

KÜRESEL GÖÇ HAREKETLERİNİN GAYRİMENKUL PİYASALARINA ETKİLERİ

ÖZER ERGÜN

Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Değerleme ve Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Dönem Projesi

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Harun HURMA

2025

T.C.

TEKİRDAĞ NAMIK KEMAL ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



KÜRESEL GÖÇ HAREKETLERİNİN GAYRİMENKUL PİYASALARINA ETKİLERİ

ÖZER ERGÜN

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS DÖNEM PROJESİ

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Harun HURMA

MAYIS-2025

Her hakkı saklıdır.

ÖZET

KÜRESEL GÖÇ HAREKETLERİNİN GAYRİMENKUL PİYASALARINA ETKİLERİ

Özer ERGÜN

Fen Bilimleri Enstitüsü

Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Dönem Projesi

Bu çalışmada, küresel düzeyde gerçekleşen göç hareketlerinin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkileri incelenmiştir. Uluslararası göçlerin demografik, ekonomik ve mekânsal sonuçları bağlamında konut fiyatları, kira düzeyleri ve konut talebi üzerindeki yansımaları, çok sayıda ülke ve dönem üzerinden karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır. Literatürdeki bulgular incelenerek, göç ile gayrimenkul piyasaları arasındaki ilişkinin arz ve talep yönlü dinamikler temelinde nasıl şekillendiği ortaya konmuştur. Bu doğrultuda, nitelikli ve nitelsiz göçmen ayrımı, bölgesel farklılıklar ve politika değişkenleri üzerinden yapılan analizler, göçün yalnızca nüfus hareketliliğiyle sınırlı olmadığını, aynı zamanda konut üretimi, fiyat dengesi ve yatırım eğilimleri üzerinde de belirleyici olduğunu göstermektedir. Çalışmanın ilk bölümünde göç kavramı tarihsel ve kuramsal temelleriyle açıklanmış, sosyal, ekonomik, kültürel, siyasi ve çevresel faktörlerin göç üzerindeki etkileri değerlendirilmiştir. Göçün göç veren ve göç alan ülkelerde toplumsal yapılar üzerindeki olumlu ve olumsuz etkileri kapsamlı biçimde ele alınmıştır. Ardından, göçlerin gayrimenkul piyasasına olan etkileri farklı ülkelere örnekler ve karşılaştırmalı ampirik araştırmalarla desteklenmiştir. Türkiye özelinde ise özellikle Suriyeli göçmenlerin barınma üzerindeki etkileri ve yasal düzenlemelerin yabancıların mülk edinimindeki rolü detaylı şekilde incelenmiştir. Bu araştırma, farklı ülkelerde yürütülen ampirik çalışmaların bulgularını bir araya getirerek bütüncül bir değerlendirme sağlamaktadır. Bu yönüyle çalışma, göç ile gayrimenkul piyasaları arasındaki ilişkiye dair literatürdeki dağınık verilerin sistematik bir yapıda birleştirilmesine katkıda bulunmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Göç, Küresel Göç, Gayrimenkul Piyasası.

1. GİRİŞ

1.1. Göçlerin Gayrimenkul Piyasasına Etkileri ile İlgili Araştırmalar

Ekonomik kuramlar, göçlerin kısa vadede konut talebinde ani bir artışa yol açtığını, buna karşın konut arzının bu artışı karşılayacak düzeye gelmesinin zaman aldığını öne sürmektedir. Bu çerçevede, literatürde yapılan pek çok çalışma, ülkeye gerçekleşen göçlerin, özellikle nüfus

artışı yoluyla konut fiyatlarını ve kira düzeylerini yükselttiği yönündeki teorik beklentiyi temel almaktadır.

Akbari ve Aydede (2012), Kanada'da 2001-2006 dönemine odaklandıkları çalışmalarında, göç ile konut fiyatları arasındaki ilişkiyi Census Division düzeyinde sabit etkiler modeliyle analiz etmişlerdir. Bu dönemde, hem yerel halkın hem de göçmenlerin ev sahibi olma oranında bir artış gözlenmiştir. Bu nedenle, konut fiyatlarındaki değişimler doğrudan konut talebindeki artışa işaret etmektedir. Bulgular, göçün konut fiyatlarında %0.10 ila %0.12 arasında bir artışa neden olduğunu ortaya koymaktadır.

İspanya'yı inceleyen Gonzalez ve Ortega (2013), 2000-2010 yılları arasında hem göçte hem de konut piyasasında yaşanan önemli dalgalanmalar ışığında, göçün konut fiyatları ve inşaat faaliyetleri üzerindeki nedensel etkilerini ele almışlardır. Regresyon ve duyarlılık analizleriyle yürüttükleri çalışmada konut fiyatları, stok miktarı, nüfus, göçmen sayısı ve istihdam oranı gibi değişkenler modele dahil edilmiştir. Elde ettikleri bulgular, göçün konut fiyatlarında yıllık yaklaşık %2'lik bir artışa ve konut birimlerinde %1.2 ila %1.5 arasında değişen bir yükselişe neden olduğunu göstermektedir. Ayrıca, çalışma çağındaki nüfusta yıllık ortalama %1.5 oranında artış yaşandığı saptanmıştır. Genel olarak değerlendirildiğinde, göçün söz konusu on yıllık süreçte konut fiyatlarındaki artışın dörtte birinden ve inşaat faaliyetlerinin yaklaşık yarısından sorumlu olduğu ifade edilmiştir.

McDonald (2013) ise Yeni Zelanda örneğinde 1990-2013 dönemini ele alarak, net göç değişimlerinin konut fiyatları üzerindeki etkilerini VAR modeli aracılığıyla analiz etmiştir. Bulgular, nüfusta yüzde 1 oranında net göç artışının, üç yıl içinde konut fiyatlarında %8 oranında yükselmeye neden olduğunu göstermektedir. Bu süreçte her altı yeni göçmen için bir konutun inşa edildiği görülmektedir. Net göç unsurları ayrıştırıldığında, gelen göçmenlerin konut fiyatları üzerindeki etkisinin, ülkeden ayrılanlara kıyasla daha güçlü olduğu saptanmıştır. Aylık 1000 kişilik göçmen artışı, reel konut fiyatlarını %4 oranında artırırken; aynı sayıdaki göçmen çıkışı, fiyatları yalnızca %2 oranında yükseltmiştir. Ayrıca, göçmenlerin geldikleri bölgelere göre fiyat etkisinin farklılaştığı belirtilmiştir. Örneğin, Avrupa ve Birleşik Krallık'tan gelen 1000 kişilik aylık artış, iki yıl sonra fiyatları %8 oranında artırırken; Asya'dan gelen benzer büyüklükteki göç, %6'lık bir artışa neden olmaktadır.

Türkiye özelinde bir değerlendirme yapan Uyar ve Kılıç (2015), konut piyasasını mekânsal düzeyde analiz ederek Düzey-2 bölgelerinde konut talebini belirleyen faktörleri ele almışlardır. Mekânsal Durbin modeli çerçevesinde nüfus artış hızı, Gini katsayısı, konut fiyat endeksi ve ikamet izni almış yabancı nüfus gibi değişkenler kullanılmıştır. Bulgular, nüfus artışı,

gelir eşitsizliği ve yabancı nüfustaki artışın konut talebini artırdığını; buna karşılık, konut fiyat endeksindeki yükselişin talebi olumsuz etkilediğini göstermektedir.

İsviçre örneğinde Basten ve Koch (2016), 2008-2013 dönemine ait verilerle yürüttükleri çalışmada araç değişken yönteminden yararlanmış ve uluslararası göç ile konut fiyatları arasındaki ilişkiyi incelemişlerdir. Elde edilen bulgular, göçmenlerin konut fiyatları üzerinde dolaylı bir etkiye sahip olduğunu ortaya koymaktadır. Buna göre, göçmenler nedeniyle yükselen kiralar, yerli halkın ev sahibi olma eğilimini artırarak dolaylı yoldan konut fiyatlarını yukarı çekmektedir.

d'Albis ve arkadaşları (2017), Fransa'nın 22 bölgesini kapsayan çalışmada 1990-2013 dönemi boyunca Avrupalı olmayan göçmenlerin konut fiyatları üzerindeki etkisini incelemişlerdir. Panel VAR modeliyle yapılan analiz sonucunda, göçmen sayısındaki artışın konut fiyatları üzerinde anlamlı bir etkisinin bulunmadığı belirlenmiştir. Ancak, konut fiyatlarındaki artışın, göçmen oranını azalttığı sonucuna ulaşılmıştır. Çalışmanın bulgularına göre, Avrupalı olmayan göçmenlerin sayısındaki artışın konut fiyatları üzerinde istatistiksel olarak anlamlı bir etkisi bulunmamaktadır. Bu durum, göçmen akışlarının doğrudan konut fiyatlarını artırıcı ya da düşürücü yönde belirleyici olmadığını göstermektedir. Ancak dikkat çekici bir diğer sonuç, konut fiyatlarındaki artışın göçmen oranlarını azalttığı yönündedir. Bu da, göçmenlerin yüksek konut fiyatlarına sahip bölgelerde yaşama ihtimalinin düştüğünü ve görece daha uygun fiyatlı alanlara yönelindiklerini ortaya koymaktadır. Bu bulgular, göçün konut fiyatları üzerinde her zaman belirgin bir baskı yaratmadığını; tersine, konut fiyatlarındaki yükselişin göçmenleri daha düşük fiyatlı bölgelere yönlendirdiğini göstermektedir.

Mussa ve arkadaşları (2017), Amerika Birleşik Devletleri'nde 2002-2012 yıllarını kapsayan veriler ışığında göçün konut piyasası üzerindeki etkilerini hem ev fiyatları hem de kiralar açısından değerlendirmiştir. Mekânsal Durbin modeliyle yürütülen analiz sonucunda, göç hareketlerinin konut fiyatları ve kiralar üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturduğu tespit edilmiştir. Elde edilen bulgular, göç akımlarının sadece konut satış fiyatlarını değil, aynı zamanda kira düzeylerini de anlamlı biçimde artırdığını göstermektedir.

Barbu ve çalışma arkadaşları (2017) ise 2007-2014 döneminde 21 farklı ülkeyi kapsayan geniş bir örneklem üzerinden yürüttükleri çalışmalarında, konut fiyatlarının seyri ile göç akımları ve bazı makroekonomik değişkenler arasındaki ilişkileri ele almışlardır. Panel veri analiz teknikleri kullanılarak gerçekleştirilen araştırma, göçmen girişleri ile ekonomik büyüme oranı ve gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) içinde piyasa kapitalizasyon oranı gibi göstergelerin, Konut Fiyat Endeksi üzerindeki etkilerini ortaya koymuştur. Bulgular, göçmen akışlarındaki %1'lik

artışın konut fiyatlarını yaklaşık %0.045 oranında yükselttiğini ortaya koymakta; bu artış düşük düzeyde olsa da, göç ile konut fiyatları arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunduğunu desteklemektedir.

Wang ve meslektaşları (2017), Çin'in 287 şehrini kapsayan kapsamlı araştırmalarında, 2005 ve 2010 yıllarına ait verilerle göç, kentleşme ve konut fiyatları arasındaki etkileşimi analiz etmişlerdir. Bu çalışmada, hem bölgeler arası göç hem de kırsal-kentsel göç hareketleri dikkate alınarak, yatay kesit regresyon yöntemleri aracılığıyla ilişkiler incelenmiştir. Sonuçlar, nüfus hareketlerinin konut fiyatlarıyla pozitif bir ilişki içinde olduğunu ortaya koymakta; özellikle kentleşme sürecinin hızlandığı dönemlerde bu ilişkinin belirginleştiğini göstermektedir.

Türkiye özelinde Balkan ve arkadaşları (2018), 2012-2013 yılları arasındaki Suriyeli mülteci akınının konut kiralari üzerindeki kısa vadeli etkilerini analiz etmişlerdir. TÜİK'in Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması verilerinden yararlanarak il düzeyinde yürüttükleri çalışmada Farkların Farkı (Difference-in-Differences) yöntemini kullanmışlardır. Analiz sonucunda, mülteci akınının yaşandığı illerde kiraların genel olarak %3.5 ile %5.5 arasında arttığı saptanmıştır. Ancak bu artışın, daha çok yüksek kaliteli konut birimlerinde gerçekleştiği, düşük kaliteli birimlerde ise kira düzeylerinde düşüş yaşandığı ifade edilmiştir. Bu durum, yerli halkın, mültecilerin yoğun olarak bulunduğu bölgelerden daha iyi koşullara sahip yerleşim alanlarına yönelmesiyle açıklanmıştır.

Green (2018), İngiltere'de 2010-2016 yıllarını kapsayan dönemde göçün konut fiyatları üzerindeki etkisini incelemiştir. Çalışmada çeşitli panel veri modelleri kullanılarak elde edilen bulgular, göçün konut fiyatları üzerinde negatif ve istatistiksel olarak anlamlı bir etkisinin olduğunu ortaya koymaktadır. Bu durum, göçmen girişlerinin yerel halk üzerinde yer değişikliği baskısı oluşturduğu ve bu nedenle bazı sakinlerin bölgeyi terk ettiği varsayımıyla açıklanmaktadır. Bulgulara göre, yerel nüfusun %1'ine karşılık gelen ölçekteki bir göçmen akışı, konut fiyatlarında ortalama %3,8 oranında bir düşüşe yol açmaktadır.

Larkin ve arkadaşları (2018), göç ile konut fiyatları arasındaki ilişkiyi daha geniş bir çerçevede değerlendirmek amacıyla 14 gelişmiş ülkeyi kapsayan 45 ekonometrik çalışmadaki 474 tahmini inceleyerek bir meta-analiz gerçekleştirmiştir. Araştırma, Aralık 2017 itibarıyla tamamlanmıştır. Meta-regresyon tekniklerinin kullanıldığı analizde, göçmen stokundaki artış ile konut fiyatlarındaki yükseliş arasında genel olarak pozitif yönlü bir ilişki olduğu belirlenmiştir. Ayrıca, Dünya Değerler Araştırması verilerinden elde edilen toplumsal tutumlar da modele entegre edilerek, göçmenlere yönelik yerel halkın tutumlarının bu ilişkiyi nasıl şekillendirdiği değerlendirilmiştir. Özellikle, yeni gelen göçmenlerin önceki göçmen kuşaklarıyla aynı

bölgelerde ikamet etme eğilimi ile göç karşıtı tutumlara sahip yerli halkın bu bölgelerden uzak durma eğilimi birleştiğinde, göç ve konut fiyatları arasındaki ilişkinin zayıflayabildiği ifade edilmiştir. Bu nedenle, göçmen etkisinin konut fiyatlarına yansımaları zaman ve mekâna göre değişiklik gösterebilmekte, bazı ülkelerde konut fiyatlarının göçten etkilenmediği görülmektedir.

