

GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜNÜN



ARTIBİR
HABERLERİ

Yıl 6 / Sayı 54 / 2017

KONYA

GAYRİMENKUL

FUARI

**TÜYAP 11-14 MAYIS 2017 KONUT, İŞYERİ, ARSA,
YATIRIM FİNANSMANI FUARI**

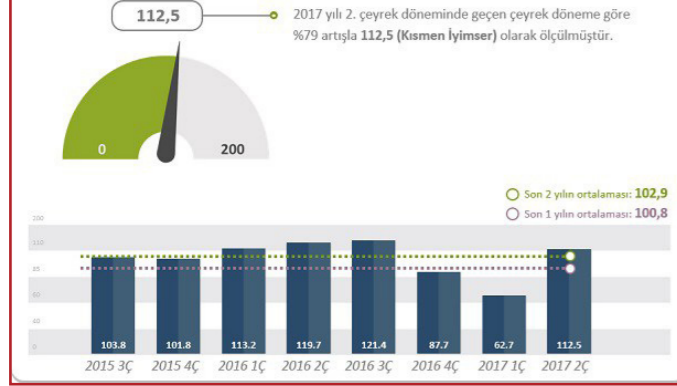


aartibir@aartibirgd.com

www.aartibirgd.com

Gayrimenkul Sektörü

2017 Yılı 2. Çeyrek Güven Endeksi ve Fiyat Beklentileri Açıklandı



Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2017 yılı 2. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %79 artışla 112,5 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi Sonuçları: Genel Değerlendirme Türkiye gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi genel değerlendirme sonuçları aşağıda sunulmuştur:

Türkiye İş Bankası desteğiyle hazırlanan REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri, 2017 yılı 2. çeyrek döneminde, geçen çeyrek döneme göre %55 artışla 106,5 olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artış beklentisi artmıştır.

Metodoloji

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi ve REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi, «Balans Metodu» kullanılarak hesaplanmaktadır.

«Balans Metodu»nda, anket formundaki sorulara verilen olumlu ve olumsuz yanıt oranlarının farkına 100 değeri eklenerek 0 – 200 aralığında endeks değeri elde edilmektedir.

Hesaplanan REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değerinin «100»ün üzerine çıkması sektör hakkındaki güvenin olumlu olduğunu, 100'ün altına düşmesi ise sektör hakkındaki güvenin olumsuz olduğunu göstermektedir.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi Sonuçları

Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi Sonuçları: Genel Sonuç

Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi genel değerlendirme sonuçları aşağıda sunulmuştur:

Türkiye İş Bankası desteği ile hazırlanan REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri, 2017 yılı 2. çeyrek döneminde, geçen çeyrek döneme göre %79 artışla 112,5 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi Sonuçları

Bu konu ile ilgili bir sonraki rapor yayımlanma tarihi 28 Temmuz 2017'dir.

Yasal Uyarı

Bu raporda yer alan değerler, ifadeler ve görseller REIDIN tarafından özenli araştırmalar ve çalışmalar sonucunda elde edilmiş olup verilerin doğruluğu garanti edilmemektedir. Raporun

içerdiği veriler referans alınarak yapılacak olan yatırım, anlaşma ya da tavsiyelerin sorumluluğu kişi ya da kurumların kendilerine aittir. Raporun tümü veya bir bölümü REIDIN'in yazılı izni alınmadan hiçbir şekilde yayınlanamaz, çoğaltılamaz, kullanılamaz ya da referans olarak gösterilemez. REIDIN'in yazılı izni alınmadan hiçbir kontrata, anlaşmaya veya diğer dokümanlara temel olacak şekilde kullanılamaz.

Mithat Yenigün, Yeniden Türkiye Müteahhitler Birliği Başkanı Seçildi

Türkiye'nin ekonomisine yön veren 136 dev şirketin üyesi olduğu Türkiye Müteahhitler Birliği'nin 32. Olağan Genel Kurulu Genel Merkez Binası'nda gerçekleştirildi. Başbakan Yardımcısı Mehmet Şimşek'in de katıldığı Genel Kurul'da Mithat Yenigün yeniden başkan seçildi.

Bakan Şimşek, "Bir iki yıl sonra belki de baş edemeyeceğiniz kadar iş imkânlarının olacağı bir ortama doğru gidiyoruz" dedi. Yenigün, "Uluslararası müteahhitlik pastasında bugün yüzde 4,6 olan payımızı yüzde 7'lere, yıllık yeni proje tutarımızı 50 milyar Dolara çıkarmayı hedefliyoruz" diye konuştu. 136 üyesi ile yurtiçindeki altyapı taahhüt işlerinin yüzde 70'ini, yurtdışında Türk müteahhitlerinin yaptığı işlerin yüzde 90'ını gerçekleştiren Türkiye Müteahhitler Birliği 32. Olağan Genel Kurulu'nu gerçekleştirdi. Birliğin Ankara'daki Genel Merkez Binası'nda Başbakan Yardımcısı Mehmet Şimşek ve tüm üyelerin katılımıyla gerçekleşen Genel Kurul'da yeni yönetim kurulu belirlendi. Mithat Yenigün yeniden başkan seçildi.

Genel Kurul'un açılışında konuşan Başbakan Yardımcısı Mehmet Şimşek, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisinde büyük önem taşıdığını vurguladı. Şimşek, "Türkiye Müteahhitler Birliği üyelerini özellikle yurtdışında gösterdikleri çabalardan dolayı özellikle tebrik etmek istiyorum, çünkü zaman ihracat seferberliği zamanıdır" dedi. 2008'de küresel krizle başlayan, sonrasında Türkiye ve çevresinde gelişen olay-

lar, terör, darbe girişimi ve seçimler gibi olaylar nedeniyle zor bir dönemden geçtiklerini anlatan Şimşek, "Herhangi bir ekonomi bu şokların yarısıyla karşı karşıya kalsa, bir daha belini doğrultamayacak bir krize girmiş ve çıkmamış olacaktı. Türkiye, kim ne derse desin doğru politikalar ve uygulamalar sayesinde büyük bir direnç ve performans ortaya koydu" diye konuştu.

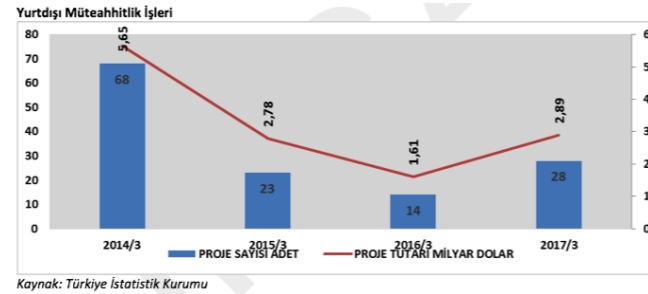
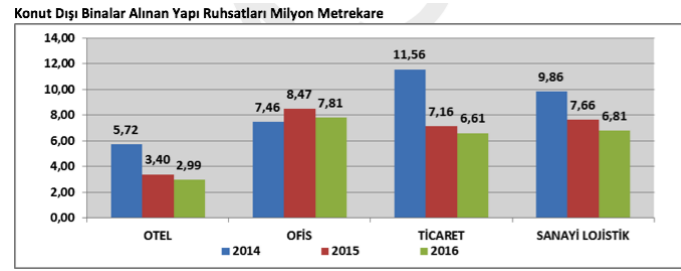
Mehmet Şimşek: "En zor ülkelerde büyük işler başarıyorsunuz"

"Sizin sektörünüz son dönemde olup bitenlerden biraz etkilendi, etkilenmese çok şaşırırdık. Sınırlı kalması için çok adım attık, atmaya devam edeceğiz. Ancak hiçbir şekilde kötümser olmaya gerek yok. Sizler en zor şartlarda muazzam işler başarıyorsunuz. En zor ülkelerde büyük işler başarıyorsunuz. Güncellenecek Gümrük Birliği ile hukukun çok iyi işlediği Avrupa'da kapıların da size açıldığını düşünürseniz çok yeni geniş alanlar açılacaktır. Bir iki yıl sonra çok farklı bir ortama, belki de baş edemeyeceğiniz kadar ilave iş imkânlarının olacağı bir ortama doğru gidiyoruz. 32. Olağan Genel Kurulu'nuzun hayırlı olmasını diliyorum. Size başarılar diliyorum."

Türkiye İMSAD

Nisan Ayı Sektör Raporu Yayınlandı

Yeni konutlar şubatta yüzde 1,80, yeni olmayan konutlar yüzde 0,52 oranında zamlandı. 12 aylık döneme bakıldığında yeni konut fiyatları yüzde 12,60, yeni olmayan konut fiyatları yüzde 13,50 artış gösterdi.



