

Sektörün yeni yatırım aracı:

Gayrimenkul Sertifikası





E. Bahar BOLAÇ

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

KONUTTA 3D VR GÖZLÜKLERİ İLE SATIŞ

Gayrimenkul sektörü hiç olmadığı kadar iyi bir durumda, altın yıllarını yaşıyor. İşini, emeğini çok yıllar önce bu sektöre adanmış firmaların haricinde, piyasadan pay kapmak isteyen sermayedar farklı sektör firmaları da konut üretmeye başladı. Konut pazarlamasının klasiği, firma bütçesine göre TV reklamları, gazete reklamları, billboard reklamları ve daha düşük bütçeye doğru devam ediyor. Konut üretimindeki bu gelişmeye paralel olarak konut/gayrimenkul pazarlama yöntemleri ne derece farklılaştı!

Pazarlama algılara hitap etmekten geçer. İnsanların bilinçaltına mesajlar verebilmek için öncelikle sektörü, sektörün tüketici alışkanlıklarını, hedef kitlenizin eğitim, gelir ve sosyal durumunu bilmek gerekir.

Bir konut projesi hayata geçirmeden önce, mimari proje safhasında bile bu bilgileri edinmeden üretilen konut projesi hatalı olacaktır. Fiyat, konum, çevresel özellikler, daire seçenekleri hatalı üretilen ve üretici firmayı zarar sokacaktır.

Türk insanının barınma güdüsünü bilmeden ve önemsemeden gelişen piyasa finans beklentileri ile hareket etmek yanlıştır. Türk insanı için barınma birinci öncelikli bir ihtiyaçtır. Zamanımızda çekirdek aile yapısı sayısı ve talep edilen metrekare büyüklüğü ve oda sayısı bilinçaltına etki etmek için önemsenmesi gereken faktörlerdir. Yeni jenerasyonlarda bu kırılmış olsa bile, gün içerisinde evi en çok kullanacak olan kadındır. Kadının ikamet ettiği evinden çıktığında alışveriş merkezleri, (market, manav vs.) hastane sağlık ocağı, eczane, ve çocuk için okul gibi temel ev ve aile ihtiyaç-

larına ne kadar sürede ulaşabildiği gibi maddeler konut pazarlamasında kadına ve erkeğe yönelik yapılabilecek pazarlamada etkili başlıklar olacaktır.

Çeşitlendirilebilecek bu maddeler ışığında, konut projenizi en başından itibaren doğru konumlandırır, pazarlar ve en kısa sürede hedef kitleye ulaşabilirsiniz.

Milyon ve milyar dolar yatırım ve fiyatların konuşulduğu gayrimenkul ve inşaat sektöründe sanal gerçeklik (VR) kendine nasıl yer bulabilir? Sanal gerçeklik teknolojisinin ilk uygulama alanı belki de konut proje maketi yapımında olabilir. Mimari olarak projelendirilmiş, izinleri alınıp inşaat çalışmaları başlamış konut projeleri, belirli yasal yükümlükleri tamamladıktan sonra inşaat aşamasında satış yapmaktadır. Konut projesinin küçültülmüş boyutu olan maketten tanıtım yapmak suretiyle konut alıcılarına projeyi pazarlamaya çalışan firmalar için ilk tanıtım inovasyonu konut maketinin sanal gerçeklik ile oluşturulmuş şekli ile müşterilerine tanıtım yapmak olabilir. Satış

ofisine gelen misafirlerin VR gözlükleri ile sanal oluşturulmuş projenin maketini deneyimlemele-pazarlamada farklılaşma hamlesi olabilir.

İnşaat aşamasında maket üzerinden tanıtım ve satış yapan firmaların inşaat yükseldiği anda ilk olarak hayat geçirdiği örnek dairelerin tamamlanması, satış ofisini ziyaret eden misafirlerin örnek daireleri fiziksel olarak deneyimlemesinin sağlanması olmaktadır. Sanal gerçeklik bu aşamada da işleri oldukça basitleştirebilir. Konut proje maketinin sanal hali gibi bütün daire tiplerinin (oda sayısı, m2) sanal gerçeklik sayesinde görülebilir olması tanıtım ve pazarlama faaliyetlerini hızlandıracak ve kolaylaştıracaktır.

Teknoloji vatandaşın, son kullanıcının kullanımına

açıldıkça pazarlama faaliyetleri de ona göre değişiyor. Akıllı telefonlar kullanılmaya başlandıktan sonra firmalar ürün ve hizmetleri hakkında uygulamalar geliştirmek ve mobil müşterilere mobil uygulamalar ile hitap etmeye mecbur kalmışlardır. Her yeni ve yaygınlaşan teknoloji pazarlama kanallarını değiştirmektedir. 3D VR gözlüklerin bütün evlere girmiş olduğu bir zamanı düşünün ki bu çok uzak bir gelecek değil, mobile entegre olan bütün firmalar sanal gerçeklik uygulamaları gerçekleştirmek mecburiyetinde kalabilir.

Bu aşamada, bir konut müşterisi, konut almayı hedeflediği projenin sanal gerçeklik uygulaması ile projenin dışını ve istediği daire tipinin içerisini gezebilir, manzarasını gözlemleyebilir olacaktır.

ALARKO GYO

A Artıbir Gayrimenkul Değerleme ile Anlaştı

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 2016 Yılı Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi ile ilgili KAP'a bildirimde bulundu.

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nun şirket merkezindeki 20.01.2016 tarihli toplantısında,

"Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35 inci maddesi uyarınca; portföyümüzde mevcut bulunan her bir varlık için "A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den değerlendirme hizmeti alınmasına oybirliği ile karar verilmiştir" denildi.



VAKIF GYO

A Artibir Gayrimenkul Değerleme ile Anlaştı

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, portföyünde yer alan taşınmazların yıl sonu değerlendirme raporlarının hazırlanması ve yıl içinde değerlendirme yaptırılması gereken gayrimenkuller için değerlendirme hizmeti verecek firmalarla anlaştı.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 22.01.2016 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirket portföyünde yer alan taşınmazların yıl sonu değerlendirme raporlarının hazırlanması ve yıl içinde

değerleme yaptırılması gereken gayrimenkuller için değerlendirme hizmeti verecek firma tespiti ile ilgili olarak;

- Yıl sonu portföy değerlemesi işinin, A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmasına yaptırılmasına,
- Yıl içinde ihtiyaç duyulacak taşınmazların değerlendirme işi için A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmalarına yaptırılmasına; karar verilmiştir.

HALK GYO

A Artibir Gayrimenkul Değerleme ile Anlaştı

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı yönetim kurulu dün yaptığı toplantıdaki Seri III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" hakkında açıklama yaptı.

Açıklamada:

"Yönetim Kurulumuzun 27.01.2016 tarihli toplantısında, Seri III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. maddesi 2. fıkrası gereğince;

- 2016 yılı için Şirketimiz gayrimenkul portföyünde bulunan varlıkların değerlemesini yapacak olan firmanın "A Artı Bir Gayrimenkul Değerleme A.Ş." olarak belirlenmesine,

- 2016 yılı içerisinde portföye alınacak ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise "A Artı Bir Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ve "Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den hizmet alınmasına karar verilmiştir" denildi.

KONUT SATIŞINDA TARİHİ REKOR KIRILDI

Gayrimenkul sektörü, jeopolitik riskler, küresel ekonomiye ilişkin belirsizlikler ve çifte seçime rağmen 2015'te de büyümesini sürdürdü. Türkiye'de konut satışları geçen yılın son ayında, 2014'ün aynı dönemine göre yüzde 5,9 artarak 142 bin 599 ile aylık bazda rekor seviyeye ulaştı. 2015'in tamamındaki satış ise, 2014'e göre yüzde 10,6 artarak 1 milyon 289 bin adetle zirveye çıktı. Sektör temsilcileri, TÜİK' in açıkladığı veriler doğrultusunda konut satış rakamlarını değerlendirdi.

Yabancıya satışta artış devam edecek

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) Başkan Yardımcısı Haluk Sur, konut satışında Cumhuriyet tarihinin rekorunun kırıldığını söyledi. Konut pazarının gayrimenkul sektörünün en önemli alt segmentlerinden biri olduğunu dile getiren Sur, "Türkiye'de büyüyen orta sınıf, konut sektörünün yenilenme ihtiyacı, nüfus artış hızı ve artan göçün yanında şehirleşmenin ve alt yapı çalışmalarının devam ediyor olması, kentsel dönüşüm ihtiyacı gibi hususlar gayrimenkul sektörünün temel dinamiklerini etkiliyor. Bu nedenle konut satış rakamlarının 2015 yılında bir önceki yıla göre yüzde 10,6 artış göstermesi sürpriz değil" dedi.

