

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS SEMİNERİ

**TOKİ'NİN SOSYAL KONUT VE LÜKS KONUT PROJELERİNİN
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ AÇISINDAN İNCELENMESİ**

Hatice YILDIRIM

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**ANKARA
2011**

İÇİNDEKİLER

ŞEKİLLER DİZİNİ.....	iii
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	iv
1.GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Amacı.....	3
1.2 Çalışmanın Kapsamı.....	5
1.3 Çalışmanın Yöntemi	5
2.TÜRKİYE'DE VE ANKARA'DA KONUT PİYASASI.....	7
2.1 Türkiye'de Konut Piyasası Gelişimi.....	7
2.2 Ankara'da Konut Piyasası Gelişimi	11
3. TOKİ'NİN KONUT PİYASASINDAKİ ROLÜ	20
3.1 Konut ve Toplu Konut Kavramı	20
3.2 TOKİ' nin İdari Yapısının Değişimi ve Mevcut İdari Yapısı.....	25
3.2.1 1980-2003 arası dönemde TOKİ.....	26
3.2.2 2003 sonrası dönemde TOKİ	27
3.3 Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Görevleri.....	31
3.4 TOKİ'nin Konut Üretme Faaliyetleri.....	35
3.4.1 Toplu konut uygulamaları	35
3.4.2 Diğer faaliyetler.....	36
3.4.3 Krediler.....	37
3.4.3.1 Konut kredileri.....	37
3.4.3.2 Diğer krediler	38
4. SOSYAL KONUT VE LÜKS KONUT PARAMETRELERİ	41
4.1 Sosyal Konut ve Lüks Konut Kavramı.....	41
4.1.1 Sosyal ve lüks konuttan beklenen özelliklerin incelenmesi.....	42
4.1.2 Sosyal ve lüks konut kriterleri.....	44
4.1.2.1 Konutun maliyeti	45
4.1.2.2 Malzemenin niteliği.....	46
4.1.2.3 Metrekare cinsinden büyüklüğü.....	46
4.1.2.4 Kullanıcıya sağladığı konfor	47
4.1.2.5 Güvenlik.....	47

4.1.2.6 Saęlamlık, zemin durumu	48
4.1.2.7 Satış fiyatı	48
4.1.2.8 Peyzaj tasarımı	49
4.1.2.9 Prestijli bir bölgede bulunması.....	50
5 . TEZ KAPSAMINDA İNCELENEBİLECEK TOPLU KONUT PROJE ÖRNEKLERİ	51
6. SONUÇ VE DEęERLENDİRME.....	53
KAYNAKLAR	56
EKLER.....	58
Ek 1. TOKİ Konut Uygulamaları - Fotoęraflar.....	58