

# Gayrimenkul Sertifikası

**KENTSEL DÖNÜŞÜM  
SÜRECİNDE NELER YAŞANIYOR?**

**TAPU HARÇLARINDA İNDİRİM**

**İNŞAAT SEKTÖRÜ 2017'DE  
% 5 BÜYÜYECEK**

# Gayrimenkul Sertifikası Dönemi Resmen Başladı

TOKİ Başkanı Mehmet Ergün Turan gayrimenkul sertifikası ile ilgili yaptığı açıklamada, "Yeni bir finansal yatırım aracı olan gayrimenkul sertifikası, yerli ve yabancı yatırımcıların yanı sıra küçük birikimlerle yatırım yapmak isteyen veya konut edinmek isteyen vatandaşlarımızı da cesaretlendirecek" dedi.



Gayrimenkul sertifikası sistemi Türkiye’de ilk kez TOKİ öncülüğünde Makro İnşaat’ın Park Maver 3 projesinde uygulanacak. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanı Mehmet Ergün Turan, yeni bir finansal yatırım aracı olan gayrimenkul sertifikasının, yerli ve yabancı yatırımcıların yanı sıra küçük birikimlerle yatırım yapmak isteyen veya konut edinmek isteyen vatandaşları da cesaretlendireceğini ifade etti.

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde gayrimenkul sertifikası ihraç edilmesi konusunda ilk adımı attıklarını açıklayan Turan, gayrimenkul sertifikasının farklı gelir gruplarını aynı projeye yatırım yapabilir noktaya getirdiğini, diğer bir ifadeyle tüm gelir gruplarını aynı yatırım ortamında buluşturduğunu belirtti.

TOKİ’nin gelir paylaşımı modelini geliştirerek ve başarıyla uygulayarak son 14 yıl içinde iştirak şirketleriyle birlikte yaklaşık 110 bin konut ürettiği bilgisini veren Turan, TOKİ’nin bu tecrübesinin gayrimenkul sertifikası modelinin altyapısında bulunduğunu dile getirdi.

Gayrimenkul sertifikası sisteminin kendileri açısından gelir paylaşımı modelinin bir adım daha ötesine geçerek, küçük yatırımcılara da imkân veren yeni bir finansal araç olduğuna dikkat çeken Turan, TOKİ’nin öncülüğünde hayata geçirilen gayrimenkul sertifikasının ilk uygulamasının Başakşehir’deki Park Maver 3 Projesi ile başladığını ifade etti.

Turan, "TOKİ’ye ait yaklaşık 50 bin metrekarelik bir arsa üzerinde gerçekleşen bu projenin tamamlanmasında TOKİ garantör kuruluştur. Diğer bir ifadeyle proje inşaatının tamamlanmasını TOKİ olarak teminat altına alıyoruz. Makro İnşaat tarafından yürütülen Park Maver 3 projesinin inşaat çalışmaları Şubat ayında başladı. Kurumsal veya bireysel tüm yatırımcılar projeye, satışa çıkacağı tarihten itibaren alacakları pay oranında ortak olabilecek."

Turan’ın yaptığı açıklamaya göre, inşaatın tamamlanacağı süre olan 36 ayın sonunda ser-

tifika alanlar isterlerse sertifikalarını borsa üzerinden nakde dönüştürebilecekler. Konut için yeterli sertifikaya sahip olanlar ise arzu ederlerse seçtikleri daireye tümüyle sahip olabilecekler. İnşaatının tamamlanmasının garantörü TOKİ olduğu gibi, yatırımcı hakları açısından da proje SPK’nın denetimi altında olacak. Ayrıca projeye ilişkin her türlü gelişmeler Kamu Aydınlatma Platformu’na (KAP) bildirilecek ve tam şeffaflık sağlanacak.

## Sistem nasıl işleyecek?

- ▶ Sermaye Piyasası Kanunu ile 2016’da yenilenen Gayrimenkul Sertifikası arzı tebliği sonrasında, ilk kez bir gayrimenkul projesinde Gayrimenkul Sertifikası sistemi uygulanıyor.
- ▶ Gayrimenkul sertifikası Türkiye’de ilk defa hayata geçecek. Bu sertifikayla vatandaş bir daire yerine Park Maver 3 projesine yatırım ortağı olabilecek.
- ▶ Proje herkesin ortak olabileceği paylara bölünecek.
- ▶ Borsa İstanbul’da işlem görecektir senetler için Vakıf Yatırım aracılığıyla herhangi bir bankadan alım yapılabilecek.
- ▶ Bir pay senedinin belirlenecek meblağdan satın alınabileceği sistem, inşaatın yapım süresi olan 36 ay boyunca devam edecek.
- ▶ Bu süreçte projeden daire satın almak isteyenler, istedikleri dairenin pay miktarı kadar senedi toplayarak dairenin tek sahibi olabilecek.
- ▶ Satış Vaadi Sözleşmesi ile birlikte, daire borsa işlemlerinden çıkarılacak ve dairenin tapusu hemen sahibine teslim edilecek.
- ▶ Gayrimenkul sahibi olmayı düşünmeyenler ise, 36 ay boyunca diledikleri zaman pay senetlerini başka yatırımcılara devredebilecek.
- ▶ Proje sonunda inşa edilen gayrimenkuller açık artırma ile satılacak ve satış geliri pay sahiplerine payları oranında dağıtım yapılacak.



# GAYRİMENKUL SERTİFİKASINA 3 GÜNDE YAKLAŞIK 250 MİLYONLUK TALEP TOPLANDI

Sektöre yeni bir heyecan getiren gayrimenkul sertifikasına vatandaşın yoğun ilgi geldi. 3 günde toplanan talep yaklaşık 250 milyon lirayı buldu.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) önderliğinde, gayrimenkul sektörüne yeni bir heyecan getiren gayrimenkul sertifikası ihracında talep toplama süreci tamamlandı. Gayrimenkul sektörüne yeni bir finansman olarak kazandırılan gayrimenkul sertifikasına payla ev sahibi olmak isteyen vatandaşın yoğun talep yağdı. Makro İnşaat tarafından Başakşehir'de hayata geçirilecek Park Maveria 3 projesinde uygulanan ilk gayrimenkul sertifikası için pay bedelinin 42,5 lira, ihrac büyüklüğünün 143,2 milyon lira olduğu gayrimenkul sertifikasına 3 günde yaklaşık 250 milyon liralık talep geldi. Vakıf Yatırım'ın görev yaptığı proje için 27 finans kurumu TOKİ'ye aracı olmak için başvuruda bulundu. 6-7 Nisan tarihlerinde yapılması planlanan gong törenine Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan'ın katılması bekleniyor. Gayrimenkulün değerini kazanmak isteyen kurumsal yatırımcıların yanı sıra bireysel yatırımcıların da sertifikaya ilgisi büyüktü. Gayrimenkul sertifikasına en büyük ilgi ise Anadolu illerinden geldi. Özellikle ihracın ilk gününde Anadolu'dan talep alındı. Talep toplamanın son gününde devreye kurumsal yatırımcılar girdi.

## Piyasalar İvme Kazandı

Borsa İstanbul Yönetim Kurulu Başkanı Himmet Karadağ, uzun süredir hazırlandıkları modele bireysel yatırımcı ilgisinin maksimum düzeyde olduğunu söyledi. Sermaye piyasalarının uzun süredir beklediği ivmenin gayrimenkul sertifikaları ile sağlanacağına işaret eden Karadağ, sunuları anlattı: "Vakıf Yatırım'dan verilen bilgiye

göre, kurumsal yatırımcı tarafından çok ciddi talep var. Bizim sermaye piyasaları ile ilgili panellerimizde 70-80 kişi olurdu. Sertifikalarla ilgili yaptığımız son panelde salonda yer yoktu. Bireysel yatırımcıdan da kurumsal yatırımcıdan da çok ciddi talep var. Ben ilk sertifikada talebi karşılayabileceklerini düşünmüyorum. Yetişen alacak. Şu an telefonların tamamını cevaplayamıyorlar. Bu sermaye piyasalarında uzun süredir özlemle beklediğimiz gelişmeler... Eminim 239 milyon liranın çok üstünde bir talep gelecek."

## Borsadan Ev Nasıl Alınır?

- Satış başlamadan önce hangi dairenin kaç sertifika ile alınabileceği belirlenecek.
- Örneğin, "1 numaralı daire için sertifika miktarı 10 bin adettir" denilecek.
- Ev almak isteyen bu miktara göre sertifika toplayacak, almak istediği daire için başvuru yapacak.
- Aynı daireyi farklı kişiler almak isterse, başvuru önceliği esas alınacak.
- Proje tamamlandığında yeterli miktarda sertifika varsa tapu harcı ve KDV ödenip ev teslim alınacak.
- Ev alacak kadar sertifikası olmayanlar sertifikaya adedinin değerini alacak.
- Projedeki sertifikalı satış kotasında bulunan daireler açık artırma ile satılacak.
- Açık artırmadan elde edilen gelire sertifika sahiplerine paraları ödenmiş olacak.

# İnşaatçı Krediden Kurtuldu

Vakıfbank Grubu kuruluşu olan Vakıf Yatırım, TOKİ, SPK ve Borsa İstanbul ile birlikte geliştirdiği gayrimenkul sertifikası ile gayrimenkul sektörüne yeni bir bakış açısı getiriyor. Vatandaşın daha ucuz ve daha kolay konut yatırımı yapmasını sağlayacak sertifika modeli, inşaat firmalarına da ön finansman sağlayarak finansman maliyetini ortadan kaldırıyor. Bu model ile inşaat firmalarının banka kredilerinden kurtarıldığını söyleyen Vakıf Yatırım Genel Müdürü Kemal Şahin, "Diğer taraftan inşaat firması nakit akışını öngörülebilir ve sağlıklı bir hale getiriyor. Bu yolla firma peşin alım iskontolarından yararlanmak suretiyle inşaat maliyetini düşürecek" şeklinde konuştu.



"Sertifikanın amaçlarından biri de, bu yöntemle elde edilen iskontoyu yatırımcıya, vatandaşa yansıtarak daha ucuz konut almasını ya da konut yatırımı yapmasını sağlamak" diyen Vakıf Yatırım Genel Müdürü Kemal Şahin, "İnşaatçı firmaya diyoruz ki, bankaya vereceğin kredi faizini; diğer taraftan betoncuya, demirciye, fayansçıya tüm tedarikçilere ödeyeceğin vade farkını verme, peşin alım indirimlerinden yararlan. Buradan elde ettiğin avantajı da vatandaşa yansıt. Bu kısım sertifikanın daha ucuz gayrimenkul yatırımı yapmaya imkan vermesiyle ilgili. Bir de daha kolay yatırım yapmaya olanak sağlama yönü var" dedi.

## Mobil alım satım yapmak mümkün

Şahin, gayrimenkul fiyatlarının hızla yükselerek birçok vatandaşın alım gücünü geçtiğine dikkat çekerek, "Hepimizin sosyal donatıları olan, çocuklarımızın içinde rahatlıkla oynayabileceği alanları olan, güvenilir konutlarda yerlerde yaşama hakkı bulunuyor. Bu bir ihtiyaç. Aynı zamanda gayrimenkul ülkemizde çok rağbet edilen bir yatırım aracı.

Ülkemizin her yerinden, her bütçeye sahip vatandaşlarımıza tamamen organize bir piyasada işlem göreceği şekilde yatırım yapma imkânı sunuyoruz. Vatandaş bütçesi kadar yatırım yap-

bilir, kendi gelire göre kafasında bir ödeme planı yapar gibi sertifika biriktirebilir. Paraya ihtiyacı olduğunda kolaylıkla borsada satar. Tasarruf aracı olarak yatırım yapar. Evrak yok, vergi yok, beyanname yok. Sadece yeterli sertifikayı biriktirerek ev almak isteyenler tapu devrinde yüzde 1 KDV ve tapu harcı ödeyecektir.

## Daha güvenilir yatırım aracı

Sertifikanın genel olarak çok önemli bir hukuki koruma imtiyazına sahip olduğunu söyleyerek sözlerine devam eden Şahin, "7 Mart tarihinde ilgili tebliğde yayınlanan değişiklikle sertifikaya konu bağımsız bölümlerin, sertifika ihracından sağlanan fonların, kamu alacakları da dahil haczedilmesi, rehin alınması, ihtiyati tedbir kararı alınması engellendi. Bu hüküm özel sektörün yapacağı ihraçların önünü açan sertifikaya hukuki koruma alanı yaratan bir değişiklik oldu. Aynı şekilde ihraçtan toplanan fonlar inşaat ilerleme raporlarına göre firmaya aktarılacak. Bununla inşaatın tamamlanması bir anlamda güvence altına alınacak. Sertifikalar tamamen şeffaf ve organize bir piyasa olan borsada işlem görecektir. Projeye ilişkin tüm gelişmeler KAP'da yayınlanacak. Bu bakımdan yatırımcı topraktan projeye girerken çok daha güvenli imkânı sahip olacak" dedi.

# GAYRİMENKUL SERTİFİKASI

Gayrimenkul projesinin yatırımın başında küçük paylara bölünüp belli bir kısmının satın alınmasına imkân tanıyan gayrimenkul sertifikası ile konutta yeni dönem başlıyor. İşte yeni sistem hakkında bilmeniz gerekenler...

## Gayrimenkul sertifikası nedir?

Gayrimenkul projelerinin, herkesin ortak alabileceği küçük paylara bölünerek oluşturulan bir yatırım aracı. Başka bir deyişle evin tamamı yerine metrekare bazlı satın alınmasını sağlayan sistem.

