

Konut Fiyatları Üzerine Ampirik Bir Çalışma: Alanya Örneği*An Empirical Study on the Housing Prices: A Case Study of Alanya*Aslıhan ÇİFTÇİ¹
Yakup ARI²**Öz**

Türkiye’de 2013 yılında 12,181 adet konut yabancılar tarafından satın alınmış iken 2018 yılında bu rakam 39,663'lere çıkarak yıllar arasında %225 artış kat edilmiştir (TÜİK, 2019). Turizmin önemli destinasyonlarından biri olan Alanya, 85 farklı milletten toplamda 32 bin yabancıların konut edindiği oldukça dikkat çekici bir ilçedir (ALTSO, 2017). Çalışma da Alanya’da yabancıların konut edinimlerinin, konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin tespiti amacı ile iki farklı model uygulanmış çok yönlü bir ampirik araştırma yapılmıştır. Alanya ilçesindeki konut fiyatları Johansen Eşbütünleşme-VECM ve VAR-Granger Nedensellik testi ile analiz edilmiştir. Nisan 2015-2018 periyodunda Alanya’da konut fiyatları ile yabancılara satılan konut sayısı ve EURO/TRY döviz kuru aylık verileri kullanılarak, değişkenler arasında uzun dönemli ilişki ve nedensellik durumları araştırılmıştır. Johansen Eşbütünleşme testi sonucunda değişkenlerin eşbütünleşik olduğu ve aralarında uzun dönemli ilişkinin varlığı tespit edilmiştir. Hedef değişkenin konut fiyatları olduğu VECM’nde yabancılara satılan konut sayısı ve döviz kuru değişkenlerinin uzun dönemde ve kısa dönemde nedeni olduğu belirlenmiştir. Granger nedensellik testi sonuçlarına göre ise EUR fiyatın nedenidir şeklinde ortaya çıkmıştır.

Anahtar Kelimeler: Konut Fiyatları, Eşbütünleşme, VECM, VAR-Granger Nedensellik, Alanya**ABSTRACT**

A total value of 12,181 houses were purchased by foreign buyers in Turkey in 2013. By the year 2018, the number of property sales to foreigners increased to 39,663 and has led to an increased rate of 225% among those years (the Turkish Statistical Institute (TurkStat, 2019). The growth of the foreigner population in Alanya which is one of the most important tourism destinations of Antalya province in Turkey, leads to an increasing demand for housing. Therefore; Alanya has been a remarkable district where 32,000 foreigners from 85 different nationalities have purchased housing (ALTSO, 2017). The focus of this study has been given to investigate the factors affecting the foreign buyers’ housing purchases and the housing prices in Alanya. Given to this purpose, two different models have been applied and a multi-dimensional empirical research has been conducted. Housing prices in Alanya are analyzed by Johansen Cointegration-VECM and VAR-Granger Causality Test. Long-term relationship and causality between the variables including the prices of housing purchases in Alanya; the number of houses sold to foreigners and the monthly EURO / TRY exchange rates during the period from April 2015 through 2018 are investigated. As a result of the Johansen Cointegration test, it has been found that the variables are cointegrated and there is a long-run relationship among variables. In VECM, where the target variable is the housing prices, variables including the number of houses sold to foreign buyers and the exchange rate are found to be the cause of the housing prices both in the short and long-run. According to the Granger causality test, EURO is found to be the cause of the price.

Keywords: Housing Prices, Cointegration, VECM, VAR-Granger Causality, Alanya

Tür: Araştırma makalesi

Gönderim tarihi: 19.11.2019

Kabul tarihi: 23.12.2019

¹Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi Uluslararası Ticaret Bölümü, asli120@msn.com (ORCID: 0000-0003-2146-5328)²Dr. Öğr. Üyesi, Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi Ekonomi Finans Bölümü, yakup.ari@alanya.edu.tr (ORCID: 0000-0002-5666-5365)