

Türkiye Dünya 2.cisi

DEV Firmaların  
Piyasa Yorumu

Sektörde İstihdam Arttı

SEKTÖR ANALİZLERİ



Burhanettin TANDOĞAN

A ArtıBir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Yönetim Kurulu Başkanı

## Gayrimenkul Yatırımlarını 'Likitleştiren' GYF'ler, Devlet Güvencesi ve Vergi Avantajı Sağlıyor

Gayrimenkul sektöründe son dönemin en önemli konularından olan "Gayrimenkul Yatırım Fonları" (GYF), hem bireysel yatırımcıya hem yabancı fonlara hem de devlete avantaj sağlıyor.

Normal prosedürlerden farklı bir değerlendirme süreci gerektiren GYF'lerdeki dinamizm, raporlar marifetiyle interaktif olarak ortaya konuyor. Gayrimenkulün satılabilirlik kabiliyetini, hızını ve değere olan etkisini ortaya koyacak olan değerlendirme raporları sık aralıklarda güncellenerek; hedef profili içerecek, gelecek beklentilerini yansıtacak şekilde, bir anlamda "değerlemenin bir nevi danışmanlık ile birleştiği" bir sistem olarak kurgulanıyor. Çok hızlı değişen bir mekânizmaya sahip olan GYF'lere yatırım noktasında piyasadaki gerçek değerlerin rapora yansıtılması en kritik başlıklardan biri haline geliyor.

Türkiye'de yeni bir oluşum olan ve Gayrimenkul sektörüne güven ve şeffaflık getireceği düşünülen Gayrimenkul Yatırım Fonları tebliği, 3 Ocak 2014 tarihinde resmi gazetede yayınlandı. SPK çatısı altında özel hukuki bir oluşum olarak yer alan Gayrimenkul Yatırım Fonları, bireysel yatırımcıların yanı sıra, yabancı fonlar ve devlet için de önemli avantajlar sağlıyor.

Fon içerisinde toplanan paralarla gayrimenkul yatırımlarının yapılmasını ve buradan kar elde edilmesini sağlayan bir oluşum olan GYF, gayrimenkul yatırımcısına gerekli likitideyi sağladığı gibi, devlet güvencesi ve vergi avantajı sağlıyor. Kurumlar vergisinden de muaf olan GYF'ler, özel düzenleme ile tapuda Mülkiyet sahibi olma hakkı tanıyor. GYF gibi riskin profesyonel yöntemlerle doğru dağıtıldığı ve Yatırım süreçlerinin doğru

analiz edildiği yapılarla, ciddi bir ölçek ekonomisi oluşacaktır. Bireysel olarak yatırım yapmak için ciddi bir varlığa sahip olmanız gerekirken, fon yatırımcısı olarak birden fazla gayrimenkule ve farklı türlere yatırım yapmanız mümkün olacak.

GYF, yabancı yatırımcıya firma bazında yatırım yapmaktansa, SPK denetiminde olan Gayrimenkul Yatırım fonlarına yatırım yaparak çok daha avantajlı ve güvenilir bir ortamın oluşmasını sağlıyor. Bunun yanı sıra tapudaki işlemlerde "Saklamacı Kuruluş" adı verilen bankalardan biri üçüncü yetkili olarak bulunuyor. Fonda payı olan yatırımcıların hesapları ise kişi bazında, SPK sistemi içinde elektronik ortamda izleniyor. Sistemin bir diğer avantajıysa, yabancı yatırımcıların yaptıkları yatırımdan doğan kazançlarının kendi ülkelerinde de vergiye tabi tutulmaması. Avrupa ve Amerika aksındaki bazı finansal fonlardan da ciddi yatırımcıların gelmesinde etkili olacak GYF, 150 dönümün altında olan ve imarı bulunmayan yerlerde alım satım yapamayan yabancıların, mülk alımını da kolaylaştırıyor.

Tam mükellef gerçek kişiler yönünden şahsi Kira Geliri vergilendirilmesine göre yüzde 35 yerine yüzde 10 vergi avantajı sağlayan GYF, vergiden muaf olan dernek, sendika, vakıf üniversiteleri gibi kurumlara, gayrimenkul kira gelirlerindeki yüzde 20 vergi stopajını yüzde 10'a indiriyor. Bireysel emeklilik Fonlarınsa, GYF'lerden elde ettikleri tüm kazançlar vergiden muaf tutuluyor.

Gayrimenkul yatırımlarını GYF hissesi almak suretiyle gerçekleştirmek, gayrimenkul alım satımlarından Ticari kazanç elde edildiği değerlendirilmesini ortadan kaldırdığı gibi, bireysel yatırımcıya ev ve dükkân dışında Otel, hastane, Otopark, yurt gibi farklı yatırımlarında bir parçası olma fırsatı veriyor.





E. Bahar BOLAÇ

A ArtıBir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Harita Mühendisi / İş Geliştirme ve Dış İlişkilerden Sorumlu  
Genel Müdür Yardımcısı

## Maket Evlere Dikkat!

Ödeme yapacağınız şirketin gerçek tarihçesini öğrenmeye gayret edin. Bunun için ticaret sicil kayıtları iyi bir kaynaktır. Saniğinin aksine bu kayıtlar herkese açık. Yapılacak bir kontrol şirketin ne zamandan beri var olduğu, sermaye gücü, yöneticileri ile ilgili önemli bilgilere ulaşma imkânı verir. Müteahhit firmanın geçmişi, iş çevresi, yaptığı işler, eserleri bugüne ışık tutar. Mağdur edilen çok sayıda daire alıcısının maket ve fotoğraflarla yanıltılabildiği görülmektedir. İnşa edildiği söylenen daireler, binalar nerede ise gidin görün.

Ruhsat yoksa maketten ev almayın, senet imzalarırken senedin verilme nedeni ile cirosunu engelleyecek kaydı mutlaka senet üzerine yazın. Bilinen Marka Firmalar olmadığı sürece İnşa edilecek bina ruhsata bağlanmadan önce ve hatta mümkünse maketten ev almayın. Senetle ödeme yapacaksanız "İşbu senet ....Şti'ne .....tarihli gayrimenkul satış sözleşmesinde belirtilen .... nolu dairenin satışı için verilmiş olup, teminat niteliğindedir, 3. kişilere ciro edilemez" yazın. Bunu yapmazsanız senediniz hiç tanımadığınız biri tarafından işleme konulabilir.

Unutmayın ev edinmek için oradasınız ve tüm dikkatiniz bu konu üzerinde olmalıdır. Algınızı etkileyecek diğer noktalara karşı şüpheci olunuz. Bazı satış ofislerinde profesyonel ekipler alıcıymış gibi kalabalık yapmakta; hararetle ve hızlı kararlarla ev alıp kredi kartı ile peşinat ödemektedir. Bu tarz kalabalıklardan aldanmayınız. Özellikle son 5 daire kaldı benzeri yönlendirme ve baskılara karşı uyanık olunuz. Ahlaki duruşa öncelik verin. Siyasiler, bürokratlar, sanatçılarla yan yana çekilmiş fotoğraflara aldanmayın. Dini, siyasi değerleri, birtakım parti veya camia isimlerini ağzından düşürmeyenlere güvenmeyin. Bu tür sunumlar sizdeki algıyı etkilemek için planlanmış olabilir. Vatandaşların Taahhüt ettiği meblağı daire teslim tarihine kadar ödemiş olmasına rağmen yaşadığı buna benzer durumlar "hukuki mesele" olarak görülmemesi gerekiyor. Mesele ceza kanununda yer alan, Ticari faaliyetler sırasındaki dolandırıcılık şeklinde değerlendirilmelidir. "Nitelikli dolandırıcılık" suçlamasıyla dava açılması basiretli ve düzgün çalışan şirketleri tenzih etmekle birlikte, piyasadan para toplamak için müteahhit kılıfına girenlerin ayıklanması anlamına gelmektedir ve toplum menfaatlerimiz açısından faydalı olacaktır.

Türkiye Hazır Beton Birliği Başkanı Yavuz Işık:

## 16 Yıl Geçti Türkiye Hâlâ Depreme Hazır Değil

Öncelikle 17 Ağustos Depremi'nde hayatını kaybeden bütün vatandaşlarımızı saygıyla anıyoruz. Tehlike sanıldandan daha büyüktür ve üzerinden 16 yıl geçmesine rağmen hâlâ bir "Deprem bilinci" oluşturulamamıştır. Kentsel Dönüşüm çalışmalarının Deprem araştırmalarına uygun olarak hızlanması gerekmektedir. KGS belgeli kaliteli hazır betonun kullanımının olası bir depremde birçok hayat kurtaracaktır.

Türkiye nüfusunun yüzde 95'i deprem bölgelerinde yaşıyor. Kentsel Dönüşüm kapsamında yapılan risk tespiti ve yıkımlarda İstanbul başı çekiyor. İstanbul'da 27 adet "Riskli Alan" var. Şehirde bugüne kadar maalesef riskli binaların yaklaşık %15'i yenilenebildi. Bunun yanı sıra neredeyse 7 milyondan fazla Konut depreme dayanıksız. Depremle ilgili yapılan açıklamalar ise büyük depremin çok da uzak olmadığını gösteriyor. Bu da işin aciliyetini gösteriyor.

