

GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜNÜN

ARTİBİR

HABERLERİ

Yıl 4 / Sayı 35/2015

Eylül
2015

EYLÜL AYI SEKTÖR ANALİZLERİ



www.aartibirgd.com

iletişim | 444 5 205



Burhanettin TANDOĞAN

A ArtıBir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı

HER ANLAMDA İSTİKRAR ÖNÜMÜZDEKİ SÜREÇTE ÜLKE HEDEFİMİZ OLMALIDIR

Türkiye' de 2014 yılı içerisinde gerçekleşen konut satışları incelendiğinde bunun %1' nin (TÜİK verilerine göre) yabancılara satış olarak gerçekleştiği görülmektedir. Bunda en önemli payı Arap ve Körfez ülkelerine olan satışların aldığı bilinmektedir. Bu açıdan bakıldığında, daha yüksek getiri oranlarının mümkün olması durumunda Türkiye Gayrimenkul sektörünün Dünya piyasası içindeki konumunun istenilen seviyeye daha hızlı ulaşabileceği öngörülebilir.

Türkiye Gayrimenkul sektörünün en önemli alt pazarı hiç kuşkusuz "konut" yatırımlarıdır. Doğru konumda doğru kullanıcıya ulaşacak yatırımlar için şirketimiz best-use ve danışmanlık çalışmaları yapmaktadır. Bu anlamda özellikle Türkiye'nin lokomotif şehri İstanbul'da ilk sırada konut, daha sonra ise ofis ve AVM yatırımları ön plana çıkmaktadır. Türkiye'nin Avrupa ve Asya kıtalarını birleştiren konumunun avantajlarını kullanmak üzere önümüzdeki dönemde lojistik sektöründe de gelişme kaydetmesi beklenmektedir.

Türkiye' de Gayrimenkul piyasasında daha cazip getiri oranlarının söz konusu olması ile yatırım-

ların ivme kazanacağı söylenebilir. Ancak bunun için elbette ülkemizin jeopolitik konumu ve bunun getirdiği stratejik konumsal risklerin minimize edildiği, şeffaflık içeren bir piyasa ve ortam gerekmektedir.

Türkiye piyasasında faaliyet göstermek için en önemli faktör içeride güvenilir danışmanlarınız olmasıdır. Zira ülkemizde Gayrimenkul piyasası şeffaf değildir ve doğru know-how'a ulaşmak için local partnerler ile ilerleme sağlanmasını tavsiye ediyoruz.

Türkiye gerek küçük aile şirketleri gerekse de ülkedeki genel yapı anlamında "kurumsallaşmakta" olan bir yapıdadır. Bu süreçle birlikte yabancıların ilgisinin ve güveninin artacağını öngörüyoruz. Ülkemizde inşaat sektörünün lokomotif konusu olan kentsel dönüşüm sürecindeki vergi avantajlarının, kentsel dönüşüm sürecine olan yerel ilgiyi olumlu yönde etkilediğini hep birlikte tecrübe ediyoruz. Benzer şekilde dış yatırımcılar için de benzer avantajlar sağlanması büyük katkı sağlayacaktır yatırımlara. Her anlamda istikrar önümüzdeki süreçte ülke hedefimiz olmalıdır.

KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI GEÇEN SÜREDE İKİ KAT ARTTI

Türkiye'de politik atmosferdeki belirsizlik ve ekonomideki gelişmeler nedeniyle konut kredisi faizler yükselişe geçti.



Konut kredisi çekip ev almak isteyenler kara kara düşünürken sadece son 6 ayda vatandaşa 30 bin lira ek yük bindi. Konut kredisi faiz oranının bulunduğu seviye, ev satın alma kararını etkileyen en önemli gösterge. Türkiye'de politik atmosferdeki belirsizlik ve ekonomideki gelişmeler nedeniyle konut kredisi faizler yükselişe geçti. Mart ayında yüzde 0.85 – 0.90 seviyesinde bulunan konut kredisi faiz oranları yeniden yüzde 1 seviyesini aştı. Eylül 2015 itibarıyla 120 ay vadeli en düşük konut kredisi faiz oranı 1.15, en yüksek konut kredisi faiz oranı ise 1.40 oldu. 19 bankanın ortalamasına göre ise yüzde 1.25'e çıktı.

Faiz Yüklü 46 Bin Lira Arttı

Mart ayında kredi kullanmayıp eylül ayını bekleyenlerin faturası 6 ayda 30 bin lira kabardı. Mart ayında 120 ay vade, 0.90 faiz oranıyla 100 bin liralık konut kredisi çekenler 63 bin lira faiz öderken, eylülde bu rakam 1.25 faiz oranıyla 93 bin liraya çıktı. Aylık taksit miktarı da yükseliş gösterdi. Mart ayında bin 366 lira taksit ödenirken, eylülde

aylık taksit miktarı bin 613 liraya çıktı. Merkez Bankası'nın açıkladığı verilere göre, konut kredi faizleri son 13 yılda en düşük seviyeyi Haziran 2013'te görmüştü. Bu tarihte 0.69 olan faiz oranının geçen sürede iki kat arttığı görüldü. O tarihte 120 ay vadeyle 100 bin lira kredi çekenler toplam 47 bin lira faiz ödüyordu.

Psikolojik Sınır Yüzde 1

Konut kredisi faiz oranlarının konut satışlarına psikolojik etkisi olduğunu belirten konut üreticilerine göre burada en önemli sınır yüzde 1 oluyor. Konut kredi faiz oranlarının bu yılın mart ayında yüzde 1'in altına inmesi ve yatırımcıların bu seviyenin altına düşmesini beklememesi kredili konut satışlarında sıçramaya neden olmuştu. Gayrimenkul sektörü, önümüzdeki dönemde kredi faiz oranlarının inmesini ve konut satışlarının daha da artmasını istiyordu. Ancak, faizlerde düşüş beklemeyen bankacılar, bir nebze daha yükseliş yaşanacağını öngörüyor.



Kentsel Dönüşümle Riskli Binasını Yıkıranlara İki Farklı KDV Uygulaması

Maliye'den kentsel dönüşümle riskli binasını yıktırarak yeniden yaptıracak kişileri ilgilendiren iki farklı yorum çıktı. Buna göre yüzde 1 ile yüzde 18 oranında KDV ödenecek.



Maliye'ye göre, kentsel dönüşüm projesi kat karşılığı yapılıyorsa arsanın emlak vergisine esas değeri ne olursa olsun yüzde 1 KDV'ye tabi olacak. Ancak 6306 Afet Yasası kapsamında olsa dahi riskli görülen bir bina kat maliklerinden alınan bedel karşılığında yıkılıp yeniden yapılırsa yüzde 18 oranında KDV ödenecek. Bu durumda, 100 bin liralık ev için birisi bin lira öderken, diğeri 18 bin lira vergi ödeyecek.

Arsası Olmayanlar Parasını Kendi Ödeyecek

2012 yılında çıkartılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde kentsel dönüşüm uygulanıyor. Maliye'nin yorumu, riskli olduğu için yıkılacak binasının çevresinde geniş arsası olup, cebinden hiç para çıkmadan kat karşılığı müteahhide binasını yeniden yaptırabilecek olanları sevindirirken, özellikle kent merkezlerinde kalan ve ilave arsası bulunmayan 70-80 yıllık eski binasını yıktırıp parasını ödemek suretiyle yeniden yaptırmak zorunda kalanları üzdü.

Kendileri Yıkıyor

Örneğin Ankara'nın Cebeci, Kavaklıdere, Bahçelievler gibi semtlerinde eski binalar yıktırılıp yeniden yaptırılıyor. Riskli binalar 6306 sayılı yasa çerçevesinde yeniden inşa ediliyor. Bunların bazıları arsa payı geniş olduğundan ve 2 katlı olan binayı 3-4 kata yükseltme izni olduğu için yeni bina kat karşılığı müteahhide yaptırılabilir. Bazı binalarda ise ne fazla arsa, ne de ilave kat izni bulunuyor. Bu binaların sahipleri ise ceplerinden para ödemek suretiyle eski binayı yıktırıp yenisini müteahhide yaptırıyorlar.

Ödeme Metrekareye Göre Değişiyor

Yasaya göre, net kullanım alanı 150 metrekareyi aşan tüm konutlardan yüzde 18,150 metrekarenin altındakilerden ise yüzde 1 KDV almıyor. Ancak, konut büyükşehir sınırlarındaysa ve lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapıldıysa emlak vergisine esas değere bağlı olarak daha yüksek KDV ödeniyor. Arsanın metrekare değeri 500-1000 TL arasındaysa yüzde 8, bin liranın üzerindeyse yüzde 18 KDV ödenmesi gerekiyor.