Tüm olumsuzluklara rağmen büyük başarı

İstanbul Emlak Komisyoncuları ve Danışmanları Esnaf Odası Başkanı Nizameddin Asa, tüm

bu olumsuzluklara rağmen 2015'te Türkiye'nin gelişmekte olan ülkelere nazaran daha yüksek oranda büyüdüğünü anlatan Asa, "Onca olumsuzluğa rağmen konut satışlarında büyük bir başarı yakaladık. Aslında dünya genelinde konut fiyatları ve satış rakamları artıyor. Ancak Türkiye bu sıkıntılara rağmen yüzde 10,6 artırdı. Bu rakam, gayrimenkulün lokomotif olduğu Türk ekonomisinin de iyi yolda olduğunu gösteriyor" diye konuştu.

Beklentilerimizi teyit etti

İstanbul İnşaatçılar Derneği (İNDER) Yönetim Kurulu Başkanı Nazmi Durbakayım, "2015 yılı konut satışlarındaki rekor, açıklanan 1.289 milyon adetle resmileşti ve beklentilerimizi teyit etti. 2015 rekoru, 2014 yılı satışlarına göre yüzde 9,6'lık bir artışı gösterirken, önceki yıl gerçekleşen yüzde 6,7 oranındaki artış çitasını daha yukarı çekti" şeklinde yorumda bulundu.



İL İL 2015 YILI KONUT SATIŞ RAKAMLARI

Konut satışlarında, İstanbul 239 bin 767 ile en yüksek payı aldı. İstanbul'u, 146 bin 537 konut satışıyla Ankara, 77 bin 796 konut satışıyla İzmir izledi. En az satış ise 139 konut ile Hakkâri'de görüldü. Türkiye genelinde satılan konutların 434 bin 388'i ipotekli, 854 bin 932'si de diğer satış türünde gerçekleşti.

En çok satış Iraklılara yapıldı

Yabancılara yapılan konut satışları 2015'te bir önceki yıla göre yüzde 20,4 arttı. Geçen yıl yabancılara 22 bin 830 konut satışı yapıldı. Yabancılara konut satışlarında ilk sırayı 7 bin 493 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 6 bin 72 konut ile Antalya aldı. Bu ili bin 501 konut satışı ile Bursa ve bin 425 konut satışı ile Yalova takip etti. Geçen yıl en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Irak vatandaşları Türkiye'de 4 bin 228 konut satın aldı. Irak'ı 2 bin 704 konut ile Suudi Arabistan, 2 bin 130 konut ile Kuveyt, 2 bin 36 konut ile Rusya ve bin 54 konut ile İngiltere izledi.

74 bin 32 konut ilk defa satıldı

Türkiye'de ilk defa satılan konut sayısı ise bu dönemde yüzde 12,4 artarak 74 bin 32'ye ulaştı. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı yüzde 51,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 bin 625 konut ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'un ardından 8 bin 31 konut satışıyla Ankara, 3 bin 695 konut satışıyla İzmir geldi. İkinci el konut satışları aralıkta bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 0,4 azalış göstererek 68 bin 567'e düştü. Söz konusu satışlarda İstanbul 12 bin 970 konut satışıyla ilk sırada yer aldı. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı yüzde 48,8 oldu. Ankara 8 bin 15 konut satışıyla ikinci, İzmir de 4 bin 650 konut satışıyla üçüncü oldu.



TÜRKİYE KONUT FİYAT ARTIŞINDA ZİRVEYE YERLEŞTİ

Knight Frank'ın yayımladığı Küresel Konut Fiyat Endeksi'nin 9 aylık raporuna göre Türkiye, konut fiyatlarındaki artışla Hong Kong'u geride bırakarak zirveye yerleşti. Bu yükselişte yabancı yatırımlar, nüfus ve sektörün performansı etkili oldu.

Knight Frank'ın yayımladığı rapora göre Türkiye, yıllık yüzde 18,9 artışla konut fiyatlarının en çok yükseldiği ülke oldu ve Hong Kong'un elinden zirveyi kaptı. Hong Kong'da fiyatlar yüzde 16,7 yükseliş gösterdi.

Türkiye ilk kez zirvede

Rapora göre dünyada konut fiyatları bu yılın ilk 9 ayında yüzde 2,7 artış gösterdi. 55 ülkenin yer aldığı Küresel Konut Fiyat Endeksinde, 45 ülkede konut fiyatları yükseldi. Türkiye, yıllık yüzde 18,9 artışıyla ilk kez zirveye otururken Türkiye'deki bu yükselişin nedeni olarak yabancı yatırımlardaki güçlü yükseliş, nüfusun artması ve inşaatteki yavaşlama etkili oldu. Küresel Konut Fiyat Endeksinde, dünyada fiyatların en çok yükseldiği ülkeler Türkiye'den sonra sırasıyla yüzde 16,7 ile Hong Kong, yüzde 12,6 ile Yeni Zelanda, yüzde 11,1 ile İsveç ve yüzde 10,1 ile Lüksemburg oldu.

Konut fiyatları düşüşe geçen ülkeler

Endekse göre 55 ülkenin 10'unda fiyatlar geriledi. Konut fiyatlarında en büyük düşüş yüzde 14,8 ile Ukrayna'da yaşandı. Ukrayna'yı yüzde 5 ile Kıbrıs takip ederken, Yunanistan yüzde 4,9'luk gerileme ile üçüncü sırada yer aldı. İtalya, Fransa, Çin, Japonya, Singapur, Tayvan ve Fas konut fiyatlarının düştüğü ülkeler arasında yer aldı.

Raporda 2016 yılında, Amerikan Merkez Bankası'nın (Fed) faiz artırması durumunda bazı ülkelerin konut fiyat artışlarında gerileme yaşanacağı ifade edildi.

Knight Frank'ın açıkladığı veriler, geçtiğimiz gün-



lerde Merkez Bankası'nın duyurduğu Türkiye Konut Fiyat Endeksi (TKFE) ile de örtüşüyor. Merkez Bankası, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 18,49 artış açıklamıştı.

Türkiye, balon tartışmalarından etkilenmeden yükseliyor

Fiyatlarda yıllık yüzde 20'leri bulan artış, 'balon' tartışmalarını da her zaman sıcak tutuyor. Ancak Türkiye'deki konut talebi sektörde balon olmadığını ortaya koyuyor. Arsa maliyetleri ve inşaat malzemeleri maliyetlerinin fiyatlara yansıtılması, İstanbul'un marka şehir olarak yabancı yatırımcıların ilgi odağı olması, kentsel dönüşümlerin yayılarak hız kazanması Türkiye'de konut fiyatlarının balon tartışmalarından etkilenmeden yükseldiğini gösteriyor.

Emlak beyanı ne zaman? Gerekli belgeler nelerdir?

Yeni alınan gayrimenkuller için belediyenin emlak servisine makbuz karşılığı emlak beyanında bulunmak gerekiyor. Gayrimenkul tapusunun alındığı yılın sonuna kadar beyannamenin verilmesi gerekiyor. Alınan gayrimenkul inşaat halindeyse, inşaatın tamamlanıp tapu alındıktan sonra emlak beyanında bulunmak gerekiyor. Belediyenin emlak servisi bölümünden gayrimenkulün türüne göre (bina, konut, arsa) form alıp doldurmak gerekiyor. Emlak beyanı verildikten sonra söz konusu taşınmaz

için vergi ödemeye başlıyorsunuz.

Emlak beyanı için gerekli belgeler

- Mülk Sahibi Nüfus Cüzdanı Fotokopisi
- Adres ve Telefon Numarası
- Kapak Dosya
- Tapu Fotokopisi
- Beyanda bulunulacak daire ise yapı kullanma izni
- Belediyenin emlak servisinde doldurulan form

2016 EMLAK VERGİSİ ORANLARI

Gayrimenkullere (arsa, arazi, mesken ve işyeri) ait emlak vergisi, ödeyeceği yıl itibariyle 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 - Büyük-şehir 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 Havalesi veya Belediyelerin Banka Hesap Numaralarına Emlak Vergisi Mükellef numarasının yazılması şartıyla yapılabilir. Emlak vergileri internetten de online olarak ödeniyor. 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 uğratılan emlak vergisinin bir katı olarak hesaplanıyor.

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE MALİYE AVANTAJLARI SINIRLANDIRILYOR

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bu sürecin hızlanması için kentsel dönüşüm projesi üstelenen müteahhitlere harç ve vergi teşviki uygulamaya karar verdi.