Bundan 16 yıl önce maalesef ihmalkârlığın ve umursamazlığın sonuçlarını çok acı ödedik.

On binlerce vatandaşımız yaşamını yitirdi. Uzmanlar defalarca İstanbul'da büyük bir deprem olacağı ile ilgili uyarılarını yeniliyor. Peki, ne kadar hazırız? Depreme karşı Türkiye'de sağlam ve sağlıklı Kentleşme yolunda önemli adımlar atan THBB olarak, depreme dayanıklı yapılar için tüm malzemelerde olduğu gibi hazır betonun da üretim sürecinin tamamını kapsayacak şekilde denetlenmesi gerektiğini bir kez daha vurguluyoruz. Bu hususta THBB üyelerinin ürettiği KGS belgeli kaliteli hazır betonun kullanılması büyük önem teşkil ediyor.

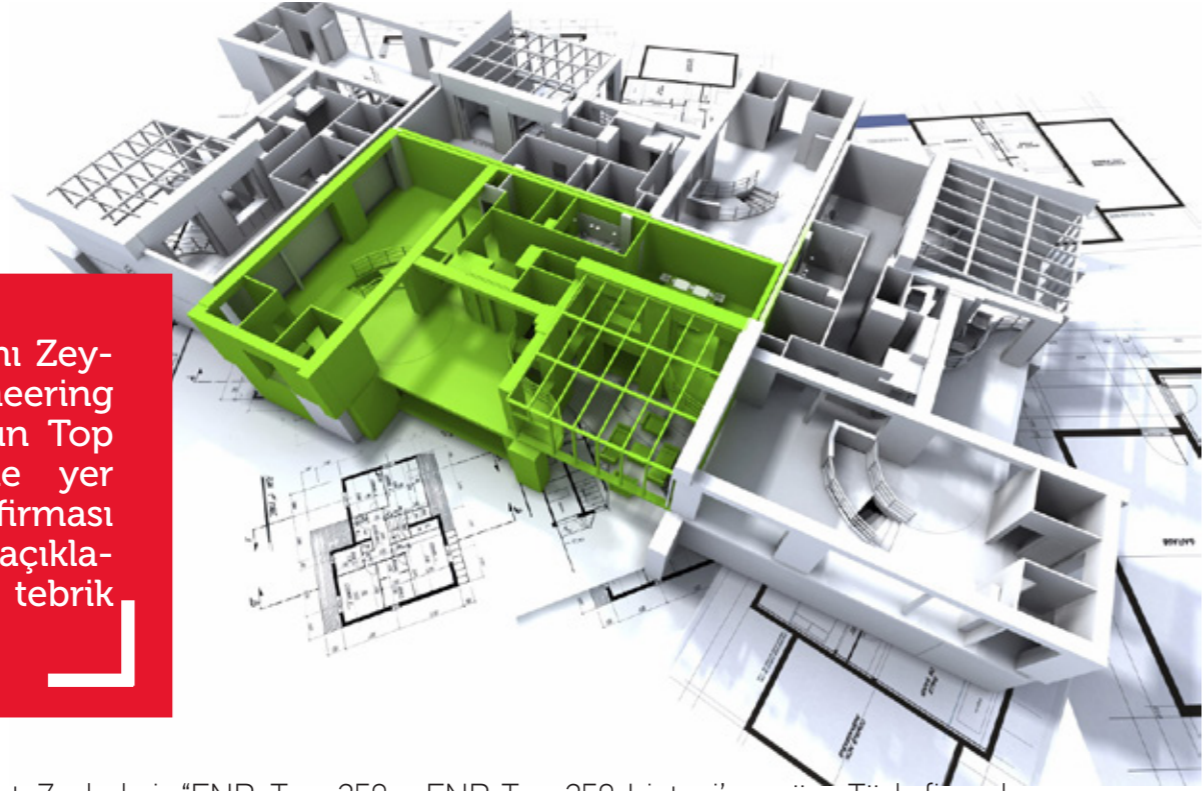
Marmara Denizi'nin dibinde tespit edilen gaz ve su sızıntıları tehlikenin ne ölçüde büyük olduğunu bize kanıtlar niteliktedir. Kentsel Dönüşüm konusunda ciddi kararlar alınması, bu kapsamda yapılacak çalışmaların deprem bilinci ile deprem araştırmalarına uygun olarak daha da hızlandırılması gerekiyor.

İlgilere duyurulur.



## 'Türk Mütcaahhitleri Zirveyi Korudu'

Ekonomi Bakanı Zeybekci, Engineering News Record'un Top 250 Listesi'nde yer alan 43 Türk firması ile ilgili yaptığı açıklamada firmaları tebrik etti.



Ekonomi Bakanı Nihat Zeybekçi, "ENR Top 250 Listesi'nde bu yıl 43 firmamızın yer alması Yurtdışı Mütcaahhitlik sektörünün başarıdan başarıya koştuğunu göstermesi açısından önemli bir başarıdır. Firma sayısı itibarıyla yıllardır buldukları ikincilik kürsüsündeki yerini koruyan Yurtdışı Mütcaahhitlik sektörümüz, Türkiye'nin yurtdışında tanınan en önemli marka sektörlerinin başında gelmektedir.

### 'Sektör daha büyük projelere imza atacak'

Mütcaahhitlik sektörü, bölgesel ve uluslararası gelişmelerden doğrudan etkileniyor. Libya, Irak, Suriye ve diğer Ortadoğu coğrafyasında yaşanan sıkıntılar sona erdiğinde Mütcaahhitlik sektörümüz daha büyük projelere imza atacak, bu ülkelerin gelişmesi, kalkınması ve yeniden inşasında büyük rol oynayacaklardır. Listede yer alan firmalarımız başta olmak üzere yurt dışı Türk Mütcaahhitlik sektörümüzü başarılarından dolayı tebrik ediyor, projeleri bol olsun diyorum.

**Listenin ilk 100'ünde 8 firma bulunuyor**

ENR Top 250 Listesi'ne göre Türk firmalarının 2013 yılında uluslararası pazarlarda elde ettikleri gelirler 20,4 milyar dolar oldu. Listenin ilk 100'ü arasında ise 8 Türk firması bulunuyor. Listede 18'inci sırada Öztürk, 37'nci sırada Rönesans, 62'nci sırada Polimeks, 65'inci sırada Enka, 82'nci sırada TAV, 89'uncu sırada Çalık, 90'ıncı sırada Tekfen ve 92'nci sırada Ant Yapı yer alıyor.

### En fazla gelir Ortadoğu'dan

Türk firmalarının 2014 yılında en fazla gelir elde ettikleri pazarlar sırasıyla, 10,4 milyar dolar ile Ortadoğu, 7,6 milyar dolar ile Rusya Federasyonu'nun da içerisinde yer aldığı Avrupa, 6,3 milyar dolar ile Türk Cumhuriyetlerinin de yer aldığı Asya ve 4,7 milyar dolar ile Afrika pazarlarından oluşuyor. Dünyanın en büyük 250 Mütcaahhitlik firmasının 65'i ise Çin firmasından oluşuyor. Listede Çin'i 43 firma ile Türkiye, 32 firma ile ABD takip ediyor.

## Fethi Hinginar: "Türkiye'deki 20 Milyon Konutun En Az Yüzde 45'inin Dayanıksız"

1999 yılından bu yana deprem riskinin azaltılması çalışmaları kapsamında çeşitli mevzuat çalışmaları yapıldığını söyleyen Türkiye İMSAD Başkanı Fethi Hinginar, bunların en önemlilerini; Zorunlu Deprem Sigortası Düzenlenmesi, Yapı Denetimi Kanunu, Afet Sigortaları Kanunu, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunlar şeklinde sıraladı. Başkan Hinginar, bu kapsamda Ulusal Deprem Stratejisi ve Eylem Planı 2023'ün (UDSEP 2023) en önemli çalışmalardan biri olduğuna işaret etti.

### Deprem İnsanlığın Kaybına Neden Olur

Depremler her şeyden önce en değerli varlığımız olan insanlarımızın kaybına neden olmaktadır" diyen Hinginar, şöyle konuştu: "Ayrıca, ekonomiye de büyük yük getirmektedir. Unutmayalım ki, ülkemiz topraklarının yüzde 66'sı birinci ve ikinci derecede deprem bölgelerinden oluşmaktadır. Nüfusun yüzde 70'i, büyük sanayi yatırımlarının yüzde 75'i Deprem Riski altındadır. Bu nedenlerle

deprem riskini azaltmak maliyet değildir, ülkenin afetlerden kaynaklanan önemli mali kayıplarından tasarruf ve paha biçilemez olan geleceğimize yatırım yapmaktır."