## Gayrimenkul sertifikasının amacı nedir?

Bir daire alacak kadar birikimi olmayan fakat gayrimenkul yatırımı yapmak isteyen yatırımcıların yatırım ortak etmek. Örneğin 300 bin liralık bir ev için parası olmayan ancak 15 bin liralık bir birikimini konut sektöründe değerlendirmek isteyenler sertifika olarak yatırım yapabiliyor. Gayrimenkul sertifikasını nasıl satın alacağım? Bankanız vasıtasıyla talep toplama tarihlerinde (29-30-31 Mart) doğrudan alım yapılabilir. Sertifika alımı için ne kadarlık bütçe gerekli? Dilediğiniz ve bütçeniz kadar sertifika alabilir, projeye ve yatırıma aldığınız payınız kadar ortak olabilirsiniz.

## Türkiye'nin her tarafından yatırım yapabilir miyim?

Evet. Ankara'dan, İzmir'den, Trabzon'dan, Diyarbakır'dan, nerede yaşıyorsanız oradan yatırım yapabilirsiniz. Bu yeni finansal araç ile ilk olarak satışa sunulan konutlar İstanbul Başakşehir'de Makron İnşaat'ın Park Mavera 3 adlı projesinde yer alıyor.

## Sertifika ile nasıl ev alınır?

Projeden oturum amaçlı ev almak isteyen birinin 100 bin TL'lik birikimi olsun. Beğendiği dairenin ise 500 bin TL olduğunu varsayalım. Yatırımcı eksik kalan 400 bin TL'lik kısım için kredi kullanmak da, riske girmek de istemiyor. Yatırımcı elindeki 100 bin TL ile ilk gayrimenkul sertifikası alımını yaparak başlıyor. Borsadan sertifika almaya, seçtiği dairenin payını toplamaya devam

ediyor. Proje teslimine kadar, yani 3 yıl boyunca, beğendiği dairenin baştan ilan edilen payını toplayarak beğendiği dairenin sahibi olabiliyor.

## Sertifika nasıl nakde dönüştürülür?

Sertifika vadesinin sonunda konut yerine sertifikasını nakde dönüştürmek isteyenlere, ihraççı tarafından vade tarihinden önceki üç aylık borsa fiyatlarının ortalaması üzerinden geri alma sistemi getirildi. Borsa fiyatının bulunmaması ya da fiyatın sıhhatli olmadığı yönünde SPK veya Borsa'nın tespitinin bulunması halinde geri ödeme fiyatının gayrimenkulün piyasa fiyatından yapılması düzenlendi.

## Sertifikayı satmak için proje sonunu beklemek zorunda mıyım?

Hayır, isterseniz aldıktan hemen sonra Borsa İstanbul'da satabilir, isterseniz proje teslimine kadar yani 3 yıl bekleyebilirsiniz.

## TOKİ garantörlüğü var mı?

TOKİ gayrimenkul sertifikasını ihraç eden sıfatını taşır. İnşaatın taahhüt edilen süre ve kalitede tamamlanmasını garanti eder.

## Projenin gerçekleşmeme ihtimali olursa ne yapılabilir?

Projenin gerçekleşmemesi ihtimalini azaltmak ve sertifika sahiplerini korumak amacıyla yatırımcıların projenin geleceğiyle ilgili karar verici konumda olmalarına destek verildi. Bu durumda gayrimenkul sertifikalarını elinde bulunduran yatırımcıların Türk Ticaret Kanunu'ndaki genel kurul toplantılarına benzer şekilde "gayrimenkul sertifikası sahipleri toplantısı" yaparak ya projenin devamına karar vermeleri ya da projenin satılarak ihraççıya henüz ödenmeyen paralarla birlikte projenin satışından elde edilen paraların sertifika sahiplerine ödenmesi yönünde karar alma imkânı getirildi.

# HER İL İÇİN ÖZEL İMAR

# PLANI GELİYOR

Her il için özel imar yönetmeliği hazırladıklarını açıklayan Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhaseki, "Ankara'nın imar yönetmeliği ayrı olacak, Sivas'ın Artvin'in ayrı olacak" dedi.

Hürriyet'ten Murat Yılmaz'ın haberine göre, Ankara Gölbaşı'nda Mogan Gölü'nün dip temizliği çalışmalarıyla ilgili incelemelerde bulunan Bakan Özhaseki, "İmar yönetmeliklerini yeniden ele aldık. Eskiden tüm Türkiye'de geçerli olan bir imar yönetmeliği vardı. İstanbul'un imar yönetmeliği ile Siirt'in imar yönetmeliği aynıydı. Bu olamaz, doğru bir şey değil. İmarın değişmez kurallarını yazdık. Bütün illere gönderdik. Oradan gelecek özellikleri, dahil ettikleri detayları da alarak her ilin imar yönetmeliğini ayrı çıkaracağız. Ankara'nın imar yönetmeliği ayrı olacak Sivas'ın, Artvin'in ayrı olacak. Eski yönetmeliklerde bizi rahatsız eden yıllardır uygulandığında karşımıza çarpık bir yapılaşma olarak çıkan bir kaç husus vardı. Bunları da denetliyoruz, düzenliyoruz" dedi.

## Otoparka sıkı denetim

Birtakım da tedbirler de aldıklarına dikkat Özhaseki, şöyle devam etti: "Emsal dışı alanlar diye bir kavram vardı. 50-60 metrelik bir evde 60 metrelik de balkon yaptığını iddia ederek insanlar evi bir anda 120 metrekareye çıkarabiliyorlardı. Bunlara set geldi. Zorunluluk olarak bundan sonra 6'ncı ayın 30'undan itibaren başlayacak her daire için bir otopark zorunluluğu var. Her yerde bu mümkün olmayabilir. Bodrumda iki kat daha otopark yapıldığında emsalden saymayacağız. Bahçe mesafelerinin içinde otopark olarak düzenlendiğinde onları emsalden saymayacağız. Otopark yapılabilmesi için tüm tedbiri alıyoruz. Otopark işinde de sıkı bir denetim getiriyoruz."





# İMAR ANAYASASI DEĞİŞİYOR



Cumhurbaşkanı Erdoğan, bir konuşmasında "İstanbul'a çok yanlışlar yaptık. Ucube inşaatlar yaptık. Bu ucube inşaatlarla maalesef İstanbul'umuzun o güzelliğine bizler yanlışlık yaptık" demişti. İstanbul Zeytinburnu'nda inşa edilen 16/9 kuleleri de kentin tarihi silüetini bozduğu gerekçesiyle çok tartışılmıştı.

Erdoğan, 16/9 kulelerinin müteahhiti Mesut Toprak 'la ilgili olarak, "Sahibiyle konuştum. Tıraşlayın dedim. Ama hiçbir şey yapmadılar. O yüzden çok kırıldım, 5 yıldır konuşmuyorum" demişti. İşte Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğini sil baştan değiştirmeye hazırlanıyor. 1985 yılında yayımlanan ve birçok kez değişikliğe uğrayan yönetmeliğin yerini yeni yönetmelik alıyor. Hazırlanan yönetmelik taslağına göre İstanbul, Ankara gibi büyükşehirler başta olmak üzere imar planlarına aykırı şekilde yapılan yükseklik, yoğunluk artışları yeni dönemde mümkün olmayacak.

Türkiye genelinde imar planlarının temel ilkelere belirleyen çatı yönetmelikten sonra her şehir, yöresel özelliklerini dikkate alan kendi imar planını yapacak. Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhasseki yaptıkları değişikliği "Biz imarın değişmez kurallarını yazıyoruz, şehirlere göndereceğiz. Diyeceğiz ki, 'Siz de kendi şehrinizle ilgili hazırlayın bize geri gönderin.' Süre vereceğiz, sonra o gelenleri onaylayacağız. Her şehrin planı, imar yönetmeliği ayrı ayrı olacak. Sivas Şarkışla'nın imar planıyla İstanbul'ununki bir olmaz. Bitlis'teki imar planı yönetmeliğiyle İstanbul bir olmaz" sözleriyle duyurmuştu.

## Plan dışı kat çıkılamayacak

İşte imar planlarının 'anayasası' niteliğinde olacak Planlı Alanlar İmar Yönetmelik Taslağında yer alan dikkat çekici değişiklikler şöyle:

- Yeni yapılacak binalarda uygulama imar planında veya planda olmaması halinde Yönetmelikte gösterilen kat adedi veya bina yüksekliği

hiçbir şekilde aşılamayacak.

- Yine hiçbir koşulda hava mânia kriterleri aşılamayacak, planda veya planda belirtilmemişse Yönetmelikte belirtilen kat adedi, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle artırılamayacak. Bu suretle yapı yoğunluğu artırılamayacak.
- Yol, su ve elektrik olmadan bina yapılamayacak.
- Yerleşme alanlarında yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için yol, su, kanalizasyon, elektrik gibi teknik altyapı hizmetlerinin götürülmüş olması şartı aranacak.
- Kot 50 yıllık yağışa göre belirlenecek.
- İmar planlarında su taşkın alanlarında bina kotları, 50 yıllık yağış verisine göre belirlenecek.

## Yöresel mimari dikkate alınacak

İlgili idareler, yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallar getirmeye, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirecek.

## Her şehrin estetik komisyonu olacak

Her şehirde Mimari Estetik Komisyon kurulacak. Bu komisyon, şehrin yöresel mimarisine ilişkin tespitleri yapacak. Meydan, yol, kaldırım, tabela, kent mobilyaları ve benzeri düzenlemelerdeki usulleri belirleyecek. Yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar verecek.



## ŞUBATTA HER GÜN 5 BİN KONUT SATILDI

Konut seferberliği ile başlayan vade farkı ve fiyat avantajı, şubatta satışları hızlandırdı. Ocak ayında 4 bin 335 olan günlük ortalama satış, Şubatta 5 bin 73'e yükseldi.

Türkiye ekonomisinin lokomotifleri olan ve geçen yılın üçüncü çeyreğinde büyümesini sürdüren tek sektör konumunda bulunan gayrimenkulde, konut satışı, işgünü sayısının 20 güne düştüğü şubatta da artışını sürdürdü. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, şubatta konut satışı, geçen yıla göre yüzde 0,2 azalırken, bu yılın ocak ayına göre ise yüzde 6,4 artarak 101 bin 468 adede çıktı.

### Günlük Satış Artıyor

Bu yılın ocak ayında iş günü başına günde ortalama 4 bin 335 konut satılırken, şubatta bu rakam 5 bin 73'e yükseldi. Günlük ortalama konut satış sayısı, geçen yılın şubat ayında ise 4 bin 843 olarak gerçekleşmişti.

Emlak GYO liderliğinde şubat ayında başlatılan "240 ay vade, 0.75 kar payı" kampanyasının yanı sıra, bankaların da maliyetleri düşürmesi özellikle ipotekli konut satışlarını artırdı. İpotekli konut satışları, bu yılın ocak ayına göre yüzde 7,5, geçen yılın şubat ayına göre ise yüzde 27 artarak 38 bin 676 adede çıktı. 2016 yılının şubat ayında yüzde 29,9 olan ipotekli satışların toplam içindeki payı bu yılın aynı döneminde yüzde 38,1'e fırladı. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 247 konut satışı ile ilk sırada yer aldı. İpotekli satış payının en yüksek olduğu ilin yüzde 58,3 ile Artvin olduğu görüldü.

### İstanbul İlk Sırada

İstanbul 17 bin 783 konut satışıyla en yüksek



paya (yüzde 17,5) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 bin 274 konut satışıyla Ankara, 6 bin 290 konut satışıyla İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller ise 4 konutla Hakkâri, 7 konutla Ardahan ve 27 konutla Şırnak oldu.

### 45 Bin Konut İlk Kez Piyasada

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı, şubatta, ocak ayına göre yüzde 2,2 artarak 45 bin 215 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı yüzde 44,6 olarak belirlendi. İlk satışlarda İstanbul, 8 bin 514 konut satışıyla en yüksek paya (yüzde 18,8) sahip olurken, İstanbul'u 3 bin 948 konut satışıyla Ankara izledi.

## DAHA GÜÇLÜ TÜRKİYE İSTİKRARLA MÜMKÜN

Türkiye'nin son 15 yıl içinde büyük bir dönüşüm yaşadığını söyleyen Emlak Konut Genel Müdürü Murat Kurum, "Daha güçlü Türkiye istikrarla mümkün" diye konuştu.

Türkiye ve özellikle de İstanbul son yıllarda büyük bir değişim ve gelişim içerisinde bulunuyor. Bu dinamizmi ile birlikte büyüme hızı yavaşlayan dünya ekonomisinin parlayan yıldızı olarak öne çıkıyor. Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketi olan Emlak Konut GYO köklü geçmişinden aldığı kuvvet ile daha güçlü Türkiye için çalışmaya ve üretmeye devam ediyor. Türkiye'nin hem siyasi duruşu, hem uluslararası politikada oynadığı öncü rolü, hem de gelişen ekonomisi ile artık yükselen bir değer olduğunu kaydeden Emlak Konut GYO Genel Müdürü Murat Kurum inşaat ve gayrimenkul sektörünün son 15 yılda kat ettiği yola dair açıklamalarda bulundu.

