

ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

DOKTORA SEMİNERİ

KONUT FİNANSMANININ, GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
ARZ-TALEP ÇERÇEVESİNDE İNCELENMESİ

Üstün HATİPOĞLU

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

ANKARA
2015

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR DİZİNİ	iv
ŞEKİLLER DİZİNİ	v
ÇİZELGELER DİZİNİ	vi
1. GİRİŞ	1
2. DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜ VE KONUT FİNANSMANIN ARZ-TALEP AÇISINDAN İNCELENMESİ	3
2.1 Konut Finansmanına Genel Bakış	3
2.2 Konut Talebi ve Talebi Belirleyen Faktörler	8
2.3 Konut Arzı ve Konut Üretimini Etkileyen Sebepler	23
2.4 Türkiye'deki İpotekli Konut Kredileri	29
3. KONUT FİNANSMANINDA GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNİN ROLÜ	34
3.1 Dünyada Gayrimenkul Değerleme Süreci	34
3.2 Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi	36
3.2.1 Temel uygulamalar	36
3.2.2 Para ve sermaye piyasalarına yönelik uygulamalar	37
3.2.3 Borç verme amacına yönelik değerlemenin önemi	43
3.2.4 Taşınmaz değerlendirme yöntemleri	46
3.2.5 Taşınmazların türlerine uygun değerlendirme yöntemleri	46
3.2.6 Değerleme sisteminin analizi ve karşılaştırılması	48
3.2.7 Gayrimenkul değerlendirme sistemini olumsuz etkileyen faktörler	49
4. KONUT KREDİ SİSTEMİNDE KARŞILAŞILAN RİSKLER	51
4.1 Konut Yatırımcılarının Taşıdığı Risklerin Değerlendirilmesi	52
4.2 Hanehalkı ve Tüketici Açısından Risklerin Değerlendirilmesi	53
4.3 Kredi Kurumlarının Risklerinin Değerlendirilmesi	54
4.3.1 Faiz oranı riski	54
4.3.2 Erken ödeme riski	54
4.3.3 Kredi riski (temerrüt riski)	55
4.3.4 Likidite riski	56
4.4 Finansal Piyasalarda Risk Yönetimi	56
4.4.1 Kredi notu tespiti	56
4.4.2 Kredi kayıt büroları (KKB) verileri	57

4.4.3 İpotek ödemelerinin gelire oranı / kredi tutarının konutun değerine oranı	57
4.4.4 BDDK'nın risk yönetim standartları	58
4.4.5 Menkul kıymetleştirme.....	60
4.4.6 İpotek sigortası	60
4.5 Risklerin Genel Dağılımı	61
5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	64
KAYNAKLAR	67