

## THE EVALUATION OF HOUSING INVESTMENT IN TURKEY DURING COVID-19 PERIOD WITHIN THE FRAMEWORK OF TOBIN Q

**İLKAY GÜLER**

ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ TAPU KADASTRO YÜKSEKOKULU  
EMLAK VE EMLAK YÖNETİMİ BÖLÜMÜ, Türkiye  
ilkay.guler@hbv.edu.tr

**YUNUS EMRE AYDINBAŞ**

ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ TAPU KADASTRO YÜKSEKOKULU  
EMLAK VE EMLAK YÖNETİMİ BÖLÜMÜ, Türkiye  
yunus.aydinbas@hbv.edu.tr

### **Abstract:**

The COVID-19 pandemic forced both countries and individuals to take extraordinary measures, and the usual flow of life has changed dramatically due to these measures. Public authority in Turkey has changed the business models of workplaces and educational institutions that people get service from and redesigned the functioning of public life with quarantine restrictions and curfews. To reduce the negative impact on the economy of the process, an advantageous mortgage loan package with the lowest interest rates and easy payment terms in the history of Turkey so far was launched On 1 June 2020 for construction and real estate sector which is one of the driving forces of Turkey economy. With this campaign carried out through public banks, housing sales increased by 68% in June, 55% in July and 35% in August compared to the same period of the previous year. Increasing demand for housing and investment purposes was accompanied by the rise in production costs and this brought about an increase in housing prices. In the current situation, in determining the profitability of housing investments, it is not sufficient to monitor the price increase only, it is also necessary to calculate and evaluate Q ratios within the framework of Tobin Q theory. The aim of this study is to investigate housing investments with Q ratios from March 2019 to October 2020, when the first COVID-19 case was seen. Monthly data for the period of 2019.03-2020.10 obtained from TCMB, TURKSTAT, Republic of Turkey Ministry of Treasury and Finance were used in comparison with the data of the same period of the previous year and building construction unit cost was separated monthly. As a result of the analysis; q ratio was calculated above 1 in all months; the month in which the q ratio had the highest coefficient was July for Izmir and Turkey in general, and October for Ankara and Istanbul.

**Keywords:** Covid-19, Tobin Q Theory, Housing Investment

**JEL Codes:** E44, E22, R21, R31

# TÜRKİYE'DE COVID-19 SÜRECİNDE GERÇEKLEŞEN KONUT YATIRIMLARININ TOBIN Q TEORİSİ ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

## Özet:

COVID-19 salgını gerek ülkeleri gerekse bireyleri olağanüstü tedbirler almaya mecbur etmiş ve tedbirler sebebiyle hayatın olağan akışında büyük çapta değişiklikler olmuştur. Türkiye'deki kamu otoritesi de insanların toplu halde hizmet aldıkları iş yerlerinin ve eğitim kurumlarının iş modellerini değiştirmiş, karantina ve sokağa çıkma kısıtlamaları ile kamusal hayatın işleyişini yeniden dizayn etmiştir. Bu sürecin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla, Türkiye ekonomisinin itici güçlerinden biri olan inşaat ve emlak sektörüne yönelik 1 Haziran 2020'de Türkiye tarihinde bugüne kadar açıklanan en düşük faizli ve kolay ödeme koşulları taşıyan cazip konut kredi paketi açıklandı. Kamu bankaları aracılığıyla yürütülen bu kampanyayla konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre Haziran'da %68, Temmuz'da %55 ve Ağustos'da %35 oranında artış gösterdi. Konut satış rakamları sadece barınma saikiyle yapılan işlemleri değil, aynı zamanda yatırım amacıyla yapılan alışları da kapsamaktadır. Barınma ve yatırım amacıyla artan konut talebine üretim maliyetlerindeki yükselişin eşlik etmesi konut fiyatlarında artışı beraberinde getirdi. Mevcut manzarada konut yatırımlarının kârlılığını belirlemede sadece fiyat artışının izlenmesi yeterli olmamakta, Tobin Q teorisi çerçevesinde Q rasyolarının hesaplanarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu çalışmada Türkiye'de ilk COVID-19 vakasının görüldüğü Mart 2019 ila Ekim 2020 dönemine ait konut yatırımlarının Q rasyoları ile incelenmesi amaçlanmaktadır. TCMB, TÜİK, Hazine ve Maliye Bakanlığı'ndan temin edilen 2019.03-2020.10 dönemine ait aylık veriler bir önceki yılın aynı dönemine ait verilerle karşılaştırmalı kullanılmış ve bina inşaatı birim maliyeti aylık olarak ayrıştırılmıştır. Analiz neticesinde; tüm aylarda q rasyosu 1'in üzerinde hesaplanmıştır; Türkiye geneli ve İzmir için q rasyosunun en yüksek katsayı taşıdığı ay Temmuz, Ankara ve İstanbul için ise Ekim ayı olmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Covid-19, Tobin Q Teorisi, Konut Yatırımı

**JEL Kodları:** E44, E22, R21, R31