

Üniversite : İstanbul Kültür Üniversitesi
Enstitü : Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Anabilim Dalı : İKTİSAT ANABİLİM DALI
Programı : Uluslararası Ekonomi ve Finans
Tez Danışmanı : Dr. Öğretim Üyesi Nazife Merve HAMZAOĞLU
Tez Türü ve Tarihi : Yüksek Lisans – Haziran 2024

ÖZET

TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE FİNANSAL GENEL BAKIŞ: GAYRİMENKUL GELİŞTİRMEDE KALDIRAÇ OPTİMİZASYONU

Saad ALNEHLAWI

Bu tez, İstanbul Bahçeşehir’de bir konut gayrimenkul geliştirme projesinin finansal fizibilitesini araştırmaktadır. Proje, 10.497,23 metrekarelik bir arsada 45.633 metrekare inşaat alanına sahip bir konut kompleksinin geliştirilmesini içermektedir.

Ana araştırma sorusu (RQ), "Farklı faiz oranı senaryoları altında, projenin karlılığını ve finansal performansını maksimize eden optimal finansal kaldıraç oranı nedir?" Bu çalışma, öz sermaye ve borç finansmanı kombinasyonlarını inceleyerek, bunların Net Bugünkü Değer (NPV), İç Verim Oranı (IRR) ve Yatırım Getirisi (ROI) üzerindeki etkilerini analiz etmektedir. Metodoloji, gelir projeksiyonları, maliyet yapıları ve nakit akışı analizini içeren bir finansal modelden oluşmaktadır. Optimal kaldıraç oranını belirlemek için %10, %7, %5 ve %2 faiz oranı senaryoları değerlendirilmiştir. Bulgular, yatırımcılar ve geliştiriciler için projenin uygulanabilirliğini ve karlılığını artıran stratejileri vurgulayarak değerli içgörüler sunmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Finansal Kaldıraç, Gayrimenkul Geliştirme, IRR, ROI, Stratejik Finansman

University	: İstanbul Kültür University
Institute	: Institute of Graduate Studies
Department	: Department of Economics
Program	: International Economics and Finance
Supervisor	: Assist. Prof. Nazife Merve HAMZAOĞLU
Degree Awarded and Date	: MS – June 2024

ABSTRACT

A FINANCIAL OVERVIEW IN REAL ESTATE SECTOR IN TURKEY: OPTIMIZATION OF THE LEVERAGE IN REAL ESTATE DEVELOPMENT

Saad ALNEHLAWI

This thesis explores the financial feasibility of a residential real estate development project in Bahçeşehir, Istanbul. The project involves developing a residential complex on a 10,497.23 square meter plot with a construction area of 45,633 square meters.

The primary research question (RQ) is: "What is the optimal financial leverage ratio that maximizes the project's profitability and financial performance under varying interest rate scenarios?" This study examines different equity and debt financing combinations, analyzing their impact on Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), and Return on Investment (ROI).

The methodology includes a financial model with revenue projections, cost structures, and cash flow analysis, evaluating interest rate scenarios of 10%, 7%, 5%, and 2% to determine the optimal leverage ratio. The findings provide valuable insights for investors and developers, highlighting strategies to enhance project viability and profitability through effective leverage optimization.

Keywords: Financial Leverage, Real Estate Development, IRR, ROI, Strategic Financing