### 15 Yılda Dönüştük

Türkiye'de yaşanan ekonomik ilerlemeler doğrultusunda son 15 yılda konut sektörünün vizyonunun da hızla değişim gösterdiğini söyleyen Murat Kurum, "Ülkenin bu istikrarlı büyüme tablosunun en önemli yansımaları inşaat sektöründe görülmekle birlikte bu büyümenin en önemli taşıyıcılarından biri de yine inşaat sektörü oldu. Türkiye inşaatçı Çin'den sonra dünyada ikinci konuma gelerek 100 milyar TL'nin çok üzerinde bir büyüklüğe erişti ve 1,5 milyondan fazla insana istihdam sağladı" diye konuştu. 2000'li yılların başında konut sektörünün gündeminde 100-150 konutluk küçük semt projelerinin yoğunlukta olduğunu anlatan Kurum, "1999 Marmara depremi ve 2001 ekonomik krizinin etkileri oluşturduğu belirsizlik ortamı inşaat sektöründe ciddi olumsuzluklara sebep oldu. 2002 seçimlerinin ardından güçlü bir şekilde tek başına kurulan hükümetle beraber oluşan istikrar ortamı Türkiye'de nitelikli konut ihtiyacını gündeme getirmeye başladı" diye konuştu. Öncü sektör olduk 15 yıl içerisinde bu dönüşüm ya-

şandığını anlatan Murat Kurum, "2002 yılındaki seçimlerden sonra Türk siyaset tarihine geçen yepyeni dönem ve ardından gelen siyasi istikrarın ekonomiye yansımaları neticesinde Türkiye büyük bir gelişim kaydetti" dedi. Bu süreçte Emlak Konut'un hızlı bir büyüme gerçekleştirdiğini anlatan Kurum, şöyle devam etti: "Türkiye'nin en büyük gayrimenkul ortaklığı haline geldi ve sektörümüzün içinde bulunduğu gelişim ve dönüşümün öncü aktörlerinden oldu. 64 yıllık köklü geçmişimizde her zaman milletimiz için var olduk, onlara değer projeleri hayata geçirdik. Milletimizden aldığımız güç ve destek ile her şeyin en değerlisini hak eden Türk Milleti için 15 Temmuz hain darbe girişimi sonrasında 'Ülkemizin Yarınlarına Güveniyoruz' ve devamında 2017 Ocak sonunda başlattığımız 'Güçlü Türkiye İçin Birlik Vakti' kampanyalarımız ile ülke ekonomisine ve sektörümüze bu ülkenin lokomotiflerinden biri olarak öncülük ettik."

### Anadolu'ya Açıldık

Murat Kurum, bu dönemdeki yatırımları sadece İstanbul, Ankara ve İzmir ile sınırlı tutmayıp Anadolu'nun da hem istihdam hem konut ihtiyacına yönelik Kocaeli, Nevşehir, Niğde, Denizli, Konya gibi şehirlere de taşıdıklarını belirtti. Kurum, "Devletimiz 2023 hedefiyle Avrasya Tüneli, Marmaray, Çanakkale Köprüsü, 3.Havalimanı, Yavuz Sultan Selim Köprüsü ve Osman Gazi Köprüsü gibi dünyanın da yakından takip ettiği dev projeler bir bir tamamlanırken Emlak Konut olarak bizler de 2023 yılında 250.000 bağımsız bölüm vizyonu ile çalışmalarımıza devam ediyoruz" diye konuştu.

## Emlak Konut GYO'dan Rekor Ciro

Emlak Konut GYO'nun 1 Şubat'ta başlattığı "Güçlü Türkiye İçin Birlik Vakti" kampanyasında 2 milyar 600 milyon ciro elde edilirken, ciro bazında bir önceki kampanyanın yüzde 30 üzerine çıktı.

Emlak Konut GYO, 15 Temmuz'daki darbe girişiminin ardından başlattığı TUFELİ Satış Kampanyası'nın sektörde yarattığı hareketlilik sonrası, Türkiye'nin geleceği ve ekonomisine olan güvenin bir göstergesi olarak bu ayın başında da "Güçlü Türkiye İçin Birlik Vakti" kampanyasını hayata geçirdi. "Güçlü Türkiye İçin Birlik Vakti" kampanyası kapsamında bir ayda 2 bin 300 konut satıldı, 2 milyar 600 milyon liralık da ciro elde edildi. Emlak Konut GYO'nun 15 Temmuz'dan sonra hayata geçirdiği "TUFELİ Satış Kampanyası"nda, bir ayda 2 bin 405 konut satılmış, yaklaşık 2 milyar lira da ciro elde edilmişti. Böylece, ilk bir

aylık dönemler kıyaslandığında "Güçlü Türkiye İçin Birlik Vakti" kampanyasında yüzde 30 daha fazla ciro yapılarak "TUFELİ Satış Kampanyası" geride bırakıldı.

Öte yandan, Emlak Konut, geçen yıl Ocakta 332 adet, Şubatta 424 adet, Martta 444 adet, Nisanda 451 adet ve Mayıs'ta 552 adet konut ile 5 ayda toplamda 2 bin 203 konut satışı gerçekleştirmişti. Emlak Konut'un "Güçlü Türkiye İçin Birlik Vakti" kampanyası kapsamında 1 ayda ulaştığı satış rakamları, geçen yılın ilk 5 ayındaki rakamları da geride bıraktı.

## Ankara Konutta Yüzde 60 Kâr Sağladı

'Kazanç garantili' birikim değerlendirme aracı olarak yerini sağlamlaştıran gayrimenkulde Ankaralı yatırımcılar son 3 yılda yüzde 60'a ulaşan kazançlar elde ettiler.

Döviz ve altın gibi yatırım araçlarındaki fiyat değişiklikleri ile artık yatırımın gayrimenkul üzerinde yapılması gerektiğini vurgulayan İTO Yatırım ortaklarından Özkan Özçelik, değeri gün geçtikçe katlanan konutların dövizden daha kazançlı bir yatırım aracı olduğunun altını çizdi. Doğru lokasyonda inşa edilen, kaliteli kurgusu olan ve farklı konut alternatifleriyle de alıcının hayalindeki eve ulaşmasını sağlayan projelerin hem oturma amaçlı alana, hem de yatırımcıya kazandırdığını kaydeden Özçelik, şunları söyledi:

"Alıcı, aldığı konutun kendini kısa sürede amorti etmesini, konutunun değerini teslimden sonra bile artırmayı bekliyor. Bu yüzden de tercihini ince eleyp sık dokuyarak yapıyor. Her ortamda, ekonomiyle ilgili her durumda kendine kazandıracak projelere yönelik dikkatli yatırımcı, doğru projeyi seçebiliyor. Birikimlerin konut üzerinde çok daha fazla



değerlenebileceği son aylarda daha fazla kendini gösterdi. Önümüzdeki dönemde de konut yatırımı değerini günden güne artıracak, hatta 2017 konuta yatırımın en uygun zamanı olacak.

## Buca Konutlarında Fırsat

İzmir Büyükşehir Belediyesi, Buca'da inşa ettiği konutların 23 dairesini daha ihale yoluyla satışa sunuyor.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, kentsel dönüşüm projelerinde değerlendirmek üzere inşa ettiği konutlardan ihtiyaç dışı olanlarını uygun fiyatla satmaya devam ediyor. Buca Tınaztepe mahallesi Yavuz Sultan Selim Caddesi üzerinde yapılan konutlardan 23'ünün daha satışı için ihaleye çıkılıyor. Geçtiğimiz Şubat ayında 52 daireyi yeni sahipleriyle buluşturan İzmir Büyükşehir Belediyesi, 112 metrekare alana sahip 3+1 dairelerin 167 bin ile 204 bin TL arasında satışa sunulacağı yeni ihale için son başvuru tarihini 8 Mart 2017 olarak belirledi.

**Önce ihaleye giriş belgesi alınacak**

Vatandaşlar, konut alanında oluşturulan tanıtım bürosundan hafta içi 09.30 - 12.30 ve 13.30 - 15.30 saatleri arasında bilgi alabilecek. Konutlardan almak isteyen vatandaşlar, ihale giriş belgelerini İzmir Büyükşehir Belediyesi Mesken Şube Müdürlüğü'nden temin edebilecekler. Şartname için konutların özelliğine göre satış bedeli üzerinden yüzde 3 oranında teminat bedelini ödemek gerekiyor.

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin geçtiğimiz Şubat ayında gerçekleştirdiği ihalede 52 daire sahibini bulmuştu. Açık artırma usulü satılan 52 daireyi almak için 201 vatandaş fiyat vermiş, belediye bu satıştan 11 milyon TL gelir elde etmişti.

## Gediz'de İnşaat Sürüyor

Kütahya'nın Gediz İlçesi'nde, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Gediz Belediyesi işbirliği ile Ergenekon ve Salur mahallelerinde inşaatına başlanan 357 konut ve büfe yapımı ile altyapı ve çevre düzenleme işi devam ediyor.

Gediz Belediye Başkanı Mehmed AK Partili Ali Saraoğlu, 27 Eylül 2016'da temeli atılan ve ilçede 357 vatandaşı ev sahibi yapacak olan 4'üncü Etap TOKİ Konutları projesinin hızla devam ettiğini belirtti. TOKİ-Gediz Belediyesi işbirliği ile 4'üncü kez yapılan toplu konutlarla ilçenin büyümesini sürdürdüğünü söyledi. Başkan Saraoğlu, "Proje kapsamında ilçemize 357 konut, 1 büfe kazandırılacaktır. 3+1 konutların 4 blok duvar imalatı bitirilerek 3 bloğun çatıları kapatıldı, son blokta çatı kapatma işi tamamlanma aşamasındadır. Sıva imalatlarına başlandı. 2+1 konutların tamamının temel betonu atılmış olup, yüzde 60 bölümünün kaba inşaatı tamamlanarak yükselen bloklarda duvar imalatı başlamıştır. Tünel-kalıp yöntemi ile yapımları gerçekleştirilen binalar depreme dayanıklı olarak imal edilmekte olup, her aşamada kalite

kontrolü yapılmaktadır" dedi.





## “Doğru Fiyatla Her Daire Satılır”

Gayrimenkul projesi geliştiren inşaat şirketlerinin satış ve pazarlama süreçlerinin yönetimini üstlenen Prime Property Gayrimenkul Danışmanlığı Kurucu Ortağı Fırat Sezginsoy: “Kilit faktör fiyat politikası”



Prime Property Gayrimenkul Danışmanlığı Kurucu Ortağı Fırat Sezginsoy, satılmayacak gayrimenkul olmadığını, ancak sektörde yanlış fiyatlandırmanın sıklıkla görüldüğünü kaydediyor. Sezginsoy, doğru lokasyonda, doğru hedef kitleye göre yapılmış, fiyatı doğru konulmuş her dairenin satışının mümkün olduğunu belirtiyor.

Yatırım yaparken dikkat! Sezginsoy, konut sahibi olmak isteyen kesimlere ve yatırımcılara bazı tavsiyelerde bulunuyor: “Alıcılara iki tavsiyem var. Gayrimenkul sektörü her ne kadar kazançlı olsa da mutlaka bütçelerine göre hareket etmeleri gerekiyor. Bütçelerini aşmama ya dikkat etmelidir. Bununla birlikte, her gayrimenkul alımının aslında geleceğe yönelik bir yatırım, hatta belki de hayatlarının en önemli yatırımı olduğunu unutmamalıdır. Değerlenme potansiyeli yüksek, nakite dönmesi nispeten kolay ürün almaya dikkat etmek gerekiyor.”

Yatırımcıların ise bölgenin potansiyel gelişimi ve kira değerine özellikle dikkat etmeleri gerektiğini dile getiren Sezginsoy, şunları kaydediyor: “Gayrimenkul almadan önce yatırımcıların kendilerine şu soruyu sormaları gerekiyor: Yatırım amaçım nedir? Kira getirisi mi, potansiyel artışı mı, muadillerine göre fiyatı mı, gelecekte yaşayabileceği yer mi? Buna göre farklı yatırım alternatifleri elenerek en doğru kararı almak mümkün olacaktır.”

## İnşaat Sektörü 2017'de Yüzde 5 Büyüyecek

Yapı-Endüstri Merkezi (YEM) tarafından açıklanan Türk Yapı Sektörü Raporu 2016'ya göre, yaklaşık 2 milyon kişinin istihdam edildiği inşaat sektöründe 2017 yılında devam eden projeler ile birlikte yüzde 5 büyüme kaydedileceği öngörülüyor. Ayrıca bu yıl inşaat malzemeleri ihracatının da 16-16,5 milyar dolar arasında gerçekleşmesi bekleniyor.

Rapora göre 2017 yılında, 2016 yılına göre çok daha iyi bir yıl geçirecek olan inşaat sektörü, belirsizliğin hakim olduğu 2017 yılında toparlanacak. Ekonomist-Yazar Mahfi Eğilmez'in değerlendirmesine göre, bu yıl kamu kesiminde yatırımların artabileceği, inşaat yapı malzemeleri pazarında canlanma olabileceği dolayısıyla inşaat sektörünün 2016 yılına göre çok daha iyi bir yıl geçireceği öngörülüyor.

## Tapu Harçlarında İndirim

Tapu işlemleri üzerinden binde 20 oranında alınan tapu harcı, konut ve işyerleri için 30 Eylül'e kadar binde 15 olarak uygulanacak.

hizmet sözleşmeleri ile yapı denetimi hizmet sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanacak.

Konuya ilişkin Bakanlar Kurulu kararı, Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Buna göre, bankalar ve finansman şirketleri dışında, Türkiye'de yerleşik kişilerin yurt dışından sağladıkları Türk lirası kredilerde (fiduciary işlemler hariç) Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu kesintisi oranı, ortalama vadesi bir yıla kadar olanlarda yüzde 1, bir yıl ve üzeri olanlarda yüzde 0 olarak belirlendi. Kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri ve bu sözleşmeler kapsamında yapı müteahhitleri ile alt yükleniciler arasında düzenlenen inşaat taahhüt sözleşmeleri, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı inşaat işlerine ilişkin danışmanlık

Gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden devir eden ve devir alan için ayrı ayrı binde 20 olarak alınan tapu harcı, konut ve iş yerlerinde 30 Eylül 2017 tarihine kadar binde 15 oranında tahsil edilecek.

