

GAYRİMENKULE DAYALI SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

PROF.DR. ALİ HEPŞEN

alihepsen@yahoo.com

Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış

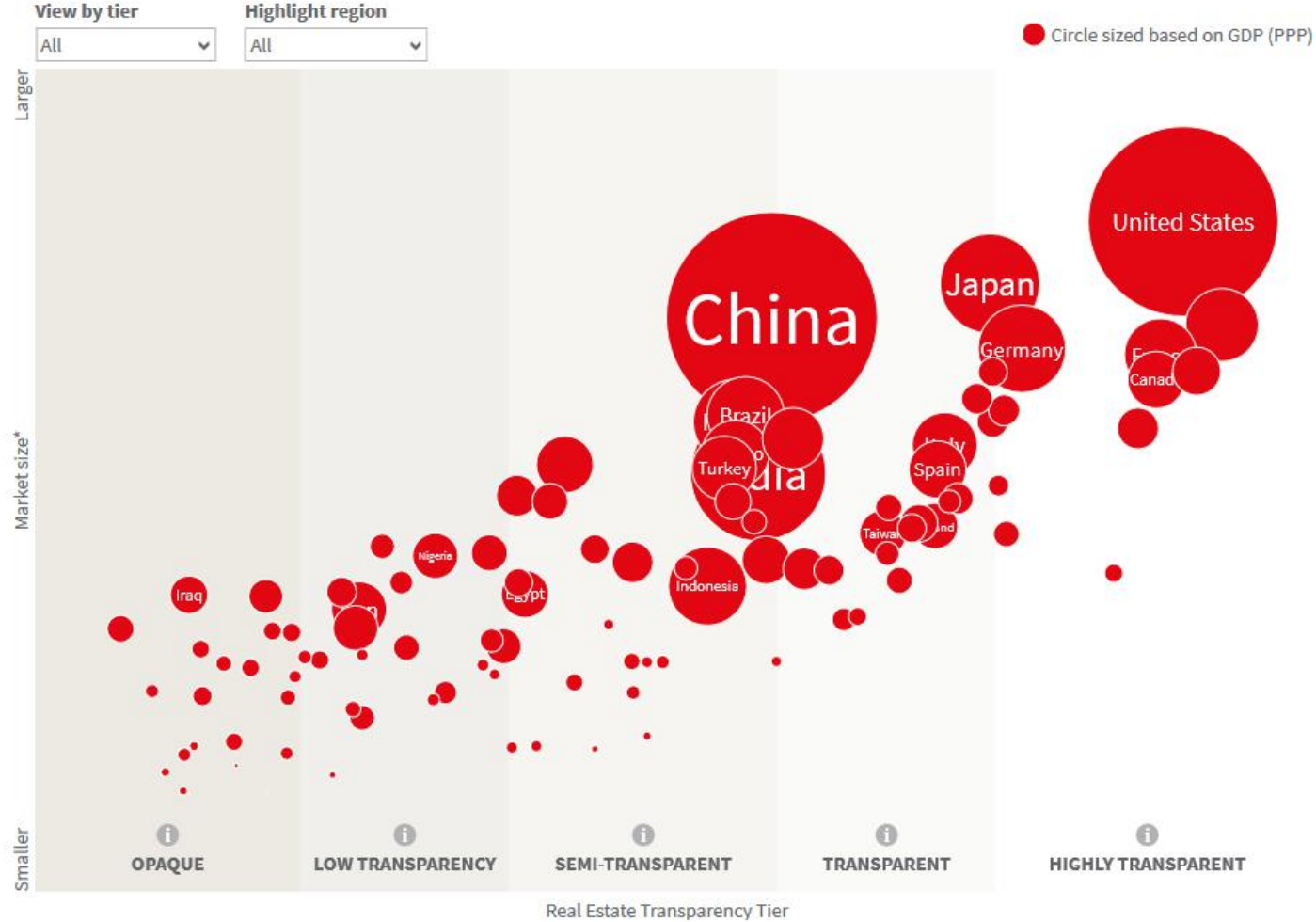
Gayrimenkul Piyasaları Şeffaflık Haritası

