SUNUŞ

Türkiye'de gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme dönemine girmektedir. Bu gelişme dönemini şekillendirecek en önemli unsur ise kurulmakta olan yeni finansman sistemidir. Yeni konut finansman sistemi temel olarak tüketicilerin uzun vadeli ve uygun koşullarda kullanacakları konut kredileri ile konut sahibi olmasını amaçlarken, konut sektöründe konut talebi ve arzının piyasa koşulları içinde sağlıklı gelişmesine de katkı sağlayacaktır.

Yeni konut finansman sistemi uluslararası örneklerinde olduğu gibi etkin bir finansal aracılık mekanizması oluşturarak konut talebini, konut sektörünü ve gayrimenkul piyasalarını artan oranda şekillendirecektir. Yeni konut finansman sistemi ile konut ihtiyacı ve konut talebi karşılıklı olarak birbirini etkileyecektir.

Bu çerçevede yeni konut finansman sisteminin konut ihtiyacı ve konut talebine bağlı olarak gelişme potansiyelinin ortaya konulması için " Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015" çalışması hazırlanmıştır. Çalışmanın temel amacı kurulmakta olan yeni finansman sisteminin yaratacağı finansman olanakları ile bunun konut talebine etkilerine ilişkin 2015 yılına kadar olan dönem için öngörülerde bulunmaktır.

Bu amaca yönelik olarak hazırlanan çalışma dört bölümden oluşmaktadır. Çalışmanın ilk bölümünde Türkiye'de konut ihtiyacı ve konut talebine ilişkin olarak öngörülerde bulunulmaktadır. İkinci bölümde ise konut finansman sistemi ve gelişme potansiyeli ortaya konmaktadır. Çalışmanın üçüncü bölümünde ise konut finansman sistemi ile konut talebinin karşılıklı etkileşimi incelenmekte, 2015 yılına kadar olan dönem için öngörülerde bulunulmaktadır. Son bölümde ise konut finansman sisteminin gelişme öngörülerine bağlı olarak konut ve inşaat sektöründe büyüme potansiyeli ve bunun ekonomik büyümeye olan katkısı ortaya konulmaktadır.

Çalışmamız bu içeriği ile, gayrimenkul sektörü, konut sektörü ve başta bankalar olmak üzere yeni konut finansman sisteminin tüm taraflarına ve ilgili kamu otoritelerine bir gelişme öngörüsü sunmaktadır.

Çalışmamızın sektörünün tüm aktörleri için yararlı olmasını ve sektörün kurumsallaşma çabasına katkı sağlamasını dileriz.

DR. Can Fuat GÜRLESEL
2006, Aralık

İÇİNDEKİLER

I.BÖLÜM TÜRKİYE'DE KONUT İHTİYACI VE KONUT TALEBİ

GİRİŞ
I.1. DEMOGRAFİ VE NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ
I.2. TÜRKİYE'DE KONUT STOKU
I.3. TÜRKİYE'DE KONUT İHTİYACI 2015
I.4. TÜRKİYE'DE KONUT TALEBİNİ ETKİLEYEN UNSURLAR
I.4.1. HANE HALKI KONUT EĞİLİMLERİ VE ALIŞKANLIKLARI
I.4.2. HANE HALKI GELİRLERİ VE TASARRUFLARI

II. BÖLÜM KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE GELİŞME POTANSİYELİ 2015

GİRİŞ
II.1. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ VE KURUMSAL MEKANİZMALAR
II.1.1. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN GEREKÇELERİ VE AMACI
II.1.2. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN HUKUKİ VE KURUMSAL ÇERÇEVESİ
II.1.3. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN FİNANSAL MEKANİZMASI VE DEĞERLENDİRME
II.1.3.1. Konut Finansman Sisteminin Finansal Mekanizması
II.1.3.2. Yeni Konut Finansman Sistemi İle Finansal Mekanizması İçin Değerlendirme
II.1.4. KONUT FİNANSMANINDA ULUSLAR ARASI PİYASALAR

II.2. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN KAYNAK YARATMA POTANSİYELİ
II.2.1. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İÇİN ÇEVRE KOŞULLARI
II.2.2. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN KAYNAK YARATMA POTANSİYELİ İÇİN ÖNGÖRÜLER

III. BÖLÜM KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İLE KONUT TALEBİNİN KARŞILIKLI ETKİLEŞİMİ VE ÖNGÖRÜLER 2015

GİRİŞ
III.1. HANE HALKLARININ GELİR VE TASARRUF YAPILARI VE KREDİ KULLANMA KAPASİTELERİ İÇİN ÖNGÖRÜLER
III.2. YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNİN KREDİ KULLANDIRMA KAPASİTESİ VE KONUT TALEBİNE ETKİLERİ
III.3. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İLE KONUT TALEBİ ARASINDA ETKİLEŞİM VE TEMEL BULGULAR

IV. BÖLÜM YENİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İLE KONUT SEKTÖRÜNÜN GELİŞİMİ VE EKONOMİK BÜYÜMEYE KATKI