### Bina Yönetmeliğine İhtiyaç Var

Güvenli yapılar konusunda alınması beklenen acil önlemlerin tamamlanıp işlerlik kazanmadığını belirten Hinginar, şöyle devam etti: "Türkiye İMSAD olarak, deprem riskinin azaltılmasında en önemli eksikliklerden birinin hala 'deprem dayanımı yetersiz binaların yapılması' olduğunu gördük. Bunun önde gelen nedeni Tasarım, malzeme seçimi, üretim, uygulama ve denetime ilişkin kurallar dizisinin yetersizliğidir. Depreme ve tüm doğal afetlere dayanıklı, Sürdürülebilir, güvenli yapıların inşası için öncelikle inşaat sektöründeki Yönetmelik ve teknik standartlar arasındaki ilişkiyi güçlendirecek, Yönetmelik eksiklerine ve karmaşasına son verecek, ülkemize özgü bir Bina Yönetmeliği'ne acilen ihtiyaç bulunmaktadır.



## Neden Maket Üzerinden Yapılan Satışlar

Konut ihtiyacının her geçen gün artması insanları ucuz konut satın alma yönünde arayışlara sevk ediyor. Maliyeti düşürmek isteyen vatandaşlar ise henüz ev yapılmadan maket üzerinden evlerini alıyor. Böylece konutlar daha uygun fiyata mal ediliyor.

Dolandırıcılığa yol açabilir  
Vatandaşlara maket üzerinden değil de direkt görerek ev almalarını tavsiye eden Selçuk Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü Öğretim Üyesi Doç. Dr. Mehmet Kamanlı; yapılan projenin, uygulanan yönetmeliğin görülerek standartlara uygun yapıp yapılmadığını kontrol etmelerinin önemli olduğunu söyledi. "Bir inşaatın güvenli olup olmadığını maket üzerinden anlayamayız" diyen Kamanlı, bu yolla dolandırıcılık yapılabileceğini vatandaşların bu hususta dikkatli olmaları gerektiğine vurgu yaptı. Fiyat avantajı cazip geliyor  
Maket ev almanın vatandaşlar için her zaman daha avantajlı olacağına dikkat çeken Turyap Yazır Temsilcisi Yiğit Emre Şimşek, bu tür maketten ev satışlarının her zaman daha kazançlı olacağına dikkat çekti. Güvenilir firmalar ile çalışılması halinde maket evlerin yüzde 40 daha kazançlı olacağını ifade eden Şimşek, vatandaşları bu tür işlemleri yaparken dikkatli olmalarını ve uzmanlardan yardım almaları konusunda da uyardı.



## Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapılar Yüzde 45 Azaldı

Yüzölçümü olarak geçen yılın ilk çeyreğine kıyasla bu yıl ilk çeyrekte yüzde 45 azalan kullanım izni verilen yapı yüzölçümü 29,8 milyon metrekareyle geriledi.

Bu durum, Daire sayısı olarak ise aynı dönemde geçen yıl 260 bin iken, bu yıl 154 bine geriledi. Yüzde 40 düşüş anlamına gelen bu tabloyu uzmanlar, sektörde azalan karlılığın yansıması olarak değerlendiriyor.

### 766 Bin 527 Konut İçin Yapı İzin Belgesi Verildi

Nitekim geçen yıl da Türkiye'de belediyeler 766 bin 527 Konut için Yapı kullanma izin belgesi vermişti. Yani bu kadar Konut tamamlanmış ve kullanıma hazır hale getirilmişti. Ancak geçen yıl ilk el konut satışı 541 bin 554'te kaldı. Bu konutların 54 bini devlete ait olduğu için, o kısım düşüldüğünde, geçen yıl 100 konutun 76'sı satılmış. Bu sene TÜİK'in açıkladığı satış rakamlarında ise Türkiye genelinde konut satışları Haziran 2015'te bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 19,1 oranında artmış durumda. TÜİK'e göre konut satışla-

rında, İstanbul 21 bin 612 adet konut satışı ile en yüksek paya (yüzde 19,5) sahip olurken, satış sayılarına göre İstanbul'u, 12 bin 869 konut satışı ile (yüzde 11,6) Ankara takip ediyor.

### İcralık Gayrimenkul İlanı Arttı

Bu yılın Şubat-Mart döneminde Türkiye'deki gazetelerde günlük 150 civarı icralık Gayrimenkul ilanına çıkılırken, bugün bu sayı 250'yi aştı. Bunun dışında 6 bankanın sahibinden.com ve hurriyetemlak.com'da bin 300'ün üzerinde konut, 730'un üzerinde işyeri olmak üzere toplam 2 binin üzerinde ilanı bulunuyor. Hukuk Büroları takip ettikleri icralık dava dosyasının geçen yıla göre 3 kat arttığını ifade ederken, icralik.com'un patronu Can Emrah Özoral, "İcralık Gayrimenkul ilanında artış yüzde 35'lerde. Daha ilginç icralık ihalelere ilgi azaldı. Bu, ülkede ekonomik sıkıntı olduğunun en büyük ispatı" dedi.



## Konut Sektöründe Kurumsal Kimlik Çalışmaları

Konut sektörü Türkiye'de son yıllarda inanılmaz boyutlarda bir gelişme gösterdi. Bu gelişim sadece projelerin mimarisi, yapım hızı ya da inşaat kalitesiyle de sınırlı kalmadı. Sektörün literatürüne yeni yeni kavramlar girdi. Müşteri memnuniyeti, satış sonrası hizmetler, proje yönetimi, sürdürülebilirlik Konut projeleri geliştiren inşaat şirketlerinin üzerinde önemle durmaları gereken konuların başında gelmeye başladı.

Artık Konut üreticilerinin işi proje geliştirmek ve üretmek ardından da üretilen konutları satmakla sınırlı değil. Özellikle markalaşmış ya da markalaşma yolunda hızla ilerleyen şirketler müşteri memnuniyetini ön planda tutarak müşterisiyle uzun süreli güven ilişkisi kurmak istiyor. Türkiye'de konut alanların önemli bir kısmı satın aldığı evi yaşamak için tercih ediyor. Hal böyle olunca da alıcı kitlesi, memnun kaldığı bir inşaat şirketinin daha sonra yapacağı başka bir projeden de Daire almayı tercih edebiliyor ya da yakın

çevresine memnun kaldığı şirketin projelerini tavsiye ediyor.

Satış sonrası hizmetler ayrı bir organizasyona dönüşüyor. Buradan hareketle inşaat şirketleri de konutu üretilip sattıktan sonra adeta 24 saat müşterisiyle birlikte yaşıyor, müşterinin beklenti ve ihtiyaçlarını karşılıyor. Kimisi bu hizmetleri yürütmek için şirket kuruyor, kimisi kalabalık kadrolu bir departman oluşturuyor, kimisi de dışarıdan hizmet alımı yoluyla satış sonrası hizmetleri yürütmeye çalışıyor.

## Emlak Vergisinde İlk Artış Yüzde 6,5

Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2016 yılı Emlak vergisi hesaplamalarında kullanılacak parametrelerden ilkinin belirledi. 2016 yılı için binaların metrekare inşaat maliyet bedellerine ilişkin liste Resmi Gazete 'de yayımlandı.

Tebliğle fabrika binasından Otel Hastane binalarına, banka binalarından benzin istasyonlarına, okul ve yurt binalarından meskenlere kadar 22 ayrı grupta toplanan binaların metrekare normal inşaat maliyet bedelleri yüzde 6,5 oranında artırıldı. Meskenlerde lüks inşaatlarda metrekare bedeli 2 bin 6 liradan 2 bin 137 liraya, birinci sınıf inşaat maliyeti bin 333 liradan bin 421 liraya, ikinci sınıf inşaat maliyeti de 895 liradan 963 liraya çıkarıldı.

### Yeni Değerleme 5 Ekim'de Yapılacak

Yeniden değerlendirme oranı 5 Ekim'de belli olacak. Bu yıl yeniden değerlemeye esas olacak enflasyon oranı temmuz itibarıyla yüzde 6.43 seviyesinde. Bu oran 5 Ekim'de yüzde 7 düzeyinde olursa, Arsa değerlerinin de yüzde 3,5 oranında artırılması söz konusu olacak.

### Emlak Vergisi Nasıl Artacak

Arsa değer artışının yüzde 3,5 olması halinde Ankara Güvenlik Caddesi'nde 100 metrekarelik bir dairenin vergisi 249 liraya çıkacak.



## Emlak İstasyonundan Franchise Ofisler

Emlak İstasyonu, son dönemlerde ailesine kattığı franchise ofisler ve ofislerine verdiği destek hizmetler ile sektörün önde gelen franchise zincirlerinden biri haline gelmiş bulunuyor.



Vizyonu; dünya çapında marka olmak, misyonu ise Emlak piyasasına profesyonel ve Modern bir yaklaşım sunmak" olan, konusuna hakim ve pro-

fesyonel kadrosu ile, saygın ve aranan bir adres haline gelen Emlak İstasyonu Türkiye'de Yatırım yapmak isteyen Gayrimenkul yatırımcılarına zengin portföy çeşitleri ve geniş franchising ağı sayesinde çözümler üretiyor. 20'in üzerinde franchise ofisi bulunan Emlak İstasyonu, son dönemlerde ailesine kattığı franchise ofisler ve ofislerine verdiği destek hizmetler ile sektörün önde gelen franchise zincirlerinden biri haline gelmiş bulunuyor.

