

GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME

- ❑ Karma kullanımlı yapılar ULI tarafından şu şekilde tanımlanmıştır: "Karma kullanım, üç ya da daha fazla gelir üreten kullanımın yer aldığı, kullanımların fiziksel ve fonksiyonel olarak entegrasyonunun sağlandığı ve genel plana uyumlu geliştirilen yapılardır".
- ❑ Kentlerde **akıllı büyümeyi sağlamak ve işlevsel kentsel mekanlar yaratmak** için yüksek yoğunluklu karma kullanımlı projeler tercih edilmiştir. Akıllı büyüme konsepti ile karma kullanımlı projelerin kamu, tasarımcılar ve geliştiriciler için popülerliği artmış ve farklı lokasyonlarda karma kullanımlı proje geliştirme için yeni fırsatlar ortaya çıkmıştır.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME

- Karma kullanımlı gayrimenkul projeleri, katma değer yaratması ve standart tek kullanımlı gayrimenkul projelerine göre daha iyi performans sağlamaları açısından zamanla yaygınlaşan ve popüleritesi artan bir kullanım biçimi olmuştur. Projede yer alan fonksiyonların kalitesi ve birlikte yarattıkları sinerji, kira değerlerini ve doluluk oranlarını artırmakta ve emilimi hızlandırmaktadır.
- Örneğin, perakende kiracıları, uyumlu ve tamamlayıcı kullanımlar tarafından oluşturulan artan müşteri trafiği ile birlikte daha yüksek kira ödemeyi kabul edebilmektedirler. Yine projede yer alan perakende, yemek ve eğlence alanları, konutlarda yaşayanlar ve otel kullanıcıları için cazip unsurlar haline gelmekte ve bu da projenin tercih edilebilirliğini artırmaktadır.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME

□ Karma kullanımlı projeler genel olarak 4 farklı biçimde gerçekleştirilmektedir. Bunlar;

➤ i. Karma kullanımlı proje, tek bir arsa üzerinde yükselen, iki ya da daha fazla fonksiyonun entegre edildiği, tek bir yüksek katlı bina olabilmektedir. Genellikle bu tip projelerin zemin katında perakende kullanımı, üzerinde ofis kullanımı ve ofis kullanımının da üzerinde konut ya da otel kullanımına yer verilmektedir.

➤ ii. Karma kullanımlı proje, tek bir arsa üzerinde, her birine farklı fonksiyonların yüklendiği birden fazla yüksek katlı yapıdan da oluşabilmektedir. Bu tip karma kullanımlı projelerde, genellikle ofis, konut ve otel blokları ile bu blokların altında perakende alanına yer verilir.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME

- iii. Bir diğer karma kullanımlı gayrimenkul projesi, yine tek bir arsa üzerinde olmak üzere, farklı az katlı yapıların kombinasyonu şeklinde olabilmektedir. Bu az katlı yapılara genellikle ofis ve konut fonksiyonu, zemin katlarına ise perakende fonksiyonu yüklenir.
- iv. Karma kullanımlı gayrimenkul projesi, tek bir arsa üzerinde geliştirilen yine zemin katı genellikle perakende, üst katları ise ofis ve konut fonksiyonları taşıyan orta yükseklikte bir yapı olarak da gerçekleştirilebilmektedir.
- Gayrimenkul geliştiricisinin anlayışı ve imkanlarına göre yukarıda bahsedilen dört karma kullanımlı proje tipi, her kent ve banliyöde inşa edilebilmektedir.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME

□ Karma kullanımlı bir projede, geliştiricinin arazi kullanım planı ve hedefleri arasında, yüksek arazi yoğunluğu, projede yer alan yüksek fiyatlı ünitelerin hızlı emilimi ve yüksek kar beklentisi yer almaktadır.

□ Karma kullanımlı gayrimenkul projesinin başarılı olabilmesi için aşağıdaki faktörlerin önemli olduğu tespit edilmiştir. Buna göre karma kullanımlı gayrimenkul projesi;

- i. Kamu sektörü de dahil edilerek,
- ii. Toplu taşıma olanaklarına yakın bir konumda,
- iii. İş merkezlerine, üniversite ve okullara ya da büyük eğlence merkezlerine yakın bir lokasyonda,
- iv. Banliyö yerine kentsel bölgelerde,
- v. Dikey yapılarla yer verilerek,
- v. Yüksek finansman ile geliştirilmelidir.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME

- Karma kullanımlı gayrimenkul projesi için parsellerin imar hakları ve çevre koşulları uygun mu?
- Kırmızı taralı parseller: Ticaret ile konut – ticaret alanları
- Sarı taralı parseller: konut alanı
- Geliştirme süresinde ilk işlem parselin oluşumu / edinim biçimi ile mevcut imar ve kullanım durumunun analizi



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME

- Amaç ve kısıt denklemlerinin tanımlanması
- Amaç Fonksiyonu
- $Z_{emin} = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n C_{ij} X_{ij}$
- Kapasite ve Talep Kısıtlılıkları:
 - $\sum_{i=1}^m X_{ij} = a_j$ tüm(j'ler için (j=1,2,.....n)
 - $\sum_{j=1}^n X_{ij} < b_j$ (tüm i'ler için) (i=1,2,.....n)
- Negatif olmama; $X_{ij} > 0$ (i=1,2,.....m)
- Burada; n: kullanım türü (j= 1,2, n), m: pazar yani talep merkezleri sayısını (i = 1,2,....., m), a_j : j'inci fabrikanın kapasitesini, b_j : i'inci pazanın talebini, X_{ij} : i'inci pazara j'inci fabrikadan gönderilecek mal miktarını, C_{ij} : i'inci pazara j'inci fabrikadan gönderilecek malın birim maliyet (üretim + taşıma).
- Z_{emin} : Minimize edilecek amaç fonksiyonunun değeri (toplam m yeti) temsil etmektedir.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME

- Gayrimenkul projeleri ile ilgili yatırım kararlarında sırasıyla ekonomik analiz, sektör analizi ve proje analizi yoluyla projenin türü ve zamanlaması belirlenir. Bu kapsamda yapılması gereken hedef pazarın ve talebin öngörülerek satış, işletme veya kiralama potansiyelinin belirlenmesidir.
- Projenin sonucunda oluşan nihai gayrimenkulün satış, işletme veya kiralama ile ilgili bir sözleşme yapılmışsa, bu proje ile ilgili riskleri azaltan ve finansmanı kolaylaştıran bir unsurdur.
- Birçok kez geliştirilmiş projeyi satmak, işletmek veya kiralamak daha fazla gelir sağlayabilir.
- Proje aşamasında bu alternatifler değerlendirilerek karar verilir. Detaylı teknik, mali, yasal ve pazarlamaya ilişkin değerlendirmelerden sonra proje bütçesi hazırlanır. Bu noktada kredinin vadesi, sermaye yapısı gibi hususlara karar verilmesi gerekmektedir.



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