İnşaat malzemeleri ihracatı tekrar canlanırken, konut dışı inşaat faaliyetleri zayıflıyor

Turizmde yaşanan sıkıntılar otel yatırımlarını sınırladığı belirtilen raporda, son yıllarda sürükleyici olan ofis ve AVM yatırımlarının da yavaşladığı ifade edildi. İnşaat malzemeleri yıllık sanayi ihracatının 15,40 milyar dolara yükseldiği sektörde, yıllık ihracat büyüklüğünün 2017 genelinde artacağı vurgulandı.

Mevcut inşaat işleri seviyesi nisan ayında 10,5 puan sıçradı

7 aylık gerilemenin ardından 2017 yılı Mart ayında önemli bir artış gösteren mevcut inşaat işleri endeksi, nisan ayında da önemli bir sıçrama gösterdi. Mevsimsellik ile birlikte hızlı bir toparlanma yaşanan inşaat sektörüne verilen destekler de olumlu etki oluşturdu. Mevcut inşaat işleri seviyesi nisan ayında, mart ayına göre 10,5 puan arttı. Böylece nisan ayındaki mevcut işler seviyesi geçen yılın nisan ayındaki seviyenin de 3,8 puan üzerine çıktı.

İnşaat malzemesi yıllık ihracatı 15,40 milyar dolara yükseldi

İhracatın 28 aylık bir gerileme içinde kaldığı ve yıllık ihracatın 2016 yılında 15,24 milyar dolara kadar gerilediğine dikkat çekilen raporda, 2017 yılı Ocak ve Şubat aylarındaki ihracat artışı ile birlikte yıllık ihracat iki ay üst üste yeniden artış gösterdi. İnşaat malzemeleri yıllık sanayi ihracatının şubat ayı itibarıyla 15,40 milyar dolara yükseldiği sektörde, yıllık ihracat büyüklüğünün 2017 genelinde artmaya devam edeceği ifade edildi.

İnşaat malzemesi yıllık ithalat 9,0 milyar dolara geriledi

2017 yılı ocak ayında son 7 yılın en düşük aylık ithalatı gerçekleştikten sonra gerileme, şubat ayında da oldukça yüksek gerçekleşti. Böylece 2017 yılı şubat ayında yıllık ihracat yeniden 9,0 milyar doların altına indi. Raporda, 2017 yılında ithalatta beklentilerin ötesinde bir gerileme yaşanacağı belirtildi.

Yurtdışı müteahhitlik işlerinde toparlanma arayışı

2017 yılının ilk çeyrek döneminde yurtdışında alınan müteahhitlik işleri proje sayısı 28, proje tutarı ise 2,89 milyar dolar oldu. 2017 yılının

ilk çeyrek döneminde alınan proje sayısı ve toplam tutarı 2015 ve 2016 yılı ilk çeyrek döneminin üzerinde gerçekleşti. Bu verilere göre bir toparlanma arayışının görüldüğünün belirtildiği raporda, yüksek iş hacmine ulaşılan geçmiş yıllar ile karşılaştırıldığında alınan iş hacminin halen oldukça zayıf olduğu belirtildi. Ayrıca gerek öncelikli pazarlardaki koşullar, gerekse ikili ilişkilerde yaşanan sıkıntılar nedeniyle yurtdışı müteahhitlik işlerinin sınırlanmaya devam ettiği ifade edildi.

Yurtdışı Müteahhitlik İşleri

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Dünya pazarı değerlendirilmesi

ABD'de özellikle yeni yönetimin kamu altyapı yatırımlarını artırmayı planlamasının inşaat sektöründe de büyümeyi hızlandıracağına belirtildiği rapora göre, Türkiye'nin en büyük ikinci pazarı olan Irak'ta 2017 yılında yüzde 3,1 küçülme bekleniyor. Siyasi ve jeopolitik risklerin petrol fiyatlarındaki artışa rağmen Irak ekonomisinde küçülmeye yol açması bekleniyor. İngiltere ve Almanya ekonomilerinde ise Brexit'e ve seçimlere rağmen göreceli yüksek büyümeler öngörülüyor. Türkiye'nin beşinci büyük pazarı haline gelen İsrail yüzde 2,9 ile ılımlı büyümesini sürdürüyor. İki petrol ihracatçısı pazar olan BAE ve Suudi Arabistan'da ise büyümenin 2017'de zayıflayacağı öngörülüyor. Siyasi ilişkiler nedeniyle sıkıntı yaşanan pazar olan Mısır'ın da 2017'de yüzde 3,5 büyümesi, Türkmenistan'ın ise yüzde 6,5 ile yüksek büyüme performansını koruması bekleniyor.

Kadınlar Gayrimenkul Sektöründe "Biz de Vanz" Diyor

Türkiye'de gayrimenkul sektöründe çalışan kadınlara yönelik olarak ULI, GYODER ve TMB işbirliğiyle ilk kez düzenlenen "Gayrimenkul'de Kadın Araştırma" sonuçları, 17 Mayıs'ta Gayrimenkulde Kadın Liderler Platformu tarafından açıklanacak.

Gayrimenkul sektöründe çalışan kadınların beklenti ve sorunlarının çözümüne dair bir yol haritası çizmeyi hedefleyen "Gayrimenkul'de Kadın Araştırması", ULI Türkiye (Urban Land Institute) öncülüğünde kurulan Gayrimenkulde Kadın Liderler Platformu adına ERA Araştırma Şirketi tarafından yapıldı. Urban Land Institute (ULI)'ın ABD ve Uzakdoğu'da yaptığı Gayrimenkulde Kadın Araştırması, Avrupa'da ilk kez Türkiye'de yapıldı. Araştırma- ULI, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) ve Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB)'nin işbirliği ile hayata geçiriliyor. Araştırma 27 Mart - 18 Nisan 2017 tarihleri arasında gayrimenkul sektöründe çalışan 428 kadın ile online anket yöntemi ile gerçekleştirildi.

"Gayrimenkul sektöründe çalışan kadınların sesi olacak"

"Gayrimenkul sektöründe azımsanmayacak sa-

yıda kadın çalışan ve yönetici bulunuyor. Ancak buna rağmen, kadın ihtiyaçlarına özgü çalışmalar ve kadın temsili bizce yeterli değil. Bizi motive eden de bu düşünce oldu" diyen Gayrimenkulde Kadın Liderler Platformu Danışma Kurulu Başkanı Av. Pınar Ersin Kollu, şöyle devam etti: "Gayrimenkulde Kadın Liderler Platformu olarak sektöre emek vermiş kadın iş sahibi ve profesyonellerden oluşan 20 kişilik bir danışma kurulu ile ilerliyoruz. Platform olarak ilk çalışmamız olan anketimiz ile hem gayrimenkul sektöründe çalışan kadın sayısını hem de bu kadın çalışanların karşı karşıya kaldığı sorunlar ve beklentiler ile kamu kurumlarının çözmesi gereken konuları belirleyeceğiz. Böylece gayrimenkul sektöründe çalışan kadınların sesini duyuracağı bir yol haritası çizilmiş olacak. Daimi Destekçilerimiz ULI, GYODER ve TMB anket çalışmamıza dair sonuçları da 17 Mayıs'ta açıklayacağız" dedi.

Yeni Konutlar

Yıllık Yüzde 12 Zamlandı

Yeni konutlar şubatta yüzde 1,80, yeni olmayan konutlar yüzde 0,52 oranında zamlandı. 12 aylık döneme bakıldığında yeni konut fiyatları yüzde 12,60, yeni olmayan konut fiyatları yüzde 13,50 artış gösterdi.



Yeni konutlar fiyat endeksi Şubat ayında yüzde 1,80, yıllık yüzde 12,60 arttı. TCMB'den yapılan açıklamaya göre, yeni olmayan konut fiyat endeksi ise aynı dönemde aylık yüzde 0,52, yıllık 13,50 arttı. Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi de, 2017 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 1,30 oranında artarak 198,81 seviyesinde gerçekleşti.

Açıklamaya göre, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 11,28 oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 1,04 oranında arttı. Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,23, 0,70 ve 1,44 oranlarında artış görüldü. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 11,46, 9,47 ve 16,18 oranlarında artış gösterdi.

