



**BORSA
İSTANBUL**

Gayrimenkullerin Finansa Kazandırılması

**Dr. Aydın Seyman,
Borsa İstanbul A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı**

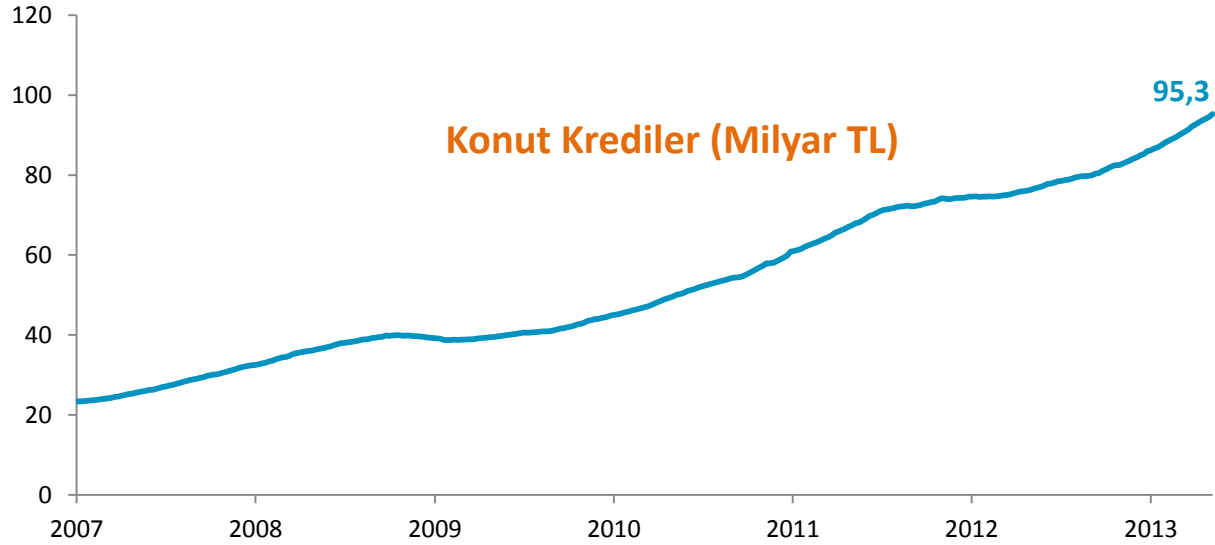
28 Mayıs 2013, GYODER Sektör Buluşması

Sunum Özeti

- 1. Türkiye’de Gayrimenkul Yatırımları**
- 2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**
- 3. Sermaye Piyasası Kanunu ve Yeni Düzenlemeler**
- 4. Kira Sertifikaları (Sukuk)**
- 5. Gayrimenkul Sertifikaları**



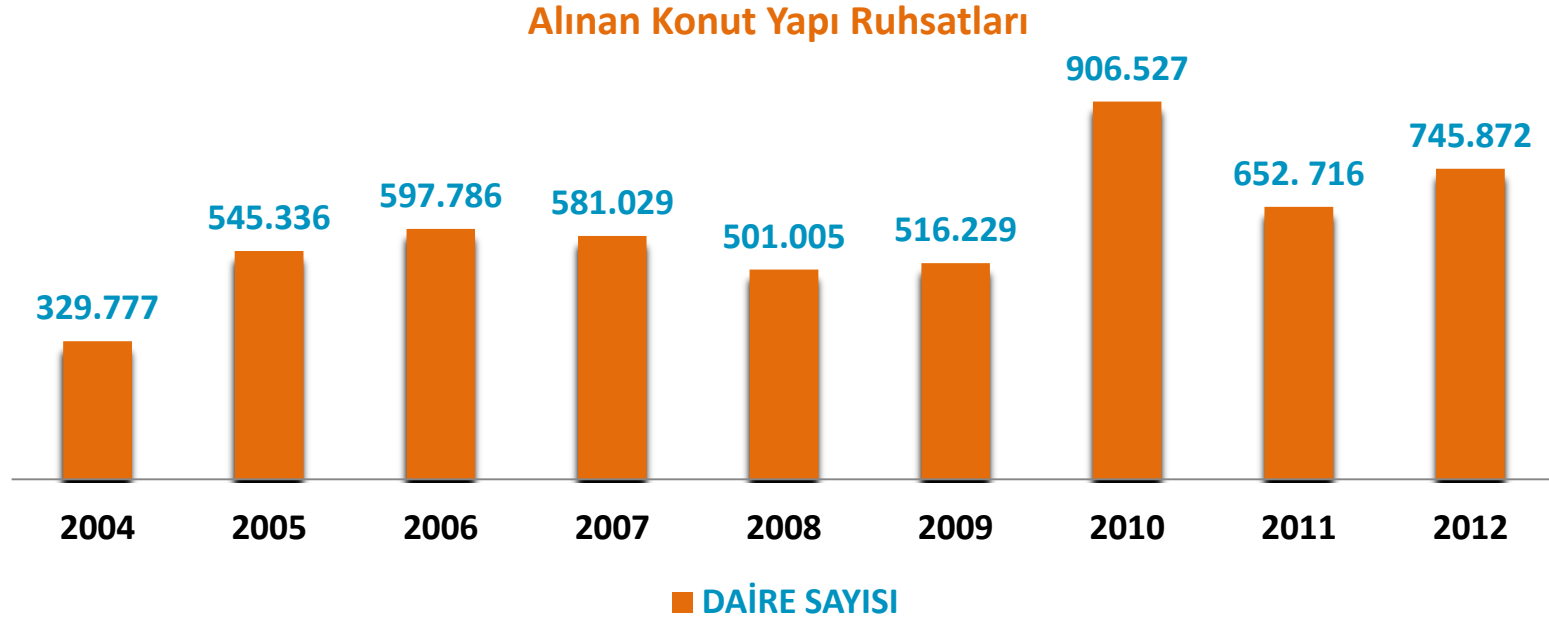
Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü Gelişiyor



