



Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği Yürürlükte

KASIM'DA KONUT FİYATLARI NASIL DEĞİŞTİ?

Yedi büyük şehirde son üç aydan son iki yıla konut fiyatlarında nasıl bir değişim yaşandı? Bölgesel satış fiyatlarında hangi şehirler öne çıktı? Konut fiyatları ve finansal yatırım araçlarının yıllık getiri değişimleri nasıl gerçekleşti? Yedi büyükşehirde gayrimenkul amortisman süreleri nedir? Tüm bu soruların yanıtları REIDIN Türkiye Konut Piyasası Genel Bakış – Kasım 2015 değerlendirmesinde...

Son bir yılda konut satış fiyatlarındaki değişim Yedi şehir üzerinden değerlendirilen Türkiye konut piyasasına satış ve kira fiyat değişimi açısından bakıldığında, son üç ayda yüzde 7'lik değişim yaşandı. Bu değişim hem satış hem de kira fiyatlarında son altı ay için yüzde 11'lik orana sahip. Son bir yıl göz önüne alındığında ise konut satış fiyatlarında yüzde 19, konut kira fiyatlarında yüzde 16'lık değişim yaşandı.

En yüksek oran Adana ve Antalya'da

Bölgesel satış fiyatlarının yıllık değişimlerine bakıldığında, en yüksek oran yüzde 14'le Adana ve Antalya'ya ait. Adana ve Antalya'yı yüzde 12 ile İstanbul ve Kocaeli, yüzde 11'le İzmir, yüzde 8'le Ankara ve Bursa takip etti.

Yatırım araçlarında gayrimenkul kaçınıcı sırada?

REIDIN Türkiye Konut Piyasası Genel Bakış - Kasım 2015 verilerinin "konut fiyatları ve finansal yatırım araçları yıllık getiri değişimleri" analizinde

"gayrimenkul yatırımı", Amerikan doları ve külçe altından sonra üçüncü sırada yer aldı. Yıllık getiri oranları açısından Amerikan doları yüzde 30'luk, altın (külçe) yüzde 22'lik, yedi şehirdeki Türkiye konut satış fiyat endeksi ise yüzde 19'luk orana sahip. Sıralamada dördüncü sırada yer alan Euro'nun değeri ise yüzde 15 oldu.

Yedi büyükşehirde gayrimenkul amortisman süreleri

REIDIN Türkiye Konut Piyasası Genel Bakış - Kasım 2015 değerlendirmesine göre, yedi büyük ilin amortisman süreleri yıllık olarak şöyle sıralanıyor:

Adana: Yüzde 18,9

İzmir: Yüzde 18,9

Ankara: Yüzde 18,7

Kocaeli: Yüzde 18,1

İstanbul: Yüzde 17,9

Antalya: Yüzde 17,2

Bursa: Yüzde 17,1

TÜRKİYE'DE 10 AYDA 1 MİLYON 40 BİN KONUTUN SATIŞI GERÇEKLEŞTİRİLDİ

Türkiye genelinde bu yılın 10 ayında toplam 1 milyon 40 bin 713 konut satıldı. 10 aylık konut satışı, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 12,2 arttı.

İzmir'de 62 Bin Konut Satıldı

Söz konusu dönemde Türkiye'nin nüfusu en fazla olan kenti İstanbul'da 193 bin 90 konut satılırken, bu rakam başkent Ankara'da 119 bin 123 olarak gerçekleşti. Türkiye'nin nüfusu en kalabalık 3. ili olan İzmir'de ise aynı dönemde 62 bin 929 konut satıldı.

Antalya, Bursa ve Mersin'de de toplam 122 bin 770 konut yeni sahibini buldu. Bu dönemde en az konut satışı yapılan iller ise toplam 733 ile Hakkâri, Ardahan ve Bayburt olurken, Muş, Tunceli, Şırnak ve Bitlis'te toplam 3 bin 157 konut satıldı.

10 Aylık Satışlar Geçen Yıla Göre Yüzde 12 Arttı

Bu yılın 10 ayında, geçen yılın aynı dönemine göre sadece 5 ilde konut satışı azaldı. Hakkâri, Tunceli, Nevşehir, Kırşehir ve Elazığ dışındaki bütün illerde konut satışları artış gösterdi. Yüzde 133,3'le en fazla artışın yaşandığı Bingöl'de Ocak - Ekim 2014 döneminde 384 konut satılırken, bu yılın aynı döneminde 896 konutun satışı gerçekleşti.

Bingöl'ü yüzde 67,6 ile Bayburt, yüzde 65,4 ile Gümüşhane, yüzde 56,3 ile Muş ve yüzde 53,4 ile Bartın takip etti. Konut satışları en fazla Hakkâri'de düştü. Yüzde 29,5'lik düşüşün yaşandığı Hakkâri'de geçen yılın 10 ayında 169 konut satılırken, 2015'in aynı döneminde bu rakam 119'a geriledi.

Türkiye genelinde 2015 yılının 10 ayında toplam 1 milyon 40 bin 713 konut satıldı. Birçok yeni konut projesinin hayata geçmesiyle hareketlenen sektörde 10 aylık konut satışı, 926 bin 932 konutun satıldığı geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 12,2 arttı.



KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİ YÖNETMELİĞİ YÜRÜRLÜĞE GİRDİ



Tüketicinin konut sahibi olurken mağdur olmaması amacıyla pek çok değişiklik getiren Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği 28 Kasım 2015 Cumartesi günü yürürlüğe girdi.

Konut kredisinde yapılan yeni düzenlemelere göre tüketicinin hayatında neler değişecek? Konut kredisi alanlar hangi yeni haklara kavuşacak?

► Konut finansmanı kuruluşları, finansmanın koşullarını içeren bilgi formunu sözleşmenin kurulmasından makul bir süre önce tüketiciye vermek zorunda olacak.

► Kredi talebinin reddedildiği durumlarda, tüketicinin bilgilendirilmesi konut finansmanı kuruluşu tarafından ücretsiz olarak yapılacak.

► Konut finansmanı sözleşmesi yazılı olarak kurulmadıkça geçerli olmayacak. Geçerli bir sözleşme yapmamış olan konut finansmanı kuruluşu, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremeyecek.

► Tüketicinin yazılı ya da elektronik ortamda açık talebi olmaksızın kredi ile ilgili sigorta yaptırılmayacak.

► Tüketici sigorta yaptırmayı talep ederse, istediği sigorta şirketinden sağladığı teminat, konut finansmanı kuruluşu tarafından kabul edilecek. Sigorta vadesi kredi vadesinden uzun olamayacak ve zorunlu deprem sigortasıyla ilgili hükümler saklı olacak.

► Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödeyebilecek. Bu durumda konut finansmanı kuruluşu, erken ödenen miktara göre gerekli indirimi yapacak.

► Faiz oranının sabit belirlenirse, sözleşmede yer verilmek suretiyle, tüketicinin borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda, konut finansmanı

kuruluşu, tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edebilecek.

► Erken ödeme tazminatı, tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen anapara tutarının kalan vadesi 36 ayı aşmayan kredilerde yüzde 1'ini, aşarlarda ise yüzde 2'sini geçemeyecek.

► Erken ödeme tazminat tutarı, tüketiciye yapılacak toplam indirim tutarını aşamayacak.

► Konut finansmanı sözleşmesine ilişkin bir hesap açılırken ve sadece krediyle ilgili işlemler yapılırken tüketiciden herhangi bir isim altında ücret veya masraf talep edilemeyecek.

► Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit veya değişken olarak ya da aynı kredi için her iki yöntem esas alınarak belirlenebilecek.

► Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşme tarihindeki oran tarafların rızası dışında değiştirilemeyecek.

► Tüketicinin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda konut finansmanı kuruluşu, kalan borcun tamamının ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak konut finansmanı kuruluşunun bütün edimlerini ifa etmiş olması ve tüketicinin de birbirini izleyen en az 2 taksiti ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için tüketiciye en az 30 gün süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekecek.

