Vizyoner Dergisi

Süleyman Demirel Üniversitesi Vizyoner Dergisi, Yıl: 2026, Cilt: 17, Sayı: 50, 548-563.
Süleyman Demirel University Visionary Journal, Year: 2026, Volume: 17, No: 50, 548-563.

ISSN: 1308-9552
https://ror.org/04fjtte88

ARAŞTIRMA MAKALESİ / RESEARCH ARTICLE

RUSYA-UKRAYNA SAVAŞININ, İKİ ÜLKE VATANDAŞLARININ TÜRKİYE'DEKİ KONUT TALEBİNE ETKİSİ

THE IMPACT OF THE RUSSIA-UKRAINE WAR ON THE HOUSING DEMAND OF CITIZENS OF BOTH COUNTRIES IN TÜRKİYE

Dr. Ali MUTİ[1]

ÖZ

Bu araştırmanın amacı 24 Şubat 2022'de patlak veren Rusya-Ukrayna savaşının iki ülke vatandaşlarının Türkiye'deki konut talebi üzerindeki etkilerini araştırmaktır. Bu amaçla Türkiye'de yabancılara yapılan konut satış sayıları ve iki ülke vatandaşlarına yapılan konut satış sayıları, göç ve ikamet verileri kullanılmıştır. Çalışmada veriler TÜİK'ten elde edilmiş, savaş öncesi ve savaş başladıktan sonra iki ülke vatandaşlarının Türkiye'deki konut edinimleri, ikamet durumları ve göç durumları incelenmiştir. Verilerin bir istatistik programı yardımıyla analizleri yapılmış, tanımlayıcı istatistiklerle elde edilen veriler şekil ve tablolara dönüştürülerek sonuçlar elde edilmiştir. Çalışma neticesinde Rusya-Ukrayna savaşının, bu ülke vatandaşlarının 2022 yılında önceki yıllara kıyasen Türkiye'de konut talebini ve konut satışlarını önemli düzeyde arttırdığı tespit edilmiştir. Rus vatandaşları savaşın başladığı yıl 2022'de Türkiye genelinde 16.312 konut satın almış, en çok konut satın alınan ilk üç il sırasıyla %61,2 oranla Antalya, %15,8 oranla Mersin ve %15,5 oranla İstanbul olmuştur. Ukrayna vatandaşları ise 2.574 adet konut satın almış, en çok konut satın alınan iller sırasıyla %71,5 oranla Antalya, %11,1 oranla Mersin ve %3,6 oranla İstanbul olmuştur. Yine sonuçlara bakıldığında ortaya çıkan savaşın bu ülke vatandaşlarının Türkiye'deki ikamet sayılarında artışa sebep olduğu ve konut satışlarındaki artışla paralellik gösterdiği tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: İstatistik, Konut, Türkiye, Göç, Savaş.

JEL Sınıflandırma Kodları: C10, N40, R30, J15.

ABSTRACT

The purpose of the research is to investigate the effects of the Russia-Ukraine war, which broke out on February 24, 2022, on the housing demand of citizens of both countries in Türkiye. For this purpose, immigration and residence data are used on the number of house sales to foreigners in Türkiye and the number of house sales to citizens of both countries. The data is obtained from TÜIK, and the housing acquisition, residence status, and migration status of the citizens of the two countries in Türkiye before and after the war are examined. The data is analyzed with the help of IBM SPSS.20 statistical program, and the results are obtained by converting the data obtained with descriptive statistics into graphs and tables. As a result of the study, it is determined that the Russia-Ukraine war significantly increased the housing demand and housing sales of the citizens of this country in 2022 in Türkiye compared to previous years. Russian citizens purchased 16,312 houses across Türkiye in 2022, the year the war started. The first three cities where the most houses are purchased are Antalya at 61.2%, Mersin at 15.8%, and İstanbul at 15.5%, respectively. Ukrainian citizens purchased 2,574 houses, and the cities where most are purchased are Antalya, with 71.5%, Mersin, with 11.1%, and İstanbul, with 3.6%, respectively. Again, when the results are examined, it is determined that the war caused an increase in the number of residents of these countries' citizens in Türkiye and is parallel to the increase in housing sales.

Keywords: Statistic, Housing, Türkiye, Immigration, War.

JEL Classification Codes: C10, N40, R30, J15.

[1] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Türkiye, alimuti25@gmail.com

Makale Geliş Tarihi / Received : 15.04.2025
Makale Kabul Tarihi / Accepted : 03.01.2026
https://doi.org/10.21076/vizyoner.1676400

Copyright © [2026] The Author(s)

Süleyman Demirel Üniversitesi Vizyoner Dergisi, Yıl: 2026, Cilt: 17, Sayı: 50, 548-563. ISSN: 1308-9552
Süleyman Demirel University Visionary Journal, Year: 2026, Volume: 17, No: 50, 548-563. https://ror.org/04fjtte88

GENİŞLETİLMİŞ ÖZET

Amaç ve Kapsam:

Bu çalışmanın amacı, 24 Şubat 2022 tarihinde başlayan Rusya–Ukrayna Savaşı'nın, her iki ülkeden Türkiye'ye yönelik nüfus hareketleri yoluyla Türkiye'de konut talebine yol açıp açmadığını incelemektir. Savaş başlangıçta bölgesel bir çatışma gibi görünse de etkileri küresel boyutlara ulaşmıştır. Ekonomik istikrarsızlık, enerji arzı sorunları ve gıda tedarikindeki aksaklıklar birçok ülkeyi etkilemiştir. Savaşın en önemli sonuçlarından biri göç olgusu olup, bu durum Türkiye gibi hedef ülkelerde barınma ve konut sorunlarını gündeme getirmiştir. Savaş nedeniyle yerinden edilen bireylerin daha güvenli bölgelere yönelmesiyle birlikte konut talebinde değişimler ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda çalışmada, Rusya ve Ukrayna'dan Türkiye'ye yönelik göçün konut talebi üzerindeki etkilerine ilişkin veriler incelenmiştir.

Yöntem:

Türkiye'de yabancılara yapılan konut satışları ile Rus ve Ukrayna vatandaşlarına yapılan konut satış sayıları, göç ve ikamet verileri kullanılmıştır. Veriler istatistiksel bir program desteği ile analiz edilmiş; betimleyici istatistiklerle elde edilen bulgular grafik ve tablolar hâline dönüştürülerek birtakım sonuçlar elde edilmiştir. Sayılabilen ve iki boyutlu tablolarda özetlenebilen değişkenler için bulgular sayı ve yüzde olarak hesaplanmış ve sonuçlar yorumlanmıştır. Rusya'nın 24 Şubat 2022 tarihinde Ukrayna'yı işgal etmesiyle başlayan savaşın etkileri küresel boyutlara ulaşmıştır. Özellikle tahıl krizi tüm dünyayı etkilemiştir. Savaş; ekonomik, politik ve diğer boyutlarıyla dünya gündemini değiştirmiştir. Savaşın etkisiyle bu ülkelerin vatandaşları, güvenliklerini sağlamak amacıyla sınır bölgelere ve diğer ülkelere göç etmek zorunda kalmıştır. Savaşın başlamasının ardından söz konusu ülke vatandaşları Türkiye'yi güvenli bir ülke olarak görmüştür. Bu algı, savaş öncesinde Türkiye'nin her iki ülkeyle olan olumlu ilişkilerinin ve savaş sürecinde her iki ülkeye yönelik izlediği dengeli ve olumlu politikaların bir yansıması olarak da değerlendirilebilir. Bu nedenle, savaş mağduru olan vatandaşlar Türkiye'nin birçok kentinde konut satın almıştır.

Bulgular:

Çalışmada, 24 Şubat 2022 tarihinde savaşın başlamasının ardından Rus ve Ukrayna vatandaşlarının Türkiye'deki konut talebi üzerindeki etkisi incelenmiştir. Bu kapsamda elde edilen veriler iki ülke özelinde analiz edilmiş ve aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır. Rus vatandaşları 2022 yılının ikinci çeyreğinde 4.314 konut satın almıştır. Savaş öncesi dönemde, 2021 yılının aynı döneminde ise 821 konut satışı gerçekleşmiştir. Bu sonuçlara göre %425,45 oranında önemli bir artış meydana gelmiştir. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %155,31, dördüncü çeyreğinde ise %209,23 oranında artış yaşanmıştır. 2022 yılı genelinde Rus vatandaşlarına toplam 16.312 konut satılmış olup, bu sayı bir önceki yıla göre %203,25 artış göstermiştir. Bu bulgular doğrultusunda, savaşın başladığı yıl Rus vatandaşlarının Türkiye'deki konut talebini önemli ölçüde arttırdığı ve bu talebin konut satış sayılarına yansıdığı görülmektedir. Türkiye'de ikamet etmeye başlayan Rus vatandaşlarının cinsiyete göre nüfus verileri incelendiğinde, 2021 yılında 14.548 olan ikamet eden kişi sayısının 2022 yılında 36.215'e yükseldiği ve %148,93 oranında artış gösterdiği görülmektedir. Bu veriler, konut talebi ile paralel bir durum sergilediğini ortaya koymaktadır. Savaşın etkisiyle Rus vatandaşlarının Türkiye'de konut talebine ciddi bir ilgi gösterdiği söylenebilir. Elde edilen sonuçlar, Böyük (2024) ile Dinçer ve Şerbetçi (2022) tarafından yapılan çalışmalarla benzerlik göstermektedir. Ukrayna vatandaşları açısından değerlendirildiğinde, savaşın başladığı 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %206,08 oranında artış yaşanmıştır. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %75,21 oranında artış gerçekleşmiştir. 2022 yılında Ukrayna vatandaşlarına toplam 2.574 konut satılmış olup, bu sayı 2021 yılına göre %106,58 artış göstermiştir. Cinsiyete göre Türkiye'de ikamet etmeye başlayan Ukrayna vatandaşlarının sayısı 2021 yılında 3.959 iken, 2022 yılında 17.643'e yükselmiş ve %345,64 oranında artış sergileyerek ciddi bir yükseliş kaydedilmiştir. Her iki ülke için de son beş yıl içerisinde en yüksek ikamet sayısının savaşın başladığı 2022 yılında gerçekleştiği görülmektedir. Bu sonuçlara göre, ortaya çıkan savaşın söz konusu ülke vatandaşlarının Türkiye'deki ikamet sayısını artırdığı ve bu artışın konut satışlarındaki yükselişle paralel olduğu tespit edilmiştir.

Sonuç ve Tartışma:

Bu çalışmadan elde edilen bulgular, konut piyasasında faaliyet gösteren paydaşlara, konut politikalarını şekillendiren karar alıcılara, yerel yönetimlere ve akademik literatüre katkı sunması hedeflenmektedir. Ayrıca, farklı ülkelerde yapılacak benzer araştırmalar aracılığıyla bu alandaki literatürün geliştirilmesine katkı sağlayacağı öngörülmektedir. Savaş ve diğer nedenlerle Türkiye'ye gelen yabancı uyruklu bireyler açısından, konut arz ve talep dengesinin korunması ile göçün ekonomik ve sosyal etkilerinin yönetilmesi, merkezi hükümet ve yerel yönetimler için kritik bir önem taşımaktadır. Göç kavramı, konut piyasasında arz-talep dengesini etkileyerek konut satışları ve fiyatlar üzerinde önemli etkileri bulunmaktadır.