Konut Kredileri 2007-2012 yılları arasında ortalama % 22 büyüme kaydetti



Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü Gelişiyor



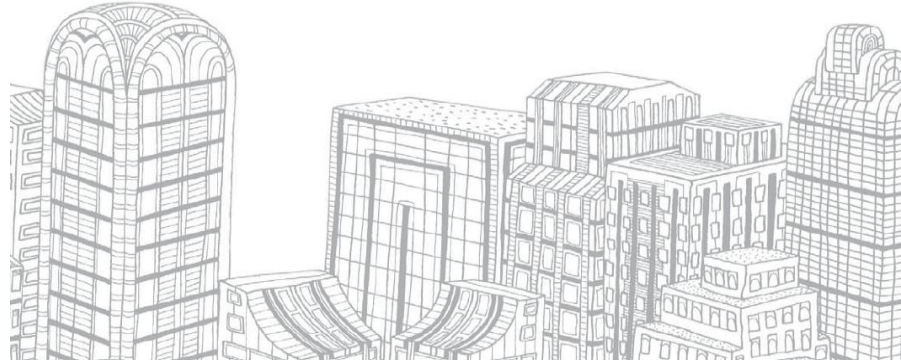
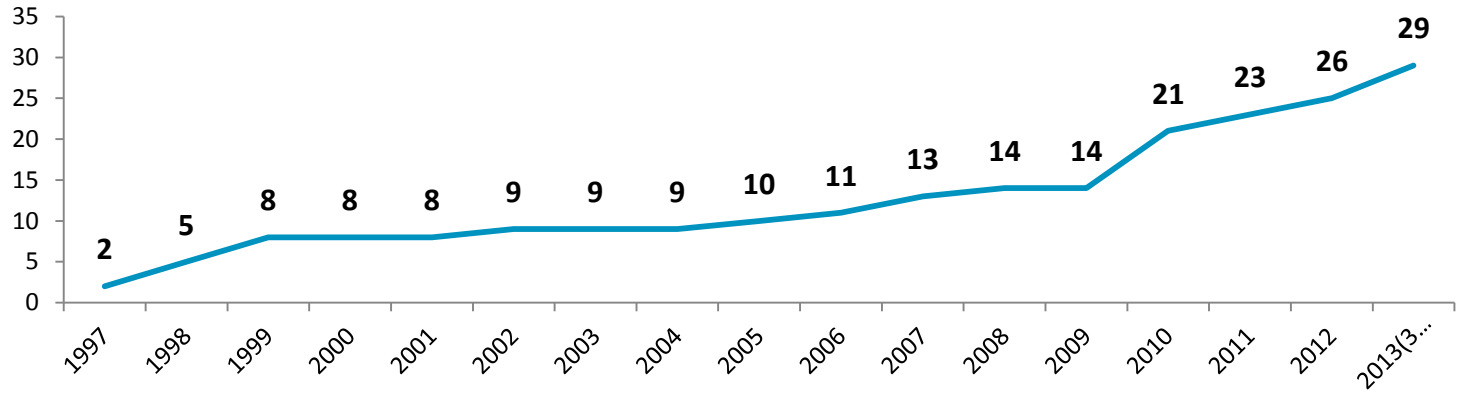
- 2012 yıl sonu itibariyle, yapı ruhsatı verilen daire sayısı yıllık % 14,3 artışla 745,8 bin oldu.
- GSYH %2.2 büyürken, İnşaat sektöründe son çeyrekte % 1,5; gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektöründe % 6,6 büyümeye gerçekleşti.



Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) Gelişimi

- GYO portföy değerleri 2012 sonunda % 35 artış kaydetti

Borsada İşlem Gören GYO Sayısı



Türkiye GYO Potansiyeli

- PwC “Emerging Trends in Real Estate” 2013 raporunda İstanbul’un gayrimenkul açısından önemli potansiyele sahip olduğu belirtiliyor
- Avrupa geneli anketinde İstanbul en çok gelişme beklenen Avrupa şehri (1: En yüksek, 5: En düşük)



Exhibit 3-4
Expectations Regarding Amount Invested, Rents
and Capital Values for 2013

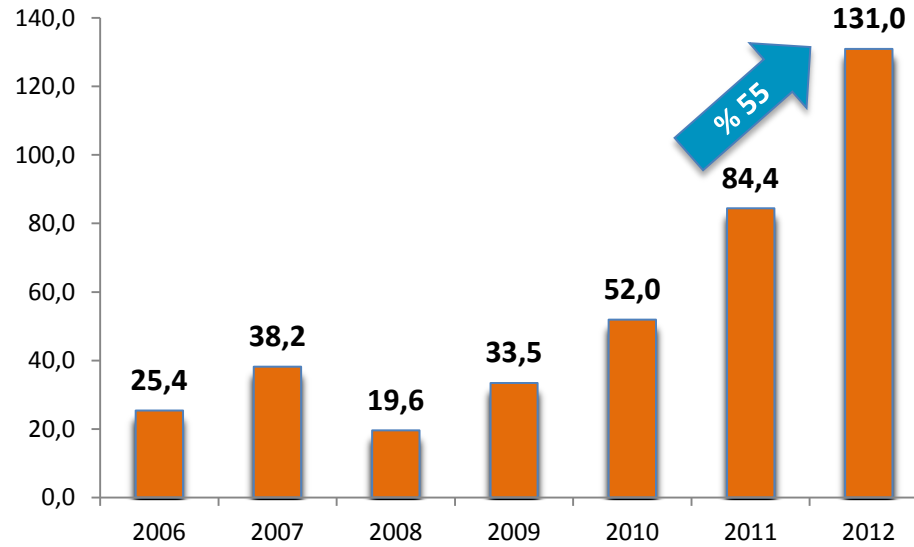
	Amount Invested	Rents	Capital Values
1 Istanbul	2.19	2.31	2.26
2 Zurich	2.37	2.80	2.84
3 Munich	2.46	2.63	2.58
4 Hamburg	2.54	2.63	2.68
5 London	2.55	2.70	2.84
6 Warsaw	2.60	2.64	2.71
7 Paris	2.65	3.17	3.14
8 Stockholm	2.65	2.86	2.77
9 Copenhagen	2.67	2.95	3.06
10 Moscow	2.67	2.79	2.78
11 Frankfurt	2.68	2.93	2.93
12 Helsinki	2.71	3.06	3.18
13 Dublin	2.75	3.05	3.30
14 Vienna	2.79	3.06	2.94
15 Brussels	2.79	3.19	3.19
16 Prague	2.94	3.26	3.32
17 Edinburgh	3.05	3.30	3.30
18 Lyon	3.13	3.35	3.32
19 Athens	3.21	3.63	3.83
20 Milan	3.28	3.50	3.55
21 Amsterdam	3.28	3.46	3.64
22 Berlin	3.37	2.47	2.55
23 Madrid	3.41	3.65	3.78
24 Barcelona	3.50	3.62	3.83
25 Budapest	3.55	3.74	3.73
26 Rome	3.56	3.52	3.68
27 Lisbon	3.65	3.74	3.95