Zhu ve meslektaşları (2019), İngiltere ve Galler'de 2003-2010 dönemine ait verileri kullanarak göçün konut piyasası üzerindeki etkilerini analiz etmişlerdir. Araştırmada işsizlik oranı, suç oranı ve konut kalitesi gibi sosyoekonomik kontrol değişkenleri de modele dahil edilmiştir. Bulgular, düşük vasıflı işgücünün yoğunlaştığı ve yüksek iş yüküne sahip bölgelerde, göç akışlarının konut fiyatlarını yaklaşık %0.8 oranında düşürdüğünü göstermektedir. Ayrıca, göçmen stoklarındaki artışın, yerel nüfusun %1'ine karşılık geldiği bölgelerde, ücretsiz kiralama ve gecekondular oranlarında %0.1'lik bir artış gözlemlenmiştir. Düşük ve yüksek beceriye sahip işgücü bölgelerinde ise sırasıyla %0.5 ve %0.8 oranında kiralama artışı kaydedilmiştir.

Topçu (2020) ise 2003-2016 yılları arasında seçilmiş OECD ülkelerinde yürüttüğü çalışmada, uluslararası göç ile konut fiyatları arasındaki uzun dönemli ilişkiyi Fully Modified Ordinary Least Squares (FMOLS) yöntemiyle analiz etmiştir. Elde edilen bulgular, göç ve konut fiyatları arasında pozitif yönlü bir ilişki olduğunu göstermektedir. Buna göre, dış göçte %1 oranındaki bir artış, konut fiyatlarında %0.08'lik bir artışa neden olmaktadır. Modelde yer alan kontrol değişkenlerinden nüfus yoğunluğundaki %1'lik artış, konut fiyatlarını %0.48; kişi başına gelirdeki %1'lik artış ise fiyatları %0.58 oranında yükseltmektedir. Buna karşın, işsizlik oranındaki %1'lik artışın konut fiyatlarında %0.21'lik bir düşüşe yol açtığı tespit edilmiştir.

1.2. Projenin Amacı ve Literatüre Sağladığı Katkı

Bu çalışmanın temel amacı, küresel göç hareketlerinin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkilerini mevcut literatür doğrultusunda sistematik biçimde analiz etmek ve bu doğrultuda alanyazındaki bulgular arasında bütünlük sağlamaktır. Göç olgusunun demografik, ekonomik ve mekânsal etkileri göz önünde bulundurularak, göçün konut fiyatları, kira düzeyleri ve konut talebi üzerindeki yansımaları ülkeler, dönemler ve göç türleri açısından karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Çalışma kapsamında göç ile gayrimenkul piyasaları arasındaki ilişkinin arz ve talep yönlü yaklaşımlar çerçevesinde nasıl ele alındığı analiz edilmekte; nitelikli ve nitelsiz göçmen ayrımı, bölgesel farklılıklar ve politika etkileri üzerinden yürütülen tartışmalar örneklendirilmektedir.

Bu yönüyle bu çalışmada, özgün ampirik bulgular sunmaktan ziyade, literatürdeki dağınık ve zaman zaman birbiriyle çelişen ampirik sonuçları bir araya getirerek konuya dair

bütüncül bir bakış açısı geliştirmeyi hedeflenmiştir. Literatürde göçün makroekonomik etkileri sıkça çalışılmış olmakla birlikte, göç ile gayrimenkul piyasası arasındaki ilişki çoğunlukla ikincil bir düzeyde ele alınmıştır. Bu derleme çalışması ise bu boşluğu doldurmakta; farklı ülkelerde ve dönemlerde yürütülen ampirik araştırmalar incelenmiştir.

2. GÖÇ KAVRAMI, SEBEPLERİ VE SONUÇLARI

2.1. Göç Kavramı

İngiliz filozof Thomas Hobbes'un (2011) görüşüne göre, doğa durumunda herkesin her şey üzerinde hak iddia edebilme özgürlüğü bulunmaktadır. Hobbes, bu durumu "doğa yasası" olarak tanımlamaktadır. Bu yasanın ilk ilkesi, barışı aramak ve onu sürdürmeye çalışmak; ikinci ilkesi ise kişinin kendisini her türlü yolla koruma hakkına sahip olmasıdır. Bu düşünceden hareketle, bireylerin toplumsal ve ekonomik değişimlere karşı daha iyi yaşam koşullarına ulaşma yönündeki hak arayışları meşru kabul edilebilir. Nitekim insanlar, karşılaştıkları olumsuzluklardan kurtulmak ve daha güvenli, yaşanabilir bölgelere ulaşmak amacıyla çoğu zaman isteyerek ya da zorunlu olarak yer değiştirmektedirler (Çağlar, 2011).

Göç, bireylerin ya da toplulukların belirli sebepler doğrultusunda farklı bir bölgeye taşınmasını ifade eder. Bu hareketlilik, ekonomik, siyasi ya da sosyal gerekçelere dayanarak hem ülke içinde (iç göç) hem de ülkeler arasında (dış göç) gerçekleşebilir (Oral & Çetinkaya, 2017). Göç olgusu, insan varoluşuyla birlikte ortaya çıkan tarihsel ve doğal bir süreçtir. Bu sürecin temelinde, bireylerin daha iyi yaşam standartlarına ulaşma arzusu ve geleceklerini güvence altına alma çabası yer alır. Nitekim insanlık tarihine yön veren erken dönem göç hareketlerinin arka planında, tarım ve hayvancılık faaliyetleri açısından daha verimli topraklara ulaşma isteği olduğu görülmektedir (Aydın, 2018).

Göç kavramı literatürde farklı tanımlarla ele alınmıştır. Keleş (1998), göçü bir yerleşim merkezinden başka bir yerleşim merkezine ya da bir ülkeden başka bir ülkeye yerleşme amacıyla

yapılan hareketlilik olarak tanımlamıştır. Benzer şekilde Tekeli (1978) de göçü, bireylerin mevcut coğrafi sınırları geçerek kalıcı ya da uzun süreli yerleşme amacıyla gerçekleştirdikleri mekânsal hareketlilik biçiminde ifade etmiştir. Hill (2006) ise göçü, belirli bir zaman diliminde bir yerleşim alanından dışarıya doğru gerçekleşen yer değişikliklerinin sayısı olarak tanımlamıştır.

Bu tanımlar dikkate alındığında, göç olgusunun ortaya çıkabilmesi için bireylerin yaşadıkları yerin dışına çıkarak başka bir bölgeye yönelmeleri ve bu bölgeye geçici değil, kalıcı ya da uzun süreli yerleşim amacıyla gitmeleri gerekmektedir. Dolayısıyla, göç olarak değerlendirilebilmesi için söz konusu yer değiştirmenin farklı coğrafi birimlere yönelik olması temel bir koşuldur (Aydın, 2018).

2.1.1. Uluslararası Göç Kavramı

Genellikle bireylerin yaşadıkları yerden, belirli bir idari sınırın dışına doğru yer değiştirmeleri şeklinde tanımlanan göç, toplumsal dönüşümlerin etkisiyle ortaya çıkan kolektif bir hareket biçimidir (Faist, 2003). Uluslararası göç söz konusu olduğunda bu idari sınır, ulus-devletlerin resmi sınırlarını ifade eder. Bu bağlamda, bir ülkeden başka bir ülkeye gerçekleşen göç hareketleri “uluslararası göç” olarak adlandırılmaktadır. Her ne kadar insanların savaş, kriz, doğal afet ve yoksulluk gibi nedenlerle veya daha iyi yaşam koşullarına ulaşma arzusu doğrultusunda yer değiştirmeleri insanlık tarihi kadar eski bir olgu olsa da, uluslararası göç modern anlamda daha çok kapitalist üretim tarzının gelişimi ve ulus-devletler sisteminin ortaya çıkışıyla birlikte şekillenmiş bir fenomen olarak değerlendirilmektedir (Utar, 2023).

Bu doğrultuda Yasemin Soysal (2021), uluslararası göç kavramının ve bu bağlamda yapılan kategorizasyonların, doğrudan doğruya ulus-devlet sisteminin ve bu sistemin temelini oluşturan ulusal vatandaşlık ideolojilerinin bir ürünü olduğunu ileri sürmektedir. Başka bir deyişle, uluslararası göç yalnızca fiziki bir hareketliliği değil, aynı zamanda bu hareketliliği tanımlayan ve düzenleyen modern siyasal yapıların ideolojik çerçevesini de içermektedir.

Agamben’e göre (2009) herkesin toprağı üzerinde yaşadığı egemen devletin yurttaşı olması ilkesi üzerinde yükselen ulus-devlet, doğumu yani çıplak insan hayatını kendi egemenliğinin temeli haline getirmiştir. Dolayısıyla insan olmanın anlamının siyasallaştığı ve bireyin saf insan olma sıfatıyla korunabileceği otonom bir alanının olmadığı ulus-devlet düzeni içerisinde insani varoluş yurttaşlık çerçevesinde ulusdevlete üyelikle ve yaşadığı toprağı aidiyet ile anlam kazanmaktadır. Dünyayı sınırlarla birbirinden ayırarak bağımsız devletlere bölen

egemen ulus-devlet modeli, devleti uluslararası arenada fail olan başat aktör olarak tanıyan uluslararası hukuk sistemi tarafından da pekiştirilmiştir (Jacobson, 2001).

Ülkeye girişleri, ikamet durumları farklı olsa da yaşadıkları ülkede yurttaşlık statüsüne sahip olmama noktasında ortaklaşan göçmenler, yurttaşın ötekisi olarak konumlandırılmaktadırlar. Göçmenliğin ulusal birliğin dışında olma, öteki olma halini Georg Simmel (2009) 1908 yılında “Yabancı” başlıklı yazısında incelerken, yabancı olarak tanımladığı göçmeni, fiziksel olarak bir toplulukta var olup etkileşim halinde olsa da topluluğun bir parçası olmayan kişi olarak tasvir etmiştir.

Ulus-devletlerin göçü sınırlandıran ve göçmenleri ötekileştiren politikalarına karşın, uluslararası göç hareketleri özellikle son yüzyılda küreselleşmenin etkisiyle birlikte daha da yaygınlaşmış, derinleşmiş ve hız kazanmıştır. Bunun temel nedeni, göçün izole bir olgu olmaktan ziyade, küresel ekonomik ve toplumsal süreçlerle iç içe geçmiş bir dinamik taşımasıdır. Metaların ve sermayenin ulusötesi dolaşımı, çoğu zaman insan hareketliliğini de beraberinde getirmiştir (Castles ve Miller, 2008). Öte yandan, uluslararası göç yalnızca ülkelerin nüfus yapısında meydana gelen demografik değişimlerle sınırlı bir etki yaratmamaktadır. Bu olgu, aynı zamanda devletlerin ikili ve bölgesel ilişkilerini, güvenlik politikalarını, ulusal kimlik inşasını ve egemenlik algılarını da derinden etkilemektedir. Uluslararası göç bu yönüyle, küresel siyasetin yeniden şekillenmesinde ve uluslararası düzenin dönüşümünde belirleyici bir rol üstlenmektedir.

Koslowski'ye göre (2005) göçmenler sahip oldukları eğitim ve becerilerle ve de mali sermayelerini kullanarak ikamet ettikleri devletin anavatanlarına yönelik dış politikalarını etkileyebilmekte ayrıca kendi ülkelerinin siyasi gidişatını da şekillendirebilmektedirler. Dolayısıyla uluslararası göç bir devletin iç siyasetinin fiilen birkaç devlette gerçekleşmesi sonucunu doğurmakta ve iç politikanın küreselleşmesine neden olmaktadır.

Uluslararası göç, göç edenin geriye kalan hayatını etkilemesinin yanı sıra hem göç alan hem de göç veren ülkedeki sosyal yaşamı, ekonomiyi, kültürü ve mekânı dönüştürmektedir. Özellikle zorunlu göç deneyimi göç edenler kadar ev sahibi toplumlar için de travmatik bir süreçtir (Utar, 2023).

2.1.2. Uluslararası Göçe Neden Olan Faktörler

2.1.2.1. Sosyal Faktörler

Göç olgusu yalnızca fiziksel bir yer değiştirme süreci değil, aynı zamanda derin bir toplumsal etkileşim biçimidir (Erder, 1996). İnsanların daha iyi yaşam koşullarına ulaşma arzusu, yüksek gelir beklentisi gibi ekonomik nedenlerin yanı sıra; kültürel farklılıklar nedeniyle maruz kalınan dışlanmışlık, siyasi krizler, iktidar değişimleri ve uygulanan göç politikaları da göç hareketlerinin temel nedenleri arasında yer almaktadır. Buna ek olarak, yeni deneyimler edinme isteği, farklı ülkeleri tanıma arzusu ya da çeşitli bölgelerde çalışarak sosyal saygınlık kazanma motivasyonu da bireyleri uluslararası göçe yönlendiren unsurlar arasında sayılabilir (Kutlu, 1992).

Göç her zaman gönüllülük esasına dayanmayabilir. Tarihsel süreçte Avrupa'ya yönelen göçler arasında işgücü ihtiyacı doğrultusunda gönderilen bireylerin yanı sıra, siyasi nedenlerle ülkesinden ayrılmak zorunda kalan mülteciler ve Bulgaristan ile Yunanistan arasında yapılan mübadele gibi bireylerin iradesi dışında gerçekleşen zorunlu göç örnekleri de yer almaktadır (Gökdere, 1988).

Bunun yanı sıra, savaşlar ve siyasi baskılar gibi koşullar nedeniyle eğitimli nüfusun da yer değiştirmek zorunda kaldığı görülmektedir. Örneğin, 1940–1945 yılları arasında yaşanan II. Dünya Savaşı ve Nazi rejiminin baskıları sonucunda çok sayıda Yahudi bilim insanı Avrupa'ya terk etmek zorunda kalmıştır. Benzer şekilde, 1990 sonrası dönemde Sovyetler Birliği ve Doğu Bloku ülkelerinin dağılmasıyla birlikte yaşanan iç savaşlar, bu bölgelerdeki nitelikli bireylerin ülkelerinden ayrılmasına yol açmıştır (Kaya & Özdoğan, 2003).

