

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKASININ BELİRLENMESİNDE
KREDİLERİN ETKİSİ VE DEĞİŞEN ROLÜ**

Musa KIZILTEPE

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**ANKARA
2011**

Her hakkı saklıdır

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
TEŞEKKÜR	iii
KISALTMALAR DİZİNİ	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ	viii
1. GİRİŞ	1
2. KAYNAK ÖZETLERİ.....	6
3. MATERYAL VE YÖNTEM.....	10
4. KURAMSAL TEMELLER.....	12
4.1 Konut ve Toplu Konut Kavramı.....	12
4.2 Türkiye'de Konut Piyasasının Gelişimi	17
4.3 Ankara'da Konut Piyasasının Gelişimi.....	21
4.4 TOKİ'nin Konut Piyasasındaki Rolü.....	24
4.4.1 TOKİ'nin idari yapısının değişimi ve mevcut idari yapısı.....	25
4.4.1.1 1984-2003 arası dönemde TOKİ.....	26
4.4.1.2 2003 sonrası dönemde TOKİ	27
4.4.2 Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın görevleri	32
4.4.3 TOKİ'nin konut üretme faaliyetleri.....	35
4.4.3.1 Toplu konut uygulamaları.....	35
4.4.3.2 TOKİ'nin diğer faaliyetleri	36
4.4.4 Krediler	37
4.4.4.1 Konut kredileri.....	37
4.4.4.2 Diğer krediler	38
5. SOSYAL KONUT VE LÜKS KONUT PARAMETRELERİ	41
5.1 Sosyal Konut ve Lüks Konut Kavramı	42
5.2 Sosyal Konut ve Lüks Konuttan Beklenen Özelliklerin İncelenmesi.....	44
5.2.1 Sosyal ve lüks konut kriterleri.....	46
5.2.1.1 Konutun maliyeti.....	46
5.2.1.2 Kullanılan malzemenin niteliği.....	47

5.2.1.3 Konutun metrekare cinsinden büyüklüğü.....	48
5.2.1.4 Konutun kullanıcıya sağladığı konfor.....	49
5.2.1.5 Güvenlik.....	49
5.2.1.6 Konutun sağlamlık ve zemin durumu.....	50
5.2.1.7 Konutun satış fiyatı.....	50
5.2.1.8 Peyzaj tasarımı.....	51
5.2.1.9 Konutun prestijli bir bölgede konumlanması.....	51
6. TOKİ'NİN ÜRETTİĞİ SOSYAL KONUT VE LÜKS KONUT PROJE ÖRNEKLERİNİN İNCELENMESİ.....	52
6.1 1980-2012 Yıllar Arası Dönemde Ankara'da Toplu Konut Projelerinin Yoğunlaştığı Alanlar.....	54
6.2 Örnek Projelerin İncelenmesi.....	61
6.2.1 Park Oran konutları.....	64
6.2.2 Turkuaz Vadisi konutları.....	69
6.2.3 Divan konutları.....	73
6.2.4 Yapracık konutları.....	77
6.2.5 Park Eymir konutları.....	81
6.2.6 Macunköy konutları.....	85
6.3 Örnek Projelerin Karşılaştırılması.....	87
7. DEĞERLENDİRME, SONUÇ VE ÖNGÖRÜLER.....	96
KAYNAKLAR.....	106
EKLER.....	109
EK Çevre ve Şehircilik Bakanlığı - Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ.....	109
ÖZGEÇMİŞ.....	116

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 Arzı	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