Gayrimenkulde güven önemli ölçüde arttı
Türkiye İş Bankası desteği ile hazırlanan REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri, 2017 yılı 2. çeyrek döneminde, geçen çeyrek döneme göre yüzde 79 artışla 112,5 (Kısmen İyimser) olarak ölçüldü. REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri ise 2017 yılı 2. çeyrek döneminde, geçen çeyrek döneme göre yüzde 55 artışla 106,5 olarak ölçüldü. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artış beklentisi arttı. REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi 2017 yılı 2. çeyrek döneminde, geçen çeyrek dönemine göre:

- Bankalar ve finansal kurumlar için yüzde 47 artışla 86,4 (Kısmen Kötümser) olarak ölçüldü.
- Gayrimenkul danışmanları için yüzde 72 artışla 133,5 (İyimser) olarak ölçüldü.
- Gayrimenkul değerlendirme uzmanları için yüzde 77 artışla 88,8 (Kısmen Kötümser) olarak ölçüldü.
- Gayrimenkul geliştiricileri için yüzde 99 artışla 135,7 (İyimser) olarak ölçüldü.

Ev Sahipleri Dikkat!

Türkiye'de yıllardır süren imar ve numarataj yanlışları nedeniyle bağımsız bölüm numarası hatası sorununun yaşandığı belirtildi.

Yeni Asır'ın haberine göre, birçok mal sahibinin farkında olmadan bağımsız bölüm numarası hatası nedeniyle komşusunun dairesinde oturduğunu kaydeden uzmanlar bu durumun her 10 tapudan birinde mülk sahiplerinin başına geldiğini, bunun da genellikle satışta ortaya çıktığı kaydedildi. Türkiye'de her yıl 5 milyon arsa ve konut el değiştiriyor. Türkiye genelinde toplam tapulu yaklaşık 130 milyon gayrimenkulün 20 milyonu konut olarak kayıtlara geçmiş. Bu rakamlarla birlikte yapılan satış ve numarataj çalışmalarında en önemli hatalardan birinin 'bağımsız bölüm hatası' yani mülklerin tapu kayıtlarındaki bilgilerle belediye kayıtlarının birbirini tutmaması oldu. Banka kredisi ile daire veya işyeri almak isteyenler, satın alacakları dairenin satıcıya ait olmadığını, aynı apartmanda oturan başka kat maliklerine ait olduğunu öğrenince büyük şaşkınlık yaşıyor. Mal sahibi de şoka giriyor, tapu kayıtlarında oturduğu daire komşunun üstünde görünüyor. Kredi kullanmadığı halde dairesi kredi nedeniyle ipotekli çıkabiliyor.

Şoke eden gerçek

Uzmanlar sorunun tapu müdürlüğünde kayıtlı olan bağımsız bölüm numaralarıyla, belediye projeleri numaralarının farklılık göstermesinden kaynaklandığını vurguluyor. Konuyu örneklerle açıklayan yetkililer, bir apartmandan 10 numaralı dairenin satın alındığını, ancak apartmanın mimari projesinde, yanlış numaralandırma sonucu o dairenin 8 numara ile gösterilebildiğini belirttiler. Yani siz 10 numarada oturduğunuzu düşünürken proje üzerinde ise 8 no'lu dairede,



yani komşunuzun dairesinde oturuyorsunuz. Aynı şekilde komşunuzun oturduğu dairenin sizin üzerinizde de gözükmediğini hatırlatan gayrimenkul satışçıları bu tip sıkıntılar nedeniyle zaman zaman vatandaş kredi çekmediği halde dairesinin ipotekli çıktığını, bazı daire sahiplerinin adına da emlak vergisi borcunun çıktığını belirttiler.

Bakanlık soruna kolay çözüm getirdi

Şehircilik Bakanlığı'nın duruma müdahale ettiğini belirten gayrimenkul danışmanları, 19 Eylül 2012'de yayınlanan 1721 numaralı genelgeyle düzeltme işleminin ucuzladığını ve kolaylaştırdığını belirttiler. Uzmanlar hatalı blok ya da daire numaralarında düzeltme işleminin tüm daire sahiplerinin tapu müdürlüklerine başvurmadan, kadastro müdürlüklerince veya Lisanslı Harita Kadastro büroları tarafından hazırlanan raporla düzeltilebildiğini kaydettiler, bu tür sıkıntılar yaşayan vatandaşların bu kurumlara başvurması gerektiğini açıkladılar.

KDV'SİZ SATIŞ SEFERİ

Yabancıya konut satışında KDV muafiyetinde sona yaklaşıldı. Başbakanlığa giden tebliğ önümüzdeki günlerde yayımlanacak. İnşaatçılar yabancılara teşvikleri anlatmak için yurtdışına çıkıyor.

İnşaat sektörünün yurtdışında atağa kalkmasını sağlayacak KDV düzenlemesi için geri sayım başladı. Düzenleme için Başbakanlığa giden tebliğin önümüzdeki hafta yayımlanması bekleniyor. Tebliğle yurtdışında yaşayan Türk vatandaşları da yabancılar gibi, Türkiye'de aldıkları ilk konut ve işyeri için KDV ödemeyecek. KDV istisnasından yararlanarak Türkiye'de konut veya işyeri satın alanlara, bu gayrimenkullerini bir yıl satmama şartı getirildi. Hükümetin attığı bu adımla mevcutta 4,5 milyar dolara ulaşan yabancılara satış tutarının büyük bir sıçrama yaparak 10 milyar dolara çıkması bekleniyor. İnşaatla yönelik KDV rüzgârını arkasına alan sektör temsilcileri, ilk iş olarak yurtdışında Türkiye'nin algısını değiştirmek için harekete geçmeye hazırlanıyor. Hedefte ise Avrupa ve Ortadoğu pazarları var.

Verilen teşvikler anlatılacak

KONUTDER Başkanı Altan Elmas, yurtdışında yaşayan Türk vatandaşlarının KDV istisnasından faydalanmasının satışlara ciddi bir ivme katacağını belirterek, "Dernek olarak bu düzenlemeye katkı sunduk. Kabul görmesi de bizi çok mutlu etti" dedi. Öncelikli gündem maddelerinin yabancıya satış olduğunun altını çizen Elmas, kurulacak komiteyle birlikte yurtdışında ülkeyi tanıttıklarını ve hükümet tarafından yapılan teşvikleri anlatmak için çalışmalarına başladıklarını söyledi.

Emlak konut harekete geçti

Emlak Konut GYO Genel Müdürü Murat Kurum, yurtdışında tanıtım faaliyetlerine başlayacaklarını belirterek, "Yurtdışında ofisler kuracağız. Yüklenicilerimiz de gelip, projelerini tanıttıkları" dedi. Türk vatandaşlarının ağırlıklı oldukları ülkelere odaklanacaklarını anlatan Kurum, "Almanya, Fransa, Hollanda, Katar, Dubai, Suudi Arabistan gibi ülkelerde ofis kurmak için çalışmalar başlattık. İnşaat sektörümüzün gelişimini, verilen teşvikleri ve ülkemizi gidip tanıtmak istiyoruz" şeklinde konuştu.

1 Milyon m² Bekliyor

İstanbul ofis pazarında yılda ortalama 300 bin metrekare alan için yapılan işlem geçen yıl 200 bin metrekareye düştü. Şu an bitmiş ve kullanıcısını bekleyen 1 milyon metrekare ofis bulunuyor. Bu yıl bekleyen talebin devreye gireceği öngörülüyor.



İstanbul ofis pazarı zor bir yılı geride bıraktı. Yılda ortalama 300 bin metrekare alan için kiralama ya da kullanım amaçlı alım yapılırken 2016'da bu rakam 200 bin metrekareye geriledi. Bekleyen talebin bu yıl devreye gireceğini belirten gayrimenkul danışmanlık şirketi Cushman & Wakefield'in Yönetici Ortağı Tuğra Gonden, "İstanbul'da ofis pazarı 10 yılda 1 milyon metrekareden 5 milyon metrekareye ulaştı. Geçen yıl ise seçimler, terör olayları ve darbe girişimin etkisini yaşadık. Ofis pazarındaki frende en etkili faktör ise kur artışı oldu. Aynı ofis için yüzde 20 fiyat artışı insanların beklemesine neden oldu" dedi. İstanbul'da inşaatı bitmiş yaklaşık 1 milyon metrekare ofis olduğunu belirten Gonden, boş ofislerin yüzde 60'ının da Avrupa yakasında olduğunu belirtti. Merkezde sorun yok. Avrupa yakasında merkezi iş alanlarında ve Anadolu yakasında Ataşehir'de talebin canlı olduğunu belirten Gonden, "Büyük bir proje teslim ediliyor ve o an tabloya bakınca boşluk

oranı yüksek görünüyor. Ama talep de canlı ise sorun yaşanmıyor. Asıl sorun Avrupa yakasında merkezi iş alanı dışında olan yerlerde. Bu bölgede çok üretim yapıldı" dedi. Ofis pazarına eklenecek arzda Ataşehir ilk sırada olduğunu belirten Gonden, "Finans Merkezi'nin de etkisi ile bölgede 1,3 milyon metrekare ofis inşa edilecek. En fazla ofis inşası olan diğer bölgeler ise Cendere ve Levent. Cendere'de yaklaşık 300 bin metrekare, Levent'de ise 162 bin metrekare ofisin inşası sürüyor" dedi. 3 ayda 57 bin m² alan doldu. 2013 yılında ofislerde kiralama ya da kullanım amaçlı alım işlemi 325 bin metrekare alan için oldu. Bu rakam 2014'de 295 bin, 2015'de 350 bin 2016'da ise 202 bin metrekare oldu. 2017 ilk çeyrekte ise 57 bin metrekare ofis yeni kullanıcısı ile buluştu. Geçen yılın ilk çeyreğinde 63 bin, 2015 ilk çeyrekte 134 bin, 2014 ilk çeyrekte 115 bin, 2013 ilk çeyrekte ise 66 bin metrekare alan için işlem yapıldı.