Yüksek gelir düzeyi, düşük işsizlik oranı ve gelişmiş yaşam standartları gibi çekici özelliklere sahip olan Amerika Birleşik Devletleri ve Batı Avrupa ülkeleri, göç kararı alan bireyler için başlıca hedef ülkeler arasında yer almaktadır. Ancak bu ülkelerdeki bazı sendikal yapılar, göçmen işgücünün kişi başına geliri azaltabileceği ve ileri düzeyde göç akımlarının yerli nüfus arasında işsizliği artırabileceği yönünde endişelerini dile getirmektedir (Seyidoğlu, 1996). Öte yandan, Batı ülkelerinde toplumun büyük kesimi tarafından tercih edilmeyen; kirli, zor ve tehlikeli işler (3D işler – dirty, difficult, dangerous) ise çoğunlukla göçmen işçiler tarafından üstlenilmektedir (Mutlu, 2020).

2.1.2.2. Ekonomik Faktörler

Uluslararası göçler, hem göç veren hem de göç alan ülkelerin sosyo-ekonomik, kültürel ve siyasi koşullarına bağlı olarak dönemsel farklılıklar gösterebilmektedir. Örneğin, 1960'lı yıllardan itibaren Türkiye'den yurt dışına yönelen göçlerin temelinde büyük ölçüde ekonomik nedenler yer alırken; Türkiye'ye yönelik göç hareketlerinin arkasında daha çok etnik, ulusal, sosyo-kültürel ve siyasi faktörler bulunmaktadır (Varol & Gültekin, 2016). Dolayısıyla, uluslararası göç olgusu, her ülkenin kendi özgül bağlamı ve içinde bulunulan tarihsel koşullar dikkate alınarak değerlendirilmelidir.

Ekonomik nedenler, günümüzde de uluslararası göç hareketlerinin en belirleyici unsurlarından biridir. Düşük asgari ücret düzeyleri, yüksek vergi yükü, azalan yatırımlar, ekonomik istikrarsızlık, ağır ve güvencesiz çalışma koşulları, sosyal güvenlik sisteminin zayıflığı, işsizlik ve yoksulluk gibi yapısal sorunlar bireylerin yaşadıkları ülkelerden ayrılma kararı almasına yol açmaktadır. Ayrıca, iyi bir eğitim almış bireylerin kendi alanlarında istihdam edilememesi ya da niteliklerinin çok altında ücretlerle çalışmak zorunda kalmaları da hem maddi hem manevi anlamda iş doyumsuzluğunu derinleştirmekte ve göç kararını tetiklemektedir (Kaya & Özdoğan, 2003). Refah düzeyinin düşük olması ve geleceğe dair belirsizlik de bireylerin başka ülkelerde yaşam kurma arayışına girmelerine neden olmaktadır.

Uluslararası göç kararı, beraberinde hem maddi hem de manevi birtakım maliyetleri de getirmektedir. Ulaşım ve yerleşim giderleri, yeni bir iş bulunana kadar karşılanması gereken temel yaşam masrafları gibi ekonomik yüklerin yanı sıra; farklı bir dilin öğrenilmesi, yeni bir kültürel ortama uyum sağlama süreci, sosyal yabancılaşma ve aidiyet sorunları gibi psikososyal zorluklar da göç sürecine eşlik etmektedir. Bu nedenle bireyler, göç kararı almadan önce maliyet-fayda açısından bir değerlendirme yapmak durumundadır. Eğer yapılacak fayda-maliyet analizi bireyin lehine sonuçlanırsa, uluslararası göç daha mantıklı ve uygulanabilir bir seçenek hâline gelebilir (Seyidoğlu, 1996).

2.1.2.3. Kültürel Faktörler

Göç olgusu, yalnızca ekonomik ve demografik boyutlarıyla değil, aynı zamanda kültürel etkileriyle de çok yönlü sonuçlar doğurabilmektedir. Uluslararası göç, göç edilen ülkelerde farklı yeteneklerin, yaratıcı fikirlerin ve dinamik bir işgücünün ortaya çıkmasına katkı sağlayarak kültürel çeşitliliği ve toplumsal zenginliği artırabilmektedir. Ancak bu durum, özellikle göç veren ülkeler açısından bir tehdit oluşturabilmektedir. Nitelikli işgücünün daha gelişmiş ülkelere yönelmesi, bu ülkelerde beyin göçü (brain drain) olarak adlandırılan yapısal bir sorunla karşı

karşıya kalınmasına yol açmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri gibi ülkeler, bu nitelikli göçten fayda sağlarken; kaynak ülkeler önemli insan sermayesi kayıpları yaşamaktadır (Öztürk, 2015). Bu bağlamda, göç olgusunun kültürel etkileri hem fırsatlar hem de riskler barındırmaktadır.

Göçmen bireylerle yerel halk arasındaki kültürel ve yaşam tarzı farklılıkları, toplumsal uyum süreçlerini güçleştirebilmektedir. Özellikle plansız göç alan ülkelerde sosyal entegrasyon süreçleri yeterince yönetilemediğinde çeşitli sorunlar ortaya çıkmaktadır. Çocuk işçiliğinde artış, etnik kutuplaşmaları körükleyebilecek toplumsal gerilimler ve gecekondu gibi düzensiz kentleşme biçimlerinin yaygınlaşması bu sorunlardan bazılarıdır. Göçün yoğunlaştığı bölgelerde demografik yapı değişmekte; bu durum doğurganlık oranı, nüfus artış hızı gibi istatistiksel göstergelere de yansımaktadır. Göçmenlerin yetersiz eğitim olanaklarına erişimi ve zor yaşam koşulları, zamanla suç oranlarının yükselmesine neden olabilecek kültürel sorunlara zemin hazırlayabilmektedir (Mutlu, 2020).

Bireylerin göç kararlarını etkileyen önemli faktörlerden biri de göç alınan yerlerin sunduğu yaşam kalitesidir. Gelişmiş altyapı sistemleri, etkin sağlık ve eğitim hizmetleri ile yüksek refah düzeyi, kentleri cazip hâle getirerek bireylerin bu bölgelere yönelmesini sağlamaktadır. Bununla birlikte, göç kararlarında etkili olan bir diğer kültürel unsur sosyal ağlardır. Akrabalık, hemşerilik ve aile bağları gibi ilişkisel yapılar; daha önce göç etmiş bireylerin olumlu deneyimlerini paylaşmaları aracılığıyla, çevrelerindeki bireylerin de göçe yönelmesine yol açabilmektedir. Aynı zamanda, bu tür sosyal ağlar göç edilen yerde barınma ve istihdam gibi temel ihtiyaçlara daha kolay ulaşılmasına olanak tanımaktadır (Varol & Gültekin, 2016).

Kültürel yapının diğer bazı geleneksel unsurları da göçün sebepleri arasında yer alabilmektedir. Örneğin, bazı kırsal bölgelerde hâlen varlığını sürdüren kız kaçırma ve kan davası gibi toplumsal huzursuzluklar, bireylerin göç etmesine neden olabilmektedir. Her ne kadar bu tür olaylar günümüzde azalmış olsa da, Türkiye gibi bazı ülkelerde hâlâ bu nedenlerle göç yaşanmaktadır. Ayrıca, eğitime duyulan ihtiyaç ve özellikle genç bireylerin geleneksel aile yapısının baskısından kurtulma isteği de göçü teşvik eden diğer önemli faktörler arasında yer almaktadır (Mutlu, 2020).

2.1.2.4. Siyasi Faktörler

Daha iyi yaşam koşulları, yüksek gelir düzeyi ve artan refah beklentisinin yanı sıra, göç edilen bölge ya da ülkelerdeki etnik farklılıklardan kaynaklanan ayrımcılık, siyasi istikrarsızlık ve rejim değişiklikleri gibi sosyo-kültürel ve politik unsurlar da göç kararlarını doğrudan

etkilemektedir. Bu durum yalnızca ülkeler arasında değil, aynı zamanda bir ülkenin farklı bölgeleri arasındaki yapısal dengesizlikler ve sorunlar sonucunda da ortaya çıkabilmektedir. Söz konusu faktörler, zamanla uluslararası göç hareketlerinin şekillenmesine neden olmaktadır (Varol & Gültekin, 2016).

Tarih boyunca insanlar, karşılaştıkları siyasi baskılar nedeniyle zaman zaman zorunlu olarak yaşadıkları yerleri terk etmek durumunda kalmışlardır. Bu duruma örnek olarak, 1961 yılında Doğu Türkistan'da yaşayan Uygur Türklerinin bir kısmının Çin'in uyguladığı siyasi baskılar nedeniyle göç etmek zorunda kalmaları verilebilir. Bu topluluğun göç kararında belirleyici olan unsur, can güvenliklerinin tehdit altında olmasıdır. Artan baskılar, sistematik işkenceler ve katliamlar neticesinde Uygur halkı kitlesel olarak göç etmek zorunda kalmıştır. Bu zorunlu göç hareketinin ilk durağı geçici olarak Afganistan olurken, daha sonra önemli bir kısmı Türkiye'ye yerleşmiştir (Öztürk, 2015).

Siyasal nedenlerle gerçekleşen göçler, bireylerin veya toplulukların yalnızca bir mekân değişikliği değil, aynı zamanda temel hak ve özgürlüklerini koruma çabasıyla gerçekleştirdikleri hayati bir eylem olarak değerlendirilmektedir. Bu tür göçlerde temel motivasyon, siyasi baskılardan, ırkçılıktan kaçmak ve dil ile din özgürlüklerini serbestçe yaşama arzusu olmaktadır (Mutlu, 2020). Dolayısıyla, göçün nedenleri sadece ekonomik boyutla sınırlı kalmamakta; siyasal ve kültürel etkenler de en az ekonomik gerekçeler kadar belirleyici bir rol üstlenmektedir.

2.1.2.5. Doğal Çevresel Faktörler

Son yıllarda afet yönetim sistemlerinde risk ve zarar azaltmaya yönelik çeşitli stratejiler geliştirilmiş olsa da, doğal afetler insan hayatını tehdit etmeye ve büyük çaplı maddi kayıplara yol açmaya devam etmektedir. Artan nüfusla birlikte, afetlerden etkilenen birey sayısında da gözle görülür bir artış yaşanmakta; bu durum, afet kaynaklı göç hareketlerinin hız kazanmasına neden olmaktadır. Uluslararası Göç Araştırma Merkezi'nin 2016 yılı raporuna göre, 2009 yılından bu yana her iki kişiden biri afetler nedeniyle yer değiştirmiştir. Ayrıca, 2008'den itibaren her yıl ortalama 25,4 milyon insan iklim temelli afetler nedeniyle göç etmek zorunda kalmıştır. Bu duruma çarpıcı bir örnek olarak, 29 Ağustos 2005 tarihinde Amerika Birleşik Devletleri'nin Louisiana eyaletine bağlı New Orleans kentinde etkili olan "Katrina Kasırgası" gösterilebilir. Ülke tarihinin en yıkıcı doğal afetlerinden biri olarak kabul edilen bu kasırga, ciddi bir nüfus hareketliliğine yol açmıştır (Fussell & Lowe, 2014). Kasırga nedeniyle 1.800'den fazla kişi hayatını kaybetmiş ve binlerce insan yaşadıkları yerleri terk etmek zorunda kalmıştır. Tahmini maddi kayıp ise 125 milyar ABD doları olarak hesaplanmıştır (Varol & Gültekin, 2016). Afetzedelerin büyük bir kısmı Federal Acil Durum Yönetim Başkanlığı'na (FEMA)

yardım talebinde bulunmuş; kısa sürede Amerika Birleşik Devletleri'nin farklı eyaletlerine göç hareketi yaşanmıştır (Mutlu, 2020).

Doğal afetler, çoğunlukla öngörülemeyen ani olaylar olmaları nedeniyle, gelecekte de küresel göç hareketlerini belirleyen önemli bir unsur olmaya devam edecektir. Uluslararası Göç Örgütü'nün (IOM, 2017) projeksiyonlarına göre, içinde bulunduğumuz yüzyılın ortalarına kadar yaklaşık 200 milyon kişi çevresel değişiklikler nedeniyle göç etmek zorunda kalabilecektir (Fussell & Lowe, 2014).

Hızla artan nüfusun beraberinde getirdiği plansız kentleşme, pek çok ülkede afet riskinin artmasına ve kriz yönetiminin yetersiz kalmasına neden olmaktadır. Bu durum, afetlerden etkilenen insan sayısının yükselmesine ve buna bağlı olarak afet kaynaklı göçlerin artmasına yol açmaktadır. Ancak göç, her zaman bir çözüm ya da kurtuluş yolu sunmamakta; zaman zaman göçmenler için yeni riskler ve mağduriyetler üretmektedir. Özellikle uluslararası göçlerde karşılaşılan vize prosedürleri, vatandaşlık statüsü ve aidiyet sorunları, afet mağdurlarının karşılaştığı zorlukları daha da derinleştirmektedir. Ayrıca göç edilen bölgelerde yaşanan hızlı nüfus artışı, altyapı eksiklikleri ve kontrolsüz kentleşme gibi yeni sosyo-ekonomik sorunların da ortaya çıkmasına neden olmaktadır (Varol & Gültekin, 2016).

2.2. Uluslararası Göçün Ükelere Etkileri

Bireylerin ait oldukları ülke, toplum ve kültürden ayrılarak başka bir ülkede yaşama ve çalışma kararı almaları; yalnızca bireysel düzeyde değil, hem göç verdikleri toplumda hem de göç ettikleri ülkenin sosyal ve ekonomik yapısında önemli değişimlere yol açmaktadır. Göç, yalnızca bir nüfus hareketi olarak değil; aynı zamanda toplumsal yapının, kültürel kimliğin ve bireysel yaşamların dönüşümünü tetikleyen çok yönlü bir süreçtir. Bu süreç, göç veren ve göç alan toplumlar arasında yeni ilişki biçimlerinin oluşmasına zemin hazırlarken; bireylerin psikolojilerinde, davranışlarında ve dünya görüşlerinde de derin etkiler yaratmaktadır (Karpat, 2013).