Yapı Kredi ve SACE Arasında İşbirliği Anlaşması Yapıldı

İtalyan Sigorta ve İhracat Kredi Kuruluşu (SACE) İstanbul ofisi, 5. kuruluş yıldönümü sebebiyle Yapı Kredi ve UniCredit'in katkılarıyla Büyük Tarabya Otelinde bir etkinlik düzenledi. İtalya ile ticari ilişkiler içinde bulunan yaklaşık 100 şirket ve finansal kurum yöneticisinin bir araya geldiği etkinlikte ayrıca Yapı Kredi ve SACE arasında imzalanan işbirliği anlaşması da duyuruldu. Yapılan anlaşmaya göre, her iki kurum İtalya bağlantılı tüm işlemlerde Türk müşterilerin ihtiyaçlarına destek verip, danışmanlık yapacak. Düzenlenen etkinlikte konuşan **Yapı Kredi Genel Müdür Vekili Niccolo Ubertalli**, "Bugün Sace ile imzaladığımız bu anlaşmayla Yapı Kredi dış ticaret finansmanında güçlü ve uzman banka olduğumu bir kez daha gösterirken, UniCredit de Türk müşterilerine her zaman yakın duran ve uygun finansman çözümleriyle destekleyen bir banka olduğunu hatırlattı" dedi.

SACE Uluslararası İlişkiler Başkanı Michal Ron ise "SACE bugün İstanbul ofisinin 5. yılını kutluyor. Geçtiğimiz bir kaç yıldan beri SACE stratejik bir pazar olarak gördüğü Türkiye'deki faaliyetlerinde istikrarlı bir şekilde büyüyerek 2,3 milyon

euro varlığa ulaştı. Bugünkü anlaşma sektörün önemli bir oyuncusu olan Yapı Kredi ile işbirliğimizi daha da güçlendirmemizi sağlayan bir temel oldu. Şimdiden Türkiye ve İtalya arasındaki leasing dahil olmak üzere ticaret ve yatırım alanlarında kolaylık sağlamak amacıyla yeni çözümler keşfetmek için sabırsızlanıyoruz" dedi.

Bilkent Üniversitesi İktisat Bölümü Başkanı Prof. Dr. Refet Gürkaynak ise katılımcılara "Türkiye Ekonomisinde Ne Oluyor? Ne Olacak?" konulu sunumuyla ekonomideki gelişmeler ve öngörülerini aktardı.

SACE Hakkında:

SACE kredi sigortalama, yatırım finansmanı, finans garantisi, faktoring hizmetleri veren ve gelişmekte olan önemli pazarlarda bölgesel merkez görevini yapan bir ofis ağı ile varlık gösteriyor. Türkiye'de İtalyan firmalarına yönelik ödeme risklerine karşı garanti sağlamayı amaçlayan SACE aynı şekilde İtalyan firmalarından mal ve hizmet almak isteyen Türk firmalarına gerekli finansmanı sağlayarak ülkedeki yatırımları destekliyor.



DÖVİZDEKİ YÜKSELİŞ İNŞAAT SEKTÖRÜNÜ VURDU

Antalya İnşaat Mütahhitleri Derneği Başkanı Deniz Karataş, döviz kurları ve kredi faiz oranlarındaki artışın ekonominin lokomotifi inşaat sektörünü olumsuz etkilediğine işaret etti. Karataş, bunun da 1 yıl içinde yüzde 25- 30 daralmaya yol açabileceğinin altını çizdi.



Tüm İnşaat Mütahhitleri Federasyonu Başkan Vekili ve Antalya İnşaat Mütahhitleri Derneği Başkanı Deniz Karataş, döviz kurları ve kredi faiz oranlarındaki artışın ekonominin lokomotifi inşaat sektörünü olumsuz etkilediğine işaret etti. Turizm sektörünün rahatlaması Bakanlar Kurulu Kararı ile okulların bir hafta geç açıldığını kaydeden Karataş, hükümetin inşaat sektörü için de benzer bir adım atmasını istedi.

Bakanlar Kurulu kararıyla tapu alım-satım harçlarında iyileştirme ve yüzde 18'lik KDV'nin de yüzde 1'e indirilmesini talep eden Karataş, "Ayrıca metal, çimento ve enerji maliyetleri de dikkate alınmalı ve müteahhitler için fiyat farkı kararname çıkarılmalı. Nitekim kamu ihalelerinde kar maksimum yüzde 25'dir. Fakat Türk lirası son 5 ayda yüzde 35 değer kaybetti, maliyetler ise arttı" dedi.

Yatırımcının önü açılmalı

Mevcut verilere göre düzenlemelerin yapılmaması, yatırımcıya ve tüketiciye teşvik verilmemesi, önünün açılmaması halinde kurdaki yükselişin sektörü ve sektöre bağlı 300'e yakın iş kolunu olumsuz etkilemeye devam edeceğini vurgulayan Karataş, bunun da 1 yıl içinde yüzde 25- 30 daralmaya yol açabileceğinin altını çizdi.

İnsanlar işsiz kalmasın

İnşaat sektörünün son 4- 5 aydır sıkıntılı günler yaşadığını anlatan Deniz Karataş, "Seçimler ve kurdaki yükseliş nedeniyle piyasadaki konut talebi düşüyor ancak maliyetler de yükseliyor. Barınma anayasal bir haktır. Sektörde Türkiye'de 2,3 milyon, Antalya'da ise 400 bin kişi doğrudan istihdam ediliyor. SGK primlerimizi tam ve eksiksiz ödüyoruz. Çalışanlarımızın neredeyse tamamı dar gelirli vatandaşlar, bugün kazanırsa akşam evde ekmek oluyor, aksi halde olmuyor" diye konuştu.

GURBETÇİLERİN TÜRKİYE'YE YÖNELİK YATIRIMLAR DA ARTTI

Alman ekonomisinde 2000'li yıllardan itibaren başlayan ekonomik sıkıntılar, ırkçı saldırılar ve Alman hükümetinin Türkleri göçe zorlayan politikaları, tersine göç başlattı.



1960'lı yıllarda 'Almanya acı vatan' diyerek giden Türkler'in torunları artık dönüyor. Bugüne kadar geçinemeyenlerin kesin dönüş yaparken, 2006-2012 arasında eğitimli 256 bin Türk de ülkeye geldi. Yıllar önce 'Almanya acı vatan' diyerek gurbete giden Türkler'in torunları artık geri dönmeye başladı. Alman ekonomisinde 2000'li yıllardan itibaren başlayan ekonomik sıkıntılar, ırkçı saldırılar ve Alman hükümetinin Türkleri göçe zorlayan politikaları, tersine göç başlattı.

Genç Nüfus Almanya'yı Terk Ediyor Alman hükümeti, fakirlik sınırı altında yaşayan Türkler'in dönmesi için önlemler alırken, bu ters tepti ve eğitimli Türkler dönmeye başladı. 1961-2005 yılları arasında 3,2 milyon Türk geri döndü. 2006-2012 arasında 256 bin kişi Türkiye'ye kesin dönüşle yerleşti. 2005'e kadar olan dönemde emekli olan, gitmeye zorlanan Türkler ağırlıklı olarak gelirken, 2006'dan sonra ise eğitimli, sermayesi olan yatırımcı genç nüfus Almanya'yı terk etmeye başladı. Araştırmada, kesin dönüş yapanların "Türkiye tatlı vatan, hem kendi kültürümüz hem de ekonomisi iyi. O nedenle dönüyoruz" dediği belirtildi.

Yatırımlar Arttı Türkiye Avrupa Eğitim ve Bilimsel Araştırmalar Vakfı'nın (TAVAK) yaptığı araştırmaya göre, dönenlerin büyük kısmı eğitimli. TAVAK Başkanı Faruk Şen, araştırmaların dönenlerin büyük kısmının bu karardan memnun olduğunu ortaya çıkardığını söyledi. Şen, "Geri dönüş eğilimlerinin artması ve 256 bin Türk'ün son yıllarda geri dönmesiyle Türkiye'ye yönelik yatırımlar da arttı" dedi.

Konut Alımı Hızlandı Türkiye'de konut yatırımlarının artışında Avrupalı Türkler'in dönmelerinin de etken olduğunu söyleyen Şen, "Avrupalı Türkler 2010 yılında İstanbul, Bodrum, Antalya, İzmir gibi kentlerde 38 bin konut aldılar. 2013'te ise 37 bin Avrupalı Türk, Türkiye'de konut aldı. 2014 yılında konut alımlarında konut alımlarında artış olmuş ve sayı 41 bin sınırını geçti" dedi. Bu rakamın bu yıl ise 40 binlerde kalacağını tahmin edildiğini söyleyen Şen, "Sayının daha fazla artmamasının en büyük nedeni Almanya'daki Türkler'in yapı tasarrufu dediğimiz tasarruf hesaplarını Türkiye'de konut alımında kullanmalarından kaynaklanıyor" diye konuştu.