Süleyman Demirel Üniversitesi Vizyoner Dergisi, Yıl: 2026, Cilt: 17, Sayı: 50, 548-563. ISSN: 1308-9552
Süleyman Demirel University Visionary Journal, Year: 2026, Volume: 17, No: 50, 548-563. https://ror.org/04fjtte88

EXTENDED SUMMARY

Purpose and Scope:

The aim of the study is to examine whether the Russia - Ukraine war has led to an increase in housing demand in Türkiye through population movements from both countries to Türkiye. Although the war initially appeared to be a regional conflict, its impacts have reached global dimensions. Economic instability, disruptions in energy supply, and interruptions in food supply chains have affected many countries. One of the most significant consequences of the war is the phenomenon of migration, which bring housing and accommodation issues to the forefront in destination countries such as Türkiye. As individuals displaced by the war move towards safer regions, notable changes in housing demand emerges. In this context, the study examines data regarding the effects of migration from Russia and Ukraine to Türkiye on housing demand.

Design/methodology/approach:

The number of house sales to foreigners in Türkiye and the number of house sales to citizens of two countries, migration, and residence data are used. The data is analyzed with the help of IBM SPSS.20 statistical program, and the results are obtained by converting the data obtained with descriptive statistics into graphs and tables. For features that can be counted and summarized in two-dimensional tables, the findings are calculated as numbers and percentages, and the results are interpreted. The effects of the war that broke out when Russia invaded Ukraine on February 24, 2022, are global. Especially the grain crisis affects the whole world. The war changes the world agenda in its economic, political, and other dimensions. Due to the impact of the war, citizens of this country have to migrate to the borders and other countries for their safety. Citizens of this country see Türkiye as a safe country after the initiation of the war. This view can also be considered as a reflection of Türkiye's positive relations with both countries before the war and Türkiye's positive policies towards both countries during the war. For this reason, citizens who are victims of war buy houses in many cities in Türkiye. The results of the study are aimed to contribute to housing sector stakeholders, policymakers who make housing plans, local governments, and the literature. In addition, it is thought that the study would give new impetus to the literature in this field by conducting similar studies in different countries.

Findings:

In the study, the impact of Russian and Ukrainian citizens on housing demand in Türkiye after the war started on February 24, 2022, is investigated. In this regard, the data obtained is analyzed for two countries and the following results are obtained. Russian citizens purchased 4,314 houses in the 2nd quarter of 2022. Before the war, 821 houses were sold in the same period of 2021. According to these results, there is a significant increase of 425.45%. There is an increase of 155.31% in the 3rd quarter of 2022 compared to the same period of the previous year. There is an increase of 209.23% in the 4th quarter of 2022 compared to the same period of the previous year. 16,312 houses were sold to Russians in 2022, an increase of 203.25% compared to the previous year. In line with these results, Russian citizens' housing demands in Türkiye increased in the year the war started, and this demand was reflected in the number of housing sales. When the population information of Russian citizens who started to reside in Türkiye by gender is examined, it is seen that while 14,548 people took residence in 2021, the number reached 36,215 in 2022, an increase of 148.93%. These data reveal a pattern that is consistent with housing demand. It can be said that, due to the impact of the war, Russian citizens show significant interest in housing demand in Türkiye. These results are similar to the studies conducted by Böyük (2024) and Dinçer & Şerbetçi (2022). There is an increase of 206.08% in the 2nd quarter of 2022, when the war began for Ukrainian citizens, compared to the same period of the previous year. There is an increase of 75.21% in the 3rd quarter of 2022 compared to the same period of the previous year. A total of 2,574 houses were sold in 2022, an increase of 106.58% compared to 2021. While the population number of Ukrainian citizens who started residing in Türkiye according to their gender was 3,959 in 2021, it reached 17,643 in 2022, an increase of 345.64%. It is seen that the highest number of residences in the last 5 years for both countries occurred in 2022 when the war started. According to these results, it is determined that the war caused an increase in the number of residents of this country citizens in Türkiye and is parallel to the increase in housing sales.

Conclusion and Discussion:

The findings of the study aim to contribute to stakeholders operating in the housing market, decision-makers shaping housing policies, local governments, and the academic literature. Furthermore, it is anticipated that similar research in different countries would contribute to the development of the literature in this field. For foreign nationals arriving in Türkiye due to war and other reasons, maintaining a balance between housing supply and demand, as well as managing the economic and social impacts of migration, is crucial for both the central government and local administrations. The concept of migration has a significant impact on housing sales and prices, influencing the balance between supply and demand in the housing market.

Süleyman Demirel Üniversitesi Vizyoner Dergisi, Yıl: 2026, Cilt: 17, Sayı: 50, 548-563. ISSN: 1308-9552
Süleyman Demirel University Visionary Journal, Year: 2026, Volume: 17, No: 50, 548-563. https://ror.org/04fjtte88

1. GİRİŞ

Günümüzde küresel ölçekte yaşanan askeri, siyasi, ekonomik ve sosyal gelişmeler, ülkelerin iç dinamiklerini ve özellikle de konut piyasalarını doğrudan etkilemektedir. Türkiye hem coğrafi konumu hem siyasi ve ekonomik ilişkileri sebebiyle Rusya-Ukrayna savaşının etkilerini yaşayan ülkelerden biridir. Savaşın başlamasıyla birlikte Rusya ve Ukrayna vatandaşlarının Türkiye'ye yönelik göç hareketlerinde artış gözlemlenmiş, bu durum bazı kentlerde hem kiralık hem de satılık konut talebini doğrudan etkilemiştir. Türkiye güvenli yaşam koşulları nedeniyle hem savaş mağdurları hem de yatırımcılar için dikkat çekici bir destinasyon olmuştur. Özellikle konut sektörü, bu sürecin en somut etkilerinin gözlemlendiği alanlardan biri olmuştur.

24 Şubat 2022 tarihinde Rusya'nın Ukrayna'yı işgal etmesiyle (NATO, 2022; Ray, 2022) başlayan savaş hem bölgede hem küresel ölçekte etkilere neden olmuştur. Savaşın önemli etkilerinden biri ülke vatandaşları evini ve kurulu düzenini terk edip başka ülkelere göç etmesidir. İnsanlar canlarını kurtarmak ve güvenli bir ortama kavuşmak için göç etme durumu ile karşı karşıya kalmaktadır. Bu nedenle özellikle sınır ülkelere göçler sıklıkla görülmektedir. Bu savaş nedeniyle Avrupa'ya yönelen büyük kitlesel göç, yüzbinlerce insanın başta Polonya ve diğer komşu ülkelere zorunlu olarak göç etmesine sebep olmuştur (Başcıllar vd., 2022, s. 803). Rusya'nın Ukrayna'yı işgali, ikinci dünya savaşından bu yana yaşanan en güçlü askeri çatışma ve halihazırda Avrupa'daki en büyük mülteci krizine yol açmış durumdadır. Ukrayna'dan komşu ülkelere giden milyonlarca insanın yerinden edilmiş olması, ev sahibi şehirlerde konut talebi şokuna, ardından kira ve fiyat artışlarına yol açmıştır (Gluszak ve Trojanek, 2024, s. 17). Rusya-Ukrayna savaşı dünya genelinde emtia fiyatlarını ve uluslararası ticareti etkilemiştir. Savaş gıda sektöründen, enerji sektörüne, turizmden, güvenliğe, göçlerden konut sektörüne kadar birçok sektörü etkilemiştir.

Birleşmiş Milletler Mülteciler Yüksek Komiserine (UNHCR) göre, Temmuz 2024'ün sonuna kadar Avrupa genelinde en az 6.168 milyon Ukraynalı mülteci kaydedildi. Savaş, II. Dünya Savaşı'ndan bu yana en büyük nüfus yerinden etme krizine neden oldu ve nüfusun yaklaşık üçte biri evlerinden uzaklaşmak zorunda kalmıştır. Yerinden edilmiş kişiler, Ukrayna'daki güvensizliği geri dönüşlerini engelleyen birincil faktör olarak gösterirken, diğer endişeler arasında ekonomik fırsatların ve barınma (konut) imkanlarının eksikliği de yer almaktadır (UNRİC, 2024).

Rusya tarafından başlatılan savaş, Ukrayna halkının hayatın tüm alanlarına ciddi zararlar vermiştir. Rus-Ukrayna savaşının gerçekleri, birincil konut emlak piyasasındaki fiyatlarda artışa, satılık yeni bina sayısında azalma, bir önceki yılın dönemine kıyasla faaliyete geçirilen konut binalarının alan yüzdesinde düşüş ve satılan daire sayısında azalmaya yol açmıştır. Ekonominin diğer alanları gibi, emlak piyasası da önemli çalkantılar yaşamıştır (Hrabynskyi, vd., 2022, s. 837).

Rusya ve Ukrayna vatandaşları savaştan öncede Türkiye ile ticari ilişkiler, turizm ve diğer sebeplerle karşılıklı ziyaretler gerçekleşmekte idi. Güney Karabuğa vd., (2022) yapmış olduğu çalışmada Rusya ve Ukrayna, Türkiye'nin mühim birer turizm işbirlikçisi olduğu tespit edilmiştir. Rusya Ukrayna savaşının bu ülke vatandaşları için olumsuz etkileri olmuş sınır ve diğer ülkelere göçler başlamıştır. Altıner (2019) yapmış olduğu çalışmada Türkiye turizm açısından Rus vatandaşları için önemli bir ülke olarak görüldüğü, Türkiye'ye gelen yabancıların %15'i Rus vatandaşlarının olduğu tespit edilmiştir. Türkiye turizm yönüyle Rus vatandaşları için ilgi çekici olduğu ve Türkiye'nin kayda değer turizm pazar payı Rus vatandaşlara aittir (Güney Karabuğa, vd., 2022, s. 96).

Rusya Ukrayna savaşı dünya ekonomisi ve finansal piyasalar üzerinde birçok etkiye neden olmuştur. Savaş tüm dünyada petrol, enerji, gıda ve emtia piyasalarını olumsuz etkilemiştir (Taşdelen, 2023; Adekoya, vd., 2022). Başlıca emtia piyasalarının (petrol, gaz, platin, altın ve gümüş) arzı ve fiyatı büyük ölçüde etkilenmiştir (Alam, vd., 2022, s. 1). Ayrıca savaş Dünya borsalarında olumsuz etkilere neden olmuştur (Boungou ve Yatié, 2022, s. 1).

