

## Türkiye’de Turizmin Yabancılara Yapılan Konut Satışlarına Etkisi

Tufan SARITAŞ<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Dr. Öğretim Üyesi, Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi / İ.İ.B.F. İktisat Bölümü, tufansaritas@kmu.edu.tr, ORCID ID: 0000-0003-1728-2377.

**Özet:** Bu çalışmada 2013:1-2019:12 periyodu için Türkiye’de turizmin, yabancılara yapılan konut satışlarına etkisi ARDL Sınır Testi ile araştırılmıştır. Turizmi temsilen çıkış yapan turist sayısı (LTUR); döviz kurunu temsilen TÜFE bazlı reel efektif döviz kuru (LDOV) ve konut satışlarını temsilen de yabancılara yapılan toplam konut satış sayısı (LKON) kullanılmıştır. Kurulan modelde yabancılara yapılan toplam konut satış sayısı (LKON) bağımlı değişken; turizmi temsilen çıkış yapan turist sayısı (LTUR) ile döviz kurunu temsilen TÜFE bazlı reel efektif döviz kuru (LDOV) ise bağımsız değişkenlerdir. Elde edilen bulgulara ilgili dönemde; turizmin, yabancılara yapılan konut satışlarını artırdığı saptanmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Turizm, Konut Satışları, Döviz Kuru, ARDL Sınır Testi.

## Tourism's Impact on Housing sales made to foreigners in Turkey

**Abstract:** In this study, 2013: 1-2019: 12 periods for tourism in Turkey, the impact on housing sales to foreigners were investigated using ARDL Boundary Test. Number of departing tourists representing tourism (LTUR); CPI-based real effective exchange rate (LDOV) representing the exchange rate and total housing sales to foreigners (LKON) representing housing sales, are used. The total number of housing sales to foreigners (LKON) in the model established is the dependent variable; Independent variables are the number of tourists departing to represent tourism (LTUR) and the CPI-based real effective exchange rate (LDOV) representing the exchange rate. In the findings obtained in the relevant period; tourism has been found to increase housing sales to foreigners.

**Key Words:** Tourism, Housing Sales, Exchange Rate, ARDL Boundary Test.

### 1. GİRİŞ

Sanayi Devrimi’nin akabinde gerçekleşen teknolojik gelişmelerin, üretimi ve dolayısıyla da refahı artırmasıyla birlikte kişisel gelir yükselmiş ve gelirdeki artış özellikle 19. yy.’dan itibaren turizme olan talebi tetiklemeye başlamıştır. Ulaşım, uluslararası güvenlik, kitle iletişim araçları, eğitim vb. faktörlerdeki iyileşmeler de turizm talebine ciddi bir katkı sağlamıştır. Günümüzde turizm sektörü, ekonomi içerisinde önemli bir yer tutmuş ve dünya GSMH’si içinde yaklaşık olarak %10’luk bir dilime ulaşmıştır (WTTTC). Ayrıca turizm sektörü, yeme-içme, konaklama, ulaşım, haberleşme, inşaat, istihdam vb. gibi birçok sektörü etkileyerek, sektörel büyümeye de katkı sağlamaktadır (Proença ve Soukiazı, 2008).

Gelişmekte olan ülkeler, turizmin, makroekonomik faktörler üzerindeki pozitif etkileri sebebiyle, turizm sektörünü geliştirmeye yönelik politikalara ağırlık vermektedirler. Özellikle hem ekonomik büyümeye hem de döviz girişi sağlayarak üretim ve ödemeler dengesine katkı sağlaması nedeniyle, turizme yönelik ekonomi politikaları, gelişmekte olan ülkeler açısından önem arz etmektedir (Gökovalı ve Bahar, 2006). Türkiye de sahip olduğu yüksek turizm potansiyeli ile turizmin, ekonomi üzerindeki olumlu etkilerinden faydalanmaktadır. Pandemi nedeniyle durgun geçen 2020 yılı bir kenara bırakılacak olursa, 2019 yılı itibariyle Türkiye’ye gelen turist sayısı 45

milyonun üzerindedir ve turizm geliri de yaklaşık olarak 34 milyar Amerikan Doları civarındadır. 2018 yılı itibariyle turizmin, milli gelir içerisindeki payı ise %3,8 seviyesindedir (TURSAB).

Turizmin, turist açısından maliyetlerine bakıldığında, en yüksek maliyet kaleminin konaklama olduğu görülmektedir. Özellikle emekli olmuş yabancı turistlerden; turistik bir şehir, kasaba veya köyde sürekli ikamet ederek, orada bir takım ekonomik faaliyetlerle geçinmeyi tercih edenler için devre mülk veya kalıcı konut satın almak, geçici otel konaklamalarına göre maliyeti oldukça minimize etmektedir (Akgün, 1993:58). Buna ek olarak, döviz kuru farklılığı açısından düşünüldüğünde de Türkiye, özellikle Batı dünyasından gelen turistler için uygun ekonomik imkanlar sunmaktadır.