2012'de çıkan kentsel dönüşüm yasası hala soru işaretleri barındırıyor. 20 yılda 6,5 milyon konutun yenilenmesi hedefi ile başlayan dönüşüm hamlesinde amaç riskli yapıların en kısa sürede yenilenmesi olarak açıklandı. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bu sürecin hızlanması için kentsel dönüşüm projesi üstelenen müteahhitlere harç ve vergi teşviki uygulamaya karar verdi. Dönüşüm alanları noter harcı, tapu kadastro harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaf tutuluyor. Dönüşüm kapsamında yapılan yeni evler 150 metrekareden küçük olması şartı ile yüzde 1 KDV ile satılıyor.

Muafiyetler netleşmeli

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından sağlanan vergi avantajının Maliye Bakanlığı engeline takıldığı belirtiliyor. Sektör temsilcilerinin verdiği bilgiye göre Maliye Bakanlığı vergi avantajını daraltıyor. Maliye'ye göre kentsel dönüşüm alanında riskli yapı kadar alanda avantaj sağlanırken, yapılan fazla inşaat için harç ve vergiler isteniyor. Evlerin 3. şahıslara satışında da KDV avantajının olmaması gerektiği belirtiliyor. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye kararlarının örtüşmediğini belirten gayrimenkul sektörü temsilcileri şartların netleşmesini istiyor.

Seçim engeline takıldı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kararları ile Maliye Bakanlığı'nın kararlarının örtüşmediğini belirten Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği (KONUTDER) Başkanı Ömer Faruk Çelik ise, "Yasanın söylemi çok açık ama uygulamada bir belirsizlik var. KONUTDER, GYODER, İNDER, MÜSİAD VE İTO yetkilileri olarak geçtiğimiz aylarda Gelirler İdaresi yetkilileri ile bir araya geldik ve

bu konu üzerine çalıştık. Araya seçimler girince süreç netleşmedi. Yasadaki nihai kararı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı almalı, Maliye ise buna göre pozisyon belirlemeli. Teşvik ve muafiyetler Vergi İdarelerince 'birilerine menfaat sağlıyor' gözüyle daraltıcı yorum yapılarak ele alınmamalı" dedi.

Finansman sorunu çıkar

Maliye'nin sadece riskli evde oturanlar için KDV avantajı sağlamasının doğru olmadığını belirten Çelik, bunun müteahhitlerin satışını yavaşlatacağını ve kentsel dönüşümün finansmanına zarar vereceğini ifade etti. İstanbul İnşaatçılar Derneği (İNDER) Başkanı Nazmi Durbakayım ise, "Riskli yapı 30 bin metrekare, yeni inşaat 60 bin metrekare ise fazla alan için muafiyet olmaz. Oluşan artı değer için harç istenmesi normal" dedi. Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) Başkanı Aziz Torun ise KDV uygulamalarının sektörde haksız rekabet yarattığını belirtti.



2016 YILI İNŞAAT MALİYET HESAPLAMASI

Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2016 yılı için hesaplanan metrekare birim değerleri ile inşaat maliyet bedeli inşaatın dıştan dışa yüzölçümü ile metrekare normal inşaat maliyet bedelinin çarpılmasıyla bulunuyor.

Inşaat maliyet bedeli, inşaatın dıştan dışa yüzölçümü ile metrekare normal inşaat maliyet bedelinin çarpılmasıyla bulunuyor. İnşaat maliyet bedelleri, binaların kullanım özellikleri, inşaat nevi ve sınıflarına göre Maliye ve Bayındırlık Bakanlıklarınca hesaplanır ve bütçe yılından önce ilan edilir.

2016'da inşaat maliyet bedelleri %6,56 oranında artış gösterdi. Hesaplanan metrekare normal inşaat maliyet bedeline, ilan olunan bedelde hesaba katılmamış ise, kalorifer veya klima tesisatı için % 8, asansör tesisatı için ayrıca % 6 oranında ilave yapılırken, zemin ve asansörden yararlanmayan bodrum katları için bir ilave söz konusu değil.

2016 inşaat maliyet bedeli nasıl hesaplanır? İnşaatın dıştan dışa yüz ölçümü ile metrekare normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması ile hesaplanıyor. 2016 yılına ait inşaat metrekare maliyet bedelleri cetveline göre inşa edilecek 100 metrekarelik bir betonarme evin maliyetini hesaplayacak olursak;

Lüks inşaat 100 metrekarelik ev maliyeti:
Asgari: 1227,07 x 100 m² = 122.707 TL
Azami: 1377,13 x 100 m² = 137.713 TL
Ortalama: 1302,10 x 100 m² = 130.210 TL

1. Sınıf inşaat 100 metrekarelik ev maliyeti:
Asgari: 774,93 x 100 m² = 77.493 TL
Azami: 851,38 x 100 m² = 85.138 TL
Ortalama: 813,16 x 100 m² = 81.316 TL

2. Sınıf inşaat 100 metrekarelik ev maliyeti:
Asgari: 496,28 x 100 m² = 49.628 TL
Azami: 589,50 x 100 m² = 58.950 TL
Ortalama: 542,89 x 100 m² = 54.289 TL

3. Sınıf inşaat 100 metrekarelik ev maliyeti:
Asgari: 350,16 x 100 m² = 35.016 TL
Azami: 418,80 x 100 m² = 41.880 TL
Ortalama: 384,48 x 100 m² = 38.448 TL

Basit İnşaat 100 metrekarelik ev maliyeti:
Asgari: 178,49 x 100 m² = 17.849 TL
Azami: 252,09 x 100 m² = 25.209 TL
Ortalama: 215,29 x 100 m² = 21.529 TL

ARSA YATIRIMCISI NASIL YATIRIM YAPMALI?



Yüksek kar beklentisi ile arsa ve arazi yatırımı yaparken gayrimenkulün gelişimini tamamlayıp tamamlamadığı, kadastroya hangi nitelikte kayıtlı olduğu, belediye ve mücavir alan sınırlarında olup olmadığı ve imar durumunun hangi aşamada olduğu gibi hususların bilinmesi önemlidir.

Bilinmesi gereken özel durumlar;

- Arsanın imar durumu hakkında ilgili belediyeden bilgi alın. Alıcının arsayı kullanma amacı ile imar durumunda inşaat özellikleri farklı ise alınan arsa kullanılması düşünülen işe yaramayabilir.
- Tapu senedinde ada, pafta, parseli belirtilen arsanın alıcıya tekabül edip etmediği kontrol edilmeli. Bunun için de Kadastro Müdürlüğü'nden tapu senedinde belirtilen arsanın sınır tespiti istenebilir.
- Kadastro geçmediği bölgelerden arazi almak riskli. Arsanın bağlı bulunduğu tapu sicil müdürlüğüne gidilerek, tapu kütüğüne bakıp arsanın satışı ile ilgili aleyhte şerh olup olmadığı kontrol edilmeli.
- Kırsal alanda imar izninin genellikle yüzde 5 olduğunu asla unutmayın. Bu nedenle, kırsal alanda 5 dönümden az arazi satın almayın.
- Alacağınız arazinin hisseli mi, yoksa tek kişiye mi ait olduğunu öğrenin. İleride hisse sahiplerini bir araya toplamakta ya da ikna etmekte güçlük çekilebilir.

- Orman köylerinden arazi alırken dikkatli olun. Örneğin, size gösterilen 20 dönümlük arazinin sadece 6-7 dönümü tapulu olabilir.

- SİT alanı, baraj-göl koruma alanı ya da barajlara su akıtan dere kenarlarından arazi almayın. Arazi alındıktan sonra imkânlar elveriyor ise etrafını telle çevirin ya da çit olacak şekilde ağaçlandırın. Tapuyu almadan asla para ödemeyin.

Hangi bölgeler tercih edilmeli?

- Bakir yerlere yatırım yapın. Özellikle büyük şehirlerde nüfus ve göçle birlikte yapılaşma sürekli şehrin dışına doğru yayılıyor. Bu nedenle arsa yatırımları için gelişmemiş bölgelerin tercih edilmesi öneriliyor.

- Eğer risk göze alınmıyorsa, mutlaka imarlı arsalarla yatırım tercih edilmeli.

- Arsanın büyüklüğü de son derece önemli. Yatırımcıların imkânları ölçüsünde, mümkün olduğu kadar büyük arsa almaları öneriliyor.

- Ulaşım ve alt yapı arsanın değerini doğrudan etkiler. Arsanın yola cephesi ve cephe genişliği değerini yükseltir. Altyapısı değersiz olan yerler kısa vadeli düşünen yatırımcılar tarafından tercih edilmemeli.

- Doğal güzellik ve yakın çevresindeki yapılar da arsanın gelecekteki yapısını gösteren bir mercektir. Yeni sanayileşen ya da yolgeçen yörelerde şehirlerin geliştiği yönü önceden görüp arsa alanlar kısa sürede çok büyük kazançlar elde ediyor. Büyük projelerin yanında arsa almak daima kârlıdır.