Çukurambar

Ankara'nın yeni merkezi



Yıllar içinde merkezi batıya doğru kayan Başkent Ankara'da Ulus ve Kızılay'ın ardından yeni merkez Çukurambar olarak kabul edilmeye başlandı.

Ankara Kalesi'nin 'sıfır noktası' olduğu günlerin ardından, Cumhuriyet'in ilk yıllarında ilk Meclis binasının da burada olmasıyla Ulus merkez kabul edilirken, 1960'lar sonrası batıya doğru gelişim akımı ile yeni merkez Kızılay haline gelmişti. Gündüz nüfusu 3 milyona varan Kızılay'ın eski havasını yitirip doğunluğa ulaşmasıyla ortaya çıkan yeni merkez arayışında Çukurambar'ın öne çıktığını ifade eden Onursal Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Onur Ongün, Ankara iş dünyasının yoğun olarak tercih ettiği bölgenin son 3-4 yıldır yıldızını daha çok parlattığını kaydetti.

Çukurambar'da hayata geçirilen lüks segmentteki konutların, kentteki konut anlayışının değişmesinde önemli etkisi olduğunu anımsatan Ongün, şunları söyledi, "Yalnızca konut değil, Başkent iş dünyasının da son yıllarda en

çok tercih ettiği semtlerin başında Çukurambar geliyor. Birbiri ardına hayata geçirilen yeni nesil iş merkezi projeleri de bunun bir kanıtı. Bir kere Çukurambar'a ulaşım çok kolay. Eskişehir Yolu ile Konya Yolu'nun kesişiminde yer alan Çukurambar'a Ankara'nın bir ucunda otursanız bile kolaylıkla gelebiliyorsunuz. Kalitesi yüksek bölge kamu kurum ve kuruluşlarına da çok yakın. Tüm bu özellikler Ankara'nın yeni merkezi olarak Çukurambar'ı işaret ediyor." Gayrimenkul profesyonellerinin bir arsanın değerini çıkarırken o yerin merkeze olan uzaklığının dikkate alındığını, son yıllarda da Çukurambar'ı esas aldıklarını kaydeden Onur Ongün, "Merkez olarak kabul edildiği için arazi ve konut alımlarında önceden Kızılay'a olan uzaklığını ölçümlerdik. Ancak bu artık değişti. Artık Çukurambar'a olan uzaklık alıcının kararında etkili oluyor" dedi.

KONUT SATIŞLARI MARTTA TOPARLANDI

Konut satışları mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 10 artış göstererek 128 bin oldu. Geçtiğimiz ay bu rakam ufak bir düşüşle 101 binde kalmıştı.



Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) mart ayına ilişkin konut satış istatistiklerini paylaştı. Türkiye genelinde konut satışları 2017 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 10 oranında artarak 128 bin 923 olarak gerçekleşti. Yıla yüzde 13 artışla hızlı başlayan konut satışları, geçtiğimiz ay kampanyaların yoğunluk kazanmasına rağmen yüzde 0,2 düşüş göstererek 101 bin rakamında gerçekleşmişti. Satışlar bu ay önemli ölçüde toparlandı. Konut satışlarında, İstanbul 22 bin 443 konut satışı ve yüzde 17,4 ile en yüksek paya sahip. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 15 bin 4 konut satışı ve yüzde 11,6 pay ile Ankara, 8 bin 059 konut satışı ve yüzde 6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 8 konut ile Hakkari, 12 konut ile Ardahan ve 39 konut ile Bayburt oldu.

Yabancıların ilgisinde düşüş sürüyor

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 1,1 azalarak bin 578 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Mart 2017'de ilk sırayı 579 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 313 konut satışı ile Antalya, 124 konut satışı ile Bursa, 88 konut satışı ile Yalova, 80 konut satışı ile Sakarya ve 73 konut satışı ile Ankara izledi. Mart ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 323 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 148 konut ile Suudi Arabistan, 139 konut ile Kuveyt, 115 konut ile Rusya Federasyonu ve 112 konut ile Afganistan izledi.

56 bin konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 7,6 artarak 56.376 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı yüzde 43,7 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9 bin 972 konut satışı ve yüzde 17,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 bin 355 konut satışı ile Ankara ve 3 bin 117 konut satışı ile İzmir izledi.

72 bin konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 11,9 artış göstererek 72 bin 547 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12 bin 471 konut satışı ve yüzde 17,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı yüzde 55,6 oldu. Ankara 9 bin 649 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 942 konut satışı ile İzmir izledi.

İpotekli satışlarda yüzde 30'luk artış

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 29,9 oranında artış göstererek 50 bin 424 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 39,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 9 bin 661 konut satışı ve yüzde 19,2 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il yüzde 59,1 ile Artvin oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 0,1 oranında artarak 78 bin 499 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 bin 782 konut satışı ve yüzde 16,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı yüzde 57 oldu. Ankara 8 bin 525 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 bin 667 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu iller 5 konut ile Hakkari ve Ardahan oldu.

STÜDYO DAİRELER TARİHE KARIŞIYOR

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Taslağına göre stüdyo daireler tarihe karışıyor. Yeni yönetmelikle 5 katlı bina yerine 3 katlı bina yapılabilir, yoğunluk azaltılacak.



İstanbul İnşaatçılar Derneği Yönetim Kurulu Başkanı Nazmi Durbakayım, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan ve "İnşaat Sektörünün Anayasası" olarak tanımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Taslağı'na göre yapılacak değişikliklerin önemli maddelerini açıkladı. Nazmi Durbakayım, belediyelere ve sivil toplum kuruluşlarına gönderilen taslağın görüş alındıktan sonra yayınlanacağını belirterek, taslağın haziran ayına kadar onaylanmasını beklediğini söyledi. Çarpık kentleşme ve kötü silüet konusunda artan eleştiriler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın hazırladığı yeni imar yönetmeliği ile son bulacak.

Yeni yönetmelikle birlikte artık stüdyo daire yapılamayacak. Nazmi Durbakayım, kullanım

amacının dışına çıkılan stüdyo daireler yerine en küçük dairenin minimum 28,5 metrekare büyüklüğünde 1+1 daire şeklinde yapılabileceğini söyledi. Bu kapsamda yapılacak en küçük dairenin içinde 1 oturma odası (12.00 metrekare), 1 yatak odası (9.00 metrekare), 1 mutfak veya yemek pişirme yeri (3.30 metrekare), 1 banyo veya yıkanma yeri (3.00 metrekare), 1 tuvalet (1.20 metrekare) olmak üzere toplamda net 28.50 metrekare büyüklüğünde daireler yapılabilecek.

Yatay mimariye yönlendiriliyor

Yeni yönetmelikle taban alanı kat sayısı (TAKS) yüzde 40 olan yerlerde komşu mesafeleri çekildikten sonra kalan alana taban oturumu yapıla-

bilecek. Nazmi Durbakayım, yeni yönetmelikle yoğunluğun artmasını engellemeyi hedefleyen maddeyi şöyle açıkladı: "Yol cephesi 30 metre, derinliği 40 metre olan 1.200 metrekarelik düzgün bir dikdörtgen arsayı örnek olarak ele alalım. Normal şartlarda yüzde 40 TAKS ile taban oturumu 480 metrekare olması gerekiyor. Yeni yönetmeliğe göre yoldan 5'er metre komşulardan 3'er metre çekilmek sureti ile taban alanı eni $(30-2 \times 3) = 24$ metre, derinliği $(40-5 \times 2) = 30$ metre olmak üzere 720 metrekarelik bir alan taban alanı olacak. Daha öncesinde emsal 2 olan bir yerde $1.200 \times 2 = 2.400$ metrekare inşaat hakkı olan ve $2.400 / 480 = 5$ kat yapılabilen arsa, yeni TASK oturumundan dolayı $2.400 / 720 = 3,3$ katlı bina yapılabilecek anlamına geliyor."