Öçal ve Öztürk (2022), Rusya-Ukrayna arasında ortaya çıkan savaşın Türkiye ile Ukrayna arasındaki dış ticarete olan etkisini araştırmışlardır. 2021 ve 2022 yılları arasını kapsayan çalışma sonucunda dikkat çeken sonuç ise; gıda ürünleri, hava araçları ve taşıtları ile silah sanayisine ait gereçlerin ihracatındaki meydana gelen önemli artışlar olduğu tespit edilmiştir. Başka bir çalışmada Kahveci (2023), Rusya–Ukrayna savaşının 12 ay öncesi ve 12 sonrası dönemlerde Türkiye ile bu ülkeler arasındaki dış ticarete etkileri araştırılmıştır. Çalışma neticesinde; Türkiye'nin Rusya'ya ihracatında tutar olarak %77 ve ithalatta %76 artış olduğu görülmüştür. Türkiye'nin Ukrayna'ya ihracatında ise tutar olarak %12 artış, ithalatta ise bir önceki döneme göre %11 azalma tespit edilmiştir.

Rusya-Ukrayna krizi ciddi küresel ve bölgesel gıda güvenliği zorlukları yaşatmıştır. Rusya'nın Ukrayna'yı işgali milyonlarca insanı evinden, yurdundan etti ve dünyanın en büyük ihracat bölgelerinden birindeki tarımsal üretimin ve ticaretin aksamasına neden olmuştur (Abay, vd., 2023, s. 1). Dünyanın tahıl ambarı olarak görülen Rusya ve Ukrayna'nın, aralarında çıkan savaş nedeniyle küresel tedarik zincirini önemli düzeyde etkilemiştir (Buyar ve Şener, 2023, s. 293). Rusya'nın Ukrayna'yı işgali ile Ukrayna'nın en önemli mahsullerinden biri olan buğday başta olmak üzere birçok tarımsal emtia için uluslararası pazarlarda ani bir tahribata neden olmuştur (Devadoss ve Ridley, 2024, s. 1).

Rusya ve Ukrayna savaşının küresel ekonomi, enerji piyasaları, borsa, emtia fiyatları ve kaynaklar üzerinde olumsuz etkileri olduğu görülmüştür (Liadze, vd., 2022; Tong, 2024). Savaş dünya enerji ticaretini bozmuş ve enerji fiyatlarının önemli ölçüde artmasına sebep olmuştur (Jing, 2023, s. 215). Ukrayna'nın ihracatı 2021'den 2022'ye kadar yüzde 30 azalırken, ihracat genel olarak düştü. Ancak Polonya ve Macaristan gibi bazı komşu ülkeler, özellikle tarım ürünleri için Ukrayna'dan tedariklerini artırdı. Rusya'nın ihracatı aynı dönemde yüzde 15,6 oranında arttı. Rus ihracatında en büyük artış Çin ve Hindistan'a olurken, en büyük düşüş ise Birleşik Krallık ve ABD'de yaşandı (WTO, 2023).

Savaşın bir sonucu olarak, Ukrayna'ya komşu olan ülkelerde ve dünya genelinde politika değişiklikleri meydana gelmiştir. Güvenlik ve savunma politikası savaştan en çok etkilenen alanlar olmuştur (Bocquillon vd., 2024, s. 273). Özetle bu savaş dünya siyasetini önemli düzeyde etkilemiştir. Dünyada bazı ülkeler savaş nedeniyle kutuplaşmaya yönelmiş, bazı ülkeler Rusya'yı desteklerken bazı ülkelerde Ukrayna tarafında yer almıştır. Bazı ülkeler ise iki ülke ile ilişkilerini sürdürmeye devam etmiştir (Papunen, 2024, s. 2).

Ozili (2024) çalışmasında Rusya-Ukrayna savaşının küresel ekonomik sonuçlarını Aralık 2021'den Mart 2022'ye kadar dört aylık bir süre boyunca incelemiştir. İşgalin küresel ekonomik etkileri neticesi, küresel tedarik zincirinin bozulmasına neden olmuştur. Bu durum, artan enerji fiyatları, emtia fiyatları ve gıda fiyatlarındaki artış da dahil olmak üzere yükselen fiyatlar yoluyla kendini göstermiş ve küresel enflasyonda artışa yol açmıştır. Dünyada Covid-19 nedeniyle yaşanan salgın sürecinin etkileri tam bitmeden bu savaş ülkelerin ekonomilerini önemli düzeyde etkilemiştir (Öztürk, 2023, s. 459). Rusya-Ukrayna savaşı Covid-19'dan sonra dünya piyasalarını olumsuz etkileyen en önemli olay olarak karşımıza çıkmaktadır.

Savaş başladıktan sonra Rus ve Ukrayna vatandaşlarının Türkiye'de daha önceki yıllara nispeten yoğun bir şekilde konut satın almaları dikkat çekici bulunmuş ve bu alanın araştırmaya değer olduğu gözlemlenmiştir. Çalışmanın amacı Rusya-Ukrayna savaşının, bu ülke vatandaşlarının Türkiye'deki konut talebine etkisini ortaya koymaktır. Savaşın etkisiyle yabancı yatırımcıların konut tercihlerini Türkiye'de hangi illerde yaptıkları araştırılarak çok boyutlu analiz yapılacaktır. Ulusal ve uluslararası çalışmalarda bu konu üzerine herhangi bir çalışma yapılmamış olması bu çalışmanın özgün değerine katkı sağlamaktadır.

2. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI

Dünya'daki savaşlar göçleri tetiklemektedir. Mültecilerin gittiği ülkelerde barınma sorunları nedeniyle konut piyasası da etkilenmektedir. Konut insanların yeme, içme, barınma gibi temel ihtiyaçlarının karşılandığı (Muti ve Dursun, 2022) ve kendilerini güvende hissettiği mekanlardır. Özellikle yoğun göçlerin yaşandığı ülkelerde konut kiraları ve fiyatları yükselmesi beklenen bir durumdur. Ancak Karasu ve Aksungur (2022) yaptıkları çalışmada, bu alanda yapılan akademik çalışmaların mühim bir kısmında göç akışı ve konut fiyatları arasında pozitif yönlü bir ilişki olduğunu, bazı çalışmalarda ise negatif yönlü bir ilişki olduğunu belirtmişlerdir.

Bir çalışmada, Rusya'nın Şubat 2022'de Ukrayna'ya karşı başlattığı saldırının Polonya'nın iki büyük şehri olan Varşova ve Krakow'daki kira ve konut fiyatları üzerindeki etkisi analiz edilmiştir. Kısa bir zaman içinde gerçekleşen büyük çaplı kentsel nüfus artışının (Varşova'da %15 ve Krakow'da %23) bir konut talebi şoku meydana getirdiği ve bu şokun kısıtlı arz ile birleşerek fiyat ve kiralarda muazzam değişikliklere yol açtığı varsayılmıştır. Kuantil hedonik endeksler, mülteci şokundan etkilenen her iki pazarda da Rus işgalinin başlangıcından bu yana kiralarda önemli bir artış olduğunu göstermiştir. Bayesian Yapısal Zaman Serisi modellerini kullanarak, bu anormal kira artışının rastgele olmadığı ve büyük olasılıkla Ukraynalı mültecilerin girişinin buna neden olduğu tespit edilmiştir. Ancak, benzer etkiler konut fiyatlarında gözlenmediği belirtilmiştir (Trojanek ve Gluszak, 2022).

Yazarların başka bir çalışmasında Ukrayna' dan Polonya' ya giden mülteci girişinin Polonya'daki beş büyük kentte (Warsaw, Krakow, Wroclaw, Lodz ve Poznan) ev fiyatları ve kiralar üzerindeki etkisi araştırılmıştır. Çalışma

sonucunda; mülteci akınının neden olduğu şehir nüfusundaki 1 puanlık bir artış konut kiralarında %0,72-0,74' lük bir artışa yol açmıştır. Buna ek olarak, göçmenlerin gelişi daire fiyatlarını bir miktar artırmış olabileceği ancak bu etki kiralara kıyasla daha küçük olduğu ve istatistiksel olarak sadece seçilmiş spesifikasyonlarda anlamlı olduğu tespit edilmiştir (Gluszak ve Trojanek, 2025).

Diğer bir çalışmada, Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin Helsinki'deki konut fiyatları üzerindeki kısa dönemli etkisi araştırılmıştır. Araştırmada kantil regresyon analizi kullanılmıştır. Elde edilen sonuçlara göre; Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin Helsinki konut fiyatları üzerinde olumsuz bir etkisi olmadığını, ancak OLS ve MIDAS gerilemelerinde önemsiz sonuçlar olduğu belirtilmiştir. Bununla birlikte, kantil regresyon sonuçları hem alt (25'inci) hem de en yüksek (90'ıncı) yüzdelik dilimler üzerinde olumlu bir etki göstermektedir; bu da farklı fiyat seviyelerinde değişken bir etkiyi ima etmektedir. Ayrıca, makroekonomik değişkenlerin konut fiyatları üzerindeki kısa vadeli etkisi, faiz oranları ve hane halkı geliri dışında nispeten önemsiz gibi görünmekte olup, konut fiyat hareketlerini açıklayan en önemli faktör 12 aylık Euribor olduğu tespit edilmiştir (Karlsson, 2023).

Bir çalışmada Rusya ile Ukrayna arasındaki savaşın Polonya'nın en büyük altı kentinde konut piyasası üzerindeki etkileri incelenmiştir. Polonya'nın piyasa ekonomisine geçişinden ve AB'ye katılımından bu yana, ev fiyatlarında normal döngüler yaşandığı, örneğin ev fiyatlarındaki nispeten uzun artışlar ve ardından ev fiyatlarındaki benzer uzun düşüşler yaşanmıştır. Rusya'nın Ukrayna'yı işgali ile, faiz oranlarında keskin bir artış gerektiren önemli enflasyona neden olduğunu ve konut talebinin yavaşladığı belirtilmiştir. Birkaç çeyrek sonra, enflasyondan kaçmak için ev alımlarında yeniden bir canlanma yaşandığı gözlenmiştir. Bu durum konut piyasasını sarsarken, savaşın da demografik bir şok oluşturduğu tespit edilmiştir (Łaszek, vd., 2024).

Diğer bir çalışmada, Ukrayna savaşı mültecilerinin Avrupa'daki kira fiyatlarına etkisi araştırılmıştır. Ukraynalı savaş mültecilerinin 27 Avrupa ülkesindeki gerçek kira fiyatları üzerindeki etkisi incelenmiştir. Çalışmada 2017Q1-2023Q1 dönemi için panel veri regresyon analizi kullanılmış, enflasyonun, Şubat 2022'den sonra kira fiyatı artışının temel etkenleri ev fiyatı artışı ve faiz oranları olduğu belirtilmiştir. Çalışma aynı zamanda Ukraynalı mülteci akışının ev sahibi ülkenin nüfusunun %1'ine eşit olduğunu da göstermiştir. Kira fiyatı artışında %0,2-0,3 oranında bir artışa neden olduğunu, ancak bu etki %5 seviyesinde istatistiksel olarak anlamlı olmadığı tespit edilmiştir (Czerniak, 2024).

Başka bir çalışmada 2011 yılında başlayan Suriye'deki iç savaş nedeniyle mülteci girişlerinin olduğu Türkiye'deki konut kiralama pazarlarını etkileyip etkilemeyeceği araştırılmıştır. Mülteci girişlerinin daha kaliteli konut birimlerinin kiralarında artışa yol açtığı, daha düşük kaliteli birimlerin kiralarında istatistiksel olarak anlamlı bir etkisinin olmadığı tespit edilmiştir (Balkan, vd., 2018). Diğer bir çalışmada Suriye' den gelen mültecilerin Şanlıurfa'da konut kira ve fiyatlarının yükselmesine neden olduğu belirtilmiştir (Erbil, 2019).

Çalışmada Suriyeli mülteci akınının Ürdün'deki konut sonuçları üzerindeki nedensel etkisi araştırılmıştır. Çalışma sonucunda Suriye mülteci krizinin Ürdün'deki konut piyasası üzerinde olumsuz etkilerinin olduğu, krizin kiraları artırdığı ve yerliler için konut kalitesini düşürdüğü ve mültecilerin akışına tepki olarak konut hareketliliği arttığı tespit edilmiştir (Alhawarin, vd., 2021). Yabancıların konut talebindeki en temel etken döviz kuru düzeyidir. Türkiye'de yabancıların konut talebi Türk Lirasının değer kaybını arttırmaktadır (Yanar ve Demir, 2022).

Rusya-Ukrayna savaşı başladıktan sonra Antalya ili Alanya ilçesinde bu ülke vatandaşlarının önceki dönemlere göre aldıkları konut sayısının arttığı görülmüştür. Ayrıca bu dönemde ilçede Rus ve Ukrayna uyruklu vatandaşların ikamet izinlerinde artış olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca konut talebinin ilçede konut sektöründe değişimlere neden olduğu ve bu değişimin konut fiyatlarına yansıdığı belirtilmiştir (Böyük, 2024).

Diğer bir çalışmada Dinçer ve Şerbetçi (2022), Rusya Ukrayna savaşından sonra Türkiye' de özellikle Antalya'da yabancılara konut satış sayıları arttığı bildirilmiştir. Antalya Ticaret ve Sanayi Odası (ATSO) verilerine göre yabancı sermayeli şirket sayısı bakımından İstanbul' dan sonra, Antalya ikinci sırada yer almıştır. Yine bu verilerden ATSO' ya kayıtlı 4.802 yabancı sermayeli şirketin 680'i Rusya, 190'ı ise Ukrayna sermayeli olduğu belirtilmiştir.

3. YÖNTEM

Rusya-Ukrayna savaşının Türkiye'deki konut talebine etkisini araştırmak için sayısal veriler kullanılmıştır. Veriler Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından kamuya açık platformda paylaşılan bilgilerden elde edilmiştir. Yabancılara satılan konut verileri 2013 yılından 2024 yılı Ağustos ayına (son yayımlanan veri) kadar

kullanılmıştır. TÜİK'le yapılan elektronik yazışma sonrası Rusya Federasyonu ve Ukrayna vatandaşlarının Türkiye'de hangi illerde konut satın aldıklarına dair bilgiler elektronik ortamda elde edilmiştir. Elde edilen veriler IBM SPSS.20 (Statistical Package for Social Sciences) programı ile analizleri yapılmıştır. Verilere ait tanımlayıcı istatistiklerle sonuçlar elde edilmiştir. Şekil ve Tabloların oluşturulmasında Microsoft Excel programı da kullanılmıştır. Sayılarak iki boyutlu tablolarda özetlenebilen özellikler için bulgular sayı ve yüzdelik oran olarak hesaplanmış ve tanımlayıcı istatistikler şeklinde ifade edilerek yorumlanmıştır.

Türkiye'de ikamet etmeye başlayan yabancı uyruklu vatandaşlar ve ülkesine göre Türkiye'ye gelen göç bilgileri TÜİK tarafından yıllık olarak yayımlanmaktadır. Rusya Federasyonu ve Ukrayna uyruklu vatandaşların ikamet sayılarındaki değişim oranı için elde edilen denklem, Yardımcı (2021) denkleminden yararlanılarak üretilmiştir.

$$\text{İlgili Dönemdeki Yüzdelik Değişim} = \frac{\text{İlgili Dönemdeki İkamet Sayısı} - \text{Bir Önceki Dönemdeki İkamet Sayısı}}{\text{Bir Önceki Dönemdeki İkamet Sayısı}} X100 \quad (1)$$

$$\text{İlgili Dönemdeki Yüzdelik Değişim} = \frac{\text{İlgili Dönemdeki Göç Sayısı} - \text{Bir Önceki Dönemdeki GöçSayısı}}{\text{Bir Önceki Dönemdeki Göç Sayısı}} X100 \quad (2)$$

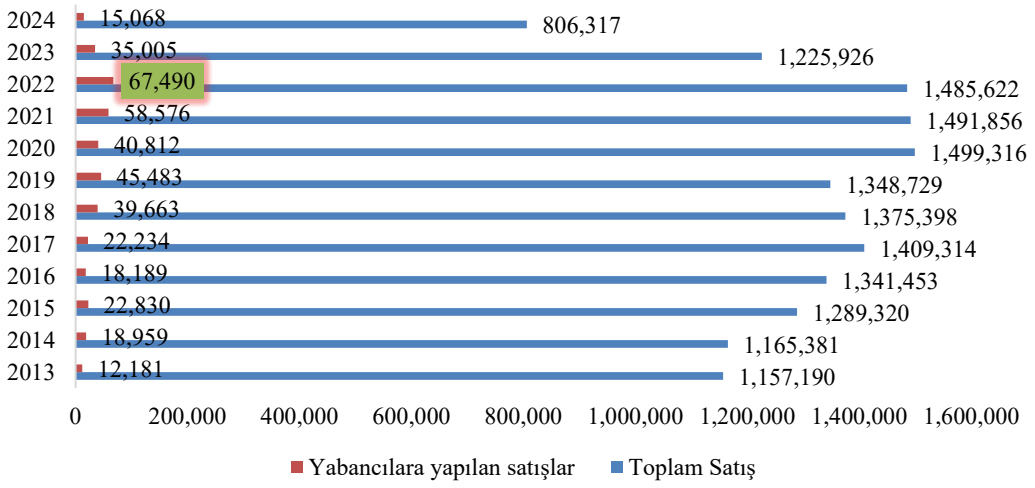
Yabancılara yapılan konut satış verileri TÜIK tarafından aylık olarak yayımlanmaktadır. Üçer aylık dilimler halinde 1. çeyrek (Ocak-Şubat-Mart), 2. çeyrek (Nisan-Mayıs-Haziran), 3. çeyrek (Temmuz-Ağustos-Eylül) ve 4. çeyrek (Ekim-Kasım-Aralık) satış sayıları toplanmış ve önceki yılın aynı dönemleri ile karşılaştırma yapılarak Yardımcı (2021) tarafından üretilen denklem kullanılarak hesaplamalar yapılmıştır.

$$\text{İlgili Dönemdeki Yüzdelik Değişim} = \frac{\text{İlgili Dönemdeki Toplam Satış} - \text{Bir Önceki Dönemdeki Toplam Satış}}{\text{Bir Önceki Dönemdeki Toplam Satış}} X100 \quad (3)$$

4. BULGULAR

Şekil.1'de 2013-2024 yılları arasında Türkiye'de yabancılara yapılan konut satış sayıları görülmektedir. 2022 yılında 67 490 adet konut satışı yapılmış olup 2013 yılından itibaren yabancılara satılan en yüksek konut sayısı olması dikkat çekmektedir. Şekilde görüldüğü üzere 2023 ve 2024 (Ağustos) yıllarında yabancılara yapılan konut satış sayılarına bakıldığında 2018 yılından itibaren en düşük konut satışı yapılan yıllar olduğu görülmektedir.

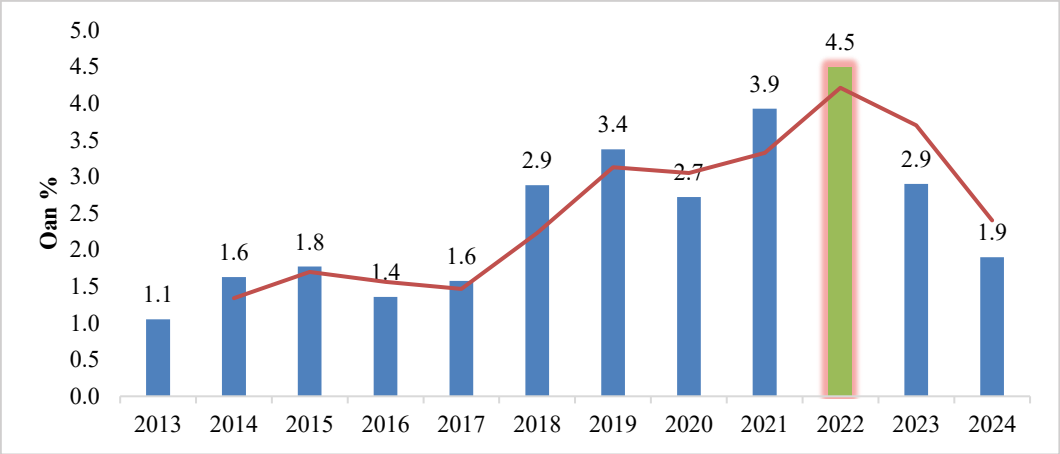
Şekil 1. Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (2013-2024)



Kaynak: TÜİK (2024)' ten alınan verilerden yararlanılarak hazırlanmıştır.

Şekil.2'de 2013-2024 yılları arasında Türkiye'de toplam konut satışları içerisinde yabancılara yapılan konut satış oranları gösterilmiştir. 2013 yılından itibaren 2022 yılı %4,5'lik oranla en fazla konut satışı yapılan yıl olarak farklılık göstermiştir. Şekilde 2016 yılından 2022 yılına kadar (2020 yılı hariç) yabancılara konut satışları artarak devam etmiştir. 2020 yılında yabancılara yapılan konut satışlarının düşük olmasında COVID-19 salgınının önemli bir etkisi olduğu düşünülmektedir. 2023 ve 2024 yılı (Ağustos) konut satış oranlarına bakıldığında, 2022 yılına göre bir düşüş yaşandığı görülmektedir.

Şekil 2. Yıl Bazında Yabancılara Yapılan Konut Satış Oranları (2013-2024)



Kaynak: TÜİK (2024)' ten alınan verilerden yararlanılarak hazırlanmıştır.

