

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**YÜKSEK LİSANS SEMİNERİ**

**MORTGAGE SİSTEMİNİN KONUT TALEBİNE ETKİLERİ  
VE TÜRKİYE'DE UYGULANMASI**

**MEHMET ALİ ÖZDEM**

**DANIŞMAN: PROF. DR. AHMET ÖZÇELİK**

**TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİMDALİ**

**ANKARA  
2012**

İÇİNDEKİLER.....	1
1. GİRİŞ.....	1
2. KONUT FİNANSMANI VE GENEL OLARAK MORTGAGE SİSTEMİ.....	2
2.1 Mortgage Sisteminin Tarihsel Gelişimi.....	3
2.2 Konut Finansman Yöntemleri.....	3
2.2.1 Doğrudan finansman.....	3
2.2.2 Sözleşme yöntemi.....	3
2.2.3 Mevduat finansmanı yöntemi.....	4
2.2.4 İpotek bankacılığı sistemi .....	4
3. İPOTEĞE DAVALI KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ.....	8
3.1 Birincil İpotek Piyasası.....	8
3.2 İkincil İpotek Piyasası.....	9
4. TÜRKİYEDE KONUT İHTİYACININ SAYISAL ANALİZİ.....	10
4.1 Türkiye'deki Konut İhtiyacının Sayısal Gelişimi.....	10
4.2 Konut Sahipliğinin Gelişimi.....	12
4.3 Konut İhtiyacının Gelişimi.....	13
5. MORTGAGE SİSTEMİNİN KONUT TALEBİNE VE FİYATINA ETKİSİ.....	16
6. TÜRKİYE'DE MORTGAGE SİSTEMİNİN UYGULANMASI.....	20
6.1 Mortgage Başvurusunda Hangi Şartlar Aranır.....	22
7. SONUÇ.....	30
KAYNAKLAR.....	31