► Konut finansmanı sözleşmelerinde, yıllık maliyet oranı zorunlu olarak yer alacak.

► Tüketici talep ederse, konuta ilişkin ekspertiz raporunun bir örneği tüketiciye verilecek.

ADAYLARIN YÜZDE 94'Ü “ASGARİ ÜCRET YETERSİZ” DİYOR

Eleman.net'in gerçekleştirdiği ankete göre, adayların yüzde 94'ü "Asgari ücret yetersiz" diyor. "Asgari ücret yükseltilmeli mi?" sorusuna ise firma yetkililerinin yüzde 65'i "Evet" yanıtını veriyor. Konuyla ilgili bir değerlendirme yapan Eleman.net Murahhas Üyesi Savaş Ünsal, mevcut asgari ücretin TÜİK tarafından 4 kişilik bir aile için açıklanan 1.361 TL'lik açıklık sınırının altında yer aldığına dikkat çekti. Bu nedenle zorunlu ihtiyaçların karşılanması noktasında büyük zorluklar yaşandığını söyleyen Ünsal, "Aksine ülkemizdeki iş sahasının büyük bir bölümünü oluşturan KOBİ'lerin sahip oldukları geleneksel yapının bu artışı kaldırabileceği görüşündeyiz" dedi.



Ara kademe ve mavi yaka pozisyonlarda lider Eleman.net'in adaylara ve firmalara yönelik gerçekleştirdiği asgari ücret anketinden ilginç sonuçlar çıktı. Ankete, yüzde 57'si asgari ücret karşılığında çalışan 12 bini aşkın aday katıldı. Katılımcıların yüzde 94'ü "Asgari ücreti yeterli buluyor musunuz?" sorusuna "Hayır" yanıtını verirken, "Evet" diyenlerin oranı yüzde 6'da kaldı.

Eleman.net, ankete katılan firma yetkililerine ise iki soru sordu. "Asgari ücretin 1.300 TL'ye yükseltilmesini destekliyor musunuz?" sorusuna "Evet, destekliyorum" yanıtını verenlerin oranı yüzde 65 olurken, "Hayır, desteklemiyorum" diyenlerin oranı yüzde 35 oldu.

En önemli gerekçe "ek maliyet"

Asgari ücretin yükseltilmesini desteklemediğini belirten firma yetkililerinin yüzde 32'si, desteklememe nedeni olarak, şirketlere ek maliyet geleceğini gerekçe gösterdi. "Asgari ücret 1.300 TL olursa kayıt dışı işçi artar" diyen yetkililerin oranı yüzde 29 olurken, diğer çalışanlarda da zam beklentisi oluşacağı, istihdam rakamlarının olumsuz etkileneyeceği ve enflasyonun artacağı diğer nedenler arasında yer aldı.

Zam değil iyileştirme

Konuyla ilgili bir değerlendirme yapan Eleman.net Murahhas Üyesi Savaş Ünsal, mevcut asgari ücretin TÜİK tarafından 4 kişilik bir aile için açıklanan 1.361 TL'lik açıklık sınırının altında yer aldığına dikkat çekti. Bu nedenle zorunlu ihtiyaçların karşılanması noktasında büyük zorluklar yaşandığı-

nı söyleyen Ünsal, "Düzenlemeyle birlikte asgari ücretin bu sınıra yaklaşması, istihdama katılan bireyler ve refah düzeyi için oldukça büyük önem arz ediyor. İşverenler açısından baktığımızda ise maliyetlerin etkileneceğini söylemek tabii ki yanlış olmaz ancak bir işletmenin üçte birini oluşturan işgücü maliyetinin piyasaya zam olarak yansıtacağını ya da işgücü sayısına olumsuz etki yaratacağını düşünmüyoruz. Aksine ülkemizdeki iş sahasının büyük bir bölümünü oluşturan KOBİ'lerin sahip oldukları geleneksel yapının bu artışı kaldırabileceği görüşündeyiz" dedi.

Asgari ücret karşılığında mı çalışıyorsunuz?

(Cevaplayan aday sayısı 12.123)

Oran Cevap

%57 Evet

%43 Hayır

Asgari ücreti yeterli buluyor musunuz?

(Cevaplayan aday sayısı 12.123)

Oran Cevap

%94 Hayır

%6 Evet

Asgari ücretin 1.300 TL'ye yükseltilmesini destekliyor musunuz?

(Cevaplayan firma yetkilisi sayısı 4.044)

Oran Cevap

%65 Evet, destekliyorum

%35 Hayır, desteklemiyorum

Tapu Sicil Müdürlüğü Tarafından Verilen Tapu Senetleri Neden 2 Renktir?

Gayrimenkullere ait mülkiyet hakkı ile ilgili olarak Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından verilen tapu senetleri içeriklerine göre iki ayrı renge sahip oluyor; pembe ve mavi. Pembe ve mavi renkler, tapu senedinin hangi amaçla verildiğini gösteriyor.

Gayrimenkullere ait mülkiyet hakkı ile ilgili olarak Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından verilen tapu senetleri içeriklerine göre iki ayrı renge sahip oluyor; pembe ve mavi. Pembe ve mavi renkler, tapu senedinin hangi amaçla verildiğini gösteriyor.

Bazı tapular neden pembe renkli?

Pembe renkli tapular, söz konusu mülkün projesinde onaylı bağımsız bölümleri olduğunu, kullanım alanlarının ve hisselerinin tespit edildiğini ifade ediyor.

Bazı tapular neden mavi renkli?

Mavi çerçeveli tapular, söz konusu mülkün bir arsa olduğunu gösteriyor. Arsa tapusunda kullanılan mavi renk, arsanın herhangi bir kat mülkiyetine geçmediğini de simgeliyor.

BANKALARDAN MİLYAR LİRALIK GAYRİMENKUL OPERASYONU

Türkiye'nin farklı noktalarında uygun koşullarda mülk sahibi olmak isteyenler için çeşitli fırsatlar sunan bu operasyonun hacmi milyar lirayı aşıyor. İmpo İmar ekiplerinin yaptığı araştırmaya göre, sadece aktif büyüklüğünde ilk 10 sırada yer alan bankaların satışa çıkardığı gayrimenkullerin toplam bedeli yaklaşık olarak 976 milyon lira seviyesinde bulunuyor.



Türkiye'de faaliyet gösteren bankalar portföylerinde yer alan gayrimenkullerini satışa çıkardı.

İmpo İmar ekiplerinin yaptığı araştırmaya göre, sadece aktif büyüklüğünde ilk 10 sırada yer alan bankaların satışa çıkardığı gayrimenkullerin toplam bedeli yaklaşık olarak 976 milyon lira seviyesinde bulunuyor. Bazı bankaların portföyünde binli sayılarla ifade edilecek miktarda mülk yer alırken, sadece 10 bankanın satışa sunduğu mülk sayısı 5 binin üzerine çıkıyor. Söz konusu mülkler arasında 10 milyon liralık fabrika, 5 milyon liralık villa gibi tek kalemde büyük hacimler oluşturabilecek gayrimenkullerin yanı sıra 4 bin liralık arsa, 5 bin liralık bağ gibi küçük ölçekli mülkler de bulunuyor. Bu dağınık ve yüklü gayrimenkul operasyonu son dönemlerde banka yönetimlerinin Türkiye'nin her noktasına dağılan yüzlerce sayıdaki mülkün takibini yapmak için özel çaba sarf etmesini gerektiriyor.