KOSGEB'LE 22 BİN 350 GİRİŞİMCİ 'PATRON' OLDU

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı Işık, "KOSGEB Girişimcilik Destek Programı kapsamında, bugüne kadar 22 bin 350 girişimci KOSGEB desteğiyle işletmesini kurdu ve kendi işinin patronu oldu" dedi.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı Fikri Işık, KOSGEB desteklerine ilişkin açıklamalarda bulundu. KOSGEB'in girişimcilik desteğinden faydalanan girişimci sayısının her geçen yıl daha da arttığına dikkati çeken Işık, bu sayının 2011 yılında 2 bin 397, 2012'de 4 bin 969, 2013'te 8 bin 66, 2014'te 10 bin 199, geçen yıl ise 11 bini bulduğunu söyledi. Fikri Işık, Türkiye'deki girişimci sayısını arttırmak için gayret gösterdiklerini dile getirerek, kendi işinin patronu olmak isteyenlere, desteklerden yararlanmaları konusunda çağrıda bulundu. "Destekler bir nevi başlangıç sermayesi niteliğinde" ifadesini kullanan Işık, revize edilen Girişimcilik Destek Programı ile yeni girişimcilere verilen

desteğin hibe kısmının 30 bin liradan 50 bin liraya, sabit yatırım desteği adı altındaki faizsiz kredi desteğinin ise 70 bin liradan 100 bin liraya çıkarıldığını bildirdi.

22 bin 350 girişimci "patron" oldu

Girişimcilik Destek Programı kapsamında bugüne kadar 380 bin kişinin uygulamalı girişimcilik eğitimlerini tamamlayarak girişimcilik sertifikası aldığını belirten Işık, sertifikalarını alan 380 bin kişi arasından da bugüne kadar 22 bin 350 girişimcinin KOSGEB desteğiyle işletmesini kurduğunu ve kendi işinin patronu olduğunu söyledi.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi GYO kuruyor



Gayrimenkul yatırım sektöründe faaliyet gösteren İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait İmar A.Ş. isimli şirketin GYO'ya dönüştürülmesi kararlaştırıldı. Buna göre, İstanbul'un kentsel dönüşümü/yapılandırılması çalışmalarında etkin rol alması planlanan İstanbul GYO A.Ş. halka açılacak. Böylece İstanbul'un kentsel dönüşümüne yönelik vizyon ve çalışmalara halkın ortak olması amaçlanıyor.

Türkiye'nin en büyük GYO' lardan biri olacak

İstanbul GYO A.Ş.'nin sermayesi olarak İBB'ye ait 12 arsanın karşılığı olan 3.5 milyar lira gösterildi. En büyük GYO'lardan biri olması planlanan şirket, belediyenin elindeki ham veya imarlı arazileri portföyüne katarak halka arz edecek.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, bünyesinde bulunan veya iştiraklerine ait arsaların değerlendirilmesi amacıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) kuruyor.

KOBİ'LERE 351 MİLYON LİRA KOSGEB DESTEĞİ

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı Işık, geçen yıl 38 bin KOBİ ve girişimciye KOSGEB aracılığıyla 351 milyon lira destek sağlandığını söyledi.



nün net olarak görüldüğüne dikkati çekerek, "İhracatımızı 500 milyar dolar seviyesine, milli gelirimizi 2 trilyon dolara KOBİ'lerimiz taşıyacak. KOSGEB aracılığıyla KOBİ'lere sağladığımız destekler, katlanarak artacak" diye konuştu.

Geçen yıl 38 bin KOBİ ve girişimciye KOSGEB aracılığıyla yaklaşık 351 milyon lira destek sağlandığına işaret eden Işık, "2015 yılında KOBİ'lere verilen bu miktarın 160 milyon lirası genel destek programı, 126,5 milyon lirası girişimcilik desteği, 54 milyon lirası Ar-Ge, inovasyon ve endüstriyel uygulama destek programı, 8 milyon lirası güç birliği destek programı ve 2,5 milyon lirası da KOBİ proje destek programından oluştu" ifadesini kullandı. Ülkedeki girişimci havuzunu büyütme ve daha fazla işletmenin kurulmasını sağlamak istediklerini vurgulayan Işık, çoğalan desteklerle yenilikçi ve rekabetçi KOBİ sayısını yükseltmeyi hedeflediklerini dile getirdi.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı Fikri Işık, geçen yıl 38 bin KOBİ ve girişimciye Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB) aracılığıyla 351 milyon lira destek sağlandığını belirtti. Işık, KOSGEB desteklerine ilişkin AA muhabirine yaptığı açıklamada, Türkiye'nin geldiği noktada girişimci ve KOBİ'lerin büyük payı olduğunu bildirdi. Işık, bakanlığın Girişimci Bilgi Sistemi verilerinde de KOBİ'lerin ihracattaki ve gelir artışındaki rolü-

ULAŞIM ALTYAPILARIYLA DEĞERİ ARTAN BURSA'NIN MUDANYA İLÇESİNDE SON DURUM

Bursa'nın Mudanya ilçesinin ulaşım altyapısıyla çevre illere olan bağlantısını güçlendirmesi yatırımcıyı cezbediyor. 2016 Nisan ayında bitecek olan körfez köprüsü ve yeni otopan ile ulaşımın kısa sürede sağlanacak olması ve özellikle deniz kenarındaki konumunun da avantajıyla bölgeye

rağbet artıyor. Mudanya bölgesindeki bazı imar hareketleri arsa yatırımcısının ilgisini çekerken markalı konut projesi sayısını da artırdı. Bölgede 2013'te bin 300 lira olan ortalama metrekare fiyatları 2016'da yüzde 35'lik artışla bin 750 lira seviyesine ulaştı.

TOKİ'den Güneydoğu'ya 43 bin konut projesi...

Başbakanlık Toplu Konut İdaresince (TOKİ) Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerindeki yoğun talebi karşılamak amacıyla, 2016-2019 arasında 43 bin konut yapılacak.

TOKİ Başkanı Ergün Turan, yaptığı açıklamada, Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinden konut için yoğun talep geldiğini, bunları karşılamak istediklerini söyledi. Turan, ülke genelinde 2016-2019 arasında 259 bin 220 konut yapımı planladıklarını vurgulayarak, "Doğu ve Güneydoğu'da, Diyarbakır'da 8 bin, Mardin'de 2 bin, Batman'da 3 bin, Şanlıurfa'da 10 bin, Gaziantep'te 20 bin konutu hayata geçireceğiz" bilgisini verdi.

"Amacımız 2023'te 5,5 milyon insanımızı ev sahibi yapmak"

Ülkede 3 milyonu aşkın vatandaşın, TOKİ'nin ürettiği konutlarda yaşadığına işaret eden Turan,

şunları kaydetti: "2023 yılı için hedefimizi 1 milyon konut olarak belirmemiştik. Emeklilerimize dönük projelendirdiğimiz özel kontenjanlarla bu hedefi 200 bin yukarı çektik. Dolayısıyla amacımız 2023'te 5,5 milyon insanımızı ev sahibi yapmaktır. Yıllık 50 bin konut hedefimizi de bu doğrultuda revize ettik, 2016 hedefimiz 60 bin konut üretimidir. 2016'da aylık ortalama 5 bin konutun ihalesini yapacağız. Planlı üretim disiplinleriyle 2023'e kadar Anadolu'nun pek çok şehrinde 10 binlerle ifade edilen, yüksek yaşam kalitesine sahip yeni yaşam alanları oluşturacağız."

ANKARA GOLFKENT KAPSAMINDA 2640 KONUTLUK ARSALAR SATILIYOR

Çevreci yönü ile öne çıkan Ankara Golfkent projesi toplam 1 milyon 260 m² alanda 4 etap üzerinde yatay, dikey blok ve villaların yer aldığı 700 bin metre kare yeşil alanı ile Türkiye'nin en yeşil projesi olmaya aday.

Ankara'nın en değerli bölgesi Eskişehir Yolu'nda ilk durağı Çankaya Üniversitesi ve TOKİ Turkuaz Konutları'nda yapımı planlanan Kızılay-Çayyolu-Temelli arasındaki yeni metro hattına yakın konut, tali iş merkezleri, ticari üniteler, anaokulu, ortaokul, sağlık tesisi ve spor tesisine uygun, uluslararası standartlara uygun yapımı süren golf sahası bulunan, planları ve projeleri hazırlanmış, ruhsat aşamasında imarlı arsalar hasılat paylaşımı ya da arsa olarak satılıyor.

