

İstanbul, Ankara ve İzmir Konut Fiyat Değişimlerini Etkileyen Faktörlerin Araştırılması

Research of the Factors Affecting Istanbul, Ankara and Izmir Housing Price Changes

İhsan Erdem KAYRAL¹

ÖZET

Bu çalışmada Türkiye'nin nüfus açısından en büyük üç şehrinin konut fiyatlarındaki değişimleri etkileyen faktörler incelenmiştir. Bu kapsamda Ocak 2010 – Ağustos 2016 döneminde İstanbul, Ankara ve İzmir'in hedonik konut fiyat endeksindeki değişimleri etkileyen faktörler çift log modelleri kullanılarak ileriye doğru seçim yöntemiyle regresyon analizleriyle belirlenmiştir. Ankara ve İzmir'in konut fiyatlarındaki değişimlerin, büyük şehirlerin ve bölgedeki diğer şehirlerin konut fiyatlarındaki değişimlerden etkilendiği bulunmuştur. Bu iki şehirdeki konut fiyatları üzerinde diğer makroekonomik değişkenlerin etkisi bulunamamıştır. Bununla birlikte, İstanbul'un konut fiyatlarındaki değişimlerin, Ankara ve Marmara Bölgesindeki şehirlerin konut fiyatlarındaki değişimlerin yanı sıra borsa getirileri ve İstanbul tüketici fiyatı endeksindeki değişimlerden etkilendiği tespit edilmiştir. Bu sonuçlar İstanbul'un uluslararası bir finans merkezi olma hedefiyle örtüşmektedir.

Anahtar Kelimeler: Konut Piyasası, Hedonik Konut Fiyat Endeksi, Borsa Getirileri, Döviz Kurları

ABSTRACT

In this study, the factors affecting the changes in housing prices of the three largest cities of Turkey in terms of population are examined. In this context, during the period of January 2010 - August 2016 the factors affecting the changes in the hedonic housing price index of Istanbul, Ankara and Izmir are determined by using double log models with forward selection method. It is found that the changes in housing prices of Ankara and Izmir have been influenced by changes in housing prices of major cities and other cities in the region. The impact of other macroeconomic variables on housing prices in these two cities isn't found. However, it has been determined that the changes in housing prices in Istanbul are affected by changes in housing prices in Ankara and Marmara Region cities, as well as changes in stock market returns and the Istanbul consumer price index. These results overlap with Istanbul's goal of becoming an international financial center.

Keywords: Housing Market, Hedonic Housing Price Index, Stock Returns, Exchange Rates

¹ Dr., TÜBİTAK, erdem.kayral@tubitak.gov.tr