Turistik bölgelere gerçekleşen yabancı emekli göçlerini, Zerrin Toprak (2009), “*Son Durak Turizmi*” olarak isimlendirmektedir. Özellikle son yıllarda artış gösteren emekli yabancı göçleri ile ilgili birçok araştırma yapılmıştır. Bu araştırmalarda üzerinde durulan göç şekli; yabancılara, özellikle doğal güzellikleri açısından zengin ülke, şehir, kasaba gibi yerler hakkında edinmiş oldukları olumlu izlenim sonucunda, emeklilikleri akabinde buralarda konut alarak, daimi ikamet etmeleri şeklinde gerçekleşmektedir. Bu bağlamda; Warnes ve Patterson (1998) yaptıkları bir çalışmada, Malta ve Gozo Adası’na yerleşmiş İngiliz emeklilerin, bölge

ekonomisi üzerindeki etkilerini incelemişlerdir. Araştırmada İngiliz yerleşimcilerin, konut talebini artırmak suretiyle, konut fiyatlarının artmasına neden olarak bölge halkı için olumsuz bir durum ortaya çıkardığının altı çizilmektedir. Yine Williams ve Patterson (1998) tarafından gerçekleştirilen bir çalışmada Algarve’de (Portekiz) konut satın alan yabancı yerleşimcilerin yaş aralıkları saptanmıştır. Çalışma bulgularına göre; bu bölgede konut satın alanların büyük çoğunluğu 50 yaşın üzerindedir. Çalışmada bu tespitten hareketle yabancı turistlerin daha çok huzur ve sessizlik dolu bir yaşamı talep ettikleri vurgulanmaktadır. Yine Öztürk vd. (2007) ile Candan ve Oktay (2017) gibi çalışmalarda ise, Türkiye’de konut alma suretiyle gerçekleşen yabancı göçlerin; ekonomik, sosyal ve kültürel yönleri teorik olarak ele alınmaktadır.

Akademik yazımda Türkiye’de turizmin ekonomiye etkisine dair birçok ampirik çalışma bulunmaktadır. Bu çalışmaların büyük çoğunluğunun daha çok turizm ve ekonomik büyüme ilişkisini incelediği görülmektedir. Bu bağlamda Çil Yavuz (2006) 1992:Q1-2004:Q4 periyodu için Türkiye’de ekonomik büyüme ile turizm arasında istatistiksel olarak anlamlı herhangi bir ilişkiye ulaşamamıştır. Ancak buna karşın Kızılgöl ve Erbaykal (2008) 1992:01-2006:02 periyodu için Türkiye’de ekonomik büyümenin, turizmi artırdığını saptamışlardır. Yine; Özdemir ve Öksüzler (2006) 1963-2003 periyodu için; Çetintaş ve Bektaş (2008) 1964-2006 periyodu için; Topallı (2015) 1963-2011 periyodu için Türkiye’de turizmin, ekonomik büyümeyi pozitif yönlü olarak etkilediğini gözlemlemişlerdir. Ayrıca turizm ve ekonomik büyüme arasında çift yönlü ilişkiler saptayan çalışmalar da bulunmaktadır. Bu bağlamda Bahar (2006) 1963-2004 periyodu için; Çoban ve Özcan (2013) 1963-2010 periyodu için; Bozkurt ve Topçuoğlu (2013) 1970-2011 periyodu için Türkiye’de büyüme ile turizm arasında çift yönlü bir ilişki tespit etmişlerdir. Yani hem büyüme, turizmi hem de turizm, büyümeyi artırmaktadır.

Literatürde Türkiye’de turizm ile ekonomik performans arasındaki ilişkiyi büyümeden farklı ekonomik değişkenlerle inceleyen araştırmalar da bulunmaktadır. Bu bağlamda; Bahar ve Baldemir (2008) 1980-2005 periyodu için Türkiye’de turizmin, ihracatı pozitif yönlü olarak etkilediğini saptamışlardır. Özcan ve Yorgancılar (2016) da 1963-2010 periyodu için turizm ve dış ticaret

arasındaki olası ilişkiyi araştırmışlar ve elde ettikleri bulgularda, turizm ile ihracat arasında çift yönlü bir ilişki saptamışlardır. Çelik Uğuz ve Topbaş (2011) Türkiye’de 1990-2010 periyodu için döviz kuru oynaklığı ile turizm arasındaki ilişkiyi araştırmış ve sonuç olarak her iki değişken arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki tespit etmişlerdir.