Nüfus hareketliliği, işgücü piyasalarını doğrudan etkileyerek ekonomik yapılarda farklılaşmalara neden olmakta ve ülkelerin demografik bileşiminde önemli değişiklikler meydana getirmektedir. Bu etkiler hem göç gönderen hem de göç alan ülkelerde gözlemlense de, etkilenme biçimi ve düzeyi ülkelerin sosyoekonomik yapısına bağlı olarak farklılık göstermektedir. Göçün olumlu ya da olumsuz etkileri ise çoğunlukla göçün yönüne, niteliğine ve büyüklüğüne göre değişmektedir (Bayraklı, 2007).

Göçün Olumlu Etkileri

Göç, birçok zorluk barındırır da, hem göç gönderen hem de göç alan ülkeler açısından çeşitli avantajlar sunabilmektedir. Özellikle işgücü arzının yetersiz olduğu ülkelerde göçmenler, çalışabilir nüfusu artırarak işgücü açığını kapatmakta ve ekonomik büyümeye katkı sağlamaktadır. Göç alan ülkeler, ekonomik verimliliği yükseltmek amacıyla genellikle genç, çalışabilir ve erkek nüfusu tercih etmekte; bu durum, sektörlerdeki işgücü maliyetlerini dengede tutarak rekabet gücünü korumaya yardımcı olmaktadır. Nitelikli işgücünün varlığı, araştırma-geliştirme faaliyetlerini ve yenilikçi girişimleri desteklerken; üniversite ve araştırma kurumlarındaki insan kaynağının sürekliliğini sağlamaktadır. Ayrıca göçmenler aracılığıyla bilgi ve teknoloji transferi mümkün olmakta; bu durum hem bilimsel işbirliklerini artırmakta hem de küresel rekabeti desteklemektedir (Bayraklı, 2007).

Göç, aynı zamanda göç gönderen ülkelerin demografik yapısında da değişimlere neden olmaktadır. Nüfus miktarında azalma, yaş ve cinsiyet kompozisyonunda dengesizlik gibi etkiler görülebilmektedir. Ancak göç eden bireylerin büyük kısmının işsizler arasından çıkması durumunda, bu durum milli gelir üzerinde olumsuz bir etki yaratmamakta; aksine işsizlik oranını düşürerek kişi başına düşen gelirin artmasına katkı sağlamaktadır. Bu nedenle işçi göçü, özellikle işsizlikle mücadele eden ülkeler açısından olumlu bir araç olarak değerlendirilmektedir. Ayrıca yurt dışında çalışan göçmenlerin ülkelere gönderdiği dövizler, ödemeler dengesi üzerindeki baskıyı azaltmakta ve ithalat finansmanında önemli bir rol oynamaktadır (Kılıçaslan, 2006).

Uslu ve Cassina'ya (1999) göre, yurt dışındaki göçmenler tarafından gönderilen dövizler ile yurda dönen vatandaşlar, Türkiye'nin modernleşme sürecine önemli katkılarda bulunmaktadır. Avrupa ülkelerinde yaşamış bireyler, döndüklerinde sadece ekonomik kaynaklarla değil, aynı zamanda Avrupa kültürüne ait değerlerle de toplumsal dönüşüme katkı sunmakta; bu durum Türkiye'nin kültürel yapısında Avrupa'ya açık bir değişim ortamı yaratmaktadır.

Göçün niteliği eğer bir beyin göçü şeklindeyse, yani yüksek eğitimli ve nitelikli bireylerin göçü söz konusuysa, göç gönderen ülkeler için çeşitli stratejik fırsatlar ortaya çıkabilmektedir. Yurt dışında eğitim alarak dönen bireyler, uluslararası araştırma kurumlarıyla işbirliğini artırmakta; bilgi paylaşımını kolaylaştırmakta, yeni teknolojilerin ülkeye taşınmasına olanak sağlamaktadır. Ayrıca bu bireyler sayesinde küresel ölçekte ortak girişimler kurulmakta, sermaye transferi gerçekleşmekte ve eğitim yatırımlarının toplumsal geri dönüşü artmaktadır (Bayraklı, 2007).

Olumsuz Etkileri

Nüfus hareketleri, çeşitli olumlu etkiler doğurmakla birlikte, hem göç alan hem de göç veren ülkeler açısından bazı sorumlulukları ve maliyetleri beraberinde getirmektedir. Göç alan ülkelerde, artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilmek için başta konut, eğitim, sağlık ve ulaşım gibi temel hizmetlere yönelik sabit sermaye yatırımlarının artırılması gerekmektedir. Bu durum, ülke bütçesi üzerinde ciddi bir baskı oluşturmakta; özellikle kamu kaynaklarının yeniden dağıtımını konusunda çeşitli zorluklar yaratmaktadır. Bunun yanı sıra, göçmenlerle yerel halk arasında zaman zaman kültürel uyum sorunları yaşanmakta; bu sorunlar, toplumsal gerilimleri tetikleyebilecek düzeye ulaşabilmekte ve çözüm için yeni yasal düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır (Varlık, 1984; Bayraklı, 2007).

Göçün, yerel işgücü üzerindeki etkileri de göz ardı edilemez. Özellikle bazı uzmanlık alanlarında nitelikli göçmenlerin istihdamı, yerli işgücünü bu alanlardan uzaklaştırma eğilimi doğurabilmektedir. Bu durum, bireylerin en iyi eğitim kurumlarına erişim konusunda geri adım atmalarına veya nitelikli meslek alanlarından uzaklaşmalarına neden olabilmektedir. Aynı zamanda, teknoloji ve bilgi birikiminin göçmenler aracılığıyla yabancı ülkelere aktarılması, ulusal çıkarlar açısından da stratejik bir tehdit olarak değerlendirilmektedir (Bayraklı, 2007).

Göçün, işgücü gönderen ülkeler açısından en belirgin olumsuz etkilerinden biri ise, genç ve nitelikli işgücünün ülke dışına çıkmasıdır. Göç eden bireylerin, emek piyasasında aktif ve vasıflı kişiler olması durumunda, bu bireylerin yetiştirilmesine yönelik kamu yatırımları boşa gitmekte; aynı zamanda bu bireylerin göçü, ülke ekonomisinde üretkenliğin düşmesine, toplumsal dinamizmin zayıflamasına ve kalkınma sürecinin yavaşlamasına neden olmaktadır (Dişbudak, 2014).

Nitekim Batı Avrupa ülkelerinin 1960'lı yıllarda gerçekleştirdiği hızlı kalkınmanın temel dinamiklerinden biri, az gelişmiş ülkelere sağlanan işgücü olmuştur. Bu dönemde Türkiye, işgücü fazlasının yaklaşık %30'unu yurt dışına göndermiştir. Bu oran, iç piyasadaki işsizlik sorununu hafifletmiş olsa da, yurt dışına gidenlerin büyük kısmının nitelikli işgücünden oluşması, ülke için uzun vadeli kayıplara neden olmuştur. Ayrıca bu dönemde elde edilen işçi dövizlerinin üretken sektörlerde kullanılmaması ve ağırlıklı olarak tüketime yönelmesi, ekonomik anlamda enflasyonist baskıları artırmıştır (Varlık, 1984; Dişbudak, 2004).

Göç, toplumsal, kültürel, ekonomik, politik ve psikolojik boyutlarıyla bireyleri çok yönlü biçimde etkileyen bir yer değiştirme sürecidir. Göç eden bireyler, yeni bir topluma ve yaşam biçimine uyum sağlama sürecinde önemli zorluklarla karşılaşmaktadır. Uğuz ve arkadaşlarına (2004) göre; göçmenlerin yaşadığı "kaybolma duygusu", aileden ve memleketten kopma, statü ve maddi imkân kaybı, sosyal dışlanma, değer karmaşası ve kimlik çatışmaları, bireylerin ruh

sağlığı üzerinde olumsuz etkiler yaratmaktadır. Bununla birlikte, göç edilen yere zamanla uyum sağlayan bireyler, anayurda dönüş yaptıklarında da yeni bir uyum süreciyle karşı karşıya kalmakta ve bu kez kendi ülkelerinde kültürel farklılaşma ve yabancılaşma yaşayabilmektedirler. Bu kültürel geçiş süreçleri, özellikle ikinci ve üçüncü kuşak bireylerde kimlik bunalımı ve aidiyet sorunlarına yol açmakta; iki farklı kültür arasında sıkışmışlık hissi ile toplumsal aidiyet zedelenmektedir.

2.2.1. Göçün Toplumsal ve Mekânsal Yapıya Etkileri

Göç olgusu, yalnızca bireylerin bir yerden başka bir yere fiziksel olarak yer değiştirmesi anlamına gelmemekte; aynı zamanda geniş ölçekli nüfus hareketlerinin ve toplumsal yapının dönüşümünü içeren çok boyutlu bir süreç olarak karşımıza çıkmaktadır. Göç, mekânsal hareketliliğin ötesinde, ekonomik, siyasal, kültürel ve sosyal yapıları da etkileyerek nüfusun yeniden yapılanmasına neden olmaktadır (tr.climatedata.org). Bu çerçevede göç, hem sosyal hem de mekânsal yapıda derin değişim ve dönüşümler yaratır. Zira göçmenler, sadece fiziksel varlıklarını değil; geldikleri yerin sosyo-kültürel kodlarını, değerlerini ve yaşam biçimlerini de beraberlerinde taşırlar. Bu durum, kültürel ve coğrafi olarak farklı bireylerin karşılaşmasını sağlayarak yeni iletişim biçimlerinin, davranış kalıplarının ve fikirlerin oluşmasına olanak tanır (Doğan, 2002).

Kültürel etkileşimin derecesini belirleyen en önemli faktörlerden biri, göçmenlerin geldikleri kültür ile göç ettikleri yerleşim yerinin kültürü arasındaki sosyo-kültürel farklardır. Bu fark ne kadar büyükse, yeni toplumsal yapıyla bütünleşme süreci de o denli zorlaşmaktadır. Bir başka ifadeyle, toplumsal uyumun sağlanmasında belirleyici olan unsur, hem göçmenlerin hem de yerel halkın sosyal yapısal profilleridir (Yıldırım, 2019).

Bu bağlamda, göç ve kültür arasında karşılıklı bir etkileşim söz konusudur. Göçmenler, kendi kültürel miraslarını göç ettikleri topluma taşıırken, aynı zamanda bu yeni kültürel çevreden de etkilenirler. Bu nedenle göç, kültürel etkileşimin temel dinamiklerinden biridir. Farklı fiziksel görünüme, dine, dile ve yaşam tarzına sahip bireylerin bir arada yaşaması, sosyal değişimin en güçlü katalizörlerinden biri hâline gelmektedir (Karpata, 2013). Bu etkileşim, göçmenlerle yerli halkın karşılıklı olarak gelenek ve tutumlarını öğrenmesini sağlarken; kültürel yaklaşmanın gerçekleştiği toplumlarda bütünleşme ve kültürleşme süreci hızlanmaktadır. Buna karşın, etkileşimin sorunlu olduğu toplumlarda ayrışma, dışlanma ve özümsemeye direniş gibi durumlar daha sık gözlemlenmektedir (Ağanoğlu, 2010).

Toplumsal değişimin merkezinde birey yer alır. Birey, yaşadığı tüm sosyal olaylardan etkilenir ve bu etkileşim zaman içinde değişim süreçlerini tetikler. Bu bağlamda, sosyal değişim; insan, zaman ve mekân olmak üzere üç temel unsurun etkileşimiyle ortaya çıkmaktadır. Her sosyal değişim belirli bir coğrafi alanda gelişir; bu nedenle mekânın büyüklüğü ve niteliği de değişimin yönünü doğrudan etkiler (Korkud, 1986). Bu unsurların eşzamanlı bir biçimde varlığı, toplumsal dönüşümün temelini oluşturur. Bu dönüşümün en önemli tetikleyicilerinden biri ise göç hareketleridir.

Göçün sosyal ve mekânsal yapılar üzerindeki etkisi, büyük ölçüde göçün gerçekleşme nedenlerine bağlı olarak değişmektedir. Özellikle zorunlu göçlerde, bireylerin yerleşim sürecine hazırlıksız yakalanması, yeni sosyal çevrede çeşitli sosyo-ekonomik sorunların ortaya çıkmasına neden olabilmektedir. Bu bağlamda, göçmenlerin ait oldukları sosyal yapı ile göç ettikleri yerleşim biriminin sosyal dokusu arasında bir uyumsuzluk söz konusuysa, bu durum göçmenler üzerinde olumsuz etkiler yaratabilmektedir (Karpat, 2013). Söz konusu uyumsuzluğun önemli sonuçlarından biri ise sosyal ayrışmadır. Göçmenlerin, güvende hissetme eğilimiyle benzer etnik, kültürel ya da sosyo-ekonomik geçmişe sahip bireylerle birlikte yaşamak istemesi, yerleşim bölgelerinde mekânsal bölünmelere neden olmaktadır. Bu eğilim, etnik ve sınıfsal benzerlik temelinde gelişen mekânsal dayanışmanın bir sonucu olarak, gecekondü bölgelerinin ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Türkiye örneğinde olduğu gibi, sanayileşmeye bağlı hızlı göç hareketleri çoğu zaman planlı bir altyapı hazırlığı olmadan gerçekleşmektedir. Bu durum, istihdam ve barınma sorunlarını beraberinde getirmekte; bunun sonucu olarak da kentlerde yoksulluk, dışlanma ve mekânsal eşitsizlik gibi yapısal sorunlar ortaya çıkmaktadır (Yıldırım, 2019).

2.2.2. Göçün Genel Sonuçları

Göç olgusu, yalnızca bireysel yaşamları değil, aynı zamanda etki ettiği geniş sosyal, ekonomik, kültürel ve siyasi yapıları da dönüştürme potansiyeline sahiptir. Bu çok yönlü etki, göçü yalnızca mekânsal bir hareketlilik değil, aynı zamanda toplumsal bir dönüşüm süreci hâline getirmektedir. Göçlerin özellikle demografik, siyasi ve kültürel alanlarda yarattığı başlıca etkiler aşağıda özetlenmiştir (Eker, 2008; Koçak & Terzi, 2012):

- Nüfus Dağılımının Bozulması: Göç hareketleri, ülke genelindeki nüfusun dengeli dağılımını bozmakta ve bunun sonucunda bazı bölgelerde yoğunlaşma, bazı bölgelerde ise nüfus kaybı yaşanmaktadır. Bu durum, kamu yatırımlarının düzensiz dağılmasına ve planlama eksikliklerine yol açabilmektedir.