Nazmi Durbakayım yeni yönetmelikle birlikte binaların istenildiği şekilde istediği renge boyanamayacağını "Belediyeler, mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin edebilecek. Daha önce yapılmış olan yapılar için de söz konusu yetkilerini kullanabilecek" dedi.

"Kentsel dönüşümün önüne yeni engeller çıkıp, yavaşlatıyorlar"

Nazmi Durbakayım, son dönemde bazı vatandaşların yasal boşluklardan yararlanıp dönüşüm sürecini kesintiye uğrattıklarına dikkat çekti. Durbakayım; "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2/3 çoğunluk kararıyla riskli binaların yıkılması konusunda çok önemli bir adım attı. Riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasına engel olanların arsa paylarının öncelikle diğer pay sahipleri tarafından değeri üzerinden satın alınması için de yasal düzenleme yaptı. Ancak art niyetli kişiler yasal boşluklardan yararlanarak süreci kilitleyecek yeni yöntemler buldu. Vatandaş ilk olarak dönüşüm başladıktan sonra arsa düzeltim davası açıyor. Bu şekilde arsa paylarının hatalı olduğunu öne süren kişiler açtığı bu davayla süreci kilitliyor" dedi.

Durbakayım, dönüşecek binadaki hak sahiple-

rinin tereke davası açarak, miras kalan malların bölüştürülmesini veya yeniden hesaplanmasını talep ederek de süreci uzunca bir süre tıkadığını söyledi. Nazmi Durbakayım, vatandaşın başvurduğu bir başka yöntemi de şöyle açıkladı: "Mülkün hissesinin belli bir bölümünün yurtdışına satılması şeklinde oluyor. Bu sayede müteahhitler de yurtdışındaki hisse sahibinden onay almak için epeyce uğraşmak zorunda kalıyor. Böylece süreç uzayıp gidiyor. Bağdat Caddesi ve Fikirtepe gibi bölgelerde bu uygulamalar hem dönüşümün önünü tikiyor hem de mağduriyetler ortaya çıkarıyor."

Eskiden, 1.200 metrekare alan üzerinde yüzde 40 taban oturumu ile 480 metrekare alanında bina yapılıyordu. Yeni yönetmelikle bu alan 720 metrekareye çıktı.

Yeni imar yönetmeliği ne getirecek?

Yeni yönetmelikle birlikte öne çıkan diğer değişiklikler ise şu şekilde sıralanıyor:

- Mimari proje müelleflerinin ve mirasçılarının sonsuz müelliflik hakkına sınırlama geliyor: Bu yönetmelik kapsamında müellif ile akdedilen proje sözleşmesinde fikir ve sanat eseri telif hakkının devrine ilişkin hüküm yer almak zorunda. Sözleşme olmadığı veya sözleşmede herhangi bir hükmün yer almadığı takdirde, müellifin fikir ve sanat eseri telif hakkından feragat ettiği varsayılacak.

- Paratoner konulması yaygınlaştırılıyor: Umumi binalar, sağlık ve eğitim tesisleri, oteller, içinde patlayıcı madde bulunduran binalar ile yüksek bina ve tesislere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği paratoner konulması mecbur olacak.

- Kamu binaları hariç, avan proje (öncü proje) mecburiyeti olmayacak.

- Teraslar bahçe olarak kullanılabilir, teraslara havuz dahi yapılabilecek.

Hafriyat İçin Ruhsat Beklenmeyecek

Yönetmelikte yapılacak değişikliğe göre artık hafriyat için yapı ruhsatı beklenmeyecek. İksa ve hafriyat ruhsatları, yapı ruhsatından önce verilebilecek. Böylelikle süreler kısalmayacak.

"Ucuz Konut Zamanı Geldi"

Konutder'in yeni başkanı Altan Elmas, gayrimenkulde lükse talebin azaldığını belirterek, "Çok büyük evler yerine daha küçük evler yapılabilir" dedi.

Gayrimenkul sektörünün önemli derneklerinden Konut-Der, iki hafta önce başkanlık seçimine gitti. Derneğin eski başkanı Ömer Faruk Çelik, yerini Sur Yapı Yönetim Kurulu Başkanı Altan Elmas'a bıraktı. Altan Elmas, Konut-Der'in yeni politikalarını hem de gayrimenkul sektörünü değerlendirdi. Konut-Der olarak yeni dönemde gündemlerine kentsel dönüşüm, imar yönetmeliği, müktesep hak, yabancıya satışın artırılması, gayrimenkul sertifikası ve orta gelir gurubuna yönelik konut üretimini aldıklarını belirterek, "2016 yılında gayrimenkul sektörü Türkiye ekonomisinin çok üzerinde, 7.2 büyüdü. Büyüme hızı yavaşlamayan tek sektör olduk. 2017'de de böyle bir gelişme bekliyoruz" dedi. Bu büyüme oranlarıyla istihdama en fazla katkı sağlayan sektör konumuna geldiklerini de dile getiren Elmas, "Sadece 2017 yılında 154 bin ek istihdam sağladık. Bize en yakın sektör 49 binle perakende sektörü oldu" diye konuştu.

Yeni dönemde bugüne kadar üzerine çok fazla yoğunlaşmadıkları alt gelir grubuna yönelik konut üretimi üzerine de çalışmalar yapacaklarını açıklayan Altan Elmas, "Artan arsa maliyetleri istemediğimiz bir şekilde sektörü talebin sınırlı olduğu piramidin üstüne doğru itiyor. Ancak talep aşağıda" dedi.

Bu yükselişin öncelikle arsa maliyetlerinden kaynaklandığını aktaran Elmas, "Arsa pahalı olunca oraya yapılan proje de zorunlu olarak pahalı bir proje oluyor. Arsa bir proje maliyetinin yüzde 50'sini oluşturunca, ayrıca rekabet, lüks ve büyük konut üretimi oldukça fiyatlar ister istemez 7 bin ile 10 bin TL seviyesine geliyor" dedi. Sektörde maliyetlerin düşmesi için mimari tarzda düzenlemelerin yapılması gerektiğini aktaran Altan Elmas, "Çok büyük evler yerine daha küçük evler yapılabilir. Ayrıca devlet tarafından yapılan ihalelerde de arsa payı yüzde 25'le sınırlandırılabilir. Aynı şekilde fiyatlara da bir sınır koyabilir" diye konuştu.

Yabancıya tanıtıma çıkacaklar

Mütekabiliyet yasasından sonra yabancıya satılan konutun 4.5 milyar dolar seviyesine geldiğini kaydeden Elmas, yabancıya satışta KDV'nin kaldırılması ve vatandaşlık hakkının çıkmasının ellerini rahatladığını belirtti. Daha fazla konut satmak için yurt dışında pazarlama atağına geçeceklerini anlatan Elmas, bu rakamı 10 milyar dolara çıkaracaklarını söyledi.

"Sertifikanın yaygınlaşması için düzenleme şart"

Gayrimenkul sertifikasını da değerlendiren Elmas, sektör için önemli bir gelişme olan mevcut gayrimenkul sertifikasında SPK tebliğinin son derece kısıtlayıcı olarak yorumladı. Sektördeki tüm firmaların TOKİ altında proje yapmasının mümkün olmadığını sertifikanın yaygınlaşması için "Konut edinimden ziyade menkul kıymet olmalı. Ayrıca blok yerine daire satışı gelmeli. Çünkü bir kentsel dönüşüm projesinde hak sahipleri kendi bloklarının buna konu olmasını istemeyebilir. Ayrıca sertifika satışından elde edilen gelir 10'arlık dilimler şeklinde ve 3 yıl içinde müteahhide veriliyor. Böylesi uygulamalar sertifikanın yaygınlaşmasını engelliyor" dedi.

"Yeni konut üretiminin 300 bini dönüşümden gelmeli"

Gelecek 20 yıl boyunca sektörün gündeminde kentsel dönüşümün olmasını beklediklerini kaydeden Altan Elmas, "Bu nedenle dönüşümün daha da ivmelenmesini üretim potansiyelimizin bu alana kaymasını bekliyoruz" dedi. 6.5-7 milyon konutun dönüşmesi gereken Türkiye'de 5 yılda çok az mesafe aldıklarını aktaran Elmas şöyle konuştu: "Yılda 1 milyona yakın yeni konutun üretildiği Türkiye'de bunun 300 bininin kentsel dönüşüm kaynaklı olması gerekir. Bunu 300 bin seviyesine getirirsek ancak 20 yılda dönüşümü tamamlarız."

ÜÇ BÜYÜKŞEHİRDE

KONUT FİYATLARINDA NELER YAŞANDI?

Emlak yatırımcılarının listelerinin ilk üç sırasında yer alan üç büyükşehirde 2017 yılı içerisinde satılık ve kiralık konut fiyatlarını mercek altına aldık.

Başkent Ankara, İstanbul ve İzmir satılık ve kiralık konut fiyatlarıyla her dönem gündemdekini yerini koruyor. Emlak yatırımcılarının listelerinin ilk üç sırasında yer alan üç büyükşehirde 2017 yılı içerisinde satılık ve kiralık konut fiyatlarını mercek altına aldık. Bununla birlikte gayrimenkul bilgi servisi Reidin tarafından hazırlanan ve geçtiğimiz 2016 yılına odaklanan "Reidin 2016 Yıl Ortalama Verileri" çalışmasını da üç büyükşehir için karşılaştırmalı olarak değerlendirdik.

Yeni konutta en uygun fiyat Ankara'da İstanbul, Ankara ve İzmir için 2017 yılının Ocak-Şubat-Mart aylarını kapsayan üç aylık döneme bakıldığında, konut satış fiyatları İstanbul ve Ankara'da yüzde 2, İzmir'de ise yüzde 3 oranında artış gösterdi. Konut kira değeri açısından incelendiğinde ise, 2017 yılının ilk üç ayında İstanbul ve Ankara'da konut kira değerlerinin değişmediği (yüzde 0), İzmir'de ise konut kira değerlerinde yüzde 2 oranında bir artış yaşandığı görülüyor.

Üç büyükşehir için birinci el konutların satış fiyatı ortalaması metrekare başına; İstanbul'da 8 bin 540 TL, Ankara'da 4 bin 636 TL ve İzmir'de 5 bin 334 TL. Üç büyükşehirin 2017 ilk üç ayındaki ortalama konut yatırımı geri dönüş süreleri (amortisman) ise sırasıyla; İstanbul'da 19,64 yıl, Ankara'da 18,70 yıl ve İzmir'de ise 18,93 yıl oldu.

İzmir son bir yıllık konut fiyat değişiminde önde Reidin 2016 Yıl Ortalama Verileri çalışmasına göre üç büyükşehir için konut piyasasında son bir yıllık satış fiyat ve kira değer değişimlerinin yanı sıra amortisman süreleri ve yıllık brüt getiri



oranları şöyle şekillendi:

- İstanbul'da son bir yıllık satış fiyat değişimi yüzde 8,28 ve kira değer değişimi yüzde 3,04 olarak gerçekleşti. İstanbul için 2016 yılı amortisman süresi 19,2 yıl seviyesindeyken, İstanbul'da bir konutun yıllık brüt getiri oranı ise ortalama yüzde 5,32 oldu.
- Ankara'da son bir yıllık satış fiyat değişimi yüzde 5,77 ve kira değer değişimi yüzde 6,12 olarak gerçekleşti. Ankara için 2016 yılı amortisman süresi 18,3 yıl seviyesindeyken, başkentte bir konutun yıllık brüt getiri oranı ise ortalama yüzde 5,59 oldu.
- İzmir'de son bir yıllık satış fiyat değişimi yüzde 14,82 ve kira değer değişimi yüzde 14,29 olarak gerçekleşti. İzmir için 2016 yılı amortisman süresi 18,5 yıl seviyesindeyken, İzmir'de bir konutun yıllık brüt getiri oranı ise ortalama yüzde 5,53 oldu.

BİNALARA YEŞİL SERTİFİKA YOLDA

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca hayata geçirilmesi planlanan düzenlemeyle Türkiye genelinde çevreyle dost kriterlerini karşılayan bina ve yerleşim yerlerine 'yeşil sertifika' verilecek. Sertifikayı almaya hak kazanan binalar, bakanlıkça belirlenecek yeşil logoyu taşımaya hak kazanacak. Gereken yükümlülüklerini yapmadığı tespit

edilen kuruluşların faaliyetleri ise bakanlık tarafından geçici olarak kısıtlanabilecek veya askıya alınabilecek. Uygunsuzlukları niteliğine göre 20 iş gününden az, 60 iş gününden fazla olmayacak sürelerde Yeşil Sertifika Komisyonu'nca belirlenecek zaman diliminde gidermeyen kuruluşların belgeleri iptal edilecek.

Bina İnşaat Maliyeti Arttı

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi ilk üç ayda, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7, geçen yılın aynı çeyreğine göre ise yüzde 16 artış gösterdi.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) ocak-şubat dönemini kapsayan ilk çeyreğe ilişkin Bina İnşaatı Maliyet Endek Maliyetler ilk çeyrekte bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,0, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 16,3 ve dört çeyrek ortalamalarına göre yüzde 10,3 arttı. BİME' de 2017 yılı birinci çeyreğinde işçilik en-

deksi bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,3, malzeme endeksi ise yüzde 7,2 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi yüzde 12,6 ve malzeme endeksi yüzde 17,5 arttı.

KONUTTA TALEP '2 ARTI 1'E KAYIYOR

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) Başkanı Aziz Torun, 1 Şubat'ta başlayıp 31 Mart 2017'de sona eren 'Gayrimenkulde Güç Birliği-20 yıl vade düşük faiz' kampanyasının olumlu etkilerinin endekse yansıdığını belirtti.

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) Başkanı Aziz Torun şunları söyledi: "Mart ayında banka kredisi kullanım oranı yüzde 33 olarak gerçekleşti. Şubat ayında bu rakam 'Güç Birliği' kampanyası ile birlikte yüzde 48'lik oran ile son bir yılın en yüksek kredi kullanımına ulaşmıştı. Yüzde 6,5 ile son 16 ayın

en yüksek stok erime hızına ulaşılan şubat ayına göre, mart ayında yüzde 6 olarak gerçekleşen stok erime hızında da 'Güç Birliği' kampanyası etkili oldu." Öte yandan raporda yeni konutlarda 1+1 daire satışlarının azalması, yerine 2 artı 1 ile alıcının daha geniş metrekare seçmesi de dikkat çekti.

YASAK

Ön Lansmanı Hareketlendirdi

Tüketici Kanunu'nun ruhsat almadan projeden daire satışını yasaklaması gayrimenkul sektöründe ön lansman hareketliliğine neden oldu. Birçok firma, resmi satışa geçmeden önce ön duyurularla talep toplamaya yöneliyor.

Gayrimenkul sektöründe ön lansman hareketliliği yaşanıyor. Tüketici Kanunu'nun ruhsat almadan projeden daire satışını yasaklaması gayrimenkul sektöründe ön lansman sürecini getirdi. Ruhsat alma hazırlıklarını sürdüren projeler, ruhsata kadar geçen süreci ön lansman dönemi olarak değerlendiriyor. Artık birçok şirket ruhsatı alıp resmi olarak satışa geçmeden önce bu dö-

nemde kendi müşteri grubuna ve yakın çevresine duyuru yapıyor. Belirli sayıda konutun daha uygun fiyata satışa sunulduğu bu dönemde ön protokol anlaşması yapılarak satış yapılabilir. Ya da ön talep toplanarak ruhsat alındıktan sonra ilk olarak bu müşteri grubuna satışta öncelik sağlanabiliyor.

Vatandaşa konutta yüzde 20 indirim

Emlak Konut GYO, konutta 3. Seferberlik hamlesini başlattı. Emlak Konut 47 projesinde 9 Haziran'a kadar tamamı peşin ödemelerde yüzde 20 indirim yapacak.

'Güçlü Türkiye için Birlik Vakti' kampanyasını 31 Mart'ta sona erdiren Emlak Konut GYO yeni bir kampanya için start verdi. Şirket, daha önce ev alanlar için 'ikinci Bahar' şeklinde tanımlanan kampanya kapsamında özel ödeme seçenekleri ve indirim oranları sunuyor.

9 Haziran'a kadar Emlak Konut GYO'nun hemen teslim ve devam eden 47 projesinde geçerli olan kampanya 9 Haziran'a kadar devam edecek. Kampanya kapsamında borç tutarının yüzde 100'ünün ödemesi durumunda yüzde 20 indirim, yüzde 75'inde 15, 50'de 10, 25'inde ise yüzde 5 indirim uygulanacak. 9 Haziran'a kadar geçerli olacak kampanya kapsamında, 47 projeden 1 Şubat 2017 tarihinden önce bağımsız bölüm satın alan ve ödemesi Emlak Konut'a devam eden alıcılar, geçmiş döneme gecikme farkı, site yönetimlerine ait ödenmemiş olan aidat, sigorta, emlak vergisi kampanya dönemindeki taksit ödemesi yapıldıktan sonra, güncel borç bakiyesinden yaptığı ödemeye göre indirim alacak. TÜFE'li satın alan alıcılar talep etmesi halinde kalan tutar aylık yüzde 0.50 vade farkı oranı üzerinden kalan taksit sayısı kadar yeniden yapılandırılacak.



Türkiye Mütahhitler Birliği Nisan 2017 Analizi Açıklandı

Türkiye Mütahhitler Birliği Nisan 2017 İnşaat Sektörü Analizi'nde, ekonomide yeniden güçlü bir ivme yakalanması için Türkiye'de gündemin artık ekonomiye dönmesi gerektiği vurgulandı.

Analizde, "İnşaat sektöründeki büyümenin önümüzdeki dönemde genel ekonomik performansın üzerinde seyretmeyi sürdürmesi, ancak 2016 yılında yakalanan yüksek büyüme ivmesinin bir miktar yavaşlaması beklenmektedir" denildi. Türkiye Mütahhitler Birliği (TMB), ekonomi çevreleri tarafından ilgiyle izlenen yeni ekonomik ve sektörel analizini yayımladı. **"Sıra Artık Ekonomiye Gelmeli"** başlıklı Nisan 2017 analizinde, uzun süredir siyasetin hakim olduğu gündemin, hızla ekonomiye dönmesi gerektiği vurgulandı.

Maliye Bakanı Naci Ağbal'ın "Bundan sonra gündemin bir numaralı maddesi ekonomi olacak" sözlerine atıf yapılan TMB raporunda, "Hem yabancı, hem de yerli sermayenin yatırımlarda frene bastığı, belirsizliklerin böylesi yüksek olduğu bir dönemde, ülkenin rekabet gücünü ve büyüme potansiyelini iyileştirmek, ekonomideki ivme kaybını telafi etmek üzere atılacak etkin adımlar hayati önem taşımaktadır" tespiti yapıldı.

Nisan 2017 Analizinde, "Canlanma sinyalleri veren küresel ekonominin önündeki en büyük risk unsurunun küresel siyaset olduğu belirtilmektedir. Uzun süreli durgunluk döneminin ardından, küresel ekonominin yeniden normal bir büyüme ve enflasyon trendine yerleşmesi en olası senaryo olarak değerlendirilmekte olsa da, birçok farklı jeopolitik risk unsurunun yakından takip edildiği bir sürece girilmiştir." değerlendirildi.

Yurtdışı müteahhitlik sektöründe, 2017 yılının ilk çeyreği itibarıyla 2016 yılına kıyasla bir miktar iyileşme sağlandığı kaydedilen analizde, "Ekonomi Bakanlığı verilerine göre, 2016 yılının ilk

çeyreğinde yurtdışında 1,1 milyar ABD Doları değerinde 17 yeni proje, 2017 yılının ilk çeyreğinde ise 2.9 milyar ABD Doları tutarında 28 yeni proje üstlenilmiştir" denildi.

TMB 2017 ilk çeyrek raporunda özetle değerlendirmelere yer verildi:

115 ÜLKEDE 342 MİLYAR DOLARLIK İŞ: Türk müteahhitlik firmalarınca 1972'den 2017 ilk çeyrek sonuna kadar 115 ülkede üstlenilen 9000'e yakın projenin toplam bedeli 342 milyar ABD Dolarına ulaşmıştır. Yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin başladığı tarihten bu yana üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımında ilk 5 ülke Rusya (%19,6), Türkmenistan (%13,8), Libya (%8,4), Irak (%7,2) ve Kazakistan (%6,3) olmuştur.

3 AYDA 2,9 MİLYAR DOLARLIK SÖZLEŞME: 2017 yılının ilk çeyreğinde yurtdışında 2,9 milyar ABD Doları büyüklüğünde 28 yeni proje üstlenilmiş; bu performans 2016 yılının aynı döneminde 1,1 milyar ABD Doları olarak gerçekleşen proje bedelinin iki katından fazla olması nedeniyle yurtdışı müteahhitlik hizmetleri segmentine ilişkin toparlanma beklentilerini güçlendirmiştir.

İNŞAAT GENEL EKONOMİK PERFORMANSIN ÜZERİNDE: Sektöre ilişkin yatırım fırsatları ve finansman riskleri birlikte değerlendirildiğinde, inşaat sektöründeki büyümenin önümüzdeki dönemde genel ekonomik performansın üzerinde seyretmeyi sürdürmesi, ancak 2016 yılında yakalanan yüksek büyüme ivmesinin bir miktar yavaşlaması beklenmektedir.

SEKTÖRDE FİNANSMAN RİSKLERİ: Ulaştırma

Bakanlığı tarafından önümüzdeki dönem için planlanan projeler ile birlikte değerlendirildiğinde; küresel finansman koşullarının zorlaştığı ve risklerin arttığı bu dönemde kamu-özel ortaklığı projelerinde finansman riskleri öne çıkmaktadır. Sektöre ilişkin yeni yatırım fırsatları ve artan finansman riskleri birlikte değerlendirildiğinde, inşaat sektöründeki büyümenin önümüzdeki dönemde genel ekonomik performansın üzerinde seyretmeyi sürdürmesi, ancak 2016 yılında yakalanan yüksek büyüme ivmesinin bir miktar yavaşlaması beklenmektedir.

KONUT SATIŞI SON TESVİKLERLE ARTTI: Toplam konut satışlarında 2017 yılının Ocak ayında

yıllık bazda %12.8 oranında artış, Şubat ayında yıllık bazda %0.23 oranında azalma gözlenmiş; Şubat ayında alınan tedbirlerin de etkisiyle toplam satışlar Mart ayında yıllık bazda %10 oranında artmıştır.

NORMALLEŞMEYLE 2016'DAN DAHA OLUMLU BİR YIL OLACAK: Rusya ile ilişkilerde kademeli normalleşme ile yeni pazarlardaki fırsatlar da değerlendirildiğinde, 2017 yılının, yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin gelişimi açısından son 10 yıllık dönemde kazanılmış ivmenin maalesef kaybedildiği bir yıl olan 2016'dan daha olumlu bir dönem olacağı umulmaktadır.

Enerji Kimliği Belgesi Zorunluluğu Ertelendi

Binaların satışı ya da kiralanmasında "enerji kimliği belgesi" zorunluluğu, 2020'ye ertelendi. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, Resmi Gazete de yayımlanan binalarda enerji performansında değişiklik yapan yönetmelikle, "binalar veya bağımsız bölümlere ilişkin alım, satım ve kiraya verme ile ilgili iş ve işlemlerde enerji kimlik bel-

gesi düzenlenmiş olması şartının aranmasına" ilişkin uygulama 1 Ocak 2020'ye ertelendi.

Enerji Verimliliği Kanunu tarafından mevcut binalar için enerji kimlik belgesi çıkarılması için tanınan 10 yıllık süre 2 Mayıs Salı günü bitiyordu.

Her Kente Özel Eylem Planı Geliyor

Orman ve Su İşleri Bakanlığı, tabiat turizmini geliştirmek için her kentte özel eylem planı hazırlandığı bildirdi.

Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nca Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP) Genel Müdürlüğü, dört mevsim eşsiz tabiata sahip Türkiye'nin tabiat turizmini geliştirmek için harekete geçti. Türkiye'nin sahip olduğu milli parklar, tabiat parkları ile tabiat anıtlarını dünyada tanıtmak ve buralarda konuk edilecek yerli-yabancı turistlerin güzel bir zaman geçirmesi için başlatılan çalışmalar kapsamında 'her kentte özel eylem planı' hazırlandı.

Çalışmalar kapsamında 81 il için hazırlanan "Tabiat Turizmi Master Planları" ve yapılacak faaliyetlerin bütçelerini öngören geçen yıl ta-

mamlandı. Hazırlanan planlar, kaynakların korunması ve sürdürülebilir olmasına, uygulama alanlarındaki yöre halkının "Tabiat Turizmi Uygulama Eylem Planları" ve yeni gelir imkanı sağlamasına, kültürel değerlerin yaşatılmasına katkı sunacak.

Önemli turizm merkezleri oluşacak
Planlar dahilinde ilin sahip olduğu tabii ve kültürel kaynaklar saptanıp tabiat turizmine uygun sahalarda nitelikli faaliyetler belirlenecek. Bu faaliyetler belirlenirken sürdürülebilir, geniş kapsamlı, katılımcı ve paylaşımcı olması esas alınacak. Türkiye'nin dağları, ormanları, yaylaları, kıyıları, gölleri, akarsuları, florası ve faunası gibi tabii varlıklarının yanı sıra mağaraları ve kayyonları gibi zengin jeolojik güzellikleri de önemli turizm merkezi haline getirilecek.

1.300 yeni konut geliyor

Dönüşüm harekâtının başlatıldığı Esenler 'de çalışmalar aralıksız sürüyor. 850 bağımsız birim yıkılarak TOKİ işbirliğinde yeni bir proje uygulanacak. Proje kapsamında 1.300 konut yapılacak.