Kontrolü zor bir operasyon

Bankalar ve holdingler gibi yüklü gayrimenkul portföyüne sahip olanlar için gayrimenkul takip

sistemi İmpomes'i hayata geçiren İmpo İmar Yönetim Kurulu Başkanı Hüseyin Oflaz, bankalar açısından satışa çıkardıkları gayrimenkulleri takip etmelerinin oldukça önemli olduğunu söyledi. Oflaz, "Söz konusu mülklerin üzerinde şerh olup olmaması, işgal edilip edilmemesi, imar durumlarındaki değişiklik gibi her güncel gelişme, satıştaki mülklerin değerini ve satışını etkileyebilecek türden. Bu nedenle bankacıların son dönemde adeta emlakçı titizliğinde bu mülklerini takip etmesi gerekiyor. Ancak ortaya koyduğumuz bu rakamlar, operasyonun onlar açısından da kontrolünün zorlaştığını düşündürüyor. Örneğin 10 banka arasında en az mülkü olanın bile elinde 157 adet ve Türkiye'nin her yerine dağılmış, farklı türlerde gayrimenkul bulunuyor. En fazla mülkü olan bankada ise bin 389 adet gayrimenkulün satışta olduğu görülüyor. Söz konusu banka yaklaşık olarak 214 milyon liralık bir operasyonu tamamlamaya çalışıyor. Mülklerden herhangi birinde gözden kaçabilecek bir imar değişikliğinin bankayı hak kaybına uğratma ihtimali nedeniyle bankacıların bir yandan satışla bir yandan da mülklerin kendisiyle ilgilenmesi gerekiyor. Bu da çok kolay bir operasyon değil..." dedi.

Sistem Mülk Dedektifi Gibi Çalışıyor

İmpomes yazılımı ile sadece holdinglerin değil, bu tür operasyonu yönetmek durumunda kalan bankaların da mülk takip işlerini kolaylaştırdıklarını anlatan İmpo İmar Yönetim Kurulu Başkanı Hüseyin Oflaz, 2 ayda bir yaptıkları raporlama ile mülklerin gerçek fotoğrafını ortaya koyan birer mülk dedektifi gibi çalıştıklarını vurguladı. Yaklaşık 5 yıl önce hayata geçen İmpomes sisteminde halen, aralarında Türkiye'nin en büyük 100 şirketi arasına giren bazı kurumların da sahibi bulunduğu 5 binden fazla gayrimenkulün takibi yapılıyor. Hüseyin Oflaz, 2016 yılında 7500 adet gayrimenkulü takip etmeyi hedeflediklerini belirtiyor.

GYODER Akademi

Gayrimenkul Sektörü Eğitimleri Başladı

Gayrimenkul sektöründe özellikle son yıllarda artan yatırımlar ve dünya ölçeğinde gerçekleştirilen projeler, sektörde nitelikli profesyonellere duyulan ihtiyacı arttırmakta. "Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu" GYODER de, hem sektörün gelişimi için ihtiyaç duyulan konuları tespit etmek ve sektör çalışanlarının bu konularda bilgilerini güncellemek, hem de sektöre yeni girecekleri yetiştirmek amacıyla hayata geçirdiği "GYODER Akademi" ile eğitimlerine devam ediyor.



Gayrimenkul sektörünün en etkin platformu GYODER, sektörün bilgiye ve veriye olan ihtiyacı, sektördeki güncel bilgilerin paylaşılması ve pekiştirilmesinden yola çıkarak oluşturduğu GYODER Akademi'de eğitimlerine başladı.

GYODER Akademi, yaşam boyu öğrenim anlayışına uygun olarak düzenlediği Sertifika Eğitim Programlarında teorik eğitimi, pratik eğitim ile birleştirerek, katılımcıların gerekli olan bilgi ve becerileri kazanmalarını sağlıyor ve kursiyerlerin kariyer gelişimine katkıda bulunuyor.

Sektörü ilgilendiren önemli konularda, alanında uzman birçok sektör profesyoneli ve uygulayıcılar ile eğitimlerin gerçekleştirildiği GYODER Akademi'de, gündemi yakalayarak, bireylerin iş yaşamında ihtiyaç duydukları en temel konular dikkate alınarak geliştirilen içerikler, katılımcıların bilgi açısından en etkin şekilde aktarılması gözetilerek hayata geçiriliyor.

"Gayrimenkul Finansmanı, Gayrimenkul Hukuku, Gayrimenkulde Satış ve Pazarlama Stratejileri, Sosyal Medya Uygulamaları, Pazar Araştırması, Proje Geliştirme ve Best-Use Uygulamaları, Gayrimenkulde Finansal Enstrümanlar, İş Sağlığı ve Güvenliği" gibi farklı alanlarda eğitimler, üniversiteler ve diğer sektörel kurumlarla işbirliği içinde gerçekleştiriliyor. Eğitimlerin sonunda, katılımcılara, kısa süreli seminer programları bitiminde "Katılım Bel-

gesi" ve daha uzun süreli sertifika programları bitiminde ise "Eğitim Sertifikası" veriliyor.

Bu programlardan Bilgi Üniversitesi işbirliği ile gerçekleştirilen ve turizm yatırımlarında, yatırımın geri dönüşünü doğrudan etkileyen anahtar konulara genel bir bakışla, doğru yerde, doğru hedef kitleye doğru ürünün sunulması, doğru kavram geliştirme, markalandırma, otel marka seçimi, zincir ve kalite güvencesi sağlayan birlikteliklere üyelik, işletme modelleri, yatırım doğrultusunda hukuksal açıdan dikkat edilmesi gereken noktalar konularında bilgilerin verildiği "Turizm Yatırımları, Yeni Jenerasyon Oteller ve Otel Açılış Öncesi Süreç Yönetimi" programı, geçtiğimiz hafta GYODER Akademi'de başladı.

Ayrıca Bilgi Üniversitesi düzenlediği Yapım Yönetim, Mimarlık, Finans, Bankacılık alanlarındaki yüksek lisans programlarında GYODER üyelerine %30'a varan indirim imkanları sunuyor. GYODER Akademi'nin Aralık ayındaki diğer eğitim seminerlerinde ise "İş Sağlığı ve Güvenliği", "Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımı ve Getiri Kapitalizasyonu" ve "Gayrimenkulün Vergisel Boyutu" konuları işlenecek.

GYODER Akademi'nin sunduğu imkanlar ve mevcut eğitimler hakkında detaylı bilgi almak için www.gyoder.org.tr web sitesini ziyaret edebilirsiniz.

Hangi Ülkede Ev Almak Daha Kolay?

Yurtdışında konut sahibi olmak isteyenler için "hangi ülke?" sorusuna yanıt bulmak önemlidir. Herkesin ülke seçiminde özel tercihleri olabilir; kira getirisinin yüksekliği, vatandaşlık hakkını verme koşulları ya da uygun fiyat gibi birçok neden sayılabilir.

Nasıl hesaplandı?

Numbeo isimli internet sitesi, yurtdışında konut sahibi olmak isteyenler için 2015 yılında ev almanın en kolay olduğu ülkelerin listesini açıkladı. Dünyada konut sahibi olmanın en kolay olduğu ilk 10 ülkeyi sıralamadan, sonuçları etkileyen

araştırmadaki kriteri ve yöntemi açıklayalım: Araştırmada, her ülke için biri şehir merkezinde biri şehir dışında bulunan 90 metrekarelik evlerin satış fiyatları ve ülke ülke satın alma gücüne göre yıllık milli gelir rakamı ele alındı. Bu veriler oranlanarak, her ülkede yaşayan bireylerin gelirlerine göre konut alabilme endeksi hesaplandı.

İşte ev almanın en kolay olduğu ilk 10 ülke

ÜLKE	Konut fiyatları-gelir endeksi
Tanzanya	1.84
Amerika Birleşik Devletleri	2.62
Suudi Arabistan	3.12
Güney Afrika	3.14
Umman	3.23
Honduras	3.67
Belize	3.67
Bahamalar	3.87
Jamaika	4.27
Porto Riko	4.54



Türkiye Hazır Beton Birliği: "İnşaat Sektörü 2016'ya Hızlı Bir Giriş Yapacak"

Türkiye Hazır Beton Birliği (THBB) Başkanı Yavuz Işık, 2015'in ilk 10 ayında geçen yılın aynı dönemine göre yeni konut satışlarındaki artış oranının %11'e yakın olduğunu açıklayarak sektörün 2016'ya hızlı bir giriş yapmasının beklendiğini belirtti.