Tablo.1'de yıllara göre Türkiye'de ikamet etmeye başlayan Rusya Federasyonu ve Ukrayna uyruklu vatandaşların cinsiyetlerine göre sayı ve oranları gösterilmiştir. 2022 yılında Türkiye'ye göç eden yabancı uyruklu vatandaşlar içerisinde Rus vatandaşları 36.215 kişi ile %15,3 oranına sahiptir. Ukrayna vatandaşları ise 17.643 kişi ile %7,4 orana sahiptir. Rus vatandaşlarının ikamet sayısında bir önceki yıla göre %148,93'lük bir artış yaşanmıştır. 2022 yılında Rus vatandaşların cinsiyete göre ikamete başlayanlar açısından bir denge söz konusu olup kadın oranı %48,1 olarak görülmektedir. 2022 yılında Türkiye'de ikamete başlayan Ukrayna uyruklu vatandaşların %68,7 kadın olması dikkat çekici bulunmuş olup, Ukrayna vatandaşları 2021 yılına göre 2022 yılında %345,64'lük bir artış göstermiştir. Her iki ülke için son 5 yılın en yüksek ikamet sayısı savaşın başladığı 2022 yılında gerçekleşmiştir. Bu sonuçlara göre Rusya-Ukrayna savaşı, bu ülke vatandaşlarının Türkiye'de ikamet etme sayısındaki artışa sebep olduğu söylenebilir.

Tablo 1. Türkiye'de İkamet Etmeye Başlayan Rusya-Ukrayna Vatandaşlarının Cinsiyetlere Göre Nüfus Bilgileri (2019-2023)

Yıl		Toplam	Oran (%)	Erkek	Oran (%)	Kadın	Oran (%)
2019	Toplam Yabancı Uyruklular	211.484		104.892		106.592	
	Rusya Federasyonu	6.073	2,9	2.140	35,2	3.933	64,8
	Ukrayna	2.569	1,2	546	21,3	2.023	78,7
2020	Toplam Yabancı Uyruklular	115.858		55.323		60.535	
	Rusya Federasyonu	6.610	5,7	2.551	38,6	4.059	61,4
	Ukrayna	1.870	1,6	389	20,8	1.481	79,2
2021	Toplam Yabancı Uyruklular	278.671		132.279		146.392	
	Rusya Federasyonu	14.548	5,2	5.873	40,4	8.675	59,6
	Ukrayna	3.959	1,4	883	22,3	3.076	77,7
2022	Toplam Yabancı Uyruklular	236.946		115.999		120.947	
	Rusya Federasyonu	36.215	15,3	18.783	51,9	17.432	48,1
	Ukrayna	17.643	7,4	5.526	31,3	12.117	68,7
2023	Toplam Yabancı Uyruklular	221.269		113.072		108.197	
	Rusya Federasyonu	28.483	12,9	14.433	50,7	14.050	49,3
	Ukrayna	8.569	3,9	3.206	37,4	5.363	62,6

Kaynak: TÜİK (2024)' ten alınan verilerden yararlanılarak hazırlanmıştır.

Uluslararası göç, geçici ya da kalıcı olarak insanların bir ülkeden başka bir ülkeye giderek yeniden yerleşmesi olarak tanımlanabilir (Bratram, vd., 2017, s. 13). Göç hareketlerini açıklayan itme-çekme kuramı Lee tarafından ortaya atılmıştır (Lee, 1966, s.49). Göç kavramında bireylerin çıkış noktalarında kalmalarını sağlayan etkenler pozitif (+), bireyleri göç etmeye yönlendiren etkenler negatif (-) ve bireylerin göç kararı üzerinde olumlu ya da olumsuz bir etkisi olmayan etkenler ise nötr (0) etkenler olarak değerlendirilmiştir (Özcan, 2017, s. 192).

Rusya-Ukrayna savaşı vatandaşların ülke dışına göç etmesi için itici faktör olarak kabul edilebilir. Türkiye açısından çekici faktör ise daha güvenli bir yaşam ortamı, sosyal imkanlar ve öncesine dayanan bazı olumlu ilişkiler (turizm, ticaret vb.) kabul edilebilir. Bu faktörler Rusya-Ukrayna göçünün temel dinamiği olduğu düşünülmektedir. Bu nedenle Türkiye'ye göç edilen kentlerde konut ihtiyacını doğrudan etkilediği görülmektedir.

Göçün yoğun olduğu illerde konut piyasasında bazı sorun ve fırsatlar ortaya çıkmaktadır. Mülteci veya yabancı göçmen akını, kiralık ve satılık konut talebini artırmaktadır. Dolayısıyla konut kira ve satış fiyatlarında ciddi artışlar yaşanmasına ve bu artışlar da yerel halkın barınma maliyetlerinin yükselmesine neden olur. Göç eden insanlar, gittikleri yerde barınma ihtiyacı doğurduğundan konut talebi üzerinde önemli bir baskı oluşturur. Bu nedenle konut piyasasında arz-talep dengesizliği meydana gelmektedir. Konut üretimi yapanlar açısından ise bu durumun fırsat olarak değerlendirilmesi mümkündür.

Tablo.2'de Türkiye'ye 2019-2023 yıllarında gelen göç bilgileri gösterilmiştir. Türkiye'ye gelen Türk vatandaşları ve yabancı uyruklu vatandaşlardan Rusya Federasyonu ve Ukrayna uyruklu vatandaşların göç verileri analiz edilmiştir. Rus uyruklu vatandaşların yabancı uyruklu göçün 2019 yılında %3'ünü, 2020'de %6,3'ünü, 2021'de %5,1'ini oluşturmuştur. Rus-Ukrayna savaşının başladığı yıl 2022'de bu oran %25'e yükselerek önemli seviyede bir artış yaşanmıştır. Bir başka ifade ile Türkiye'ye 2022 yılında gelen 399.643 kişi yabancı nüfusun 1/4 'ünü Rus uyruklu vatandaşlar oluşturmuştur. 2023 yılında bu oran %13,2 seviyelerinde kalmış, ancak bu oranın 2022 yılı öncesine göre yine de yüksek olduğu değerlendirilmiştir. Savaşın başladığı yıl Türkiye'ye gelen 99.786 kişi Rus uyruklu vatandaşın %56,4'sı erkek, %43,6'ü kadındır.

Ukrayna uyruklu vatandaşlar yabancı uyruklu vatandaşların 2019 yılında %1,1, 2020'de %1,7, 2021'de %1,4'ünü oluşturmuştur. 2022'de 32.465 kişi ile %8,1'ini oluşturmuştur. 2023' te bu oran %4 seviyelerindedir. 2022 yılında Ukraynalı vatandaşların %31,8'i erkek ve %68,2'si kadın olduğu görülmektedir. 2019-2023 yıllarında Ukrayna'dan göç edenlerin içerisinde kadın sayısı erkek sayısından fazla olduğu dikkat çekmektedir. Tabloda 2019 yılından itibaren yabancı uyruklular kategorisinde en çok göç 615.095 kişi ile 2021 yılında gerçekleşmiştir. En az göç ise 214.779 kişi ile 2023 yılında olmuştur.

Tablo 2. Türkiye'de İkamet Etmeye Başlayan Rusya-Ukrayna Vatandaşlarının Cinsiyetlere Göre Nüfus Bilgileri

Yıl		Toplam	Oran (%)	Erkek	Oran	Kadın	Oran
	Toplam	677.042		368.515		308.527	
	Türk vatandaşları	98.554	14,6	57.861	58,7	40.693	41,3
2019	Yabancı uyruklular	578.488	85,4	310.654	53,7	267.834	46,3
	Rusya Federasyonu	17.311	3,0	6.742	38,9	10.569	61,1
	Ukrayna	6.641	1,1	1.473	22,2	5.168	77,8
	Toplam	340.845		182.796		158.049	
	Türk vatandaşları	98.349	28,9	59.000	32,3	39.349	24,9
2020	Yabancı uyruklular	242.496	71,1	123.796	51,1	118.700	48,9
	Rusya Federasyonu	15.314	6,3	6.322	41,3	8.992	58,7
	Ukrayna	4.083	1,7	1 020	25,0	3.063	75,0
	Toplam	739.364		383.984		355.380	
	Türk vatandaşları	124.269	16,8	70.286	18,3	53.983	15,2
2021	Yabancı uyruklular	615.095	83,2	313.698	51,0	301.397	49,0
	Rusya Federasyonu	31.463	5,1	13.348	42,4	18.115	57,6
	Ukrayna	8 545	1,4	2.494	29,2	6.051	70,8

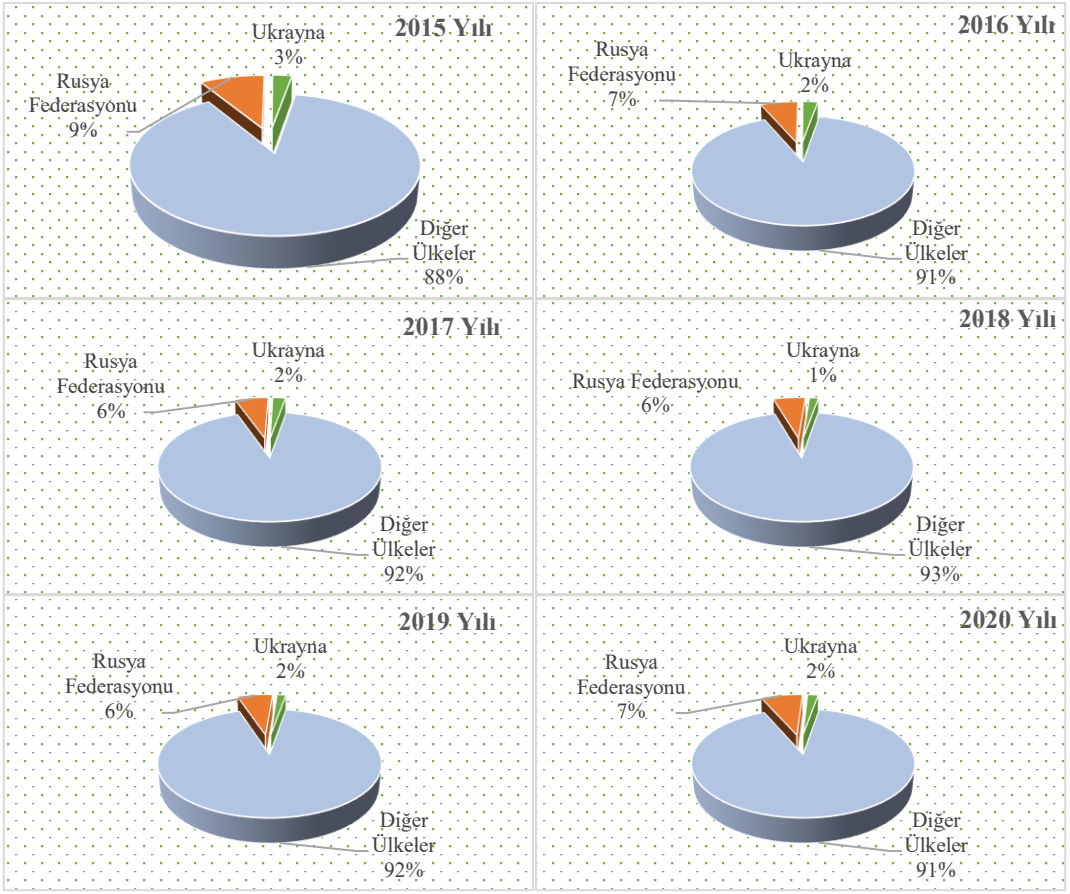
Süleyman Demirel Üniversitesi Vizyoner Dergisi, Yıl: 2026, Cilt: 17, Sayı: 50, 548-563.
Süleyman Demirel University Visionary Journal, Year: 2026, Volume: 17, No: 50, 548-563.
ISSN: 1308-9552
https://ror.org/04fjtte88

Yıl		Toplam	Oran (%)	Erkek	Oran	Kadın	Oran
	Toplam	494.052		261.201		232.851	
	Türk vatandaşları	94.409	19,1	55.832	21,4	38.577	16,6
2022	Yabancı uyruklular	399.643	80,9	205.369	51,4	194.274	48,6
	Rusya Federasyonu	99.786	25,0	56.236	56,4	43.550	43,6
	Ukrayna	32.465	8,1	10.331	31,8	22.134	68,2
	Toplam	316.456		171.395		145.061	
	Türk vatandaşları	101.677	32,1	61.628	36,0	40.049	27,6
2023	Yabancı uyruklular	214.779	67,9	109.767	51,1	105.012	48,9
	Rusya Federasyonu	28.314	13,2	14.346	50,7	13.968	49,3
	Ukrayna	8.499	4,0	3.177	37,4	5.322	62,6

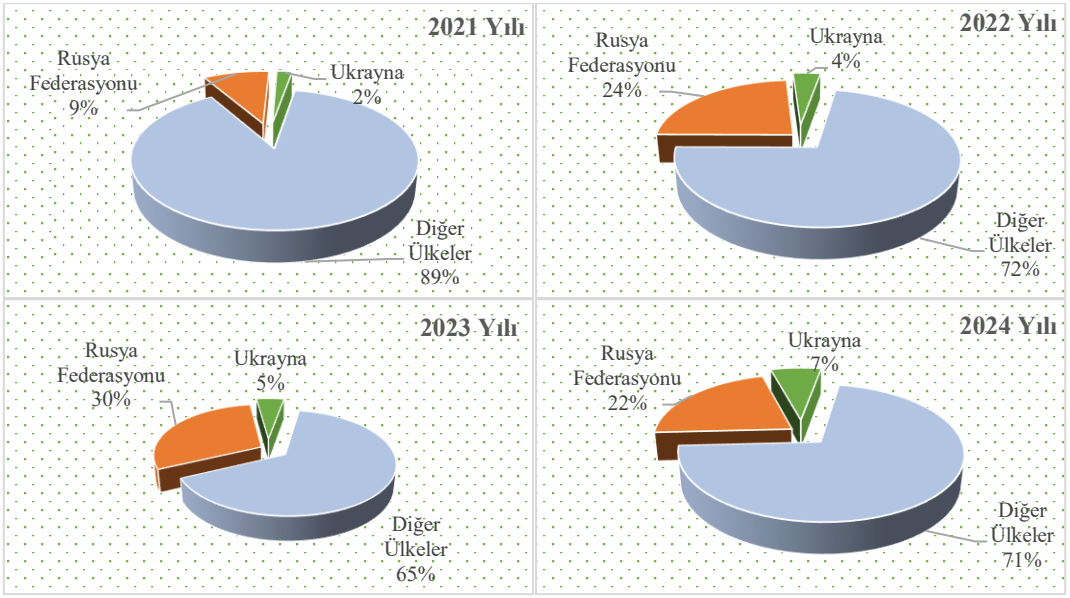
Kaynak: TÜİK (2024)' ten alınan verilerden yararlanılarak hazırlanmıştır.

Şekil 3'te Türkiye'de Rus ve Ukrayna uyruklu vatandaşlara yapılan konut satış oranları gösterilmiştir. Veriler 2015-2024 yıllarını kapsamaktadır. 2024 yılında en son yayımlanan Ağustos ayı verileri kullanılmıştır. Veriler incelendiğinde savaşın başladığı yıl 2022'den önce Ruslara satılan konut oranları yabancı kişilere satılan toplam konut sayısı %10'un altında iken, 2022 yılında bu oran %24'e yükselmiş ve devam eden 2023-2024 yıllarında %30 ve %22 seviyelerinde devam etmiştir. Ukrayna uyruklu vatandaşlar için 2016 yılından itibaren %2 seviyelerinde iken 2022' de %4 seviyesine yükselmiş, 2023 ve 2024 yıllarında da bu artış ivmesi devam ederek %5 ve %7 seviyelerine ulaşmıştır. Bu sonuçlardan sonra savaşın devam etmesi bu ülke insanlarının halen güvenlik endişelerinin devam ettiğini ve Türkiye'de konut satın alma taleplerinin devam ettiği görülmektedir.

Şekil 3. Rus ve Ukrayna Vatandaşlarına Satılan Konut Satış Sayıları (2015-2024)



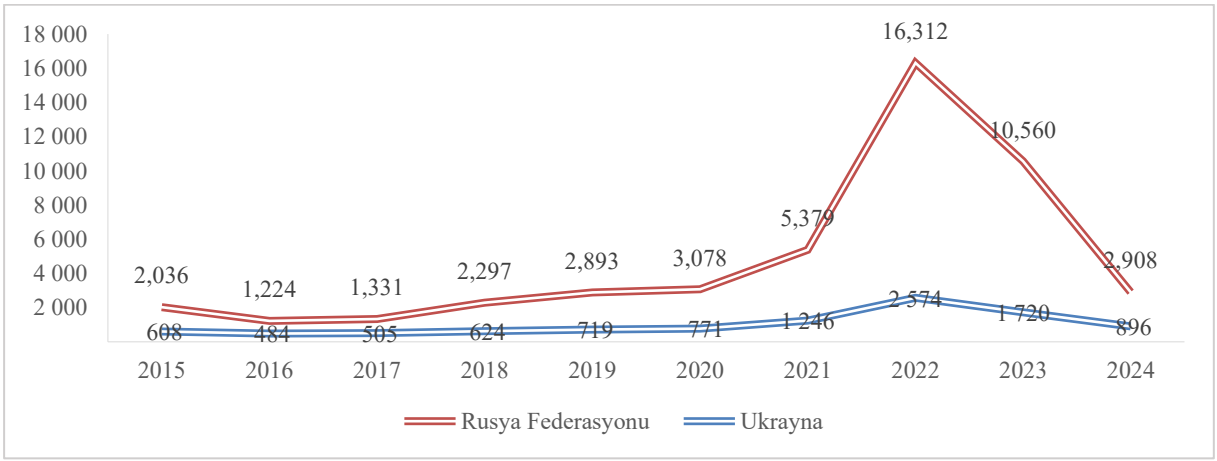
Süleyman Demirel Üniversitesi Vizyoner Dergisi, Yıl: 2026, Cilt: 17, Sayı: 50, 548-563.
Süleyman Demirel University Visionary Journal, Year: 2026, Volume: 17, No: 50, 548-563.
ISSN: 1308-9552
https://ror.org/04fjtte88



Kaynak: TÜİK (2024)' ten alınan verilerden yararlanılarak hazırlanmıştır.

Şekil 4'te Rusya ve Ukrayna vatandaşlarına 2015 yılından 2024 yılına (Ağustos) kadar konut satış sayıları görülmektedir. Bu ülke vatandaşlarına 2015 yılından itibaren en çok konut satılan dönem 2022 yılı olduğu, Rus vatandaşlarına 16.312 ve Ukrayna vatandaşlarına 2.574 adet konut satılmıştır. 2022 yılında Ruslara yapılan konut sayılarında bir önceki yıla göre %203,25'lik bir artış olduğu, Ukraynalılar için %106,58'lik bir artış olduğu görülmektedir. Bu sonuçlara göre savaşın ortaya çıktığı yıl dikkate alındığında bu ülke vatandaşlarının Türkiye'den konut talepleri önceki yıllara göre kayda değer bir şekilde arttığı görülmüştür. Ruslar için savaşın başladığı yılın sonrası 2023 yılında 2022 yılına göre konut satışların adet olarak bir düşüş olsa da Türkiye'de yabancı uyruklu vatandaşlara satılan konutlar içerisindeki payı son 10 yılın en yüksek oranı %30'a (Şekil.3) ulaştığı görülmektedir.

Şekil 4. Rusya ve Ukrayna Vatandaşlarına Yapılan Konut Satış Sayıları (2015-2024)

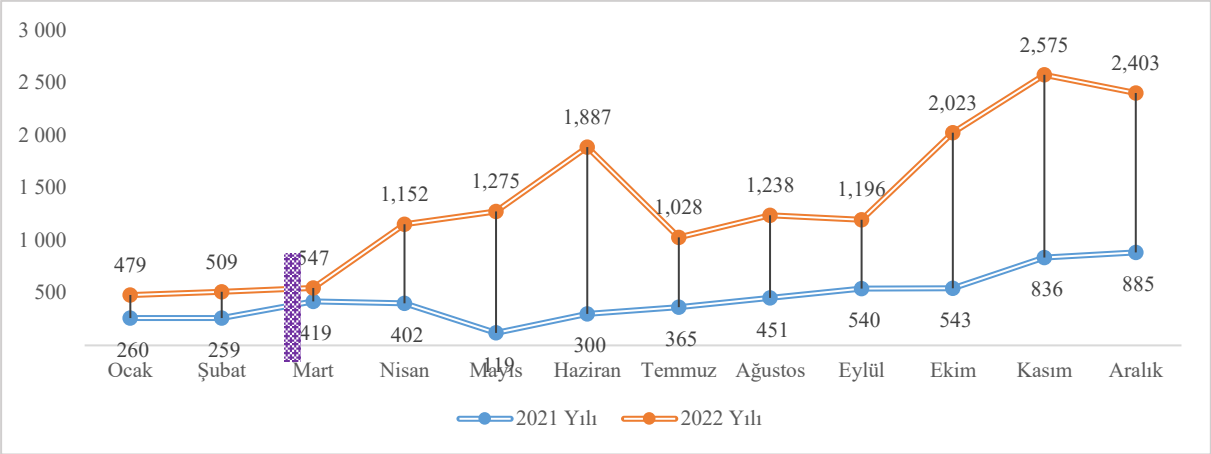


Kaynak: TÜİK (2024)' den alınan verilerden yararlanılarak hazırlanmıştır.

Şekil 5'te 2021-2022 yıllarında Rus Federasyonu vatandaşlarına yapılan konut satış sayıları aylık düzeyde analiz edilmiştir. Bu şekilde savaştan bir yıl önce ve savaşın başladığı yıl mukayese edilmiştir. 24 Şubat 2022 ([redacted]) tarihinde başlayan savaşın ardından Rus vatandaşlarına yapılan konut satışlarında 2. çeyrekte önemli artışlar görülmüştür. 3. çeyrekte aylık ortalama 1.154 konut satışı yapılarak yatay bir seviyede gerçekleşirken, yılın son çeyreğinde aylık ortalama 2.334 konut satışı gerçekleşerek yıl toplamında 16.312 konut satılmıştır.