Ağustos 2015 Emlak Endeksi

Hurriyetemlak.com Ağustos 2015 Emlak Endeksi açıklandı. Türkiye genelinde yıllık fiyat artışı yüzde 9 olurken, satılık konutların metrekare satış fiyatı ortalama 2.215 lira olarak yansıdı.

Hurriyetemlak.com Ağustos 2015 Emlak Endeksi açıklandı. Türkiye genelinde yıllık fiyat artışı yüzde 9 olurken, satılık konutların metrekare satış fiyatı ortalama 2.215 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 11 yıl ortalamasında.

TÜRKİYE 2.215 TL/m²

- ▶ Satılık yıllık artış: %9
- ▶ Kiralık yıllık artış: %5

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

İSTANBUL 3.261 TL/m²

- ▶ Satılık yıllık artış: %11
- ▶ Kiralık yıllık artış: %6

Hurriyetemlak.com Emlak Endeksi'ne göre İstanbul'da, satılık konutlarda metrekare ortalaması 3.261 lira oldu. Kiralık evlerin metrekare ortalaması ise 20 lirayı buldu. Amortisman süresinin 13 yıl ortalamasında olduğu İstanbul'da son bir ayda konut fiyatlarının en çok artan ilçe Şişli. İlçede metrekare fiyatları yüzde 6,5 artarken, ikinci sırayı yüzde 5,9 artışla Silivri aldı. Üçüncü sırada ise yüzde 3,7 artışla Bağcılar var.

Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının arttığı ilçeler:

- Şişli: %6,5
- Silivri: %5,9
- Bağcılar: %3,7

Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının azaldığı ilçeler:

- Arnavutköy: -%8,0
- Sarıyer: -%4,3
- Beyoğlu: -%2,7

ANKARA 1.518 TL/m²

- ▶ Satılık yıllık artış: %7
- ▶ Kiralık yıllık artış: %7

Ankara'da satılık konutların metrekare ortalama fiyatı bir yılda yüzde 7 oranında artış gösterdi. Satılık metrekare fiyat ortalamasının 1.518 lira olduğu Ankara'da, kiralık evlerde ise ortalama fiyat 9 lira. Amortisman süresinin 15 yıl olduğu ilde değeri en çok artan ilçeler sıralamasında ilk sırada Pursaklar ve Etimesgut var. İki ilçede de satılık konut fiyatları son bir ayda yüzde 2,9 artış gösterdi. Bu ilçelerden sonra gelen Yenimahalle'de ise son bir aylık artış yüzde 1,7 ortalamasında.

Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının arttığı ilçeler:

- Pursaklar: %2,9
- Etimesgut: %2,9
- Yenimahalle: %1,7

Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının azaldığı ilçeler:

- Polatlı: -%3,0
- Sincan: -%1,3
- Altındağ: -%1,0

İZMİR 2.000 TL/m²

- ▶ Satılık yıllık artış: %16
- ▶ Kiralık yıllık artış: %15

İzmir'de bulunan satılık konutların metrekare ortalama fiyatı bir yılda yüzde 16 artarak 2.000 liraya ulaştı. Kiralık konutlarda ortalama fiyat ise yüzde 15 arttı ve metrekaresi 10 liraya ulaştı. İlde amortisman süresi ise 17 yıl. İzmir'in son bir ayda en çok değerlenen ilçeleri arasında ilk sırayı yüzde 7,5 artışla Seferihisar alıyor. İkinci sıradaki Kemalpaşa'da artış yüzde 5,4 olarak dikkat çekiyor. Üçüncü sırada ise yüzde 4,2 artışla Tire var.

Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının arttığı ilçeler:

- Seferihisar: %7,5
- Kemalpaşa: %5,4
- Tire: %4,2

Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının azalan ilçeler:

- Güzelbahçe: -%3,3
- Aliağa: -%1,1
- Torbalı: -%1,1

ANTALYA 1.667 TL/m²

- ▶ Satılık yıllık artış: %17
- ▶ Kiralık yıllık artış: %17

Antalya'da son bir yılda satılık konut fiyatları yüzde 17 arttı ve metrekaresi 1.667 lira oldu. Kiralık konutlara bakıldığında artış yine yüzde 17, metrekare ortalama fiyat ise 9 lira. Amortisman süresinin 16 yıl olarak belirlendiği Antalya'da fiyatı son bir ayda artan ilçeler sıralamasında; Kepez yüzde 2,5 artış ile ilk sırada yer alıyor. İkinci sıradaki Muratpaşa'da fiyatlar yüzde 1,8, üçüncü sıradaki Kemer'de ise yüzde 1,3 artış gösterdi.

Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının arttığı ilçeler:

- Kepez: %2,5
- Murat Paşa: %1,8
- Kemer: %1,3

Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının azaldığı ilçeler:

Antalya: -%1,2

BURSA 1.333 TL/m²

- ▶ Satılık yıllık artış: %17
- ▶ Kiralık yıllık artış: %21

Hurriyetemlak.com Emlak Endeksi'ne göre Bursa'da satılık konutların metrekare ortalama fiyatı 1.333 lira. Son bir yıllık yükseliş yüzde 17 ortalamasında. Kiralık konutlara bakıldığında ise bir yıllık artış yüzde 21. 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 3,7 artışla Mudanya, ikinci sırada yüzde 2,4 artışla Nilüfer var.

Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının arttığı ilçeler:

- Mudanya: %3,7
- Nilüfer: %2,4

Son 1 ayda satılık konut fiyatlarının azaldığı ilçeler:

- Yıldırım: -%2,8
- Osmangazi: -%1,5



Diğer illerde satılık konut fiyatları şöyle:

İLLER	Satılık Konut (TL/m ²)	Kiralık Konut (TL/m ²)	Amortisman Süresi
Adana	1.417	-	-
Adıyaman	1.111	-	-
Afyonkarahisar	-	-	-
Amasya	-	-	-
Ankara	1.518	9	15
Antalya	1.667	9	16
Aydın	1.489	7	19
Balıkesir	1.458	6	21
Bilecik	-	-	-
Bolu	1.276	7	16
Burdur	1.248	-	-
Bursa	1.333	7	16
Çanakkale	1.500	8	16
Çorum	1.053	-	-
Denizli	1.400	7	17
Diyarbakır	1.027	5	18
Edirne	1.118	6	16
Elazığ	-	-	-
Erzurum	962	5	17
Eskişehir	1.429	8	14
Gaziantep	1.435	8	16
Giresun	1.045	-	-
Hatay	1.069	5	16
Isparta	1.611	7	19
Mersin (İçel)	1.157	8	12
İstanbul	3.261	20	13
İzmir	2.000	10	17
Kastamonu	1.200	5	20
Kayseri	1.000	5	17
Kırklareli	996	5	15
Kocaeli	1.343	7	17
Konya	1.118	6	15
Kütahya	-	-	-
Malatya	818	4	18
Manisa	1.424	7	17
Kahramanmaraş	1.106	-	-
Mardin	719	-	-
Muğla	3.750	22	14
Ordu	1.071	-	-
Rize	-	-	-
Sakarya	1.416	7	17
Samsun	1.043	5	17
Sinop	1.550	6	22
Sivas	1.300	-	-
Tekirdağ	1.087	6	16
Tokat	1.133	5	21
Trabzon	1.370	5	23
Şanlıurfa	1.069	-	-
Van	-	-	-
Zonguldak	1.259	6	16
Karaman	1.029	-	-
Kırıkkale	975	-	-
Artvin	1.362	6	18
Yalova	1.824	8	18
Karabük	1.237	6	17
Kilis	-	-	-
Osmaniye	846	-	-
Düzce	1.179	-	-

GAYRİMENKUL ALMAK İÇİN EN UYGUN DÖNEM

Eskişehir Emlakçılar Odası Başkanı Gazi Çelik, vatandaşları uyararak, gayrimenkul almak için iyi bir zaman olduğunu söyledi.

Döviz ve altın fiyatlarının artması, erken seçim ve siyasi belirsizliğin sürmesinden dolayı gayrimenkul satışlarında durgunluk yaşanıyor. Vatandaşlar yatırım yapmak için seçim sonrasını bekliyor. Bu süreçte banka faizlerinin de yükselmesi satışları durma noktasına getirdi. Ancak Eskişehir Emlakçılar Odası Başkanı Gazi Çelik, vatandaşları uyararak, gayrimenkul almak için iyi bir zaman olduğunu söyledi.