■ Increase ■ Stay the same ■ Decrease



Yeni Finansman Yöntemleri: Sukuk

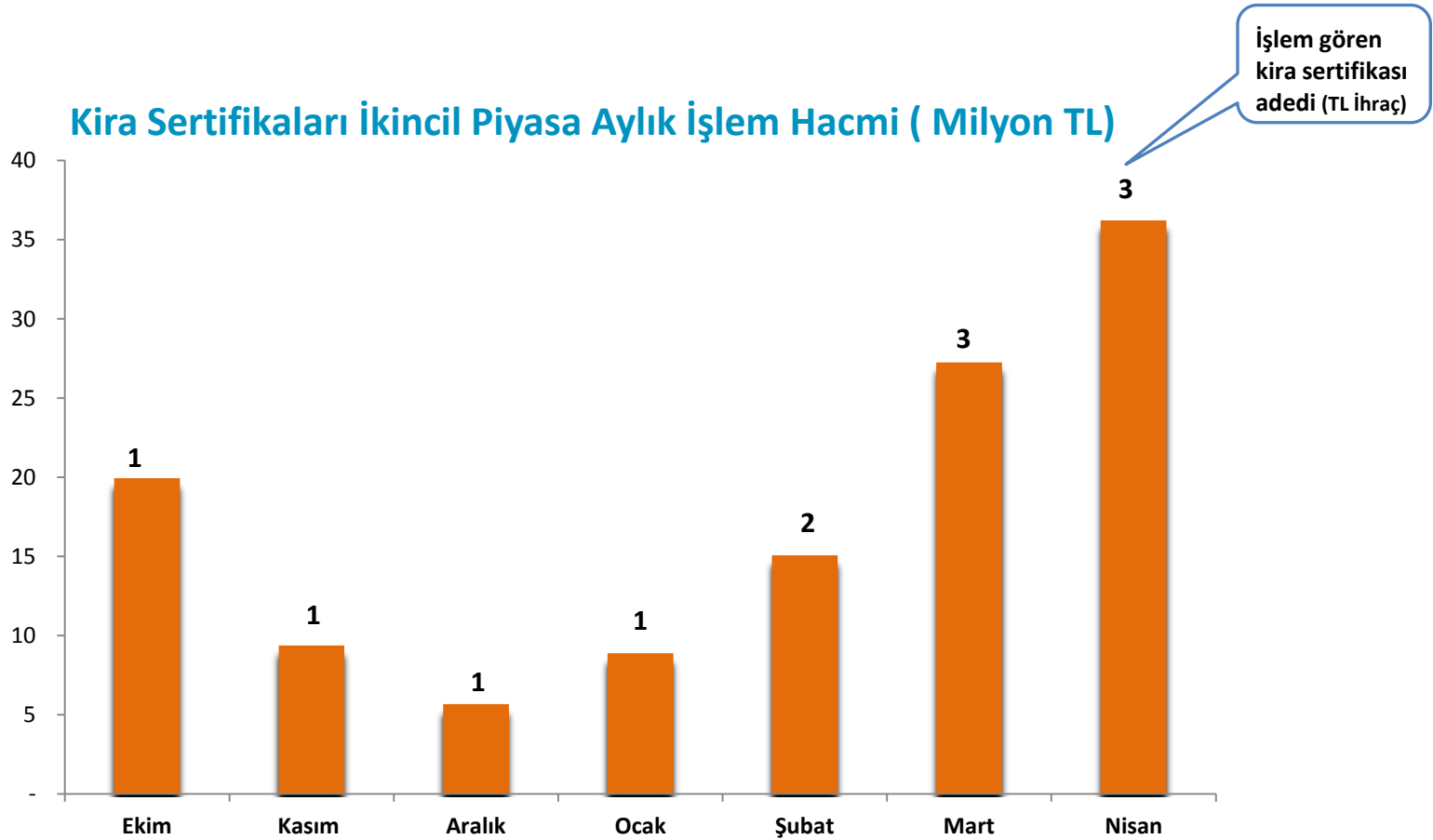
- Global sukuk ihracı 2012 yıl sonunda 131 milyar ABD dolarına yükseldi