- Konut Yetersizliği ve arpık Kentleşme: Yoğun göç alan kentlerde hızla artan nüfus, konut arzının yetersiz kalmasına neden olmakta; bu durum ise kaçınılmaz olarak gecekondulaşma ve düzensiz kentleşme sorunlarını beraberinde getirmektedir.
- Sanayileşmenin Kent İçinde Yoğunlaşması: Kentlerin kontrolsüz büyümesi sonucunda, daha önce kent dışına kurulmuş olan sanayi tesisleri zamanla yerleşim alanlarının ortasında kalmaktadır. Bu durum, yanlış sanayileşme uygulamalarıyla birlikte çevresel kirliliği ve halk sağlığı sorunlarını artırmaktadır.
- Altyapı ve Hizmet Yetersizliği: şehirlerdeki hızlı nüfus artışı, eğitim, sağlık, ulaşım ve altyapı hizmetlerinde aksamalara neden olmaktadır. Aynı zamanda çevresel sorunların artmasına ve yaşam kalitesinin düşmesine yol açmaktadır.
- Kültürel Uyum Sorunları: Göçmenler ile yerli halk arasında kültürel değer farklılıkları, sosyal uyum süreçlerini zorlaştırmaktadır. Bu durum, etkileşim eksikliği, dışlanma hissi ve toplumsal kutuplaşmalara neden olabilir. Uyum sürecinde yaşanan güçlükler, zamanla güvenlik ve suç oranlarında artışa da zemin hazırlayabilmektedir.
- İşgücü ve Ekonomik Yapıdaki Değişim: G, işgücü piyasalarında ucuz ve çoğunlukla kayıtdışı işgücünün artmasına neden olmakta, bu durum hem ücret dengelerini hem de genel ekonomik yapıyı etkilemektedir. Bazı sektörlerde rekabet artarken, enflasyonist baskılar da ortaya çıkabilmektedir.
- Gn Yn ve Ekonomik Etkileri: Günümüzde göç hareketlerinin özellikle gelişmekte olan ülkelere ve metropol kentlere yöneldiği gözlemlenmektedir. Bu durum, bazı sektörlerde (rneğin turizm) istihdam olanaklarını artırmakla birlikte; istihdamın niteliği, çalışma koşulları ve sürdürülebilirliği açısından çeşitli sorunlara neden olabilmektedir.
- Düzensiz G ve Güvenlik Sorunları: Düzensiz göç süreçlerinde yasal olmayan koşulları kabul eden bireyler, çoğu zaman güvenli olmayan gzerghları tercih etmektedir. Bu durum, insan kaçakçılığı, sınır güvenliği ihlalleri ve ölümle sonuçlanan trajik olayların artmasına yol açmaktadır.

3. GÖÇLERİN GAYRİMENKUL PİYASASINA OLAN ETKİLERİ

3.1. Yabancıların Gayrimenkul Edinimine Yönelik Hukuki ve Tarihsel Süreç

Osmanlı İmparatorluğu döneminde yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin düzenlemeler, çeşitli hukuki belgeler aracılığıyla şekillenmiştir. Bu çerçevede Islahat Fermanı, Sefer Kanunu, Uyruk-i Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun ve Kavanin-i Mevcude de Uhud-u Atikaya Müstenit Ahkâmın Lağvı gibi düzenlemeler, Cumhuriyet öncesi dönemin önemli hukuki metinleri arasında yer almaktadır. Yabancıların Osmanlı topraklarında ilk kez taşınmaz edinme hakkı, 1856 tarihli Islahat Fermanı ile tanınmıştır. Bu düzenlemeyle birlikte Osmanlı Devleti, yabancıların taşınmaz edinimi konusundaki katı tutumunu yumuşatarak, belirli koşullara bağlı olarak (Osmanlı yasalarına uyum ve vergi ödeme yükümlülüğü) bu hakkı tanımıştır (Şakir, 2014).

Cumhuriyet dönemine gelindiğinde ise 1923 tarihli Lozan Antlaşması, yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimi açısından önemli bir dönüm noktası olmuştur. Antlaşmada “karşılıklılık ilkesi” temel alınmış, ancak bu ilke 1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanunu ile sınırlanmıştır. Aynı yıl çıkarılan bu kanunun 87. maddesi ile yabancıların köy sınırları içinde arazi edinmesi yasaklanmıştır (Mutlu, 2005). Bu yasaklama, 1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu ile daha esnek bir yapıya kavuşturulmuş; Bakanlar Kurulu'nun izni şartına bağlanarak yabancıların belirli koşullarda taşınmaz edinebilmelerine olanak sağlanmıştır (Karakurt Tosun, 2019).

1934 tarihli Tapu Kanunu, sonraki yıllarda pek çok kez revize edilmiş, en köklü değişikliklerden biri ise 3 Mayıs 2012 tarihinde kabul edilen 6302 sayılı Kanun ile yapılmıştır. Bu düzenleme ile birlikte 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddeleri güncellenmiş;

yabancı gerçek ve tüzel kişilerin, ayrıca yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye’de mülkiyet ve sınırlı aynı hak edinimlerine dair hükümler netleştirilmiştir (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2021).

Bu süreçte özellikle karşılıklılık ilkesi, yabancıların taşınmaz ediniminde temel ölçütlerden biri olmuştur. Ancak 2012 yılında yapılan yasal düzenlemeyle bu ilkenin kaldırılmasıyla, yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de kanunda belirtilen sınırlamalara tabi olmak koşuluyla her türden taşınmaz (konut, arsa, tarla, işyeri) edinmeleri mümkün hâle gelmiştir. Söz konusu sınırlamalar; edinilecek taşınmazın yüzölçümü, taşınmaz türü, kişinin uyruk durumu ve yer aldığı bölgenin niteliği gibi çeşitli ölçütlere dayanmaktadır. Ayrıca taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmuyorsa, belirli süre içerisinde proje geliştirme zorunluluğu da bulunmaktadır. Önceki düzenlemelerde kişi başına taşınmaz edinimi iki buçuk hektarla sınırlıyken, 2012 sonrasında bu sınır otuz hektara yükseltilmiştir. Aynı şekilde, önceden yalnızca konut ve işyeri edinimi mümkünken; yeni düzenlemeyle arsa, tarla gibi taşınmaz türleri de bu kapsama alınmıştır (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2021; Dinçer & Şerbetci, 2022).

1934 tarihli Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddeleri, zaman içerisinde çeşitli anayasal denetim ve revizyonlara konu olmuş, özellikle 1937 ile 2012 yılları arasında yapılan değişikliklerden bazıları Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Kanuna göre yabancıların taşınmaz edinimi; belirli bir yüzölçümünü (en fazla 30 hektar) ve bir ilçedeki toplam alanın %10’unu aşmamalıdır. Bu sınırların aşılması durumunda ise Cumhurbaşkanlığı onayı gerekmektedir. Ayrıca, köy ve askeri bölgelerde taşınmaz edinimine yönelik kısıtlamalar, sonradan kaldırılmıştır (Polat, 2019; Selçuk, 2009). Bu yasal esneklikler, özellikle kıyı bölgeleri ve kırsal alanlarda yabancı taleplerinin artmasına neden olmuştur (Tamer vd., 2010).

Öte yandan, Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun uygulanmasına dair yönetmelikte yapılan değişiklikler de yabancıların Türkiye’de konut edinimini doğrudan etkilemektedir. 18 Eylül 2018 tarihinde yapılan düzenleme ile en az 250.000 Amerikan doları veya karşılığı döviz/TL değerinde taşınmaz satın alan yabancılara Türk vatandaşlığı hakkı tanınmıştır. 13 Mayıs 2022 tarihinde Resmî Gazete’de yayımlanan yeni düzenleme ile bu sınır 400.000 Amerikan dolarına yükseltilmiş ve taşınmazın tapu kaydına üç yıl süreyle satış yasağı şerhi konulması zorunlu kılınmıştır (Aslan, 2023).

3.2. Göç ve Ticaret İlişkisi

Ekonomistler, ülkelerin ekonomik başarısının büyük ölçüde dışa açıklıkla; yani farklı ülkelere gelen fikir, sermaye, yatırım ve emeğe erişimle mümkün olduğuna inanmaktadır.

Açık ekonomiler, yeni fikirleri ve ürünleri benimseyerek rekabet gücünü artırmakta, farklı beceri ve yetenekleri kullanarak ekonomik büyüme potansiyelini yükseltmektedir. Buna karşın kapalı sistemlerde rekabetten kopukluk, küresel ekonomiye entegre olma konusunda ciddi zorluklara neden olmaktadır. Ancak küreselleşme eleştirilerden de muaf değildir. Özellikle imalat sektöründeki daralma, korunan sanayilerde istihdam kaybı ve düşük vasıflı işçilerin ücretlerinde yaşanan baskı, küreselleşmenin olumsuz yönleri olarak öne çıkmaktadır. Benzer şekilde göçmenlik, ev sahibi ülkelerde işgücü piyasası açısından tehdit olarak değerlendirilebilmektedir (Ortega & Peri, 2011).

Küresel ticaret ve göç akımlarına ilişkin literatürde, açıklığın bu süreçleri nasıl etkilediği sıkça incelenmiştir. Ticaret ve göç arasındaki pozitif ilişkiye dair birçok çalışma, göçmenlerin menşe ülkeleriyle ev sahibi ülkeler arasındaki ticareti geliştirdiğini göstermektedir. Bu etki çoğunlukla yerçekimi modeliyle analiz edilmiştir (Ortega & Peri, 2011). Örneğin, Gould (1991), ABD ve Kanada'da göçmen ağlarının ticari ilişkileri kolaylaştırdığını ortaya koymuştur. Göçmenler, dil, kültürel tercihler ve pazar bilgisi gibi unsurlarla işlem maliyetlerini azaltarak ticareti artırabilmektedir. Bu durumu test eden Head ve Ries (1998), Kanada'da göçmen nüfusundaki %10'luk artışın, ilgili ülkeye ihracatta %1, ithalatta ise %3 artış sağladığını belirtmiştir.

Göç ile ticaret arasındaki pozitif ilişki, uluslararası ekonomi literatüründe sıklıkla incelenen konulardan biridir. Dunlevy ve Hutchinson (1999), ABD'deki göçmen stokundaki %10'luk artışın, ithalat hacminde %4'lük bir artışa yol açtığını ve bu etkinin ortak dili paylaşan ülkelerde daha belirgin olduğunu ortaya koymuştur. Benzer şekilde Piperakis ve arkadaşları (2003), Yunanistan örneğinde göçün ikili ihracat üzerinde olumlu etkide bulunduğunu, ancak ithalatı etkilemediğini tespit etmişlerdir.

Dunlevy (2006), 50 ABD eyaleti ve Kolombiya Bölgesi üzerinden yaptığı analizde, İngilizce ve İspanyolca konuşan göçmenlerin, siyasal olarak istikrarsız ülkelerle olan ticareti daha güçlü etkilediğini ortaya koymuştur. White (2007) ise, düşük gelirli ülkelere gelen göçmenlerin, ABD'nin bu ülkelere yaptığı ithalat ve ihracatı anlamlı biçimde artırdığını göstermektedir.

Felbermayr ve Jung (2009), Kuzey-Güney göç dinamiklerini inceleyerek, özellikle Güney ülkelerinden gelen göçmenlerin, kendi ülkelerine olan ihracat üzerindeki etkilerini vurgulamışlardır. Bu etkinin, kültürel yakınlık ve beceri düzeyine göre farklılaştığı belirtilmiştir. Benzer şekilde Rauch ve Trindade (2002), Çinli göçmen ağlarının ticarete güven oluşturma ve sözleşme risklerini azaltma yoluyla ticari ilişkileri güçlendirdiğini göstermiştir.

İngiltere örneğinde Girma ve Yu (2002), göçmen stokundaki %10'luk artışın, tarihi ve kültürel bağlara sahip ülkelerle ticarete en az %1.6'lık ihracat artışı sağladığını bulmuşlardır. Bu etkinin, göçmenlerin anavatanlarına dair bilgi akışı sağlamalarıyla ilişkili olduğu ifade edilmiştir.

Portekiz'e ilişkin verilerle Bastos ve Silva (2012), göçmen stokunun ihracata katılımı ve hacmini artırdığını ortaya koymuştur. Göçmenlerin dil, yerel bilgi ve ağlar aracılığıyla ticaret engellerini aşmalarının bu artışta etkili olduğu vurgulanmıştır. Bu sonuçlar, Combes ve arkadaşlarının (2003) da belirttiği üzere, göçmenlerin uluslararası ticarete bağlayıcı bir rol oynadığını desteklemektedir. Genel olarak, ilgili literatür, göçmenlerin ev sahibi ülke ile menşe ülke arasındaki ticari ilişkileri güçlendirdiğini, özellikle ihracat üzerinde olumlu etkiler yarattığını ortaya koymaktadır.

3.3. Göç ve Doğrudan Yabancı Yatırım İlişkisi

Göçün uluslararası ticaret üzerindeki etkileri, literatürde oldukça popüler bir araştırma alanı hâline gelmişken; doğrudan yabancı yatırımlar (DYY) üzerindeki etkileri görece daha az ilgi görmüş ve sınırlı sayıda çalışma ile ele alınmıştır. Oysa DYY'ler, ticarete kıyasla daha geniş bir ekonomik aktör grubuyla uzun vadeli ilişkiler kurmayı gerektirmesi bakımından özel bir öneme sahiptir. Ayrıca, bu yatırımlar bilgi asimetrisine karşı daha kırılgan bir yapıya sahiptir; dolayısıyla yatırım kararlarında güvenilir bilgiye ulaşma ihtiyacı daha belirgin hâle gelmektedir (Javorcik vd., 2011).

Doğrudan yabancı yatırımların diğer yatırım türlerine göre asimetric bilgiye karşı daha duyarlı olduğu bilinmektedir. Hükûmetlerin etkinlik düzeyi, mülkiyet haklarının korunması, hukuk sistemine ilişkin belirsizlikler gibi etkenler yüksek sabit (batık) maliyetler doğurmakta ve DYY'leri savunmasız hâle getirmektedir (Bénassy-Quéré vd., 2005). Bu nedenle, yatırım kararlarının alınmasında bilgi akışını sağlayacak ve güven ortamı oluşturacak mekanizmalar kritik rol oynamaktadır. Bu noktada göçmen ağları teorisi, doğrudan yabancı yatırım kararları üzerindeki potansiyel etkileriyle dikkat çeken bir araştırma alanı hâline gelmiştir. Nitekim son yıllarda yapılan çalışmalar, göçün DYY üzerinde anlamlı etkiler yarattığını ortaya koymaktadır.