Seçimden sonra satışlar yükselecek

Konut satışlarında sıkıntı yaşadıklarını belirten Çelik, "Döviz ve altın fiyatlarının artması, erken seçim ve siyasi belirsizliğin sürmesinden dolayı gayrimenkul satışları durdu. Vatandaşlar ne olup biteceğine yönelik bir beklenti içine girdi. Seçimlerin arifesindeyiz. Seçimlerden sonra istikrarlı bir şekilde işlerin açılacağını düşünüyoruz" dedi.

İnşaat malzemelerine yüzde 30 zam geldi

Döviz ve altında yaşanan yükselişin inşaat malzemelerine de yansıdığını sözlerine ekleyen Çelik, konuyla ilgili şunları söyledi: "Maliyetlere yüzde 30 bir artış geldi, ancak şu anda ev fiyatlarına yansımada. Gayrimenkul ihtiyacı olanlar bu süreci değerlendirerek alsınlar. İlerleyen dönemde bu fiyatlara bulmaları zorlaşacaktır. Satışların durgun olmasından dolayı fiyatlar artmadı. Bundan dolayı almanın tam zamanı. Banka faizlerinin çok fazla düşeceğini tahmin etmiyorum.



İlk Defa Ev Alacaklar Hangi Unsurlara Dikkat Etmeli?

İlk evini alacaklar için birikimlerini doğru değerlendirmek ve doğru bir seçim yapmak büyük önem taşır. Bu nedenle bir yandan ilk evlerini almanın heyecanını yaşarken bir yandan da kaygı duyarlar. Çünkü ev alma sürecinde yaşanan bazı sorunlar sonrasında büyük pişmanlıklara yol açabiliyor. Ancak riskleri bertaraf etmek için ev alırken öncesinde bazı noktalara dikkat etmek gerekiyor. Peki, ilk defa ev alacaklar isabetli karar vermek için hangi unsurlara dikkat etmeli? Hangi konular hakkında bilgi sahibi olmalı? İşte bu soruların cevaplarını sizler için sıraladık.

Ev alırken dikkat edilmesi gerekenler

- ✓ Yaşayacağınız evi seçerken bulunduğu lokasyonu iyi değerlendirin. Öncelikle alacağınız evin işyerine yakın olması gerekir. Bu nedenle Ulaşım olanaklarını iyi araştırın. Evin yakınlarda okul olup olmadığına da dikkat edin. Hastane, alışveriş merkezleri hatta diğer aile bireylerine olan mesafesi gibi konuları da göz önünde bulundurun.
- ✓ Ev alacağınız firmayı iyi araştırın, bilinen şirketlerden Konut almaya dikkat edin, geç-

mişteki projelerini başarıyla tamamlayan, öz sermayeleri güçlü firmaları tercih edin. İkinci el ya da piyasada bilinmeyen şirketlerden Konut almayı düşünüyorsanız eğer inşaatçı anlayan uzmanlardan yardım alın.

- ✓ İnşaat kalitesi ve binanın depreme dayanıklı olup olmadığını mutlaka inceleyin.
- ✓ Isı, ses, su, yalıtımları gibi ömrü uzatan, yangın gerekleri gibi güvenliği sağlayan yalıtımların doğru yapıp yapılmadığını öğrenin.
- ✓ Kredi kullanarak ev alınacaksa eğer evin Tapu durumunu da araştırmalısınız. Kat irtifakı ya da Kat Mülkiyeti tapusu olan evleri tercih etmelisiniz.
- ✓ Satıcı görünen kişinin kimliğine göre satılacak yerin maliki olup olmadığını muhakkak araştırın. Tapu dairesinden bu yerin o kimse adına kayıtlı olup olmadığını öğrenebilirsiniz.
- ✓ Taşınmaz malın üzerinde haciz veya ipotek gibi tapuda devrine bir engel bulunup bulunmadığını öğrenin.
- ✓ Taşınmaza ait inşaat projesi muhakkak incelenmeli. Zemindeki fiili durumunun projesine uygun olup olmadığı kontrol edilmeli.
- ✓ Kadastro müdürlüğüne gidilerek almak istenilen gayrimenkulün haritasına bakılmalı. Çevresinde neler olduğu, önüne, arkasına, yanına ne gibi inşaatlar yapılabileceği öğrenilmeli.
- ✓ Satış gününe kadar işlemiş Emlak vergisi, çevre temizlik vergisi, su, elektrik, Doğalgaz, apartman aidatı, gibi borçların olup olmadığını tespit edin.

Ankara Yenimahalle, Yatırımcıların Yeni Gözdesi Oldu

Başkent Ankara'nın kentsel dönüşümle beraber hızlı değer kazanan semtlerinden biri olan Yenimahalle'de, esnafın ve yatırımcıların tercihi oldu. Yenimahalle Belediyesi tarafından yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları, ardı ardına gelen kültür merkezleri ile sosyal tesisler gibi nitelikli projeler, bölgeye olan talebi her geçen gün artırıyor.

6 Bin Yatırımcıya İnşaat Ruhsatı Verildi

Yenimahalle'de 2009 yılından bu yana iş yeri açmak isteyen 15 bin 282 esnafa iş yeri açma ruhsatı, 6 bin 547 yatırımcıya inşaat ruhsatı verildi. Yenimahalle Belediye Başkanı Fethi Yaşar, iş yeri açılmasına yönelik artan talepten duyduğu memnuniyeti dile getirerek, "Esnafın içinde bulunduğu sıkıntılı süreci çok iyi biliyorum. Bu yüzden iş yeri açmak isteyen vatandaşlara her türlü kolaylığı sağlamaya çalışıyoruz. Biliyoruz ki ne kadar çok iş yeri açılırsa o kadar çok gencimiz istihdam edilir" dedi.

Küçük Esnaf Desteklenmeli

Başkan Yaşar, Yenimahalle'de ekonomik denge-

sizliklere ve eşitsizliklere rağmen her gün ortalama 9 iş yeri ruhsat verildiğini söyledi. Yaşar, "Özellikle küçük esnafın desteklenmesi gerekir. Biz belediye olarak esnafımıza değer veriyor, sorunları ile yakından ilgileniyoruz. Özellikle iş yeri açma niyetinde olan vatandaşlarımıza ruhsat almaları konusunda mümkün olan kolaylıkları gösteriyoruz" diye konuştu. Yenimahalle'nin inşaat sektörünün gözdesi olduğunu hatırlatan Yaşar, "Parklardan yollara, kaldırımlardan çevre düzenlemesine kadar birçok alanda hizmet atılımı gerçekleştirdik. İlçemiz ne kadar düzenli olursa o kadar insan bölgemizi tercih edecek ve böylelikle herkes kazanacak. Yenimahalle herkesin yaşamak ve ticaret yapmak istediği bir ilçe oldu. Bununla gurur duyuyorum" dedi.



Alacağınız Konutu Kıyaslamamanın Yedi Yolu

Konut yatırımı yaparken kafanıza takılan soruları ortadan kaldırmak için, alacağınız konutu kıyaslamamız gerekiyor. Evler ile kıyaslama işleminin sadece evin fiyat ve m² bağlantısı üzerinden yapılması eksik ve yanlış bir işlem olacaktır. Bunun yerine daha fazla zaman ayırarak almak istediğiniz evin tüm özelliklerini listeleyip, muadilleri ile kıyaslamalısınız.

Kıyaslama işleminin doğru olması için gerekli ev bilgileri

Doğru bir kıyaslama işlemi için gerekli olarak belirteceğimiz bu bilgiler, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının (ekspertlerin) evleri kıyaslamak için kullandıkları bilgilerin biraz daha basitleştirilmiş halidir.

1-Bulundukları Konum ve Lokasyon

Kıyaslanmak istenen ev ile alınmak istenen evin aynı mahallede veya çok yakın bir çevrede bulunmaları gereklidir. Geriye kalan tüm özellikler aynı olsa dahi, birbiri ile yakın konumda olmayan konutların kıyaslanması işleminden tam olarak doğru bir sonuç çıkmayacaktır. Bunun nedeni semtler arasındaki fiyat farklılıklarının bulunmasıdır.

2-Konut metrekare alanı

Metrekare (m²) olarak birbirlerine yakın olan evler, birim metrekare fiyatı üzerinden kıyaslanmalıdır. Konum olarak birbirlerine yakın dahi olsalar büyüklük açısından birbirine yakın olamayan evlerin kıyaslanması yanlış olacaktır. Nedeni çoğunlukla ev büyüdükçe birim metrekareye düşen konut fiyatının azalmasıdır.