## 'Aidat' Korkusu da Varmış

Türkiye konutta markalaşma yolunda hızla ilerlerken, ev sahiplerini ve Müteahhitleri 'aidat' korkusu sardı.

İstanbul başta olmak üzere yurt genelinde özellikle büyükşehirlerde inşa edilen lüks Konut projeleri, markalı projelerde, sosyal alanları olan Konut projelerinde 'aidat' sorunu son yıllarda iyiden iyiye kritik önem taşımaya başladı. Etrafını duvarlarla çevrilmesinden sonra, çok sayıda Güvenlik görevlilerinin çalıştığı, yüksek lüks alan giderlerinin faturaları mal sahiplerine, kiracılara kesilmeye devam ediyor.

### Metrekare Başına Aidat Bedeli 3 TL

Havuz, spor salonu, basketbol ve futbol sahası, çocuk eğlence alanları, alışveriş birimleri, kafeler

ve parklar... Hepimiz tüm bunları içinde barındıran bir sitede yaşamak isteriz. Ne var ki Kira bedelini bulan aidatlar Ev Sahipleri ve Kiracılar için ek yük getiriyor. İstanbul'da Markalı Konut projelerinde metrekare başına aidat bedeli 3 TL'yi aşıyor. Bu da 100 metrekare bir ev için 300 lira anlamına geliyor. Bu evde yaşayan aile yıllık bütçesinden 3 bin 600 lirayı aidat için ayırmak zorunda kalıyor. Şehrin merkezinde ya da bahçeli villalarda ise gerçek anlamda Kira kadar aidat isteniyor. Bu evlerde aidatlar 800 lira ile 2 bin lira arasında değiştiği ifade ediliyor.

## Bakanlık Ahşap Dış Cephe Tebliğini Yayınladı

Bakanlık, dış cephe iş iskelelerinin Güvenlik şartlarına uyulmamasından dolayı yaşanan iş kazalarını önleyebilmek için "Ahşap Dış Cephe İş İskelelerinin Tasarım Usul ve Esasları" nı belirledi ve aynı zamanda da rehber niteliğinde bir kitap hazırladı.

### Artık Ahşap Dış Cephe İş İskelelerinin De Bir Standardı Olacak

Konuyu değerlendiren Mesleki Hizmetler Genel Müdürü Selami Merdin, "Geçici olarak inşa edilip kullanılan, hem çalışanların hem de çevre güvenliği açısından önem taşıyan ahşap dış cephe iş iskelelerinin, güvenli ve amacına uygun bir şekilde inşa edilmesi, kullanılması ve sökülmesine kadar olan süreç içerisinde, ihtiyaç duyulan tasarım kriterleri, hesap metotları ve standartlar belirlenmiştir." dedi.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, ayrıca iş sağlığı ve güvenliği konusunda paydaşları olan Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı ve Türk Standartları Enstitüsü (TSE) ile birlikte yürüttüğü çalışmalar neticesinde; ahşap dış cephe iş iskelelerine ilişkin belirlenen usul ve esaslar standart olarak ta düzenlenmiş olup, yakın zamanda TSE tarafından yayımlanacak.

**01 Temmuz 2015 tarihinde yürürlüğe giren "Ahşap, Çelik ve Alüminyum Alaşım Ön Yapımlı Bileşenlerden Oluşan Dış Cephe İş İskelelerine Dair Tebliğ" ile:**

Bina inşaatlarında kullanılacak dış cephe iş iskelelerinin statik hesap ve detay çizimlerinin proje müellifince yapılması ve Yapı Ruhsatı alma aşamasında diğer statik projelerle birlikte idaresine sunulması öngörülmüş olup; böylelikle dış cephe iş iskelelerinin uygulama ve söküm dâhil tüm aşamalarının yüklenici, şantiye şefi, ruhsat vermeye yetkili İdare ve Yapı Denetim kuruluşunca izlenebilmesi ve denetlenebilmesine olanak sağlanmıştır.

Aynı tebliğ ile Ülkemiz genelinde yaygın uygulama alanı olan ahşap malzemeden teşkil edilen dış cephe iş iskelelerinin kullanımına 13.50 metrenin altındaki yükseklikler için müsaade edilmiştir. Ülkemizde endüstriyel ormancılığın yeterince gelişmemiş olmasının ve doğal yapı elemanlarından olan ahşabın hayatımızda yeteri kadar yer almamasının temel nedeni; bu yapı elemanlarının tasarım ve uygulama kılavuzları ile yönetmeliklerinin düzenlenmemiş olmasıdır. Bakanlık tarafından hazırlanmış olan Ahşap Dış Cephe İş İskelelerinin Tasarım Usul ve Esasları Rehber kitapçığı ile büyük bir mevzuat açığı daha kapatılmıştır.



## İstanbul'un En Çok Ev Değiştiren İlçesi Kadıköy

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (İMSAD) Başkanı Fethi Hinginar, Türkiye ekonomisinde 2015'in kazançsız geçirilmesi halinde 2016'nın da riske gireceğini söyledi. Hinginar, "Toplumun tüm kesimlerinin beklediği, ülkemiz gündeminde siyasi ve ekonomik istikrarın hızla sağlanmasıdır" dedi.

En çok Nakliye isteği yapılan iller sırasıyla İstanbul, Ankara, İzmir, Kocaeli ve Bursa olurken, İstanbul'a en çok Ankara'dan Nakliye işlemi yapıldı. İstanbul'dan diğer illere taşınma taleplerinde ise ilk sırada İzmir yer aldı, sırasıyla Ankara ve Antalya İzmir'i takip etti.

### Avrupa Yakası Daha Çok Taşınıyor

İstanbul içindeki nakliye ve taşınma taleplerinin yüzde 61'i Avrupa Yakası'ndan gelirken, Anadolu Yakası yüzde 39 seviyesinde. Bununla birlikte İstanbul'daki 39 ilçe içinde en çok nakliye talebinde bulunan ilk 3 ilçe Kadıköy, Ümraniye ve Maltepe olurken, bu ilçeleri Bahçelievler ve Şişli takip etti. Ağırlıklı evden eve nakliyat olan taleplerin yüzde

80'inden fazlası aynı yaka içinde kaldı. İstanbul'da taşınmaların yüzde 26'sı aynı ilçe içinde gerçekleşirken, bu oran Ankara'da yüzde 36, İzmir'de yüzde 33 oldu.

### Ankara'da Çankaya, İzmir'de Karşıyaka'da Talep Çok

Ankara'da en çok nakliye talebinde bulunan ilk 5 ilçe sırasıyla Çankaya, Yenimahalle, Etimesgut, Keçiören ve Mamak oldu. İzmir'de ise en çok Karşıyaka, Bornova, Buca, Karabağlar ve Konak'tan nakliye talebi geldi.

## Türkiye'nin en çok prim yapan ilçeleri...

Türkiye'de Markalı konut projeleri ve yapılan yatırımlar il ve ilçelere göre bölgelerin değerini artırıyor. Markalı Konut sektöründeki büyümeyle birlikte üretilen nitelikli konutlar bulunduğu bölgelere de doğal olarak değer kazandırıyor. Günümüzde artan fiyatların etkisiyle prim potansiyeli azalsa da kimi bölgeler hala yatırımcısının yüzünü güldürmeyi sürdürüyor.

Ekonomist dergisinin TSKB Gayrimenkul Değerleme uzmanlarıyla yaptığı çalışma bazı bölge-

lerde hala prim potansiyeli olduğunu gösteriyor. Türkiye'de güvenliği olan, kaliteli, sosyal donatılan zengin, Modern yapılarda yaşama isteği gün geçtikçe artıyor.

Türkiye genelinde İstanbul'dan Ankara'ya, İzmir'den Eskişehir'e, Adana'dan Denizli'ye kadar gelişen kentlerde öne çıkan bölgeler son iki yılda yüzde 30'lardan yüzde 167'lere varan oranlarda prim yaptı. Örneğin Kartal son 2 yıl içinde yüzde 167'lik, Maltepe Başibüyük yüzde 133'lük, Anadolu'da ise Ankara Gölbaşı İncek yüzde 67'lik prim yapan semtler olarak öne çıktı.

## "Bakanlar Kurulu yüzde 18'lik KDV'yi yüzde 1'e düşürmeli"

Son günlerde döviz kurlarında yaşanan yükseliş, ekonominin lokomotifi inşaat sektörünü olumsuz etkiliyor.

TOBB İnşaat Müteahhitleri Meclisi Başkanı Tahir Tellioglu, "İnşaatlarda 80 liralık maliyet kur nedeniyle 115 liraya çıktı. Piyasada Konut talebi düşüyor" dedi. Turizm sektörünün rahatlaması için okulların geç açılmasına karar veren hükümetten benzer bir destek beklediklerini belirten Tellioglu, "Bakanlar Kurulu yüzde 18'lik KDV'yi yüzde 1'e düşürmeli. Müteahhitler için Fiyat Farkı Kararnamesi çıkarılmalı" dedi.