Bu konuda yapılan öncü çalışmalardan biri Gao'ya (2003) aittir. Araştırmasında, etnik Çin topluluklarının oluşturduğu göçmen ağlarının Çin'e yönelen doğrudan yabancı yatırımlar üzerindeki etkilerini incelemiştir. Bulgular, yatırım yapan ülkelerdeki etnik Çin nüfusunun, Çin'e yapılan iç DYY'leri artırmada önemli ve olumlu bir rol oynadığını göstermektedir.

Benzer biçimde Buch ve çalışma arkadaşları (2003), Almanya örneğinden yola çıkarak, göç ile doğrudan yabancı yatırımlar arasındaki bağlantıyı değerlendirmiştir. Bu kapsamda göç ve

sermaye piyasalarının nasıl entegre olduğu ve benzer belirleyicilerle hareket edip etmediği sorusu ele alınmıştır. Elde edilen sonuçlar, Almanya'dan yurtdışına yönelen DYY'ler ile Alman göçmen stokları arasında güçlü bir ilişki olduğunu ortaya koyarken, ülkeye gelen doğrudan yatırımlar ve yabancı göçmenler arasındaki bağın ise daha zayıf kaldığını göstermektedir.

Javorcik ve arkadaşları (2011) tarafından yürütülen bir diğer önemli çalışmada, 1990 ve 2000 yılları arasındaki ABD gç ve DYY verileri analiz edilmiştir. Araştırma sonuçları, ABD'deki göçmen varlığının, bu göçmenlerin menşe ülkelerinde bulunan ABD sermayeli yatırımlarla pozitif bir ilişkiye sahip olduğunu ortaya koymuştur. Ayrıca bu ilişki, niversite eğitimi almış göçmenlerin varlığında daha da belirgin hâle gelmiştir. Nitelikli göçmenlerin, hem bilgi transferi hem de kültürel aracılık rolü oynayarak yatırım kararlarını kolaylaştırdığı görülmektedir.

Benzer şekilde, Kugler ve Rapoport (2007), 1990–2000 döneminde ABD ve diğer ülke verilerini kullanarak yrttikleri çalışmalarında, güç ve DYY arasındaki ilişkiyi analiz etmişlerdir. Sonuçlar, göçmenlerin ABD'ye yönelik doğrudan yabancı yatırımları artırıcı bir etki yarattığını ve bu ilişkinin literatürde ne çıkan genel eğilimle örtüştüğünü göstermiştir.

Gç ile doğrudan yabancı yatırımlar (DYY) arasındaki ilişki, son yıllarda giderek daha fazla akademik ilgiye konu olmakla birlikte, bu alandaki çalışmalar hâlen görece sınırlı sayıdadır. Literatürde göçmen ağlarının, özellikle sermaye akışlarının yönünü ve niteliğini etkileyebileceği yönünde bulgular dikkat çekmektedir. El Yaman, Kugler ve Rapoport (2007), 1990–2000 dönemine ait Avrupa ülkelerine yönelik analizlerinde, vasıfsız göçmenlerin kendi ülkelerinden Avrupa'ya yapılan DYY üzerinde olumsuz, vasıflı göçmenlerin ise olumlu etkiler yarattığını ortaya koymuştur. Bu durum, göçmen ağlarının sağladığı olumlu dışsallıkların daha çok nitelikli bireyler aracılığıyla gerçekleştiği yönündeki görüşleri desteklemektedir.

Bu görüşe paralel şekilde, Docquier ve Lodigiani (2008), göçmenlerin DYY zerindeki etkilerini kısa ve uzun dönemli esneklik ölçütleriyle analiz etmiş; DYY-finansmanlı sermaye stoklarının vasıflı gçlere karşı kısa vadeli esnekliğinin %2 ila %3, uzun vadeli esnekliğinin ise %50 ile %75 arasında olduğunu tespit etmişlerdir. Bu bulgular, göçmen diasporasının sermaye oluşumunda etkin rol oynayabileceğine işaret etmektedir.

Bhattacharya ve Groznik (2008) ise, 1970, 1980, 1990 ve 2000 yıllarına ait ABD'deki yabancı kökenli nüfus verilerini menşe ülkelere göre sınıflandırarak analiz etmişlerdir. Hem yatay kesit hem panel veri analizleri sonucunda, belirli bir ülkeden ABD'ye göç eden kişi sayısındaki artışın, ABD'den söz konusu ülkeye yönelen doğrudan yatırımları pozitif yönde

etkilediği belirlenmiştir. Bu sonuçlar, göçmenlerin yatırım kararlarında köprü işlevi gördüğüne ve göç ile DYY arasındaki tamamlayıcılığa dair güçlü kanıtlar sunmaktadır.

Ligthart ve Singer (2009) tarafından gerçekleştirilen çalışmada ise, Hollanda'daki göçmenlerin, bu ülkenin diğer ülkelere yönelttiği DYY'lerdeki rolü incelenmiştir. 180 ülkeyi kapsayan bir panel veri analizi ve yerçekimi modeli kullanılarak yapılan araştırma, göçmenlerin menşelere doğrudan yatırım yapılmasını kolaylaştırdığını göstermektedir. Göçmenlerin sağladığı kültürel ve bilgi bağlantıları, yatırım kararlarının önündeki bilgi engellerini aşmada işlevsel bir rol oynamaktadır.

Flisi ve Murat (2009), Almanya, İtalya, Fransa, İngiltere ve İspanya'nın 1990–2006 dönemine ilişkin verilerini analiz ettikleri çalışmalarında, göçmen ağlarının ikili DYY'leri etkilediğini tespit etmişlerdir. Ülkeler arası göç akışlarının, iki ülke arasında DYY akımlarını şekillendirebildiği vurgulanmaktadır. Bu bulgular, göçmenlerin sosyal sermaye birikimi ve ekonomik ağ oluşturma kapasitelerinin yatırım kararlarına olan etkisini ortaya koymaktadır.

Foley ve Kerr (2011) ise ABD merkezli çok uluslu şirketler ve göçmen yenilikçiler arasındaki ilişkiyi ele almışlardır. Patent başvuruları, çok uluslu iştirak faaliyetleri ve yerel ortaklarla kurulan iş birlikleri analiz edildiğinde, göçmen yenilikçilerin sınır ötesi inovasyon süreçlerini hızlandırdığı, ayrıca ABD'li firmaların küresel rekabet gücünü artırarak yurtdışında yeni iştirakler kurmalarına olanak sağladıkları görülmüştür. Bu bağlamda, göçün çok uluslu firmaların stratejik genişleme kararlarına doğrudan etki ettiği sonucuna ulaşılmıştır.

Son olarak, D'Agosto ve çalışma arkadaşları (2013), 91 gelişmekte olan ülkeye dair 2000 yılı verilerini kullanarak yürüttükleri çalışmada, göç akışları ile DYY arasındaki ilişkide güçlü bir tamamlayıcılık bulunduğunu ortaya koymuşlardır. Özellikle doğrudan ve dolaylı işgücü talebi etkileri yoluyla DYY'lerin, göç hareketlerinin ayrılmaz bir parçası hâline geldiği vurgulanmaktadır.

3.4. Göç ve Fiyat İlişkisi

Ampirik yöntemlerle gerçekleştirilen çalışmalarda, göç ile konut fiyatları arasındaki ilişki çoğunlukla genel kabul görmüş kuramsal modellere değil, göç ve fiyat göstergelerine ilişkin bağımsız değişkenlerin kullanıldığı analitik yaklaşımlara dayanmaktadır. Pek çok çalışmada referans model, konut fiyatlarını etkileyen çeşitli ekonomik göstergelerle genişletilmiş olsa da, göç ve konut fiyatları arasındaki ilişkiye dair evrensel geçerliliği olan tekil bir bulguya ulaşılabilmemiş değildir. Literatürdeki bulguların, araştırma konusu yapılan ülkeye, analiz edilen döneme, veri setine ve uygulanan yöntemle bağlı olarak anlamlı farklılıklar gösterdiği

görülmektedir. Bu durum, ulusal ve uluslararası göç ile konut fiyatları arasındaki ilişkinin bağlama özgü olduğu fikrini desteklemektedir (Çelik, 2025).

Literatürde göçün konut fiyatları üzerindeki etkisini inceleyen çalışmalarda çoğunlukla göç hareketlerinin fiyatları artırıcı etkisine ilişkin bulgulara rastlanmaktadır. Ancak, konut fiyatlarının göç nedeniyle düştüğünü ortaya koyan çalışmaların da hatırı sayılır bir yer tuttuğu görülmektedir. Bununla birlikte, göçün konut fiyatları üzerinde istatistiksel olarak anlamlı bir etki yaratmadığını öne süren bulgulara görece daha az rastlanmaktadır. Bu bağlamda, ampirik çalışmaların sonuçları bulgu türlerine göre üç ana eğilimde toplanabilir. İlk olarak, göçlerin konut fiyatlarını istatistiksel olarak anlamlı bir biçimde artırdığı yönünde bulgulara ulaşan araştırmalar mevcuttur. Bu doğrultuda, Akbari ve Aydede (2012), Türkcan (2015), Topçu (2020) ve Sanchis-Guarner (2023) gibi araştırmacılar, göçle birlikte artan konut talebinin fiyatlar üzerinde yukarı yönlü baskı yarattığını ortaya koymuştur. Literatürde göç ve konut fiyatları arasındaki ilişkiye dair genel eğilim, göçün konut talebini artırarak fiyatlar üzerinde yukarı yönlü bir baskı oluşturduğu yönündedir. Ancak, farklı bağlamsal ve ekonomik dinamikler nedeniyle bu etkinin yönü ve büyüklüğü araştırmalara göre değişkenlik gösterebilmektedir.

Diğer taraftan, bazı çalışmalar göçün konut fiyatları üzerinde negatif bir etkisi olduğunu ve bu etkinin istatistiksel olarak anlamlı olduğunu ileri sürmektedir. Bu kapsamda Sá (2011), Frattini (2014) ve Zhu ve diğerleri (2019), göçle birlikte artan emek arzının ve üretimin konut fiyatlarını aşağıya çektiğini savunan sonuçlara ulaşmıştır. Bu durum, konut talebinin görece düşük gelir düzeyine sahip göçmen nüfus tarafından şekillenmesiyle açıklanabilir. Göçmenlerin ağırlıklı olarak daha uygun fiyatlı ve düşük kaliteli konutlara yönelmesi, bu segmentte arz-talep dengesini etkileyerek genel konut fiyatları üzerinde aşağı yönlü bir baskı oluşturabilmektedir.

Daha sınırlı sayıda çalışmada ise göç ile konut fiyatları arasında anlamlı bir ilişki kurulamadığı görülmektedir. Bu tür bulgulara ulaşan araştırmalar arasında yine Akbari ve Aydede (2012), Frattini (2014), d'Albis ve diğerleri (2017) ile Çetiner (2015) yer almaktadır. Göç ile konut fiyatları arasında anlamlı bir ilişki kurulamamasına dair bulguların ortaya çıkmasının başlıca nedeni, bu ilişkinin çok sayıda yapısal faktör ve bağlamsal değişken tarafından şekillendirilmesidir. Bu tür çalışmaların sonuçları, göçün yoğunluğu, niteliği (nitelikli-niteliksiz işgücü), konut arzının esnekliği, yerel ekonomik dinamikler ve politika müdahaleleri gibi unsurlardan önemli ölçüde etkilenmektedir. Ayrıca, kullanılan veri setlerinin kapsamı, analiz döneminin uzunluğu ve yöntemsel tercihler de elde edilen bulgular üzerinde belirleyici rol oynamaktadır.

Elde edilen bu sonuçlar, göç-konut fiyat ilişkisini arz ve talep ekseninde iki temel çerçevede ele alan değerlendirmelerle birlikte yorumlanmaktadır. Talep yönlü bakış açısına göre, göçle birlikte nüfus artışı konut talebini artırmakta ve bu durum fiyatların yükselmesine neden olmaktadır. Buna karşılık arz yönlü yaklaşım, göçmenlerin özellikle emek piyasasına dahil olarak üretimi artırdığını ve bunun konut arzını genişleterek fiyatları aşağı çektiğini öne sürmektedir. Çalışmalarda ayrıca göçmenlerin vasıflı ya da vasıfsız oluşlarına göre analiz yapıldığı ve etkilerin bu doğrultuda farklılaştığı görülmektedir (Çelik, 2025).

Örneğin, Frattini'nin (2014) çalışmasında, göçün düşük ücretli işçilerin yoğun olduğu üretim süreçlerinde konut fiyatlarını düşürdüğü, ancak yüksek ücretli sektörlerde anlamlı bir etki göstermediği belirtilmiştir. Bu durum, ilgili çalışmanın hem ikinci hem de üçüncü grup bulgular arasında yer almasına neden olmuştur (Çelik, 2025).

3.5. İç Göç ve Konut Piyasası

Göçmenler genel olarak servet birikimi düşük gruplar arasında yer almaktadır. Elbette bu durum tüm göçmenler için geçerli olmamakla birlikte, göç kararlarının arkasında çoğu zaman ekonomik yetersizliklerin önemli bir motivasyon kaynağı olduğu görülmektedir. Bu nedenle göç eden bireylerin veya ailelerin büyük bir kısmının ciddi düzeyde sermayeye sahip olmaması, konut edinimi gibi yüksek maliyetli yatırımlar açısından belirleyici bir sınırlayıcı unsur olarak karşımıza çıkmaktadır (Çiftçi, 2019). Aslında konut edinimi, yalnızca göçmenler için değil, yerleşik nüfus açısından da yüksek sermaye gerektirmesi nedeniyle ulaşılması güç bir hedef olabilir. Ancak Ubogu'nun (1988: 271) çalışmasında vurguladığı üzere, bireylerin tasarruf eğilimlerinde konut edinimi, diğer ihtiyaçlara kıyasla daha cazip bir amaç olarak öne çıkmakta ve artan nüfusla birlikte göçün de etkisiyle konut talebinin sürekliliği sağlanmaktadır. Dolayısıyla gerek göçmenler gerekse yerleşikler açısından konut sahibi olma isteği yaygın bir eğilimdir. Bu noktada, yeterli birikimi olmayan grupların konut sahibi olabilmesini sağlamak amacıyla ipotekli konut kredisi gibi finansal araçların geliştirilmesi zaruri hâle gelmiştir.