İki seçim ve sıcak para baskısına rağmen inşaat sektörünün ivmesini kaybetmediğini belirten Türkiye Hazır Beton Birliği (THBB) Başkanı Yavuz Işık, yılın son çeyreğine yeni konut satışlarında %13'lük artış ile girildiğini ve 2015 yılının son çeyreğinde de konut yapımında ve satışında hareket beklendiklerini açıkladı.

Kasım ayından itibaren inşaat sektörüne ilişkin öncü göstergelerin pozitive döndüğünü belirten Işık, şunları söyledi:

"Yılın ilk on ayındaki rakamsal göstergeler, inşaat ve hazır beton sektörünün 2016 yılına hızlı bir giriş yapacağını sinyallerini veriyor. Yılın 3. çeyreğinde yeni konut satışlarında, inşaat güven endeksinde ve inşaat faaliyetlerinde yaşanan daralmanın etkisi ile hazır beton satışlarında %2'ye yakın bir

daralma yaşadık. Bu dönemde inşaat sektörü yeni yatırımlara başlamakta imtina ederken devam eden yatırımlarını tamamlarken de aceleci davranmadı. Ancak konut satışlarında aynı dönemde yaşanan artış, sektörün stoklarının erimesi açısından önemli oldu"

Yapı ruhsatı sayısında daralma var ancak konut satışları umut verici

Yüzölçüm bazında değerlendirildiğinde verilen yapı ruhsatı sayısının 2015 yılının üçüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine kıyasla %16 oranında azaldığını ifade eden Yavuz Işık, "Yılın ilk dokuz ayı ele alındığında bu daralmanın %25'e çıktığını görüyoruz. 2015 yılının her üç çeyreğinde de yapı izinlerinde bir azalma görüyoruz. Ancak buna rağmen sektörün öncü göstergesi olan konut satış rakamları, inşaat güven endeksi ve hazır beton satışları incelendiğinde, seçimler sonrasında 2015 yılının son iki ayında sektörün toparlanarak 2016 yılına iyi bir başlangıç yapmasını bekliyoruz" dedi.

YENİŞEHİR PROJESİ FİYATLARA DOPİNG ETKİSİ YAPTI

İstanbul'da inşaatı devam eden 3'üncü Havalimanı ile birlikte hayata geçirilmesi planlanan Yenişehir projesi Avrupa Yakası'nda gayrimenkul fiyatlara doping etkisi yaptı.



Arnavutköy, Yeniköy, Tayakadın, Hadımköy ve Başakşehir'de arsa fiyatları geçen seneye göre yüzde 100 arttı. Proje alanı içerisindeki bölgelerde ise artış yüzde 100 ila 130 seviyelerine çıktı. Havaalanı proje alanına bitişik konumda olan Karaburun'da arsa fiyatları son bir senede yüzde 70 ila 100 değer kazandı. Bölgede deniz gören konut arsalarında metrekaresi bin 200 lira, deniz görmeyen konut arsalarında ise 900 ila 1000 lira seviyesinde değişiyor.

Fiyatlar iki yılda iki katına çıktı

Yeniköy'de yapılaşma hakkı olmamasına rağmen 2 yıl önce metrekaresi 450-550 lira olan tarlalar bugün 850 liraya kadar ulaştı. 3'üncü Havalimanı ile gelişime hız katan Kayabaşı bölgesi Başakşehir ilçesinin de en hızlı gelişen yeri haline geldi. Bölgedeki markalı konut projelerinde satış fiyatları 3.500-4.500 TL/m² aralığına ulaşarak geçen yılın ilk aylarına oranla yüzde 10-15'lik bir artış kaydetti. Yeni Havalimanı, İstanbul'da Karadeniz'in Avrupa Yakası'ndaki Yeniköy ile Akpınar köyleri arasındaki alana, yıllık 150 milyon yolcu kapasiteli birbirinden bağımsız 6 pist olacak şekilde projelendirildi. Tüm bölümler açıldığında dünyanın en büyük havalimanı olarak hizmet verecek olan 3'üncü Havalimanı'nın 2018

yılında bitirilmesi planlanıyor.

Kayaşehir gözde oldu

Türkiye'de en fazla konut projesine başlanılan yerleşim veri olarak, geçmişte yaşanan imar problemleri nedeniyle projelerin yarıda kaldığı ve buralarda daire almak için para yatıran yerli-yabancı yatırımcıların mağdur olduğu Esenyurt bölgesi öne çıkıyor. 21 bin 372 konutun geliştirildiği bölge mevcut sorunların çözülmesiyle birlikte şirketlerin ardi ardına proje açıkladıkları, alıcı kesimin ise metrekaresi 2500-3500 lira aralığındaki konutlara talep gösterdiği yer haline geldi. Esenyurt'u Avrupa Yakası'nda Halkalı ve Bahçeşehir gibi yerleşimler izliyor. Bu yakadaki büyük montanlı konut projelerine gelecek dönemde Hadımköy ve özellikle de yeni havalimanı ile 3'üncü köprü bağlantılarına yakın olan Kayaşehir gibi yerlerdeki gelişmeler de etkisini hissettirecek.

Marmaray etkisi var

Zeytinburnu Marmaray projesinin ilk etki alanlarındaki ilçelerden birisi. Kentsel dönüşüm ile birlikte Marmaray bağlantısının ilçeye ulaşması ve yaklaşık 500 bin metrekaresel alan üzerine kurulması planlanan kent parkı projesi ile birlikte Zeytinburnu'na olan talep arttı. Bölgede 2013'ün aynı dönemine göre yer yer yüzde 20'ye yakın artışlar yaşandı. Konut projelerindeki metrekaresi satış rakamlarının ortalama 3 bin-5 bin TL/m² aralığında olduğu ilçede, sahildeki lüks konut projelerinde ise İstanbul ortalamasının üzerinde bir fiyat seyri söz konusu. (Ortalama 12 bin TL/m²)

GOP dönüşüyor

Markalı projelere ev sahipliği yapmaya başlayan

ilçenin gelecek vaat edenler listesinin üst sıralarında yer aldığını söyleyebiliriz. 1173 hektarlık yüzölçümüne sahip ilçenin 432 hektarında kentsel dönüşüm çalışmaları yürütülüyor. Buna göre ilçe yüzölçümünün yaklaşık yüzde 37'sinde kentsel dönüşüm gerçekleştirilecek. İlçenin en revaçta olan bölgesi, Meydan olarak da bilinen Merkez Mahallesi. Diğer mahallelerin aksine sürekli prim yapma potansiyeli olan bölgede, 100 metrekaresel bir konutun fiyatı üç yıl önce 160 bin liradan başlarken şimdi minimum 260 bin lira.

50'ye yakın konut projesi

Çevresinde yaklaşık 50'ye yakın markalı konut projesi bulunan Basın Ekspres Yolu'nda konut adedinin 16 bin olduğu belirtiliyor. Bölgedeki konut projelerinin yüzde 35'inin 1+1, yüzde 32'sinin 2+1, yüzde 28'inin 3+1, kalan yüzdesinin ise farklı tiplerde olduğunu belirten gayrimenkul değerlendirme uzmanları bölgede genellikle küçük alanlı dairelerin daha çok tercih edildiğini belirtiyor. Projeleri tercih edenlerin çoğunlukla çalışan, bekar ve

çocuksuz, orta ve orta üst gelir grubundaki aileler olduğunu ifade eden uzmanlar, bölgeye ayrıca Arap yatırımcıların da ilgi gösterdiğini kaydediyor. Birim metrekaresel satış fiyatlarının ortalama 4 bin ila 8 bin lira arasında olduğu belirtilen bölgedeki konut fiyatları bir önceki yıla oranla yaklaşık yüzde 16 oranında artış kaydetti.

Bölgenin yüzü değişiyor

Geçmişte özellikle tekstil ve deri sektöründe faaliyet gösteren fabrika arazilerinin, sanayi sitelelerinin ve nakliye amacıyla kullanılmış ambarların merkezi olan Cevizlibağ bölgesinin, boşalan fabrika arazileri üzerinde yükselen konut, ofis ve alışveriş merkezleriyle artık yeni bir kimliğe sahip olduğu görülüyor. Markalı konut projelerine bakıldığında birim metrekaresel satış değerinin bin 655 ila 13 bin 100 TL gibi çok geniş bir aralıkta değiştiğini ifade eden uzmanlar, inşaatı devam eden konut projelerinde ise bu rakamın 3 bin 250 ila 22 bin 700 TL aralığında olduğunu kaydediyor.

YABANCI LAR TÜRKİYE'DE KAÇ KONUTUN SAHİBİ?

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Ekim 2015'e ait Türkiye konut satış istatistiklerini açıkladı. Buna göre, Türkiye'de 104 bin 98 konut satışı gerçekleşti. Konut satışının en çok paya sahip olduğu şehir İstanbul oldu. İstanbul'da 11 bin 468 konut alıcı buldu.

Peki, son yıllarda gayrimenkul pazarının itici güçleri arasına giren yabancı yatırımcılar hangi şehirlerden konut satın aldı?

Yabancılar hangi şehirden, kaç konut satın aldı? Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 23,8 artarak 2 bin 236 oldu. İşte Ekim 2015'te yabancıların hangi şehirde, toplam kaç adet konutun sahibi olduğu listesi...

- ▶ İstanbul: 780 konut
- ▶ Antalya: 567 konut
- ▶ Bursa: 136 konut
- ▶ Yalova: 118 konut
- ▶ Aydın: 103 konut
- ▶ Muğla: 102 konut

Iraklılar konutta Türkiye'yi seçti

TÜİK'in Ekim 2015 verileri, ülke uyruklarına göre en çok konut satışının Irak vatandaşlarına yapıldığını işaret ediyor. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 430 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 325 konutla Suudi Arabistan, 191 konutla Rusya Federasyonu, 142 konutla Kuveyt ve 133 konutla İngiltere vatandaşları izledi.

3. HAVALİMANI ÇEVRE İLÇELERDE EMLAK FİYATLARINI UÇURDU

Türkiye'nin en büyük ilan ve e-ticaret platformlarından sahibinden.com, projenin etkilediği ilçelerde sahibindex Emlak Endeksi 2015 Ekim ayı emlak verilerini açıkladı.

Tamamlandığında dünyanın en yüksek yolcu kapasiteli havalimanı olması beklenen İstanbul'un 3. havalimanının geçtiği güzergâhlarda emlak fiyatları artmaya devam ediyor. 3. havalimanının güzergâhında bulunan Çatalca'da emlak satış fiyatları son 1 yılda yaklaşık yüzde 76,46, Eyüp'te ise yüzde 29,81 arttı. Söz konusu artış kendisini kira fiyatlarında da hissettiriyor. Ortalama kira fiyatları Arnavutköy ve Çatalca'da 1.000 lirayı, Eyüp'te 3.000 lirayı, Sarıyer'de ise 4.000 lirayı aştı.

Ekim ayı verilerine göre Arnavutköy'de satılık emlak fiyatlarında artış yüzde 4,58 olarak belirlendi ve Emlakların ortalama satış fiyatı 313 bin 447 TL'ye ulaştı. Arnavutköy'de satılık Emlaklarda metrekare fiyatı da yüzde 24,46 oranında arttı ve ortalama 2 bin 200 TL oldu.

Sahibindex Emlak Endeksi verilerine göre, havalimanının canlandırdığı bir başka ilçe olan Çatalca'da kiralık emlak fiyatları geçtiğimiz yıla oranla yüzde 28,29 arttı. 2015 Ekim ayı ortalamasına göre ise kiralık emlak fiyatı ortalama 1.045

TL oldu. Satılık konut fiyatlarında ise artış yüzde 76,46 oranında gerçekleşirken, ortalama fiyat 456 bin 099 TL'ye ulaştı. Çatalca'da satılık konut metrekare fiyatı da yüzde 28,14 artışla ortalama 2,124 TL oldu.

İstanbul'un en büyük ilçelerinden Eyüp'te de emlak fiyatlarında artışlar yaşandı. Eyüp'te kiralık Emlaklar Sahibindex Emlak Endeksi 2015 Ekim ayı verilerine göre yüzde 5,62 arttı ve ortalama 3 bin 277 TL oldu. Satılık Emlaklar da yüzde 29,81 oranında artarak 682 bin 427 TL'yi buldu. Metrekare fiyatları ise satılık Emlaklarda yüzde 32,01 artarak 4 bin 531 TL'ye ulaştı.

Sarıyer'de kira ortalaması 4 bin TL'yi aştı
Sarıyer'deki kiralık emlak fiyatları geçtiğimiz yıla oranla yüzde 26,81 arttı. Ekim 2015'te kiralık konutlar ortalama 4 bin 201 TL'den alıcı buldu. Satılık Emlaklar da yüzde 52,27 artarak, ortalama 2 milyon 173 bin 080 TL'ye ulaştı. Satılık emlak metrekare fiyatları ise yüzde 50 oranında arttı ve 9,350 TL oldu.

İş GYO

Ödüllü Portföyüne İki Yeni Ödül Daha Kazandı

“İş GYO'nun Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesi “En İyi Ofis”, İstanbul projesi ise “En İyi Mimari Tasarım” kategorilerinde ödül aldı”



Gayrimenkul sektörünü teşvik etmek amacıyla düzenlenen ve henüz ikinci yılında olmasına karşın en prestijli ödüller arasında yer alan Sign of the City Awards töreninde Türkiye'deki en iyi projeler çeşitli dallarda ödüllere layık görüldü. İş GYO'nun Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesi “En İyi Ofis”, İstanbul projesi ise “En İyi Mimari Tasarım” kategorilerinde ödül aldı.

Geçtiğimiz yıl ilki düzenlenen Sign of the City Awards'a bu sene de Türkiye'nin önde gelen 101 farklı inşaat ve gayrimenkul projeleriyle 140'ın üzerinde başvuru yapıldı.

İş GYO, Sign of the City Awards'a Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesi “En İyi Ofis”, Manzara Adalar projesi “En İyi Pazarlama Kampanyası”, İstanbul projesi “En İyi Çok Katlı Konut”, “En İyi Pazarlama Kampanyası” ve “En İyi Mimari Tasarım” kategorilerinde katıldı ve bu kategorilerin tümünde finalist olmaya hak kazandı. Halihazırda ödüllü bir portföye sahip olan İş GYO, değerlendirmeler sonunda Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesi ile “En İyi Ofis”, İstanbul projesi ile “En İyi Mimari Tasarım” kategorilerinde ödül aldı.

İş GYO Genel Müdürü Turgay Tanes konuyla ilgili şu yorumda bulundu: “Sign of the City Awards sektöre değer katan, rekabeti destekleyen, başarılı, kaliteli, sürdürülebilir projeleri motive eden ve

uluslararası platformda da önemli bir yere sahip bir etkinliktir. İş GYO'nun güçlü, prestijli ve deneyimli markası ile şehre imzasını atan projeler arasına giren Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi projemiz ve NEF ile işbirliği içinde gerçekleştirmekte olduğumuz İstanbul projesinin ödüle layık görülmesi bizlere gurur vermiştir. 140'ın üzerinde başvuru arasından Kartal'daki Manzara Adalar projemizin finale yükselerek, ödüle aday gösterilmesi de bizlere haklı sevinç yaşatmıştır. İstanbul'un eşsiz noktalarından birinde huzurlu bir hayatın kapılarını açan Manzara Adalar birbirinden prestijli ödüllere sahip, dünyaca tanınmış mimarlık firması Perkins Eastman tarafından tasarlandı ve Kristal Elma Reklam Ödülleri'nin Yapı ve Yapı Gereçleri kategorisinde de Bronz Ödüle layık görüldü. İş GYO, her detayı incelikle planlanan, yüksek standartlı teknoloji ve modern mimari anlayışıyla hayata geçirdiği projelerle dinamik ve istikrarlı büyümesini sürdürmeyi hedeflemektedir.”

GAYRİMENKUL PİYASASI

CANLANIYOR...

Eskidji Gayrimenkul Ankara Merkez Bölge Ortağı Köksal Ünal, Eylül'de sert düşüş yaşanan konut satışlarının Ekim'den itibaren yeniden artışa geçtiğini, tüm olumsuzluklara rağmen sektörün 2015'i iyi bir performansla tamamlayacağını bildirdi.



Eskidji Gayrimenkul Ankara Merkez Bölge Ortağı Köksal Ünal, seçim belirsizliğinin de etkisiyle geçici durgunluk yaşanan gayrimenkul piyasasının yeniden canlanmaya başladığını ve sektörün genel olarak 2015'i iyi bir performansla tamamlayacağını bildirdi. Ünal, istikrar ve güvenin sağlanıp güçlendirilmesi durumunda 2016'nın çok daha iyi bir yıl olacağını belirtti.

Köksal Ünal, bu yıl özellikle ilk yedi ayda genelde üst düzey bir canlılık yaşanan, 7 Haziran sonrası artan istikrarsızlıktan olumsuz etkilenen sektörün, Ekim itibarıyla yeniden eski performansını yakalama sürecine girdiğine işaret etti. Konut satışlarında bu yıl Ocak ayında yüzde 1,7 olan artışın Şubat'ta yüzde 15, Mart'ta yüzde 32,4 ve Nisan'da yüzde 42,7'le zirveye çıktığını hatırlatan Ünal, geçen yıla göre Mayıs'ta yüzde 19,4, Haziran'da yüzde 19,1 ve Temmuz'da yüzde 13,5'lik artışlar kaydedildiğini belirtti.

Satışlar on ayda 1 milyonu aştı

Açıklanan Ekim ayı verilerinin sektörde canlanmanın yeniden başladığı işaretini verdiğini belirten Ünal, satılan konut sayısının geçen yılın aynı ayına göre yüzde 8,8 artışla 104 bin 98 adede ulaştığı ve bunun da aylık bazda son yılların en iyi performanslarından biri olduğuna işaret etti. Ünal, kümülatif verilere bakıldığında ise 2015'in konut piyasasında genel olarak canlı bir yıl olduğunun görüldüğünü söyledi. 2014'ün ilk on aylık dönemde toplam 926 bin 932 adet olan satışların bu yılın aynı döneminde yüzde 12,3'lük bir artışla 1 milyon 40 bin 713 adede ulaştığına işaret eden Ünal, "Seçim yılı olması ve yaşanan birçok olumsuzluğa rağmen kaydedilen bu performansın sektörün dinamizmini gösteriyor. Sektörde canlanmanın artarak sürdüğünü gösterecek yıl sonu verileri sektöre güveni teyit edecektir" dedi.

KONUT KREDİSİNDE YENİ DÖNEM BAŞLADI

Tüketiciler artık konut kredisini vadesinden önce kapatabilecek ya da taksitleri birleştirebilecek. Bu durum, indirim getirecek. Konut kredisinde sigorta konusu da izne bağlandı.

Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği yürürlüğe girdi. Yönetmelik, tüketiciyi korumaya yönelik birçok yeni düzenleme getiriyor. Yönetmelikle, konut kredisini erken ödemeye ilişkin belirsizlikler ortadan kalkıyor.

Konut kredisini erken ödeyenlere banka indirim yapacak

Tüketiciler, vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksiti ödeyebilecek. Kredi borcunun tamamı da erken ödenebilecek. Bu hallerde banka, erken ödenen tutara göre tüm faiz ve diğer maliyetlere indirim yapacak. Tüketicinin ödeyeceği "erken ödeme tazminatı", indirim miktarından fazla olmayacak.

Tüketicinin izni olmadan sigorta yapılamayacak

Konut kredilerinde tüketicinin izni olmadan sigorta yapılamayacak. Tüketici sigorta yaptırmak isterse, banka, tüketicinin istediği sigorta şirketinden sağladığı teminatı kabul edecek.

Tüketici, konut kredisini geç öderse, gecikme faizi, anapara tutarı üzerinden hesaplanacak. Tüketicie, konut kredisine ilişkin olarak önceden doğru ve yeterli bilgilendirme sağlanacak.

Ekspertiz raporunun bir örneği, tüketicilere verilecek. Bankalar, tüketicinin açık talimatı olmadan konut kredisine ilişkin bir kredili mevduat hesabı sözleşmesi yapamayacak.

EMEKLİLER İÇİN 17 İLDE 4 BİN 354 KONUT

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ), 'Emekliye İkinci Bahar Projesi' kapsamında ilk aşamada 17 ilde inşa edilecek toplam 4 bin 354 konut için 9-30 Aralık 2015 tarihleri arasında emeklilerin ön taleplerini alacak.

TOKİ Başkanı M. Ergün Turan, "Hedefimiz, hiç konut sahibi olmayan emeklilerimizin yüzünü güldürmek, İkinci Bahar'ı müjdemektir." dedi.

TOKİ olarak insanımızın en temel gereksinimi olan barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla ülkemizin dört bir yanında yeni yerleşim alanları kurulduğunu ve onlarca konut projesinin hayata geçirildiğini ifade eden M. Ergün Turan, şunları kaydetti: "Üretim felsefemizin temelini oluşturan

dar ve orta gelirli vatandaşlarımıza dönük konut üretimlerimizde emeklilerimize yüzde 25 kontenjan ayırıyoruz. Kendilerinden gelen talep doğrultusunda, 'emeklilere özel' konut projeleri geliştiriyoruz. Başta emeklilerimiz olmak üzere dar gelirli vatandaşlarımızı 250 lira gibi düşük taksitlerle ve uzun vadeli ödeme koşullarıyla yuva sahibi yapmak için faaliyetlerimizi hızlandırdık."

10 Aylık Konut Satışı Geçen Yılın Aynı Dönemine Göre Yüzde 12,2 Arttı

Türkiye genelinde bu yılın 10 ayında toplam 1 milyon 40 bin 713 konut satıldı. 10 aylık konut satışı, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 12,2 arttı.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerinden derlenen bilgilere göre, 2015 yılının 10 ayında konut satışları bakımından İstanbul ve Ankara diğer illere büyük fark attı.

Söz konusu dönemde Türkiye'nin nüfusu en fazla olan kenti İstanbul'da 193 bin 90 konut satılırken, bu rakam başkent Ankara'da 119 bin 123 olarak gerçekleşti. Türkiye'nin nüfusu en kalabalık 3. ili

olan İzmir'de ise aynı dönemde 62 bin 929 konut satıldı. Antalya, Bursa ve Mersin'de de toplam 122 bin 770 konut yeni sahibini buldu.

Bu dönemde en az konut satışı yapılan iller ise toplam 733 ile Hakkari, Ardahan ve Bayburt olurken, Muş, Tunceli, Şırnak ve Bitlis'te toplam 3 bin 157 konut satıldı.

ABD'de Konut İnşaatları Beklenti Altında

ABD'de yeni konut inşaatları Ekim'de 1.06 milyon ile beklentilerin altında gerçekleşti.

ABD'de yeni konut inşaatları Ekim'de 1.06 milyon âdete yükselmesine rağmen beklentilerin altında kaldı. İnşaat ruhsatları ise 1.150 milyon adet ile beklentiler doğrultusunda gerçekleşti. Reuters anketine göre, yeni konut inşaatlarının 1.160 mil-

yon adet, ruhsat sayısının da 1.150 milyon adet olacağı tahmin ediliyordu.

Daha önce Eylül'de 1.206 milyon adet olarak açıklanan yeni konut inşaatları 1.191 milyona düşürüldü. Dilekçeyle başvuru- ların revize edildiği, 1.105 milyon adet olarak açıklanan inşaat ruhsatlarında ise yenilenme yapılmadı.

Prefabrik ev için ruhsat gerekiyor mu?

Ekonomik yönden uygun fiyat seçenekleri sunan prefabrik evler farklı özellikleri nedeniyle dikkat çekiyor. Peki, prefabrik ev nedir?