3-Konutun yeni yapı olması

Alınmak istenen konut yeni bir yapı ise kıyaslanacak olan konutta yeni bir yapı olmalıdır. Aynı özelliklere sahip olsa bile yeni yapılar ile eski yapılar arasında %15-%25 Aralığında fiyat farkı bulunmaktadır. Bu farktan dolayı kıyaslama işlemi

yapılması durumunda sonuç, yanlış ve yanıltıcı olacaktır.

4-Konutun yönü ve cephesi

Konutun istikameti caddeye(veya özel bir alana) bakıyor ve cephesi de güney cephe ise (veya güneş alıyorsa) değeri aynı apartmanda olan dairelere göre %5-%10 arasında daha fazladır.

5-Asansör ve otoparka sahip olması

Özellikle büyükşehirlerde otoparka sahip olan evlerin değerinin otopark olmayan evlere göre farklı olacağı barizdir. Öte yandan asansörün olması özellikle yaşlı ve hastaların konutu tercih etmeleri sebep olacağından dolayı konutlarda değer arttıran bir faktördür.

6- Binanın sahip olduğu ortak alanlar

Yüzme havuzu, spor salonu, çocuk parkı ve daireye ait bahçenin olması evin değer arttıran faktörler başında gelmektedir. Bundan dolayı alınmak istenen konutla kıyaslanacak olan konutun bu özellikleri sahip olup olmadığına dikkat etmek gereklidir.

7-Konutun içerisinde yapılmış olan lüks donanımlar

Konutların çoğunluğunda bulunmayan, özel olarak yapılmış konutta bir donanım varsa değeri hesaplanarak alınmak istenen konutun fiyatından düşülmelidir. Bu işlemten sonra kıyaslama işlemi yapmanız en doğrusu olacaktır.

Emlak Komisyoncuları, Ev Sahiplerini Altın Promosyonuyla Tavlamaya Çalışıyor

İstanbul'da süre gelen 'kiracı sirkülasyonu'nu fırsata çevirmek isteyen emlakçılar ilginç yöntemler geliştiriyor. Emlak komisyoncuları, ev sahiplerini altın promosyonuyla tavlamaya çalışıyor. Bazı ilanlarda duyuruların altına 'Evinizi getirene altın veriyoruz' diye not düşülüyor. Hatta 'ev alana tam altın' veren emlak firmaları da var. Üstelik bu kampanyalar sadece İstanbul ile de sınırlı kalmıyor, Türkiye'nin birçok ilinde emlakçılar bu yöntem sayesinde kazançlarına kazanç katıyor.

Federasyon: Haksız Rekabet

"Emlakçılar dengesiz tanıtım ve promosyon yapmaya çalışıyor" diyen Türkiye Tüm Emlak Müşavirleri Federasyonu Başkanı Yaşar Ovalı, üyelerine bu tip kampanyalar için izin vermediklerini ifade etti. Bunun sonu olmadığını belirten Ovalı, "Eskiden kapıcılara veriliyordu komisyon. Alenen kapıcıyı ortak ettik kendimize. Belki bu nedenle tercih etmişlerdir bu yöntemi emlakçılar ancak sonrasında bunun önünü kesemezler" ifadelerini kullandı.

Kesinlikle Kural Dışı Uygulama

Promosyonları 'kural dışı' olarak nitelendiren ERA Gayrimenkul Türkiye Koordinatörü Mustafa Baygan ise, "Bunun sınırı yok" dedi. "Sektöre bir düzenleme getirilmeli" diyen Baygan, danışmanlık yapanlara belli kriterler olması gerektiğini ifade etti. Baygan, "Kızamazsınız, 'yanlış' da diyemezsiniz. Bu 'Rekabetin boşluğudur" diye konuştu.

Yabancıya 137 Bin Satış

Yabancılar Türkiye'de 13 yılda toplam 30,2 milyar dolarlık 137 bin gayrimenkul aldı. En fazla taşınmaz alanların başında 36 bin 478 ile İngiltere vatandaşları geldi. 2014, 4,3 milyar dolar ile rekor yılı oldu. 2015'in ilk 4 ayında ise yabancıya konut satışları 997 milyon doları buldu.

100 Bini Aşkın Kişi Alım-Satım İşiyile Uğraşılıyor



Türkiye'de odalara bağlı olarak çalışan emlak komisyoncularının sayısı 20-25 bin civarlarında. Bunun dışında gayrimenkul alım satımı ile uğraşan insan sayısının 100 binin üstünde olduğunu belirten Mustafa Baygan, konutların el değiştiren bu işlemlerin yüzde 70'inin sahibinden yüzde 30'unun danışmanlık firmaları üzerinden yapıldığını kaydetti. Baygan, "Apartmanın kapıcısı da mahalle bakkalı da yapıyor. Ancak tüketici uzmanına gitmez ise yanlış yapar" dedi.

7.6 Milyon Kez Ev Kiraladık

2014'te tapu dairelerinde toplamda 3 milyon 175 bin 213 adet satış işlemi gerçekleşirken, el değiştiren taşınmazlar arasında, 1,2 milyon adet konutun satış işlemi yapıldı. Konut satışlarında, İstanbul 225 bin 454 ile en yüksek payı aldı. Ayrıca 2014 yılında Türkiye genelinde 7,6 milyon kiralık ev ilanı verildi. 2015'in ilk 4 ayında 415 bin konut satılırken yılsonuna kadar rakamın 1 milyon 200 binin üzerine çıkacağı tahmin ediliyor.

MAKET ÜZERİNDEN KONUT ALACAKLARA KRİTİK UYARI

Türkiye Tüm Emlak Müşavirleri Federasyonu (TEMFED) Genel Başkanı Ali Taylan son günlerde kötü niyetli kişilerin maket üzerinden hayali konut sattıklarını ve birçok kişinin mağduriyet yaşadığını söyledi. Maket üzerinden konut almanın doğru olmadığını belirten Taylan, ancak güvenilir şirketlerden bu şekilde konut alınabileceğini ifade etti.

Konut alacağınız Firmayı çok iyi araştırın Firma ve projelerin çok iyi araştırılması gerektiğini anlatan Ali Taylan şunları kaydetti: "Vatandaşlarımız maket üzerinden konut almak zorundaydıysa, şirketlerin ticaret ve sanayi odalarına kayıtlı olmaları veya emlak danışmalarına danışmalı. Kötü niyetli olan bazı kişiler maket üzerinden hayali konutlar satıyor ve vatandaşlarımız mağdur oluyor. Konut satışı yapan şirketlerin geçmişi, yaptığı projeler ve güvenilirliği çok iyi araştırılma-

lı. Kurumsal firmalar var, kendini kanıtlamış, başarılı projeler yapmış, firmalar tercih edilmeli. En önemlisi projeyi yapan firmanın geçmişi, yaptığı çalışmalar. Vatandaşlarımız emlak danışmalarına kesinlikle danışsınlar. Emlak danışmanlarımız bu tür konularda ücret de talep etmiyor." Doğru Müteahhit ve doğru proje seçilmeli Vatandaşların şüphelendikleri durumlarda yetkililere haber vermesi gerektiğini dile getiren Ali Taylan: "Maket üzerinden konut almak vatandaşça cazip geliyor. Bu şekilde satış biraz daha ucuz oluyor, bu nedenle tercih görüyor. Biz maket üzerinden konut alınmasını çok tercih etmiyoruz. Vatandaşlarımızın mağdur olmalarını istemiyoruz. Bu yüzden doğru proje, doğru müteahhit seçilmeli. Şirket gücü önemli" dedi. Konut satış danışmanı Bilge Gülmez ise maket üzerinden konut almanın kesinlikle doğru olmadığını vurguladı. Konut alacak kişilerin daireyi görmesinde fayda olduğuna işaret eden Gülmez, vatandaşların çok dikkatli olması gerektiğini sözlerine ekledi.



TOKİ'DEN DENİZLİ'YE 25 BİN KONUT

TOKİ tarafından Denizli'ye yapılacak 25 bin konutluk proje için 8.5 milyon metrekaarelik arsanın yarısıyla ilgili devir işlemleri tamamlandı.



Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nden (TOKİ) Denizli'ye dev proje... TOKİ tarafından Denizli'de yapılacak 25 bin konut projesi kapsamında 52 taşınmazın devir işlemleri tamamlandığı bildirildi. Sosyot konut projeleri kapsamında arazi devir işlemleri son aşamaya geldi. Ekonomi Bakanı Nihat Zeybekci'yle TOKİ Başkanı Ergün Turan arasında yapılan görüşme sonrasında TOKİ'nin Denizli'de inşa edeceği konut projesi kapsamında Maliye Bakanlığı ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü

ile yürütülen görüşmelerde arsa üretim alanları belirlendi.