Süleyman Demirel Üniversitesi Vizyoner Dergisi, Yıl: 2026, Cilt: 17, Sayı: 50, 548-563.
Süleyman Demirel University Visionary Journal, Year: 2026, Volume: 17, No: 50, 548-563.
ISSN: 1308-9552
https://ror.org/04fjtte88

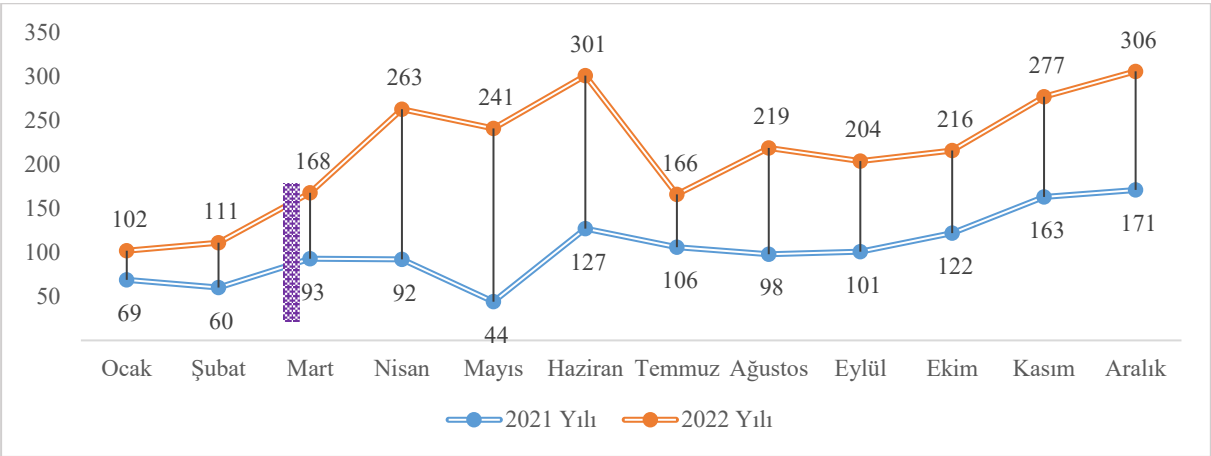
Şekil 5. Rusya Vatandaşlarına Yapılan Konut Satış Sayıları (2021-2022)



Kaynak: TÜİK (2024)' den alınan verilerden yararlanılarak hazırlanmıştır.

Şekil 6'da 2021-2022 yıllarında Ukrayna vatandaşlarına yapılan konut satış sayıları aylık düzeyde analiz edilmiştir. 24 Şubat 2022 ( ) tarihinde başlayan savaşın ardından konut satışlarında artışlar görülmektedir. 2. çeyrekte %206,08'lik bir artış, 3. çeyrekte %93,11 ve 4. çeyrekte %75,21'lik bir artış yaşanmıştır.

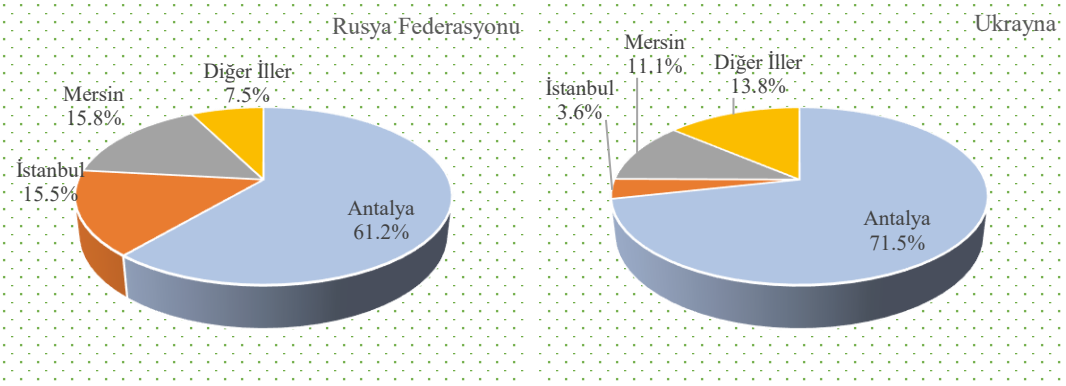
Şekil 6. Ukrayna Vatandaşlarına Yapılan Konut Satış Sayıları (2021-2022).



Kaynak: TÜİK (2024)' den alınan verilerden yararlanılarak hazırlanmıştır.

Çalışmanın bu aşamasında iki ülke vatandaşlarının savaşın başladığı 2022 yılında Türkiye'de hangi illerde konut taleplerinin olduğu incelenmiştir. Şekil 7'de savaşın başladığı 2022 yılında Rus ve Ukrayna vatandaşlarının Türkiye'de hangi illerde konut satın aldıkları gösterilmiştir. Şekil 4 ve Şekil 7 birlikte değerlendirildiğinde Rus vatandaşları 2022 yılında Türkiye genelinde 16.312 konut satın almış olup, illere göre dağılımı ise 9.988 konut (%61,2) Antalya'da, 2.578 konut Mersin'de (%15,8), 2.528 (%15,5) konut İstanbul'da ve %7,5'lik kısım ise diğer illerde gerçekleşmiştir. 2022 yılında Ukrayna uyruklular 2.574 adet konut satın almış olup, bu konutlardan 1.841 adet (%71,5) Antalya'da, 285 adet (%11,1) Mersin'de, 93 adet (%3,6) İstanbul'da ve kalan %13,8'lik kısmı ise diğer illerde olduğu görülmüştür. Rus ve Ukrayna uyruklu vatandaşlar Türkiye'de denize sınır olan illeri tercih ettikleri görülmektedir.

Şekil 7. 2022 Yılında Rusya ve Ukrayna Vatandaşlarının Türkiye' de Konut Satın Aldıkları İl Grafiği



Kaynak: TÜİK (2024)' den alınan verilerden yararlanılarak hazırlanmıştır.

5. SONUÇ VE TARTIŞMA

24 Şubat 2022 tarihinde Rusya'nın Ukrayna'yı işgal etmesiyle ortaya çıkan savaş her ne kadar bölgesel bir savaş olsa da etkileri küresel çapta olmuştur. Özellikle tahıl krizi tüm dünyayı etkilemiştir. Savaş ekonomik, siyasi ve diğer boyutlarıyla dünya gündemini değiştirmiştir. Savaşın etkisiyle bu ülke vatandaşları can güvenliği için sınır ve diğer ülkelere zorunlu olarak göç etmek durumunda kalmıştır. Bu ülke vatandaşları savaş başladıktan sonra Türkiye'yi güvenli bir ülke olarak görmüştür. Bu görüş savaştan öncede Türkiye'nin iki ülkeyle olan olumlu ilişkileri ve savaş döneminde de Türkiye'nin her iki ülkeye karşı olumlu politikalarının bir yansıması olarak da değerlendirilebilir. Bu nedenle savaş mağduru vatandaşlar Türkiye'de birçok ilde konut satın almışlardır.

Çalışmada, 24 Şubat 2022 tarihinde savaş başladıktan sonra Rus ve Ukrayna vatandaşlarının Türkiye'deki konut talebine etkisi araştırılmıştır. Bu doğrultuda elde edilen veriler iki ülke açısından analiz edilmiş aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Rus vatandaşları 2022 yılı 2. çeyrekte 4.314 adet konut satın almıştır. Savaştan önce 2021 yılının aynı döneminde 821 adet konut satılmıştır. Bu sonuçlara göre %425,45'lik önemli seviyede bir artış meydana gelmiştir. 2022 yılı 3. çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine %155,31'lik bir artış yaşanmıştır. 2022 yılı 4. çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre %209,23'lük bir artış yaşanmıştır. 2022 yılında Ruslara 16.312 konut satılmış, bir önceki yıla göre %203,25'lik bir artış meydana gelmiştir. Bu sonuçlar doğrultusunda Rus vatandaşları savaşın başladığı yıl Türkiye'de konut talepleri artmış ve bu talep konut satış sayılarına yansımıştır. Türkiye'de ikamet etmeye başlayan Rusya vatandaşlarının cinsiyetlere göre nüfus bilgilerine bakıldığında 2021 yılında 14.548 kişi ikamet almış iken 2022 yılında 36.215 sayısına ulaşmış olup %148,93'lük bir artış ortaya çıkmıştır. Bu veriler konut talebiyle paralel bir durum sergilemiştir. Savaşın etkisi ile Rus vatandaşları Türkiye'de konut talebine önemli düzeyde ilgi gösterdiği söylenebilir. Bu sonuçlar Böyük (2024) ve Dinçer&Şerbetçinin (2022) yaptığı çalışmalarla benzerlik göstermiştir.

Ukrayna vatandaşlarına yapılan konut satışında savaşın başladığı 2022 yılı 2. çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi göre %206,08'lik, 3. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %75,21'lik bir artış yaşanmıştır. 2022 yılında toplam 2.574 konut satılmış olup 2021 yılına göre %106,58'lik bir artış meydana gelmiştir. Türkiye'de ikamet etmeye başlayan Ukrayna vatandaşlarının cinsiyetlerine göre nüfus sayıları 2021' de 3.959 iken 2022 yılında 17.643 sayısına ulaşarak %345,64'lük bir artış yaşanmıştır. Her iki ülke için son 5 yılın en yüksek ikamet sayısı savaşın başladığı 2022 yılında gerçekleştiği görülmektedir. Bu sonuçlara göre ortaya çıkan savaşın bu ülke vatandaşlarının Türkiye'deki ikamet sayılarında artışa sebep olduğu ve konut satışlarındaki artışla paralellik gösterdiği tespit edilmiştir.

Savaş ve diğer nedenlerle Türkiye'ye gelen yabancı uyruklu vatandaşlar için merkezi hükümet ve yerel yönetimler tarafından hem konut arz-talep dengesini korumak hem de göçün ekonomik ve sosyal etkilerini yönetmek kritik öneme sahiptir. Örneğin; belirli bölgelerdeki yığılmaların önüne geçmek için teşviklerle alternatif bölgelere yönlendirmek ve göçmenlerin entegrasyonu için yerel halkla uyum sağlaması amacıyla sosyal politikaların geliştirilmesi sağlanabilir. Ayrıca göçmen nüfus projeksiyonlarına göre şehir planlarının yeniden güncellenmesi faydalı olacaktır.

Çalışma sonuçlarının konut sektörü paydaşlarına, konut planlamaları yapan politika yapıcılarına, yerel yönetimlere ve literatüre katkı sağlaması hedeflenmektedir. Ayrıca çalışmanın farklı ülkeler için benzer çalışmalar yapılması yönüyle bu alanda literatüre yeni bir ivme kazandıracağı düşünülmektedir.

YAZARIN BEYANI

Katkı Oranı Beyanı: Yazar, çalışmanın tümüne tek başına katkı sağlamıştır.