### Yüzde 25 daralır

Tellioglu, adım atılmaması halinde kurdaki yükselişin sektöre olumsuz etkisinin artacağını, bunun da 1 yıl içinde yüzde 25 daralmaya yol açabileceğini ileri sürdü. Tellioglu şöyle konuştu: "İnşaat sektörü son 4-5 aydır sıkıntılı. Türk Lirası

son üç ayda yüzde 35 değer kaybetti. Kamu ihalelerinde Müteahhitlerin en yüksek kar payı yüzde 25'tir. Bu nedenle kurdan kaynaklı yaklaşık yüzde 15 kayıp var. Seçimler ve kurdaki yükseliş nedeniyle piyasadaki Konut talebi düşüyor. 100 liralık bir malı 100 liraya satamazken, şimdi maliyetler de yükseliyor. Hükümet acilen 'Fiyat Farkı Kararnamesi' çıkarmalı. Kararnameyle yüzde 35'e kadar ihalelerdeki fiyat artışları dengelenmeli. Ayrıca, inşaat sektöründe KDV de yüzde 1'e kadar düşürülmeli. Bu sektör 2,3 milyon kişiyi doğrudan istihdam ediyor. Ekonomi yönetimi 'yüzde 18'den vazgeçersem 500 milyon lira kaybederim' diyerek tedbir almazsa çok daha büyük sıkıntılar olabilir. Çimento, Demir-Çelik, akaryakıt maliyetleri de arttı."





# Temmuz 2015 Emlak Endeksi Açıklandı

Hurriyetemlak.com Temmuz 2015 Emlak Endeksi açıklandı. Türkiye genelinde yıllık fiyat artışı yüzde 11 olurken, satılık konutların metrekare satış fiyatı ortalama 2.212 lira olarak yansıdı.

Kiralık konutlara bakıldığında ise yüzde 5'lik yıllık artış dikkat çekiyor. Kiralıkta ortalama metrekare fiyatının 16 lira olduğu Türkiye'de, amortisman (geri dönüş) süresi ise 12 yıl ortalamasında.

## Türkiye 2.212 TL/m<sup>2</sup>

- Satılık yıllık artış: %11
- Kiralık yıllık artış: %5

■ Türkiye ortalaması 5 ilin (İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya, Bursa) ortalama değerleri alınarak hesaplanmıştır.

## İstanbul 3.240 TL/m<sup>2</sup>

- Satılık yıllık artış: %14
- Kiralık yıllık artış: %9

Hurriyetemlak.com Emlak Endeksi'ne göre İstanbul'da, satılık konutlarda metrekare ortalaması 3.240 lira oldu. Kiralık evlerin metrekare ortalaması ise 20 lirayı buldu. Amortisman süresinin 14 yıl ortalamasında olduğu İstanbul'da son bir ayda fiyatı en çok artan ilçe Sarıyer. İlçede metrekare fiyatları yüzde 7,4 artarken, ikinci sırayı yüzde 5,6 artışla Tuzla aldı. Üçüncü sırada ise yüzde 4,5 artışla Beyoğlu var.

## Son 1 ayda satılık Konut fiyatlarının arttığı ilçeler:

- Sarıyer: %7,4
- Tuzla: %5,6
- Beyoğlu: %4,5

## Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının azaldığı ilçeler:

- Çatalca: -%9,7

- Bağcılar: -%6,5
- Sancaktepe: -%1,7

## Ankara 1.500 TL/m<sup>2</sup>

- Satılık yıllık artış: %6
- Kiralık yıllık artış: %8

Ankara'da satılık konutların metrekare ortalama fiyatı bir yılda yüzde 6 oranında artış gösterdi. Satılık metrekare fiyat ortalamasının 1.500 lira olduğu Ankara'da, kiralık evlerde ise ortalama fiyat 8 lira. Amortisman süresinin 15 yıl olduğu ilde değeri en çok artan ilçeler sıralamasında ilk sırada Polatlı var. İlçede satılık konut fiyatları son bir ayda yüzde 2,6, ikinci sıradaki Etimesgut'ta yüzde 1,4 yükseldi. Üçüncü sırada yer alan Yenimahalle'de ise son bir aylık artış yüzde 1,4 ortalamasında.

## Son 1 ayda satılık Konut fiyatlarının arttığı ilçeler:

- Polatlı: %2,6
- Etimesgut: %1,4
- Yenimahalle: %1,4

## Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının azaldığı ilçeler:

- Altındağ: -%3,1
- Gölbaşı: -%2,0

## İzmir 1.981 TL/m<sup>2</sup>

- Satılık yıllık artış: %15
- Kiralık yıllık artış: %14

İzmir'de bulunan satılık konutların metrekare ortalama fiyatı bir yılda yüzde 15 artarak 1.981 liraya ulaştı. Kiralık konutlarda ortalama fiyat ise yüzde 14 arttı ve metrekaresi 9 liraya ulaştı. İlde

amortisman süresi ise 17 yıl. İzmir'in son bir ayda en çok değerlenen ilçeleri arasında ilk sırayı yüzde 14,1 artışla Seferihisar alıyor. İkinci sıradaki Foça'da artış yüzde 6,0 olarak dikkat çekiyor. Üçüncü sırada ise yüzde 2,7 artışla Buca var.

## Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının arttığı ilçeler:

- Seferihisar: %14,1
- Foça: %6,0
- Buca: %2,7

## Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının azalan ilçeler:

- Kemalpaşa: -%5,1
- Çiğli: -%4,6
- Aliağa: -%0,9

## Antalya 1.650 TL/m<sup>2</sup>

- Satılık yıllık artış: %19
- Kiralık yıllık artış: %22

Antalya'da son bir yılda satılık konut fiyatları yüzde 19 arttı ve metrekaresi 1.650 lira oldu. Kiralık konutlara bakıldığında artış yüzde 22, metrekare ortalama fiyat ise 9 lira. Amortisman süresinin 16 yıl olarak belirlendiği Antalya'da fiyatı son bir ayda artan ilçeler sıralamasında; Kemer yüzde 3,4 artış ile ilk sırada yer alıyor. İkinci sıradaki Kepez'de ise fiyatlar yüzde 1,3, üçüncü sıradaki Konyaaltı'nda ise yüzde 1,2 artış gösterdi.

## Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının arttığı ilçeler:

- Kemer: %3,4
- Kepez: %1,3
- Konyaaltı: %1,2

## Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının azaldığı ilçeler:

Alanya: -%1,4  
Bursa 1.321 TL/m<sup>2</sup>

- Satılık yıllık artış: %16
- Kiralık yıllık artış: %23

Hurriyetemlak.com Emlak Endeksi'ne göre Bursa'da satılık konutların metrekare ortalama fiyatı 1.321 lira. Son bir yıllık yükseliş yüzde 16 ortalamasında. Kiralık konutlara bakıldığında ise bir yıllık artış yüzde 23. Kiralık evlerin metrekare ortalaması 7 lira civarında. Amortisman süresinin 16 yıl olduğu Bursa'da fiyatı artan ilçeler sıralamasında son bir aylık veriler göz önüne alındığında ilk sırada yüzde 3,5 artışla Mudanya, ikinci sırada yüzde 1,5 artışla Osmangazi, üçüncü sırada ise yüzde 0,9 artışla Yıldırım var.

## Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının arttığı ilçeler:

- Mudanya: %3,5
- Osmangazi: %1,5
- Yıldırım: %0,9

## Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının azaldığı ilçeler:

BÜLUNMAMAKTADIR.



## Türkiye'de Ortalama Ev Kirası 650 TL

**Konut sahibi olamayanları, Kiralık Konut talebi olanları yakından ilgilendiren ortalama kuralar, bölgeden bölgeye değişiklik gösteriyor. Türkiye İstatistik Kurumu'ndan edinilen bilgilere göre Temmuz 2015 itibariyle Türkiye'de ortalama konut kirası 650 lira...**

### Büyük İllerde Kira Yelpazesi Geniş

Kuşkusuz bu konutların özelliklerine ve buldukları illerdeki konumlarına bakılmadan alınan bir ortalama. Özellikle büyük illerde oldukça geniş bir Kira yelpazesi bulunuyor. Bölgeler itibariyle bakıldığında ise en yüksek ortalama kiranın 850 lira ile İstanbul'daki konutlara ait olduğu görülüyor. Ankara'da ortalama konut kiralari 600 liraya yaklaşırken İzmir'de 700 lira dolayında. Bu durumda İstanbul ile diğer iki anakent arasında bir kademelenme var. İzmir'in ortalama kirası İstanbul kirasının yüzde 80'ini bulurken, Ankara'ninki İstanbul'un yüzde 70'i tutarında.