Ancak uzun vadeli ipotekli konut kredileriyle edinilen mülkler, bireylerin ve ailelerin coğrafi hareketliliğini kısıtlayabilmektedir. Amerika Birleşik Devletleri'nde bireylerin toplumda mülkiyet sahibi yurttaşlar olarak varlık göstermeleri gerektiği düşüncesi 18. yüzyıla kadar uzanmakla birlikte, bu düşüncenin kurumsallaşması Franklin D. Roosevelt'in New Deal programıyla mümkün olmuştur. Programın uygulamaya konulduğu döneme kadar ipotekli konut kredilerinde vade süreleri genellikle on yılın altında kalırken, bu yeni politika ile uzun vadeli krediler yaygınlaştırılmıştır. Roosevelt'in hedefi yalnızca halkın yaşam standartlarını yükseltmek değil, aynı zamanda mülkiyet temelli bir yurttaşlık fikrini yaygınlaştırmak olmuştur. Bu sayede

hem finansman sağlayan kurumların istikrarı güvence altına alınmış hem de iki dünya savaşı arasındaki dönemde yaşanan sürekli coğrafi hareketlilik azalmış, toplumun büyük kısmı kalıcı yerleşikliğe yönelmiştir (Çiftçi, 2019).

Bu dönemde kurulan ipotekli kredi kurumları uzun süre federal yapının bir parçası olarak varlığını sürdürmüş, ABD’de bankacılık sektörü ipotekli kredi arzını 40 yıl boyunca istikrarlı biçimde sürdürebilmiştir. Bu durum, geniş halk kesimlerinin konut sahibi olabilmesini kolaylaştırmıştır. Özellikle 1975–1989 döneminde, konut kredisi sağlayıcıları büyükşehirler ve bölgesel merkezlerde portföylerini çeşitlendirmek amacıyla önemli girişimlerde bulunmuş ve bu bölgeleri hem ekonomik büyüme hem de göç açısından cazip yatırım alanları olarak değerlendirmişlerdir (Greer, 2014).

Göç hareketlerinin bölgesel yoğunluğu, ipotekli konut kredilerinin ön ödeme (erken kapama) eğilimini de zayıflatmaktadır. Nitekim Hakim’in (1997) bulguları, bölgesel göç oranlarının koşullu ön ödeme oranlarını düşürdüğünü ortaya koymaktadır. Bu sonuç, Dickinson ve Heuson’un (1994) göçün ekonomik büyüme ve konut el değıştirme hızını artırıcı etkisiyle uyumludur. Konutun daha sık el değıştirdiği bir piyasada erken ödeme ihtiyacı azalmakta, bu da ipotekli konut piyasasında devinimin sürekliliğini desteklemektedir. Benzer şekilde Case ve Shiller (1996), göçün haciz oranları üzerinde negatif yani azaltıcı etkisinin olduğunu göstermiştir. Göç ile canlanan konut piyasasında, haciz süreci başlamadan önce konutun devri mümkün hâle gelmekte ve bu durum kredi sisteminin sürdürülebilirliğine katkı sağlamaktadır.

Türkiye özelinde ise iç göçün konut piyasası üzerindeki etkilerini ele alan çalışmaların sayısı görece sınırlıdır. Bu alanda yapılan bazı örnek çalışmalar dikkat çekicidir. Akseki ve Türkcan (2016), Türkiye’deki Düzey-2 bölgeleri kapsamında iç göç alma ve net göç hızları ile konut satışları arasında karşılıklı nedensellik ilişkisini incelemişlerdir. Toprak ve Işık (2018), üniversite eğitimi amacıyla Kütahya’ya gelen göçmenlerin kentteki konut talebi yapısını niteliksel ve niceliksel anlamda nasıl etkilediğini araştırmışlardır. Kangallı Uyar ve Kılıç (2015) ise, Türkiye’de ikamet izni alan yabancı sayısındaki artışın konut satışlarını artırıcı etkisini ortaya koymaya çalışmışlardır. Kırал ve Çelik’in (2018) çalışmasında ise göç alan ve veren illerde konut talebindeki değışimler analiz edilerek, göç hacmi ile konut piyasası arasındaki bağlantı sorgulanmıştır.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu derleme çalışmasında, küresel göç hareketlerinin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkilerini ele alınmıştır. Literatürde yer alan ampirik bulgular değerlendirilmiştir. Çalışma boyunca, göç olgusunun yalnızca bir demografik hareketlilik olarak değil, aynı zamanda ekonomik, kültürel ve mekânsal dönüşümlerin temel belirleyicilerinden biri olduğu ortaya konmuştur.

Göçmenlerin yoğunlaştığı bölgelerde konut talebinin artış göstermesiyle birlikte, konut fiyatları ve kiralarda yaşanan değişimlerin yönü ve şiddeti, göçmenlerin niteliğine, göç edilen bölgenin gelir düzeyine, konut arzının esnekliğine ve kamu politikalarının yönüne göre farklılık göstermektedir. Nitekim Akbari ve Aydede (2012), Gonzalez ve Ortega (2013), Topçu (2020) gibi araştırmalar, göçün konut fiyatlarını artırıcı yönde etkiler yarattığını ortaya koyarken; Sá (2011), Frattini (2014) ve Zhu vd. (2019) gibi çalışmalarda bu ilişkinin negatif ya da anlamsız olabileceği gösterilmiştir. Bu bulgular, göç ve konut fiyatları arasındaki ilişkinin genellenebilir bir örüntüye sahip olmadığını, bağlama özgü dinamiklerle şekillendiğini göstermektedir. Göçmenlerin konut piyasasına etkisi, tek yönlü ve sabit bir eğilimden ziyade, göçmen profili, bölgesel ekonomik koşullar ve konut arz-talep dengesi gibi bağlamsal faktörlere bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Bu nedenle, göç ile konut fiyatları arasındaki ilişki her bağlamda benzer sonuçlar doğurmayıp, ampirik bulgular da bu ilişkinin karmaşık ve çok boyutlu bir yapıya sahip olduğunu ortaya koymaktadır.

Yeni Zelanda'da McDonald (2013) tarafından yürütülen çalışma ise, %1'lik net göç artışının konut fiyatlarında üç yıl içinde %8'lik bir artışa neden olduğunu göstermektedir. Bu

çalışma, göçün özellikle kısa ve orta vadede arz-talep dengesizlikleri üzerinden fiyatları yukarı çektiğini vurgulamaktadır. İsviçre örneğinde Basten ve Koch (2016), doğrudan fiyat etkisi yerine dolaylı bir mekanizma önermiş; kiralardaki artışın yerli halkın mülkiyete yönelmesine neden olduğunu ve bunun da fiyatları yükselttiğini ifade etmiştir.

Öte yandan, göçün konut piyasası üzerindeki etkisinin her zaman pozitif yönlü olmadığı da görülmektedir. Green'in (2018) İngiltere'de yürüttüğü çalışmada, göçmen akışlarının konut fiyatlarını ortalama %3,8 oranında düşürdüğü ve bu etkinin yerel halkın göçmenlerin yoğun olduğu bölgelerden uzaklaşma eğiliminden kaynaklandığı ifade edilmiştir. d'Albis ve arkadaşları (2017) ise, Fransa'da göçmen sayısındaki artışın konut fiyatları üzerinde anlamlı bir etkisinin bulunmadığını, ancak fiyat artışlarının göçmen oranını azalttığını ortaya koymuştur. Benzer şekilde, Çin'deki kentleşme süreçlerini inceleyen Wang ve arkadaşları (2017), göç ve fiyatlar arasında pozitif bir ilişki olduğunu, ancak bu ilişkinin bölgesel düzeyde önemli farklılıklar gösterdiğini vurgulamışlardır.

Türkiye özelinde Balkan ve arkadaşları (2018), Suriyeli mültecilerin konut kiralari üzerindeki kısa vadeli etkilerini incelemiş ve özellikle yüksek kaliteli konutlarda %3,5 ile %5,5 arasında kira artışı yaşandığını belirtmişlerdir. Buna karşın, düşük kaliteli konutlarda kira düşüşü gözlemlenmiş, bu durum yerli halkın yeni konut alanlarına yönelmesiyle açıklanmıştır. Topçu'nun (2020) FMOLS yöntemiyle gerçekleştirdiği çalışmada ise, göç ve konut fiyatları arasında uzun dönemli pozitif bir ilişki tespit edilmiş ve %1'lik göç artışının %0.08 oranında fiyat artışıyla ilişkili olduğu ortaya konmuştur.

Diğer yandan göçmenlerin ekonomik durumu, krediye erişim imkânları ve mülkiyet politikaları gibi etkenler, konut edinim süreçlerini biçimlendirmekte; bu süreçler de ipotekli konut kredilerinden gecekondulaşmaya kadar uzanan geniş bir yelpazede incelenebilecek sosyal ve mekânsal sonuçlara yol açmaktadır (Çiftçi, 2019; Yıldırım, 2019). Ayrıca, göçün yalnızca fiyat dinamikleriyle sınırlı kalmayan etkileri, toplumsal uyum, mekânsal ayrışma ve kültürel etkileşim gibi boyutlarla da gayrimenkul piyasasını dolaylı olarak yeniden şekillendirmektedir (Kartpat, 2013).

Bu çalışmaların tamamı, göç hareketlerinin gayrimenkul piyasalarında çok yönlü ve bağlamsal sonuçlar doğurduğunu ortaya koymaktadır. Göçmen profili, yöneldikleri yerleşim bölgeleri, yasal düzenlemeler ve kamu politikaları gibi faktörler, söz konusu etkinin şiddetini ve yönünü belirlemektedir. Ayrıca, göçün gayrimenkul piyasasını etkileme biçimi yalnızca fiyatlarla sınırlı olmayıp; mülkiyet hakkı rejimleri, yatırım davranışları, sosyal uyum sorunları, mekânsal segregasyon ve konut politikaları üzerinden de kendini göstermektedir. Bu bağlamda,

literatürde yer alan ampirik veriler, göç ile gayrimenkul piyasası arasındaki ilişkinin karmaşıklığını ve bağlama özgülüğünü açık biçimde ortaya koymaktadır.

KAYNAKLAR

- İklim Afyonkarahisar. Erişim adresi:
<https://tr.climatedata.org/asya/tuerkiye/afyonkarahisar/afyonkarahisar-181/>
- Agamben, G. (2009). Biz mülteciler. *Tesmeralsekdiz: Toplumsal Araştırmalar ve Sanat Şebekesi*, 46–52.
- Ağanoğlu, H. Y. (2010). *Osmanlı'dan Cumhuriyet'e Balkanlar'ın makus talihi: Göç*. İstanbul: Kum Saati Yayınları.
- Akbari, A. H. ve Aydede, Y. (2012). Effects of immigration on house prices in Canada. *Applied Economics*, 44(13), 1645–1658.
- Akseki, U. ve Türkcan, B. (2016). Türkiye'de bölgesel göç, konut ve işgücü piyasaları üzerine panel nedensellik analizleri. *Uluslararası Yönetim, Ekonomi ve Politika Kongresi Bildiriler Kitabı*, Cilt 2, ss. 2102–2113, Umuttepe Yayınları, İstanbul.
- Aslan, A. S. (2023). Türkiye'de yabancıların mülk edinimi: Yalova konut sektörü örneği. *Kent Akademisi*, 16(100. Yıl Özel Sayısı), 616–633.
- Aydın, O. O. (2018). *Göç hareketlerinin sosyal ve ekonomik etkilerinin analizi: Erzincan ili örneği* (Yüksek Lisans Tezi), T.C. Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Erzincan.
- Balkan, B., Tok, E. O., Torun, H. ve Tumen, S. (2018). Immigration, housing rents, and residential segregation: Evidence from Syrian refugees in Turkey. *IZA Discussion Paper*, No. 11611.

- Barbu, T. C., Vuřă, M., Străchinaru, A. I. ve Cioacă, S. I. (2017). An assessment of the immigration impact on the international housing price. *Amfiteatru Economic*, 19(46), 682.
- Basten, C. ve Koch, C. (2016). The causal effect of house prices on mortgage demand and mortgage supply: Evidence from Switzerland. *BIS Working Papers*, 555, 1–50.
- Bastos, P. ve Silva, J. (2012). Networks, firms, and trade. *Journal of International Economics*, 87(2), 352–364. <https://doi.org/10.1016/j.jinteco.2011.12.011>
- Bayraklı, C. (2007). *Dış gcn sosyo-ekonomik etkileri: Grece Gçmen Konutları'nda (İzmir) yaşayan Bulgaristan gçmenleri rneği* (Yüksek Lisans Tezi), T.C. Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Aydın.
- Bnassy-Quéré, A., Coupet, M. ve Mayer, T. (2005). *Institutional determinants of foreign direct investment contents*. Centre d'Etudes Prospectives et d'Informations Internationales.
- Bhattacharya, U. ve Groznik, P. (2008). Melting pot or salad bowl: Some evidence from U.S. investments abroad. *Journal of Financial Markets*, 11(3), 228–258.
- Buch, C. M., Kleinert, J. ve Toubal, F. (2006). Where enterprises lead, people follow? Links between migration and FDI in Germany. *European Economic Review*, 50(8), 2017–2036.
- Case, K. E. ve Shiller, R. J. (1996). Mortgage default risk and real estate prices: The use of index-based futures and options in real estate. *Journal of Housing Research*, 7(2), 243–258.
- Castles, S. ve Miller, M. (2008). *Gçler ağı: Modern dnyada uluslararası gç hareketleri* (İ. A. Blent Uğur Bal, ev.). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Combes, P.-P., Lafourcade, M. ve Mayer, T. (2003). Can business and social networks explain the border effect puzzle?
- ağlar, A. (2011). *Türkiye'de sığınmacılar: Sorunlar, beklentiler ve sosyal uyum*. Ankara: Hacettepe Üniversitesi Yayınları.
- elik, O. (2025). Uluslararası gçlerin konut fiyatları üzerindeki etkisi: Türkiye'nin seçilmiş bölgelerinden ampirik kanıtlar. *Optimum Ekonomi ve Yönetim Bilimleri Dergisi*, 12(1), 187–205.

