



**GAYRİMENKUL  
PİYASALARI VE ANALİZLERİ  
2019-2020 BAHAR YARIYILI**

<b>Ders Kodu</b>	: GGY 446
<b>Ulusal Kredi (Tip)</b>	: 3 (Seçmeli)
<b>Sorumlu Öğretim Elemanı</b>	: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ Doç. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ
<b>E-mail</b>	: <a href="mailto:tanrivermis@ankara.edu.tr">tanrivermis@ankara.edu.tr</a> , <a href="mailto:aliefendioglu@ankara.edu.tr">aliefendioglu@ankara.edu.tr</a>

### **Amaç**

Gayrimenkul piyasaları ve gayrimenkul piyasalarındaki hareketliliğin ekonomik, sosyal ve kültürel boyutları, ekonomik kriz süreçlerinde gayrimenkul piyasalarındaki değişim, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, faaliyetleri ve hukuksal boyutları, gayrimenkul piyasalarına yön veren aktörler ve devletin piyasaya müdahale etme şekilleri, mortgage sistemi ve dünya gayrimenkul piyasasındaki yeri ve uygulanabilirliği, gayrimenkul kredilerinde kredi faiz oranları ve bu oranların saptanması, yabancı sermayenin ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi ve etkileri ile ilgili bilgi ve yorumlama yetisi kazandırmak amaçlanmaktadır.

### **Yöntem ve Teknik**

Bu ders yüz yüze eğitim ile verilmekte, sözlü anlatım ve tartışma tekniğiyle yürütülmektedir.

### **İçerik**

Gayrimenkul piyasa dönemleri ve analizleri: kriz, hızlı büyüme, durgunluk ve denge seviyelerinin analizi, fiyat-kira-değer analizleri ve ayarlamaları, yerel ve ülkesel gayrimenkul piyasalarında arz-talep analizleri, yatırım ekonomisi ve yatırımın geri dönüşü, klasik tek merkezli (monosentrik) ve çok merkezli (polisentrik) şehir teorisi, kentsel mekanlar ve modern şehir mekansal yapısı, çok merkezli iş yerleri, gelecekteki arazi kullanımı ve uzun vadeli kira/fiyat eğilimleri, arazi kullanımı ve kiralama kalıpları, 4Ç diyagramı ve analizi, talep ve/veya arz şokları, piyasa dalgalanmasının bozulması, gayrimenkul döngüsü: piyasa reaksiyonlarının tahmin edilmesi, ofis, endüstriyel pazarlar, konut ve tek kişilik piyasalar, gayrimenkul yatırımlarının değerlendirilmesi ve risk analizleri, dinamik yöntemlerin uygulamaları: karar ağacı analizi, reel opsiyon teorisi, şartlı tercihler analizi ve diğer yöntemler, beklenen getiri ve risk analizleri: ticari gayrimenkul piyasaları analizleri, marka konut, rezidans, AVM, ofis, karma gayrimenkuller ve diğer ticari taşınmaz piyasası uygulamaları, kiralama veya satın alma kararları, projenin piyasada özümseme süresi, rekabet ve pazarlama, arz ve talep analizi, yasal düzenlemelerin etkileri, etkin ve verimli kullanım, çevre sorunları ve sigorta incelemesi, gayrimenkul piyasası aktörleri: görevli ve yetkili kurumların tanımlanması,

yetki ve görevlerin analizi, görev ve yetki çalışmaları ve etkileri, küresel gayrimenkul piyasası, gayrimenkul piyasalarının yorumlanması ve ulusal ve küresel piyasa ilişkileri ve entegrasyonu, seçilmiş örnek olay analizleri.