Tapu harçlarındaki yeni düzenlemeyle ilgili emlak sektöründen çeşitli görüşler geldi.

## Tarihi Kampanya Stokları Eritti

Konutta 1 Şubat'ta başlayan 20 yıl (240 ay) vadeli kampanya, stokları bir ayda hızla eritti. REIDIN ve GYODER tarafından İş Bankası desteği ile hazırlanan 'Yeni Konut Fiyat Endeksi'nin Şubat 2017 verilerine göre, stok erime hızı or-

talama yüzde 2'lerden yüzde 6,5'e geldi ve son 16 ayın en hızlı stok erimesi yaşandı. GYODER Başkanı Aziz Torun, tarihi kampanyanın etkisinin görüldüğünü vurguladı.



## TÜRKİYE MIPIM'DE GÖVDE GÖSTERİSİ YAPTI

14-17 Mart tarihleri arasında Fransa Cannes'de 90 ülkenin en iddialı gayrimenkul yatırımcıları, fonları ve yatırım çekmede iddialı şehirlerinin katılımıyla gerçekleştirilen MIPIM 2017'de Türkiye gövde gösterisi yaptı.



MIPIM 2017'ye Türkiye'den 600'e yakın kişi ve 250 kuruluşun yanı sıra Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhasseki de katıldı. Türkiye'den İstanbul, Antalya, Balıkesir, Hatay, Eskişehir ve Kocaeli'nin yanı sıra Beyoğlu'nun da yer aldığı fuarda Türkiye'nin temsil edildiği 1.800 metrekarelik alandaki projeler kadar etkinlikler de uluslararası yatırımcı için çekim merkezi oldu.

Alkaş'ın Türkiye temsilciliğini yaptığı dünyanın en büyük ve en önemli gayrimenkul fuarı MIPIM 2017, hedeflendiği gibi Türkiye'nin gövde gösterisine sahne oldu. 14-17 Mart tarihleri arasında Fransa Cannes'de 90 ülkenin en iddialı gayrimenkul yatırımcıları, fonları ve yatırım çekmede iddialı şehirlerinin katılımıyla 28'inci defa gerçekleştirilen MIPIM'de Türkiye, 600'e yakın kişi ve 250 kuruluşla temsil edildi. Türkiye'nin Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhasseki'nin katılımıyla bakanlık düzeyinde temsil edildiği fuarda Bakan Özhasseki'nin sektöre daha güçlü bir şekilde destek olunacağı mesajı kadar MIPIM gibi bir fuarda yer alan Türk projelerinden büyük bir mutluluk duyduğu mesajı da dikkat çekti.

Cannes'da 19.000 metrekarelik alanda gerçekleştirilen MIPIM 2017'de Türkiye, 1.800 metrekarelik alanda temsil edilirken, bu büyük alanda gayrimenkul şirketleri ve mimarlar kadar şehirlerin sadece Türkiye çapında değil, dünya çapında iddialı projeleri dünya yatırımcılarının ve profesyonellerinin büyük ilgisine sahne oldu. Paris ve Londra çadırları arasında 685 metrekarelik çadırda temsil edilen İstanbul'un yanı sıra Antalya, Balıkesir, Eskişehir, Hatay ve Kocaeli; uluslararası yatırımcılar açısından tam anlamıyla bir çekim merkezi oldu. Diğer yandan, fuarda 35 firma ve 47 proje ile yer alan Beyoğlu da bu ilginin merkezinde yer alan isimlerden biri oldu.

MIPIM 2017'ye damgasını vuran gelişmelerden bir diğeri ise uluslararası yatırımcıların da davetli olduğu etkinlikler oldu. 14 Mart 2017'de Türkiye Resmi Açılışının yapıldığı MIPIM 2017'de, Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhasseki'nin açılış konuşmasını yaptığı "Türkiye Yabancı Yatırımcı İçin Neden Cazip Bir Ülke" isimli panel, sadece ulusal değil uluslararası yatırımcıların büyük ilgisiyle karşılaştı.

## TOKİ 7 YILDA 425 BİN KONUT ÜRETECEK

7 yıl içinde yaklaşık 425 bin konut üreteceklerini söyleyen TOKİ Başkanı Turan, 2017 yılında 65 bin yeni konut ihale edeceklerini açıkladı.

Uludağ Ekonomi Zirvesi'ne katılan Turan yaptığı açıklamada, 2016 yılında yakın coğrafyada yaşanan gelişmeler ve Türkiye'de ortaya çıkan koşullar ile terör olaylarının gayrimenkul sektörünü etkilediğini söyledi.

Turan, bütün olumsuzluklara rağmen temkinli bir büyüme yakalandığını, konut sektöründe de beklentilerin üzerinde rekor düzeyde satışlar gerçekleştirildiğini belirterek, "Düşen faiz oranları ve TOKİ olarak iştirak şirketlerimizle destek verdiğimiz kampanyaların da etkisiyle konut satışları özellikle 2016'nın son döneminde ivme kazanarak özel ve kamu iş birliğinde 1 milyon 340 bini aştı." diye konuştu.

Türkiye'de geçen yıl toplam inşaat harcamalarının büyüklüğünün yaklaşık 450 milyar lirayı bulduğunu kaydeden Turan, sektörün milli gelir içindeki payının yüzde 8,9'a, bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payının da yüzde 30'lara yaklaştığını aktardı. '2017 yılında 65 bin yeni konut ihale edeceğiz'

Bu büyümenin 2017 ve sonraki yıllarda da süreceğini düşündüğünü ifade eden Turan, Türkiye'de bu konuda büyük bir potansiyelin olduğunu vurgulayarak, şöyle devam etti:

"2017'de dünyada inşaat harcamalarının yaklaşık 10,43 trilyon dolar olacağı tahmin edilmektedir. Dünya inşaat malzeme pazarının da yaklaşık yüzde 4 büyümesi öngörülmektedir. Türkiye'deki inşaat malzeme pazarı da reel olarak yüzde 6-7 büyüyüp 335 milyara ulaşacağı tahmin edilmektedir. TOKİ olarak 2017 yılında 65 bin yeni konut ihale edeceğiz. 2016 yılında da 64 bin konut ihale ettik. Geçtiğimiz yıl Türkiye'de 986 bin konuta yapı ruhsatı verildi, 750 bin konut yapı kullanma izin belgesi aldı. Yani Türkiye'de 10 yıl önce yılda 326 bin konut üretilirken bugün bu rakam ikiye katlanarak 750 bine çıktı ayrıca 6 milyonun üzerinde konutun zaman içinde yenilenmesi gerekiyor. Bu şu demektir; sektörün önünde kentsel dönüşüm kaynaklı büyük bir yatırım ekonomisi duruyor. Türkiye'de gayrimenkul sektörün geleceği parlaktır ve önünde büyük bir derinlik vardır. Yeter ki sektörde görev alan paydaşlar, nitelikli projeler geliştirebilsin." 7 yılda 425 bin konut

Turan, yeni dönemde nitelikli ve kaliteli projelerin her zaman ilgi odağı olacağına dikkati çekerek, "Türkiye'nin yılda 700-800 bin konut üretmesi gerekiyor. Hükümetimizin hedefleri doğrultusunda ayrıca konut dışı inşaat faaliyetleri de büyük bir hızla devam ediyor. Türkiye'nin 2023 hedefi var. Bu çerçevede büyük yatırımlar yapılıyor. TOKİ olarak önümüzdeki 7 yıl içinde yaklaşık 425 bin konut üreteceğiz. Ayrıca kentsel dönüşüm ve yenileme kaynaklı konut üretimi önümüzdeki yılların da gündeminde olacaktır. Özel sektörün bu konuya daha fazla gireceğini düşünüyorum." ifadelerini kullandı.

Devletin bütçesinden kaynak kullanmadan konut ve proje üretiminin özellikle gelişmekte olan ülkelerde büyük bir umut olduğunu vurgulayan Turan, sözlerini şöyle sürdürdü:

"Birçok ülkeden konut yapım talebi gelmektedir. Biz TOKİ olarak ancak bu taleplere bilgi aktarımı şeklinde yardımcı olabiliyoruz fakat hedefimiz, Türk özel sektörünü buralarda proje üretir hale getirebilmektir. Özel sektör yurt içinde olduğu gibi yurt dışına da çok önemli projeler üretmektedir. Rusya'da, Türkmenistan'da, Kazakistan'da, Irak'ta ve 107 ülkede çok başarılı projeler geliştirdiklerini biliyoruz ayrıca Türk firmaları dünyadaki en büyük 250 firmanın arasında önemli bir yer teşkil etmektedir." 'İlk üç ayda 20 bin konut ihalesi oldu'

Turan, TOKİ olarak 2017 yılında sosyal konut üretimine devam edeceklerini dile getirerek, şunları kaydetti:

"Bizim kuruluş amacımız budur. Bu yıl 65 bin konut ihale edeceğiz. Üç ay içinde yaklaşık 20 bin konut ihale sürecine girdi. Bunların büyük bir kısmı ihale edildi, bir kısmı da ihale aşamasındadır ayrıca kentsel dönüşüm projeleri de TOKİ'nin birinci önceliği arasındadır. TOKİ olarak 14 yılda yaklaşık 775 bin konut rakamına ulaştık. Yani yılda ortalama 45-50 bin konut ürettik fakat geçtiğimiz yıl ortalamaların oldukça üstüne çıktık ve 64 bin konutu ihale ettik. Bu yılki hedefimiz de 65 binin üzerine çıkmaktır. Geçtiğimiz yıl ihale ettiğimiz konutların yüzde 95'i sosyal konuttur. Bu yılki konutlar da benzer olacaktır."



# Özhaseki: 'Taksim 360 İftihar Vesilemiz'

Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhaseki, Beyoğlu Belediye Başkanı Ahmet Misbah Demircan'ın ev sahipliğinde gerçekleştirilen ziyaretinde Beyoğlu'ndaki gayrimenkul yatırımlarını yerinde inceleyerek bölgedeki kentsel dönüşüm projeleri hakkında önemli açıklamalar yaptı.



Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhaseki, bugün (9 Mart Perşembe) Türkiye'de kamu kaynağı kullanılmadan ilk defa kamu- özel sektör ortaklığında hayata geçirilen, Taksim 360 (Tarlabaşı) yenileme projesi ile restorasyonu tamamlanarak yenilenen tarihi "Emek Sineması"nda incelemelerde bulundu. Beyoğlu Belediye Başkanı Ahmet Misbah Demircan'ın ev sahipliğinde gerçekleşen ziyarette Bakan Özhaseki, İstanbul'un çehresini değiştirecek Türkiye'nin vitrin projeleri; Okmeydanı, Söğütözü- Ornektepe, Galataport, Piyalepaşa İstanbul ve Haliçport projeleri hakkında Başkan Demircan'dan bilgi aldı.

**"Böyle güzel projeler her zaman bizim iftihar vesilemiz"**

Taksim 360 proje alanından gündeme ve bölgedeki kentsel dönüşümler hakkında önemli açıklamalarda bulunan Bakan Özhaseki, "Bu-

rada çok güzel bir projenin başındayız. Doğru düşünülmüş, doğru planlanmış, sonra doğru hareket edilerek uzun emekler verilmiş bir projenin başındayız. Türkiye'de kentsel dönüşüm birçok alanda yapılıyor, yapılması da gerekli. Böyle güzel projeler her zaman bizim iftihar vesilemiz olur. Emek veren Beyoğlu Belediye Başkanımızı ve Çalık Grubunu tebrik ediyorum. Ellerine sağlık. Yerinde ve aslına uygun olarak bir dönüşüm yapılıyor. Vatandaş başka yere taşınmadan dönüşüm yapılıyor. Herkesin tek tek rızası yapılarak yapılıyor. Ortaya çıkan şu görüntü de bu makette gördüğümüz gibi ortaya çıkacağı için hepimizin iftihar edeceği bir manzara oluyor. İnşallah bundan sonra da İstanbul'da doğru dönüşümler devam eder diye temennide bulunuyoruz. Zaten yeni yasa hazırlıklarını da yapıyoruz. Yeni yasayla bir taraftan kentsel dönüşümü hızlandırırken bir taraftan da sıkıntıları giderecek bir sürü çö-

züm getirilecek. Gelecek sene çok hızlı bir şekilde gerek İstanbul'da gerekse Anadolu'da birçok yerde bu işlere başlayacağız. Bu bir gereklilik, bir zorunluluktur. Bu yaptıklarımızı bir taraftan yenileme bir taraftan da depreme hazırlık olarak görebilirsiniz. Güzel bir proje. Ben tekrardan Sayın Başkanımızı ve Çalık Grubunu tebrik ediyorum." dedi.

## Türkiye'nin en büyük dönüşüm projeleri Beyoğlu'nda hayat buluyor

Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhaseki'ye Beyoğlu'ndaki kentsel dönüşümüne dair bilgiler veren Beyoğlu Belediye Başkanı Ahmet Misbah Demircan, 2004 yılında Sayın Cumhurbaşkanımız Recep Tayyip Erdoğan'ın Tarlabası için bizzat vermiş olduğu talimat sonrası bölgedeki değişimin başladığını söyleyerek, "Ülkemizin en prestijli ve değerli projeleri, en büyük kentsel dönüşüm projeleri Beyoğlu'nda hayat buluyor. Projelerimizin hepsinde esas ilkimiz; Beyoğlu'nu Beyoğlu yapan bu ruhu yaşatmak, eskiyi koruyarak, konfor ve fonksiyonellik eklemektir. Taksim 360 projesi de bu doğrultuda hayata geçiriliyor. Buradaki maliklerin yüzde 50 gibi önemli bir oranı dönüşümden önceki mülk sahiplerinden oluşmaktadır. Bu nedenle yerinde dönüşüm adına da çok önemli bir örnek teşkil ediyor." ifadelerini kullandı.

