

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ VE TÜRKİYE UYGULAMASI

Aliye SEZER

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**ANKARA
2011**

Her hakkı saklıdır

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
SİMGELER DİZİNİ.....	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	viii
1. GİRİŞ	1
2. KAYNAK ÖZETLERİ.....	4
3. MATERYAL VE YÖNTEM.....	8
4. KONUT SORUNU VE TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN DURUMU.....	9
4.1 Konut Kavramı	9
4.2 Konut Sorunu	9
4.3 Türkiye'de Konut Piyasası.....	13
4.3.1 Konut talebi	13
4.3.1.1 Nüfus hareketleri, göç ve kentleşme	15
4.3.1.2 GSYİH ve gelir dağılımı	18
4.3.2 Konut üretimi	19
4.4 Konut Politikalarının Gelişimi.....	21
4.4.1 1923-1945 Dönemi.....	22
4.4.2 1945-1980 Dönemi	22
4.4.3 1980-2000 Dönemi.....	24
4.4.4 2000 Sonrası Dönem.....	27
5. KONUT FİNANSMANI VE DÜNYADA KONUT FİNANSMAN UYGULAMALARI.....	30
5.1 Konut Finansmanı.....	30
5.1.1 Doğrudan finansman sistemi.....	31
5.1.2 Sözleşme-mukavele finansman sistemi.....	32
5.1.3 Mevduat finansman sistemi.....	33
5.1.4 İpotek bankası sistemi	35
5.2 Mortgage Sistemi (İpotekli Konut Finansman Sistemi).....	37

5.2.1 Mortgage sisteminde kredi riskleri	39
5.2.1.1 Faiz oranı riski.....	40
5.2.1.2 Erken ödeme riski	41
5.2.1.3 Kredi riski.....	42
5.2.1.4 Likidite riski	43
5.2.1.5 Finansal riskler.....	44
5.2.1.6 Hukuki riskler	44
5.3. Dünyada Konut Finansmanı Uygulamaları	45
5.3.1 Gelişmiş ülkelerde konut finansmanı.....	45
5.3.1.1 ABD uygulaması.....	46
5.3.1.1.1 Konut piyasasının genel yapısı.....	46
5.3.1.1.2 Hukuksal ve vergisel düzenlemeler	50
5.3.1.2 İngiltere uygulaması	53
5.3.1.2.1 Konut piyasasının genel yapısı.....	53
5.3.1.2.1 Hukuksal ve vergisel düzenlemeler	55
5.3.1.3 Almanya uygulaması.....	57
5.3.1.3.1 Konut piyasasının genel yapısı.....	57
5.3.1.3.2 Hukuksal ve vergisel düzenlemeler	60
5.3.1.4 Danimarka uygulaması.....	61
5.3.1.4.1 Konut piyasasının genel yapısı.....	61
5.3.1.4.2 Hukuksal ve vergisel düzenlemeler	63
5.3.2 Gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanı	64
5.3.2.1 Brezilya uygulaması.....	66
5.3.2.2 Meksika uygulaması	69
5.3.2.3 Kolombiya uygulaması	74
6. TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMANI	77
6.1 Kurumsal Olmayan Konut Finansman Sistemi	78
6.1.1 Konut müteahhitleri	78
6.1.2 Konut kooperatifleri	79
6.1.3 Kişisel girişimler.....	79
6.2 Kurumsal Konut Finansman Sistemi.....	79
6.2.1 Türkiye Emlak Kredi Bankası.....	80

6.2.2 Yerel yönetimler	83
6.2.3 Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	84
6.2.4 Toplu Konut İdaresi (TOKİ)	85
6.2.4.1 Konut kredileri	87
6.2.4.2 Belediye projeleri kredileri	87
6.2.4.3 Şehit kredileri	88
6.2.4.4 Deprem kredileri	89
6.2.4.5 Restorasyon kredileri	89
6.2.5 Sosyal güvenlik kurumları	90
6.2.6 Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO)	92
6.3 Yeni Konut Finansman Sistemi	93
6.3.1 Türkiye’de 2000-2010 yılları arası seçilmiş makroekonomik göstergeler ve finans sektörünün yapısal durumu	95
6.3.2 Kurumsal ve yasal düzenlemeler	106
7. SONUÇ	115
KAYNAKLAR	123
EK 1 Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	129
ÖZGEÇMİŞ	146