SORUN 1

ŞEFFAFLIK

Dünyada 41nci şeffaf ülke konumundayız, 2018 Yılı @ <http://www.jll.com/greti/rankings>

The universe of real estate transparency



Türkiye'de Konut Kredi Piyasalarının Gelişimi-Türkiye Konut Stoku

SORUN 2

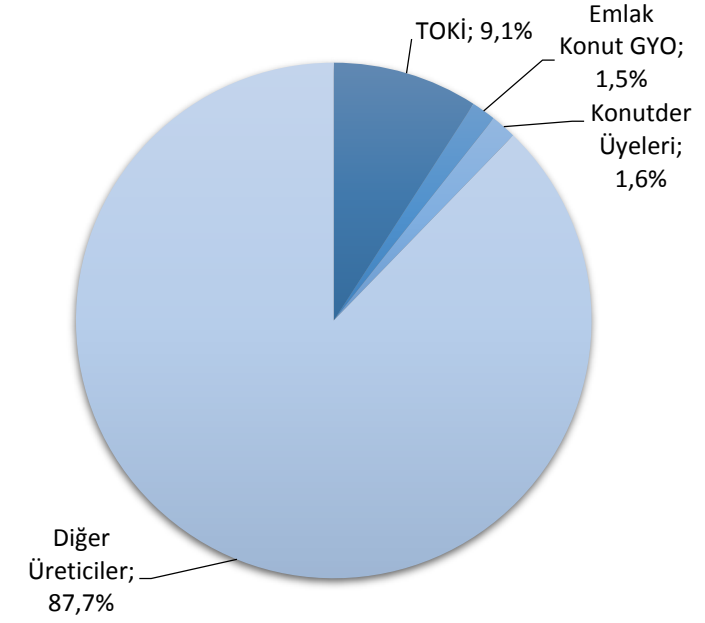
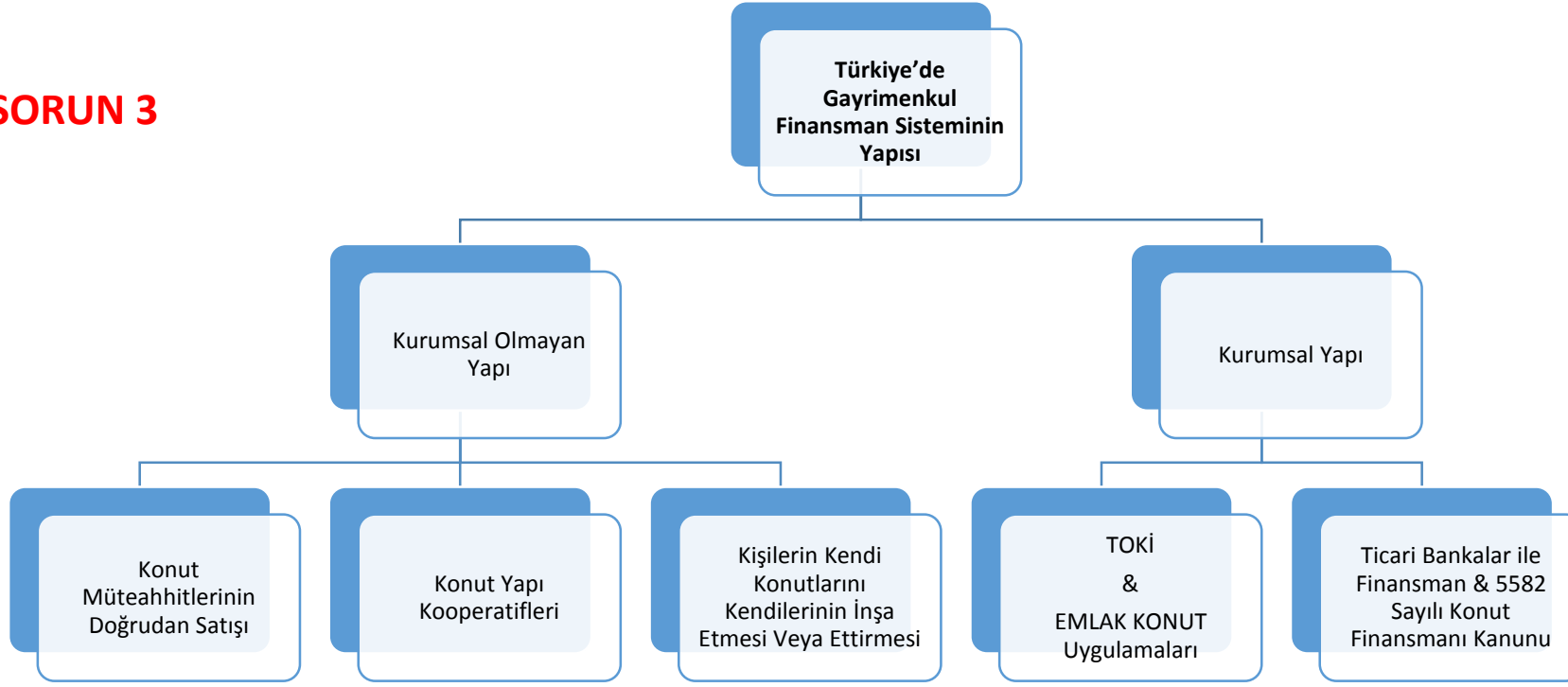
Göstergeler	Türkiye Geneli
Toplam Bina Sayısı	7.838.675
Toplam Konut (Daire) Sayısı	16.235.830
Kentsel Konut Sayısı (İl ve İlçe)	13.597.676
İnşaat Ruhsat İzni (İl ve İlçe)	8.566.428
Yapı Kullanım İzni (İl ve İlçe)	4.524.170
İnşaat Ruhsatı Sayısı/ Toplam Konut	% 62
Yapı Kullanım İzni/ Toplam Konut	% 33
Kullanım İzni/ İnşaat Ruhsatı İzni	% 54