## Hedef 2019'da bu projeyi kullanıma açmak

Başkan Demircan, dönüşüm yapılan bölgede bulunan 278 binanın küçük küçük parsellerden oluştuğunun da altını çizerek, "Altında 5, 6 kat otoparkı olan, 9 yapı adasına işi dönüştüren, işin ruhunu ve binaların cephelerini koruyan, içten tevhide yapan bir anlayışla, Beyoğlu'na yeni bir hayat verme düşüncesiyle yola çıktık. 2007'de Çalık Gayrimenkul bize partner oldu. O günden bu güne 500'e yakın malikimize konuşuldu. 3/2'si ile hemen anlaşıldı. 3/1'i ile anlaşma da kamulaştırma olarak yapıldı. Onun da sebebi orta da olmayan malikler ve bölünmüş mülkiyetlerden kaynaklanıyordu. Sonuçta bu hukuki süreç tamamlandıktan sonra projelerimiz restorasyon olarak ortaya kondu. Bölgede bütün adalar ruhsatlandırıldı ve inşaat başladı. Şu anda inşaat kaba olarak bitti ve bölgede bütün çalışmalar sürüyor. Bu yıl içerisinde ilk parçalar bir aşamaya gelecek. Hedef 2019'da bu projeyi bu haliyle kullanıma açmak. Proje tamamlandığında Beyoğlu'na yeni bir soluk ve zenginlik

getirecek." şeklinde konuştu.

## Tarlabaşı / Taksim 360'ın yatırım bedeli 500 Milyon Dolar

Tarlabaşı / Taksim 360 Kentsel Yenileme Projesi, Beyoğlu Belediyesi önderliğinde Çalık Holding işbirliği Gap İnşaat ve Çalık Gayrimenkul tarafından hayata geçiriliyor. Türkiye'nin kamu-özel sektör işbirliğinde gerçekleştirilen ilk ve en büyük kentsel yenileme projesi olan Tarlabası / Taksim 360'ın yatırım bedeli 500 Milyon Dolar olup, proje 18. Uluslararası Gayrimenkul ödülleri Avrupa'nın "En İyi Kentsel Yenileme Projesi" unvanını almıştır.

Projede iç mekanlarda alışveriş merkezleri, konutlar, butik otel ve pansiyonlar yer almakla birlikte alan genelinde fonksiyonlar % 52 konut alanı, % 12 ticaret, % 17 turizm ve % 14 ofis alanından oluşuyor. Tüm konutlar için yeraltı otoparkları ve sosyal faaliyetin yoğunlaşacağı yaya alanları yaratılıyor. 2007 yılında başlayan projede 20 bin metrekarelik alan üzerindeki 9 adada, rezidans, ofis, konut ve ticari üniteler dahil olmak üzere 952 ünite bulunuyor.

Tarlabaşı 360 Ofis Blokları 2017 ilk yarısında teslim edilecek olup, yeni rezidans ve ofis blokları olan Taksim 360'ın ise geçtiğimiz Eylül ayında Dubai Cityscape'de uluslararası lansmanı yapıldı.

## Emek Sineması dönemin mimarisine uygun olarak renove edildi

Beyoğlu'nu Beyoğlu yapan en önemli kriterlerden biri sosyal ve kültürel aurdur. Bu anlamdaki en iyi örneklerinden biri Grand Pera olarak öne çıkmaktadır. Beyoğlu'nda, İstiklal Caddesi'nin kalbinde yer alan Grand Pera; kültür, sanat, eğlence, moda ve gastronominin hizmetine sunulan yeni nesil bir yaşam merkezi.

Grand Pera, tarihi Cercle d'Orient binası, 1.250 m<sup>2</sup>'lik fuaye alanına sahip 600 kişilik Emek Sineması, toplam 800 kişilik 8 sinema salonu ve 1.400 kişiye ulaşan seyirci kapasitesiyle, İstanbul ve Türkiye'nin cazibe merkezlerinden biri konumunda bulunuyor. Grand Pera projesi kapsamında, tüm resmi kurum ve kuruluşların bilgi, izin ve onayları dahilinde, iç bezemeleri renove edilerek, inşa edildiği dönemin mimari özelliklerine uygun şekilde yeni mekânına taşınan Emek Sineması, sinemaseverlerle yeniden buluştu.



# Kentsel Dönüşüm Sürecinde Neler Yaşanıyor?

7 milyonu aşkın riskli yapısı olan Türkiye için kentsel dönüşüm öncelikli çözüm bekleyen konulardan biri. 2012'de başlayan dönüşüm süreci bugüne kadar istenen hızla gitmese de bundan sonrası için hedef büyük. Yılda 500 bin konutun yenilenmesi hedefleniyor. Peki kentsel dönüşüm sürecinde neler yaşanıyor?



Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhaseki geçtiğimiz haftalarda açıkladı; her yıl 250 bini İstanbul'da olmak üzere 500 bin konutun kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi hedefleniyor. Yine bakanın açıklamalarına göre 2012'de kentsel dönüşüm yasası çıksa da çalışmalar istenen hızda ilerlemedi. Bakan aradan geçen 5 yılda 965 bin konutun dönüşüm kapsamına alındığını, bunun yeterli olmadığını söyledi ve bu tablonun değişip sürecin hızlanacağına dikkat çekti.

**Kentsel Dönüşüm Sürecinde Neler Yaşanıyor?** Hürriyet'ten Gülistan Alagöz'ün haberine göre, yapılan yönetmelik değişiklikleri ile riskli alan ilanı ve yıkım çalışmalarının önü açılıyor. Hatta iflas eden ya da projesini tamamlayacak maddi

gücü olmayan firmaların projelerine ortak oluyor. Son olarak evini kendi dönüştürmek isteyenlere kredi vereceğini de açıklandı. Tüm bu hamleler bize gösteriyor ki sağlıksız yapı stokunun yenilenmesi süreci hızlanacak. Kamu çıkardığı yönetmelik ve attığı adımlarla büyük dönüşüme hazırlanıyor, peki ya vatandaş. Riskli bir evde oturan vatandaş kentsel dönüşüme nasıl dahil olacağını ve neler yapacağını biliyor mu? Hangi firmalara güvenilir, müteahhitle anlaşmadan dönüşüm mümkün mü, riskli yapı raporu nasıl alınır, bina nasıl yıkılır... Gayrimenkul Hukuku Derneği Başkanı Avukat Ali Güvenç Kiraz, adım adım bu süreci anlattı.

## Ön hazırlık süreci

Kentsel dönüşüm süreci tespit, yıkım uygula-

ma olarak 3 aşamada tanımlansa da işin kilit noktası ön hazırlıkta. Yani dönüşüm çalışmaları başlamadan önce siz sürece hakim olmalısınız. Haklarınızı bilmeniz, taleplerinizi belirlemek için oldukça önemli. Evini kentsel dönüşüme sokacak vatandaş için ön hazırlık 2 aşamalı diyebiliriz. İlki durum tespiti. Yani tapunuza bakıp bir sorun var mı incelemeli, belediyeye gidip imar durumu hakkında bilgi almalısınız. Kaçak kat ya da plan değişikliği gibi durumlar varsa bunu evinizi yıkmadan öğrenmeniz fayda var. Mesela binanız 10 katlı, plan değişmiş 8 kata düşmüş. Ama siz bunu bilmeden yıkıma girdiyerseniz işi tamamlamanız oldukça güç. İkinci aşama ise müteahhit seçimi. Ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmaları ağırlıklı olarak müteahhit firmalarla yapılan kat karşılığı anlaşma üzerinden ilerliyor.

Arsa sahipleri bir firma seçiyor, pazarlık yapıyor. Firma da hak sahiplerine verdikleri pay dışında kendilerine kalan bölümü satarak işi finanse ediyor. İnşaat şirketleri ile yapacağınız kat karşılığı inşaat sözleşmeleri tek taraflı feshi mümkün olmayan ve mahkeme tarafından feshi mümkün sözleşmeler. Sözleşme imzalandıktan sonra müteahhitten vazgeçmek kolay olmadığı için ince eleyip sık dokumalısınız. Evinizin olduğu bölgenin değerine, imar koşullarına göre bir paylaşım yapacaksınız. İstanbul'da Fikirtepe'de bir arsa sahibi yüzde 55 oran isterken, Bağdat Caddesi'nde bu oran yüzde 70'leri aşıyor.

Ancak burada alacağınız oran kadar ortaya çıkacak değer de önemli. Size 5,10 metrekare fazla ev öneren bir firma o işi hiç bitiremeyecek bir firma da olabilir. Bu nedenle müteahhitin yeterliliği, sermayesi, geçmiş projeleri, kredibilitesi ve verebileceği teminatlar son derece önemli. Yaptığınız anlaşmada cezai şartların tek taraf lehine fazlaca olmamasına dikkat edin. İnşaata başlaması ve teslim sürelerini doğru belirleyin. O süreçte evinizi bırakıp kiracı olacağınızı unutmamakta fayda var. Geç teslim halinde mutlaka cezai şart ve hak mahrumiyeti bedeli talep edin. Bir de teknik şartnamede hangi model ürün kullanılacağını belirlemek gerek. Kentsel dönüşüm çalışmaları tamamlanıp evler teslim edildikte

sorunlar arttı. Firma sözleşmede 'A marka ya da muadili' diyor. A marka klima 2 bin lira ama firma muadili diyerek yerine 400 liralık ürün takıyor. Bu sorun hem evlerin içinde hem de yapı malzemelerinde yaşanıyor. Bu nedenle malzeme ve kalitede 'net tanım' yapılmalı.

## Riskli yapı tespiti

Yapınızı yıkılıp yenisinin yapılması için elinizde bir riskli yapı raporu olmalı. Peki bu rapor nasıl alınır? Çevre ve Şehircilik Bakanlığında lisans almış kuruluşlar tarafından taşınmaza gelinerek karot alınması ve test edilmesi ile süreç başlar. Karot alımı sonrasında tahmini 1-2 ay süre sonunda rapor İstanbul için ilçe belediyelerine bildirilir. İlçe belediyesi tarafından rapor ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir ve riskli yapı şerhi işlenir. Sonrasında Tapu Sicil Müdürlüğü'nün riskli yapı yazıları tüm maliklerin kanuni ikametgah adreslerine gönderilir ve 15 günlük itiraz süresi başlar. Eğer yapınızın riskli olmadığı halde dönüşüme sokulduğunu düşünüyorsanız bu süreyi kaçırmayın. Maliklerden herhangi birisi tarafından 15 günlük sürede itiraz olmaması halinde riskli yapı kararı kesinleşir. İtiraz olması halinde ise Bakanlık İtiraz Komisyonu konuyu 2 ila 4 ay sürede karar bağlar.

## Tahliye ve yıkım

Riskli yapı tespiti kesinleştikten sonra tahliye süreci ilçe belediye başkanlığı tarafından yürütülüyor. Tüm maliklere birincisi en az 60 gün ikincisi de en fazla 30 günü geçmeyecek tahliye yazılarının yazılması ve bu yazıların tüm maliklere tebliği tarihinden sonra 60 ve 30 günlük sürelerin başlayacağını bilmesi gerekir. Süre de en son malike yapılacak tebligat ile başlar. Ev sahibi gibi kiracılara da tahliye sürelerinin bildirilmesi zorunlu. Geçtiğimiz aylarda kentsel dönüşümde yapılan yönetmelik değişikliği ile yıkım süreci de hızlandı. Yeni yasayla birlikte tahliye süreleri sonunda elektrik, su, doğalgaz hizmetlerinin durdurulması zorunlu hale getirildi. Tahliye süresi sonunda yıktırılmayan binalar ile ilgili artık maliklerin anlaşması da beklenmeyecek. Kolluk kuvvetleri desteğiyle mülki amirler tarafından yıkım sağlanacak. Bu durumda, yıkım masrafını

yine malikler ödeyecek. Yani artık anlaşma sağlanamasa bile binanın riskli olduğu tespit edilmişse yıkım yapılacak.

#### Çoğunluk ne derse o

Kentsel dönüşümüne konu olan binada arsa sahibi ve firma arasında yüzde 100 anlaşma sağlandıysa 6306 prosedüre uygun toplantı yapılması gerekmiyor. Ancak yüzde 100 anlaşma yoksa toplantı şart. İlk adımda SPK Lisanslı bir değerlendirme şirketinden rapor alınması gerekiyor. Tüm arsa payı sahipleri bina ortak karar protokolünün düzenleneceği arsa sahipler toplantısına davet edilir. Riskli yapı ilan edilen taşınmaz için yapılacak olan genel kurulda ise divan heyeti seçilir, şirketlerin verdiği teklifler sunulur. Teklifler ve değerlendirme raporu okunduktan sonra oy birliği ile anlaşmaya çalışılır. Sağlanamazsa arsa payı çoğunluğunun 2/3'ü ile karar alınır.

