

## "TÜRKİYE'NİN İLK ULUSLARARASI GAYRİMENKUL YATIRIM FONU KURULUYOR"

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETİ NELERİ KAPSAR?

**G**ayrimenkul yatırım ortaklıkları aşağıda sayılan işlemler için Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketine, işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler.

- Portföyde yer alan gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
- Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
- Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi,
- Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına baş-

lanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi,

- Ortaklık portföyünde yer alan ve yıl içinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,
- Ortaklığa aynı sermaye konulması.

Ayrıca, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerinde yer alan varlıkları belirli dönemlerde de gayrimenkul değerlendirme şirketleri aracılığıyla değerlendirme işlemine tabi tutarlar. Böylece, değerlendirme günündeki gayrimenkullerin rayiç değeri, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne yansıtılır. Bu değerlendirme sonuçları, şirketin finansal tabloları ile birlikte belirli dönemlerde ilan edilir ve yatırımcıların şirketin gerçek değeri hakkında bilgi sahibi olmaları sağlanır.



## SEKTÖRÜN EN BÜYÜK SIKINTISI "ARSA MALİYETİ"



**KONUTDER** Yönetim Kurulu Üyesi Elmas "Çok ciddi şekilde konut üretimine rağmen, üretim fazla olduğu zaman fiyat üzerinde bir miktar baskı olması lazım ama arazinin getirdiği dezavantaj, fiyatları sürekli yukarı çıkarıyor" dedi.

**E**lmas, bir program kapsamında geldiği Bursa'da, AA muhabirine yaptığı açıklamada, ocak-şubatındaki konut satışında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 10'un üzerinde artış olduğuna dikkati çekti.

Konuttaki ihtiyacın daha çok orta ve altındaki segmentlerde olduğunu belirten Elmas, üretimin büyük bir kısmını bu segmentin karşıladığını aktardı.

Elmas, vatandaşların konuta erişiminin aynı noktada olmadığını ve ihtiyaç ile erişimin üst üste tam örtüşmediğini ifade etti. Türkiye konut sektörünün en büyük problemlerinden birinin, arsa ve maliyetleri olduğunu vurgulayan Elmas, "Bu şekilde olduğu sürece, özellikle de büyük şehirlerde bu, konut fiyatlarını ister istemez yukarı çekiyor. Çok ciddi şekilde konut üretimine rağmen, üretim fazla olduğu zaman fiyat üzerinde bir miktar baskı olması lazım ama arazinin getirdiği dezavantaj, fiyatları sürekli yukarı çıkarıyor." diye konuştu.

Altan, bir miktar talebin üzerinde lüks konut ürettiğini belirterek, şöyle devam etti: "Talep kadar

da orta sınıf veya orta üst sınıf konut üretilmiyor gibi gözüküyor.

Konutları, makul fiyata üretebilsek, 'Konutu kime satacağız?' diye bir derdimiz olmaz. Arsa fiyatları bizi sürekli yukarıya doğru ittiği için konut üretmiyoruz. Bunun çözümü de arsa üretmekten geçiyor.

Çünkü sosyal konut ve uygun konut satabilme adına hazırlanan bölgelerde, en fazla 3-4 yıl içinde, gören talep sonrasında oralar da artık uygun fiyatlı konutların satılmadığı alanlar haline geliyor. İhalelerde fiyatlar uçuyor, rakamlar yükseliyor.

Rakamlar yükselince uygun fiyatlı konut üretmek bir başka bahara kalmış oluyor. Sektörün en büyük sıkıntısı bu."

Lüks konut üretimindeki stok miktarına da değinen Altan, "Talebin üzerinde lüks konut üretimi, sektöre bir miktar stok taşıtır.

Mutlaka satış bekleyen lüks konut miktarı vardır. Sektöre darbe vuracak seviyede bir şey değil. Orada bir tıkanma olunca da bir iki yıl içerisinde geri çekiliyor. Lüks üretimde hemen frene basılıyor. Dolayısıyla kendi içinde bir denge oluşuyor." dedi.

# “TÜRKİYE’NİN İLK ULUSLARARASI GAYRİMENKUL YATIRIM FONU”

Global Menkul Değerler ve Mazaya Qatar arasında; ulusal ve uluslararası arenada yatırımcılara sunulmak üzere gayrimenkul yatırım fonları oluşturmak amacıyla stratejik işbirliği anlaşması imzalandı. Kısa sürede 250 milyon USD’lık bir büyüklüğe ulaşması hedeflenen fonlar, özellikle Türkiye’deki tamamlanmaya yakın projeler ve gelir getiren varlıklara odaklı olarak yapılandırılacak. “Türkiye’nin ilk uluslararası gayrimenkul yatırım fonu” niteliğini taşıyacak fonlar Körfez yatırımcısına, doğrudan satın almaların dışında, ilk kez güvenilirliği yüksek bir finansal enstrüman aracılığı ile Türkiye gayrimenkul sektörüne yatırım olanağı da sağlayacak.



Katar’ın önde gelen halka açık gayrimenkul şirketlerinden Mazaya Qatar ile Türkiye sermaye piyasalarının öncü aracı kurumu Global Menkul Değerler, çok önemli bir stratejik işbirliğine imza attılar. Global Menkul Değerler ve Mazaya Qatar arasında; yerel ve uluslararası düzeydeki nitelikli yatırımcılara sunulmak üzere, Global MD Portföy Yönetimi Şirketi tarafından İslami kurallara uygun olarak kurulup yönetilecek gayrimenkul yatırım fonları için stratejik işbirliği yapılması amacıyla anlaşma imzalandı. Söz konusu fonlar, özellikle Türkiye’deki tamamlanmaya yakın projelere ve gelir getiren varlıklara odaklı olarak yapılandırılacak.

Stratejik işbirliği anlaşması, İstanbul Kongre Merkezi’nde düzenlenen törenle, Mazaya Qatar CEO’su ve Yönetim Kurulu Üyesi Hamad Al Hedfa ile Global Menkul Değerler Yönetim Kurulu Başkanı Erol Göker ve Global MD Portföy Yönetim Şirketi Yönetim Kurulu Başkanı Gaye Braida Fernandez tarafından imzalandı.

Mazaya Qatar CEO’su Al Hedfa, törende yaptığı konuşmada; Katar’ın önde gelen halka açık gayrimenkul şirketlerinden Mazaya Qatar’ın, 2008 yılında 1 milyar QR sermaye ile kurulduğunu belirterek “Şirketimiz gelir üreten varlıklardan oluşan kendi yatırım portföyü de dâhil olmak üzere, konutlar ve ticari mülklerin geliştirilmesi gibi geniş kapsamlı gayrimenkul yatırımları konusunda uzmanlaşmıştır. Mazaya Qatar, yatırım portföyünü coğrafi olarak çeşitlendirme vizyonu çerçevesinde, Türkiye’nin önce gelen aracı kurumlarından biri olan Global Menkul Değerler ile yaptığı bu ortaklığı son derece önemli bir kilometre taşı olarak görmektedir” dedi.

**Göker, “Türkiye’nin ilk uluslararası gayri-**

**menkul yatırım fonu olacak”**

Çeyrek asrı bir çok başarı ve ilk ile geride bırakan Global Menkul Değerler’in ve bağlı kuruluşu Global MD Portföy Yönetimi Şirketi’nin öncü misyonuna uygun olarak Türk sermaye piyasası yatırımcıları için yeni, karlı yatırım ürünlerini yapılandırmak çabasının devamlılığına dikkat çeken Global Menkul Değerler Yönetim Kurulu Başkanı Erol Göker, “Bu vizyon çerçevesinde Global Menkul Değerler’in, Katar’ın önde gelen gayrimenkul şirketlerinden biri ile yaptığı bu anlaşmanın, yerel ve uluslararası bireysel ve kurumsal yatırımcılar için yeni bir soluk getireceğine inanıyorum” şeklinde konuştu. “Türkiye’de yine bir ilki gerçekleştirerek, ilk uluslararası gayrimenkul yatırım fonunu kurmak üzere yaptığımız bu anlaşmanın gurur ve mutluluğunu yaşıyoruz” diyen Göker, kurulması hedeflenen fon büyüklüğünün kısa sürede 250 milyon USD’ye ulaşabileceğini belirtti.

**Fonlar, Körfez yatırımcısının ilk kez bir finansal enstrüman aracılığı ile gayrimenkule yatırım yapabilmesini sağlayacak.**

Türkiye piyasası için nispeten yeni bir kavram olan Gayrimenkul Yatırım Fonu’nun, hem yerel hem de uluslararası yatırımcılara cazip geleceğini belirten Global MD Portföy Yönetim Şirketi Yönetim Kurulu Başkanı Gaye Braida Fernandez ise “Anlaşmanın tüm tarafları, bu güçlü ortaklığın başarılı gayrimenkul yatırım fonlarının kuruluşu için uygun bir altyapı oluşturabileceğine inanmaktadır. Stratejik işbirliği doğrultusunda oluşturmayı ve yönetmeyi hedeflediğimiz bu fonlar, aynı zamanda Körfez yatırımcısının, Türkiye’de ilk kez direkt olarak gayrimenkule değil de güvenilirliği yüksek bir finansal enstrüman aracılığı ile gayrimenkule yatırım yapma olanağına kavuşmasını da sağlayacaktır” dedi.

## YENİ YASALARLA KONUT ALMANIN PÜF NOKTALARI

Kentsel Dönüşüm, Mütakabiliyet ve 2B gibi yeni yasalarla birlikte konut alırken dikkat edilmesi gereken faktörlerde değişmiş oldu.



Yeni yasalarla konut alacakların dikkat etmesi gereken başlıkları şöyle sıralayabiliriz;

**1-** İlk kez konut alacaksanız bankadan bir konut hesabı açtırın. Birikimlerinizi konut hesabına 5 yıl boyunca yatırarak yüzde 15'lik devlet katkısı alabilirsiniz.

**2-** Tapuya gidip araştırmadan bu bina güvenlidir diye düşünerek özellikle banka kredisi kullanarak ev aldıysanız üzülebilirsiniz. Kentsel dönüşüm yasası ile birlikte riskli olduğu belirlenen binaların tapu kayıtlarına riskli yapı olduğu ve yıkılacağı şerhi yazılacak.

**3-** Afet riski taşıyan ve su baskınlarının yoğun olduğu alanlar var. Bu riskli yapı alanlarının tamamen kaldırılması ve rezerv yapı alanı olarak oluşturulacak bölgelere taşınması gündemde. Almayı düşündüğünüz konut riskli yapı alanlarında ise henüz satın aldığınız eviniz elinizden uçup gitmesin.

**4-** Lokasyonu iyi olan eski bir binalardaki uyanık mal sahipleri yıkılacak binalarını sanki sıfır binaymış gibi yüksek rakamlara satmaya çalışabilirler. Bu eski konutu alayım nasıl olsa bu bina yıkılacak ve yenisi yapılacak mantığı ile hareket edip bu işten ekstra kazanç bekliyorsanız çevredeki sıfır konutların fiyatlarını araştırmanız akıllıca olacaktır.

**5-** Yeni yapılmış sıfır binalardan konut alırken de dikkat etmek gerekiyor. Bakanlığın üzerinde çalıştığı Kentsel Dönüşüm alanları belirlendikçe Belediyelerden bu bölgeleri öğrenebilirsiniz. Eğer bu bölgelerden birinde yeni de olsa konut alırsanız, yasaya göre uygulama bütünlüğü açısından dönüşüm alanı içinde kalıyorsa binanız yıkılacaktır. Ev almayı düşündüğünüz bölge ile ilgili şüphemiz var ise biraz bekleyebilirsiniz.

**6-** 2B taşınmazı olarak geçen bir yerdeki evin hak sahibi başvuru yapıp ödemeyi yaptıktan sonra tapusunu alabilecektir. Hak sahibi başvuru yapmadan sizinle noterde satış sözleşmesi yapmak

isterse bunun geçerli olmadığını unutmayın.

**7-** Markalı konut projelerinden ev sahibi olmak isteyenler önce projeyi yapan inşaat firmasının bu güne kadar yaptığı ve teslim ettiği konut projelerini mümkünse gezsinler. Maket üzerinden ev alacaklar daha hafriyat aşamasında olan projelere özellikle dikkat etmeli. Finansman gücü yeterli olmayan, teslim ettiği projesi olmayan ya da müşterilerini üzmüş, güvenilir olmayan firmalardan uzak durun.

**8-** Projeden ev almak risksiz gibi görünse de Yeni Konut Projelerinin, belediye'deki onaylı projesini görmelisiniz. Burada önemli olan onaylı proje ile size sunulan projenin aynı olup olmadığıdır. İmar sorunu yüzünden teslim edilemeyen konut projelerinin olduğunu unutmayınız.

**9-** Son yıllarda konut projelerindeki rekabetin artması ile yapılan reklamlar abartılı ve çekici olabiliyor aldanmayın.

**10-** Kat irtifakı kurulmamış projeden konut almayın. Tapu'daki onaylı projeden kat irtifakını kontrol edin. Onaylı projeden alacağınız konutun hangi katta olduğu ve üzerinde ipotek olup olmadığına da görebilirsiniz.

**11-** Kat karşılığı yapılan binalarda kat karşılığı sözleşmesini ve hatta almaya karar verdiğiniz konut için yapacağınız sözleşmeyi de üşenmeyip avukatınıza okutursanız gelecekte yaşanma ihtimali olan birçok problemi bertaraf edebilirsiniz.

**12-** Toplu yerleşim alanları olan sitelerde yönetim planı çok önemlidir. Yönetim planında, ortak alanların kullanımı, aidat gibi önemli bilgileri bulabilirsiniz. Tapu kayıtlarından yönetim planlarına ulaşabilirsiniz.

**13-** Home ofis olarak kullanmak istediğiniz gayrimenkulü sadece konut olarak kullanmak zorunda kalabilirsiniz. Home ofis olarak satılan projeler aslında konut imarı olan projelerdir. Yönetim

Planında işyeri olarak kullanılabilir maddesi bulunduğu için home ofis olarak satılırlar. Ancak kat malikleri çoğunluğu sağlayarak yönetim planındaki bu maddeyi her zaman değiştirebilir. Bunun birçok örneği mevcuttur.

**Ev almaya karar verdiniz. Peki, oturma veya yatırım amacıyla konut alımında dikkat edilecek en önemli hususlar nelerdir?**

**Oturmak için ev almanın püf noktaları;**

- a) Öncelikle iyi bir çevreye sahip olmalı
- b) İş, okul ve hastaneye yakın olmalı,
- c) Ulaşım sorunu yaşamayacağınız bir lokasyona sahip olmalıdır.

**Yatırım için ev almanın püf noktaları;**

- a) Şehir merkezlerine yakın olmalı
- b) Kira çarpanı yüksek olmalı kendini kısa zamanda amorti etmeli
- c) Prim yapma potansiyelinin yüksek olacağı yerler tercih edilmeli

**15-** Konut kredisi kullanarak ev alacaklar ödeyeceğiniz taksitler yaşam kalitenizi düşürmesin, aile içi sorunlara yol açmasın. Ödeyeceğiniz peşinatı artırarak kalanı için kredi kullanmanız faydalı olur. Bazı konut projelerinde inşaat firmasının kendi de faizsiz ve cazip ödeme imkânları sunabiliyor.

**16-** Aldığınız konutu 5 yıl içinde satarsanız değer artış kazancı ödeyeceğinizi unutmayın. Gelir İdaresi artık bunu çok kolay tespit ediyor. Kapınıza mektup gelmeden önlemenizi alın.

**17-** Konut projelerinin sahip olduğu brüt m2 değerleri satışta kolaylık açısından daha büyük kullanılmaktadır. Oysa ne kadar KDV ödeyeceğiniz net alan üzerinden hesaplanır. Proje üzerinden konutun net alanını öğrenin çünkü bazı projelerde net ile brüt arasındaki fark 40 m2ye kadar çıkabiliyor.

**18-** Tapuda alım-satımı gerçek değeri üzerinden gösterin. Kullandığınız konut kredisinden, emsalardan Gelir İdaresi bunu tespit ediyor artık. Ayrıca 5 yıl içinde satmaya karar vererseniz düşük gösterdiğiniz için yüklü bir vergide ödemek zorunda kalmayın.

**19-** Konutun değeri tapuda emlak vergisi değerinden düşük olamaz. Ancak gerçek alım satım değeri emlak değerinin altında kalıyorsa bunu tapu memuruna söyleyin ve rakamı tapuya yazdırın.

**20-** Size gösterilen örnek dairelerdeki son trend döşenmiş mobilya ve aksesuarları size vereceklerini düşünmeyin. Sözleşmenizde hangi ürünler var kontrol edin. Yoksa baştan yazdırın sonradan üzülmeyin.

**21-** Oturulmaya başlanmış binalarda kat mülkiyeti olanları tercih edin. Kat irtifakı bile olmayan hisseli tapu dediğimiz arsa üzerinden hisse payı devri ile satın alınan konutlardan özellikle uzak durun. Başınız ağrımasın.

**22-** Konutu aldıktan bir yıl sonra emlak vergisi ödemeye başlarsınız. Tapuda alım satım yapılırken belediyelere otomatik bilgi gidiyor.

## KENTSEL DÖNÜŞÜM İÇİN 5 ARTI 5 YILLIK SÜRE

Hükümetin gecekondu'lara "elektrik- su-doğalgaz" bağlanmasına izin veren düzenleme torba yasaya sunuldu. Buna göre, 1 Kasım 2015'ten önce inşa edilen kaçak yapılara elektrik, su, doğalgaz bağlanmasına izin çıkarılacak.

**K**entsel dönüşüm için 5 artı 5 yıllık süre tanınacak. Gecekondu sahipleri 10 yıl içinde kentsel dönüşüme katılma taahhüdü sunacak. Bu düzenleme ile bir yandan kentsel dönüşüm hız kazanacak ve diğer yandan kaçak yapılarda oturanların mağduriyeti sonlandırılacak.

### 2 milyarlık kaynak

Kentsel dönüşüm için yaklaşık 2 milyar liralık kaynak kullanıldı. Riskli alanlar içinde yer alan yasa kapsamında 136, Bakanlar Kurulu kararı ile 47 il olmak üzere toplam 178 adet bölge riskli alan ilan edildi. Geçen yılsonu itibarıyla toplam 311 bin 837 adet bağımsız bölüm içeren 92 bin 833 binada riskli yapı tespit edildi. Kaçak yapılar da yakın takibe alındı.

Türk Ceza Kanunu'na göre kaçak bağlantıya izin verilene bir yıldan 5 yıla kadar hapis cezası veriliyor. Kaçak yapıların yüzde 30'unun yer aldığı İstanbul'u sırasıyla İzmir ve Ankara izliyor.

### 10 yıllık süre verilecek

Reform paketi kapsamında kaçak yapılara, kentsel dönüşüme girme koşuluyla abonelik imkânı getiren düzenleme Meclis'e geliyor. Yeni Asır'ın haberine göre, abone olacak yapı sahipleri kentsel dönüşümü kabul ettiğine dair taahhütname sunacak. Abone sahipleri imzalarını geri çekemeyecekler. Ayrıca dönüşüm için de 10 yıla kadar süre tanınacak. Düzenleme mevcut izinsiz yapıların kentsel dönüşüm sürecine katılımını hızlandıracak.



## Etiler ve Levent Hattı Kentsel Dönüşümle Değer Kazanacak

Dünyanın en fazla danışmana sahip gayrimenkul danışmanlık firması Keller Williams, İstanbul'un en pahalı ilçesi Beşiktaş'ın dönüşen semtleri Etiler ve Levent gayrimenkul piyasasını değerlendirdi.

Gayrimenkul danışmanlığında 13 yılı geride bırakan Keller Williams Platin'in uzman danışmanı Fatoş Altıntaş; Etiler, Akatlar ve Rumeli Hisarüstü'nü kapsayan alanda yaklaşık 32 bin metrekarelik alanın kentsel dönüşüm ile yenileneceğini, yeni yapılan binaların metrekare birim fiyatlarının 5 bin 200 dolar civarından başladığını belirtti.

Gayrimenkul yatırımcılarının gözünü yeniden şehir merkezlerine çevirdiğini belirten Keller Williams Platin'in başarılı danışmanı Fatoş Altıntaş; "Şehir merkezinde yeni projeler geliştirmek isteyen inşaat firmaları 40-50 yıllık sitelerle yakından ilgilenmeye başladı. Özellikle İstanbul'da metrekare fiyatları her geçen gün yükselen bir grafik seyrederken şehrin merkezinde yeni yerleşim yerleri inşa etmek, şehir dışında sıfırdan bir proje geliştirmekten hem daha karlı hem de daha

prestijli olarak görülüyor. Pastadan pay almak için yatırımcılar adeta birbirleriyle yarışıyor. Üstelik bu yarış sadece inşaat firmalarının tekelinde değil, yabancı fonların da ilgi odağında. Örneğin 1960'lı yıllarda inşa edilen Petrol Sitesi birçok firmayla görüşüldükten sonra Katarlı QT Holding ile el sıkıştı. 250 milyon dolar yatırımla siteye çarşı, ticari alan ve sağlık merkezi geliştirileceği konusu gündemde. Yine Petrol Sitesi'nin yanında bulunan Belediye Sitesi'nin Akmerkez bağlantı yolu tarafında bulunan müstakil evlerin bulunduğu adada kentsel dönüşüm çalışmaları başladı. Blokların bulunduğu kısım içinse inşaat şirketleriyle görüşmeler devam ediyor. Tepecik Yolu'nda bulunan Sadabat Evleri'nde de çalışmalar sürüyor. Bölgenin değerine değer katacak projeler gündemde" dedi.

## Üsküdar'daki Kentsel Dönüşüme Onay Çıktı

Üsküdar'da 16 mahalleyi kapsayacak kentsel dönüşüm çalışmaları, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi mart ayı toplantısında kabul edildi.

Üsküdar'da gerçekleşmesi planlanan kentsel dönüşüm 16 mahalleyi kapsayacak ve ilçe nüfusunun yarısını ilgilendirecek.

### Kentsel dönüşüm onaylandı

Kentsel dönüşüm çalışmalarına ilişkin "Üsküdar İlçesi, 1/5000 Ölçekli Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu" Büyükşehir Belediye Meclisi'nde geçtiğimiz gün onaylandı.

Üsküdar Belediye Başkanı Hilmi Türkmen konuyla ilgili bir açıklama yaparak, "Bölgede yaklaşık 270 bin kişi yaşıyor ve bu vatandaşlarımızı ilgilendiren bir Meclis kararı alınmış oldu. 1/5000'lik planlar geçmiş oldu. Nisan ayında da inşallah ilçe belediye meclisinde 1/1000'lik planları yapacağız. Bu meclis kararı 2960 Sayılı Boğaz Kanunu'ndaki haklara göre vatandaşlara yeni imar haklarının verilmesinin önünü açıyor. Bölgenin ne yazık ki tamamı kaçak yapılarla dolu. Mecliste geçen karar kentsel dönüşümün de önünü açıyor." dedi.

## Kütahya Modern ve Uşak Kentsel Dönüşüm Projeleri Fransa'da Büyük İlgi Gördü

İzka İnşaat tarafından hayata geçirilen kentsel dönüşüm projeleri Uşak ve Kütahya Modern Fransa'nın Cannes kentinde düzenlenen MI-PIM Fuarı'na damgasını vurdu.

**İzka İnşaat adına konuşan Yönetim Kurulu Başkanı, Y. Mimar Azat Yeşil, 'Kentsel dönüşüm konusunda örnek teşkil eden bu projelere, Uşak ve Kütahya'nın estetik yapısı korunarak yeni bir kimlik kazandırılacak. Bu projeler aynı zamanda Türkiye'ye örnek olacak, Kütahya ve Uşak'ın ufkunu açacak ve kent değerlerini arttıracak projelerdir.' dedi.**

İzka İnşaat ve Kütahya Belediyesi işbirliğiyle yapımına başlanan ve Kütahya'nın son dönem gözde 'kentsel dönüşüm' projeleri haline gelen 'Kütahya Modern projeleri' birinci etap satışları tamam-

landı. Kütahyalıların ve çevre ilçelerde yaşayanların gün geçtikçe ilgi odağı haline gelen projenin birinci etabında yaşam başladı.

İzka İnşaat'ın devam eden Uşak Kentsel Dönüşüm ve Kütahya Modern projeleri MI-PIM Fuarı'nda tanıtıldı. Fuara katılan ve İzka İnşaat standını gezen TOKİ Başkanı Ergün Turan, Uşak ve Kütahya'da yapılan kentsel dönüşüm projelerinin Türkiye'de örnek gösterdikleri projeler olduğuna vurgu yaptı. Kısa sürede satışları tamamlanan, 2+1, 3+1, 4+1 ve 6+1 daire tiplerinin yer aldığı Kütahya Modern birinci etap projesi toplam 200 konuttan oluşuyor.

430 bin metrekarede yapımı süren Uşak Kentsel dönüşüm projesinin ise 2016 yılı içerisinde bitmesi planlanıyor.



# İstanbul'un 7 İlçesinde Kentsel Dönüşüm Hamlesi

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), bu yıl İstanbul'da önceliği "kentsel dönüşüm" verecek. Şehrin 7 ilçesinde toplamda 500 bin metrekarelik alanda kentsel dönüşüm başlatacak olan İdare, kentsel dönüşümün uygulanacağı ilçe sayısını zamanla arttıracak. TOKİ Başkanı M. Ergün Turan, MIPIM Uluslararası Gayrimenkul Fuarı'nda yaptığı açıklamada, hemen hemen 81 ilde konut inşa ettiklerini, uğramadıkları vilayet kalmadığını söyledi.

## "60 bin sosyal konut yapımını hedefledik"

Turan, bölgedeki yeni konut taleplerinin hepsinin kendilerine geldiğini vurgulayarak, şunları kaydetti: "Bu yıl iştiraklerimiz hariç, 60 bin sosyal konut yapımını hedefledik. Yılın ilk 2 ayında 11 bine yakın konut ihale ettik. Önümüzdeki 2 ay içerisinde yine 11 bin civarında konut ihale edeceğiz. Bunlardan bazılarının gününü aldık. Yılsonunda 60 bin konutun ihalesini yapmış olacağız. Bu yıl içerisinde Türkiye'de üretilecek konutun yüzde 8'ini tek başına TOKİ inşa etmiş olacak. Bu gelişmiş, gelişen bütün ülkeler açısından çok önemli."

## "Şantiyelerimizde bu yıl 90 bin sigortalı çalışacak"

Turan, bu yıl içerisinde sadece TOKİ şantiyelerinde direkt sigortalı çalışan sayısının 80-90 bini bulacağını, bu rakamın geçen yıl 52 bin olduğunu, bunun alt sektörleri de etkileyeceğini söyledi. Bu çalışmalar başlayınca seramik, kapı, vitriye, mobilya gibi alt sektörlerin de etkileneceğini anlatan Turan, bu rakamın istihdamı da hareketlendireceğini ifade etti.

## Emlak Konut'un bu yıl hedefi 12 bin konut

Turan, iştirak şirketleri Emlak Konut GYO'nun bu yıl 12 bin konut üretimini hedeflediğini, bununla düşünüldüğünde TOKİ'nin, sektörün yüzde 11'ini oluşturacağına dikkati çekti. Turan, markalı ko-

nutun toplam üretimdeki payının ise yüzde 3-4 olduğunu bildirdi.

## "Ürettiğimiz konutların asgari yüzde 90'ı sosyal konut"

Turan, "Hedefimiz olan 60 bin konutun asgari yüzde 90'ı sosyal konut. Alt ve orta gelir grubuna hitap eden konut" dedi. Ürettikleri marka değeri yüksek konutlardan elde ettikleri gelirlerin sosyal konut üretimine aktarıldığını belirten Turan, Emlak Konut'un da gelirinin bir bölümünün TOKİ'ye gittiğini dile getirdi. Turan, İstanbul haricinde sosyal konut için arazi üretiminde sıkıntı yaşanmadığını kaydederek, "İstanbul'da arazi üretiminde zorlanıyoruz. Artık ciddi anlamda kamu arazisi yok. Silivri'de ilk defa arazi üretimine başladık. Vatandaşın rızasıyla araziler alınıyor. Belki bir yerden sonra kamulaştırırız." ifadelerini kullandı.

## "İstanbul'da önceliğimiz kentsel dönüşüm"

İstanbul'da bütün konut taleplerini karşılama gibi bir durumları olmadığını altını çizen TOKİ Başkanı Turan, "Bana göre bundan sonra İstanbul'un öncelikli ihtiyacı yeni konutlardan ziyade rezerv konutlar yaparak İstanbul'da kentsel dönüşümü sağlamaktır. Yeni konutlarla bütün sosyal konut ihtiyacını karşılamaktan ziyade yapacağımız konutlarla kentsel dönüşüm odaklı çalışmaktır, biz ona motive olmuş durumdayız." diye konuştu.

Turan, şehir içerisindeki çarpık yerleşimli evleri yıkarak yeni konutlar inşa edeceklerini aktararak, şunları söyledi:

"Kayabaşı bölgesinde iki tür konut yapıyoruz. Bir gelir elde etmek bir de orta gelirli grup için... Bunların tamamını kentsel dönüşüm odaklı rezerv konut olarak kullanacağız. Diyelim ki bir ilçemizde, Gaziosmapaşa'da, Bağcılar'da oturan bir vatandaşımız kentsel dönüşümüne tabi tutulduğunda şöyle bir bölge düşünün; bin konut var, siz burayı kentsel dönüşümüne tabi tuttuğunuzda mecburen nüfusu desantralize etmeniz gerekir. Öyle bir yerdir ki zaten kötü bir yapı stoku vardır. Orada rızaya dayalı dışarıdan, mesela Kayabaşı bölgesinden isteyenlere yeni konut vereceğiz. Bu bana göre önemli. Kentin dönüşmesi lazım."

## 71 futbol sahası büyüklüğündeki alanda kentsel dönüşüm

Turan, şu anda 54 ilde kentsel dönüşüm yapacaklarını belirterek, "İstanbul'da kentsel dönüşüm konusunda 2016'da çok daha aktif olacağız. Kentsel dönüşümde kar hedefi gütmüyoruz. Şu anda 7 ilçe ile sonlanma aşamasına gelmiş, bir ay içerisinde ihaleye çıkacağımız yerler var. Bunlar Gaziosmanpaşa, Esenler, Güngören, Üsküdar, Beyoğlu, Bayrampaşa ve Bağcılar." bilgilerini verdi.

Maltepe'de de proje üzerinde çalışıldığı ve bu ilçelerin sayısının artacağını anlatan Turan, diğer 7 ilçede başlatacakları kentsel dönüşüm hamlesinin 500 bin metrekarelik alan üzerinde gerçekleşeceğini dile getirdi. TOKİ'nin kısa süre içerisinde 7 ilçede başlatacağı kentsel dönüşümün toplam alanı, 71 futbol sahası büyüklüğüne denk geliyor.

## "MIPIM 2016'da Türkiye adına gurur duyduk"

MIPIM Uluslararası Gayrimenkul Fuarı'na katılımı değerlendiren Turan, sözlerini şöyle tamamladı: "Bu, fuara benim üçüncü katılımım. Türkiye'nin katılımı açısından gurur duyduk. Bu yıl geçen seneye bakıldığında yıl içerisinde başkanımızla (İTO Başkanı İbrahim Çağlar) da biz toplantı yaptık sağ olsun kendisi Yaşayan İstanbul Maketi üzerinden kıymetli bir organizasyon yaptı. Türkiye ilk defa iyi bir lokasyona konumlandı. Bunlar önemli ve başlangıç adımları. Bunun, önümüzdeki birkaç yıl içerisinde Türkiye'ye ve ülkeye gelecek gayrimenkul yatırım fonlarına önemli bir ivme katacağı kanaatindeyim. Burası direkt alıcı ile satıcıyı buluşturuyor. Daha üst ölçekli. Gurur verici bir şey. 5 yıl öncesine göre çok önemli bir konumdayız."



# 2016'nın İstanbul'unda İlçe İlçe Kira Fiyatları

Yılın ilk 2 ayında 2015'in aynı dönemine göre en çok kira artışı yüzde 31 oranıyla Fatih'te görülürken onu yüzde 28 ile Başakşehir, yüzde 25 ile Beylikdüzü izledi.

Yılın ilk 2 ayında 2015'in aynı dönemine göre en çok kira artışı yüzde 31 oranıyla Fatih'te görülürken onu yüzde 28 ile Başakşehir, yüzde 25 ile Beylikdüzü izledi. Yenilenen "milliyetemlak.com" portalının verilerine göre, İstanbul'un ilçelerinde kira fiyatlarının artışı devam ediyor. Artışın nedenleri arasında yapı stokunun kaliteli hale gelmesi, ulaşım projeleri, kentsel dönüşüm, nüfusun artması gibi nedenler gösteriliyor. Bu yılın ilk 2 ayında kira fiyatlarının en çok arttığı bölge Ortadoğu ülkelerinden gelen vatandaşların yoğun olarak tercih ettiği Fatih. Bu ilçede geçen yılın aynı dönemine göre kira fiyatları yüzde 31 arttı. Yüksek oranlı artışta Fatih'i uzak lokasyona sahip Başakşehir ve Beylikdüzü izledi. Başakşehir'de son 1 yılda artış

oranı yüzde 28 olurken, Beylikdüzü'nde ise yüzde 25 olarak gerçekleşti.

## En düşük artış Maltepe ve Eyüp'te

Kira fiyatlarının en çok arttığı ilçelerden birisi olan ve bu alanda dördüncü sırada yer alan ilçe ise Çekmeköy. Burada kira yükselişi yüzde 22 olarak gerçekleşirken sıralamada 5'inci basamakta yer alan Ümraniye'de ise kiralarda yüzde 21 artış kaydedildi.

En düşük artış ise yüzde 3 ile Maltepe, yüzde 5 ile Eyüp ve yüzde 8 ile Şişli olurken, Avcılar, Ataşehir ve Pendik'te zam oranı yüzde 9 şeklinde gerçekleşti.

İSTANBUL'DA İLÇE İLÇE KİRALIK EV FİYATLARI		
İLÇELER	2015 KİRA FİYATLARI (TL)	2016 KİRA FİYATLARI (TL)
Ataşehir	2300	2500
Avcılar	1100	1200
Bağcılar	950	1100
Bahçelievler	1250	1400
Bakırköy	1650	1950
Başakşehir	1400	1750
Beşiktaş	2600	2850
Beylikdüzü	1150	1400
Çekmeköy	1100	1300
Esenyurt	1100	1200
Eyüp	2100	2200
Fatih	1700	2200
Gaziosmanpaşa	1500	1700
Kadıköy	1800	2000
Kartal	1600	1750
Küçükçekmece	1500	1650
Maltepe	1500	1550
Pendik	1200	1300
Şişli	2700	2900
Tuzla	1100	1250
Ümraniye	1400	1650
Üsküdar	1500	1700
Zeytinburnu	1450	1600



# Konak'ta Konut ve Mağazanın Metrekare Fiyatı Ne Kadar?

İzmir'in Konak ilçesinde konutun m2'si 10.000, mağazanın m2'si 25.000 TL'ye varıyor.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği TDUB, İzmir'in gözdesi Konak'ı mercek altına aldı. Araştırmaya göre ofis metrekareleri ana arterler üzerinde 2.500-4.000 TL, iç kısım ve ara sokaklarda 1.500-2.500 TL, Alsancak Kordon civarı gibi deniz manzaralı eski konutların metrekaresi 8.000-10.000 TL, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı'nda yalı dairelerinin metrekaresi 5.000-7.000 TL, iç kısımlarda ise 2.000 TL dolayında belirleniyor.



Gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve değerlendirme şirketlerinin çatı kuruluşu Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği TDUB Başkanı Bekir Yener Yıldırım, Konak bölgesinin genelinde yüksek katlı iş merkezleri yapılmakta ise de Konak merkezdeki Adliye Sarayının Bayraklı İlçesine taşınması nedeniyle ofis amaçlı büroların yoğunluğunun azaldığını belirtiyor. Konak ilçesinin en merkezi noktası olan Hükümet Konağı ve çevresindeki ofislerde doluluk oranının %85-90 civarında olduğunu kaydeden Yıldırım, ana arterler üzerindeki ofislerin metrekare satış değerlerinin 2.500-4.000 TL aralığında seyrettiğini, iç kısımlarda ve ara sokaklardaki ofislerin metrekare satış değerlerinin ise 1.500-2.500 TL aralığında olduğunu ifade ediyor.

## Büyük alanlı daireler tercih ediliyor

Yıldırım, Konak ilçesinin özellikle sahil hattındaki Alsancak Kordon civarı gibi deniz manzaralı eski konutların metrekare satış bedellerinin 8.000-10.000 TL, deniz manzarası bulunmayan konutların metrekare satış bedellerinin ise 3.000-5.000 TL aralığında belirlendiği söylüyor. Yeni konut yapımının sahil hattında çok nadir olduğunu dile getiren Yıldırım, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı'nda yalı dairelerinin metrekare satış bedellerinin or-

talama 5.000-7.000 TL aralığında olduğunu, iç kısımlara gidildikçe fiyatların 2.000 TL mertebesine düştüğünü kaydediyor.

Ancak İzmir'in sürekli göç alması ve nüfusun hızlı artmasına rağmen bağlantı yollarının azlığı sebebiyle Konak ve çevresinde trafik sorununun gün geçtikçe arttığını belirten Yıldırım, İzmir-İstanbul otobanının tamamlanmasıyla nüfusun yanı sıra gayrimenkul fiyatlarının da artış göstereceğini ileri sürüyor.

## Mağaza metrekaresi 15.000-25.000 TL

Konak'ın eski Kemeraltı bölgesinde yaya trafiğinin oldukça yoğun olduğunu, bu nedenle ticari hayatın da bu bölgede yoğunlaştığını belirten Yıldırım, AVM'lerin ise İzmir'in diğer ilçelerde yoğunluk kazandığını kaydediyor. Konak'ın esnaf ağırlıklı bir bölge olduğunu ve ana arterlerdeki mağazaların doluluk oranının %95 gibi yüksek bir düzeyde seyrettiğini ifade eden Yıldırım, ara sokaklardaki mağazaların doluluk oranlarının ise %65 dolayında olduğunu söylüyor. Yıldırım, mağazaların metrekare satış bedellerinin ana cadde üstünde 15.000-25.000 TL, ara sokaklarda ise 3.000-7.000 TL düzeyinde olmasına dikkat çekiyor.



## "Dünyada Konut Fiyatları En Fazla Türkiye'de Arttı"

Knight Frank'ın raporuna göre, 2015'te dünyada konut fiyatlarının en fazla arttığı ülke Türkiye oldu. Kiralar da bu artışın gerisinde kalmıyor. Özellikle şehir merkezinde tufe oranının oldukça üzerinde bir artış söz konusu.

İngiltere merkezli küresel gayrimenkul şirketi Knight Frank'ın raporuna göre, 2015'te dünyada konut fiyatlarının en fazla arttığı ülke Türkiye oldu.

### Geçen yıl yüzde 18,4 arttı

Rapora göre Türkiye'de konut fiyatları geçen yıl yüzde 18,4 oranında arttı.

BBC'de yer alan habere göre Knight Frank, "Batı ile Doğu'yu birleştiren ve güçlü bir nüfus artışına sahip olan Türkiye'nin, Ortadoğulu yatırımcılar tarafından giderek daha fazla bir sığınacak liman olarak görüldüğünü" belirtti.

### Endeks 55 ülkeyi kapsıyor

Knight Frank'ın yayımladığı 'Küresel Konut Fiyatları Endeksi' 55 ülkeyi kapsıyor.

Rapora göre küresel çapta konut fiyatları geçen yıl yüzde 3 oranında arttı. Bu oran, 2014'te yüzde 2,3'tü.



### Kiralar %35 oranında arttı

Konut fiyatları yüksek olunca İstanbul'un merkez semtlerinde kiralar yüzde 35'e varan oranlarda arttı. Konut stokunun sınırlı olduğu merkez ilçelerde TEFE-TÜFE'nin çok üzerinde artışlar olsa da kentin çeperindeki yeni konut alanlarında da yüksek kiralar isteniyor.

## Konut Satışlarında Artış

Türkiye genelinde satış sonucu el değiştiren konut sayısı, şubatta geçen yılın aynı ayna göre yüzde 7 artarak 101 bin 703 oldu.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) bu yılın şubat ayına ilişkin konut satış istatistiklerini açıkladı. Buna göre, satış sonucu el değiştiren konut sayısı, şubatta geçen yılın aynı ayına göre yüzde 7 artışla 101 bin 703 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 142 ile en yüksek paya (yüzde 17,8) sahip oldu.

Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10 bin 694 konutla (yüzde 10,5) Ankara, 6 bin 480 konutla (yüzde 6,4) İzmir izledi. Konut satış sayısı düşük iller sırasıyla 3 konutla Ardahan, 10 konutla Şırnak ve 11 konutla Hakkari oldu.

## Türkiye'de 2016 Şubat ayında 101 Bin 703 Konut Satıldı

Türkiye'de 2016 Şubat ayında 101 bin 703 konut satıldı. TÜİK verilerine göre İstanbul 18 bin 142 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu.

### Türkiye'de 2016 Şubat ayında 101 bin 703 konut satıldı

#### İstanbul birinci oldu

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2016 yılı Şubat ayı 'Konut Satış İstatistikleri'ni açıkladı. Buna göre; Türkiye genelinde konut satışları 2016 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 7 oranında artarak 101 703 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 18 bin 142 konut satışı ile en yüksek paya (yüzde 17,8) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10 bin 694 konut satışı (yüzde 10,5) ile Ankara, 6 bin 480 konut satışı (yüzde 6,4) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 3 konut ile Ardahan, 10 konut ile Şırnak ve 11 konut ile Hakkari oldu.

#### Bir önceki yıla göre azalma var

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 17,6 oranında azalış göstererek 30 bin 455 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 29,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6 bin 628 konut satışı ve yüzde 21,8 pay ile ilk sırayı aldı. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 22,7 oranında artarak 71 bin 248 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 11 bin 514 konut satışı ve yüzde 16,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı yüzde 63,5 oldu. Ankara 6 bin 777 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 215 konut satışı ile İzmir izledi.

#### Yeni yapılan konut sayısı arttı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir

önceki yılın aynı ayına göre yüzde 16,6 artarak 47 bin 409 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı yüzde 46,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 8 bin 277 konut satışı ile en yüksek paya (yüzde 17,5) sahip olurken, İstanbul'u 4 bin 150 konut satışı ile Ankara ve 3 bin 382 konut satışı ile Van izledi.

#### İkinci el konut satışları düştü

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 0,1 azalış göstererek 54 bin 294 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 bin 865 konut satışı ve yüzde 18,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı yüzde 54,4 oldu. Ankara 6 bin 544 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 bin 959 konut satışı ile İzmir izledi.

#### Yabancıların aldığı konut sayısında artış var

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,8 artarak bin 585 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Şubat 2016'da ilk sırayı 555 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 328 konut satışı ile Antalya, 141 konut satışı ile Bursa, 93 konut satışı ile Sakarya, 90 konut satışı ile Yalova ve 61 konut satışı ile Ankara izledi.

#### En çok konut alan yabancılar

Şubat ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 365 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Kuveyt, 158 konut ile Suudi Arabistan, 141 konut ile Afganistan ve 88 konut ile Rusya Federasyonu izledi.

## 10. İstanbul Gayrimenkul Fuarı ve Arap-Türk Zirvesi 23 - 24 Nisan Tarihleri Arasında Gerçekleştirilecek

10. İstanbul Gayrimenkul Fuarı ve Arap-Türk Zirvesi eş zamanlı olarak 23-24 Nisan tarihleri arasında Hillton Convention Exhibition Center'da gerçekleştirilecek. JNR Fuarçılık ve Suudi Arabistan'dan Daleel Group tarafından 10 yıldan bu yana düzenlenen fuara 52'nin üzerinde yerli - yabancı firma katılıyor. Özellikle Körfez Ülkelerinden başta Suudi Arabistan, Kuveyt, Katar olmak üzere Abu Dabi, Ürdün, BAE, Azerbaycan, Fas, Mısır, İran ve Irak'tan gelecek seçkin yatırımcı ve acenteler iki gün boyunca fuarı ziyaret edecek. Alıcı -satıcı ve yatırımcıyı buluşturan Türkiye'nin en etkin fuarı olan 10. İstanbul Gayrimenkul Fuarı ve Arap-Türk Zirvesi JNR Fuarçılık tarafından 10 yıldan bu yana düzenleniyor. Bu yıl fuarda 52'nin üzerinde yerli-yabancı firma 150 projeye fuara katılıyor.

Özellikle Körfez Ülkeleri'nden başta Abu Dabi, Kuveyt, Katar olmak üzere Bahreyn, Umman, Ürdün, Suudi Arabistan, Dubai Azerbaycan, Fas, Mısır, İran ve Irak'tan gelecek seçkin yatırımcı ve acenteler fuarı ziyaret ederken alım için bağlantı yapacaklar.

Şimdiye kadar 147.000 üzerinde gayrimenkul sektör yatırımcısı ve profesyonelinin ziyaret ettiği

İstanbul Gayrimenkul Fuarı, 2015'de 12.478 sektör temsilcisini, yatırımcı ve profesyonellerle buluşturmuştu. 2012 yılında Mütakabiliyet Yasası'nın çıkarılmasının ardından İstanbul Gayrimenkul Fuarı, Suudi Arabistan, Dubai, Abudabi, Katar ve Kuveyt'ten ziyaretçi ve alıcı akınına uğruyor. Katılımcı Eğilimlerine Işık Tutan Anket...

Geçtiğimiz yıl 9.'su düzenlenen İstanbul Gayrimenkul Fuarı sonrasında fuar katılımcılarına yönelik "Bu fuara katılma amacınız nedir?" başlıklı anket düzenlendi. Anketten şu sonuçlar çıktı;

- Fuar katılımcılarının yüzde 65'i şirketini, organizasyonunun değerini ve bilinirliğini arttırmak amacıyla fuara katıldığını vurgularken,
- Yüzde 57'lik kesim doğru alıcı ve yatırımcılara ulaşmayı hedeflediğini,
- Yüzde 45'i proje tamamlama \$ yeni projelerin ortaya çıkması ve sunumu için,
- Katılımcıların yüzde 25'i yeni oluşan Körfez Ülkeleri gayrimenkul pazarında kendini göstermek için,
- Yüzde 12'lik kesim ise, gayrimenkul yatırım ortakları ve yeni partnerlere ulaşmak için fuara katıldığını belirtmişti.



## Gayrimenkul Satışlarına "Pratis" Çözüm!

BimSA'nın geliştirdiği online kurumsal satın alma platformu Pratis'ten artık gayrimenkul satışı da gerçekleştiriliyor. Pratis, gayrimenkul alıcısına daha hızlı ve pratik satın alma fırsatı sunuyor.

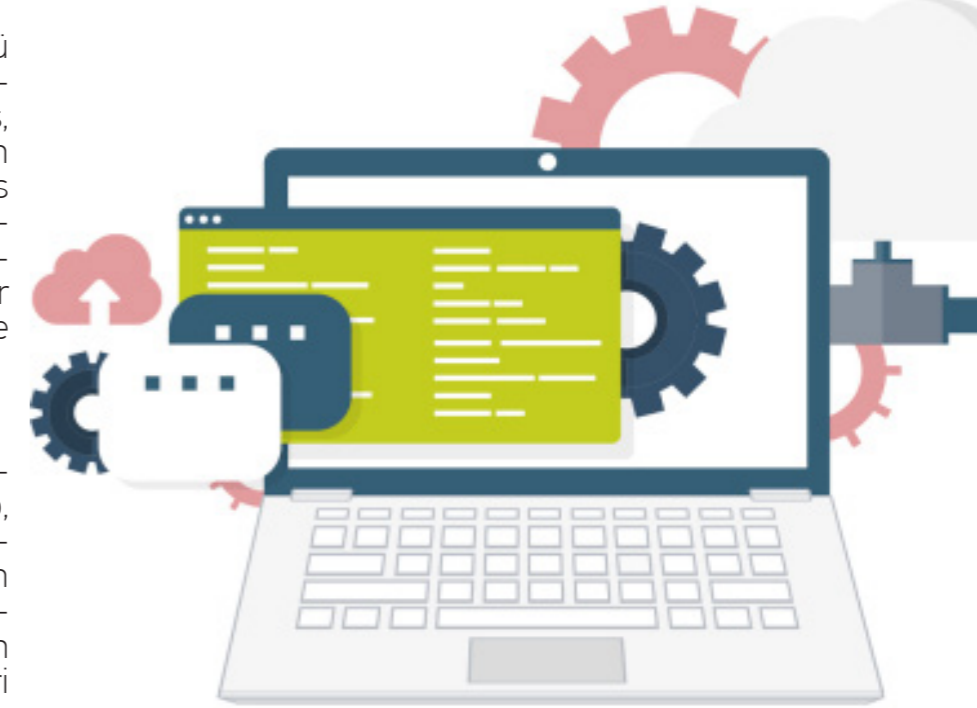
Bilgi teknolojileri sektörünün öncü kuruluşlarından BimSA'nın geliştirdiği online satın alma platformu Pratis, gayrimenkul satışları için de çözüm sunuyor. Pratis için geliştirilen "Pratis Gayrimenkul Satış Platformu" sayesinde Akbank'ın sahip olduğu gayrimenkullerin satış süreci, belirlenen kurallar çerçevesinde online ortamda şeffaf ve hızlı olarak gerçekleştirilebilecek.

### "Nokta atışı" gayrimenkul tespiti!

Kullanıcı dostu ara yüzler ile tasarlanan, güçlü e-ihale altyapısına sahip, resim, açıklama, harita ve özellik listesi gibi gayrimenkul için gereken tüm içeriklerin görülebileceği Pratis Gayrimenkul Satış Platformu, Türkiye'nin en büyük emlak seri ilan sitelerinden biri olan Hürriyetemlak.com ile entegre çalışması sayesinde daha geniş kitlelere de ulaşabilecek. Platformda yer alan harita özelliğinde ayrıca, ilana konu gayrimenkulün koordinat bilgisi de görülebiliyor. Bu sayede ilana teklif vermek isteyen kullanıcılar, koordinatlar sayesinde ilgili gayrimenkulün tam yerini, deyim yerindeyse "nokta atışı" görebiliyorlar.

### Sistem nasıl çalışıyor?

Gayrimenkule ait özellikler, resimler ve açıklamalar gibi ayrıntıların da paylaşıldığı Pratis Gayrimenkul Satış Platformu'nu kullanmak için platform üzerinde hesap oluşturmak gerekiyor. Daha sonra Akbank ile ilişkili gayrimenkul ilanlarının görülebildiği uygulamada tercih edilen ilanlara teklif verebilmek için teminat mektubu, şartname, sözleşme gibi ön koşulları yerine getirilmesi sağlanıyor.



Kapsamlı filtreleme seçenekleri sayesinde en uygun kişiye en uygun gayrimenkulün görüntülenebildiği Pratis Gayrimenkul Satış Platformu'nun filtreleri arasında teklif esası da var. Yani listeleme ekranında henüz teklif gelmemiş, ya da en az bir teklif gelmiş ilanlar ayrı ayrı filtrelenebiliyor. Bir ilana teklif gelmesi ile teklif verme süresi için Akbank tarafından tanımlanan sürede geri sayım başlıyor. Sürenin bitimine doğru yeni bir teklif girişi olursa ilan sahibi tarafından tanımlanan zamana kadar kapanış süresi otomatik uzamaya giriyor ve yeni teklif girişlerine olanak sağlanıyor. En iyi teklifi geçen cazip bir teklif gelmesi durumunda sistem en iyi teklifi veren firmaya, teklifinin geçildiği bilgisini hem e-mail hem de sms ile bildiriyor ve teklifini arttırması için yönlendiriyor.

## 'Piyalepaşa İstanbul' Cityscape Turkey'de



### II

Türkiye'nin özel sektör tarafından gerçekleştirilen en büyük kentsel dönüşüm projesi Piyalepaşa İstanbul, Cityscape Turkey'de H01 numaralı stantta yerini aldı. Beyoğlu'nun merkezinde hayata geçirilen Piyalepaşa İstanbul, Türkiye'de ilk kez düzenlenen gayrimenkul sektörünün en önemli organizasyonlarından Cityscape Turkey'de yatırımcılarla bir araya geldi.



Piyalepaşa Gayrimenkul tarafından 800 milyon Dolarlık yatırımla Beyoğlu'nun kalbinde hayata geçirilen Piyalepaşa İstanbul, 24-26 Mart tarihleri arasında İstanbul Kongre Merkezi'nde düzenlenen Cityscape Turkey fuarında yatırımcılarla buluştu.

Piyalepaşa İstanbul, stantta yer alan mobil hologram ile Arapça, Türkçe ve İngilizce olmak üzere 3 farklı dilde teknoloji ve hikayenin iç içe başarıyla kurgulandığı bir sunumla tanıtıldı. Piyalepaşa Gayrimenkul Genel Müdürü Kaan Yücel, gayrimenkul sektörü için önemli bir fuara Türkiye'nin ev sahipliği yapmasından mutluluk

duydıklarını belirterek, "Piyalepaşa Gayrimenkul olarak, 60 yıllık Polat tecrübesini Piyalepaşa İstanbul'a yansıtıyor ve İstanbul'un en eski, tarihi ve merkezi semtlerinden Piyalepaşa'da bölgenin tarihi dokusuna uyum sağlayan bir proje hayata geçiriyoruz. İstanbul'un kalbinde yer alan Piyalepaşa İstanbul, karma kullanım projesi olması sebebiyle sahiplerine ve yatırımcılarına yaşam, alışveriş ve eğlenceyi bir arada sunuyor. Projemizi benzerlerinden ayırtıran Alışveriş Sokağı'mız tamamlandığında, sadece bölgenin değil Beyoğlu'nun ve İstanbul'un da yeni bir cazibe merkezi olacak" dedi.

## Ankaralı Yatırımcının Yeni Gözdesi; ÇAYYOLU

### II

ERA Türkiye, bölgesel analizleriyle yatırımcılara doğru yatırımın adreslerini göstermeye devam ediyor. İstanbul'a rakip olacak yatırımlarıyla dikkat çeken Başkent Ankara'yı masaya yatıran ERA Gayrimenkul Başarı Ofisi Broker'ı Ali Sacid Ağır, Ankara'nın değerlendirilen bölgesi Çankaya için açıklamalarda bulundu.

Gayrimenkul sektörünün parlayan yıldızı İstanbul'a rakip olacak yatırımlarıyla dikkat çeken Başkent Ankara, sektör uzmanları tarafından mercek altına alınıyor. Başkent'in en değerli bölgelerinden birinin Çankaya olduğuna dikkat çeken ERA Başarı Ofisi Broker'ı Ali Sacid Ağır; özellikle Çayyolu üzerindeki alanların gelecek vaat ettiğinin altını çizdi.

Eskişehir-Ankara karayolu üzerinde yer alan Çayyolu'nun yakın zamanda çok büyük bir gelişime ev sahipliği yapacağını anlatan Ağır; "Ankara'nın batısında yer alan Çayyolu Yaşam kent, İsmet İnönü Bulvarı üzerinde bulunan pek çok bakanlık sayesinde gelişimine hız katıyor. Metro ile ulaşımı sağlanan semtin pek çok yerine ring servisleri ile ulaşmak mümkün.

İmar planını tamamlamaya yaklaşmış olan Çayyolu Yaşam kent'in son kalan parselleri ise inşa halinde. Geniş sitelerin yer aldığı bölgede 1+1'den 4+1'e kadar pek çok farklı proje mevcut. Konut alanı olarak gelişen Çayyolu Yaşam kent, konut yatırımcısına ve az olması sebebiyle de ticari yatırımcıya hitap ediyor" diye konuştu.

Konut fiyatlarının m2 bazında 3.000-5.000 TL, ti-

cari birimlerin ise m2 bazında 5.000 – 8.000 TL arasında değiştiğini aktaran Ağır; "Bölge çok geniş bir konut yelpazesine sahip. 1+1'lerin metrekare fiyatları 1.000-1.500 TL, 2+1'lerin fiyatları 1.250-1.750 TL, 3+1'lerin 1.250-1.750 TL ve 4+1'lerin fiyatları ise 1.500-4.000 TL arasında değişiyor" dedi. Metro ve üniversiteler değer katıyor.

Kooperatifler bölgesi olarak imara başlayan Çayyolu Yaşam kent'in, her geçen gün daha güçlü sosyo ekonomik düzeye sahip kullanıcılara hitap ettiğini aktaran Ağır; "Bölge, metro çalışmalarının tamamlanması, alternatif yollarla ulaşım sorununun minimuma indirilmesi, bankalara ve 5 üniversitenin yakınında bulunması, ülkenin ve Avrupa'nın en büyük hastanelerinden biri olan Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Sağlık Kampüsü'nün de hizmete girmesiyle beraber gelişimini arttıracak. Bölge; Ankara'nın ulaşım sorunu olmadan tamamına ulaşım alternatifleri bulunan Bakanlık, üniversite ve hastanelere yakınlığı ve tamamen site konsepti ile imarı yapılmış tek semt olmasından dolayı yatırımcının yüzünü güldürecek" diye konuştu.

## ERA, Yerli Ve Yabancı Gayrimenkul Danışmanlarını Dev Organizasyonda Buluşturuyor

**E**RA Türkiye; alanında uzman isimlerle yerli ve yabancı Broker ve Gayrimenkul danışmanlarını bir araya getirecek dev bir organizasyona imza atıyor.

Hakan Eren, Tiyatro Oyuncusu ve Müzisyen Taylan Erler ve basketbol antrenörü Çetin Yılmaz yer alacak.

**Broker ve Gayrimenkul Danışmanları, 12-14 Nisan tarihlerinde Kıbrıs'ta gerçekleşecek olan 'ERA IBC Türkiye 2016'da buluşacak. Konferans, eğitim, pek çok sosyal etkinlik ve ödülleri yer aldığı organizasyona, ünlü CEO'ların ve başarılı sporcuların danışmanı, dünyanın en çok izlenen motivasyon konuşmacısı Aaron Sansoni de katılarak mükemmel satışın sırlarını anlatacak.**

'IBC Türkiye 2016'da, '2015 Yılı ERA Ödüllendirme Sonuçları' da açıklanacak. Ödüller düzenlenen gecede başarı sıralamasına göre ödül sahipleri ile buluşacak. Eğitimlerin yanı sıra paylaşımların, yeni network'lerin bir arada olacağı organizasyonda ödül gecesine Grup 1900 de renk katacak. Öte yandan; altyapı ve teknoloji alanında gerçekleştirdiği atılımlarla da dikkat çeken ERA Gayrimenkul Türkiye, 'Microsoft' ve 'Findeks'le devrim niteliğinde anlaşmalara imza attı. ERA Gayrimenkul'ün, Microsoft'la imzaladığı işbirliği ile bundan böyle ERA Gayrimenkul danışmanları ofise gitmeden tüm işlerini mobil cihazlardan yürütebilecek.

International Business Conference (IBC) Türkiye, 3 gün boyunca KKTC'de Kaya Artemis Otel'de gerçekleşecek. Düzenlenecek organizasyonun konferans alanında uzman ve birbirinden değerli konuşmacılar bilgi ve deneyimlerini paylaşacak. Konuşmacılar arasında ERA Avrupa Başkanı Başkan Francoise Gagnon, Cosmomia Kurucusu Arcan Okan Kurşun, Vesram Türkiye Başkanı

Sektörde bir ilk olan Findeks işbirliği ile ise ilk defa kiracı ve alıcının kredi notları satım ve kiralamayı gerçekleştiren tarafla paylaşılacak. Aktif 35 ofisi bulunan ERA Türkiye, 2016 yılı sonuna kadar bu rakamı 60'a çıkarmayı hedefliyor.

## Fuzul Grup'un, İran'da Yerli Ortaklar İle Görüşmeleri Sürüyor...

**Fuzul Grup, ekonomik ambargonun kaldırılmasının ardından Türk yatırımcılar için önemli bir fırsat alanı haline gelen İran'da üst düzey iş heyetleri ile görüşmeler gerçekleştirdi.**

Hükümetle önceki hafta Tahran'a giden heyette yer alan Fuzul Grup Yönetim Kurulu Başkanı Eyüp Akbal, "Yeni dönemde İran'da küresel ölçekte bir potansiyelden bahsediliyor. Türk yatırımcılar için bu oldukça önemli" dedi. Sınır komşumuz İran'da ekonomik ambargoların kalkması, Türkiye'de pek çok sektörü ve yatırımcıyı harekete geçirdi.

'Büyük yatırımcıların henüz girmediği son büyük ekonomi' olarak değerlendirilen İran pazarı, artık kapılarını küresel yatırımcılara açıyor. Yakın ve uzun vadede Türk ekonomisine hareketlilik getirmesi beklenen İran pazarı için Türkiye dâhil pek çok ülke şimdiden büyük iş heyetleri Tahran'ı ziyaret ediyor.

## CITYSCAPE Türkiye İçin Cesaret Verici Bir Başlangıç

**Dünyanın en köklü gayrimenkul fuarlarından olan Cityscape, 24-26 Mart tarihleri arasında İstanbul Kongre Merkezi'nde düzenlenen Cityscape Turkey fuarında yatırımcılarla buluştu. Türkiye'de ilk kez düzenlenen fuarda 67 şirketin standı yer aldı. Cityscape Turkey'i destekleyen kurumlar arasında yer alan "Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu" GYODER'in Başkanı Aziz TORUN, Türkiye'de yapılan fuar ve organizasyonların artık global iş dünyasının takvimlerine işlenmesini arzuladıklarını ifade etti.**

**I**stanbul Kongre Merkezi'nde 24-26 Mart tarihleri arasında 3 gün boyunca ziyaret edilen Cityscape Turkey'de 7 ülkeden gelen 67 şirket, konut almak isteyenleri ve yatırımcıları ağırladı. Daha önce Birleşik Arap Emirlikleri, Mısır, Güney Kore, Katar ve Kuveyt'te de düzenlenen fuar, Türkiye'de ilk kez gerçekleştirildi.

GYODER Başkanı Aziz TORUN, Türkiye'de gayrimenkul anlamında uluslararası çapta ilk fuar organizasyonunun yapıldığını, bunun uzun vadede düzenli olarak devam etmesinin ve artık global iş çevresinin Türkiye'deki fuar zamanlarını kendi takvimlerine işlemesinin sağlanmasının ülke olarak hedefimiz olması gerektiğini ifade ederek "Bu fuarı kriter almamak lazım, bu pozitif bir başlangıçtır Türkiye'nin bu ev sahipliğine ihtiyacı var. Gelecekte çok daha geniş katılımlı ve büyük organizasyonlar için cesaret verici bir başlangıçtır" dedi.

TORUN, 3 günlük fuar boyunca katılımcı yabancıların ziyaretlerinde artış beklediklerini ve GYODER'in de 10 Mayıs 2016'da Raffles Otel'de "MetreKare" konseptiyle gerçekleştirilecek 15. Gayrimenkul Zirvesi'nde sektöre ilişkin güncel verileri açıklayacaklarını ve gayrimenkul gündemini belirleyeceklerini söyledi. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın koridorun üst bandı olan gecelik borç verme faizini 13 ay aradan sonra 25 baz puan indirerek % 10,75'ten % 10,50'ye çekmesi konusyla ilgili olarak da Aziz TORUN, "TCMB'nin bu açıklaması rakamsal olarak olmasa da psikolojik olarak önemli. Özellikle konut alıcıları için yıllık %12-13 olan faiz oranı yıllık bazda %10'a düşmesi sektör için önemli bir gelişme olacaktır ve konut kredisi yaygınlaşacaktır" diyerek sözlerini tamamladı.



## TOKİ'NİN YOZGAT'TA 124 MİLYON LİRA DEĞERİNDE YATIRIMLARININ AÇILIŞI YAPILDI

Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan Yozgat'ta, aralarında Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) 124 milyon lira değerinde yatırımlarının da bulunduğu toplam tutarı 321 milyon lira olan, 74 projenin resmi açılışını gerçekleştirdi.



Yatırım tutarı 321 milyon lira olan 74 projenin açılışında yaptığı konuşmada Cumhurbaşkanı Erdoğan, bu kapsamda TOKİ'nin 585 konut, ticaret merkezi, cami, altyapı ve çevre düzenlemesi projelerinin de bulunduğunu ifade etti.

TOKİ, Yozgat'a toplamda 784 milyon liralık yatırım gerçekleştirdi. Bu kapsamda; 6 bin 60 konut, 7 hastane, 3 üniversite binası, 7 ilköğretim okulu, 2 lise, bin kişi kapasiteli 1 yurt, 200 kişi kapasiteli 1 pansiyon, 10 spor salonu, 6 sevgi evi, 2 sağlık ocağı, 1 SGK il müdürlüğü, 20 ticaret merkezi ve 8 cami uygulaması bulunuyor.

Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan toplu açılış töreninde vatandaşlara hitaben yaptığı konuşmasında, "Yılda 2 milyon yolcu kapasiteli havalimanımız, Yozgat ile Sorgun arasında Fakıbeyli köyü yakınlarında inşa edilecek." dedi.

Ote yandan, Cumhurbaşkanı Erdoğan'ın toplu açılışını gerçekleştirdiği yatırımlar arasında yer alan TOKİ projeleri şöyle; Bozok Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi ve Rektörlük Hizmet Binası, Akdağmadeni ilçesi 3. etap 424 konut ile 50 yataklı hastane, Yenifakılı ilçesi 2. etap 161 konut, 1 ticaret merkezi, Boğazlıyan ilçesi cami tamamlama altyapı ve çevre düzenlemesi işleri.

**"TOKİ 584 konut projesini tamamladı"**

## '8 YIL YETECEK ARSAMIZ VAR'

Yapı ürünleri üreten Kale Grubu, gayrimenkul geliştirme işine de el attı. Eski depo ve tesisleri kentsel dönüşüm kapsamında değerlendireceklerini belirten Bodur Gayrimenkul Genel Müdürü Bahadır Kayan, "8 yıl boyunca orta ve büyük ölçekli proje üretecek arsa stokumuz var" dedi. Şirket kendine ait fabrika, depo, maden arama alanlarında kentsel dönüşüm de yapacak. Bodur Gayrimenkul Genel Müdürü Bahadır Kayan, "Gayrimenkulde en önemli girdi arsa maliyeti. Biz şanslıyız, arsamız var. İnşaattaki ince iş malzemelerinin neredeyse tamamını da üretiyoruz. Daha yüksek katma değer için gayrimenkul yatırıma karar verdik" dedi.

### Dönüşüm büyük fırsat

Kentsel dönüşümün şehirler için önemli bir fırsat olduğunu söyleyen Bahadır Kayan, "Dönüşüm döngüsü şehirlerin önüne 50-60 yılda bir geliyor. Dönüşümde devlet eliyle düzeltilmesi gereken noktalar var. Bina değil ada bazında dönüşüm olmalı. 12 katlı binayı yıkıp yerine 15 katlı yapılıyor" dedi. Yeşil binaların da öne çıkması gerektiğini belirten Kayan, bir binanın yeşil bina kriterlerine göre yapmanın maliyetinin toplam maliyetin yüzde 2-10'u kadar olduğunu kaydetti.

## KONYA İLİ

## EKONOMİK GÖSTERGELERİ

Konyalı Perakendecilerin %48'i satışların artmasını bekliyor. Şubat ayında en iyi performansı motorlu taşıtlar sektörü gösterdi. Konya Hizmetler Sektörü geçen aya göre yükseldi.

### Konya İli Ekonomik Göstergeleri

Konya Ticaret Odası ve TEPAV işbirliği ile yapılan "Konya İli Ekonomik Göstergeleri", Konya ekonomisinin aylık sektörel analizi ortaya çıkmaktadır. Çalışma beş ayrı alt bütünden oluşmaktadır: Perakende Güven Endeksi, Hizmet Sektörü Güven Endeksi, İnşaat Sektörü Güven Endeksi, İstihdam İzleme Bülteni ve Dış Ticaret Bülteni. Perakende sektöründe 300, Hizmetler sektöründe 300 ve İnşaat sektöründe 200 firma ile yüz yüze anket yapılmaktadır.

Şubat 2016'da Konya'da faaliyet gösteren perakendecilerin yüzde 48,3'ü önümüzdeki 3 ayda satışlarının artmasını beklerken, satışlarının düşmesini bekleyenlerin oranı yüzde 18,7 düzeyinde oldu. Satışlarında bir değişiklik beklemeyenlerin oranı ise yüzde 33 olarak belirlendi.

Konya'da perakende sektöründe Şubat ayında en iyi performansı "motorlu taşıtlar" sektörü sergiledi. Bu sektörü "yiyecek, içecek ve tütün ürünleri" sektörü takip etti. Diğer sektörlerde ise düşüş gözlemlendi.

KOHİZ, geçen aya göre 3 puan yükselirken geçen yıla göre 10,6 puan düşerek -3,3 puan değerini aldı. Hizmetler sektöründe fiyat beklentisi arttı.

Şubat ayında Konya'da hizmetler sektörüne alt sektörler itibarıyla bakıldığında "sağlık işleri ve sosyal hizmetler" sektörünün en iyi performansı gösteren sektör oldu. Bu sektörü; "ulaştırma hizmetleri", "bilgisayar ve ilgili hizmetler" ve "danışmanlık faaliyetleri" takip etti.

**Konya inşaat sektörü güven endeksi geçen aya göre yükseldi.**

KOİN, Şubat 2016'da geçen aya göre yükselirken, geçen yılın aynı dönemine göre düştü. Şubat 2016'da Türkiye genelini temsil eden inşaat sek-



törü güven endeksi -14,1 puan, AB-28'i temsil eden endeks ise -15,4 puan değerini aldı.

SGK verilerine göre Aralık 2015'te sigortalı ücretli (4/a) çalışanların sayısı Türkiye genelinde 14 milyon olurken Konya'da ise 300 bin olmuştur. Aralık 2014'ten Aralık 2015'e sigortalı ücretli sayısı Türkiye'de 759 bin (%5,7) artarken Konya'da 21 bin (%7,4) artmıştır.

SGK verilerine göre Aralık 2015'te kendi hesabına çalışan kayıtlı esnaf (4/b) sayısı Türkiye genelinde 2 milyon 21 bin olurken Konya'da 59 bin olmuştur.

Konya'da ihracat 2015 Aralık ayında 110 milyon dolar seviyesinde iken 2016 Ocak ayında bir önceki aya kıyasla yaklaşık 16 milyon dolar, önceki yılın aynı ayına kıyasla ise 22 milyon dolar azalarak 94 milyon dolara geriledi.

Konya ihracatında ilk üç sırada şu ülkeler bulunmaktadır: Irak (13,4 milyon dolar), Almanya (8,1 milyon dolar) ve Suudi Arabistan (5 milyon dolar).

## ARSA ALIMINDA DETAYLAR...



### Arsa satın alırken gözden kaçırmamak gereken önemli detaylar...

Arsa satın almak, geleceğiniz için yapacağınız en önemli yatırımlardan biri... Arsa satın alırken her detayı iyi düşünmelisiniz. Arsa satın alırken nele re dikkat etmelisiniz? Hisseli arsa satın alırsanız ne gibi problemlerle karşılaşabilirsiniz? İşte arsa yatırımı yapmadan bilmeniz gerekenler...

### Arsa kriterlerinizi belirleyin.

- Satın alacağınız arsayı belirlerken öncelikle ana yollara yakınlığına, düz ya da az eğimli olmasına, yüksek gerilim hatlarından uzak ve rekreasyon için ayrılmış alanlarda olmasına dikkat edin.
- Arsa yatırımından prim elde etmek için yamuk ve yuvarlak arsalar yerine kare ya da dikdörtgen olanları tercih edin.

### Kârlı lokasyon seçin

- Arsanın uzun vadeli bir yatırım olduğunu unutmayın. Gelişime açık kırsal bölgeleri tercih edin.
- Kırsal alanda imar izninin yüzde 5 olduğunu unutmayın ve en az 5 dönüm arazi satın alın.
- Arsanın bulunduğu lokasyonda yapılması planlanan komşu projeleri, metro, raylı sistem ya da hastane gibi büyük yatırımları mutlaka araştırın.
- Uzun vadeli kazanç için az primli bölgeleri tercih edin.

### Unutmayın, arsanın değeri imardır!

- Arsanın imar durumunu öğrenin.
- Bir arsanın tapusunun olması o yerin imara açık olduğunu göstermez. Mutlaka arsanın bağlı olduğu belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden

imar durumu hakkında bilgi alın.

- Arsa sahibinden ya da gayrimenkul temsilcisinden mutlaka arsanın tapu bilgilerini öğrenin ve Tapu Kadastro Müdürlüğü'nden arsa hakkında bilgi alın.
- Eğer arsa hisseli parsel ise, yani birden fazla kişiye aitse sonrasında problemler yaşayabilirsiniz...

### İnternette araştırma yapın.

- Arsanın uydudan çekilmiş haritaları için Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nün web sitesine girerek, ada ve parsel bilgileriyle sorgulama yapabilirsiniz.
- GPS verileriyle de coğrafi sorgulama yapabilirsiniz.

### Arsanın borç durumunu inceleyin.

- Satın alacağınız arsanın borç durumunu incelemeyi unutmayın.
- Sadece satın aldığınız değil, geçmiş yıllara ait ödenmemiş emlak vergisi olup olmadığını kontrol edin.
- Eğer satıldığı yıl da dahil olmak üzere arsanın borcu bulunuyorsa, arsa sahibi bu borçları kapatıktan sonra satın alım işlemi gerçekleştirin.

### Doğru zamanı bekleyin

- Arsayı satın aldıktan sonra yeni düzenlemeleri ve arsanın bulunduğu bölgedeki gelişmeleri mutlaka takip edin. Özellikle yerel yönetimdeki imar planlarındaki askı süreçlerini dikkate alın.
- Arsanız değerlendirildikten sonra doğru zamanda satışa çıkartabilirsiniz.

## 2016 Emlak Vergisi oranları

Gayrimenkullere (arsa, arazi, mesken ve işyeri) ait emlak vergisi, ödeyeceği yıl itibarıyla tapuya bildirilen rayiç bedeller üzerinden hesaplanır. Emlak vergisi hesaplamaları alım- satım işlemleri sırasında taşınmazın değeri olan rayiç bedel üzerinden emlak vergisi oranlarının hesaplanması ile buluyor. 2016 emlak vergisi oranları aşağıda belirtilmiştir;

Gayrimenkul-Normal Yörelerde-Büyükşehir Belediyesi

Binalarda	Binde 2	Binde 4
Meskenlerde	Binde 1	Binde 2
Arazilerde	Binde 1	Binde 2
Arsalarda	Binde 3	Binde 6

### 2016 Emlak Vergisi Ödeme Tarihleri

2015 Yılı Emlak Vergisi 1. Taksit Ödemesinin Başlangıç Tarihi 1 Mart 2016

2015 Yılı Emlak Vergisi 1. Taksit Ödemesinin Son Ödeme Tarihi ise 31 Mayıs 2016 Salı günü mesai bitimine kadar

2015 Yılı Emlak Vergisi 2. Taksit Ödemesinin Başlangıç Tarihi 1 Eylül 2016

2015 Yılı Emlak Vergisi 2. Taksit Ödemesinin Son Ödeme Tarihi ise 30 Kasım 2016 Pazartesi günü mesai bitimine kadardır.

### 2016 Emlak Vergi Borcu Sorgulama

Gelir İdaresi Başkanlığının borç bilgilendirme servisini kullanarak internet vergi dairesinden vadesi geçmiş olan veya henüz vadesi gelmemiş vergi borcunuzu öğrenebilirsiniz.

### 2016 Emlak vergisi nereye ödenir?

Bina vergisi ödeme noktası, gayrimenkulün bağlı bulunduğu belediyeye yapılıyor. Gayrimenkulün bir başka şehirde yer alması durumunda söz konusu vergi borcu tüm belediyelerden PTT Havale-si veya Belediyelerin Banka Hesap Numaralarına Emlak Vergisi Mükellef numarasının yazılması şartıyla yapılabiliyor. Emlak vergileri internette de online olarak ödeniliyor. Ancak ödemenin yapılabilmesi için belediyenin "e-belediye" sistemini kullanıyor olması gerekiyor.

### Emlak vergisi gecikme zammı

Eğer ek süre verilmez ise son ödeme tarihinden sonra her ay için yüzde 1,4 gecikme zammı uygulanıyor. Emlak Vergisi Kanuna göre beyanname verilmemesi halinde vergi ziyai cezası da kesiliyor. Kesilecek ceza tutarı da ziyaa uğratan emlak vergisinin bir katı olarak hesaplanıyor.



## İstanbul İnşaatçılar Derneği (İNDER) 3 Yıllık Hedefini Belirledi

Üç yıllık yeni yol haritasını çizen İNDER, Nazmi Durbakayım'ı tekrar Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçti. Durbakayım ilk olarak vergi ve harç yükünün taşınabilir seviyeye çekmek için çalışacaklarını açıkladı.



23 Mart'ta Genel Kurul Toplantısı'nı gerçekleştiren İstanbul İnşaatçılar Derneği (İNDER), yeni yönetim kurulunu seçti. Teknik Yapı Yönetim Kurulu Başkanı Nazmi Durbakayım, üçüncü kez İNDER Genel Başkanı seçilirken, derneğin yönetim kurulu, Engin Keçeli, Ali Nuhoğlu, Barış Duman-kaya, Abdullah Baysal, Emre Çamlıbel, İrfan Aş-çioğlu, Ali Gürsoy, Erden Timur, H. Kubilay Salih Vatandaş, Fatih Albayrak, Fatih Haldız ve Seçkin Kaplan'dan oluştu. Yeni yönetim kurulu 3 yıl süreyle görev yapacak.

Toplantıda geçmiş 3 yıllık dönemin ve 2015'in değerlendirilmesi yapılırken gelecek dönem planları da paylaşıldı. İNDER Başkanı Nazmi Durbakayım, 2015'in İNDER açısından oldukça verimli ve başarılı bir yıl olduğunu belirterek, GYODER, KONUTDER ve zaman zaman da MÜSİAD ile birlikte Gelirler İdaresi ve Çevre ve Şehircilik Bakanı ile sektörün sorunlarıyla ilgili görüşmeler yapıldığını söyledi.

### 'Eski Ve Geniş Tabanlı Bir Derneğiz'

İNDER'in çok eski ve geniş tabana yayılmış bir dernek olduğunu ve sektörde oluşan bir olum-

suzluk ya da olumlu olayların derneği direkt olarak etkilediğini vurgulayan Nazmi Durbakayım, "Bu sebeple biz hep sektörün esas problemlerini gö-rüş-tük ve tartış-tık" diye konuştu.

Geçen dönemde Usta Eğitim Programı konusunda İNTES ile bir protokol imzaladıklarını ve İstanbul'da usta eğitimi konusunda yetkili kurum olduklarını anlatan Durbakayım, ayrıca son olarak Okan Üniversitesi ile bir protokol imza-

ladıklarını açıkladı. Bu protokol çerçevesinde staj ve yarı zamanlı çalışma eğitimleri yapılacağını ifade eden Durbakayım, "Üniversite ve kamu arasında ortak projeleri oluşturacağız ve akademik çalışmalarda bizim imzamız olacak" diye konuştu. Durbakayım, İNDER'in Türkiye İMSAD'a katılımcı üye olduğunu da açıkladı.

Önümüzdeki dönemde yeni İNDER Yönetim Kurulu'nun önünde 3 önemli konu olduğunu anlatan Emre Çamlıbel, şöyle devam etti: "Bunlardan biri AVM'ler hakkındaki yönetmelik, bir diğeri de Kadıköy ve diğer bazı ilçelerdeki siluet veya yükseklik kararı... Üçüncü olarak da Binalarda Enerji Performansı yönetmeliği kapsamında belli bir büyüklüğün üzerindeki ticari binalarda zorunlu hale getirilen ama uygulanamayan yenilenebilir enerji üretimi adapte etmesi gibi bir şart var. Onun kaldırılmasına yönelik bir takım çalışmalar yapacağız gibi gözüküyor."



*Değerlemede Öncü...*

## A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### HİZMETLERİMİZ;

- Gayrimenkul Değerleme ( arazi ve arsalar, meskenler, işyeri binaları, sınai tesisler, eği-tim 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