### En Düşük Kiralar Mersin-Adana Bölgesinde

Diğer bölgelerde kiralar farklılaşıyor ve en düşük kiranın Adana-Mersin bölgesinde olduğu dikka-

ti çekiyor. TÜİK verilerine göre Adana-Mersin'de ortalama konut kirası 374 lira... Bu, İstanbul ortalama kirasının yüzde 44'ü demek. Üç anakent sonrasında kiraların en yüksek olduğu bölgeleri Kocaeli ve civarı ile Antalya ve çevresi oluşturuyor ve buralarda ortalama konut aylık kiralari 520 lira ile 535 lira arasında değişiyor. Trabzon ve Tekirdağ alt bölgelerinde de aylık kiralar 500 lira dolayında. Doğu ve Güneydoğu'da en yüksek Kira Antep çevresi ile Diyarbakır-Urfa çevresinde. Bu bölgelerde aylık kiralar 500 lira dolayında.

### Kira - Konut Fiyat Farkı

Kiralarda yıllık artışlar, konut fiyat artışlarından farklı seyrediyor. Merkez Bankası verilerine göre son 1 yılda konut fiyatları ortalama yüzde 19'a yakın artarken kiralarda artışlar ortalama olarak yüzde 7,5'ta kaldı. Bu, söz konusu yılda TÜFE'deki artışa yakın bir yükselişi ifade ediyor. Özellikle İstanbul'da yıllık konut fiyatları son 1 yılda yüzde 30'a yakın artarken kiralardaki artışın yüzde 7'de kalması dikkat çekti. Kira artışlarının en yüksek olduğu alt bölgelerin başında ise yüzde 17 ile Antep bölgesi geldi. Balıkesir, Manisa, Aydın, Diyarbakır alt bölgelerinde de yıllık kira artışları iki haneyi buldu ve yüzde 11-12 dolayında artışlar gözlemlendi.



## Temmuz Ayında 96 Bin 589 Konut Satışı Gerçekleşti



**Yatırımcı "Güvenli Liman Gayrimenkul" dedi.**

TÜİK' in yaptığı açıklamalara göre 2015 yılının Temmuz ayında Türkiye geneline 96 bin 589 Konut satışı gerçekleşti. Geçtiğimiz yılın aynı ayını göre rakamlarda yüzde 14 oranında bir artış gözlemlenirken lider 17 bin 182 adet konut satışıyla yine İstanbul oldu. İstanbul'u 10 bin 722 konut satışıyla Ankara ve 5 bin 769 konut satışıyla ise İzmir takip etti. Son dönemde yerli yatırımcının olduğu kadar yabancı yatırımcının da dikkatini çeken Esenyurt en çok satışın gerçekleştiği ilçe oldu. nun kaynaklarını hesapsızca kullanmasına izin vermeyeceğiz" şeklinde konuştu.

## Türkiye'de 10 Konuttan 6'Sında Sigorta Yok



**17 Ağustos depreminin üzerinden 16 yıl geçti ancak zorunlu deprem sigortasında arzu edilen seviyeye ulaşmak mümkün olmadı. DASK verilerine göre konutların sadece yüzde 40'ı sigortalı.**

17 Ağustos 1999 yılında yaşanan ve milyonlarca insanın evsiz kalmasına neden olan Marmara depreminin üzerinden 16 yıl geçti. Ancak yıkılan yüzlerce ev ve kaybedilen binlerce hayata rağmen zorunlu Deprem sigortasının önemi istenilen düzeyde anlaşılamadı. Doğal Afet Sigortaları Kurumu'nun (Dask) verilerine göre Türkiye'deki her 10 konuttan 6'sında zorunlu Deprem Sigortası yok. Zorunlu Deprem Sigortası uygulamasının

başladığı 27 Eylül 2000'den itibaren toplumda sigorta bilincini artırmak için çok sayıda kampanya düzenlendi. Sektördeki uzmanlar, bütün bu kampanyalara rağmen sigortalılık oranının istenilen düzeyde olmadığını belirtiyor. Dask verilerine göre, ülkede Konut sayısı 17,7 milyon, Sigortalı Konut sayısı 7,1 milyon, sigortalılık oranı ise yüzde 40,4 düzeyinde.

### Marmara Bölgesi'nde yaşayanlar daha bilinçli

Sigortalı konutların bölgelere göre dağılımına bakıldığında en yüksek sigortalılık oranının Marmara Bölgesi'nde olduğu ortaya çıkıyor. Marmara Bölgesi'ndeki sigortalılık oranı yüzde 50,5. Bu bölgeyi yüzde 40 ile İç Anadolu Bölgesi, yüzde 36,6 ile Ege Bölgesi, yüzde 35,5 ile Akdeniz Bölgesi, yüzde 31,7 ile Karadeniz Bölgesi, yüzde 28,9 ile de Doğu Anadolu Bölgesi izliyor. En düşük sigortalılık oranı ise yüzde 26,3 oranları Güney Doğu Anadolu Bölgesi'nde.

# Gayrimenkul

## Sektöründe İstihdam Arttı

*Gayrimenkul sektöründe yaşanan hareketlilik, istihdama da yansıdı. Artan satışlarla birlikte hızlı büyüyen sektörde çalışan sayısını da ciddi biçimde artırdı.*



Gayrimenkul sektöründeki hareketlilik ve buna bağlı olarak satışlardaki artış, istihdama da olumlu yansıdı. sigorta kayıtlarına göre, Gayrimenkul sektöründe kayıtlı çalışan sayısı 2010 yılının Nisan ayında 5 bin 142'ydi, bu yılın nisan ayı itibarıyla 91 bin 431'i buldu. Söz konusu dönemde sektördeki istihdam 18'e katlandı.

### Farklı görevleri yerine getiriyorlar

Gayrimenkul sektöründeki çalışanlar, gayrimenkulün alınıp satılması, kiraya verilmesi ya da işletilmesi, acentelik, Danışmanlık ve Ekspertiz çalışmaları, gayrimenkulün yönetilmesi, Kira toplama çalışmaları, apartman yöneticiliği gibi görevleri yerine getiriyor.

### İşyeri sayısı da arttı

Bu arada, Türkiye'de gayrimenkul faaliyetleri alanında 2010 yılında 2 bin 342 iş yeri bulunurken, nisan ayı itibarıyla bu rakam 44 bin 358'e ulaştı. Bu dönemde sektördeki iş yeri sayısı 19 katına çıktı. Bu iş yerlerinin 44 bin 100'ü daimi, 258'i ise

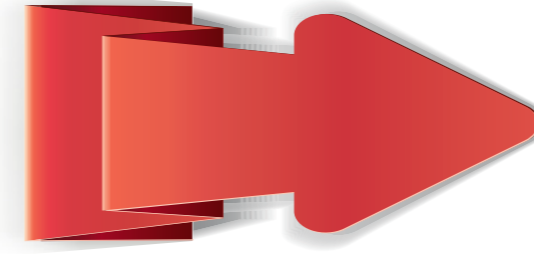
mevsimlik olarak faaliyet gösteriyor.

### Tamamına yakını özel sektör

Gayrimenkul faaliyetlerindeki iş yerlerinin 44 bin 309'u Özel Sektör işletmesi olurken, 49 kamu işletmesi bulunuyor. Sektörde çalışanların bin 628'i kamuda, 89 bin 803'ü öise zel sektörde görev yapıyor. Sektörde erkeklerin ağırlığı dikkati çekiyor. Gayrimenkul faaliyetlerinde çalışanların 68 bin 549'unu erkekler, 22 bin 882'sini kadınlardan oluşturuyor.

### Kadınlar daha fazla kazanıyor

Sektörde özel sektörde çalışanlar kamudakilerden, kadınlar da erkeklerden fazla kazanıyor. Kamuda çalışanlar sektörde ortalama günlük 48,74 lira, özel sektörde çalışanlar 54,98 lira kazanç elde ediyor. Erkeklerin sektördeki kazancı günlük ortalama 54,02 lirayken, kadınlarda bu miktar 57,52 liraya çıkıyor. Sektördeki ortalama günlük kazanç ise 54,86 lira seviyesinde bulunuyor.



## DEV Firmaların Piyasa Yorumu

*Doların 3 TL sınırına dayanmasıyla birlikte pek çok sektörde hesaplar şaşı. Şirketler B planlarını devreye sokmaya başladı.*

Gayrimenkul sektörünün ise dolardan şikâyeti yok. Hatta son günlerde Konut satışlarında gözle görülür bir artış var. İşte sektör temsilcilerinin dolar artışı değerlendirmesi...

### Tsunami'de Sörf Yapın

İnanlar Yönetim Kurulu Başkanı Serdar İnan, riskleri sevdiğini belirterek, "Benim astroloji haritamda 'Tsunami'de sörf yapar' yazıyor. Ancak riskleri doğru yönetmek lazım. Yeni duruma göre risk planı yapıp ona göre hareket etmek gerekir" dedi. Riskler iyi yönetildiği takdirde, bu ortamda arzilerde, maliyetlerde ciddi fırsatlar olduğunu belirten İnan, "Fırsatları değerlendirebiliyoruz. Frene basmayı hiçbir zaman düşünmedik" şeklinde konuştu. Dolar kurundaki artışa da değinen İnan, "Yabancılar için piyasada ciddi fırsatlar oluştu. Ayrıca son günlerde dolardaki kârını nakde çevirip, Gayrimenkul yatırıma dönen yerli Yatırımcılar da oldu" diye devam etti.