Yatırımcının her zaman güvenilir yatırımı seçtiğini vurgulayan TURİYAP Kurumsal İletişim Koordinatörü Çağla Gürsoy: "Geçtiğimiz yıl yapılan iki seçimin getirdiği siyasi belirsizliğin son bulma-

ıyla bekle-gör politikası izleyen yatırımcılar yeni yıl ile birlikte tekrar harekete geçti. Riskli yatırımlar yerine orta ve uzun vadede her zaman kazandıracak gayrimenkul sektörüne yatırım yapmak isteyenle birlikte bu ivmeyi güçlendirmek istiyoruz. İstanbul ve komşu illerde arsaların azalması nedeniyle yatırımcı ilgisini Ankara'ya yönlendirdi. Ankara'nın en değerli bölgesi Eskişehir Yolu'ndaki imarlı arsalar talebin yüksek olacağını ön görüyoruz" dedi.

Ankara Golfkent projesi Sign of the City Awards 2015'te Premium Proje, Avrupa İş Dünyası Ödülleri European Business Awards (EBA) tarafından 2 yıl üst üste ülke şampiyonu seçilmiştir.

TOKİ'DEN KONYA'YA 804 KONUT



Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından Konya'nın Meram İlçesi'nde inşa edilecek 804 konutun ihalesi yapıldı. 31 Aralık 2015 tarihinde yapılan ihalede 804 konut, bir ticaret merkezi, bir cami inşaatı ile altyapı ve çevre düzenlemesi işi bulunuyor. İdare, 124 bin metrekare inşaat alanına sahip yerleşkede 2+1 niteliğinde 529 konut, 3+1 niteliğinde 275 konut inşa edecek.

"Komşuluk" ilişkilerinin güçlenmesi ön planda

TOKİ tarafından Konya'nın Meram İlçesi'nde gerçekleştirilecek projede; eğimli bir topoğrafyaya sahip arsa üzerindeki yerleşimde prensip olarak eğime paralel lineer bir çözüme gidilerek bloklar doğal kotlara oturuyor ve konut bloklarının bir araya getirilmesinde "Alt Mahalle Kümelerinin" oluşturulması esas alındı. TOKİ, bu alt kümeler ile "Komşuluk" ilişkilerinin güçlenmesi ve yerleşkedeki her bireyin kendi bulunduğu alt grupla iletişimini sağlayarak bir aidiyet oluşturmasını hedefledi. Her küme içerisinde yer verilen düşük

ölçekli sosyal donatılar da bu ilişkilerin güçlenmesi amacını taşıyor. Bütün bu kümelerin bir üst ölçeğindeki odak noktasını çarşı/ofis bloğu ve caminin çevrelediği semt meydanı oluşturacak.

Yerleşke boyunca araç trafiğinin kullanıcı kolaylığını göz ardı etmeden yaya trafiğinden ayrılması da hedeflenmiş ve ana araç sirkülasyonu eğime paralel devam eden bir iç yol ile sağlandı.

Projede konut birimleri doğal havalandırma ve ışıktan azami fayda sağlayacak şekilde tasarlandı. En az 2 cepheye sahip birimlerde kullanıcıların az katlı blok kurgusu içerisinde doğadan kopmadan bir yaşam sürmeleri hedeflendi.

KONYA OCAK 2016 EKONOMİK GÖSTERGELERİ

Konya Ticaret Odası ve TEPAV işbirliği ile yapılan "Konya İli Ekonomik Göstergeleri" ile 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.

KOPE, 2015'te 2014'den daha iyi performans sergiledi.

KOPE'nin 2014 yılı ortalaması -1,7 puan iken 2015 yılı ortalaması 1,8 olarak gerçekleşti. Böylece Konya perakende güven endeksi 2015 yılında daha iyi performans sergiledi.

Aralık ayının lideri; bilgisayar ve ilgili hizmetler sektörü oldu.

Aralık ayında Konya'da hizmetler sektörüne alt sektörler itibariyle bakıldığında "bilgisayar ve ilgili hizmetler" sektörünün en iyi performansı gösteren sektör oldu. Bu sektörü; "yayımcılık faaliyetleri", "sağlık işleri ve sosyal hizmetler", "hizmet faaliyetleri" ve "Posta-telekomünikasyon" ve "Oteller ve restoranlar" sektörleri izledi.

Konya inşaat sektörü 2015'te 2014'e göre daha kötü performans sergiledi.

KOİN, 2015 yılını negatif seviyede tamamladı. İnşaat sektörünün 2014 yılı ortalaması -7,4 iken 2015 yılı ortalaması -21,6 olarak gerçekleşti. Mevcut siparişlerin durumu 2014'e göre daha kötü performans gösterdi.

Konya'da Ekim ayında çiftçi sayısı en fazla il oldu.

SGK verilerine göre Ekim 2015'te sigortalı ücretli (4/a) çalışanların sayısı Türkiye genelinde 14 milyon 5 bin olurken Konya'da ise 300 bin olmuştur. Ekim 2014'ten Ekim 2015'e sigortalı ücretli sayısı Türkiye'de 793 bin (%6) artarken Konya'da 22 bin (%7,9) artmıştır.

Konya'nın ihracatı geçen aya göre azaldı.

Konya'da ihracat 2015 Ekim ayında 128 milyon dolar seviyesinde iken 2015 Kasım ayında yaklaşık 9 milyon dolar azalarak 119 milyon dolara geriledi. Ancak geçen yılın aynı ayına göre bir yükseliş olduğu da gözlenmektedir; Konya'da ihracat 2014 Kasım ayına kıyasla 2,8 milyon dolarlık bir artış gösterdi.

Konya ihracatında ilk üç sırada şu ülkeler bulunmaktadır: Irak (21,1 milyon dolar), Almanya (6,7 milyon dolar) ve Suudi Arabistan (6 milyon dolar).



Sektörün yeni yatırım aracı:

Gayrimenkul Sertifikası

64. Hükümet yeni bir yatırım aracı olan gayrimenkul sertifikası modelini gündeme getirdi.

64. hükümet inşaat ve konut sektörünü yakından ilgilendiren önemli eylem planlarını kamuoyuyla paylaşıyor. Rant vergisi ile gayrimenkuldeki kazançların legal hale getirilip vergilendirilmesinden sonra yeni bir yatırım aracı olan gayrimenkul sertifikası modelini gündeme getirdi. 6306 sayılı Afet yasasında gayrimenkul sertifikası yerini alsada henüz alt yapısı olmadığı için uygulanamamıştı.

Gayrimenkul sertifikası ile inşaat ve konut sektörünün önü açılıyor. Geleneksel yöntemlerle ev sahibi olmanın yanında yeni bir yatırım aracı olarak görülen Gayrimenkul Sertifikasıyla sadece inşaatçılar değil, vatandaşlar da daha kolay ev sahibi olabilecek. Mevcut paranızla istediğiniz büyüklükte bir ev alamıyorsanız getirisine inandığınız bir projeden 5, 10, 20 metrekaresini satın alabilir oluşacak yatırım getirisinden yararlanabi-

lirsiniz. Üstelik devlet garantisinde olan bu sertifikalar istenildiği zaman borsada alınıp satılabilecek. Borsaya kote olmuş bir konut projesinden paranız kadar metrekaresi satın alıp biriktirebilir sonra satabilirsiniz.

Diğer yatırım araçlarına göre gayrimenkul hem karlı hem de güvenilir. Gayrimenkul Sertifikası az riskli bir yatırım aracı olduğundan vatandaşlar parası kadar bir yer sahibi olabilecekler. Büyük yatırımcı olmanıza gerek yok gayrimenkul sertifikası ile küçük rakamlarla da gayrimenkulden para kazanabileceksiniz.

Bazı bölgelerde tıkanan kentsel dönüşüm süreci, gayrimenkul sertifikası ile açılacak. Özellikle riskli alanlarda devlet güvencesinde sertifikasını alan vatandaş istediği başka bir yerde konut alabilecek, isterse de nakite çevirebilecek.

AVRASYA TÜNELİ'NİN AÇILIŞI ÖNE ÇEKİLDİ

Avrasya Tüneli Projesi İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçişi Projesi kapsamında Sarayburnu- Kazlıçeşme, Kazlıçeşme-Göztepe arasında başlatılan çalışmalar bütün hızıyla sürüyor. Asya ve Avrupa'yı deniz altından birleştirecek Avrasya Tüneli'nin hedeflenen tarihten yaklaşık 6 ay önce hizmete gireceği belirtildi.

Çalışmalara hız verildi

Trafik düzenlemesi ile kapatılan bölümlerde çalışmaların hızla sürdüğü bazı bölgelerde yollar ve bağlantı tünelleri ortaya çıkmaya başladı. 55 ayda bitmesi hedeflenen projenin 2017 yılının ilk 6 ayı içinde bitirilmesi planlanıyordu. Ancak proje inşaatının beklenenden daha hızlı yürümesi ve İstanbul trafiğini rahatlatması açısından 2016 yılının sonlarına yetiştirilmesi için çalışmalara hız verildiği belirtildi.