Sources: Zawya Sukuk Monitor, Islamic Financial Information Service



İkinci El İşlemler :Kira Sertifikaları



Sukuk İhracında Türkiye'nin Dünyada Yeri

<u>Ülke</u>	<u>2012 İhrac Sayısı</u>
Malezya	446
Endonezya	58
Gambiya	43
Bahreyn	22
BAE	14
Suudi Arabistan	14
Brunei Sultanlığı	13
Türkiye	7
Katar	4
Kuveyt	4
Pakistan	4
Mısır	3
Singapur	2
Yemen	1
Çin	1
Sudan	1
Kazakistan	1
Fransa	1
İrlanda	1
Güney Afrika	1
Moritanya	1



Kira Sertifikalarına İlişkin Yeni SPK Düzenlemeleri

Sermaye Piyasası Kurulu kira sertifikalarının; sahipliğe, yararlanma hakkına, alım-satıma ve ortaklığa dayalı olarak veya bu türlerin birlikte kullanılması suretiyle VKŞ'ler tarafından ihraç edilebilmesine yönelik düzenlemeleri görüşe açmıştır. Bu çerçevede icara sukuk, mudaraba sukuk, muşaraka sukuk, murabaha sukuk gibi sukuk türlerini ihraç etmek mümkün hale gelecektir.

1. **İcara Sukuk:** Kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere kiralanmak üzere VKŞ tarafından kaynak kuruluştan devralınacak varlıkların finansmanını sağlamak için ihraç edilen kira sertifikalarıdır.
2. **Mudaraba Sukuk:** VKŞ'nin nakdi sermaye, girişimcinin ise münhasıran emeğini koyduğu ortak girişimlerin finanse edildiği ortaklığa dayalı kira sertifikası ihraçlarıdır.
3. **Muşaraka Sukuk:** VKŞ'nin ihraçtan elde ettiği fonlar ile yeni bir projeyi gerçekleştirmek veya mevcut bir projenin geliştirilmesini sağlamak ya da herhangi bir iktisadi faaliyeti fonlamak amacıyla bir ortak girişime ortak olduğu kira sertifikalarıdır.
4. **Murabaha Sukuk:** Kira sertifikası ihracı ile elde edilen fonlar karşılığında alınan varlığın finansmanını sağlamak için ihraç edilen kira sertifikalarıdır.



Sukuk Yeni Vergi Düzenlemeleri

Yakın zamanda vergi kanunlarında yapılan düzenlemelerle:

- **Menkul, gayrimenkul ve maddi olmayan varlıkların, varlık kiralama şirketlerine devri ile bu varlıkların varlık kiralama şirketlerince kiralanması ve devralınan kuruma devri KDV'den istisna tutulmaktadır.**
- **Gayrimenkullerin varlık kiralama şirketi tarafından satışından kaynaklanan gelirler kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır.**
- **Menkul, gayrimenkul ve maddi olmayan varlıkların varlık kiralama şirketine devri, bunların varlık kiralama şirketince devralınan kuruma devri, bu devirlere bağlı olarak yapılan ipotek işlemleri ile bunların varlık kiralama şirketlerince kiralanması nedeniyle düzenlenen kâğıtlar damga vergisinden istisna tutulmaktadır.**
- **Menkul, gayrimenkul ve maddi olmayan varlıkların, varlık kiralama şirketine devri ile bunların varlık kiralama şirketince devralınan kuruma devri ve bu devirlere bağlı olarak yapılan ipotek işlemleri harçlardan istisna tutulmaktadır.**



Yeni Finansman Yöntemi: Gayrimenkul Sertifikası

Önümüzdeki dönemde ihraç edilmesi beklenen Gayrimenkul Sertifikaları için şu hususlar belirtilebilir:

1. Sermaye Piyasası Kurulu'nun görüşe açtığı düzenlemeler gayrimenkul sertifikası ihracını kolaylaştırıcı yöndedir.
2. Borsamız düzenlemelerinde de değişiklikler yapılmış ve gayrimenkul sertifikalarının ihraç sonrası işlem görmeleri mümkün hale getirilmiştir.
3. Gayrimenkul sertifikaları Borsa İstanbul bünyesinde hazine bonoları ve devlet tahvilleri gibi hem büyük hem de küçük emirler alım satım pazarlarında işlem görebilecektir. Böylece 1 metrekarenin altındaki değeri ifade eden gayrimenkul sertifikaları da Borsada alım satım işlemlerine konu olabilecektir.
4. Gayrimenkul sertifikalarının, gayrimenkul finansmanında banka kredilerine alternatif bir finansman yöntemi olması beklenmektedir.





**BORSA
İSTANBUL**

Teşekkürler