

ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAPILAN TESPİT
İŞLEMLERİNİN ETKİNLİK VE VERİMLİLİK KAVRAMLARI AÇISINDAN
DEĞERLENDİRİLMESİ

İlhan YILDIRIM

Gayrimenkul Geliştirme Ve Yönetimi Anabilim Dalı

ANKARA
2016

Her hakkı saklıdır

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT	ii
TEŞEKKÜR	iii
KISALTMALAR DİZİNİ	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ	viii
1.GİRİŞ	1
2. KONUT SORUNU	6
2.1 Kuramsal Olarak Tanımlanması ve Dünyada Konut Sorunu.....	6
2.2 Konut Gereksinimi, Sunumu, Talebi ve Arzu	10
2.3 Konutun Ekonomik Boyutu, Finansmanı ve Yeni Dünya Düzeni.....	14
2.4 Türkiye’de Konut Sorunu	26
2.4.1 Türkiye’de konut stoku, ihtiyaç ve talep	28
2.4.2 Türkiye’de konut sunumu ve arzı; üretim, fiyat, maliyet	34
2.4.3 Türkiye’de konutun sosyo-ekonomik anlamı, yatırımlar ve konut piyasası.....	43
2.5 Bölüm Değerlendirmesi	48
3. KONUT POLİTİKASI	51
3.1 Konutun Politika Üretme Alanı Haline Gelmesi.....	51
3.2 Konut Politikasının Uygulama Araçları	54
3.3 Gelişmiş ve Geri Kalmış Ülkelerde Konut Politikaları	57
3.4 Türkiye’nin Konut Politikaları.....	61
3.4.1 Türkiye’de konut kooperatifçiliği politikası.....	73
3.4.2 Türkiye’de gecekondü politikası	78
3.4.3 Türkiye’de arsa politikası	83
3.5 TOKİ ve Son Dönemdeki Gelişmeler	87
3.6 Bölüm Değerlendirmesi	92
4. KONUT FİNANSMANI.....	96
4.1 Dünyada Konut Finansmanı: Modeller, Uygulamalar.....	96
4.2 Türkiye’nin Konut Finansmanı Geçmişi ve Kredilerin Gelişimi	106
4.3 Türkiye’de Bugünkü Konut Finansmanı ve Beklentiler	115
4.4 Türkiye’de Kendi İmkanlarıyla Konut Edinmesi Mümkün Olmayan Kesimler	122
4.4.1 Türkiye’de hanehalkı tüketim alışkanlıkları içinde konutun yeri	128
4.4.2 Türkiye’de hanehalkı gelirlerinin konut kredisi ödeyebilirlik kapasiteleri	133
4.5 Bölüm Değerlendirmesi	137
5. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....	141
KAYNAKLAR	153
EKLER.....	156

EK 1 Türel'in Konut Talebine Bağlı Belirlediği Sorun Alanları ve Göstergeleri	157
EK 2 Türel'in Konut Arzına Bağlı Belirlediği Sorun Alanları ve Göstergeleri....	158
EK 3 Keleş'e Göre Türkiye'de Konut Politikasının Gelişim Süreci Dönemselleştirmesi	159
EK 4 Peynircioğlu'na Göre Kalkınma Planlarının Önerdiği Konut Politikaları	160
EK 5 Miktar, Kişi, Bakiye Bazında Türkiye'de Bankalar Eliyle Kullanılan Tüketici Kredisi Kapsamındaki Konut Kredileri.....	161
EK 6 Türkiye'de Konut Tüketim Alışkanlığının Bazı Göstergeleri.....	162
ÖZGEÇMİŞ.....	163