KAYNAK: Bu veriler TÜİK'ten derlenmiştir

Türkiye'deki toplam konut stokunun yalnızca %8'i 2001 yılından sonra inşa edilmiştir ve toplam hane halklarının yaklaşık %22'si bu binalarda yaşamaktadır.

SORUN 3



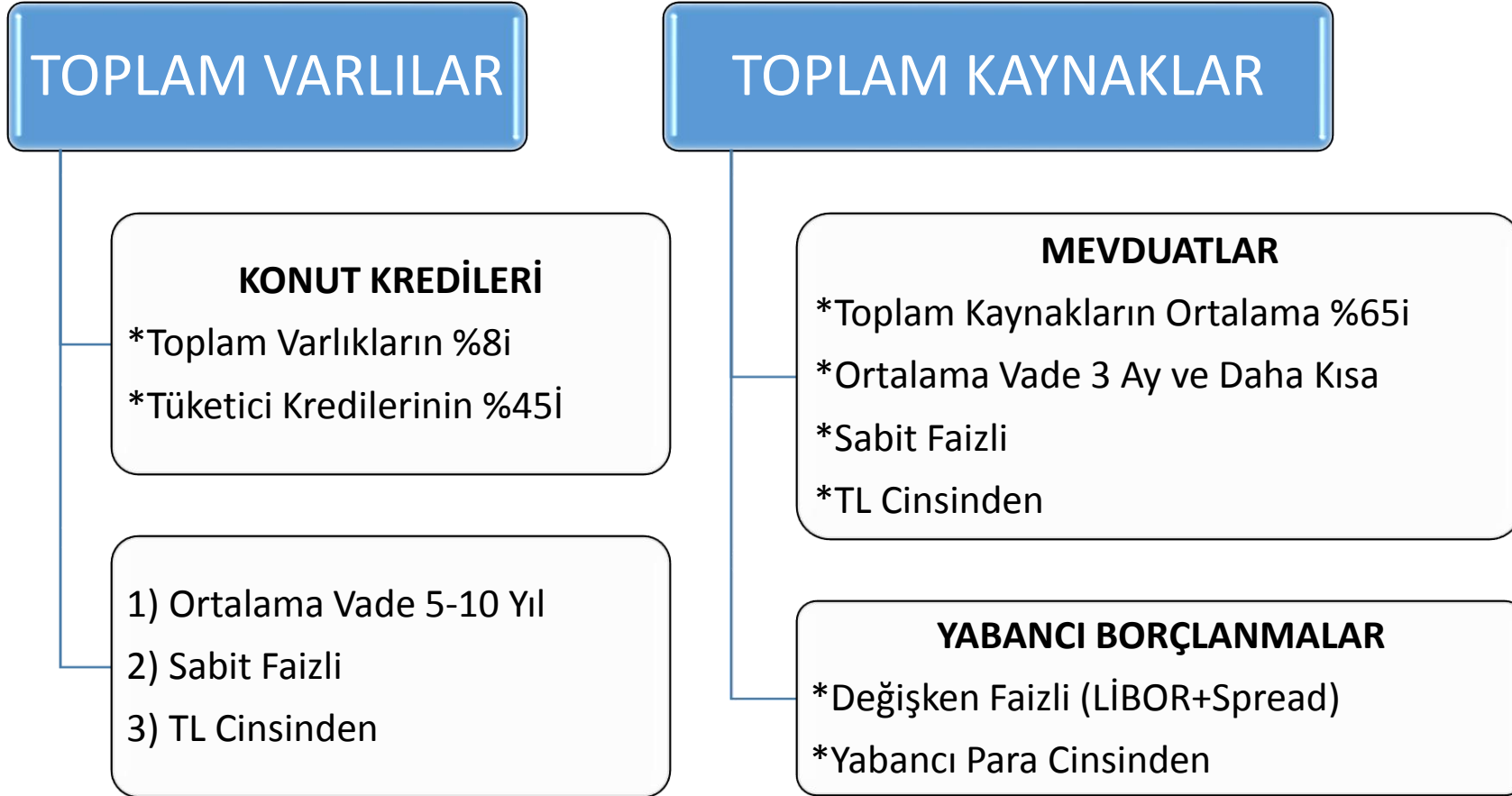
- Türkiye'de üretilen konutlarının yaklaşık %9'unu TOKİ ve %1,5'ini Emlak Konut GYO üretmektedir.
- Konutder üyesi 17 firma ise, TOKİ ve Emlak GYO ile yaptıkları projeler hariç, %1,6 oranında Pazar payına sahiptir.
- Pazarın geri kalan %87,7'lik kısmını ise, çoğunluğu 5-10 dairelik apartmanlar inşa eden küçük ölçekli firmalar oluşturmaktadır.

