



ANKARA ÜNİVERSİTESİ
UYGULAMALI BİLİMLER FAKÜLTESİ



GAYRİMENKUL FİNANSMANI
2019-2020 GÜZ YARIYILI

Ders Kodu	: GGY489
Ulusal Kredi (Tip)	: 3 (Seçmeli)
Sorumlu Öğretim Elemanı	: Dr. Hüseyin YURDAKUL
E-mail	: hyurdakul@spk.gov.tr

Amaç

Öğrencilerini geleceğin girişimcileri olarak yetiştirmeyi esas alan Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Lisans Programı kapsamında okutulan Gayrimenkul Finansmanı dersinin konularını öğrencilerin teorik olarak elde edebilmelerine, gayrimenkul finansmanı problemlerini kolay çözümlenebilmelerine ve analitik düşüncelerine imkan sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. Bu çerçevede öğrencilere; hızla gelişen ve küreselleşen dünyada yönetim ve gayrimenkul yönetiminin temel kuralları teorik olarak ülke ve dünya şartlarına uygun şekilde verilmekte ayrıca kıt kaynakların en verimli şekilde kullanılmasının yolları gösterilmektedir.

Gayrimenkul finansmanı ile ilgili temel kavramlar ve yaklaşımlar, gayrimenkul finans terminolojisi, gayrimenkul yatırımı için finans analizi yöntemleri, para ve sermaye piyasaları, kurumları ve sermaye kaynakları, fon arzı ve talebi, finansal piyasalar: riskler ve getiriler, modern portföy yönetimi teorisi-gayrimenkul piyasalarına uygulamaları, gayrimenkul piyasalarında kredi kaynakları: ulusal ve uluslararası, kredi-maliyet-karlılık ilişkileri, uzun vadeli konut finansmanı sistemi, arazi yatırımları ve arsa geliştirme yatırımlarının finansmanı, finansman açısından gayrimenkul değerlendirme işlemleri ve işlevleri, nakit akımı analizi, bilgisayar ile modelleme, kredili yatırım ve pazarlık şekilleri, fizibilite çalışmaları, farklı şehirlerde ve arazi kullanımlarında bireysel projelerin finansı ve bilgisayar ile sayısal analizler, performans ölçümü ve değerlendirme, ve emlak piyasası sorunları hakkında bilgiye sahip olmaları beklenmektedir.

Yöntem ve Teknik

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

İçerik

14 haftalık ders süresi içerisinde aşağıda belirtilen konular ayrıntılı bir şekilde incelenecektir.

Dersin kapsamı:

- 1- Gayrimenkul Finansmanının Amacı ve Temel Kavramlar ile Yaklaşımlar,
- 2- Para ve Sermaye Piyasaları,
- 3- Gayrimenkul Finans Matematiği,
- 4- Modern Portföy Yönetimi Teorisi-Gayrimenkul Piyasalarına Uygulamaları,
- 5- Gayrimenkul Piyasalarında Kredi Kaynakları,
- 6- Kredi-Maliyet-Karlılık İlişkileri,
- 7- Uzun Vadeli Konut Finansmanı Sistemi,
- 8- Sabit ve Değişken Faizli İpotekli Konut Kredileri,
- 9- Finansçı Açısından Gayrimenkul Değerlendirme İşlemleri ve İşlevleri,
- 10- Nakit Akımı Analizi,
- 11- Kredili Yatırım ve Pazarlık Şekilleri,
- 12- Türkiye Gayrimenkul Piyasası Kurumları,
- 13- Türkiye Gayrimenkul Piyasası Menkul Kıymetleri,
- 14- Performans Ölçümü ve Değerlendirme,
- 15- Gayrimenkul Piyasalarında Riskler ve Sigorta Mekanizmaları,
- 16- Menkul Kıymetleştirme.

Çıktılar / Kazanımlar

Bu dersteki temel amaç, günlük hayatta ve iş dünyasının içinde her zaman önemli bir yatırım aracı olan gayrimenkullerin edinimi kapsamında finansmanına ilişkin kavramlar, sistemler ve kaynaklar hakkında öğrencilere kuramsal ve pratik bilgiler vermektir. Bu itibarla öğrenciler; gayrimenkul finansmanı, gayrimenkul yatırımlarının finansmanı, finansman kaynakları, gayrimenkul yatırımlarının performanslarının ölçümü, ülkemiz gayrimenkul piyasası kurumları ve menkul kıymetleri ve menkul kıymetleştirme gibi temel alanlarda bilgi kazanacaklardır. 14 haftalık ders süresi içerisinde ayrıca örnek finans problemleri ve çözümleri ile ilgili uygulamalar yapılacaktır.

Haftalık Ders Planı

HAFTA	TARİH	KONU
1	17.09.2019	Gayrimenkul finansmanın amacı ve temel kavramlar
2	24.09.2019	Para ve sermaye piyasaları
3	01.10.2019	Finansal piyasalar: Riskler ve getiriler
4	08.10.2019	Gayrimenkul piyasaları
5	15.10.2019	Modern portföy yönetimi teorisi-Gayrimenkul piyasalarına uygulamaları
6	22.10.2019	Gayrimenkul piyasalarında kredi kaynakları
7	29.10.2019 (*)	Uzun vadeli konut finansmanı sistemi
8	05.11.2019	Ara sınav , Sabit ve değişken faizli ipotekli konut kredileri
9	12.11.2019	Sabit ve değişken faizli ipotekli konut kredileri
10	19.11.2019	Sabit ve değişken faizli ipotekli konut kredileri
11	26.11.2019	Türkiye gayrimenkul piyasası kurumları ve menkul kıymetleri
12	03.12.2019	Türkiye gayrimenkul piyasası kurumları ve menkul kıymetleri
13	10.12.2019	Gayrimenkul piyasalarında riskler ve sigorta mekanizmaları
14	17.12.2019	Menkul kıymetleştirme
15	24.12.2019	Menkul kıymetleştirme, Final sınavı

Ders Kitabı

Gayrimenkul Finansmanı, Kürşat Yalçın, Detay Yayınları, Ankara

Kaynaklar

Gayrimenkul Finansmanı, Nurgün Komsuoğlu, Seçkin Yayınları, İstanbul
Gayrimenkul Piyasaları ve Finansmanı, Ali Hepşen, Literatür Yayınları, İstanbul

Değerlendirme

Ders notu %40 ara sınav, %60 final sınavı temelinde ham olarak belirlenecek, harf esaslı not verilmesinde derse devam durumu ve ödevler de dikkate alınarak işlem yapılacaktır. Öğrencinin dersten başarılı olabilmesi için en az 60/100 ve üstünde puan alması gerekmektedir.

Not: Derse devam etme zorunlu olup, öğrencilerin final sınavına girebilmeleri için Ankara Üniversitesi Yönetmeliği'nce kuramsal derslerin en az %70'ine devam etmesi gerekmektedir.

Ödev ve raporlar; final sınavı haftasından önce teslim edilmelidir. Ödevler tez yazım kurallarına göre hazırlanmalı, kaynak metin içinde mutlaka gösterilmelidir.