Prefabrik evlerin tanımı için 3194 Sayılı İmar Kanunu'na bakmak gerekiyor. İmar Kanunu'nun beşinci maddesinde prefabrik ev şöyle tanımlanıyor: "Karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler."

Prefabrik ev için yapı ruhsatı nasıl alınır?

Prefabrik evlerin yapımında imar planı, yönet-

melik hükümleri, ruhsat ve ekleri göz önünde bulunduruluyor. Yapı ruhsatı almak için başvuru- ların revize edildiği, 1.105 milyon adet olarak açıklanan inşaat ruhsatlarında ise yenilenme yapılmadı.

Beşiktaş Vodafone Arenayı farklı kılan 10 özellik

Beşiktaş camiası kadar sporseverlerin de merakla beklediği Vodafone Arena Stadı'nda inşaat çalışmaları tamamlanmak üzere. Artık tarihe karışan BJK İnönü Stadyumu yerine yapılan yeni stat birçok özelliğiyle ilklere imza atacak. Beşiktaş Jimnastik Kulübü ile Vodafone Türkiye arasında, Türk spor tarihinin en büyük anlaşması olarak imzalanan 15 yıllık sponsorluk kapsamında hayata geçirilen Vodafone Arena Stadı, hem spor hem de bir yaşam ve eğlence kompleksi...

İşte Vodafone Arena'yı farklı kılan 10 özellik...

1. Vodafone Arena, Türkiye'nin ilk "akıllı" stadyumu olacak.
2. Taraftarlara ve ziyaretçilere maç günleri unutulmaz bir deneyim yaşatacak. Farklı boyutlarda HD monitörler ve interaktif ekranlarda taraftar röportajları, istatistikler, promosyonlar ve aynı anda oynanan diğer müsabakaların sonuçları an be an yayınlanacak.

3. Beşiktaş'ın stadında loca sahibi olanlar, alanlarını ofis olarak da kullanabilecek.
4. Beşiktaş Jimnastik Kulübü de stada taşınacak. Bu, kiraya verilecek Akaretler'deki binadan yıllık 1 milyon Euro kira geliri elde edilmesini anlamına geliyor.
5. Vodafone Arena, denizin beş metre altına denk gelecek ve İnönü Stadı'na göre konum olarak 23 metre daha kuzeyde olacak.
6. Vodafone Arena, "yeşil stat" olma özelliğine sahip.
7. Vodafone Arena'nın çatısı, kendi enerjisini kendisi üretecek.
8. Stadın en keyifli noktalarından biri, deniz tarafındaki tarihi iki kule arasında yer alacak Boğaziçi manzaralı restoran olacak.
9. Yeşil sahadaki çimlerin yüzde 95'i doğal, yüzde 5'i hibrit.
10. Taraftarlar yüksek hızlı mobil ve Wi-Fi internet bağlantısını deneyimleyecek. Üstelik akıllı telefonlarla maça ilişkin bilgilere istenildiği anda ulaşabilecekler.



İSTANBUL'DA 90 BİN KAÇAK EMLAKÇI VAR

İstanbul Emlak Komisyoncuları ve Danışmanları Esnaf Odası Başkanı Nizameddin Aşa, İstanbul'da yaşanan "kaçak emlakçı" sorununa ilişkin açıklamalarda bulundu.



kan açmadan bu işi yapan çok daha fazla insan var" diyen Aşa, bu 90 bin kaçak emlakçının hepsinin dükkan açmadığını, ayakçılık ve benzeri yolla işini yürüttüğünü bildirdi.

Ceza verme yetkimiz yok

İstanbul'da kaçak emlakçılara karşı zaman zaman denetim yaptıklarını anlatan Aşa, "Biz adamı yakalayıp yolluyoruz ilgili makamlara ama istenilen sonuç çıkmıyor. Bizim kapatma, ceza verme veya disiplin gibi ceza verme yetkimiz de yok zaten. Bunun yetkisi şu anda Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nda, Maliye Bakanlığı'nda, belediyelerde yani esnaf sicili tutan kurumlarda" diye konuştu.

İlk etapta ceza 19 bin lira

Nizameddin Aşa, yaptıkları denetimlerde emlakçılar, vergi kaydı yoksa vergi dairelerine, sicil kaydı yoksa ilgili müdürlüğe, ruhsatı yoksa belediyeye, standart dışı çalışıyorsa Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na havale ettiklerini kaydederek, ceza ve men yetkilerinin olmamasının kaçak emlakçıların rahatça çalışmalarına neden olduğunu vurguladı. Kaçak çalışan emlakçının tespit edilmesi halinde Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nca ceza yazıldığını dile getiren Aşa, tebliğe göre ceza miktarının ilk etapta 19 bin lira olduğunu söyledi.

Başkan Aşa, kaçak emlakçıların devlet bütçesine yapılacak ciddi bir katkıyı da engellediğinin altını çizdi. Aşa, "Eğer ki devlet, 'Emlakçı veya lisansı olmayan kişi bu işi yapamaz, mutlaka lisanslı emlakçılar bu işi yapacak. Yapılan her işlem ilgili vergi dairesine gidecek' derse şu anda aldığı verginin 50 katını alır" ifadelerini kullandı. Şu anda rakam olarak bu miktarın belirlenemeyeceğini ifade eden Aşa, yasa dışı çalışan emlakçıların kapatılmasının veya yasal hale getirilmesinin vergi kaçakçılığının da önüne geçeceğini söyledi.

Şehrin her ilçesinde, mahallesinde hatta sokağında ayakçıların, aracılardan, kaçak emlakçıların mantar gibi türediğini belirten Aşa, bunlarla mücadele etmeye güçlerinin yetmediğini söyledi.

Aşa, site yöneticilerinin, apartman görevlilerinin, kapıcıların, kısaca fırsatçılık yapmak isteyen herkesin bu işe yöneldiğini kaydederek, bu kişi veya kişilerden vatandaşların mağdur olduğunu aktardı.

4-5 bin kişinin vergi levhası var

Başkan Aşa, İstanbul Ticaret Odası ile İstanbul Emlak Komisyoncuları ve Danışmanları Esnaf Odası'na kayıtlı emlakçı sayısının 10 bin olduğunu ifade ederek, "Odalara kayıtlı 10 bin emlakçının dışında 4-5 bin kişinin de vergi levhası bulunuyor. Ancak 100 binin üzerinde emlakçı var. Yani 100 bin emlakçıdan 90 bini kaçak" dedi. "İstanbul öyle bir hal aldı ki her köşe başı emlakçı olmuş, dük-

YATIRIMCI GÖZÜNÜ İZMİR'E DİKTİ

İzmir'in Yeni Kent Merkezi, yatırım değeri 18 milyar doların üzerinde olan onlarca projeye yeni baştan kuruluyor.

2001'de düzenlenen "Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Proje Yarışması" sonucunda ortaya çıkan önerilerden yararlanarak, Alsancak Limanı'nın arka bölgesi ile Turan Mahallesi arasındaki 471 hektarlık alan 2003'te Büyükşehir Belediyesi tarafından İzmir'in Yeni Kent Merkezi olarak ilan edildi. Bu şekilde başlayan ve bir anlamda İzmir'in özüne, kurulduğu yer olan Bayraklı'ya (Smyrna) dönüşünün vesilesi olacak "Yeni Kent Merkezi Projesi" önümüzdeki dönemde kente yeni ufuklar açacak.

20 milyon metrekare

Şehirde dikkatleri üzerine çeken bölge, brüt 20 milyon metrekare inşaat kapasitesine sahip. Bölge, Türkiye'nin ve dünyanın önde gelen gayrimenkul firmaları tarafından toplam değeri 18 milyar doların üzerinde olan onlarca proje ile yeni baştan kuruluyor. Yeni yollar, kavşaklar ve ulaşım imkânları ile desteklenen bölge, geniş yeşil alanları, parkları ve sahil şeridi ile İzmir'e nefes aldırıyor. Rezidansların, ofis ve ticaret binalarının, otellerin, marinaların, eğitim, eğlence ve kültür merkezlerinin odak noktası haline geliyor. Kamu binaları bu özel alanda yeniden yapılıyor. Yeni hastane ve sağlık tesisleri ile İzmir daha sağlıklı bir şehre dönüşüyor.

