

ÖZET

Doktora Tezi

TÜRKİYE'DEKİ KURUMSAL KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN ANALİZİ

Yener COŞKUN

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Kürşat YALÇINER

Tezde ipotekli konut finansmanı sisteminin (İKFS) nitelikleri ve geliştirilmesine yönelik koşullar, nitel/nicel analizler çerçevesinde incelenmiştir. Nitel analizler sonucunda; konut finansmanına yönelik gelir/servet/teşvik kısıtları nedeniyle; Türkiye'deki İKFS'nin özellikle alt/orta gelir grubunun konut sorununun çözümünde ve piyasanın gelişiminde sınırlı katkı sağlayabilecek bir araç olduğu ortaya konmuştur. Ayrıca TOKİ konut üretim/finansman modeli ile İKFS'nin, etkin teşvik/sübvansiyon sistemlerine sahip bütünleşik bir model çerçevesinde yeniden tasarlanmasının; kurumsal konut finansmanının/İKFS'nin gelişmesine ve konut sorununun çözümlenmesine katkı sağlayabileceği belirlenmiştir. Değişken çeşitliliği ve ulaşılan sonuçlar açısından yazına katkı sunan, ekonometrik analizlerde ADF, VAR modeli, eşbütünleşme analizi, VECM, Granger nedensellik testleri, varyans ayrıştırması ve etki-tepki analizleri uygulanmıştır. (2005:01)-(2011:09) dönemine ait aylık zaman serilerinin kullanıldığı modelin bağımlı değişkeni konut kredisi hacmidir. Uzun dönem denge denkleminde; konut kredisi hacminin konut kredisi reel faiz oranı (RFO; temsilen finansal istikrar/kredi maliyetleri/fiyata erişebilirlik) ile ters yönlü ve para politikaları/arzu (M2; temsilen finansal servet), yapı kullanma izin belgelerine göre bina yüzölçümü (Kİ; temsilen konut talebi ve konut piyasası faaliyet düzeyi) ve kişi başına reel GSYİH (KB; temsilen gelir düzeyindeki değişim/yetersizlik) ile doğrusal yönlü ilişkili olduğu belirlenmiştir. Analiz sonuçları konut piyasasının makroekonomi ile karmaşık ilişkilerinin olduğuna işaret etmektedir. Ayrıca, konut kredileri hacminin en önemli belirleyicisi olduğu bulgularan Kİ'nin konut piyasasının yönlendirilmesi açısından önemli bir politika aracı ve piyasa performansı göstergesi olduğu belirlenmiştir. M2 ve KB'ye yönelik bulgular çerçevesinde, gelir/servet dağılımını iyileştirici politikaların; konut talebinin/kredisi hacminin artmasını ve dolayısıyla kurumsal konut piyasalarının gelişmesini destekleyebileceği ileri sürülebilir.

Aralık 2013, 727 sayfa

Anahtar Kelimeler: Konut finansmanı, mortgage, konut sorunu, fiyata erişebilirlik, eşbütünleşme analizi. iii

ABSTRACT

Ph. D. Thesis

ANALYSIS OF THE INSTITUTIONAL HOUSING FINANCE SYSTEM IN TURKEY

Yener COŞKUN

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Real Estate Development Department

Supervisor: Prof. Dr. Kürşat YALÇINER

Dissertation employs qualitative/quantitative approaches to define problems and to develop suggestions for Turkish mortgage market and housing finance system. In qualitative analysis, we define that existing mortgage system has not provided sufficient background for both market development and solution of housing question of mid/lower income groups. Lack of efficient subsidy scheme and income/wealth constraints of the households are essential reasons of this failure. Research also suggests that an integrated mechanism, involving market based housing supply/finance mechanism and Housing Development Agency's (TOKI) system, would be useful to develop institutional housing finance and to solve housing puzzle of mid/lower income groups. In quantitative analysis, we scrutinize causal relationship between volume of housing credit and macroeconomic indicators over the period (2005: 01)-(2011: 09). By using monthly data, we employ ADF, VaR analysis, cointegration analysis, VECM, Granger causality tests, impulse-response functions and variance decomposition models. Below conclusions may be drawn from the empirical research. First, housing credit is negatively cointegrated with housing credit real interest rate (RFO) and positively cointegrated with the monetary aggregate (M2), residential buildings floor area according to occupancy permits (KI), and real GDP per person (KB). The findings generally suggest that mortgage market has complicated interactions with macroeconomy. Secondly, it is determined that occupancy permit, as proxy of housing demand and activity level of housing market, is the most critical policy instrument and performance indicator of Turkish housing market. Moreover, based on determinations on M2/KB, findings suggest that policies aim to minimize income/wealth inequalities may also support housing credit growth and hence development of institutional housing finance in Turkey.

December 2013,727 pages

Key Words: Housing finance, mortgage, housing question, housing affordability, cointegration analysis.