**Türkiye'de Konut Kredi Piyasalarının Gelişimi-
Türkiye'de Gayrimenkul Finansman Sisteminin
«Mevcut» Yapısı**

Türkiye'de Konut Kredi Piyasasının Gelişimi

Konut Kredileri Özelinde Banka Bilançosu

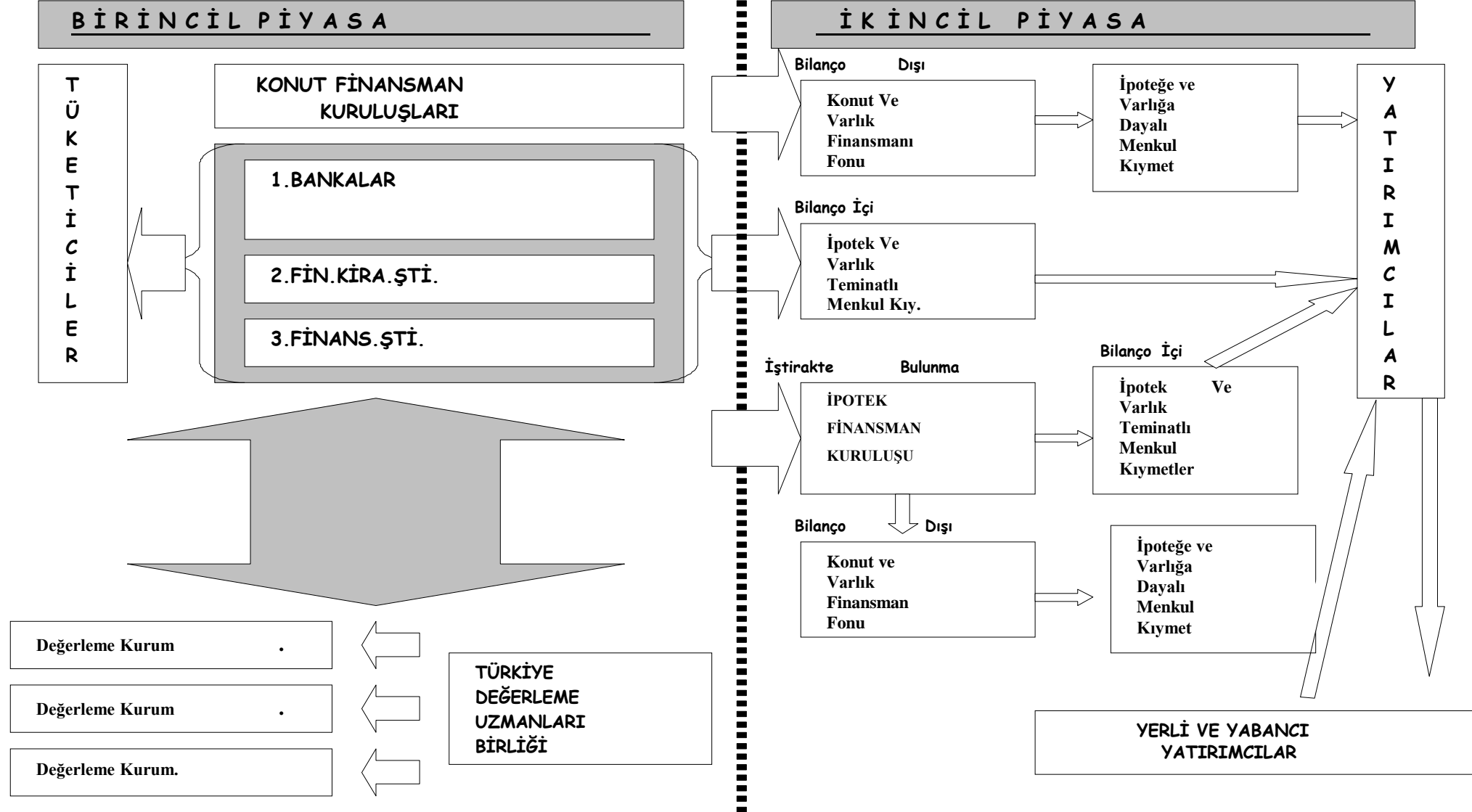
SORUN 4



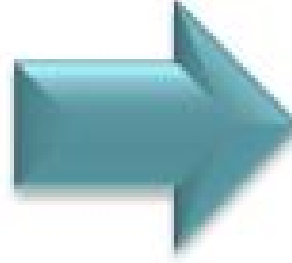
Vade Riski + Faiz Oranı Riski + Kur Riski → Menkul Kıymetleştirme (İkinci El İpotek Piyasası)

