

ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS SEMİNERİ

KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ DEĞERLEME VE DERECELEME  
ÇALIŞMALARI VE ETKİLERİ

İnan İŞILDAK

Danışman : Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

ANKARA

2009

## İÇİNDEKİLER

ŞEKİLLER DİZİNİ.....	iii
1. GİRİŞ.....	1
2. KONUT FİNANSMANI YAKLAŞIMLARI .....	3
2.1 Konut Finansman Kaynakları.....	4
2.1.1 Kurumsal dışı kaynaklar.....	4
2.1.2 Kurumsal kaynaklar.....	4
2.2 Kamu Finansmanı.....	6
3. KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ.....	7
3.1 Doğrudan Finansman.....	7
3.2 Mukavele Sistemi.....	7
3.3 Mevduat Finansman Sistemi .....	8
3.4 İpotek Bankası Sistemi.....	8
4. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE ÜLKE UYGULAMALARI .....	10
4.1 Amerika Birleşik Devletleri.....	10
4.1.1 Federal konut kredi bankaları .....	11
4.1.2 Federal konut idaresi.....	12
4.1.3 Federal ulusal ipotek birliği.....	12
4.2 Avrupa Yaklaşımı.....	13
4.3 Türkiye Konut Finansman Piyasası.....	15
4.3.1 Türkiye konut finansman sistemleri.....	17
5. DEĞERLEME SÜRECİ.....	19
5.1 Değerleme Kurumları.....	19
5.2 İpotekli Sigorta Şirketleri .....	19
5.3 Konut Finansman Sisteminde Skorlama.....	21
5.3.1 Ödeme gücü.....	21
5.3.2 Kredibilite.....	22
5.3.3 Teminat.....	22
5.3.4 Kefil.....	23
6. İPOTEKLİ KONUT PİYASASI.....	24
6.1 Birincil İpotek Piyasası.....	25

6.2 İkincil İpotek Piyasası.....	26
6.3 İpotek Düzenleme Süreci .....	26
6.4 Konut Finansman Kredi Riskleri.....	27
6.4.1 Kredi riski.....	27
6.4.2 Faiz oranı riski.....	27
6.4.3 Likidite riski.....	27
6.4.4 Satın alma gücü riski.....	28
6.4.5 Erken ödeme riski .....	28
6.4.6 Sistemin ürettiği diğer riskler.....	28
6.5 İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler – İDMK .....	29
6.5.1 Ödeme aktarmalı menkul kıymetler .....	30
6.5.2 Teminatlı ipotek yükümlülüğü .....	30
6.6 Türkiye Uygulamaları.....	31
7. 5582 SAYILI KANUN.....	34
8. SONUÇ.....	38
KAYNAKLAR.....	39