Proje sayısı artıyor

Bölgede faaliyet gösteren Forent Gayrimenkul Danışmanlığı firmasının Müdürü Mustafa Oğur, bölgeyi ve gayrimenkul satış-kiralama fiyatlarını değerlendirdi. Mustafa Oğur, İstanbul, Ankara ve yurtdışından yatırımları çekmekte olan İzmir'de A plus karma projelerinin sayısının hızla arttığını söyledi. Yüksek yapılaşmaya uygun olan, nitelikli konut ve ofis projelerine gün geçtikçe yenilerini ekleyen Yeni Kent Merkezi'nin dikkatleri üzerine çektiğini belirten Oğur, "Alsancak gibi ofis ve konutların iç içe olduğu yoğun trafikli yerlere alter-



natif arayanlar için bölge çok revaçta. Birçok kurumsal şirket ofislerini buradaki projelere taşıyor. Hem prestijli, hem otopark sorunu yok hem de şehrin ortasında. Konutların tercih edilmesinde de aynı faktörler söz konusu" dedi. Bunun yanı sıra birçoğunda mevcut olan AVM, spor merkezi, sinema ve mağazaların yaşayanlara sağladığı konforu da gözardı etmemek gerektiğini belirten Oğur, bölgenin gün geçtikçe popüler olduğunu kaydetti.

Fiyatlar yükselir

Oğur'a göre karma projelerde ofis ve konut satış fiyatları marka, konum, malzeme kalitesi gibi kriterlere göre değişiklik gösteriyor. Son 4 yılda buralardaki fiyatlar yüzde 45 ila 50 oranında artış gösterdi. Bugün metrekaresi 2 bin 500 ila 3 bin 500 dolar arasında değişen fiyatlarla bu projelerde mülk sahibi olmak mümkün. Aynı projelerde metrekare kiralari 22-48 TL arasında değişiyor. Bölgedeki arsaların metrekare birim fiyatları ise bölge içerisindeki konumu, imar uygulaması görünümüne göre ve büyüklüğü gibi faktörlere bağlı olarak 3 bin 500 ila 9 bin TL arasında değişiyor. Oğur, "Önümüzdeki yıllarda bölgenin gelişmesine paralel olarak fiyatların da artmasını bekliyoruz" dedi.

EKİM 2015 EMLAK ENDEKSİ

Hurriyetemlak.com Ekim 2015 Emlak Endeksi açıklandı. Satılık konutların metrekare ortalama fiyatının 2.355 TL'ye ulaştığı Türkiye genelinde, kiralık konutların ortalama fiyatı ise 16 TL oldu.

“ Konut yatırımda amortisman (geri dönüş) süresinin ise 12 yıl ortalamasında olduğu Türkiye’de; satılık konutlar bir yılda yüzde 10, kiralıklar ise yüzde 1 artış gösterdi. Ticari gayrimenkul fiyatlarına bakıldığında Türkiye’de ortalamasının 4.279 TL olduğu görülüyor. Kira ortalaması ise metrekare başına 24 TL mertebesinde.”

İSTANBUL 3.462 TL/m²

Hurriyetemlak.com Emlak Endeksi’ne göre İstanbul’da, satılık konutlarda metrekare ortalaması 3.462 lira oldu. Kiralık evlerin metrekare ortalaması ise 21 lirayı buldu.

Amortisman süresinin 14 yıl ortalamasında olduğu İstanbul’da son bir ayda konut fiyatlarının en çok artan ilçe Bağcılar. Metrekare fiyatlarının yüzde 9,8 arttığı ilçede ortalama fiyat 3.150 TL’ye yükselirken, ikinci sırayı yüzde 5,9 artışla Şile (2.878 TL/m²) aldı. Üçüncü sırada ise yüzde 5,9 artışla Gaziosmanpaşa var. İlçede ortalama fiyat 2.471 TL’ye yükseldi.

İstanbul’da ticari gayrimenkul fiyatları ise bir yılda yüzde 9 artarak 6.250 TL metrekare ortalamasına ulaştı. Amortisman süresinin 14 yıl olduğu İstanbul’da kiralıklarda ise metrekare ortalama fiyat 26 TL oldu.

ANKARA 1.563 TL/m²

Ankara’da satılık konutların metrekare ortalama fiyatı bir yılda yüzde 7 oranında artış gösterdi. Satılık metrekare fiyat ortalamasının 1.563 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 Çankaya var. İlçede bir ayda ortalama fiyat yüzde 2,7 artış gösterdi. İkinci sırada ise yüzde 1,9 artışla Etimesgut var. Üçüncü sıradaki Gölbaşı’nda ise bir aylık artış yüzde 1,6 oranında.

Ankara’da ticari gayrimenkullerde ise ortalama fiyat bir yılda yüzde oranında arttı ve 2.458 TL mertebesine ulaştı. Kiralıklarda ise bir yıllık artış yüzde 5. İlde ticari gayrimenkul yatırımda amortisman süresi 15 yıl.

İZMİR 2.038 TL/m²

İzmir’de bulunan satılık konutların metrekare ortalama fiyatı bir yılda yüzde 14 artarak 2.038 liraya ulaştı. Kiralık konutlarda ortalama fiyat ise yüzde 14 arttı ve metrekaresi 10 liraya ulaştı. İlde amortisman süresi ise 18 yıl.

İzmir’in son bir ayda en çok değerlendirilen ilçeleri arasında ilk sırayı yüzde 5,9 artışla Bornova alıyor. İkinci sıradaki Balçova’da artış yüzde 5,7 olarak dikkat çekiyor. Üçüncü sırada ise yüzde 5,0 artışla

Urla var.

İzmir’de ticari gayrimenkul fiyatları bir yılda yüzde 20 artarak 3.000 TL ortalamasına ulaştı. Amortisman süresinin 15 yıl olduğu ilde kiralıklarda artış yüzde 8, ortalama fiyat 16 TL oldu.

ANTALYA 1.563 TL/m²

Antalya’da son bir yılda satılık konut fiyatları yüzde 7 arttı ve metrekaresi 1.563 lira oldu. Kiralık konutlara bakıldığında artış yüzde 4, metrekare ortalama fiyat ise 8 lira.

Amortisman süresinin 15 yıl olarak belirlendiği Antalya’da fiyatı son bir ayda artan ilçeler sıralamasında; Serik yüzde 7,9 artış ile ilk sırada yer alıyor. İkinci sıradaki Döşemealtı’nda fiyatlar yüzde 4,7, üçüncü sıradaki Alanya’da ise yüzde 3,3 artış gösterdi.

Ticari gayrimenkulde ortalama fiyatın bir yılda yüzde 30 artarak 2.267 TL’ye ulaştığı Antalya’da, kiralıklarda ise artış yüzde 13, ortalama metrekare fiyatı da 13 TL oldu. İlde amortisman süresi 15 yıl.

BURSA 1.340 TL/m²

Hurriyetemlak.com Emlak Endeksi’ne göre Bursa’da satılık konutların metrekare ortalama fiyatı 1.340 lira. Son bir yıllık yükseliş yüzde 15 ortalamasında. Kiralık konutlara bakıldığında ise bir yıllık artış yüzde 11. 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 en çok artış Yıldırım’da yaşandı. İlçede bir aylık artış yüzde 4’ü buldu. İkinci sıradaki Mudanya’da fiyatlar yüzde 3,5, üçüncü sıradaki Nilüfer’de ise 3,4 arttı.

Bursa’da ticari gayrimenkullerin ortalama metrekare fiyatı bir yılda yüzde 27 artarak 2.090 TL’ye ulaştı. Ticari gayrimenkullerin kendini 13 yılda amorti ettiği ilde kiralıklarda ise yüzde 37 oranındaki artış dikkat çekti. Ortalama metrekare fiyatı 14 TL’ye yükseldi.

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



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

A ARTIBİR AİLESİ PAINTBALL'DA YARIŞTI



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