Yine Tandoğan ve Genç (2016) 1980-2013 periyodu için Türkiye’yi ele aldıkları bir çalışmada turizm ile ticari açıklık arasında istatistiksel olarak anlamlı, çift yönlü bir ilişki gözlemlemişlerdir. Güngören ve Özcan (2019) 1983-2017 periyodu için Türkiye’de turizmin, istihdam üzerindeki etkisini araştırmışlar ve elde ettikleri bulgularda turizmin, istihdamı artırdığını belirtmişlerdir. Işık (2016) ise turizmi, doğrudan yabancı yatırımlar ve büyüme ile ilişkilendirmiştir. 1985-2015 dönemi için Türkiye’yi ele aldığını çalışmasına ait ampirik bulgularda; turizm ile büyüme arasında çift yönlü bir ilişki saptamıştır. Buna ek olarak ilgili dönemde turizmin, doğrudan yabancı yatırımları artırdığını da gözlemlemiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları ile ilgili ampirik çalışmalara bakıldığında; literatürde nispeten küçük bir yer kapladığını görülmektedir. Bu bağlamda Davarcıoğlu Özaktaş (2019) 2013:1-2018:10 periyodu için Türkiye’yi ele aldığı çalışmasında reel efektif döviz kurunun, yabancılar yapılan konut satışlarını pozitif yönlü olarak etkilediğini tespit etmiştir. Kangallı Uyar ve Kılıç (2017) ise çalışmalarında 2015 yılı için Türkiye’de ikamet eden yabancı sayısındaki artışın, Türkiye’deki konut talebini artırdığını gözlemlemişlerdir.

## 2. MATERYAL ve YÖNTEM

Bu çalışmada 2013:1-2019:12 periyodu için aylık veriler kullanılarak Türkiye’de turizmin, yabancılar yapılan konut satışları üzerindeki etkisi ARDL Sınır Testi yardımıyla araştırılmıştır. Turizmi temsilen çıkış yapan turist sayısının logaritmik transformasyonu serisi (*LTUR*), döviz kurunu temsilen *TÜFE* bazlı reel efektif döviz kurunun logaritmik transformasyonu serisi (*LDOV*) ve yabancılar yapılan toplam konut satış sayısının logaritmik transformasyonu serisi (*LKON*) kullanılmıştır. Serilerin tümü TUİK’ten elde edilmiş olup, serilere ilişkin tanımlayıcı istatistikler ise şu şekildedir:

Tablo 1: Serilere İlişkin Tanımlayıcı İstatistikler

Seriler	Ortalama	Minimum	Maksimum	Standart Hata	Gözlem
LKON	7.547	6.573	8.744	0.477	84
LTUR	14.758	13.920	15.764	0.525	84
LDOV	4.528	4.135	4.735	0.145	84

Bu çalışmada ARDL Sınır Testi kullanılarak seriler arasındaki uzun dönemli ilişkiler araştırılmıştır. Bilindiği gibi ARDL Sınır Testi, bir nedensellik analizi türüdür ve diğer nedensellik analizlerine göre birtakım üstünlüklere sahiptir. Serilerin, aynı derecede durağan olması koşuluna gerek duymama, yine, serilerin farklı gecikme uzunluklarına sahip olmalarını bir zorunluluk olarak görmeme ve seriler arasındaki kısa ve uzun dönemli ilişkileri eşanlı olarak tahmin edebilme bu avantajlardan birkaçı olarak ileri sürülebilir.

İleri sürülen tüm üstünlük ve analizi kolaylaştırıcı unsurların yanında, ARDL Sınır Testinin uygulanabilmesi için bazı şartların sağlanması gerekmektedir. Bu bağlamda serilerin durağanlıklarına ilişkin gerçekleşmesi gereken koşullar şu iki maddede özetlenebilir (Pesaran vd., 2001):

- Seriler  $I(0)$  ve  $I(1)$ 'de durağan olmalıdır.
- Seriler  $I(2)$  ve daha üst derecelerde durağan halde bulunmamalıdır.

Bu sebeple ARDL Sınır Testinin uygulanabilmesi için öncelikle serilere ilişkin durağanlıkların araştırılması gerekmektedir. Serilere ait durağanlıkların tespiti için Phillips-Perron Birim Kök Testi kullanılacaktır. Çalışmada serilere ilişkin durağanlıkların tespitinden sonra ise ARDL Sınır Testinin aşamaları sırayla uygulanacaktır. Bu aşamaların ilki olarak Akaike kriteri bağlamında en uygun ARDL modeli saptanır.

$$\Delta LKON_t = \beta_0 + \sum_{i=1}^p \beta_i \Delta LKON_{t-i} + \sum_{i=0}^q \alpha_i \Delta LTUR_{t-i} + \sum_{i=0}^r \delta_i \Delta LDOV_{t-i} + \theta_0 LKON_{t-i} + \theta_1 LTUR_{t-i} + \theta_2 LDOV_{t-i} + \varepsilon_t$$

Modelde, LKON ile temsil edilen yabancılara yapılan toplam konut satış sayısının logaritmik transformasyonu serisi bağımlı değişkendir. Turizmi temsilen çıkış yapan turist sayısının logaritmik transformasyonu serisi (LTUR) ile döviz kurunu

$$LKON_t = \beta_0 + \sum_{i=1}^p \beta_i \Delta LKON_{t-i} + \sum_{i=0}^q \alpha_i \Delta LTUR_{t-i} + \sum_{i=0}^r \delta_i \Delta LDOV_{t-i} + \varphi ECM_{t-1} + \varepsilon_t$$

Çalışmanın bundan sonraki kısmında, analize yönelik aşamalar sırayla takip edilecektir. İlk olarak analiz sonuçları raporlanacak ve akabinde ise sonuç kısmına yer verilecektir.