Karara katılmayan veya toplantıya gelmeyen 1/3 azınlığa 15 günlük uyarı ihtarnamesi gönderilmesine karar verilir. Toplantıya katılmayan ya da katılıp olumsuz oy verenler 15 günlük ihtarname öncesinde karara katılmak isterlerse Noter Muvafakatnamesi imzalayabilirler. Karara katılmayan 1/3'e noterden ihtarname gönderilerek 15 günlük süre içerisinde alınan karara katılım istenir. Karara katılmayan 1/3'ün arsa payı açık arttırma sureti ile satılır. Açık arttırma sureti ile satış için taşınmazın yıkılması zorunluluğu da artık yok. Açık arttırmaya sadece o taşınmazda bulunan arsa sahipleri katılabilir. Açık arttırma en fazla arttıran kişi üzerinde kalır. Açık arttırmaya kimse katılmamışsa bu payı belirlenen değer üzerinden Hazine satın alır. Yeni yapılan yönetmelik değişikliği ile 2/3 ile alınan karara iştirak etmeyen 1/3 arsa payının açık arttırma sureti ile satılması için artık binanın yıkılmış olması şartı kaldırıldı. Ayrıca yeni yönetmelikle, tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde, Bakanlık, Müdürlük veya İdare tebligat işlemleri için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyum tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkili oldu. Bölgeye süreç hızlandı.

#### Kira yardımı

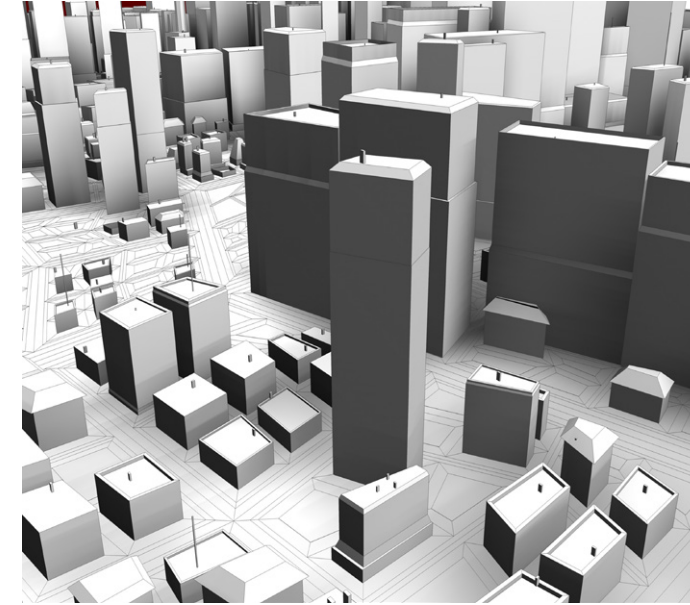
Kentsel dönüşüm kapsamında yenilenen binaların mülk sahipleri ve kiracıları kira yardımı

alabiliyor. 6306 Sayılı kentsel dönüşüm yasası kapsamında riskli yapılarda kira yardımı 18 ay, riskli alanlarda ise 36 ay olarak belirlendi. Kira yardımdan yararlanabilmek için oturduğunuz evde 1 yıldan fazla ikamet etmeniz gerekiyor. Başvurular ise ilçe belediyelerine yapılıyor. 2017 yılında kentsel dönüşümde kira yardımı büyük şehirlerde 860 lira olarak belirlendi. Ancak bu konuda önemli bir detay var. Müteahhitlerle yapılan anlaşmadan firmalar vatandaşa kira yardımı adı altında aylık bir para ödüyor. Kimi firma 2 bin lira yarım vaat ederken, 'bunun 110 lirasını ben vereceğim, bir de devletten alacaksın' diyor. Oysa firmaların verdiği yardım 'hak mahrumiyet bedeli', devletin verdiği ise kira yardımı. Bu nedenle kat karşılığı anlaşma ile dönüşüm yapacaksanız firmadan alacağınız yardımın detaylarına dikkat edin. İkisinin ayrı ayrı yardımlar olduğunu unutmayın.

#### Evinizi siz dönüştürün!

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı geçtiğimiz haftalarda yaptığı açıklamada evini ya da işyerini dönüştürmek isteyenlere kredi desteği vereceğini açıkladı. Kredi hem yıkım hem de yapım için verilecek. Konutunu veya iş yerini kendi imkanları ile yapmak isteyenlere açılan kredinin yüzde 25'i peşin, geri kalanı ise inşaatın ilerleme oranı dikkate alınarak 3 eşit taksitte hak sahibinin hesabına aktarılacak. Kredi desteği hem vatandaşlara hem de inşaat şirketlerine yeni bir alternatif sundu. Siz evinizi kat karşılığı anlaşma ile müteahhite vermek zorunda değildiniz. Belli bir firma seçip ona hakedişini ödeyerek işinizi yaptırabilirsiniz. Bu modelle firma ile bir oran anlaşması olmadığı için evinizin metrekaresi de küçülmeyecek. Gelelim kredinin geri ödemesine. 100 metrekareye kadar olan konutlar için 120 aya, 101-150 metrekare konutlar için 84 aya, 150 metrekareden büyük konutlar için 60 aya, 50 metrekareye kadar olan işyerleri için 48 aya, 50 metrekareden büyük işyerleri için 36 aya, kadar taksitlendirme yapılıyor. Elbette her aşamada Bakanlık kredilerin amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmadığını denetleyecek. Kedi kullanmak isteyenler, buldukları yerdeki Çevre ve Şehircilik il müdürlüklerine başvuracak.

## KENTSEL DÖNÜŞÜMDE 100 YIL DAYANACAK BİNALAR!



yapılardan kurtulmalıyız. Deprem ve güvenli yapılar konusunda acil olarak alınması gereken önlemler bugüne kadar bütünsel olarak tamamlanamadı ve işlerlik kazanamadı. Bir an önce harekete geçilmeli ve deprem, toplumun kaderi olmaktan çıkarılmalıdır."

Bilindiği gibi Bakan Özhaseki, "2030'a kadar İstanbul'da 7 büyüklüğünün üzerinde bir deprem bekleniyor ve bu gerçekleşmeden önce 7 milyon binanın bir an önce değişmesi gerekiyor. Her sene İstanbul'da 200 bin, Anadolu çapında ise 300 bin olmak üzere 500 bin binanın değiştirilmesi gerekiyor." açıklamasıyla gündeme gelmişti.

Kadıköy'de konut fiyatlarına kentsel dönüşüm dopingi!

#### Kentsel dönüşüm finansman modeli

Ferdi Erdoğan, Türkiye inşaat sektörünün malzeme kalitesinin, mimarlık ve mühendislik açısından güvenli bir yapının üretilmesi için tüm donanım, bilgi birikimine ve yetkinliğe haiz olduğunu bildirdi.

**K**entsel dönüşüm gündemdeki yerini koruyor. İstanbul başta olmak üzere birçok şehirde kentsel dönüşüm kapsamında yeni konut projeleri ve bina yenileme çalışmaları sürüyor. Peki kentsel dönüşümü 20 ya da 30 yıl sonra konuşuyor olmamak için bugünden ne yapılması gerekiyor?

20-30 yıl sonra yeniden kentsel dönüşümü konuşmamak için bugünden ne yapmak gerektiği ile ilgili Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) Yönetim Kurulu Başkanı Ferdi Erdoğan bir açıklama yaparak "En az 100 yıl dayanacak binalar yapılması gerekiyor." dedi.

#### Kentsel dönüşüm kredisi nasıl alınır?

1-7 Mart Deprem Haftası kapsamında değerlendirmelerde bulunan Türkiye İMSAD Başkanı Ferdi Erdoğan, Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhaseki'nin İstanbul'da beklenen depremle ilgili açıklamalarını hatırlattı ve şunları söyledi:

"İvedilikle gerekli önlemleri almalı, güvensiz

Güvenli yapıların inşa edilebilmesi için mevzuattaki tüm eksiklerin giderilmesi ve güçlü bir denetim mekanizması oluşturulması gerektiğini vurgulayan Erdoğan, özellikle denetimde yaşanan aksamaların ne yazık ki, yapı kalitesinde suistimale neden olabildiğini dile getirdi.

Erdoğan, "Biz, Türkiye İMSAD olarak, Piyasa Gözetim ve Denetimi konusuna verdiğimiz önemi sık sık dile getiriyoruz. Bu konuda Çevre ve Şehircilik Bakanlığımız tarafından yürütülen tüm çalışmaları da destekliyoruz. Bakanlığın mevcut kadrolarıyla denetimde istenilen verimin alınmasını bekleyemeyiz. Bu nedenle sivil toplum kuruluşlarının da denetim konusunda aktif rol alacağı bir sistemin geliştirilmesi ülkemizin yararına olacaktır." ifadelerini kullandı.



## Torunlar GYO'dan 1,5 Milyarlık Yatırım

Torunlar GYO, 2016'ya ilişkin finansal sonuçlarını ve gelecek dönem beklentilerini açıkladı. Şirket yılı 5 milyar 974 milyon TL net aktif değer ve 9 milyar 800 milyon TL portföy değeriyle kapattı. Torunlar GYO, vergi, amortisman ve faiz öncesi kârını da 362 milyon TL olarak açıkladı. Torunlar

GYO Yönetim Kurulu Başkanı Aziz Torun, "Torunlar GYO olarak 2017'de yolumuza planladığımız gibi devam ediyoruz. İnşası devam eden ve planlanan projelerimiz için 2017-2018 ve 2019 yılları arasında toplam 1,5 milyar TL'lik yatırım yapmayı hedefliyoruz" dedi.

## Söke'ye 500 Milyon TL'lik Yatırım

**Batı Anadolu Grubu, Söke'de entegre tesis yatırımı gerçekleştiriyor. Yapımı süren Batı-söke çimento fabrikasının toplam maliyetinin 500 milyon TL'ye ulaşacağı belirtildi.**



Batı Anadolu Grubu'nun çimento ve klinker üretim kapasitesini iki katına çıkaracak olan yeni fabrikanın, Türkiye'nin bu alandaki toplam ihracatının yüzde 10'unu tek başına karşılayacağı ifade edildi. Batı Anadolu Grubu İcra Kurulu Üyesi Feyyaz Ünal, Batı-söke'nin 2018 Ocak ayında devreye girmesiyle üretimden istihdama, lojistikten enerji maliyetlerine, birçok alanda önemli kazanımlar elde edeceklerine dikkat çekti.

### İhracata yılda 40 milyon \$ katkı

Tesislerin tamamlanmasıyla birlikte yılda 800 bin ton çimento ihracatı gerçekleştirme olanağına kavuşacaklarını belirten Feyyaz Ünal şunları söyledi: "Yeni yatırımımızla grubumuzun yıllık klinker üretim kapasitemiz 3.8 milyon tona, çimento üretim kapasitemiz ise 5.8 milyon tona ulaşacak. Böyle-

ce Batı-söke ve Batıçim fabrikalarımızdan yılda 40 milyon \$'a yakın ihracat yapabileceğiz. Bununla birlikte, faaliyet gösterdiğimiz bölgenin istihdamına katkı sağlama misyonumuzu da sürdürmüş oluyoruz. Yeni yatırım Söke'deki çalışan sayımızı yaklaşık yüzde 50 oranında artıracak." Başta Ege Bölgesi olmak üzere, yurt içi ve yurt dışındaki müşterilerine en hızlı ve en kaliteli hizmeti sunmayı amaçladıklarına değinen Feyyaz Ünal, konuşmasına şöyle sürdürdü: "Fabrikamız tamamlandığında 4 adet paketleme tesisi, kamyon dolmuş ünitesi, 2 adet paletizing ünitesi ve 2 adet big bag dolmuş sisteminden meydana gelen dev bir tesis haline gelecek."

### Sürdürülebilir yatırım

Batı-söke - Aliağa demiryolu hattının kullanılmasıyla çok önemli bir lojistik avantaj sağlayacaklarına değinen Ünal, fabrikanın çevreye etkileri konusunda da şunları söyledi: "Bu yatırımı tümüyle sürdürülebilirlik felsefesiyle hayata geçiriyoruz, alanında en ileri teknolojileri kullanıyoruz. Bu nedenle karbon salınımının çevreye etkisi minimuma inecek. Enerji maliyetlerimiz ise klinker üretiminde yüzde 14, farinde yüzde 33 ve çimento üretiminde ise yüzde 16 oranında düşecek. Enerji tasarrufu için Türkiye'deki tüm fabrikaların benzer iyileştirmeleri yapmaları gerektiğini düşünüyoruz."

## Bu Yıl 7 OSB Daha Hizmete Sunulacak

**Bu yıl tamamlanması beklenen 7 OSB ve 2 sanayi sitesinin 19 bin kişiye istihdam sağlaması bekleniyor.**

Dünya Gazetesi'nden Yeşim Ardıç'ın haberine göre, Türkiye'de kuruluş işlemleri tamamlanmış OSB sayısı 283'e ulaşırken, 2017 yılı içinde tamamlanması planlanan 7 OSB'de toplam 19 bin kişilik istihdam oluşturulması öngörülmüyor.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü, 2017 Yılı Yatırım Programı'nda yer alan OSB ve Sanayi Sitesi yönetimlerini bilgilendirme toplantısı yaptı.

ASO 1'inci OSB ev sahipliğinde gerçekleştirilen toplantıda konuşan, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Müsteşarı Ersan Aslan, 2017 yılında yaklaşık 19 bin kişiye istihdam imkanı sunacak en az 7 OSB projesi ve 2 sanayi sitesini tamamlamayı planladıklarını söyledi.

Sanayinin gelişiminde ilk akla gelen uygulamanın OSB'ler olduğunu belirten Aslan, Türkiye'de 55 yıl önce başlayan uygulamanın bugün dünyaya örnek teşkil edecek bir model haline geldiğini belirtti.

OSB'lerin bir yandan arazi kullanımını yatırımcılar için verimli hale getirirken, diğer yandan kentleşmeyi yönlendirme yararı da sağladığını belirten Ersan Aslan, "Bugün gelinen noktada Bakanlığımızca kuruluş işlemleri tamamlanan 298 OSB yer almaktadır. 2023 yılı hedefimiz OSB sayısını 350'ye çıkarmak. Ayrıca 65 yeni OSB projesinin daha alt yapı inşaatını tamamlayarak 1 milyon ilave istihdam oluşturmaktır" diye konuştu.