### Çıktılar/Kazanımlar

- 1) Gayrimenkullerin satın alınması, kiralanması, satılması, devredilmesi ve yönetimi konularında beceri
- 2) Gayrimenkul piyasası ile ilgili yasal düzenlemelerde bulunan eksikliklerin tespit edilebilmesi ve bu eksikliklerin yorumlanarak revize edilmesi
- 3) Gayrimenkul edinimi için gerekli olan maddi kaynakların sağlanabilmesinde kullanılacak yöntemlerin neler olduğunun tespit edilmesi ve bu yöntemlerin analizi

### Haftalık Ders Planı

HAFTA	KONU
1	Gayrimenkul piyasa dönemleri ve analizleri: kriz, hızlı büyüme, durgunluk ve denge seviyelerinin analizi
2	Fiyat-kira-değer analizleri ve ayarlamaları
3	Yerel ve ülkesel gayrimenkul piyasalarında arz-talep analizleri
4	Yatırım ekonomisi ve yatırımın geri dönüşü
5	Klasik tek merkezli (monosentrik) ve çok merkezli (polisentrik) şehir teorisi
6	Kentsel mekanlar ve modern şehir mekansal yapısı
7	Çok merkezli iş yerleri, gelecekteki arazi kullanımı ve uzun vadeli kira/fiyat eğilimleri, arazi kullanımı ve kiralama kalıpları
8	Ara Sınav
9	4Ç diyagramı ve analizi, talep ve/veya arz şokları, piyasa dalgalanmasının bozulması
10	Gayrimenkul döngüsü: piyasa reaksiyonlarının tahmin edilmesi, ofis, endüstriyel pazarlar, konut ve tek kişilik piyasalar
11	Gayrimenkul yatırımlarının değerlendirilmesi ve risk analizleri, dinamik yöntemlerin uygulamaları: karar ağacı analizi, reel opsiyon teorisi, şartlı tercihler analizi ve diğer yöntemler
12	Beklenen getiri ve risk analizleri: ticari gayrimenkul piyasaları analizleri, marka konut, rezidans, AVM, ofis, karma gayrimenkuller ve diğer ticari taşınmaz piyasası uygulamaları
13	Kiralama veya satın alma kararları, projenin piyasada özümseme süresi, rekabet ve pazarlama, arz ve talep analizi, yasal düzenlemelerin etkileri, etkin ve verimli kullanım, çevre sorunları ve sigorta incelemesi
14	Gayrimenkul piyasası aktörleri: görevli ve yetkili kurumların tanımlanması, yetki ve görevlerin analizi, görev ve yetki çalışmaları ve etkileri, küresel gayrimenkul piyasası
15	Gayrimenkul piyasalarının yorumlanması ve ulusal ve küresel piyasa ilişkileri ve entegrasyonu, seçilmiş örnek olay analizleri.
16	Final Sınavı

## **Ders Kitabı**

## **Kaynaklar**

Gayrimenkul Deęerleme Esasları, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluđu Lisanslama Sınavları alışma Kitapları, Ali Hepřen, Ders Kodu 1014, Ekim 2014, İstanbul.

## **Deęerlendirme**

Ders notu %30 ara sınav, %80 final sınavı temelinde ham olarak belirlenecek, harf esaslı not verilmesinde derse devam durumu ve ödevler de dikkate alınarak işlem yapılacaktır. Dönem içinde her hafta yoklama alınacaktır. Öęrencinin dersten başarılı sayılabilmesi için en az 60/100 ve üstünde puan alması gerekmektedir.

## **NOT:**

- **Derse devam etmek zorunlu olup,** öğrencilerin final sınavına girebilmesi için Ankara Üniversitesi Yönetmelięi'nce kuramsal derslerin en az % 70'ine devam etmesi gerekmektedir.
- **Ödev ve raporlar;** final sınavı haftasından önce teslim edilmelidir. Teslim tarihinden sonra getirilen ödevler kabul edilmeyecektir. Ödevler tez yazım kılavuzuna göre hazırlanmalı, kaynak metin içinde ve metin sonunda tez yazım kılavuzunda gösterildiği gibi belirtilmelidir.