Daha sonra ise saptanan modele ait  $F$  istatistik değerinin Pesaran vd. (2001) tarafından saptanmış alt ve üst eşik değerler arasındaki konumu belirlenir.

$F$  istatistik değerinin, istatistiksel olarak anlamlılığı ifade eden %1, %2.5, %5 ve %10 düzeylerinden biri için koşullanmış olan üst sınır değerinden büyük olması durumunda " $H_0$ :Seriler arasında uzun dönemli eşbütünleşme ilişkisi yoktur" hipotezi reddedilerek, karşıtı olan " $H_1$ :Seriler arasında uzun dönemli eşbütünleşme ilişkisi vardır" hipotezi kabul edilir.  $F$  istatistik değerinin istatistiksel olarak anlamlılığı ifade eden %1, %2.5, %5 ve %10 düzeylerinden tümü için alt sınır değerlerinden küçük olması durumunda " $H_0$ :Seriler arasında uzun dönemli eşbütünleşme ilişkisi yoktur" hipotezi kabul edilerek, karşıtı olan " $H_1$ :Seriler arasında uzun dönemli eşbütünleşme ilişkisi vardır" hipotezi reddedilir.  $F$  istatistik değerinin alt ve üst sınır aralığında bulunması durumunda ise ilişkinin varlığı veya yokluğu için herhangi bir hipotez ileri sürülemez.

" $H_1$ :Seriler arasında uzun dönemli eşbütünleşme ilişkisi vardır" hipotezinin doğrulanması durumunda uzun dönemli tahmin gerçekleştirilir. Daha sonra ise hata düzeltmeli (ECM) modeli kurulur. Burada hata düzeltme modelindeki ECM katsayısının negatif bir değer alması ve bu katsayıya ait prob. değerinin de istatistiksel olarak anlamlı olması beklenir. Bu bağlamda çalışmada kurulan ekonometrik denklem şu şekildedir:

temsilen TÜFE bazlı reel efektif döviz kurunun logaritmik transformasyonu serisi (LDOV) ise bağımsız değişkenlerdir. Buna ek olarak kurulan hata düzeltme (ECM) modeline ait denklem ise şu şekildedir:

### 3. BULGULAR ve TARTIŞMA

Analize ilk olarak, serilere ilişkin durağanlıkların tespiti ile başlanmıştır. Bunun için Phillips-Perron Birim Kök Testi kullanılmış ve sonuçlar, aşağıdaki tabloda raporlanmıştır.

Tablo 2: Phillips-Perron Birim Kök Testi Sonuçları

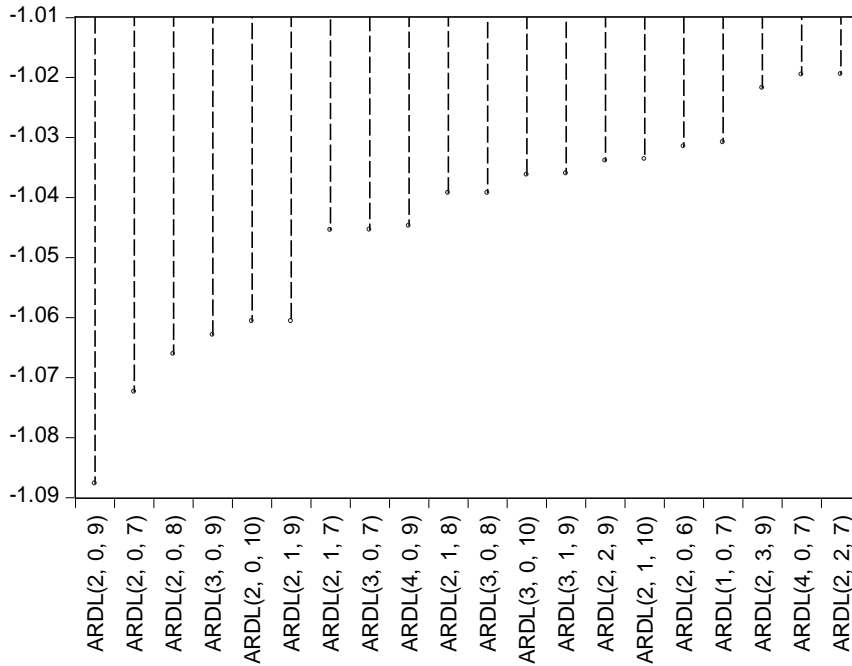
Seri	Model	Test İst. (prob.)	Eşik Değerler		
			%1	%5	%10
LDOV	Sabit	-1.0612 (0.7276)	-3.5113	-2.8968	-2.5856
	Sabit, Trendli	-2.5652 (0.2971)	-4.0724	-3.4649	-3.1590
$\Delta$ LDOV	Sabit	-6.5969 (0.0000)	-3.5123	-2.8972	-2.5859
	Sabit, Trendli	-6.4655 (0.0000)	-4.0739	-3.4655	-3.1594
LKON	Sabit	-1.1503 (0.6923)	-3.5113	-2.8968	-2.5856
	Sabit, Trendli	-3.1222 (0.1081)	-4.0724	-3.4649	-3.1590
$\Delta$ LKON	Sabit	-12.5264 (0.0001)	-3.5123	-2.8972	-2.5859
	Sabit, Trendli	-12.4355 (0.0000)	-4.0739	-3.4655	-3.1594
LTUR	Sabit	-3.8238 (0.0040)	-3.5113	-2.8968	-2.5856
	Sabit, Trendli	-3.7894 (0.0220)	-4.0724	-3.4649	-3.1590