- Çetiner, S. (2019). *Suriye krizi özelinde uluslararası göç sorunu, yönetimi ve uluslararası göç sorununun ev sahibi ülkeye sosyo-ekonomik etkileri: Türkiye örneği* (Doktora Tezi), Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kahramanmaraş.
- Çiftçi, M. (2019). Türkiye’de iç göç hareketlerinin konut satışlarına etkisi. *Uluslararası Afro-Avrasya Araştırmaları Dergisi*, 5(9), 168–179.
- D’Agosto, E., Solferino, N. ve Tria, G. (2013). Does FDI affect migration flows? The role of human capital. *Migration Letters*, 10(3), 359.
- d’Albis, H., Boubtane, E. ve Coulibaly, D. (2017). International migration and regional housing markets: Evidence from France. *IZA Institute of Labor Economics Discussion Paper*, No. 10516, 1–34.
- Degen, K. ve Fischer, A. M. (2017). Immigration and Swiss housing markets.
- d’Albis, H., Coulibaly, D. ve Boubtane, E. (2017). International migration and regional housing markets: Evidence from France. *Discussion Paper Series*, HAL Id: hal-01469758.
- Dickinson, A. ve Heuson, A. J. (1994). Mortgage prepayments. *Journal of Real Estate Literature*, 2(1), 11–33.
- Dinçer, S. ve Şerbetçi, T. (2022). Antalya’da yabancıların gayrimenkul edinimi üzerine ekonomik bir yaklaşım. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, (20), 14–28.
- Dişbudak, C. (2014). Uluslararası göç ve Türkiye. *İktisat, İşletme ve Finans*, ss. 21.
- Docquier, F. ve Lodigiani, E. (2008). Skilled migration and business networks. *Open Economies Review*, 21, 565–578.
- Doğan, İ. (2002). *Sosyolojik kavramlar ve sorunlar*. Ankara: Pagem.
- Dunlevy, J. A. (2006). The influence of corruption and language on the protrade effect of immigrants: Evidence from the American states. *The Review of Economics and Statistics*, 88(1), 182–186.
- Dunlevy, J. A. ve Hutchinson, W. K. (1999). The impact of immigration on American import trade in the late nineteenth and early twentieth centuries. *The Journal of Economic History*, 59(4), 1043–1062.

- Eker, İ. (2008). *Türkiye’de yasadışı göç sorunu* (Doktora Tezi), Dokuz Eylül Üniversitesi Atatürk İlkeleri ve İnkılap Tarihi Enstitüsü, İzmir.
- El Yaman, S., Kugler, M. ve Rapoport, H. (2007). Migrations et investissements directs étrangers dans l’espace Européen (UE-15). *Revue Économique*, 58(3), 725–733.
- Erder, S. (1996). *İstanbul’a bir kent konu: Ümraniye*. İstanbul: Memleket İletişim Yayınları.
- Faist, T. (2003). *Uluslararası göç ve ulusaşırı toplumsal alanlar* (A. G. Nacar, Çev.). İstanbul: Bağlam Yayıncılık.
- Felbermayr, G. J. ve Jung, B. (2009). The pro-trade effect of the brain drain: Sorting out confounding factors. *Economics Letters*, 104(2), 72–75.
- Fensore, I. (2016). *The impact of migration on foreign direct investments*. Mimeo.
- Flisi, S. ve Murat, M. (2009). Immigrant links, diasporas and FDI: Evidence from five European countries. *ETSG 2009 Rome – Eleventh Annual Conference*, 10–12 September 2009.
- Foley, C. F. ve Kerr, W. R. (2011). *Ethnic innovation and U.S. multinational firm activity* (Working Paper No. 17336). National Bureau of Economic Research.
- Frattoni, T. (2014). *Impact of migration on UK consumer prices*. HOS/13/010. Erişim adresi: https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5a7db5f240f0b65d8b4e3075/Impact_of_migration_on_UK_consumer_prices_2014.pdf
- Fussell, E. ve Lowe, S. R. (2014). The impact of housing displacement on the mental health of low-income parents after Hurricane Katrina. *Social Science & Medicine*, 113, 137–144.
- Gao, T. (2003). Ethnic Chinese networks and international investment: Evidence from inward FDI in China. *Journal of Asian Economics*, 14(4), 611–629.
- Girma, S. ve Yu, Z. (2002). The link between immigration and trade: Evidence from the United Kingdom. *Review of World Economics (Weltwirtschaftliches Archiv)*, ss. 115–130.
- Gonzalez, L. ve Ortega, F. (2013). Immigration and housing booms: Evidence from Spain. *Journal of Regional Science*, 5(1), 37–59.
- Gould, D. M. (1991). Immigrant links to the home country: Empirical implications for U.S. and Canadian bilateral trade flows. *Federal Reserve Bank of Dallas*, 48.

- Gökdere, A. (1988). Yabancı ülkelere iş gücü akımı ve Türk ekonomisi üzerine etkisi. *Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları*, Yayın No: 196, Cilt: 14, Ankara.
- Green, L. (2018). *The effect of immigration on UK house prices*. Economics Dissertation, School of Economics L13500, The University of Nottingham.
- Greer, J. (2014). Historic home mortgage redlining in Chicago. *Journal of the Illinois State Historical Society (1998-)*, 107(2), 204–233.
- Hakim, S. R. (1997). Autonomous and financial mortgage prepayment. *The Journal of Real Estate Research*, 13(1), 1–16.
- Head, K. ve Ries, J. (1998). Immigration and trade creation: Econometric evidence from Canada. *The Canadian Journal of Economics*, 31(1), 47.
- Hobbes, T. (2011). *Leviathan* (Yapı Kredi Yayınları). İstanbul.
- Jacobson, D. (2001). The global political culture. M. Albert, D. Jacobson, & Y. Lapid (Ed.), *Identities, Borders, Orders* içinde (s. 161–179). Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Javorcik, B. S., Özden, Ç., Spatareanu, M. ve Neagu, C. (2011). Migrant networks and foreign direct investment. *Journal of Development Economics*, 94(2), 231–241.
- Karakurt Tosun, E. (2019). Yasal düzenlemeler ve ekonomik göstergelerden hareketle Türkiye’de yabancılara bağımsız bölüm satışlarının analizi. *TESAM Akademi Dergisi*, 6(2), 67–100.
- Karpat, K. (2013). Göçler ve Türkiye. *Diyalog Avrasya*, 10, 8–17.
- Karpat, K. H. (2013). *Osmanlı’dan günümüze etnik yapılanma ve göçler* (Çev. B. Tırnakçı). İstanbul: Timaş Yayınları.
- Kaya, A. ve Özdoğan, G. (2003). *Uluslararası ilişkilerde sınır tanımayan sorunlar*. İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Kılıçaslan, E. (2006). *Almanya’daki Türklerin Türk-Alman ilişkileri açısından önemi ve Türk nüfusunun etkinliğinin artırılmasına yönelik alınabilecek tedbirler* (Yüksek Lisans Tezi), Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

- Kıral, G. ve Çelik, C. (2018). Panel veri analizi ve kümeleme yöntemi ile Türkiye’de konut talebinin incelenmesi. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 32(4), 1009–1026.
- Koçak, Y. ve Terzi, E. (2012). Türkiye’de göç olgusu, göç edenlerin kentlere olan etkileri ve çözüm önerileri. *KAÜ İİBF Dergisi*, 3(3), 163–184.
- Korkud, R. (1986). *Bulgar yönetimi ve tarihi yalan*. Ankara: Türkiye Fikir Ajansı.
- Koslowski, R. (2005). International migration and the globalization of domestic politics: A conceptual framework. R. Koslowski (Ed.), *International Migration and the Globalization of Domestic Politics* içinde (s. 5–32). New York: Routledge.
- Kugler, M. ve Rapoport, H. (2007). International labor and capital flows: Complements or substitutes? *Economics Letters*, 94(2), 155–162.
- Kutlu, E. (1992). Uluslararası işgücü hareketi teorisi çerçevesinde Türkiye’den Avrupa Topluluğu’na işgücü göçünün Türkiye ekonomisi üzerindeki etkilerinin analizi. *Anadolu Üniversitesi Yayınları*, Eskişehir.
- Larkin, M. P., Askarov, Z., Doucouliagos, H., Dubelaar, C., Klona, M., Newton, J., Stanley, T. D. ve Vocino, A. (2018). Do house prices sink or ride the wave of immigration? *IZA Institute of Labor Economics Discussion Paper Series*, No. 11497.
- Ligthart, J. ve Singer, D. (2009). Do immigrants promote outward foreign direct investment? Evidence from the Netherlands. *Unpublished manuscript*, Tilburg University.
- McDonald, C. (2013). Migration and the housing market. *Reserve Bank of New Zealand Analytical Note Series*, 10, 1–19.
- Mussa, A., Nwaogu, U. G. ve Pozo, S. (2017). Immigration and housing: A spatial econometric analysis. *Journal of Housing Economics*, 35, 13–25.
- Mutlu, L. (2005). Yabancı kişilerin taşınmaz edinimi yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye. *Türk Barolar Birliği Dergisi*, 59, 284–309.
- Mutlu, Ö. (2020). *1989 yılı ve sonrasında Bulgaristan’dan Türkiye’ye yönelen göçlerin yerleşmelere olan mekansal etkilerine bir örnek: Bursa şehrindeki göçmen konutları* (Yüksek Lisans Tezi), T.C. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

- Oral, B. ve Çetinkaya, F. (2017). Sosyolojik bir olgu olarak göç, tanımı, nedenleri ve göç kuramları. *Türkiye Klinikleri J Public Health–Special Topics*, 3(1), 1–8.
- Ortega, F. ve Peri, G. (2011). The aggregate effects of trade and migration: Evidence from OECD countries. *SSRN Scholarly Paper* No. 1806405, Social Science Research Network.
- Öztürk, N. Ö. (2015). *Mültecinin hukuki statüsünün belirlenmesi*. Ankara: Seçkin Yayınevi.
- Piperakis, A. S., Milner, C. ve Wright, P. W. (2003). Immigration, trade costs, and trade: Gravity evidence for Greece. *Journal of Economic Integration*, 18(4), 750–762.
- Rauch, J. E. ve Trindade, V. (2002). Ethnic Chinese networks in international trade. *Review of Economics and Statistics*, 84(1), 116–130.
- Sá, F. (2011). Immigration and house prices in the UK. *IZA Discussion Paper Series*, No. 5893, 1–21.
- Sanchis-Guarner, R. (2023). Decomposing the impact of immigration on house prices. *Regional Science and Urban Economics*, 100, 1–17.
- Seyidoğlu, H. (1996). *Uluslararası iktisat: Teori, politika ve uygulama*. İstanbul: Güzem Yayıncılık.
- Simmel, G. (2009). *Bireysellik ve kültür* (Çev. T. Birkan). İstanbul: Metis Yayınları.
- Soysal, Y. (2021). *Vatandaşlığın sınırları* (Çev. E. S. Dağabak). Ankara: GAV Perspektif Yayınları.
- Şakir, G. (2014). Geçmişten günümüze Türkiye’de yabancıların gayrimenkul edinimi. *Sayıştay Dergisi*, 95, 77–90.
- Tamer, N. G., Erdoğanaras, F., Yüksel, Ü. ve Güzey, Ö. (2010). Türkiye’de yabancı gerçek kişilere mülk satışının niceliksel, niteliksel boyutları ve mekânsal etkileri üzerine bir değerlendirme. *Memleket Siyaset Yönetim*, 5(12), 120–141.
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü. (2021). *Gayrimenkul hukukunda yabancılara ilişkin mevzuat*. Yabancı İşler Daire Başkanlığı Yayını, Yayın No: 1.
- Topçu, E. (2020). OECD ülkelerinde uluslararası göçün konut fiyatları üzerindeki etkisi. *Çankırı Karatekin Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 10(2), 427–443.

- Toprak, M. A. ve Işık, Ş. (2018). Dumlupınar Üniversitesi'nin Kütahya'nın konut piyasasına etkileri. *Ege Coğrafya Dergisi*, 27(2), 91–110.
- Türkcan, B. (2015). Suriye krizi sonrası göçün Türkiye'de bölge ekonomilerine etkileri. *Adıyaman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (26), 769–795.
- Ubogu, R. E. (1988). Demand for mortgage finance in Nigeria: A cross-sectional analysis. *Savings and Development*, 12(3), 271–286.
- Uğuz, Ş., Bilgen, İ., Yerlikaya, E. E. ve Evlice, Y. E. (2004). Göç ve göçün ruhsal sonuçları. *Ç.Ü. Arşiv Kaynak Tarama Dergisi*, 13(3), 383–391.
- Uluslararası Göç Örgütü (IOM). (2017). *Göçmen kaçakçılığı algısı ve göçmenlerin karar süreçleri* (Araştırma Raporu). IOM – Migration Turkey.
- Uslu, S. ve Cassina, G. (1999). *Türkiye'den Avrupa'ya göç (Turkish Migration to Europe)*. HAK-İŞ Eğitim Yayınları, Ankara.
- Utar, S. (2023). *Türkiye'nin yeni uluslararası göç yönetimi: Göç politikalarının geçicilik ve belirsizlik kaskacındaki Suriyeli, Iraklı ve Afgan göçmenlerin deneyimleri üzerinden incelenmesi, Ankara örneği* (Doktora Tezi), T.C. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Uyar, S. G. ve Kılıç, E. (2015). Yabancıların konut talebinin Türkiye'deki bölgesel konut talebi üzerine etkisi: Mekânsal ekonometrik analiz. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 4(4), 292–306.
- Varlık, L. (1984). *Yurt dışındaki Türk işçileri ve işçi tasarrufları*. Türkiye İş Bankası A.Ş. İktisadi Araştırmalar Müdürlüğü, Ankara.
- Varol, N. ve Gültekin, T. (2016). Etkin bir göç türü: Afetler. *Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi Dergisi*, 32, 43–51.
- Wang, X. R., Hui, E. C.-M. ve Sun, J.-X. (2017). Population migration, urbanization and housing prices: Evidence from the cities in China. *Habitat International*, 66, 49–56.
- White, R. (2007). Immigrant-trade links, transplanted home bias and network effects. *Applied Economics*, 39(7), 839–852.

Yıldırım, F. N. (2019). *Göç olgusu ve göçmen konutları* (Yüksek Lisans Tezi), T.C. KTO Karatay Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

Zhu, J., Pryce, G. ve Brown, S. (2019). Immigration and house prices under various labour market structures in England and Wales. *Urban Studies*, 56(9), 1801–1817.