### Özdebir: İşsizliğe ilaç olacak

ASO Başkanı Nurettin Özdebir, OSB'lerin Türkiye'nin işsizlik ve cari açık problemine ilaç olacağını belirterek, "Ülkemizin daha kaliteli üretime ve daha fazla ihracata, bunu yapabilmek için de yatırım yerine ihtiyacı var" dedi. OSB sisteminin bütün dünya tarafından takdir edildiğinin altını çizen Özdebir, ASO olarak Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı desteğiyle, Kazakistan'ın Çimkent ve Rusya'nın St. Petersburg kentinde Türkiye tarzında

organize sanayi bölgesi kurduklarını aktardı.

### Öztürk: Proje seçimlerini titizlikle yapıyoruz

Sanayi Bölgeleri Genel Müdürü Yaşar Öztürk ise 2016 yılı sonu itibarıyla; 173 OSB ve 470 sanayi sitesi projesine, 2017 fiyatlarıyla 4.2 milyar lira, sanayi sitesi projelerine ise 5.4 milyar lira kredi kullandığını bilgisini verdi. Öztürk, sanayide yakalanan ivmeyi kredi desteği verilen yeni OSB ve sanayi siteleriyle daha ileri noktalara taşımayı hedeflediklerini kaydetti. Yaşar Öztürk, verilen desteklerin atıl kalmaması için proje seçimini titizlikle yaptıklarını aktardı.





## İkitelli Şehir Hastanesi için Japonya'dan Kredi Desteği!

İstanbul İkitelli Şehir Hastanesi için finansman konusunda sona yaklaşıldı. 1.6 milyar dolarlık proje için ilk kez konuşan Rönesans Holding Yönetim Kurulu Başkanı Erman Ilıcak, "İkitelli'deki başladığımız şehir hastanesi projesi için Japonya'dan kredi desteği alacağız" dedi.



Rönesans Holding, İstanbul İkitelli'de dünyanın en büyük hastanelerinden birini yapmaya hazırlanıyor. 789 bin 31 metrekare alan üzerinde inşa edilen hastane 2 bin 682 yatak kapasite ile hizmet verecek. Hürriyet Gazetesi'nden Elif Kurgu'nun haberine göre, finansman konusunda çözüme yakın oldukları mesajını veren Rönesans Holding Başkanı Erman Ilıcak, bu dev projeye ilgili ilk kez konuştu. İkitelli Şehir Hastanesi projesinin 1.6 milyar dolar büyüklüğünde olduğunu anlatan Erman Ilıcak, "Türkiye'de kamu ve özel sektör hastaneleri yapacağız. İkitelli'deki hastane projesi için Japonya'dan kredi alacağız. 1.6 milyar dolarlık yatırımla dünyanın en büyük hastanelerinden birini İkitelli'de inşa edeceğiz. Deprem anında bile hastanede ameliyatların yapılabileceği bir teknolojiyle inşaatı yapacağız" dedi.

### 9 bin 500 yatak

Kamu-özel sektör işbirliği modeli kapsamında 2020 yılına kadar 4.3 milyar dolarlık yatırımla 3.2 milyon metrekare büyüklüğünde sağlık kompleksleri inşa edeceklerini anlatan Erman Ilıcak, "Toplamda ise 9 bin 500 yatak kapasitesine ulaşmayı planlıyoruz. Yozgat'ın açılışı yapacağız. Adana yakınında açılacak. Bunları Elazığ,

Bursa ve İstanbul'daki şehir hastaneleri projeleri ile Rönesans Sağlık Yatırım'ın yüklenicisi olduğu Afyon, Diyarbakır, Erzurum, İstanbul, Malatya, Samsun ve Van'da hayata geçirilecek fizik tedavi ve rehabilitasyon hastaneleri, psikiyatri hastaneleri ve yüksek güvenlikli adli psikiyatri hastaneleri takip edecek" dedi.

### Avm yatırımları devam edecek

Parekende sektöründe yaşanan sıkıntılara rağmen AVM yatırımlarına devam ettiklerini de anlatan Erman Ilıcak, "AVM yatırımlarına uzun vadeli bakıyoruz. Optimum AVM'deki ortaklarımız olan Singapurlu grup bugüne kadar Türkiye'de 500 milyon dolar yatırım yaptı. Aynı zamanda Koton'a da ortak oldular. Bizle birlikte Urfa'ya da yatırım yaptılar" dedi.

Avrupa'da inşaat sektöründe kar marjı yüzde 1.5 iken Türkiye'de yüzde 6-7 daha yüksek olduğunu kaydeden Ilıcak'a göre, risk ne kadar yüksek olursa olsun şirketler kara bakıyor. Gayrimenkul şirketlerine Singapuruların ortak olmasının da bir güvenin göstergesi olduğunun altını çizen Ilıcak, "İş dünyasında sürekli kar edilecek diye bir şey de yok" dedi.

### Rusya'da 2 yılda 2 milyar \$ kaybettik

Rönesans Holding'in Rusya krizinden çok etkilendiğini anlatan Ilıcak, şöyle konuştu: "Rusya'da 21 bin çalışmamız var, toplam 52 bin kişiyiz. Son 2 yılda 2 milyar dolarlık işimizi alamadık. Bu işleri Çinli ve diğer ülke firmalarına kaptırdık. Son dönemde ikili ilişkilerde yaşanan düzelmelerin sonuçlarını bekliyoruz"

## Güney Koreli Şirket Türkiye'de Fırsat Kolluyor

1915 Çanakkale Köprüsü'nün yapımını üstlenen şirketlerden biri olan SK E&C, Türkiye'de enerji piyasasına girmek için yatırım fırsatlarına bakıyor.

Güney Kore merkezli inşaat şirketi SK E&C Genel Müdürü Jason Jaehyun Ahn, Türkiye'yi enerji ticaret merkezi yapacak projelerde yer almak istediklerini belirterek, "Türkiye ekonomisinin potansiyeline inandığımız için yatırım fırsatları arıyoruz. Dolayısıyla yakın gelecekte şirketimizi Türkiye enerji piyasasında göreceksiniz." dedi.

Ahn, Türk enerji piyasası ve Türkiye'deki yatırım ortamına ilişkin değerlendirmelerde bulundu.

SK E&C olarak 1915 Çanakkale Köprüsü'nün yapımını üstlenen ortak girişim grubu şirketleri arasında yer aldıklarını hatırlatan Ahn, "Türkiye, 2000'li yılların ortalarından beri altyapı hamlelerine devam ediyor. Ayrıca, jeopolitik durum, yatırım teşviki, nüfus yapısı ve kolaylaştırıcı politikalar, hala birçok yabancı yatırımcıyı cezbediyor. Türkiye pazarı kesinlikle yatırım yapılabilir ve biz buraya daha fazla para yatırmaya hazırız." ifadelerini kullandı.

Ahn, SK E&C'nin uluslararası yatırım bütçesini ülkelere göre dağıtmadıklarını dile getirerek, "Bütçe dağılımı konusunda öncelik verdiğimiz projeler bulunuyor. Bu projelerin fizibl olup olmaması gibi kriterlere göre durum değişiyor. Türkiye'nin birçok karlı ve fizibl projeye sahip olduğunu düşünüyoruz." diye konuştu.

### 'Kalıcı oyunculardan biri olmak istiyoruz'

Türkiye'de yenilenebilir enerji alanında aktif bir şekilde yer almayı planladıklarını belirten Ahn, şöyle devam etti:

"Türk enerji piyasasına çok yabancı değiliz, daha önce Tufanbeyli Termik Santrali'nin yapım işinde de yer aldık. Türkiye ekonomisinin potansiyeline inandığımız için yatırım fırsatları arıyoruz. Dola-



yısıyla yakın gelecekte şirketimizi Türkiye enerji piyasasında göreceksiniz. Özellikle doğalgaz kaynaklı güç santralleri ilgimizi çekiyor. Kısacası, Türkiye'yi enerji ticaret merkezi yapacak projelerde yer almak ve Türk enerji piyasasında kalıcı oyunculardan biri olmak istiyoruz."

### İran pazarı için Türk şirketle işbirliği

Ahn, Ünal Aysal'ın Yönetim Kurulu Başkanı olduğu Unit International SA'nın İran'da enerji yatırımları yapmak için kurduğu Unit International Enerji AŞ'nin yüzde 30'una geçen hafta ortak olduklarının hatırlatılması üzerine de "Ortadoğu'da yeni bir pazar arayışımız söz konusuydu. Bu ortaklık da bunun için iyi bir fırsat oldu. Yani bu ortaklıktaki asıl amacımız, İran enerji pazarına giriş yapmaktır." dedi.

1915 Çanakkale Köprüsü'nün yapım işi ihalesini, daha önce Avrasya Tüneli'nin yapımında da yer alan SK E&C'nin yanı sıra Güney Koreli Daelim Group ile Türkiye'den Limak ve Yapı Merkezi'nin oluşturduğu ortak girişim grubu kazanmıştı.



## İngiltere'de Konut Fiyatları Arttı

Nationwide konut fiyatları endeksine göre İngiltere'de konut fiyatları şubatta yıllık bazda yüzde 4,5 artış kaydetti.

Ülkede aylık bazda ise şubat ayında konut fiyatlarının bir önceki aya kıyasla yüzde 0,6 artış kaydettiği, ortalama bir konutun fiyatının 202 bin 846 sterline yükseldiği kaydedildi. Açıklamada konut piyasasında önümüzdeki döneme ilişkin belirsizliklerin bulunduğu, 2017 yılında konut fiyatlarının yaklaşık yüzde 2 artmasının beklediği kaydedildi.

Verilere ilişkin olarak Nationwide Baş ekonomisti Robert Gardner, "Birçok ekonomistle ortak şekilde

2017 yılında iş yatırımları ve istihdam üzerinde artan belirsizlikler nedeniyle İngiliz ekonomisinin yavaşlamasını bekliyoruz." ifadelerini kullandı. İngiliz ekonomisinde son birkaç çeyrekte iç tüketim harcamalarının itici gücü ile büyümenin sağlandığı, önümüzdeki aylarda zayıflayan sterlinin oluşturacağı enflasyonist baskıların tüketici harcamalarını da frenleyebileceği kaydedildi.

## Yabancılara İlk Gayrimenkulde Vergi

### Muafiyeti Geldi

Resmi Gazete'de yayımlanan torba kanun ile Türkiye'ye yerleşmeyen yabancı uyruklu kişiler ile iş merkezi Türkiye'de olmayan iş yeri ya da Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlara ilk satın aldıkları işyeri ve konuttan KDV alınmayacak. Ancak yabancıların KDV'den muaf olabilmeleri için konut veya işyerinin satış bedelinin yurt dışından getirilecek dövizle ödemeleri gerekiyor.

Çalışma veya oturma izni almak koşulu ile 6 aydan

daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarına da Türkiye'den konut ya da iş yeri almaları halinde KDV muafiyeti getirildi.

KDV istisnasından faydalanarak Türkiye'de konut veya iş yeri satın alanların söz konusu gayrimenkullerini bir yıl satmamaları gerekiyor, aksi halde yasaya göre zamanında alınmayan verginin tahsil edilmesi söz konusu.

## Kira Sertifikası Yabancıya Tanıtılacak

Hazine, kira sertifikası ihracı için Dubai Islamic Bank, HSBC ve Standard Chartered'ı yetkilendirdi.

Hazine Müsteşarlığı, uluslararası sermaye piyasalarında kira sertifikası ihracı olanaklarını araştırmak üzere Dubai Islamic Bank, HSBC ve Standard Chartered'ı yetkilendirdi.

Hazine'den yapılan yazılı açıklamada bu çerçevede 28 Mart'ta Birleşik Arap Emirlikleri'nde yatırımcılarla bir dizi toplantı yapıldı.

## Yabancı Yatırımcı İşine Bakıyor

Başbakanlık Türkiye Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı Başkanı Arda Ermut, Fransa'da düzenlenen MIPIM Fuarı'nda uluslararası yatırımcıların Türkiye'nin Almanya ve Hollanda ile yaşadığı gerilimle ilgilenmediğini belirtti. Ermut, "Her ne kadar Almanya ve Hollanda'nın tavırları Türkiye ile ilgili algıyı bir yandan zehirlese de yatırımcı işine bakıyor" diye konuştu. Doğrudan yatırımların uzun bir perspektifle yapıldığını vurgulayan Ermut, "Bu nedenle geçici durumlar, siyasi tartışmalar, döviz iniş-çıkışları yatırım kararlarını tamamen etkilemiyor. Türkiye'yi radanna koyan 2 ay ertelese de bir şekilde geliyor" dedi.

### Gayrimenkul Yatırımı Artacak

Arda Ermut, gayrimenkulün de doğrudan yatırım olarak

bir girdisi olduğunu ve Türkiye'de bunun arttığını belirterek, "Geçen yıl Türkiye'ye gelen yatırım yüzde 30 düşmesine karşın gayrimenkul yatırımları yükseldi. 4.1 milyar dolar oldu. Gayrimenkul hizmet satışıyla bu rakam 4,3 milyar dolara çıktı. Vatandaşlık hakkının verilmesi ve diğer çalışmalarla bu rakamlar çok daha ileri bir noktaya gidecek" dedi.

### Tabanlıoğlu'na 3 Ödül Birden Geldi

Tabanlıoğlu Mimarlık, MI PIM AR Future Awards'da 3 ödül birden aldı. New York'taki 118E59th Street Residences projesiyle 'Konut', Hüsame Köklü Kadın İstihdam Merkezi projesiyle de 'Sivil ve Kamu Binası' kategorisinde büyük ödülleri kazandı. New York projesi ayrıca 'Overall Winner' seçilerek, 'En İyi İlerleri En İyi' ilan edildi.

