

Bölüm 2

DENGESİZ PANEL VERİLERİ İLE TÜRKİYE'DE KONUT FİYATLARINI ETKİLEYEN DEĞİŞKENLERİN TESPİTİ VE YAPAY SİNİR AĞLARI

Cahit ÇELİK¹
Gülşen KIRAL²

GİRİŞ

Hanehalkı ve acentalar için konut daima en popüler yatırım aracı olarak ön plana çıkmaya devam etmektedir. TÜİK verilerine göre konut fiyatları 2016 yılında %12,2 artış göstermiştir. Ev kiraları da aynı dönemde %9,3 artmıştır. Buna göre yatırım amaçlı ev alanlar her 100 liralık parasını 112,2 liraya çıkarmıştır. 2016 yılında konut ve dolar dışında kalan finansal varlıklarda reel bir artış olmamıştır. Döviz kurlarındaki yükseliş nedeniyle gurbetçi Türkler ile yabancı yatırımcılar için gayrimenkul önemli duruma gelmiştir. Aynı zamanda yabancı ve gurbetçi Türk yatırımcılara KDV istisnası uygulanması taşınmazın önemini artırmıştır. Özellikle Türkiye'ye yaz tatilini geçirmek için gelen gurbetçiler ile yabancıların konut taleplerini inşaat firmaları artırmaktadır. Döviz kuru farkındaki artış Türk vatandaşlarının alım gücünü azaltırken gurbetçiler ile yabancıların konut taleplerini artırmıştır. Konut sektöründe faaliyet gösteren kuruluşlar, Almanya, Belçika, İsviçre, Avusturya, İngiltere, Fransa ve Hollanda gibi ülkelerde yaşayan gurbetçi Türklerin konut taleplerini son dönemlerde

¹ Dr., Çukurova Üniversitesi, Ekonometri Bölümü, cahit.celik@outlook.com

² Doç. Dr., Çukurova Üniversitesi, Ekonometri Bölümü, gkiral@cu.edu.tr

şehirlerde tanıtım danışmanlığı yapmalarını ve satış ofisleri kurmalarını önermektedir.

KAYNAKLAR

1. Baltagi, B. H. (2005). *Econometrics analysis of panel data* (3rd ed.). England: *John Wiley & Sons Press*.
2. Can, A. & Megbolugbe, I. (1997). Spatial dependence and house price index construction. *J. of Real Estate Fin. and Econ.*, 14, 203-222.
3. Cingöz, A. R. A. A. (2011). Hedonik talep teorisi çerçevesinde bir fiyatlandırma örneği. Doktora Tez, *İstanbul Üniv.SBE*, İstanbul.
4. Cohen, J. P., & Coughlin, C. C. (2005). Airport-Related noise, proximity and housing prices in Antalya. *Federal Reserve Bank of St. Louis Working Paper 2006*, Working Paper 2005-060B.
5. Çalışkan, Z. (2009). OECD ülkelerinde sağlık harcamaları: Panel veri analizi. *Erciyes Üniversitesi İİBF Dergisi*, 34, 117-137.
6. Çelik, C., & Kırıl, G. (2018). Yurtdışı Yerleşiklerin ve Dış Ülkelerin Konut Taleplerini İncelemede Panel Kümeleme Analizi: Türkiye İlleri Örneği. *ÇÜ. İİBF Dergisi*, 22(2), 305-324.
7. Ecer, F. (2014). Türkiye'deki konut fiyatlarının tahmininde hedonik regresyon yöntemi ile yapay sinir ağlarının karşılaştırılması. *International Conference On Eurasian Economies*, 1-10.
8. Efendigil, T., Önüt, S., & Kahraman, C. (2009). A decision support system for demand forecasting with artificial neural networks and neuro-fuzzy models: A comparative analysis. *Expert Systems With Applications*, 36(3), 6697-6707.
9. Espey, M., Owusu, K., & Edusei, C. (2001). Neighborhood parks and residential property values in Greenville, South Carolina. *Journal of Agricultural and Applied Economics*, 33, 482-497.
10. Greene, W. H. (1993). *Econometric analysis*. New York: *Macmillan Publishing Company*.
11. Gujarati, D. (2016). *Örneklemlerle ekonometri*. (N. Bolatoğlu. Çev.). Ankara: *BB101 Yayınları*.
12. Güriş, S. (Ed.). (2015). *Stata ile panel veri modelleri*. *Der Yayınları*.
13. Haykin, S. (1999). *Neural networks a comprehensive foundation* (2nd ed.). New Jersey: *Prentice Hall*.
14. Karaatlı, M., Helvacioğlu, Ö. C., Ömürbek, N., & Tokgöz, G. (2012). Yapay sinir ağları yöntemi ile otomobil satış tahmini. *Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi*, 8(17), 87-100.
15. Meese, R., & Wallace, N. (1991). Nonparametric estimation of dynamic hedonic price models and the constructions of residential housing price indices. *AREUEA Journal*, 19(3), 308-332.
16. Mouchart, M., & Rombouts, J. V. K. (2005). Clustered panel data models: An efficient approach for nowcasting from poor data. *International Journal of Forecasting*, 21, 577-594.

İktisat Araştırmaları

17. Ögücü, M. O. (2006). Yapay sinir ağları ile sistem tanıma. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İTÜ,FBE, İstanbul.
18. Ridker, R. G., & Henning, J. A. (1967). The determinants of residential property values with special reference to air pollution. *The Review of Economics and Statistics*, 49, 148-186.
19. Selim, S., & Demirbilek, A. (2009). Türkiyedeeki konutların kira değerinin analizi: Hedonik model ve yapay sinir ağları yaklaşımı. *Aksaray Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 1(1), 73-90.
20. Smith, K., & Gupta, J. N. D. (2000). Neural networks in business: techniques and applications for the operations researcher. *Computers & Operations Research*, 27(11), 1023-1044.
21. Stock, H. J., & Watson, W. M. (2011). Ekonometriye giriş. Bedriye Saraçoğlu (Çev.). Ankara: *Efil Yayıncılık*.
22. Straszheim, M. R. (1973). Estimation of the demand for urban housing services from household interview data. *The Review of Economics and Statistics*, 55(1), 1-8.
23. Tatoğlu, F. Y. (2013). Panel veri ekonometrisi: Stata uygulamalı, *Beta Yayınları 2. Baskı*, İstanbul.
24. Ustaoğlu, E. (2003). Hedonic price analysis of office rents: A case study of the office market in Ankara. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, *ODTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara.
25. Vanderford, S. E., Mimura, Y., & Sweaney, A. L. (2005). A hedonic price comparison of manufactured and site-built homes in the Non-MSA U.S. *Journal of Real Estate Research*, 27(1), 83-104.
26. Wilhelmsson, M. (2008). Construction and updating of property price index series: The case of segmented markets in Stockholm. *Property Management*, 27(2), 119-137.
27. Yıldız, B. (2001). Finansal başarısızlığın öngörülmesinde yapay sinir ağı kullanımı ve halka açık şirketlerde ampirik bir uygulama. *İMKB Dergisi*, 5(17), 51-67.
28. Yılmazel, Ö., Afşar, A., & Yılmazel, S. (2018). Konut fiyat tahmininde yapay sinir ağları yönteminin kullanılması. *U.İ.İ.D.*, 20, 285-300.