15 dakikaya inecek

İstanbul'da araç trafiğinin yoğun olduğu Kazlıçeşme- Göztepe hattında hizmet verecek olan Avrasya Tüneli, toplam 14,6 kilometrelik bir güzergâhı kapsıyor. Proje ile bu yoğun güzergâhta yolculuk süresi 100 dakikadan 15 dakikaya kadar inecek. 7.5 büyüklüğünde bir depremde zarar görmeyecek şekilde planlanan tünelden araç geçiş ücretinin açılış yılında tek yönde otomobiller için KDV hariç 4 dolar olması planlanıyor.

GELİR VERGİSİ YASASI'NDAKİ DEĞİŞİKLİK GYO'LARI ETKİLEYECEK

Gelir Vergisi Yasası'ndaki değişiklik GYO şirketlerinin vergi avantajlarını bitirebilir.

Gelir Vergisi Yasası'ndaki değişiklikte GYO'lara vergi avantajı yeniden masaya yatırıldı. Ekonomi yönetimi, GYO'ların % 20'lik kurumlar vergisi avantajının kalkması görüşünde birleşiyor. Sabah'ın haberine göre, geçen yıl sık sık gündeme gelen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na (GYO) sağlanan vergi avantajının kaldırılması kararı, yeniden gündeme taşındı. Stopaj düzenlemesinde süre uzatan kanun taslağı Başbakanlık'a gönderilirken, bazı KDV istisnalarını da masaya getirildi. Vergisel avantajların kaldırılmasını içeren 8 maddelik bir düzenleme yapıldı.

GYO'lar Yap-Satçı Görülüyor

Bu düzenleme kapsamında, gayrimenkul sektörünün önünü açmak için verilen vergisel avantajlarda da değişikliğe gidilecek. Bu düzenlemeye göre, GYO'lara tanınan yüzde 20'lik vergi avantajının aşağı çekilmesi planlanıyor. Daha önce gayrimenkul sektöründe endişeye sebep olan düzenleme, Meclis'te bekleyen Gelir Vergisi Yasası kapsamında ele alınacak. Ekonomi bürokrasisi, GYO'ların yapsatçılığa dönüştüğünü oysa teşviklerin, gayrimenkul yapılması, kira geliri elde edilmesi, onun da menkul kıymete dönüşüp yatırımcıya dağıtılması amacıyla verildiğini öne sürüyor.

Yatırım Harcamalarında Vergi İndirimine Gidilecek

Yeni dönemde hükümet vergide köklü değişikliklere gidecek. Buna göre, yatırım harcamalarında yüksek oranlı vergi indirimine gidilirken, küçük işletmelere daha fazla kredi verilmesi için vergi teşvikleri devreye giriyor. Yoksul kesimi gözetilen yeni vergi sisteminde bir evi olanın değer artışında ve konut kredilerinde muafiyete ilişkin düzenleme hayata geçirilecek. Vergi teşviki kapsamında işini kuran gençlerden üç yıl vergi alınmayarak, yatırım harcamalarında yüksek oranlı indirimine gidiliyor.

5 Yıllık Sınır Kalkıyor

Gayrimenkullerin elden çıkarılması aşamasında değer artış kazançlarının vergilendirilmesi sistemi değişecek. Tek konutun satışında vergi muafiyeti için belirlenen 5 yıllık sınır kaldırılacak. Vatandaş, bu süreden önce evini satsa bile değer artışından istisna olacak.

GELENEKSEL MİMARİYLE YAPILAN KONUTLAR İLGİ GÖRÜYOR

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) İzmir'in Çeşme ilçesinde yerel mimariyle yaptığı konutların bölge halkından yoğun ilgi gördüğü bildirildi.

TOKİ Başkanı Ergün Turan, yaptığı açıklamada, ilçedeki sosyal konut projesinin Türkiye'de bir örnek oluşturduğunu, yerel unsurları ve yatay mimariyi barındıran projelere ülke genelinde devam ettiklerini ifade etti.

Turan, talep örgütlenmesi yöntemi ile başlattıklarını projeye ilgili önemli geri dönüşler aldıklarını belirterek, "Çeşme'deki sosyal konut projelerimize yoğun bir ilgi var. Vatandaşlarımızın kaymakamlığına başvurusuyla bir talep projesi olarak İzmir Çeşme Sosyal Konut Projesi'ni hayata geçirdik. Kısa süre içinde tamamlayarak hak sahiplerimize noter huzurunda 'Konut Belirleme Kurasını' takiben güzel evlerini teslim edeceğiz" diye konuştu.

Kentlere yatay planlama, semt kültürü ve yöresel

unsurların değer kattığına dikkati çeken Turan, "Sadece Çeşme'den ilgi gelmiyor. İzmir'in çeşitli bölgelerinden vatandaşlarımızın talepleri geliyor" dedi.

Turan, projenin turizme de katkı sağlayacağına işaret ederek, "Özellikle projemizin tanıtımından sonra vatandaşlarımızın olumlu görüşleri oldu. Çeşme Sosyal Konut projesi, mimarisiyle, yöresel unsurları barındırmasıyla örnek teşkil edip turizm bölgemize katkı sağlayacaktır. Ege Bölgesi için model niteliğinde, bizlere yenileri için şevk ve heyecan veren göz bebeği bir çalışmadır" ifadelerini kullandı.

Projenin iki etap halinde bin 75 konuttan oluştuğunu hatırlatan Turan, projede konut sahibi olabilmek için hane halkı gelirinin toplam 3 bin 200 liranın altında, hiç konut sahibi olmama, 5 yıl Çeşme ilçesi sınırları içinde ikamet ediyor ya da Çeşme nüfusuna kayıtlı olma gibi şartların arandığını kaydetti.



ZONGULDAK KAZANÇTA, İSTANBUL TASARRUFTA LİDER

Türkiye'de geçen yıl ortalama günlük kazanç tutarında 85,6 lirayla Zonguldak, kişi başına düşen tasarruf mevduatında ise 18 bin 131 lirayla İstanbul ilk sırayı aldı.



Türkiye'de geçen yıl ortalama günlük kazanç tutarında 85,6 lirayla Zonguldak, kişi başına düşen tasarruf mevduatında ise 18 bin 131 lirayla İstanbul ilk sırayı aldı. TÜİK verilerine göre, istihdam oranı en yüksek il yüzde 59,1 ile Ardahan olurken, bu ili yüzde 55,5 ile Kars, yüzde 54,9 ile Bartın ve Burdur, yüzde 54 ile Denizli izledi. İşsizlik oranının en yüksek olduğu şehirler ise yüzde 23,4 ile Batman, yüzde 20,6 ile Mardin, yüzde 20,5 ile Siirt, yüzde 20,1 ile Şırnak, yüzde 18,7 ile Diyarbakır oldu.

İşinden en çok Rizeliler memnun

İşinden memnun olanların oranında ilk sırayı yüzde 91,6 ile Rize alırken, bu ili yüzde 91,1 ile Uşak, yüzde 90,9 ile Isparta, yüzde 89,3 ile Sinop, yüzde 88,9 ile Karaman takip etti. İş memnuniyetinin en düşük olduğu iller ise yüzde 64 ile Ağrı, yüzde 64,3 ile Adıyaman, yüzde 64,7 ile Van, yüzde 65 ile Batman ve yüzde 67,3 ile Mardin olarak kayıtlara geçti. Ortalama günlük kazanç tutarında 85,6 lirayla Zonguldak zirveye otururken, 82 lirayla Kocaeli, 71,7 lirayla İstanbul, 70,1 lirayla Ankara ve 68,4 lirayla Kırıkkale listenin başına yerleşti. Ortalama günlük kazancı en az olan ilk beş il 46,9 lirayla Kilis, 49 lirayla Mardin, 49,1 lirayla Giresun, 49,4 lirayla Şırnak, 49,9 lirayla Nevşehir oldu.

Tasarruf mevduatı en az Şırnak'ta

Kişi başına düşen tasarruf mevduatında 18 bin 131 lirayla İstanbul zirveye otururken, bunu 11 bin 462 lirayla Ankara, 10 bin 346 lirayla İzmir, 8 bin 353 lirayla Antalya, 7 bin 142 lirayla Denizli izledi. Tasarruf mevduatının en az olduğu iller ise 616 lirayla Şırnak, 689 lirayla Hakkari, 759 lirayla Muş, 833 lirayla Şanlıurfa ve 839 lirayla Bitlis olarak sıralandı. Orta ve üstü gelir grubundaki hanelerin oranına bakıldığında, ilk sırayı yüzde 58,9 ile Ankara alırken, bunu yüzde 56,2 ile İstanbul, yüzde 53,5 ile Kocaeli, yüzde 51,6 ile Tekirdağ, yüzde 50,6 ile Bartın takip etti. Geçen yıl söz konusu gelir grubundaki hane oranının en düşük olduğu beş il sırasıyla Adıyaman, Ardahan, Van, Şanlıurfa ve Muş olarak gerçekleşti.