Destek ve Teşekkür Beyanı: Çalışmada herhangi bir kurum ya da kuruluştan destek alınmamıştır.

Çatışma Beyanı: Çalışmada herhangi bir potansiyel çıkar çatışması söz konusu değildir.

Etik Beyanı: Etik kurul belgesi gerektiren bir çalışma değildir.

DECLARATION OF THE AUTHOR

Declaration of Contribution Rate: The author contributes the study on his own

Declaration of Support and Thanksgiving: No support is taken from any institution or organization.

Declaration of Conflict: There is no potential conflict of interest in the study.

Declaration of Ethics: The study does not necessitate an approval of ethical committee.

KAYNAKÇA

Abay, K. A., Breisinger, C., Glauber, J., Kurdi, S., Laborde, D. ve Siddig, K. (2023). The Russia-Ukraine war: Implications for global and regional food security and potential policy responses. *Global Food Security, 36*, 100675. https://doi.org/10.1016/j.gfs.2023.100675

Adekoya, O. B., Oliyide, J. A., Yaya, O. S. ve Al-Faryan, M. A. S. (2022). Does oil connect differently with prominent assets during war? Analysis of intra-day data during the Russia-Ukraine saga. *Resources Policy, 77*, 102728. https://doi.org/10.1016/j.resourpol.2022.102728

Alam, M. K., Tabash, M. I., Billah, M., Kumar, S. ve Anagreh, S. (2022). The impacts of the Russia–Ukraine invasion on global markets and commodities: a dynamic connectedness among G7 and BRIC markets. *Journal of Risk and Financial Management, 15*(8), 352. https://doi.org/10.3390/jrfm15080352

Alhawarin, I., Assaad, R. ve Elsayed, A. (2021). Migration shocks and housing: Short-run impact of the Syrian refugee crisis in Jordan. *Journal of Housing Economics*, *53*, 101761. https://doi.org/10.1016/j.jhe.2021.101761

Altıner, A. (2019). Turizm ve ekonomik büyüme ilişkisi: Türkiye örneği (1969-2018). *Anadolu İktisat ve İşletme Dergisi*, *3*(2), 114-133.

Annastiina, P. A. P. U. N. E. N. (2024). *Economic impact of Russia's war on Ukraine: European Council response*. https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2024/757783/EPRS_BRI(2024)757783_EN.pdf adresinden 20 Eylül 2024 tarihinden alınmıştır.

Balkan, B., Tok, O. E., Torun, H. ve Tumen, S. (2018). *Immigration, housing rents and residental segregation: Evidence from Syrian refugees in Türkiye* (No. 11611). IZA Discussion Papers. https://www.econstor.eu/bitstream/10419/185071/1/dp11611.pdf

Başcıllar, M., Karataş, M. ve Güre, M. D. P. (2022). Rusya-Ukrayna Savaşı, zorunlu göç ve insani koridorlar: sosyal hizmet bağlamında bir değerlendirme. *Gümüşhane Üniversitesi Sağlık Bilimleri Dergisi, 11*(2), 794-805. https://doi.org/10.37989/gumussagbil.1095252

Bocquillon, P., Doyle, S., S. James, T., Mason, R., Park, S. ve Rosina, M. (2024). The effects of wars: Lessons from the war in Ukraine. *Policy Studies, 45*(3-4), 261-281. https://doi.org/10.1080/01442872.2024.2334458

Boungou, W. ve Yatié, A. (2022). The impact of the Ukraine–Russia war on world stock market returns. *Economics letters, 215*, 110516. https://doi.org/10.1016/j.econlet.2022.110516

Böyük, O. ve Güngör, Ş. (2024). *Rusya-Ukrayna Savaşı: Ulusötesi coğrafyada yabancıların konut fiyatlarına etkisi: Alanya örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi.

Bartram, D., Poros, M. V. ve Monforte, P. (2017). Göç Meselesinde Temel Kavramlar (I. A. Tuncay, Çev.), Hece Yayınları.

Buyar, C. ve Şener, U. (2023). Tarihin dönüşü: Rusya-Ukrayna savaşı, siyasi ve ekonomik tesirleri. *Journal of Academic Value Studies, 9*(4), 284-301. http://dx.doi.org/10.29228/javs.73952

Czerniak, A. (2024). The İmpact of Ukrainian war refugees on rental prices in Europe: A panel data analysis. *Critical Housing Analysis, 11*(1), 1-14. https://doi.org/10.13060/23362839.2024.11.1.560

Devadoss, S. ve Ridley, W. (2024). Impacts of the Russian invasion of Ukraine on the global wheat market. *World Development, 173*, 106396. https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2023.106396

Dinçer, S. ve Şerbetci, T. (2022). Antalya'da yabancıların gayrimenkul edinimi üzerine ekonomik bir yaklaşım. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi,* (20), 14-28.

Erbil, B. (2019). *Suriyeli mültecilerin gayrimenkul piyasalarına etkileri: Şanlıurfa örneği* [Seminer Ödevi]. Ankara Üniversitesi.

Gluszak, M. ve Trojanek, R. (2025). War in Ukraine, the refugee crisis, and the Polish housing market. *Housing Studies*, *40*(5), 1043-1065. https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2334822

Güney, T., Göktepe, S. ve Kokonalıoğlu, H. T. (2022). Rusya-Ukrayna Savaşı'nın Türkiye turizmine olası etkileri. *Batman Üniversitesi Yaşam Bilimleri Dergisi, 12*(1), 92-104. https://doi.org/10.55024/buyasambid.1102001

Hrabynskyi, I., Prykhodko, I., Halanets, V., Prokopyshyn-Rashkevych, L., Adamovsky, A. ve Zhygalo, I. (2022). The impact of the Russian-Ukrainian war on the development of the primary residential real estate market in Ukraine: results of a cluster analysis. *Economic Affairs, 67*(4s), 837-849. https://doi.org/10.46852/0424-2513.4s.2022.17

Jing, X. (2023). The Russia-Ukraine war and energy security: Impact and Policies, from a European Perspective. *Highlights in Business, Economics and Management*, *3*, 215-222. https://doi.org/10.54097/hbem.v3i.4745

Kahveci, A. (2023). Rusya-Ukrayna Savaşı'nın Türkiye-Rusya ve Türkiye-Ukrayna dış ticaretine etkileri. *İşletme Akademisi Dergisi, 4*(3), 397-412. https://doi.org/10.26677/TR1010.2023.1303

Karasu, M. A. ve Aksungur, A. B. (2022). Göçmenlerin Konut Sorunu: Suriyeli Göçmenler Özelinde Bir Değerlendirme. *İdealkent, 13*(37), 2027-2050. https://doi.org/10.31198/idealkent.1108543

Karlsson, E. E. (2023). *Short-run impact of the Russian invasion of Ukraine on housing prices in Helsinki*: A quantile regression analysis.

Łaszek, J., Olszewski, K. ve Augustyniak, H. (2024). How the War between Russia and Ukraine caused a multi-cycle in the Polish housing market. *Critical Housing Analysis, 11*(1), 15-30. https://doi.org/10.13060/23362839.2024.11.1.561

Lee, E. S. (1966). A theory of migration. *Demography*, *3*(1), 47-57.

Liadze, I., Macchiarelli C., Mortimer-Lee P. ve Juanino, P.S. (2022). The Economic Cost of the Russia- Ukraine Conflict. *National Institute of Economic and Social Research, Policy Paper no. 32*, 1-10.

Muti, A. ve Dursun, A. (2022). Konut fiyatlarına etki eden faktörlerin hedonik fiyat modeli ile belirlenmesi: Erzurum ili örneği. *Bingöl Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 6*(2), 349-380. https://doi.org/10.33399/biibfad.1146664

NATO. (2022) Rusya'nın Ukrayna'yı işgali ve uluslararası güvenlik, NATO ve ötesi açısından sonuçları. https://www.nato.int/docu/review/tr/articles/2022/07/07/rusyanin-ukraynayi-isgali-ve-uluslararasi-guevenlik-nato-ve-oetesi-acisindan-sonuclari/index.html adresinden 08 Eylül 2025 tarihinde alınmıştır.

Öçal, B. ve Öztürk, M. S. (2022). Rusya-Ukrayna savaşının Türkiye ile Ukrayna arasındaki dış ticarete etkisi. *Karadeniz Sosyal Bilimler Dergisi, 14*(27), 577-596. https://doi.org/10.38155/ksbd.1189716

Özcan, E. D. E. (2017). Çağdaş göç teorileri üzerine bir değerlendirme. *İş ve Hayat*, *2*(4), 183-215.

Ozili, P. K. (2024). Global economic consequences of Russian invasion of Ukraine. *Dealing With Regional Conflicts of Global Importance* içinde (s. 195-223). IGI Global.

Öztürk, Ş. (2023). Rusya-Ukrayna savaşı üzerinden uluslararası sisteme dair bir değerlendirme. *Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi,* (32 (Dicle Üniversitesi'nin 50. Yılına Özel 50 Makale)), 449-462.

Ray, M. (2022). *Russia-Ukraine War*. Encyclopedia Britannica, https://www.britannica.com/event/2022-Russian-invasion-of-Ukraine adresinden 8 Eylül 2025 tarihinde alınmıştır.

Taşdelen, S. (2023). BIST 100'ün Rusya'nın Ukrayna işgaline tepkisi: Ekonometrik bir analiz. *Yönetim ve Ekonomi Dergisi, 30*(3), 597-610. https://doi.org/10.18657/yonveek.1203382

Trojanek, R. ve Gluszak, M. (2022). Short-run impact of the Ukrainian refugee crisis on the housing market in Poland. *Finance Research Letters, 50*, 103236. https://doi.org/10.1016/j.frl.2022.103236

Tong, E. (2024). Repercussions of the Russia–Ukraine war. *International Review of Economics & Finance, 89*, 366-390. https://doi.org/10.1016/j.iref.2023.07.064

TÜİK. (2024). *Konut istatistikleri*. Türkiye İstatistik Kurumu. https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=insaat-ve-konut-116&dil=1 adresinden 15 Mart 2024 tarihinde alınmıştır.

Yanar, R. ve Demir, C. Ş. (2022). Döviz kurundaki değişimlerin yabancı konut talebine etkileri: Türkiye örneği. *İşletme Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi, 5*(2), 295-310. https://doi.org/10.33416/baybem.1127414

UNRİC 2024, *Ukraine: Over 6 million refugees spread across Europe*. https://unric.org/en/ukraine-over-6-million-refugees-spread-across-europe/ adresinden 20 Eylül 2024 tarihinde alınmıştır.

Yardımcı, M. C. (2021). Türkiye'de konut satışları ve ekonomik büyüme arasındaki ilişkinin analizi. *Ekonomi İşletme Siyaset ve Uluslararası İlişkiler Dergisi, 7*(2), 380-391.

WTO. (2023). *One year of war in Ukraine. What has been the impact on global trade?* https://www.wto.org/english/blogs_e/ce_ralph_ossa_e/blog_ro_23feb23_e.htm adresinden 13 Eylül 2024 tarihinde alınmıştır.