### İstihdama Devam

DKY İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Ali Dumankaya ise "Türkiye son 1,5 yılda 3 seçim yaşadı. Gayrimenkul buna rağmen olumsuz bir sürece girmedi. Bizim gibi firmaların görevi böyle durumlarda üretmeye, istihdam yaratmaya devam etmektir. Biz de öyle yapıyoruz" diye konuştu.

### 2 Bin Yerine Bin 400 Dolara İndi

2 Eylül'de yeni projelerini satışa sunacaklarını hatırlatan Dumankaya, "Lansmanın tarihini değiştirmek mi diye düşündük. Ama değiştirmedik" dedi. Dolardaki artışın yabancılar için alımı tetikleyici etki yaptığını da vurgulayan Dumankaya,

şöyle konuştu: "Yatırımcı için yüzde 30'luk bir fiyat avantajı söz konusu. Daha önce 2 bin dolara alacağı evi, şimdi bin 400 dolara alabiliyor. Bu nedenle Ramazan'dan sonra sirkülasyon önemli ölçüde arttı."

### Tek İhtiyacımız İstikrar

Varyap Yönetim Kurulu Başkanı Süleyman Varlıbaş, "Doların yükselmesi yabancı yatırımcının alım gücünü artırıyor. Son günlerde alımları bir miktar tetiklendi. Bizim tek ihtiyacımız istikrar. Seçim sonucunda tek parti iktidarı psikolojik engellerimizi kaldırır" dedi.

### Yüzde 30 Avantaj Doğurdu

Sektör temsilcilerinin anlattıklarına göre kur artışı, yabancıya 'sürpriz' indirim oldu. Bu hareketlilik nedeniyle yüzde 30'a varan bir avantajları söz konusu. Yerli Yatırımcı da dolarını bozup, gayrimenkule yönelmiş durumda.

### Dolar Bozduran Türkler De Var

Dumankaya İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Uğur Dumankaya, "Yabancı yatırımcı zaten bu artıştan kaynaklanan kârı değerlendiriyordu şimdi yüksek fiyattan dolar bozduran Türk yatırımcının da gayrimenkule yöneldiğini gözlemledik" dedi.

### Beklentimiz Acil Siyasi İstikrar

Ağaoğlu Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanı Ali Ağaoğlu, "Benim satışlarım iyi. Doların 3 TL olması sorun değil, Türkiye Ekonomisi bunları kaldırır. Türkiye ekonomisinin kaldıramayacağı tek şey belirsizlik. Beklentimiz bir an önce siyasi istikrarın sağlanması" diye konuştu.

## Konya'da Kiralık Ev Bulmak Zorlaştı

**Üniversite öğrencilerinin ev arayışı ve evi kentsel dönüşüme girenlerin ev talebi birleşince son aylarda kiralık ev bulmak zorlaştı.**

Öğrenciler Şehir Konya'da Kiralık ev sıkıntısı yaşıyor. Bunun nedeni ise mülteciler ve üniversiteyi kazanan yeni öğrenciler. Sığınmacıların bir kısmı ülke genelindeki 24 kampta yaşarken, önemli bir bölümü kendi güçleri ile ev kiralamayı ya da akrabalarının yanında yaşamayı seçiyor.

### Kiralık Ev Bulmak Zorlaşıyor

Birkaç aile bir araya gelerek ev arayan Suriyeliler, İstanbul, Şanlıurfa, Hatay, Gaziantep ve Konya gibi illerde kiralık ev fiyatlarının artmasına yol açtı. Emlakçılara göre Kiralık Ev Fiyatları son bir yılda yüzde 25 ile yüzde 100 oranında arttı. Geçtiğimiz yıl yaklaşık 19 bin öğrencinin kayıt yaptırdığı Selçuk Üniversitesi'ne ayrılan kontenjan doğrultusunda bu yıl 20 bin civarında öğrenci kayıt yaptırdı. Yüzde 25 ile Yüzde 100 Artış Yaşanıyor

Türkiye genelinde kontenjan sayısı bakımından en fazla öğrenci alan üniversiteler arasında yer alan Selçuk Üniversitesi yeni açtığı programlar da dahil olmak üzere lisansta yüzde 100, ön lisansta ise yüzde 95 doluluğa ulaştı. Bu arada Konya'daki kayıtlı Suriyeli sayısı 39 bini buldu.

### Yeni Konutlar Yapılıyor

Konyalı Emlakçılar ise Suriyeli ve Iraklıların Konya'ya gelmesiyle birlikte talebin biraz daha arttığını bu nedenle kiralık ev fiyatlarının da yükseldiğini söylüyor. Bu arada bazı Ev Sahipleri yaşanan bu durumu fırsata çevirmek istiyor. Bakımsız evler bile yüksek rakamlara kiralanıyor. 300 lira olan ev kirası 500 liraya, 500 lira olan evleri 700 liraya çıktı.



## Sarıyer Yüzde 7,4 Artışla İlk Sırada

**İstanbul'da, satılık konutlarda metrekare ortalaması 3 bin 240 lira oldu. Kiralık evlerin metrekare ortalaması ise 20 lirayı buldu.**

Hurriyetemlak.com Emlak endeksine göre, amortisman süresinin 14 yıl ortalamasında olduğu İstanbul'da son bir ayda fiyatı en çok artan ilçe Sarıyer.

Sarıyer'de Ortalama Metrekare Fiyatı 9 Bin 541 İlçede metrekare fiyatları yüzde 7,4 arttı ve ortalama metrekare fiyatı 9 bin 541 liraya kadar çıktı. İlçede son bir yıllık fiyat artışı ise yüzde 30'u buldu. Kiralık konutların metrekaresinin 31 lira olduğu Sarıyer'de amortisman süresi ise 26 yıl.

### Tuzla İkinci Sırada

İkinci sırayı yüzde 5,6 artışla Tuzla aldı. İlçede metrekare ortalama fiyat 2 bin 724 lira oldu. Yıllık artış ise yüzde 26'yı buldu. Kiralık konutların metrekare ortalama fiyatının 10 lira olduğu Tuzla'da amortisman süresi 23 yıl.

### Yüzde 4,5 Artışla Beyoğlu Üçüncü

Üçüncü sırada ise yüzde 4,5 artışla Beyoğlu var. İlçede Satılık konutların ortalama metrekare fiyatı 6 bin 429 lira, kiralık konutların ise 33 lira. Amortisman süresinin 16 yıl olduğu Beyoğlu'nda Satılık Konut fiyatları son bir yılda yüzde 17 oranında artış gösterdi.

## Güneydoğu'da Emlak Fiyatları Dibe Doğru

**Son dönemdeki artan terör olaylarının Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ndeki emlak sektörünü vurduğu, bölgedeki emlak fiyatlarının yere çakıldığı belirtildi.**

Bölücü terör örgütünün son dönemde artırdığı saldırılar, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ndeki Emlak sektörünü vurduğu belirtildi. Sektör temsilcileri, artan terör olaylarının etkisiyle Emlak fiyatlarında ciddi bir düşüş yaşandığını bildirdi.

### 'Ev sahipleri dairelerini satıyor'

Diyarbakır Emlak Komisyoncuları ve Müşavirleri Derneği (DİEM-DER) Başkanı Mustafa Koç, yaşanan terör saldırılarından en fazla Güneydo-

ğu Anadolu Bölgesi'nin etkilendiğini ifade ederek emlak sektöründeki durgunluğun piyasayı olumsuz yönde etkilediğini söyledi. Kentte emlakçı sayısının 800'den 200'e düştüğünü vurgulayan Koç, "Olaylar nedeniyle bazıları kepenk kapattı, bazıları da bölgeden gitti. Ev Sahipleri, 'Geleceğimiz belirsiz' düşüncesiyle dairelerini satışa çıkardı" dedi. Koç, bölgedeki çatışmalar nedeniyle de Müteahhitlerin ruhsat alıp yeni bina yapmadığının da altını çizdi. Maddi durumu iyi olanların gelecek kaygıları nedeniyle paralarını konuta yatırmadıklarına dikkat çeken Koç, bazı bölgelerde yüzlerce "Satılık" afişinin olduğunu, buna karşın eskiden günde 40 Daire satılırken şimdi 10 günde 2 Daire satılmadığına vurgu yaptı.

# Türk Mütcaahhitleri Dünya 2.cisi

Uluslararası inşaat sektörü dergisi ENR'ın (Engineering News Record) mütcaahhitlerin bir önceki yılda ülkeleri dışındaki faaliyetlerinden elde ettikleri gelirleri esas alarak yayınladığı "Dünyanın En Büyük 250 Uluslararası Mütcaahhidi" listesinde 2013 verilerine göre 42 olan Türk Mütcaahhitlik firması sayısı 2014 yılı verilerine göre 2015 yılında 43'e yükseldi. Bu sayı ile Türkiye, 65 firma ile listede birinci sırada yer alan Çin'in ardından dünyada ikinci sıradaki yerini korudu. Üçüncü sırada ise 32 firma ile ABD bulunuyor.