Türkiye'de Menkul Kıymetleştirme Uygulamaları

SORUN 5



**SERMAYE
YATIRIMLARI**

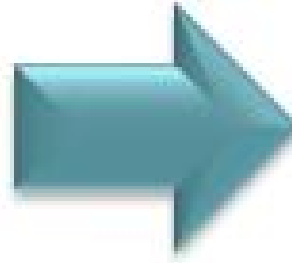


GYO
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

A-GYO
Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

GYF
Gayrimenkul Yatırım Fonları

**BORÇLANMA
ARAÇLARI**

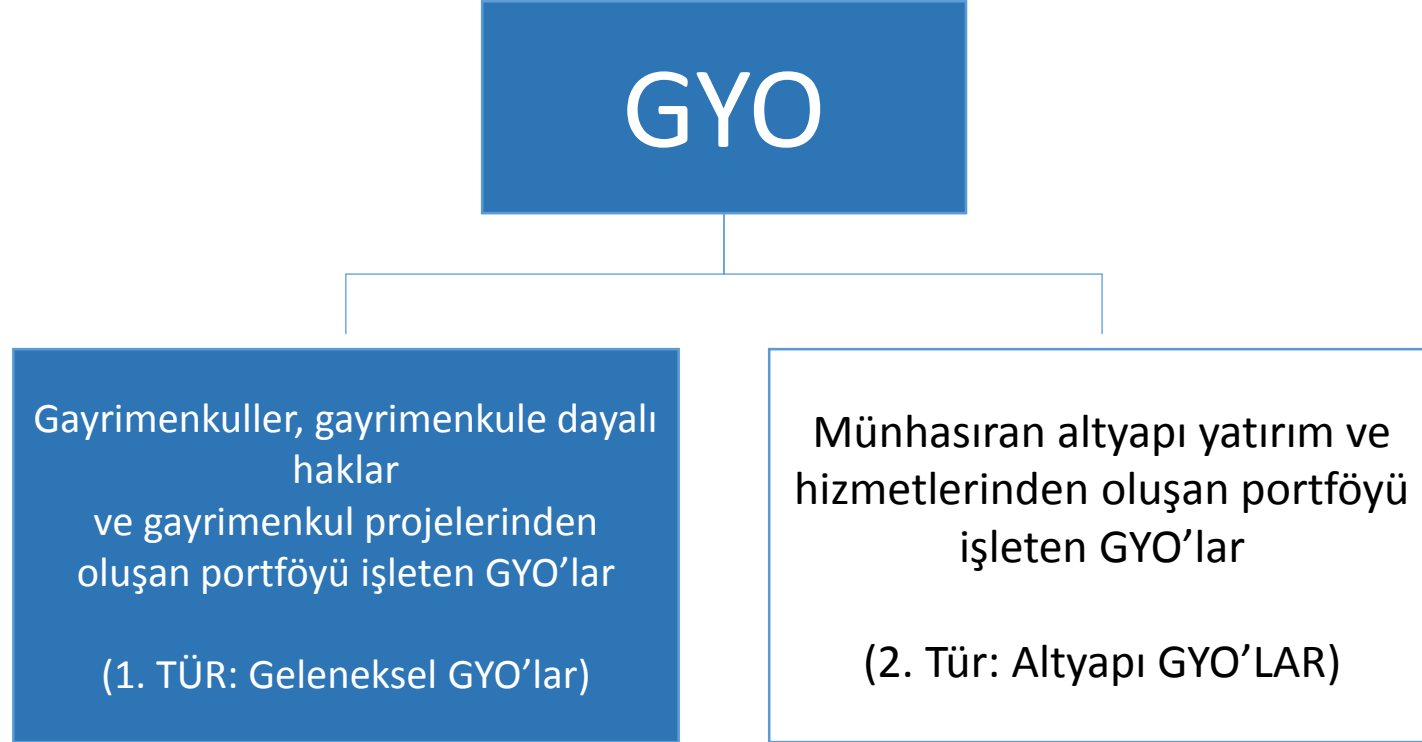


Sukuk
Kira Sertifikaları

Gayrimenkul Sertifikaları

Diğer Borçlanma Araçları
(Tahvil, Bono vb.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları



Sektördeki Başlıca Sorunlar

Borsadaki düşük işlem hacmi

(NAD)'in açıklanmasının zorunlu olmaması

Mevcut temettü politikası

Halka arzlarda yaşanan güven kaybı

Yetersiz yatırımcı ilişkileri

Sektörel verinin sağlıklı ve güvensiz olması

GYO'ların farklı portföy büyüklüğü ve çeşitliliğinde olması

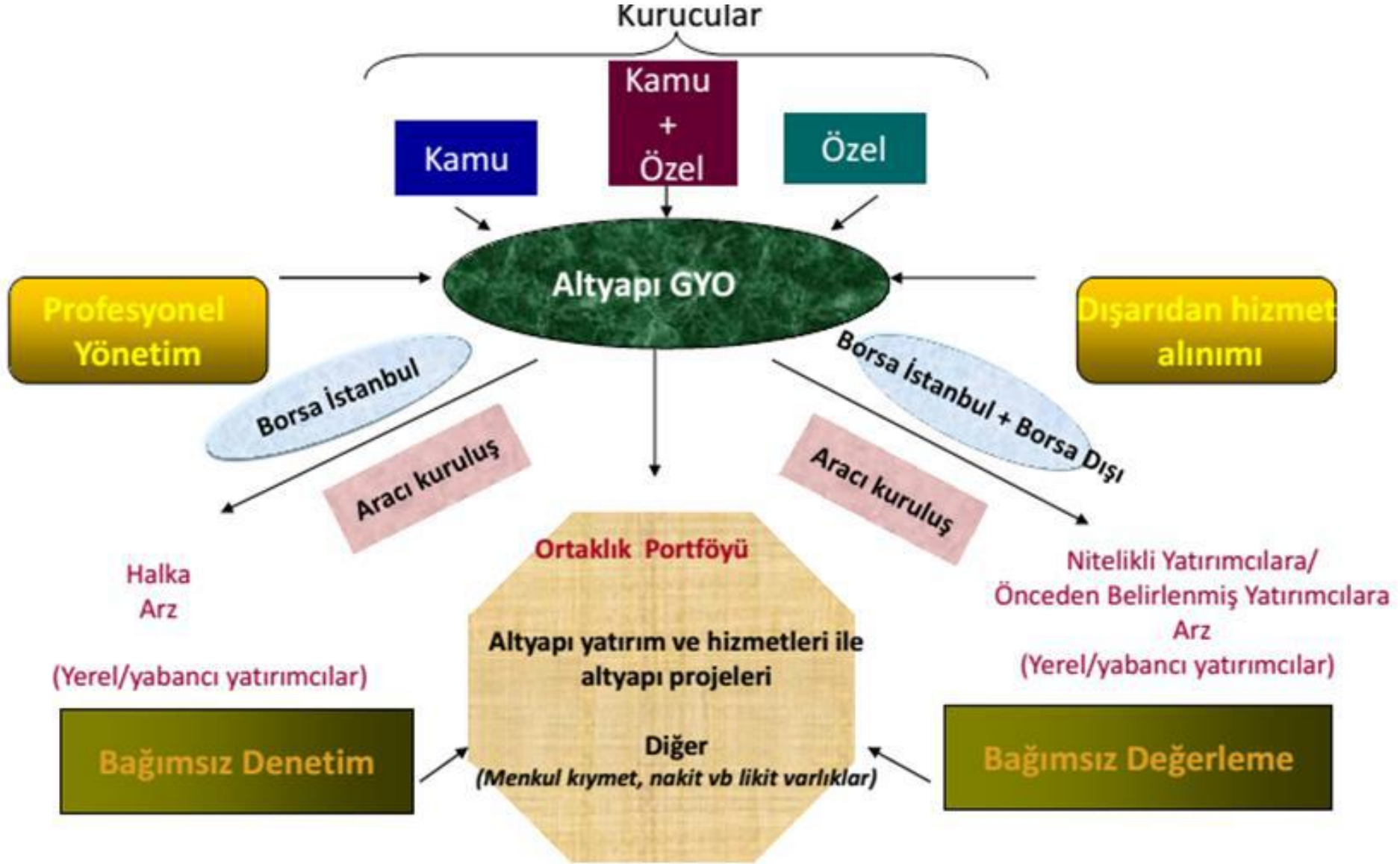
Regülasyon tarafındaki karışıklıklar

**GYO'ların
Yüksek İskonto ile
Piyasada İşlem
Görmesine
Neden Olmakta...**

ABD'deki GYO Uygulaması:

- Net karın en az %90'ının dağıtılması zorunluluğu
- Dağıtılan kar payının vergi matrahından düşülebilmesi
- Gelirlerin en az %75'inin kira gelirleri
- Aktifin en az %75 gayrimenkul yatırımı

ALTYAPI GYO GENEL YAPISI



GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI İLE FİNANSMAN

