

GGY309

GAYRİMENKUL YATIRIMLARI, PROJE GELİŞTİRME VE DEĞERLEME

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ
Ankara Üniversitesi UBF Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



YATIRIM KONUSUNUN TESPİTİ VE PROJE KARARI

- Proje hazırlama, uygulama ve sonuçlandırma, yoğun emek ve kaynak gerektiren bir faaliyettir. Yatırım fikri herhangi bir nedenle ortaya çıkabilir. Projelendirmeye başlamadan ilk aşamada yatırım fikrinin değerlendirilmesi gerekir.
- Projelerin istenen amaçlara ulaşabilmesi için, proje hazırlamaya geçmeden yatırım konusunun doğru bir şekilde saptanması ve projelendirme kararının ona göre verilmesi gerekmektedir. Bu proje öncesi çalışmalar “ön projelendirme” olarak tanımlanabilir.
- Her sektörde yatırımların değişik konuları kapsadığı bilinen bir gerçektir.
- Gayrimenkul yatırımları ve projeleri olduğuna göre, inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde yatırım konularının belirlenmesinde nasıl hareket edilmesi gerektiği ve alınacak kararları etkileyecek faktörlerin neler olacağı üzerinde durmakta yarar vardır.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



YATIRIM KONUSUNUN TESPİTİ VE PROJE KARARI

- Yatırımların makro ve mikro seviyede farklı anlamlar taşıdığı ve değişik amaçlara yönelik olduğu, daha önceki bölümde belirtilmiştir. Aynı şekilde yatırım kararlarının verilmesi de değişik seviyelerde farklılıklar gösterecektir.
- Makro düzeyde, milli veya bölgesel bir yatırım kararının verilmesi, her şeyden önce yatırımı gerçekleştirecek ve finanse edecek kuruluşun politikalarına bağlı kalmaktadır. Ayrıca, yatırım kararı alınırken bütün bu politikalar ve makro plan hedefleri yanında yatırım yapılacak bölgenin; (i) sosyo-ekonomik durumu, (ii) gayrimenkul piyasasının genel yapısı, (iii) alt sektörlerin durumu, (iv) geliştiricinin istek ve eğilimleri ile (v) ulaşım ve pazar olanakları gibi özelliklerine ilişkin bir ön incelemenin yapılması gerekmektedir.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



YATIRIM KONUSUNUN TESPİTİ VE PROJE KARARI

▪ Örneğin, uluslararası bir kalkınma fonundan veya bir yardımlaşma kurumundan Türkiye’de az gelişmiş bir il veya ilçede kentsel gelişme ve bölgenin kalkınması için A miktarında bir finansman olanağı sağlandığını kabul edelim. Bu durumda yatırımın kabaca çerçevesi, bölgesel kalkınma ve gayrimenkul piyasalarının modernize edilmesi olarak çizilmiş olsun. Bu aşamadan sonra bu yatırım kararının daha belirgin hale gelmesini, yatırım politikasını belirleyecek ve yatırımı yürütecek kurum veya kuruluşların, yatırım bölgesini ve yatırımın çerçevesini çizmesi ile gerçekleşir. **Bu belirleme işleminde göz önünde tutulması gereken konular şu şekilde özetlenebilir:**

▪ Tek amaçlı yatırım olabileceği gibi, çok amaçlı entegre bir yatırım da olabilir. Örneğin, yatırımın konut projesi geliştirilmesi gibi tek bir amaca yönelik olarak belirlendiğini kabul edelim. Buna göre, bu yatırımın gerçekleşeceği bölgenin veya bölgelerin belirlenmesi ikinci aşamada olacaktır. Bu bölgelerin seçiminde, bu bölgelerdeki konut varlığı ve gelişme düzeyleri vb. konular dikkate alınacaktır.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



YATIRIM KONUSUNUN TESPİTİ VE PROJE KARARI

- Proje, tümü ile bir karar süreci olduğuna göre, burada alınan karar bir ön karardır. Ancak, bir yatırım fikri değerlendirilmesi yapıldıktan sonra kesin bir yatırım kararı halini alacaktır.
- Yatırım konusunun belirlenmesi aşamasında yapılan yanlışlar, teknik açıdan çok iyi hazırlanmış projelerde bile, uygulama güçlükleri yanında beklenen sonuçların alınmasını da engellemektedir.
- Özellikle yabancı kaynaklı ve ulusal düzeyli projelerde, daha önceki bölümde de açıklandığı gibi, bu aşamada yapılan eksik ve hatalı değerlendirmeler, kesinlikle projelerin başarılarını etkilemektedir.
- Türkiye’de bunun sayısız örnekleri vardır.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