Not: Parantez içindekiler prob. değerleri; diğerleri ise katsayılarıdır.

Birim kök testi sonuçlarında görüldüğü üzere LDOV ve LKON serileri  $I(1)$ 'de ve LTUR serisi ise  $I(0)$ 'da durağandır. Dolayısıyla ARDL yönteminin kullanılabilmesi için serilerin  $I(0)$  ve  $I(1)$ 'de durağan olmaları, buna karşın  $I(2)$  ve üstü derecelerde

durağan halde bulunmamaları şeklindeki koşullar sağlanmıştır. Bundan sonra ise ARDL Sınır Testi için en uygun ARDL modeli Akaike kriteri bağlamında 10. gecikmeye kadar tahminlenmiştir.

Şekil 1: Akaike Kriteri Bağlamında En Uygun 20 ARDL Modeli  
Akaike Information Criteria (top 20 models)



Yukarıdaki şekilde görüldüğü üzere en uygun ARDL Modelinin ARDL (2,0,9) olduğu anlaşılmaktadır. Bundan sonra ise ARDL (2,0,9) modeli için “ $H_0$ : Seriler arasında uzun dönemli eşbütünlük ilişkisi yoktur” hipotezine karşılık, “ $H_1$ : Seriler arasında

uzun dönemli eşbütünlük ilişkisi vardır” şeklindeki hipotezin sınanması için sınır testine başvurulmuştur. Elde edilen bulgular aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 3: ARDL (2,0,9) Modeli için Sınır Testi Sonuçları

<b>F-İst.</b>	<b>Eşik Değerler</b>	
6.3524	<b>I(0) Alt-sınır</b>	<b>I(1) Üst-sınır</b>
<b>Anlamlılık</b>		
10%	4.19	5.06
5%	4.87	5.85
2.5%	5.79	6.59
1%	6.34	7.52

ARDL (2,0,9) modeli için  $F$  istatistik değerinin, %5 anlamlılık seviyesinde, üst sınır değerinden büyük olduğu görülmektedir. Dolayısıyla %5 anlamlılık seviyesinde “ $H_0$ : Seriler arasında uzun dönemli eşbütünlük ilişkisi yoktur” hipotezi reddedilir ve “ $H_1$ : Seriler arasında uzun dönemli eşbütünlük

ilişkisi vardır” hipotezi kabul edilir. Bir diğer değişle modeldeki bağımlı seri ile bağımsız seriler arasında uzun dönemli bir ilişkinin bulunduğu anlaşılmaktadır. Bundan sonra ise; bu ilişkinin yönü ile katsayıların tespiti için uzun dönemli ARDL Sınır Testi sonuçları aşağıdaki tabloda raporlanmıştır.

Tablo 4: ARDL (2,0,9) Modeli için Uzun Dönem Sınır Testi Sonuçları

<b>Bağımlı Seri: LKON</b>				
<b>Seriler</b>	<b>Katsayı</b>	<b>Standart Hata</b>	<b>t-istatistik</b>	<b>Prob.</b>
<b>LTUR</b>	0.8440	0.3309	2.5508	0.0133
<b>LDOV</b>	-2.4442	0.8379	-2.9170	0.0050
<b>C</b>	6.3183	7.7826	0.8119	0.4201
<b>@TREND</b>	-0.0018	0.0047	-0.3886	0.6989

Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere; çıkış yapan turist sayısını baz alarak turizmi temsil eden LTUR serisi, yabancılara yapılan konut satışlarını temsil eden LKON serisini, 0,8440 katsayısıyla %5 anlamlılık seviyesinde pozitif yönlü olarak etkilemektedir. Yani Türkiye’de turizm, yabancılara yapılan konut satışlarını arttırmaktadır. Buna ek olarak; döviz kurunu temsil eden LDOV serisi, yabancılara yapılan

konut satışlarını temsil eden LKON serisini, -2,4442 katsayısıyla istatistiksel olarak %1 anlamlılık seviyesinde negatif yönlü olarak etkilemektedir. Bir diğer deyişle; döviz kurundaki artış, yabancılara yapılan konut satışlarını düşürmektedir. Bundan sonra ise hata düzeltme modeli (ECM) sonuçlarına yer verilmiştir.

Tablo 5: ARDL (2,0,9) Modelinin Hata Düzeltmeli (ECM) Tahmin Sonuçları

<b>Bağımlı Seri: LKON</b>				
	<b>Katsayı</b>	<b>Standart Hata</b>	<b>t-istatistiği</b>	<b>Prob.</b>
<b><math>\Delta LKON_{t-1}</math></b>	-0.3483	0.1125	-3.0952	0.0030
<b><math>\Delta LDOV</math></b>	-1.0266	0.2764	-3.7135	0.0005
<b><math>\Delta LTUR</math></b>	0.0788	0.1253	0.6290	0.5317
<b><math>\Delta LTUR_{t-1}</math></b>	-0.4195	0.1744	-2.4053	0.0193
<b><math>\Delta LTUR_{t-2}</math></b>	0.1454	0.1626	0.8943	0.3747
<b><math>\Delta LTUR_{t-3}</math></b>	0.0947	0.1383	0.6847	0.4961
<b><math>\Delta LTUR_{t-4}</math></b>	0.2630	0.1332	1.9740	0.0530
<b><math>\Delta LTUR_{t-5}</math></b>	-0.1820	0.1555	-1.1703	0.2465

$\Delta LTUR_{t-6}$	-0.2909	0.1777	-1.6366	0.1069
$\Delta LTUR_{t-7}$	-0.0805	0.1853	-0.4348	0.6653
$\Delta LTUR_{t-8}$	0.2304	0.1354	1.7014	0.0940
@TREND	-0.0007	0.0018	-0.4123	0.6816
ECM <sub>t-1</sub>	-0.4200	0.1066	-3.9392	0.0002

$$ECM = LKON - (-2.4442LDOV - 0.8440LTUR + 6.3183 - 0.0018@TREND)$$

Yukarıdaki tabloda ARDL (2,0,9) modeline ait hata düzeltmeli (ECM) tahmin sonuçları görülmektedir. En alt satırdaki ECM katsayısının beklenildiği şekilde negatif bir değer taşıdığı ve bu katsayıya ait prob. değerinin de %1 anlamlılık seviyesinde istatistiksel

olarak anlamlı bir değere sahip olduğu anlaşılmaktadır. Bundan sonra ise aşağıdaki tabloda ARDL (2,0,9) modeline ait tanısıl testlerin sonuçları raporlanmıştır.

Tablo 6: Tanısıl Testlere Ait Sonuçlar

Testler	Test Değeri (Prob.)
Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Testi	0.7011 (0.7043)*
Heteroskedasticity Testi: Breusch-Pagan-Godfrey	19.2162 (0.1569)*
Ramsey RESET Testi	1.3646 (0.2474)*
Jarque-Bera Testi	1.9672 (0.3740)*

\*Not: Heteroskedasticity, Normallik, Jarque-Bera ve LM Testlerine ait eşik değer %5 olarak belirlenmiştir.

Yukarıda tabloda görüldüğü üzere LM Testi sonuçlarına ait prob. değeri, istatistiksel olarak %5 anlamlılık seviyesinden büyük olduğu için " $H_0$ : Otokorelasyon yoktur" şeklindeki hipotez kabul edilerek, alternatifi olan " $H_1$ : Otokorelasyon vardır" şeklindeki hipotez ise reddedilir. Heteroskedasite sorunun tespiti için kullanılan Breusch-Pagan-Godfrey Testine ait prob. değeri de aynı şekilde istatistiksel olarak %5 anlamlılık seviyesinden büyük olduğu için " $H_0$ : Değişen varyans yoktur" şeklindeki hipotez kabul edilerek, alternatifi olan " $H_1$ : Değişen varyans vardır" hipotezi ise reddedilir.

Ramsey Reset Testine ait prob. değerinin istatistiksel olarak %5 anlamlılık seviyesinden büyük olması nedeniyle " $H_0$ : Model spesifikasyonu doğrudur" şeklindeki hipotez kabul edilerek, " $H_1$ : Model spesifikasyonu doğru değildir" şeklindeki alternatif hipotez ise reddedilir. Jarque-Bera Testine ait prob. değerinin de değerinin istatistiksel olarak %5 anlamlılık seviyesinden büyük olması, " $H_0$ : Normal dağılımlıdır" hipotezi kabul edilerek, " $H_1$ : Normal dağılımlı değildir" hipotezi ise reddedilir. Dolayısıyla dört test sonucu da modelin kurulması açısından herhangi bir problem olmadığını göstermektedir.

