

DO HOT MONEY MOVEMENTS DRIVE TURKEY'S HOUSING PRICES?

DOI: 10.17261/Pressacademia.2023.1703
PAP- V.16-2023(49)-p.230-231

Tuncer Yilmaz

Kafkas University, Susuz Vocational School, Department of Transport Services, Kars, Turkey.
yilmaz-tuncer@hotmail.com, ORCID: 0000-0001-8956-5814

To cite this document

Yılmaz, T. (2023). Do hot money movements drive Turkey's housing prices? PressAcademia Procedia (PAP), 16, 230-231.

Permanent link to this document: <http://doi.org/10.17261/Pressacademia.2023.1703>

Copyright: Published by PressAcademia and limited licensed re-use rights only.

ABSTRACT

Purpose- The aim of this study is to investigate the existence and extent of the impact of "hot money" inflows on Turkey's real estate market, which causes the expansion of the monetary base in the markets. The use of data specific to the Turkish market, which has an emerging market economy and where housing production and sales are significant as an important macroeconomic indicator in this market, where the right to acquire housing has been stretched to foreigners in recent years and where excessive short-term capital flows are preferred, reveals the importance of the study. For this purpose, the "Housing Price Index" indicators created by the CBRT to monitor price changes in the housing market were used to measure the situation of housing markets in Turkey in recent years and to measure the possible effects of short-term international capital inflows on real estate prices.

Methodology- As a method in the study, firstly, the changes in the monthly data between January 2010 and August 2022 belonging to both hot money and the Housing Price Index compared to the previous period were calculated, and then these data were seasonally adjusted. Then, the Dynamic Ordinary Least Squares (DOLS) method, which has the equation property of Cointegration Regression, was used to learn the existence and extent of the effect of hot money on real estate prices in the long term.

Findings- In the analysis, it was found that hot money had a significant effect on housing prices at the level of 5% ($p=0.012$). The results of the analysis provide evidence that hot money is an important factor in determining housing prices in Turkey.

Conclusion- The study found that due to the size of hot money and the fact that it is a short-term investment, it pulls real estate prices upwards and causes volatility. In addition, the results revealed that excessive liquidity caused by short-term international capital inflows drives the change in real estate prices by increasing it and that a long-term relationship between these two variables is evident.

Keywords: Hot money, housing price, dynamic ordinary least squares

JEL Codes: C32, C58, E44, G10,

TÜRKİYE'DE SICAK PARA HAREKETLERİ KONUT FİYATLARINI YÖNLENDİRİYOR MU?

ÖZET

Amaç- Bu çalışmanın amacı, piyasalarda parasal tabanın genişlemesine neden olan "sıcak para" girişlerinin Türkiye'nin emlak piyasası üzerindeki etkisinin varlığını ve boyutunu araştırmaktır. Yükselen bir piyasa ekonomisine sahip olan ve bu piyasada konut üretim ve satışlarının önemli bir makroekonomik gösterge olarak önemsendiği, son yıllarda yabancılara konut edinme hakkının esnetildiği ve aşırı miktarda kısa vadeli sermaye akımlarının tercih edildiği Türkiye piyasasına özgü verilerin kullanılması çalışmanın önemini ortaya koymaktadır. Bu amaçla, Türkiye'de konut piyasalarının son yıllardaki durumunu ölçmek ve kısa vadeli uluslararası sermaye girişlerinin emlak fiyatları üzerindeki olası etkilerini ölçmek için TCMB tarafından konut piyasasındaki fiyat değişimlerinin takip edilmesi amacıyla oluşturulan "Konut Fiyat Endeksi" göstergeleri kullanılmıştır.

Yöntem- Çalışmada yöntem olarak, öncelikle hem sıcak para hem de Konut Fiyat Endeksinde ait Ocak 2010-Ağustos 2022 arası aylık verilerin bir önceki döneme göre değişimleri hesaplanmış, daha sonra bu veriler mevsimsellikten arındırılmıştır. Sonrasında, uzun dönemde sıcak paranın emlak fiyatları üzerindeki etkisinin varlığını ve boyutunu öğrenmek için Eşbütünleşme Regresyonu (Cointegration Regression) denklem özelliğine sahip olan Dinamik En Küçük Kareler (Dynamic Ordinary Least Squares-DOLS) yöntemi kullanılmıştır.