Yöresel mimariyle yapılacak

TOKİ Başkanı Mehmet Ergün Turan, yaptığı açıklamada, "TOKİ olarak yöresel mimari ve Denizli'nin dinamiklerine uygun şekilde bir proje hazırlamak için de mimari ekibimiz çalışmalarına devam ediyor" ifadelerini kullandı.

Taner Özkan: Her bölgenin kendine göre niteliği, önemi ve geleceği var, asıl soru “Nasıl bir ürün istiyoruz ?”

RE/MAX Tan Ticari Gayrimenkul Yatırım Danışmanı İnşaat Mühendisi Taner Özkan, gayrimenkul yatırımcılarına tavsiyelerde bulundu. Taner Özkan, İstanbul’da yapılan ve yapılmakta olan mega projelerin, ulaşım yatırımlarının ve sosyal alanların, gayrimenkullerin değerinin artmasını sağladığını söylüyor. Gayrimenkul her koşulda kazandıran bir yatırım aracı olma özelliğine sahip. Kurumsal ve bireysel yatırımcılara tavsiyelerde bulunan RE/MAX Tan Ticari Gayrimenkul Yatırım Danışmanı İnşaat Mühendisi Taner Özkan, İstanbul’da yapılan ve yapılmakta olan mega projelerin, ulaşım yatırımlarının ve sosyal alanların, gayrimenkullerin değerinin artmasını sağladığını söylüyor.



İstanbul’da her bölge ve gayrimenkul çeşidi belli oranda değerlendiriliyor. Özellikle Anadolu Yakası’nda Kartal, Pendik ve Tuzla gibi ilçelerde gayrimenkul daha da değerlendirilecek.

Finansal yatırım enstrümanlarında olduğu gibi gayrimenkul yatırımlarında da sepet yapmakta fayda var. Böylelikle riski dağıtmak mümkün. Firmaların kısa, orta ve uzun vadeli gayrimenkul yatırımlarında fayda görüyorum. Kısa vadeli yatırımlar acil likidite ihtiyacına cevap verecektir. Nispeten daha düşük bütçeli ürünler ve daha düşük bir kâr marjı getirecektir, al-sat yapılabilecek gayrimenkul çeşitleri gibi. Uzun vadeli ürünler ise genelde şehir dışı büyük araziler, imarsız tarla vasfında mülkler, uzun vadede yüksek kâr realizasyonu elde edilecek taşınmazlardır. Orta vadede ise kira getirisi sağlayacak, hem sabit gelir garantili hem de değer artışı sağlayabilecek binalar, projeler, ticari ya da endüstriyel gayrimenkuller düşünülmelidir.

Önümüzdeki iki yıl içinde uzmanların, verilere dayanarak yaptıkları açıklamalara baktığımızda, ekonomide sıkıntılı bir gelecek öngörüyor olmalarını göz ardı edemeyiz. Ekonomideki bu daralma elbette gayrimenkul sektörünü de etkileyecek. Mortgage faiz oranları artıyor, döviz yükseliyor, borsa düşüyor. Tüketici güven endeksi daha da düşüğe benziyor. İnşaat imalat fiyatları artıyor. Alıcılar gayrimenkul yatırımı yapmaktan geri duruyor. Tüm bunlara rağmen satıcılar henüz indirim yapmıyor, tersine düşen gayrimenkul satın alımı talebine rağmen fiyatları yukarı çekiyor. Tabii ki satıcılar yönünden ne kadar böyle gidebilir? Kendi ekonomik güçlerinin sınırlarını zorlamaya başladıkları yere kadar... Sonrası mı? Sonrasında alıcı piyasası fiyatları belirleyecek. Bence bir süre daha piyasayı takip edip daha uygun fiyatlı ürünleri satın almakta fayda var. Satıcılar için ise aldıkları en iyi teklifi değerlendirmeliler, bir daha uzun bir süre bu teklifi bile alamayabilirler.

Ticari gayrimenkul çok kapsamlı bir alan. Fabrika, işyeri, plaza, depo, antrepo, tersane, otel, hastane, okul, yurt, üniversite vb. Her birinin kendine göre dinamikleri, özellikleri, fizibiliteleri, kullanım amaçları ve getirileri bulunmaktadır. Ticari gayrimenkulü, konuttan ayıran özellik duygusal kararlarla alınan bir gayrimenkul çeşidi olmamasıdır. Yatırım ya da kullanım amacı ile alınan, daha profesyonel bir taşınmazdır. Ulaşım imkânlarına yakınlık (son dönemlerde metro), rakiplerine göre bulunduğu bölgenin sağladığı ek imkânlar, hangi sektörlerle hitap edeceği, personel ihtiyacını sağlayacağı yaşam alanlarına yakınlık, değişkenliklere ayak uydurması, resmi kurumlar, belediye, tapu ve kadastro gibi onay alınması gereken kurumlardan onay alınmış olması öncelikli dikkate alınması gereken hususlardır.

İstanbul’da her bölge ve gayrimenkul çeşidi belli oranda değerlendiriliyor. TÜİK verilerinde bu gelişimi istatistiksel biçimde görebiliyoruz. Sonuç olarak gayrimenkule yatırım yapmak her zaman kazandırır. Burada önemli olan konu ise değerinde satın almaktır. İstanbul’da yapılan ve yapılmakta olan mega projeler, ulaşım yatırımları, sosyal alanlar gayrimenkullerin değerinin artmasını sağlıyor. Bu anlamda Kuzey Marmara Otoyolu ve bağlantı yolları etrafında, yapımına başlanacak olan veya devam eden metro hattı güzergahı çevresinde uzun vadeli yatırım yapmak akıllıca olur. Bu çerçevede Anadolu Yakasında Kartal, Pendik ve Tuzla bu anlamda daha da değerlendirilecek gibi duruyor. Pelitli, Balçık köyleri de ticari gayrimenkul yatırımları için uzun vadede düşünülebilir. Uzun vadede yatırımınızın yüksek getiri sağlamasını istiyorsanız; henüz altyapı ve mega projelerin, proje aşamasında olduğu yerlerden yatırım yapılmasını ve bu yatırımın uzmanlar eşliğinde, detaylı fizibilite ve araştırmalar neticesinde yapılmasını öneriyorum. Her bölgenin kendine göre niteliği, önemi ve geleceği var, asıl soru “Nasıl bir ürün istiyoruz ?”

'Dışarıdan Proje Alıp Türkiye'de Paylaşacağız'

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinde ABD ve İngiltere'nin de uyguladığı 'çatı' modeline geçmek için çalışma başlattı.



vatandaşımızı konut sahibi yapmıştır. Bugün 3 milyonu aşkın vatandaşımız TOKİ'nin ürettiği konutlarda yaşıyor. 2023 yılı için hedefimizi 1 milyon konut olarak belirlemiştik. Emeklilerimize dönük projelendirdiğimiz özel kontenjanlarla bu hedefi 200 bin yukarı çektik. Dolayısıyla amacımız 2023 yılında 5.5 milyon insanımızı ev sahibi yapmak. 2016, TOKİ için zirve yılı olacak. Hedefimiz 60 bin konut üretmek.

Yurtiçi çok hareketli olduğu için firmaların iç pazara yöneldiğini ancak dış pazarlarda da varolmak gerektiğine dikkat çeken TOKİ Başkanı Mehmet Ergün Turan "Ülkemize değer kazandırmamız için açılım şart. Yurtdışı müteahhitlik sektörü kendi çabaları ile bugünkü başarıya noktasına geldi. TOKİ olarak buna daha da katkı sağlayacak bir yapıya ihtiyacımız var. Bir model geliştiriyoruz. İngiltere'de, ABD'de, birçok gelişmiş ülkede uygulanan bir sistem" dedi.