#### 4. SONUÇ

Bu çalışmada 2013:1-2019:12 periyodu aylık veriler kullanılarak Türkiye'de turizmin, yabancılara yapılan konut satışları üzerindeki etkisi ARDL Sınır Testi

yardımıyla araştırılmıştır. Turizmi temsilen çıkış yapan turist sayısının logaritmik transformasyonu serisi (LTUR), döviz kurunu temsilen TÜFE bazlı reel efektif döviz kurunun logaritmik transformasyonu serisi (LDOV) ve yabancılara yapılan toplam konut satış sayısının logaritmik transformasyonu serisi (LKON) kullanılmıştır.

Analize ilk olarak, serilere ilişkin durağanlıkların tespiti ile başlanmış ve bunun için Phillips-Perron Birim Kök Testi kullanılmıştır. Birim kök testi sonuçlarında görüldüğü üzere LDOV ve LKON serileri  $I(1)$ 'de ve LTUR serisi ise  $I(0)$ 'da durağandır. Dolayısıyla ARDL yönteminin kullanılabilmesi için serilerin  $I(0)$  ve  $I(1)$ 'de durağan olmaları, buna karşın  $I(2)$  ve üstü derecelerde durağan halde bulunmamaları şeklindeki koşullar sağlanmıştır. Bundan sonra ise ARDL Sınır Testi için en uygun ARDL modeli, Akaike kriteri bağlamında 10. gecikmeye kadar tahminlenmiştir.

Uzun dönem tahmin sonuçlarına göre; çıkış yapan turist sayısını baz alarak turizmi temsil eden LTUR serisi, yabancılara yapılan konut satışlarını temsil eden LKON serisini, 0,8440 katsayısıyla %5 anlamlılık seviyesinde pozitif yönlü olarak etkilemektedir. Yani Türkiye'de turizm, yabancılara yapılan konut satışlarını arttırmaktadır. Buna ek olarak; döviz kurunu temsil eden LDOV serisi, yabancılara yapılan konut satışlarını temsil eden LKON serisini, -2,4442 katsayısıyla istatistiksel olarak %1 anlamlılık seviyesinde negatif yönlü olarak etkilemektedir. Bir

diğer deyişle; döviz kurundaki artış, yabancılara yapılan konut satışlarını düşürmektedir.

Buna ek olarak *ECM* katsayısının beklendiği şekilde negatif bir değer taşıdığı ve bu katsayıya ait prob. değerinin de %1 anlamlılık seviyesinde istatistiksel olarak anlamlı bir değere sahip olduğu anlaşılmaktadır. Yine Breusch-Godfrey *LM* Testi, Breusch-Pagan-Godfrey Testi, Ramsey Reset Testi ve Jarque-Bera Testine ait prob. değerinin de istatistiksel olarak %5 anlamlılık seviyesinden büyük olması, modelde herhangi bir istatistiksel problemin bulunmadığı ifade etmektedir.

Zengin doğal güzellikleri sebebiyle Türkiye, yerli ve yabancı turistlerin çoklukla talep ettiği ülkeler arasındadır. Dolayısıyla her yıl milyonlarca turist, Türkiye’de tatilini geçirmektedir. Turizmin, ekonomik performans üzerindeki katkısı yadsınamayacak kadar belirgindir. Çalışmadaki ampirik bulgular, Türkiye’de turizmin, yabancılara yapılan konut satışlarını artırdığına dair kanıtlar sunmaktadır. Bu sebeple Türkiye’de çeşitli bölgelerdeki imar ve konut inşa politikaları oluşturulurken, turizmin, yabancılara yönelik konut satışı üzerindeki artırıcı etkisi de göze alınmalıdır.