Küresel ekonomik krizden en çok etkilenen sektörlerin başında yer alan uluslararası inşaat sektöründe, önümüzdeki döneme ilişkin belirsizliğin gün geçtikçe artması ve denge noktasının sağlanamamasının etkileri görülmeye başladı. En büyük 250 Uluslararası İnşaat Firmasının pazar büyüklüğü 2014 yılında bir önceki yıla göre %4,1 azalarak 521,6 milyar ABD Dolarına geriledi.

### Türk Mütcaahhitlerin performansı arttı

Böylesi bir konjonktürde Türk Mütcaahhitlik firmalarının yurtdışında gösterdiği performans kayda değer oranda arttı. ENR listesindeki 43 Türk firmasının 2014 yılı gelirleri toplamı geçen yıla göre %43,4 artışla 29,3 milyar ABD Doları olarak gerçekleşti. Bu rakamlarla Türk firmalarının toplam gelirden 2013 yılı rakamları ile %3,8 olan payı 2014'de %5,6 olarak gerçekleşti. Türk Mütcaahhitlerin bölgesel gelirlerdeki payı tüm dünyada artış gösterdi. Türk Mütcaahhitlik firmaları Kuzey ve Latin Amerika pazarlarında neredeyse hiç yer almazken rekabetin en çetin olduğu Avrupa, Asya, Ortadoğu ve Afrika pazarlarında payını artırıyor.

Çin 65 firma ve toplam pazardan aldığı %17,2'lik pay ile en büyük pazar payına sahip olurken, İspanya'nın pazar payı 2014 yılında 2013'e kıyasla dünya genelinde %14,7'den %13,1'e gerilemiş durumda, ABD'nin 32 firmasının pazar payı ise dünya genelinde %13'den %11,4'e gerilemiş bulunuyor.

### Yenigün: "Toplam gelirdeki büyük yükseliş memnuniyet verici"

Türkiye Mütcaahhitler Birliği Başkanı Mithat Yenigün, ENR listesinin açıklanmasının ardından yaptığı değerlendirmede şunları söyledi: "Tüm dünyada takip edilip bir kalite güvencesi olarak algılanan bu listeye; aralarından 37 tanesi Türkiye Mütcaahhitler Birliği üyesi olan, toplam 43 firma ile damga vurmak ve firma sayısı ile tam 8 yıldır dünyada Çin'den sonra ikinci konumda bulunmak bizim için büyük övünç kaynağıdır. Ayrıca firmalarımızın toplam gelirden aldığı payı büyük oranda yükseltmiş olmaları memnuniyet vericidir. Ortaklık kültürü ve güç birliği, uluslararası rekabette firmalarımızın önünü daha da açacaktır. Yurtdışında gösterilen performans, küresel belirsizlikle birlikte keskinleşen uluslararası rekabete; mevcut konjonktürün Türk mütcaahhitlerin ana pazarları Libya ve Irak'ta yaratmış olduğu sorunlara ve petrol fiyatlarındaki gerileme ile Rusya pazarında son dönemde yaşanan yavaşlamaya rağmen kazanılmış kayda değer bir başarıdır."

### DÜNYANIN EN BÜYÜK 250 ULUSLARARASI MÜTEAHHİDİ TÜRK FİRMA LİSTESİ SIRASI

2015	2014	FİRMA ADI
18	-	ÖZTÜRK
37	53	RÖNESANS
62	85	POLİMEKS
65	52	ENKA
82	83	TAV
89	157	ÇALIK
90	101	TEKFEN
92	107	ANT YAPI
107	184	İLK
111	127	YAPI MERKEZİ
116	116	NATA
121	103	İÇTAŞ
123	132	YÜKSEL
125	153	ATLAS
133	206	GAMA
139	179	NUROL
145	163	LİMAK
151	-	KUZU
157	161	DİA
158	138	ONUR
159	169	KAYI
164	176	ESER
168	194	ASLAN
169	146	CENGİZ
177	172	MAPA
179	224	DOĞUŞ
183	191	BAYBURT
184	162	ALARKO
192	230	STFA
200	187	SUMMA
205	212	YENİGÜN
208	247	GÜLERMAK
209	195	KONTEK
214	203	RASEN
223	228	GÜRBAĞ
229	245	AE ARMA ELEKTROPANÇ
230	215	LOTUS
232	-	DORÇE
233	242	ZAFER
236	200	METAG
240	219	KOLİN
242	-	PREKONS
248	217	TEPE

## MESA Yönetimi daha güçlü daha efektif

Gayrimenkulün 'kalite' ve 'güven' ile anılan köklü markası MESA, yapılan yeni atamalarla yönetimini daha da güçlü ve efektif hale getirdi.

Mesa Genel Müdürlük görevini Evren Ünver devralıyor

MESA Yönetiminde Can Aynagöz, 2001 yılından bu yana sürdürdüğü Genel Müdürlük görevini 1 Eylül itibari ile Evren Ünver'e devrediyor. Can Aynagöz ve Evren Ünver, MESA Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini sürdürüyor.

## ERA TÜRKİYE İş Geliştirme Direktörü Gürkan Akkuş Oldu

ERA Türkiye, büyüme faaliyetlerine paralel olarak kadrosunu da güçlendiriyor. ERA, son olarak sektörün önemli markalarında ve inşaat firmalarında önemli görevler alan deneyimli profesyonel Gürkan Akkuş'u ailesine kattı.

Gürkan Akkuş, 'ERA Gayrimenkul Türkiye İş ve Franchise Geliştirme Direktörü' olarak göreve başladı.

ABD'li Gayrimenkul danışmanlık devi ERA Türkiye, büyüme stratejilerine paralel olarak kad-

rosunu da geliştiriyor. Gayrimenkul sektörünün önemli markalarında uzun yıllar değişik görevlerde bulunan deneyimli profesyonel Gürkan Akkuş, ERA ailesine katıldı. Lisans eğitimini, 'Anadolu Üniversitesi İletişim Bilimleri Fakültesi Eğitim İletişimi ve Planlaması Bölümü'nde tamamladıktan sonra, yüksek lisans eğitimini aynı üniversitenin 'Sosyal Bilimler Enstitüsü İletişim Ana Bilim Dalı'nda 'Emlak Eğitimlerinin İletişim Becerilerine Etkisi' tezi ile bitiren Akkuş, üniversite öğrenimi sırasında iletişim, eğitim ve eğitim tasarımı konusunda da eğitimler aldı.

## Ağaoğlu Sektörün Deneyimli İsimleriyle Anlaştı

Ağaoğlu Şirketler Grubu sektörün deneyimli isimlerini bünyesine katmaya devam ediyor. Murat Uluğ Grubun Mali İşler Başkanı, Mehmet Burak Kutluğ ise İş Geliştirme Başkanı oldu. Uluğ ve Kutluğ aynı zamanda İcra Kurulu üyesi olarak görev yapacak.

1 Mayıs 2015'ten itibaren Ağaoğlu Şirketler Grubu İcra Kurulu Başkanı olarak görev üstlenen Önder Halisdemir, grubun üst yönetimini güçlü isimlerle takviye ediyor. Daha önce NEF Gayrimenkul İcra Kurulu Başkan Yardımcısı (Executive Vice President) olan Murat Uluğ, Ağaoğlu Şirketler Grubu'nda Mali İşler Başkanı ve İcra Kurulu Üyesi olarak göreve başladı.



*Değerlemede Öncü...*

## A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### HİZMETLERİMİZ;

- Gayrimenkul Değerleme ( arazi ve arsalar, meskenler, işyeri binaları, sınai tesisler, eğitim ve sağlık tesisleri, vakıf malları, turizm tesisleri, yolcu ve yük gemileri, yatlar ve deniz araçları )
- Yatırım projelerinin fizibilite analizi
- Makine ve ekipman değerlemesi
- Maden tesisleri değerlemesi
- Piyasa araştırması
- Şirket aktiflerinin değerlemesi
- Yer seçim analizi
- Proje yönetimi danışmanlığı
- Resmi kuruluşlara bilirkişi hizmeti
- Şehircilik ve kentsel dönüşüm projelerine danışmanlık
- Turizm yatırım projelerinde yer seçim analizi
- Kira bedeli tespiti
- En etkin ve verimli kullanım analizi

Değerlemede Öncü...

444 5 205



aartibir@aartibirgd.com  
www.aartibirgd.com



#### GENEL MÜDÜRLÜK

444 5 205

Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 D: 708-808 Selçuklu / Konya  
0 507 614 08 68 - 0 507 430 70 15 0 (332) 238 30 01  
0 (332) 238 30 02 aartibir@aartibirgd.com www.aartibirgd.com

#### İSTANBUL BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Atatürk Mah. Girne Cad. 11/5  
Ataşehir/İstanbul  
0 (216) 548 11 26  
0 507 430 70 15  
0 553 406 96 76

#### ANKARA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:52/20  
Maltepe/Ankara  
0 (312) 232 65 67  
0 507 614 08 66