## Türk Şirketi Miami'de

### 18.1 Milyon Dolara Yer Aldı

Miami'de bulunan tarihi Merkez Baptist Kilisesi yanındaki park alanının bir bölümü 18.1 milyon dolar karşılığında İstanbul merkezli Okan Grup tarafından satın alındı. Firma, 37 bin 500 metrekare büyüklüğündeki alana çok amaçlı bir inşaat yapacak.

Hürriyet'in haberine göre, satışta Türk firmasını Engin Yergin ve Common Capital Partners'tan Steven Brodsky temsil ederken, Kilise kanadında Global Investments Reality'den Joel Rodriguez hazır bulundu.

Florida Business Journal'e konuşan Yergin, 37 bin 500 metrekarelik alan için yaklaşık 305 metre uzunluğunda bina ve 1.3 milyon metrekarelik de ofis, mağaza, otel ve daire alanı için imar imkânı olduğunu belirtti.

Yergin, lokasyonun geleceğin merkez üssü olarak değerlendirildiğini ve 11 hektar büyüklüğündeki Miami Worldcenter'ın hemen güneyinde olduğu belirtti. Öte yandan, Türk yatırımcıların Kuzey Miami Bulvarı'nda bulunan neo-klasik tarzdaki ulusal tarihi mekanlar listesine kayıtlı kiliseyi almadığına, sadece yanında bulunan park alanının satın alındığına dikkat çekildi.



## TOKİ'DEN KONYA AKÖREN'E 157 KONUT

Yükseklikleri zemin+3 olan projedeki konutların 125'i 2+1, 32'si ise 3+1 planında inşa edilecek.

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından, Konya'nın Akören İlçesi, Ağalar Mahallesi'nde inşa edilecek 157 konutun ihalesi yapıldı. 28 Şubat, Salı günü gerçekleştirilen ihale kapsamında ayrıca ticaret merkezi ile altyapı ve çevre düzenleme işi de yer alıyor. Yükseklikleri zemin+3 olan projedeki konutların 125'i 2+1, 32'si ise 3+1 planında inşa edilecek.

Cephe tasarımlarında modern mimari anlayış hâkim kılınarak geleneksel konutlarda yer alan mimari cephe elemanları modernize edildi. Zemin kat seviyesinde taş kaplamalar kullanıldı. Projede büyük ve estetik pencereler ile gün ışığından daha etkin yararlanmak amaçlandı.

## KONYA PRESTİJ PARK

Bak Yapı tarafından inşa edilen Konya Prestij Park'ta, tamamı bitmiş oturma hazır daireler 179 Bin TL'den başlıyor.

### Konya Prestij Park

Bak Yapı tarafından Konya Selçuklu'da hayata geçirilen Konya Prestij park projesi 642 adet bağımsız bölüm konut ünitesinden meydana geliyor. 2+1 ve 3+1 oda sayısında konut seçenekleri bulunan Prestij Park'ın metrekareleri 80 ile 155 metrekare arasında değişiyor. 4 katlı 26 blok haline inşa edilen Konya Prestij Park'ın 16 adte ticari ünitesi bulunuyor.

Açık otopark imkanı bulunan projenin sosyal donatı ve özellikleri içerisinde; açık ve kapalı yüzme havuzu, sauna, buhar odası, fitness, plaj, çocuk oyun alanları ve masa oyunları bulunuyor. Futbol ve tenis sahası ile spor olanakları da düşünülmüş.

### Konya Prestij Park Fiyatları

2+1 daireler 179 bin TL  
3+1 daireler ise 194 bin TL ile 229 bin TL'den satışa sunuluyor.

Konya Prestij Park projesi Emlak Konut kampanyası kapsamında yüzde 5 peşin 240 ay 0,79 faiz, 120 ay 0,45 faiz ve 5 yıl yüzde 0 faizle



konut sahibi olunabiliyor.

### Konya Prestij Park Lokasyon ve Ulaşım

Konya, Selçuklu ilçesi, Bosna Hersek Mahallesi, Prof.Dr.Ahmet Ayhan Cad. Abideyi Hürriyet Sokak üzerinde bulunan Prestij Park projesi 2 dakikada D300 karayoluna, 5 dakikada da Konya merkeze ulaşım sağlanabilecek konumdadır.

## 15. KONYA TARIM FUARI AÇILDI

Konya Tarım Fuarı, Başbakan Yardımcısı Yıldırım Tuğrul Türkeş ile yurt içinden ve yurt dışından çok sayıda davetlinin katılımı ile açıldı. Başbakan Yardımcısı Yıldırım Tuğrul Türkeş, 2023 hedeflerine ulaşmak isteyen Türkiye'nin dünya gıda piyasalarının dalgalanmalarına ve küresel şoklarına kendi milli tarım üretimiyle karşı koyabileceğini söyledi.

15. Tarım, Tarımsal Mekanizasyon ve Tarla Teknolojileri Fuarı, Başbakan Yardımcısı Yıldırım Tuğrul Türkeş'in katılımıyla açıldı.

Konya Ticaret Odası Uluslararası Fuar Merkezinde düzenlenen fuarın açılışında konuşan Büyükşehir Belediye Başkanı Tahir Akyürek, "Konya, bu fuar alanıyla ticaret ve sanayisinde yeni bir döneme girmiştir, yeni bir süreci yaşamaktadır. Konya Ticaret Odası'na ve katkı yapan kuruluşlara teşekkür ediyorum. Bugün Konya'da tarım sektörü fensilcisi on binlerce kişi bulunuyor. Yurt içinden ve yurt dışından tarım şehirleri yöneticileri ile toplantılar yapıyoruz. Uluslararası tarım Şehirleri Birliği kurulması ile ilgili çalışmalar yürütüyoruz" dedi.

AK Parti Konya Milletvekili ve TBMM Sanayi, Ticaret, Enerji, Tabii Kaynaklar, Bilgi ve Teknoloji Komisyon Başkanı Ziya Altunyalız, "Konya, tarımsal üretimin merkezi konumunda. Konya, tarımsal endüstrinin de pazarlamanın da merkezi oluyor. Yani sac ayağını birleştiriyor" ifadelerini kullandı.

Konya Valisi Yakup Canbolat da, "Strateji şekli olarak ele alınarak gelecek kuşaklara güvenli ve güçlü bir tarım sektörü bırakılmak amaçlanmaktadır. Bu kapsamda hayata geçirilen Milli Tarım Projesi güvenliğimizi garanti almayı temel alan bir projedir" diye konuştu.

### MİLLİ TARIM ÜRETİMİ ÖNEMLİ

Törende konuşan Başbakan Yardımcısı Yıldırım Tuğrul Türkeş ise, 2023 hedeflerine ulaşmak isteyen Türkiye'nin dünya gıda piyasalarının dalgalanmalarına ve küresel şoklarına kendi milli tarım üretimiyle karşı koyabileceğini belirterek,

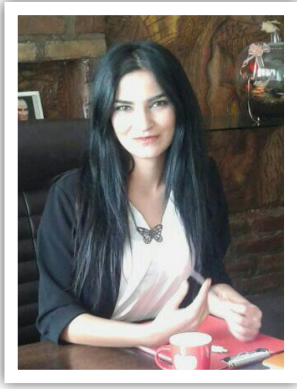


bunun da yegane yolunun kendi kendine yetebilmek olduğunu dile getirdi.

2050 yılında 10 milyara yaklaşacak dünya nüfusunun her gün artan gıda ihtiyacının karşılanmasında ciddi problemler yaşayacağını kaydeden Türkeş, "Türkiye'nin gelişen tarımı bu ihtiyacın karşılanmasında önemli pay sahibi olabilir. Hem Türkiye, hem de dünya gıda arzı açısından önemli olan bu hedefe ulaşmak için ülkemizin kaynakları ve altyapısı yeterlidir. Geliştireceğimiz tarım sanayimizle tarım ürünlerimizi ham madde olarak ihraç etmektense, katma değeri yüksek işlenmiş son ürün olarak tarımın kalkınmamızdaki rolünü de artıracaktır" ifadelerini kullandı.

Program sonunda Başbakan Yardımcısı Yıldırım Tuğrul Türkeş ve protokol mensupları hep birlikte kurdele kesilerek Konya Tarım Fuarının açılışını gerçekleştirdi. Yurt içinden ve yurt dışından çok sayıda davetlinin katıldığı açılışın ardından fuar alanı gezildi. Fuar, 25 Mart'a kadar ziyarette açık kaldı.





Büşra DUYARER

A ArtıBir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Halkla İlişkiler ve İş Geliştirme Sorumlusu

## ARTIK SPK LİSANSI ALMAK, DEĞER VERMENİN TADI TUZU, OLMAZSA OLMAZI

2000'li yılların başında "taşınmaz değerlendirme" kavramının kamulaştırma ve vergi mevzuatları içerisinde sadece ama sadece birkaç cümlede belirtilmesi kamulaştırma ve emlak vergisi belirlemeye yönelik olmayan değerlemelerle ilgili çeşitli eksikliklere neden olmuştu. Bu yüzden Sermaye Piyasası Kurulu çalışmalarına başlamış ve çeşitli tebliğler yayınlamıştı. 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na, halka açık şirketlere ait taşınmazların değerlemelerinin nasıl yapılacağına dair düzenlemeler yapmıştı. Daha sonraki çıkan yıllarda ki tebliğler ise, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Sınavlarının düzenlenmesine yönelik olmuştu. 2007 yılında, Konut Finansmanı Sistemine dair (Tutsat yasası) ilişkin kanunların çıkmasıyla ilk kez taşınmaz değerlemesi ön plana çıkarılmış ve bu yasada 3 yıllık geçiş süreci sektöre tecrübeli nitelik katmaya başlamış ve tabiki en önemlisi bu niteliklerin sürekliliği korunmaya çalışılmıştı. Geçmişte, değerlemede yapılan düzenlemeler devam ederken bir takım sorunlarda yaşanmıştır. Bunlardan biriside değerlemenin, değer vermenin en büyük düşmanı olan çok kısa sürede hazırlanmış raporların olmasıdır. Bu durum özellikle konut değerlemelerinde gözlemlenen sağlıksız bir durumdur. Ayrıca Kamu kurumlarında bulunan bilgi ve belgelere ulaşmadaki yaşanan sıkıntılarda bulunmaktadır. Fakat çok yakın geçmişte bu sıkıntıların çoğu giderilmiştir. Değerlemede yaşanan sorunlardan bir diğeri ise, çeşitli alanlardan, meslek gruplarından herkesin değerlendirme yapabilmesidir. Bu duruma yıllardır tepki gösterilmektedir. Tabiki bu mesleğe

gönül vermiş, yıllarını harcamış ve tecrübe edinmiş kişileri bir yana alalım.

Değerleme mesleğini yapacak kişilere bir sınırlama getirilmekte ve değerlendirme mesleğini yapacakların bu konuda uzmanlaşmasını sağlayacak tedbirler alınmaktadır. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olabilmek için 4 yıllık üniversite mezunu olmak ve 3 yıl tecrübe şartını yerine getirmek gerekmektedir. Lisans sınavını geçip tecrübe şartını yerine getiremeyenler Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı olarak imza yetkisine sahip olmadan tam zamanlı bir değerlendirme firmasında 3 yıl çalışması zorunludur. 1 yıl tam zamanlı çalışarak da yine imza yetkisine sahip olamadan Konut Değerleme Uzmanı ünvanını alabilirler. Artık değerlendirme firmaları SPK li sans belgelerine sahip çalışanları tercih etmektedir. Çünkü firmaların faaliyetlerini sürdürebilmeleri için 2 tane Sorumlu Değerleme Uzmanı dahil olmak üzere en az 5 tane Gayrimenkul ve Konut Değerleme Uzmanına ihtiyacı vardır. Velhasıl, 2017 yılına geldiğimizde, bu konuda yapılan çalışmalar gösteriyor ki, eğer Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak çalışmak istiyorsanız Uzman Lisans Belgelerinizi almak zorunluluk haline gelmiştir.

Bu durum değer vermenin tadı tuzu, olmazsa olmazı olmuştur. İyiki de olmuştur. :)

Yaşanan gelişmelerin Değerleme mesleğinin gelişimine büyük katkı sağlamış olması, mesleğin önemi ve sektörümüzün kalitesini arttırmış olması mutlu edicidir.

## Değerlemede Öncü...



**Alanında Uzman Kadrosuyla;**

**Bağımsız, Tarafsız, Tecrübeli, Titiz, Verimli, Dürüst, Özenli, Kurumsal...**

## Bizimle çalışmak ister misiniz?

**Kadrolu veya Çözüm Ortağı Temsilcisi Olarak  
SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
Takım Arkadaşları Arıyoruz.**



# Değerlemede Öncü...

444 5 205

## 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



aartibir@aartibirgd.com  
www.aartibirgd.com



### GENEL MÜDÜRLÜK

444 5 205

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

#### İSTANBUL BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Atatürk Mah. Girne Cad. 11/5  
Ataşehir / İstanbul

0 (216) 548 11 26 0 532 446 57 05

#### ANKARA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı  
No:52/20  
Maltepe / Ankara

0 (312) 232 65 67 0 506 610 63 97

#### KAYSERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Sahabiye Mah. Mete Cad.  
Toprak İş Merk. Kat:3 No:303  
Kocasinan / Kayseri

0 (352) 336 05 00 0 530 929 00 43

Değerli Okuyucularımız;

E-Bültenimizi almak istemiyorsanız HAYIR yazarak lütfen tarafımıza e-posta ile bildiriniz.