#### KAYNAKÇA

- Akgün, O. (1993). Türkiye’de Sosyal Turizmde Devre Mülkün Önemi. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Eğitimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Bahar, O. (2006). Turizm Sektörünün Türkiye’nin Ekonomik Büyümesi Üzerindeki Etkisi: VAR Analizi Yaklaşımı. *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 13(2), 137-150.
- Bahar, O. & Baldemir, E. (2008). Uluslararası Ticaret ile Uluslararası Turizm Arasındaki Nedensellik İlişkisi: Türkiye Örneği. *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 10(4), 97-111.
- Bozkurt E. & Topçuoğlu, Ö. (2013). Türkiye’de Ekonomik Büyüme Turizm İlişkisi. *Gümüşhane Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 7, 91-105.
- Candan, H. & Oktay, E. (2017). Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Ediniminin Turizm Sektörü Üzerine Etkisi. *Manas Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 6(4), 639-661.
- Çelik Uğuz, S. & Topbaş, F. (2011). Döviz Kuru Oynaklığı Turizm Talebi ilişkisi:1990-2010 Türkiye Örneği. *EconAnadolu 2011: Anadolu International Conference in Economics II* (June 15-17), Eskişehir, Turkey, 1-11.
- Çetintaş, H. & Bektaş, Ç. (2008). Türkiye’de Turizm ve Ekonomik Büyüme Arasındaki Kısa ve Uzun Dönemli İlişkiler. *Anatolia Turizm Araştırmaları Dergisi*, 19(1), 37-44.
- Çil Yavuz, N. (2006). Türkiye’de Turizm Gelirlerinin Ekonomik Büyümeye Etkisinin Testi: Yapısal Kırılma ve Nedensellik Analizi. *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 7(2), 162-171.
- Çoban, O. & Özcan, C. C. (2013). Türkiye’de Turizm Gelirleri – Ekonomik Büyüme İlişkisi: Nedensellik Analizi (1963-2010). *Eskişehir Osmangazi Üniversitesi İİBF Dergisi*, 8(1), 243-261.

- Davarcıoğlu Özaktaş, F. (2019). Yabancılara Konut Satışı ve Reel Efektif Döviz Kuru: Türkiye Örneği Ampirik Çalışma. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 15(1), 131-147.
- Gökovalı, U. & Bahar, O. (2006). Contribution of Tourism to Economic Growth in Mediterranean Countries: A Panel Data Approach, *Anatolia An International Journal of Tourism And Hospitality Research*, 17(2), 155-168.
- Güngören, F. & Özcan, C. C. (2019). Turizm ve İstihdam İlişkisinin Ampirik Bir Analizi: Türkiye Örneği. *Süleyman Demirel Üniversitesi İİBF Dergisi*, 24(4), 767-781.
- İşık, C. (2016). Türkiye’de Turizm Harcamaları, Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları ve Ekonomik Büyüme İlişkisinin Sınır Testi Yaklaşımıyla Analizi. *Uluslararası Türk Dünyası Turizm Araştırmaları Dergisi*, 1(1), 1-8.
- Kangallı Uyar, S. & Kılıç, E. (2017). Yabancıların Konut Talebinin Türkiye’deki Bölgesel Konut Talebi Üzerine Etkisi: Mekânsal Ekonometrik Analiz. *Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 4(4), 292-306.
- Özcan, C. C. & Yorgancılar, F. N. (2016). Uluslararası Ticaret ve Turizm Arasında Bir İlişki Var mı?. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 14(1), 37-48.
- Özdemir, A. R. & Öksüzler, O. (2006). Türkiye’de Turizm Bir Ekonomik Büyüme Politikası Aracı Olabilir mi? Bir Granger Nedensellik Analizi. *Balıkesir Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 9(16), 107-126.
- Öztürk, Y., Akdu, U. & Akasya Akdu, S. (2007). Yabancı Turistlerin Konut/Devre Mülk Satın Almalarının Yöre Halkı Üzerindeki Sosyal ve Kültürel Etkileri: Fethiye Örneği. *Ticaret ve Turizm Eğitim Fakültesi Dergisi*, 2, 11-29.
- Pesaran M. H., Shin, Y. & Smith, R. J. (2001). Bounds Testing Approaches to the Analysis of Level Relationship. *Journal of Applied Econometrics*, 16(3), 289-326.
- Proença, S. & Soukiazı, E. (2008). Tourism as an Economic Growth Factor: a Case Study for Southern European Countries. *Tourism Economics*, 14(4), 791-806.
- Tandoğan, D. & Genç, M. C. (2013). Türkiye’de Turizm ve Ticari Açıklık Arasındaki İlişki: Toda ve Yamamoto Nedensellik Yaklaşımı. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 12(1), 59-70.
- Topallı, N. (2015). Turizm Sektörünün Türkiye’nin Ekonomik Büyümesi Üzerindeki Etkisi: 1963-2011. *Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, 14, 339-352.
- Toprak, Z. (2009). Yabancı Emekli Yerleşiklerin Yerelde Kamusal Hayata Katılım İstekliliği ve Yerel Halkla İlişkileri (Antalya İçin Bir Yaklaşım). *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 7(2), 99-137.
- TUİK, <https://www.tuik.gov.tr/tr/>
- TURSAB, <https://www.tursab.org.tr/istatistikler/turist-sayisi-ve-turizm-geliri> (e.t., 20.10.2020)
- Warnes, A. & Patterson, G. (1998). British Retirees in Malta: Components of the Cross-National Relationship. *International Journal of Population Geography*, 4, 113-133.
- Williams, A. M. & Patterson, G. (1998). An Empire Lost but Province Gained: A short Analysis of British International Retirement in the Algarve. *International Journal of Population Geography*, 4, 135-155.
- WTTCO, <https://wtcc.org/> (e.t., 20.10.2020)