Bulgular- Yapılan analizde, sıcak paranın konut fiyatları üzerinde %5 ($p=0,012$) düzeyinde anlamlı bir etkiye sahip olduğu tespit edilmiştir. Analiz sonuçları, sıcak paranın Türkiye'de konut fiyatlarını belirlemede önemli bir faktör olduğuna dair kanıtlar sunmaktadır.

Sonuç- Çalışmada, sıcak paranın büyüklüğü ve kısa vadeli bir yatırım olması nedeniyle emlak fiyatlarını yukarı yönlü çektiği ve oynaklığa neden olduğu görülmüştür. Ayrıca sonuçlar, kısa vadeli uluslararası sermaye girişlerinin neden olduğu aşırı likiditenin emlak fiyatlarındaki değişimi artırarak yönlendirdiği ve bu iki değişken arasında uzun dönemli bir ilişkinin belirgin olduğu ortaya konulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Sıcak para, konut fiyatları, dinamik en küçük kareler

JEL Kodları: C32, C58, E44, G10

REFERENCES

- Aizenman, J, Chinn, M. D, and Ito, H. (2010). The emerging global financial architecture: Tracing and evaluating new patterns of the trilemma configuration. *Journal of International Money and Finance*, 29(4), 615-641.
- Bahmani-Oskooee, M., & Ghodsi, S. H. (2018). Asymmetric causality between the US housing market and its stock market: Evidence from state level data. *The Journal of Economic Asymmetries*, 18, 215-232.
- Canbay, Ş, and Mercan, D. (2020). Türkiye’de konut fiyatları, büyüme ve makroekonomik değişkenler arasındaki ilişkinin ekonometrik analizi. *Journal of Management and Economics Research*, 18(1), 176-200.
- Çetin, A. C. (2021). Türkiye’de konut fiyatlarına etki eden faktörlerin analizi. *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 5(1), 1-30.
- Chen, N. K. (2001). Asset price fluctuations in Taiwan: Evidence from stock and real estate prices 1973 to 1992. *Journal of Asian Economics*, 12(2), 215-232.
- Çipe, B, and Aslan, A. (2022). Investigation of housing price index and BIST 100 stock market index in Turkey with Markov Switching Model. *Trends in Business and Economics*, 36(1), 109-114.
- Guo, F, and Huang, Y. S. (2010). Does “hot money” drive China's real estate and stock markets?. *International Review of Economics & Finance*, 19(3), 452-466.
- Quan, D. C, and Titman, S. (1999). Do real estate prices and stock prices move together? An international analysis. *Real Estate Economics*, 27(2), 183-207.
- Reinhart, C. M., & Reinhart, V. R. (2009, January). Capital flow bonanzas: An encompassing view of the past and present. In *Nber International Seminar On Macroeconomics*, 5(1), 9-62. Chicago: The University of Chicago Press.
- Su, C. W, Wang, Z. F, Nian, R, and Zhao, Y. (2017b). Does international capital flow lead to a housing boom? A time-varying evidence from China. *The Journal of International Trade & Economic Development*, 26, 851-864.
- Su, C., Yin, X, Tao, R, Lobont, O. R, and Moldovan, N. C. (2018). Are there significant linkages between two series of housing prices, money supply and short-term international capital?—Evidence from China. *Digital Signal Processing*, 83, 148-156.
- Tsai, I. C. (2015). Monetary liquidity and the bubbles in the US housing market. *International Journal of Strategic Property Management*, 19(1), 1-12.
- Tsai, I. C. (2017). The housing market and excess monetary liquidity in China. *Empirical Economics*, 53(2), 599-615.
- Wang, C. H, Hwang, J. T, and Chung, C. P. (2016). Do short-term international capital inflows drive China’s asset markets? *The Quarterly Review of Economics and Finance*, 60, 115-124.
- Wei, G. (2014). A study on the relation between hot money and Chinese Real Estate Price Index. *Journal of Business Administration Research*, 3(2), 74-76.
- Yin, X. C., Tao, R., Chai, K. C., & Su, C. W. (2020). A revisit on linkage of hot money, money supply and housing prices in China. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35(2), 617-632.