TOKİ'nin öncü kuruluş olacağını kaydeden Turan şöyle konuştu: "Türkiye'deki müteahhitlik sektörünü bir şemsiye altında toplayacağız. Biz işi alacağız, ülkemizdeki firmalarla paylaşacağız. Bunu sektördeki kuruluşlarla da görüşüyoruz. Onlar da çok istiyor. Sistem için yasal düzenleme gerekiyor. Ancak bundan sonrasında kamunun da bu işin içinde olması lazım. Özel-kamu birlikteliğinde bir iş modeli hayata geçirmeliyiz." Turan'ın diğer tespitleri şunlar:

2016, zirve yılı olur

TOKİ, 1984-2002 yılları arasında sadece 43 bin konut üretmiş. Fakat 2002 yılından başlayan süreçle 2015 yılına gelindiğinde idare 670 bine yakın

Geleneksel Türk mimari geleneğinde, yatay yapılanma hâkimdir. Dünden bugüne gelebilen kademli şehirlerimize baktığımızda, konutların yatay olduğunu görüyoruz. TOKİ olarak, konut bölgelerinin ve genel şehir planının elverdiği alanlarda, yatay mimari yaklaşımıyla çok katlı olmayan üretimler hayata geçiriyoruz. Şehirlerdeki en yüksek binalar TOKİ binaları olmayacak.

Gaziantep'e şehir

İnsanların buldukları yerde konut sahibi olmalarını istiyoruz. Şu ana kadar Güneydoğu Anadolu ve Doğu Anadolu bölgelerinde 136 bin 771 konut için proje başlattık. Gaziantep'te 60 bin konutluk yeni bir şehir planlıyoruz. İlk etape 3 bin konut için ihale hazırlığımız var. 2-3 yıl içinde 30 bin konut tamamlanacak.

'Önceliğimiz deprem kuşakları'

37 şehirde 106 alan ve 38 bin binanın, "riskli" ilan edildiğine dikkat çeken Turan, "2023 yılına kadar yaklaşık 6.5 milyon konutun yıkılıp yeniden inşası gerekiyor. TOKİ olarak önceliğimizi "deprem kuşakları" olarak belirledik" dedi.

Goldman Sachs, Türkiye İçin 12 Aylık Dolar Tahminini Açıkladı

Amerikan yatırım bankası Goldman Sachs, bu ay dolar/TL öngörüsünü revize etti. Dolar kuru için 12 aylık tahminini 3.70 TL'ye çıkardı.

Son bir yılda yüzde 35 değerlenen dolar kuru, orta ve uzun vadeli yükselişini sürdürüyor. Teknik olarak 20 günlük ve 100 günlük ortalamalarının üzerinde hareket eden dolar/TL'de yön yukarı. Olası geri çekilmelerde dolar/TL ortalamalarında destek bulacaktır. 3.00 TL seviyesi dolar/TL için kritik eşik olarak görülüyor. Eylül ayına 2.91 TL seviyesinden başlayan dolar/TL eylül sonuna geldiğimizde 3.00'ün üzerine çıkmış durumda. Bundan sonra ne olabileceğine baktığımızda ekim ayında Fed'den bir faiz artırımını gelme ihtimalinin çok düşük olduğunu görebiliyoruz. Bu nedenle ki gözler açıklanacak verilerle Çin'de olacak. Ancak asıl gündem 1 Kasım seçimleri. Seçim gününe yaklaşıldıkça iyimser beklentiler kurda düzeltmeyi; kötümser beklentiler de kurda yukarı doğru sert hareketleri getirecektir.

DOLAR 2016'NIN SONUNDA 3.65 OLUR

Dolar/TL için 3.10 - 3.20 beklentileri ise aralık öncesi hâlâ korunuyor. Ancak kasım seçimleri ile 3.00'ün altına sarkmalar da gerçekleşebilir. Burada oluşacak yeni dip seviyesi bir önceki düzeltmede görülen seviyenin üzerinde olacaktır. Dolar kurunda önümüzdeki bir yıl süresince 3.80'li hedefler gündemde. Yabancı yatırım bankalarının tavsiyelerine baktığımızda da kurda yükseliş beklentisinin güçlü olduğunu görüyoruz. ABD'li yatırım Bankası Goldman Sachs, eylül ayında dolar/TL öngörülerini revize etti. Dolar kuru için 3, 6 ve 12 aylık tahminlerini sırasıyla 3.15, 3.40 ve 3.70'e çıkardı. Kurum, 2016 sonunda ise kurun 3.65 seviyesinde olmasını bekliyor.

ŞİRKETLER NASIL ETKİLENİR?

Kurda yükseliş beklentileri devam ediyor. Ancak asıl merak edilen seçim döneminin nefes aldırıp aldırılmayacağı. İyimser senaryoların gerçekleşmesi ve istikrarlı bir hükümetin kurulmasına

imkân verecek seçim sonucunun ortaya çıkması, dolar kurunda bir düzeltmeyi beraberinde getirebilir.

Ancak sonrasında Fed izlenecek. Fed'den gelecek faiz artırımına yönelik açıklamalar ve aralık toplantısı kurun yönünü belirleyecek. Bütün gelişmekte olan ülkeler gibi Türkiye'de bu durumdan etkilenenler. Gelişmekte olan ülkelerin piyasaları üzerindeki kabus, 2015 Aralık ayından itibaren daha şiddetli görülebilir.

Bu da 2016 yılında 3.80 kur hedefinin hiç de uzak olmadığını gösteriyor. Üstelik sadece gelişmekte olan ülkelerde yaşanan bir türbülans ile karşı karşıya değiliz. Ülkemizdeki sıcak gündem, seçim sonrasında nasıl bir seyir izleyecek? Ekonomik olarak yapısal önlemler alınacak mı? Kurun şirketler üzerinde yaratacağı tahribat nasıl olacak? Henüz bunları görmüş değiliz.



“Bir Kez Daha Tarihe Mühür Vuruyoruz”

Başbakan Ahmet Davutoğlu, Asya ve Avrupa'yı, deniz tabanı altından geçen karayolu tüneliyle birbirine bağlayacak Avrasya Tüneli Projesi'nde, deniz altındaki tünelde kazı işleminin bitmesine tanıklık etti



Başbakan Ahmet Davutoğlu, eşi Sare Davutoğlu ile projenin Çatladıkapı'daki Avrupa Şantiyesi'ne geldi. Burada yetkililerce karşılanan Davutoğlu'na çalışmalarla ilgili brifing verildi.

Yerden 25 metre aşağıya son delme işleminin gerçekleştirilmesi için telsizle talimat veren Davutoğlu, brifing odasından, TBM (tünel açma makinesi) olarak adlandırılan makineyle deniz altında delinen tüneldeki kazı işleminin tamamlanmasını, eşi Sare Davutoğlu, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı Feridun Bilgin, İstanbul Valisi Vasip Şahin, eski Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı Lütfi Elvan, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş ve diğer yetkililerle izledi.

Başbakan Davutoğlu, burada yaptığı konuşmada, “Bir kez daha devletimizin kudretini, mühendislerimizin kabiliyet ve becerilerini, işçilerimizin öpülesi alınlarından dökülen terlerin bereketini görmüş olduk. Çok duygusal bir anda Asya ile Avrupa'yı bir kez daha birleştirmenin büyük onurunu yaşadık. Biraz önce Asya'dan hareket eden köstebek adı verilen TBM, Avrupa tarafından ışığı

gördü. Birçok açılardan gurur verici bir an. Atamız, ecdadımız Fatih Sultan Mehmet Han kardan gemileri yürüttüğünde torunlarının, ondan sonra gelecek nesillerin bu aziz şehre ve bu aziz şehirde yaşayan insanlara hizmet için iki kıtayı yerin altından birleştireceğine inandığına eminim” ifadelerini kullandı.

Davutoğlu, İstanbullular, Türkiye, Asyalılar ve Avrupalılar için tarihi bir gün olduğunu belirterek, şöyle devam etti:

“Marmaray'dan sonra Avrasya Tüneli ile de bir kez daha iki kıtayı birleştiriyoruz. Bu iki kıtayı birleştirme çabasından aslında hem tünelle birlikte büyük bir hizmeti devreye sokuyoruz ama aynı zamanda tarihi serüveni itibarıyla hep Doğu'dan Batı'ya yürümüş bir milletin Doğu-Batı eksenindeki tarihi serüvenine yeni ve kalıcı bir mühür vuruyoruz. Bizler, Asya ile Avrupa'yı birleştiren bir ülkenin Asya ve Avrupa kültürlerini birleştiren bir geçmişin temsilcileri olarak bir kez daha tarihe mühür vuruyoruz.

Büyük bir proje. Toplamda 14,6 kilometrelik Göz-

tepe-Kazlıçeşme Projesi'nin deniz altından geçen 5,4 kilometrelik bölümünün doğrudan su altında olan 3 bin 342 metrelik tüneline bugün geçmiş olduk. Geçen sene 13 Eylül 2014'te tünelle bizzat inmiş, başbakanlık görevini aldıktan hemen sonra ziyaret ettiğim ilk büyük proje olan tünelde gördüğüm hummalı çalışmadan büyük bir ümit duymuştum. Bu ümidimizi boşa çıkarmayan müteahhitlerimize, proje yetkililerine, mühendislerimize teşekkür ediyorum. Çünkü tüneli, planlandığından 6 ay önce geçmiş oldular. 3 bin 342 metre, 490 günde, 70 haftada geçildi. Milim milim şaşmaz bir iradeyle, azim ve kararlılıkla çalışan mühendislerimiz bunu gerçekleştirdi.”

