M. ve Çevik, E. (2017). Bölgesel Bazlı Konut Fiyat Endeksi ile Ekonomik Güven Endeksi Arasındaki İlişkinin Ekonometrik Analizi: Türkiye Örneği. *Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi*, 12, s. 123-137.

### **İnternet Kaynakları**

- Eğilmez, M. (2019). Kendime Yazılar İnternet Sayfası. 16 Aralık 2019 tarihli, *Zenginleşme ve Fakirleşme İllüzyonu*, <http://www.mahfiegilmez.com/search?q=konut>. Erişim tarihi: 15.11.2022.
- Korkmaz, E. ve Tay, A. (2010). *Küresel Kriz, Türkiye'ye Etkileri ve Çözüm Önerileri*. [esfenderkorkmaz.com](http://www.esfenderkorkmaz.com), 05.12. 2010, Erişim tarihi: 15.11.2022.
- Özcan, O. ve Ersöz, T. ( - ). Emlak Sektöründe Bilişim Teknolojilerinin Kullanımı ve Bir Tahmin Modellemesi. [http://indexive.com/uploads/papers/pap\\_indexive15952489732147483647.pdf](http://indexive.com/uploads/papers/pap_indexive15952489732147483647.pdf). Erişim tarihi: 15.11.2022.
- [tcmb.gov.tr](http://tcmb.gov.tr). Erişim tarihi: 15.11.2022.