RUSLAR, GAYRİMENKULLERİNİ YİNE RUSLARA SATIYOR

Antalya İnşaat Müteahhitleri Derneği Başkanı Deniz Karataş, Türkiye ile Rusya arasındaki gerginliğin gayrimenkul sektörünü etkilemediğini kaydetti.

Antalya İnşaat Müteahhitleri Derneği Başkanı Deniz Karataş, Türkiye ile Rusya arasındaki gerginlikten gayrimenkul sektörünün şu ana kadar etkilenmediğini belirterek, "Rus hükümetinden çekinen Rusların da gayrimenkullerinden vazgeçemediklerini, ancak ülkesinden gelebilecek baskılara karşı daire satışı yapacaksa bu satışı yine Rus vatandaşlarına yaptıklarını görüyoruz" dedi. Deniz Karataş yaptığı açıklamada, 2015 yılının ocak-kasım döneminde Türkiye'de yabancılara yaklaşık 21 bin konut satıldığını, bunun yaklaşık yüzde 10'unun Rus vatandaşlarınca alındığını söyledi.

Antalya'dan en çok almanlar ev alıyor

Yabancıya konut satışında uzun yıllar birinciliği elinde bulunduran Antalya'nın bu yıl liderliği İstanbul'a kaptırıldığını kaydeden Deniz Karataş, kentte en fazla konut alan milletin Almanlar olduğunu söyledi. Almanların ardından Rus, Irak, İngiliz ve Birleşik Arap Emirlikleri'nden gelenle-

rin konut satın aldığını ifade eden Deniz Karataş, önümüzdeki süreçte Ortadoğu, İran ve Arap ülkelerinden ilginin devam edeceğini düşündüğünü dile getirdi.

İnşaat yapacak yer kalmadı

Türkiye'de son bir yılda konut fiyatlarının en çok arttığı illerden birinin Antalya olduğunu belirten Deniz Karataş, merkez ilçelerde ciddi bir arsa sıkıntısı bulunduğunu bildirdi. Deniz Karataş, arsa sorununun arz-talep dengesinde bozulmaya neden olduğunu ve konut stokunun yetersiz kaldığını ifade ederek, "Muratpaşa bölgesinde inşaat yapacak yer kalmadı diyebilirim. Konyaaltı ilçesi dağa dayandı. Büyümeye açık Döşemealtı ilçesi var" dedi. Kentte yılda yaklaşık 15-20 bin konutun üretildiğini, ancak artan nüfus düşünüldüğünde bunun da yetersiz kaldığını vurgulayan Deniz Karataş, kentte şu anda sitelerin ilgi gördüğünü, fakat önümüzdeki yıllarda yatay yerleşim ve site içinde müstakil evlere doğru bir ilginin olacağını düşündüklerini bildirdi.



DEĞER ARTIŞ KAZANCI VERGİSİ NASIL HESAPLANIR? NE ZAMAN ÖDENİR?

Gayrimenkul satışından elde ettiğiniz kazanç için ne kadar değer artış kazancı vergisi ödemeniz gerektiğini birlikte hesaplayalım.

Değer artış kazancı vergisinde 5 yıl sınırı kalktı mı?

Gelir vergisi kanunu 80. inci maddesi gereğince gayrimenkul alım tarihi değil, iktisap tarihinden (su, elektrik ve telefon bağlatılarak fiilen kullanıma başlandığı tarihten) itibaren 5 yıl içinde elden çıkarılması durumunda değer artış kazancı vergisi alınmaktadır. Bu durumun tek istisnası olarak gayrimenkul bedelsiz olarak alınmışsa (miras, bağış vb.) elden çıkarılmasından doğan kazançlar vergilendirilmez.

İktisap tarihinden itibaren 5 yıldan uzun süre elde tutulan gayrimenkullerin satışı ile doğan kazançlar için değer artış kazancı vergisi alınmamaktadır.

Değer artış kazancı vergisi Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) ile hesaplanmaktadır. Hesaplamalarda gayrimenkulün alındığı ve satıldığı ayların Yİ-ÜFE oranları değil, bir önceki ayın Yİ-ÜFE oranları kullanılıyor.

Değer artış kazancı vergisi nasıl hesaplanır?

Burhanettin Bey, 10.02.2012 yılında 100.000 TL'ye satın aldığı bir konutu 20.06.2015 yılında 200.000 TL'ye satmış olsun. Burhanettin Beyin satıştan elde ettiği kazanç için ne kadar vergi ödemesi gerektiğini birlikte hesaplayalım.

Endeks artış oranları:

- 10.02.2012 için bir önceki ayın Yİ-ÜFE genel indeks sayısı: 205,05
- 20.06.2015 için bir önceki ayın Yİ-ÜFE genel indeks sayısı: 248,15

Alış ve satışın yapıldığı aylardan bir önceki ayın Yİ-ÜFE oranlarının (endeks artış değerlerinin) oranı ile alış fiyatı çarpıldığında alış fiyatı enflasyona göre düzeltilmiş yani satış gününün TL'sinin değerine getirilmiş olur.

$$100.000\text{TL} \times \left(\frac{248,15}{205,05}\right) = 121.019 \text{ TL}$$

Daha sonra alış fiyatının bugünkü değerini satış fiyatından çıkarıldığımızda satıcının elde ettiği reel kâr yani istisna öncesi değer artış kazancı bulunmuş olur.

$$200.000 \text{ TL} - 121.019 \text{ TL} = 78.981 \text{ TL}$$

Tapuda satıcının ödediği %2 tapu harcı miktarı giderler değer artış kazancından düşülerek matrah indirilebilir.

$$78.981 \text{ TL} - 4.000 \text{ TL} = 74.981 \text{ TL}$$

Artık, istisna öncesi matrahı belirlemiş olduk. Bu adımdan sonra ise Gelir İdaresinin her yıl belirlediği istisna tutarını düşerek vergilendirilecek matrahı hesaplayabiliriz.

Gayrimenkul Değer Artışı Kazancı İstisna Tablosu

Yıl İstisna Tutarı

► 2008	6.400 TL
► 2009	6.800 TL
► 2010	7.600 TL
► 2011	8.000 TL
► 2012	8.800 TL
► 2013	9.400 TL
► 2014	9.700 TL
► 2014	9.700 TL
► 2015	10.600 TL
► 2016	11.000 TL

Satış 2015 yılı içinde yapıldığı için 10.600 TL istisna düşülür. Bunun sonucunda 74.981 TL-10.600 TL= 64.381 TL vergiye tabi tutar olarak hesaplanır. Vergiye tabi tutar (yani vergi matrahı) olan 64.381 TL, aşağıda yer alan 2015 yılı vergi tarifesine göre vergilendirilir.

2015 Takvim Yılı Gelirlerine Uygulanacak Vergi Tarifesi

12.000 TL'ye kadar =15%
 12.000 TL - 29.000 TL arası 12.000 TL'si için 1.800 TL, fazlası için=20%
 29.000 TL - 66.000 TL arası 29.000 TL'si için 5.200 TL (ücret gelirlerinde 106.000 TL'nin 29.000 TL'si için 5.200 TL), fazlası=27%
 66.000 TL'den fazlasının 66.000 TL'si için 15.190 TL (ücret gelirlerinde 106.000 TL'den fazlasının 106.000 TL'si için 25.990 TL), fazlası=35%