YATIRIM KONUSUNUN TESPİTİ VE PROJE KARARI

- Uygulama güçlükleri yanında, sonuçta proje amaçlarının tam olarak gerçekleşmemesidir.
- Firma düzeyinde yatırım yapma fikri bir rastlantı veya belirli inceleme ve araştırmalar sonucunda ortaya çıkabilir. Bu oluşumda araştırma ve yayım örgütlerinin ve özellikle de finansman kuruluşlarının yönlendirmesi etkili olabilir.
- Yapılacak yatırım için fikrin doğuşu ve bu fikrin olgunlaştırılıp belirli bir süzgeçten geçirilmesi ve olabilirliğinin araştırılması ise projeyi doğurur. Bu aşamada yayınlanmış olan veriler, kaynaklar veya kolayca derlenebilecek bilgilerden yararlanır. Burada yapılacak işlem, yatırım fikri için bir ön karar vermek ve bu fikrin gerçekte kapsamlı bir incelemeye hak kazanıp kazanmadığını ortaya koymaktır.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



YATIRIM KONUSUNUN TESPİTİ VE PROJE KARARI

- Örneğin, bir girişimcinin inşaat (yalıtım) malzemeleri üretimi yapmayı istemesi bir yatırım fikridir. Bu yatırım fikrinin doğuşundan sonra, bazı sorular belirecektir. Başka bir anlatımla kapsamlı projelendirmeye başlamadan bir takım soruların cevabını bulmak gereklidir.
- Yatırımın yaklaşık maliyeti nedir? Girişimcinin kendi öz kaynakları ve dışarıdan sağlayacağı mali olanaklar buna yeterli midir?
- Bu yatırımla ilgilenecek mali kuruluş ve finansman olanakları nelerdir?
- Yatırımın yapılacağı bölgede yatırım için gerekli hammadde ve işgücü var mıdır?
- Aynı bölgede, başka yalıtım malzemesi üreticileri var mıdır? Yaklaşık talep ve fiyat durumu nedir?
- İhraç olanakları var mıdır?
- Yatırım konusuyla ilgili kanun ve yönetmelikler nelerdir?
- Devletin bu yatırım dalında sağladığı kolaylıklar, verdiği öncelikler ve teşvik uygulamaları var mıdır?



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



YATIRIM KONUSUNUN TESPİTİ VE PROJE KARARI

- Yatırımın yapı ve özelliğine göre daha da çoğaltılabilecek olan bu soruları cevaplamak için yapılan ön inceleme ve analizler olumlu sonuçlar verirse, yatırım kararının projelendirilmesi işlemi başlamış olur. Bu şekilde de proje hazırlamanın ilk aşaması olan yatırım konusunun belirlenmesi ve projelendirme kararının verilmesi gerçekleşir.
- Açıklamalardan da anlaşılacağı gibi bu aşamada yapılan değerlendirmelerin proje raporunda yer alması gerekmez.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



KAYNAKLAR

Projelerinin Düzenlenmesi Değerlendirilmesi ve İzlenmesi, O. Güvemli, Atlas Yayın Dağıtım Yayın No:7, İstanbul, 2001.

Finans Matematiği, O. Yozgat, Marmara Üniversitesi Yayın No:436, İstanbul, 1986.

Finansal Piyasalar ve Finansman Teknikleri, G. Sayılğan, Turhan Kitabevi, Ankara, 2004.

Hisse Senetleri Piyasası Endeksleri, G. Sayılğan, Turhan Kitabevi, Ankara, 2005.

Mali Matematik, M. Şenel, Bilim ve Teknik Kitabevi Yayınları, Eskişehir, 1983.

Proje Hazırlama Tekniği, A. Erkuş ve E. Rehber, III. Baskı, A.Ü.Z.F. Yayınları No:1302, Ders Kitabı:377, Ankara, 1993.

Real Estate Investment Trusts Handbook, W.K. Kelly, American Law Institute, USA, 1989.

Yatırım Projelerinin Düzenlenmesi Değerlendirilmesi ve İzlenmesi, O. Güvemli, Atlas Yayın Dağıtım Yayın No:7, İstanbul, 2001



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS

