

Küresel Finansal Kriz ve Piyasa Mekanizmasına Dayalı Konut Finansmanı: Türkiye İçin Bir Değerlendirme

Özet

Bu çalışmada, mevcut/geçmişteki uygulamalar, piyasa koşulları, konut politikası ve küresel kriz dersleri bağlamında; piyasa mekanizmasına dayalı konut finansmanı araçlarının ülkemizdeki konut (finansmanı) sorununun çözümünde etkili bir politika aracı olarak kullanılmasının mümkün olup olmadığı ve mevcut altyapının/koşulların bu amacı destekleyip desteklemediği analiz edilmektedir. Literatür taraması, karşılaştırmalı veri analizi ve olay incelemesinin esas alındığı inceleme-
miz sonucunda; ülkemizde piyasa mekanizmasına dayalı konut finansmanı de-
nemelerinin başarısız olmasının altında yatan başlıca nedenlerin; tasarım ve uy-
gulama yetersizlikleri ve finansal piyasalardaki yapısal eksikler/istikrarsızlıklar ol-
duğu sonucuna ulaşılmıştır. Başarısızlığın diğer bir nedeni ise; konut finansmanı
araçlarının özellikle alt/orta gelir grubu için fiyat erişebilirliği destekleyecek etki-
li teşvik/sübvansiyon sistemlerinden yoksun olmasıdır. 5582 sayılı Kanun çerçe-
vesinde öngörülen konut finansman sisteminin yeterince başarılı olamamasının
da altında yukarıdaki sorunların etkisi bulunmaktadır. Bu kapsamda, bir politika
önerisi olarak, ülkemizdeki piyasa mekanizmasına dayalı konut finansman siste-
minin küresel kriz dersleri ve başarılı ülke örneklerinde gözlenen teşvik/sübvansiyon sistemleri çerçevesinde yeniden tasarlanabileceği düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Konut finansmanı, Mortgage, küresel finansal kriz, konutta fiyata erişebilirlik.

Global Financial Crisis and Market-Based Housing Finance: An Assessment for the Turkey

Abstract

In this article, based on the past/current local housing finance initiatives, market conditions, national housing policy and lessons from global financial crisis, we examine whether market based housing finance system may provide efficient policy instrument to solve housing (finance) question of Turkey. We used literature review and data/case study analyses to examine research question. We conclude that market based housing finance initiatives in Turkey were generally unsuccessful. The reasons of the failure of development of affordable mortgage products through market based housing finance system may be summarized as: sub-optimal design of housing finance system/instruments/intermediaries, macro-economic instabilities and lack of efficient subsidy mechanisms. Moreover, Mortgage Law No. 5582, the latest market-based housing finance regulation in Turkey, seems also unsuccessful due to inherent/clear structural problems. Therefore, as a policy suggestion, we would like to emphasize that current Turkish market-based housing finance system requires a new design based on lessons from global financial crisis and also an efficient incentive structure.

Keywords: Housing finance, mortgage, global financial crisis, affordability.

Yener COŞKUN¹
Kürşat YALÇINER²

¹ Sermaye Piyasası Kurulu, Baş Uzman, ycoskun@spk.gov.tr

² Doç. Dr., Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü

Doktora tezi kapsamında hazırlanan bu çalışmada yer alan görüşler Yazar'a ait olup, Yazarın bağlantılı olduğu kurumların görüşlerini yansıtmamaktadır.