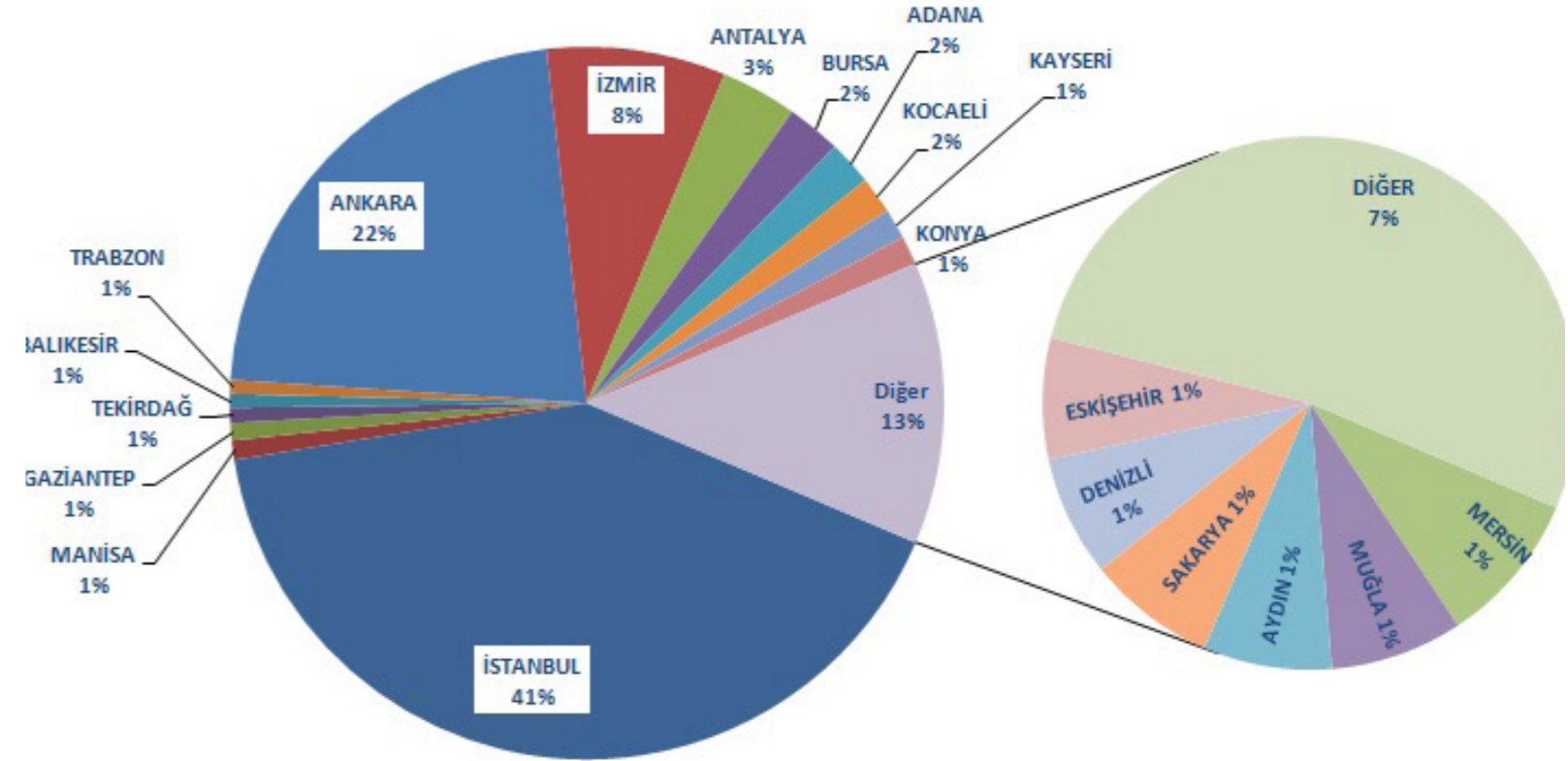
2015 vergi tarifesine göre 64.381 TL'nin 29.000 TL'si için 5200 TL + fazlası olan (64.381 TL - 29.000

TL=) 35.381 TL için=%27 vergi oranı uygulandığında (35.381 TL x %27= 9.552 TL) Hesaplanan Gelir Vergisi: 5200 TL + 9552 TL = 14.752 TL olarak hesaplanır.

Bulunan bu tutar, 2016 yılının Mart ayının 1 inci gününden 25 inci günü akşamına kadar yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilip, Mart ve Temmuz aylarında 2 eşit taksitte ödenecektir.

► Gayrimenkul alım satımında bulunan mükelleflerin vergi cezaları ile karşılaşmamları için gayrimenkul alış bedellerini tapuda gerçek değerleri üzerinden beyan etmeleri gerekiyor.

Değerleme Uzmanları Coğrafi Dağılımı



YENİ YASALARLA KONUT ALMANIN PÜF NOKTALARI

Kentsel Dönüşüm, Mütekabiliyet 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 hafiyat 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, belediyedeki 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 olmadığını 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 yöne-

tim 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;

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

Yatırım için ev almanın püf noktaları;

- Şehir merkezlerine yakın olmalı
- Kira çarpanı yüksek olmalı kendini kısa zamanda amorti etmeli
- 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 m2'ye kadar çıkabiliyor.

18- Tapuda alım-satımı gerçek değeri üzerinden gösterin. Kullandığınız konut kredisinden, emsallerden Gelir İdaresi bunu tespit ediyor artık. Ayrıca 5 yıl içinde satmaya karar verirsiniz 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 ağrmasın.

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





OSMANLI ŞEHİRCİLİĞİNİN GÜNÜMÜZDEKİ İZLERİ

TOKİ'nin Ev ve Şehir Seminerleri'nin beşincisi, Yrd. Doç. Dr. Yunus Uğur'un katılımıyla İdarenin Halkalı'daki İstanbul Hizmet Binası'nda gerçekleştirildi. Yrd. Doç. Dr. Uğur, "Osmanlı Şehirciliğinin İlkeleri" başlıklı seminerinin başlangıcında, bu konu başlığını neden seçtiğini şu cümlelerle aktardı: "Bugün Osmanlı şehirleri üzerine konuşacağız. Geleceğin şehirlerini inşa eden TOKİ için biraz geçmişe gidip Osmanlı'dan neler öğrenebiliriz, Osmanlı şehirleri nasıl kuruluyordu, bunlarla ilgili bugün çıkarabileceğimiz bazı ilkeler var mı, bunlar üzerinde düşünmeye çalışacağız."

Osmanlı şehirlerinin odakları bedesten, Ulucami ve Külliye

Yrd. Doç. Dr. Yunus Uğur, bedesten, Ulucami ve Külliye kurumlarının Osmanlı şehirlerinin odakları olduğuna dikkat çekti. Uğur, "Külliyeyle iskân mahalleri, odakları yaratılmış oluyor. Ulucami, bütün her şeyin merkezi oluyor. Zaten Külliye varsa, Külliyeler çok geliştiğinde Ulucami'ye çok gerek kalmıyor. Ulucami bir önceki versiyon aslında. Dolayısıyla

külliye ve bedesten merkezli şehirler oluşuyor." dedi.

"Osmanlı şehircilik anlayışında külliyeler, şehirleri geliştirme stratejisi bakımından çok önemli." diyen Yrd. Doç. Dr. Uğur, şu bilgileri aktardı: "Eski tarihçiler der ki 'Doğumdan ölüme kadar her şeyin içinde olduğu şeye külliye denir.' Süleymaniye Külliyesi'ne baktığımızda bu çok doğru. Hastanesi var, yeme içme yerleri var, pansiyonları var, hamamları var, medreseleri var, camisi var. İstanbul'da ilk yapılan külliye yine mesela kale içine yapılmamış da Eyüp'e yapılmış. Diğer yandan tüm Osmanlı şehirlerinde bedesten vardır. Çarşının ortasına bedesten kuruluyor, bu bütün şehirlerde var. Bedesten, ticaret kapasitesini gösterir. Bedesten, bugünün Merkez Bankası ya da kuyumcuların en değerli mallarının korunduğu yer. Her ikisinde de amaç şehri büyütmek."

Güvenlik, iase ve coğrafi koşullar

Osmanlı'nın 14, 15, 16 ve 17. yüzyıllarda şehirler kurarken verdiği önceliklere de değinen Uğur, modern öncesi şehirlerde en önemli motivasyonlardan birinin güvenlik olduğuna işaret etti. İase olarak tarif ettiği toprağa ve suya ulaşımın da dönemin şehirlerinin kuruluşundaki etkisini vurgulayan Yunus Uğur, son olarak her dönemde dikkat edilen coğrafi mekânın dönemin şehirlerinin kuruluşunda belirleyici unsurlar olduğunun altını çizdi.

TOKİ Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı'nın organizasyonu olan Ev ve Şehir Seminerlerinde İdare çalışanları, her ay bilim ve fikir insanlarıyla bir araya geliyor. Daha önceki ilk dört seminer Yrd. Doç. Dr. Halil İbrahim Düzenli, Dr. Sinan Genim, Prof. Dr. Sadettin Ökten ve Prof. Dr. Hüseyin Kaptan tarafından verilmişti.



Değerlemede Öncü...

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HİZMETLERİMİZ;

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

Değerlemede Öncü...

444 5 205



aartibir@aartibirgd.com
www.aartibirgd.com



GENEL MÜDÜRLÜK

444 5 205

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

**İSTANBUL
BÖLGE
MÜDÜRLÜĞÜ**

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

**ANKARA
BÖLGE
MÜDÜRLÜĞÜ**

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