

## Yurtdışı Yerleşiklerin ve Dış Ülkelerin Konut Taleplerini İncelemede Panel Kümeleme Analizi: Türkiye İlleri Örneği<sup>1</sup>

*Panel Clustering Analysis In the Study of Housing Demand of Foreign Residents and Foreign Countries: Sample of the Provinces*

Cahit ÇELİK<sup>2</sup>

Gülşen KIRAL<sup>3</sup>

### Öz

Küresel ekonominin gelişmesiyle birlikte hanehalklarının; kültürel, gelir ve yaşam standartları yükselmiştir. Bu nedenle, bireysel konut talepleri önemli ölçüde artmaktadır. Yurtdışında yaşayan yabancıların "Mütekabiliyet Yasası" sayesinde Türkiye'den konut talepleri artarken Türklerin de konut satın alma talepleri artmaktadır. Taleplerdeki artışı belirlemek amacıyla evrensel ve bölgesel bazda konut talebini etkileyen "makroekonomik" faktörler bilimsel yöntemlerle incelenmelidir. Bu çalışmada; Türkiye il gruplarının, konut satışlarını etkileyen faktörlerine dengeli ve dengesiz panel veri analizi ve kümeleme analiz yöntemleri uygulanmış elde edilen anlamlı değişkenler hiyerarşik kümeleme yöntemi ile incelenmiştir. Ayrıca çalışma SWOT analizi ile desteklenmiştir. Çalışmadan elde edilen bulgulara göre, Euro'nun, külçe altın yatırımının, ithalatın, istihdam endeksinin, ücretli bir işte çalışanların, ekonomik güven endeksinin, tüketici güven endeksinin, reel kesim güven endeksinin, hizmet sektörü güven endeksinin ve perakende ticaret sektörü güven endeksinin konut talebi üzerinde anlamlı etkileri olduğu görülmüştür. Bu çalışma; yurtdışında yaşayan hanehalklarının Türkiye'nin konut taleplerine yönelik ilgilerinin belirlenmesi amacıyla özgün bir araştırma niteliği taşımaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Konut Talebi, SWOT Analizi, Panel Kümeleme Analizi, Türkiye

### ABSTRACT

With the development of the global economy, the cultural, income and living standards of the households have risen. Therefore, individual housing demands are increasing significantly. Thanks to the "Reciprocity Law" of foreigners living abroad, while Turkish demands for housing increase, Turkish demands for housing purchase are increasing. In order to determine the increase in demand, the "macroeconomic" factors affecting housing demand on a universal and regional basis should be examined by scientific methods. In this study, the factors affecting housing sales of provincial groups of Turkey were balanced and unbalanced panel data analysis and clustering analysis methods. Furthermore, the study was supported by SWOT analysis. According to the results obtained from the study, the euro, the gold bullion investment, imports, employment index, paid job employees, the economic confidence index, consumer confidence index, real sector confidence index, service sector confidence index and retail industry confidence index significant effects on confidence index of housing demand. This study is an original research in order to determine the interest of the households living abroad in Turkey for housing demands.

**Keywords:** Housing Demand, SWOT Analysis, Panel Clustering Analysis, Turkey

Tür: Araştırma makalesi

Gönderim tarihi: 13.11.2018

Kabul tarihi: 11.12.2018

<sup>1</sup> Bu çalışma Çukurova Üniversitesi (BAP) SDK 2016-6648 tarafından desteklenmiştir.

<sup>2</sup> Dr. Öğrencisi, Çukurova Üniversitesi, Ekonometri Bölümü, [cahit.celik@outlook.com](mailto:cahit.celik@outlook.com) (ORCID: 0000-0003-4813-940X)

<sup>3</sup> Doç. Dr., Çukurova Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Ekonometri Bölümü, [gakiral@cu.edu.tr](mailto:gakiral@cu.edu.tr) (ORCID: 0000-0002-0541-0178)