Davutoğlu, projenin insani boyutuna işaret ederek, 100 dakika sürecek olan bir yolculuğu 15 dakikaya indirebilmek, huzur ve güvenlik içinde seyahat için çalışmalar yürütüldüğünü anlattı.

Kendisine verilen brifingde, bir deprem anında ne tür tedbirler alınacağını sorduğunu hatırlatan Davutoğlu, “Biraz önce mühendislerimizle, akademisyenlerimizle birlikte sismik bileziklerle 500 yıllık ve 2 bin 500 yıllık periyotlarda gerçekleşebilecek en yüksek deprem ihtimaline karşı dahi hizmet dayanıklılığı olan bir projenin bugün gerçekleşmiş olduğunu görmekten büyük bir mutluluk duyuyorum” dedi.

Ahmet Davutoğlu, dünyanın her yerinde olduğu gibi Türkiye'de de mühendislerin yaptığı güvenli tünellerin, güvenli projelerin üstünden ve içinden geçiyor olmanın herkese güven ve huzur vereceğini belirtti.

Davutoğlu, İstanbul'un modernleşmeyle birlikte trafikle delik deşik edildiğini, şehrin bunlardan nasıl etkilendiğine herkesin şahit olduğunu vurgulayarak, trafiğin hayatımızda kaçınılmaz bir zorunluluk olduğunu, ulaşımın günlük hayatın bir parçası haline geldiğini kaydetti.

“Şimdi bu tünelle birlikte günde 130 bin araç, yani normalde bugün yer üstünde seyahat eden 130 bin araç yer altından çok daha kısa bir sürede hedefe ulaşacak. Bu yolla da şehirde trafik rahatlayacak, hem çevre kirliliği anlamında da olumsuz etkilenmelerden uzak kalınacak. Bu İstanbul'un güzel silüetinin ve güzel atmosferinin korunması bağlamında da son derece önemli bir katkı sağ-

layacak” diyen Davutoğlu, Boğaziçi, Marmara gibi doğal çevreyi korumanın gelecek nesillere bir borç olduğunu söyledi.

Başbakan Ahmet Davutoğlu, kendi rahatımız ve konforumuz için gelecek nesillerin çevre imkanlarından taviz verilmeye başlanırsa, onlara bırakılan mirasın başından itibaren etkilenmesine neden olacağını vurguladı.

Avrupa İmar ve Yatırım Bankasının bu yıl sürdürülebilirlik ödülünü en iyi çevresel ve sosyal uygulama olarak Avrasya Tüneli'ne vermesinden de gurur duyduğunu ifade eden Davutoğlu, bunun bir anlamda Avrasya Projesi'ne çevre itibarıyla kredibilite, itibar ve güvenilirlik verilmiş olduğunu kaydetti.

İstanbulluların güven ve huzur içinde seyahati, kentin şehir atmosferinin korunması, yer üstünde birikmiş trafiğin yer altına inmesi ve çevre korunması anlamında örnek bir proje olan Avrasya Tüneli'yle herkesin büyük bir gururla gelecek nesillere miras bırakılacak kalıcı bir esere imza atıldığını, mühür vurulduğunu dile getiren Davutoğlu, şöyle devam etti:

“Biraz önce ışığın görünmesi anında yaklaşık 15 dakika adım adım milim milim TBM'nin tüneli nasıl deldiğini, Avrupa yakasına geçtiğini gözlerken proje yöneticilerinin, müteahhit firmanın, Ersin Bey'in gözlerinden dökülen yaşları görmek de bize bu işlerin ancak aşkla yapıldığını, aşkla yürütüldüğünü, aşkla tamamlandığını gösterdi. Ferhat bir aşkla dağları delmişti. Biz bir aşkla iki kıtayı birleştiriyoruz. Yerin altından, denizin altından geçtiğimiz tünellerle iki kıtayı aşkla birleştiriyoruz. Allah bu tüneli, bu yolu kullanacak olanları hep muhabbetle birbirine kavuşarlardan eylesin ve kazasız belasız eylesin. Eskiden beri bizim gelenekimizde işler başlarken veya bir yola, sefere çıkılırken hep aynı şey söylenirdi. ‘Vakitler hayrola, hayırlar feth ola, şerler def ola. Vakitler hayrolsun. Hayırlı bir hizmeti bize sunan kardeşlerimize teşekkür ediyoruz. Hayırlar feth olsun. Yani birbirine kavuşacak olan yolcular, aşıklar, sevenler bu tünelden geçerek kavuşsunlar. Şerler def olsun. Her türlü kaza bela, bu projeden def olsun. Deprem vesair herhangi bir felaket de İstanbulumuzdan, ülkemizden, insanlıktan uzak olsun.”

Ankara Büyükşehir Belediyesi, 763 Milyon Liralık Arsayı Satışa Çıkardı

Ankara Büyükşehir Belediyesi, Çankaya ilçesine bağlı Dikmen Mahallesi'nde yan yana bulunan 9 parsel arsayı 763 milyon lira bedel ile satışa çıkaracağını duyurdu.

İhale 8 Ekim'de

7 tanesi konut, 1 âdeti ise bölgesel ticaret alanı imarına sahip 8 parsel arsa 5 bin 934 metrekare ile 57 bin 346 metrekare arasında değişen büyüklüğe sahip. Yükseklik sınırı bulunmayan arsaların inşaat büyüklükleri ise 12 bin 624 metrekare ile 174 bin 467 metrekare arasında değişiyor. Söz

konusu 8 arsa 8 Ekim 2015 tarihinde satışa çıkacak.

Toplam Arsa Bedeli 698 Milyon 373 Bin Satışa konu olan 8 parsel arsanın tahmini bedeli 17 milyon 386 bin 620 lira ile 146 milyon 221 bin 650 lira arasında parklılık gösterirken tek kalemde satılacak olan 8 parsel arsanın toplam bedeli 698 milyon 373 bin 147 olarak belirlendi. 1 Ekim 2015 günü satışa sunulacak olan bir parsel ise 67 bin 988 metrekare büyüklüğe, 65 milyon 78 bin 900 lira tahmini bedele sahip.

Yeni Nesil Mühendisler İTÜ'den Yetiştirilecek

İTÜ bünyesinde kurulan Mühendislik Eğitimi Mükemmeliyet Merkezi, yeni nesil mühendislerin yetiştirilmesini destekleyecek. Eleştirel düşünebilen, girişimci, yenilikçi, üretken ve lider ruhlu bu mühendisler, alacakları eğitimle 21. yüzyılın mühendislikten beklentilerini karşılayabilecek.

Türkiye'nin ilk Mühendislik Eğitimi Mükemmeliyet Merkezi (ME2M), İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) bünyesinde kuruldu. Merkezde, sektörlerin dünya ölçeğindeki değişimine hâkim, endüstride geleceğin koşullarını bugünden değerlendirebilecek, üstün teknik donanımının yanı sıra inovatif yetenekler kazanmış mühendislerin yetiştirilmesine yönelik destekleyici eğitimler verilecek.

Son 25 - 30 yılda mühendislik ve teknoloji eğitiminde hızlı ve büyük bir devinim ve dönüşüm söz konusu. Mühendislik eğitimindeki gelecek eğilimlerine işaret eden özelliklere hızla bir göz atacak olursak, 21. yüzyılın yeni nesil mühendislerinin eleştirel düşünme becerisine sahip, prob-

lem çözme odaklı, tasarım temelli yaklaşımları içselleştirmiş, "beşikten mezara" ve hatta "beşikten beşiğe tasarım" yaklaşımlarına sahip, yenilikçi, girişimci ve lider ruhlu olması beklentileri ön plana çıkıyor. 21. yüzyıl pek çok alanda olduğu gibi bilim, teknoloji ve mühendislik alanlarında da girişimci, yenilikçi, yaratıcı, üretken ve "sürdürülebilir toplum"a hizmet eden bir yaklaşımla hızla hareket etmeyi, yeniliklere öncülük etmeyi, gelecek olgularını şekillendirme yolunda etkin pozisyon almayı gerektiriyor. İTÜ de bu bakış açısıyla 242 yıllık kurumsal deneyimini harmanlayarak mühendislik eğitiminin yapısını ve içeriğini yeniden tanımlamaya yönelik çalışmalar gerçekleştiriyor.



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