Türkiye'de kentsel dönüşüm seferberliğinin başlatıldığı Esenler 'de çalışmalar tam gaz sürüyor. Esenler Belediyesi'nin TOKİ ile birlikte Çiftahavuzlar Mahallesi'nde yürüttüğü kentsel dönüşüm çalışmalarında hazırlıklar son safhaya geldi. Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nce hazırlanan mahalledeki hak sahiplerinin mülkiyet analizleri vatandaşlarca kontrol edildi ve askıdan indi. 85 bin metrekareyi kapsayan alanla ilgili olarak imar planları ve kentsel tasarım projesi hazırlandı. TOKİ tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulacak plan ve projenin onaylanmasının ardından imar uygulamasına başlanacak. Şu anda 854 bağımsız bölümün bulunduğu alanda, yeni projeye birlikte yaklaşık bin 300 bağımsız bölümün üretilmesi hedefleniyor.

25 bin konut yenilendi

Esenler 'de şimdiye kadar Devlet eliyle, toplam 106 bin 744 metrekareyi kapsayan 3 ayrı projede 2 bin 972 konut hak sahiplerine teslim edildi. İlçenin değişik noktalarında 511 bin 253 metrekarelik 8 ayrı projede yürütülen dönüşüm çalışmalarında ise yaklaşık 11 bin konutun üretilmesi hedefleniyor. Son 5 yılda özel sektör eliyle de ilçede 21 bin 869 konut yenilendi.

Depremin zamanı belli değil

Hiçbir vatandaşın mağdur olmaması için çok titiz bir çalışma yürüttüklerini söyleyen Esenler Belediye Başkanı M. Tefik Göksu, "Vatandaşlarla mutabakat sağladıktan sonra tapu devirlerine başlayacağız. Tapuların devrinden sonra taşınma ve kira ödemelerini yapıp bu mahalle-mizde de kentsel dönüşüm için kazmayı vuracağız" dedi. Çiftahavuzlar Mahallesi için Türkiye'ye örnek olacak bir proje hazırladıklarını söyleyen Göksu, "Umit ediyorum bu proje birçok kentsel dönüşüm çalışmasına da örneklik teşkil edecek. Gerekli çalışmaları tamamlayıp bir an önce inşaatlara başlamak ve vatandaşlarımızı güvenli konutlara taşımak istiyoruz. Çünkü depremin ne zaman olacağı belli değil" diye konuştu.

2023'e kadar ilçe dönüşecek

Esenler 'de yaklaşık 100 bin konutun risk taşıdığını ve acilen dönüştürülmesi gerektiğini söyleyen Tefik Göksu, "Devlet ve millet eliyle bunların 25 binini dönüştürdük. Geri kalan 75 binini dönüştürmek için de projelerimiz, çalışmalarımız var. İnşallah 2023 yılına kadar Esenler 'deki tüm konutları yenilemiş olacağız" dedi.

Kentsel Dönüşümde Yeni Yasa Hazırlığı!

Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhaseki, kentsel dönüşümle ilgili bir yasa hazırlığı içinde olduklarını söyledi.

Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhaseki müteahhitler ve sektör temsilcileriyle bir araya geldi. Bakan Mehmet Özhaseki yaptığı konuşmada şunları söyledi: "Topraklarımızın yüzde 42'si deprem bölgesinde. İstanbul için düşünecek olursak, hem deprem riski her an olan bir şehir hem de kaçak yapılar, gecekondular ve kötü yapılar var. Yapmamız gereken doğru dönüşüm. Depreme hazırlıklı olmalıyız. 16 Nisan'dan sonra bir yasa hazırlığımız var. Onu geçirebilirsek kentsel dönüşümde yerinde dönüşüm yaparak,

vatandaşların evlerini çok hızlı bir şekilde dönüştürüp, onlara fazla bir maliyet getirmeden mantıklı bir şekilde çözmeye çalışıyoruz. Gerek finans noktasında, gerekse rezerv alan noktasında çalışmalarımız var, yeni formüllerimiz var. Birçok belediye başkanıyla paylaştığımız zamanda, bu işin çok hızlı bir şekilde yapılabileceğinden bahsediyorlar."

Yıkılan Bina Ticaret ve Konut Alanı Oldu

İstanbul Zeytinburnu'nda, geçen yıl riskli yapı olduğu gerekçesiyle boşaltılan ancak yıkılmayan, 1 ay önce kendiliğinden çökerek 2 kişinin ölümüne neden olan binanın bulunduğu alan kentsel dönüşüm kapsamında "Yoğunluklu Konut alanından", "Ticaret ve Konut alanına" alındı.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) Meclisi'nden oy birliğiyle geçen plan değişikliği ile alan, ticaret ve konut alanı olup, zemin katlar ticaret, normal katlar konut olarak tanzim edilecek. Yapılan düzenlemede binaların bodrum katında otopark olacak.

İmar artışı yok

Mevcut planda, toplam inşaat alanlarının yüzde 10'u emsale girmeyen alanlar olarak (yanğın merdiveni ve asansörler hariç), yeni oluşacak parsellerdeki artışa ilave edilecek. Parsel sahipleri birleşmezse, ada bütününde mevcut plan şartları geçerli olacak. Yeni oluşacak imar adasının yüzde 10'u kamuya yeşil alan vs. gibi donatı olarak bila-bedel terk edilecek. Donatı alanından çekme mesafesi kat âdetine bakılmaksızın 3 metre olarak belirlenirken, kat yüksekliğinde silüet planına uyulması şart. Yeni oluş-

şacak parsellerde ayrıntı nizam uygulanacak olup blok şekli ve boyutu avan projede belirlenecek. Bu parsellerde asma kat, çatı arası piyesi yapılmayacak. Uygulama İmar Plan Tadilatı Teklifine ilişkin, İGDAŞ olumlu, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ile Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü şartlı olumlu görüş verdi. Ulaşım Planlama Müdürlüğü ise uygulama aşamasında görüş vereceğini bildirdi.

Uygulama sırasında birleşmeye konu parsel sayısının yüzde 50'sinde yapılaşma olması şart koşuldu. Tehvid edilen parsellerin boş olanlarında, verilen artışlar yüzde 50 oranında azaltılacak. İBB İmar Müdürlüğü'nden uygun görüş alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemeyecek. Terk edilen alan emsal hesabına dâhil edilecek. Mevcut plana göre, alanda yaklaşık 10 bin 655 metrekare inşaat alanı yer almakta iken teklifle, plan hükümleri kapsamında inşaat artışı uygulanacak.

Kentsel Dönüşüme Yeni Bir Düzenleme Geliyor

Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhaseki, 200 bini İstanbul'da olmak üzere Türkiye genelinde yılda 500 bin binanın dönüşümünün yapılması için yeni bir finansman modeli üzerinde çalıştıklarını açıkladı.

Belediye ve özel sektöre faizsiz olarak yılda 5 milyar dolar kredi dağıtılabileceğini belirten Özhaseki, bunun ekonomiye yıllık katkısının 45-50 milyar dolar olacağını söyledi. Kentsel dönüşümde finansman ve rezerv alan gibi iki temel sorununun çözümü için bazı formüller üzerinde çalıştıklarını belirten Özhaseki, Bakanlar Kuruluna getirerek nihai kararı verecekleri formüllerden birini anlattı.

Hedef yılda 500 bin bina

"Yılda en az 500 bin bağımsız birimin yıkılıp yeniden yapılmasını hedefliyoruz. Dile kolay bir rakam. 200 bini İstanbul, 300 bini de Anadolu için. İnşaat beraberinde tamamına yakını yerli, milli 250 ile 300 sektörü harekete geçiriyor. Dolayısıyla 500 bin konutun yapılması iç piyasada 45-50 milyar doların dönmesi demek.

Krediyi biz bulacağız

Belediyeler ve şahıslar dönüşüm yapmak istediklerinde paraya ihtiyaç duyuyorlar. Dünya Bankası, Avrupa Yatırım Bankası, İslam Kalkınma Bankası gibi yatırım bankalarından kredi kullanabiliriz. Bu krediyi belediyelere verip vade farkını üstlenmek istiyoruz. Vade farkı, 2 yılı ödemesiz, 5 yıl olarak bunu kullanabiliriz. Bir başka ifadeyle belediyeye 100 lira verdim. Faizi sıfır olacak. 2 yıl bunu istemeyeceğim. Bu sürede inşaatı yapacak. Üçüncü yıldan itibaren de bana borcunu geri ödemeye başlayacak. Biz devlet olarak sadece vade farkına katlanacağız.

İstanbul'u İSMEP çözecek

İstanbul'da Valilik bünyesinde kamu binalarını depreme dayanıklı hale getiren özel bir birim var, İstanbul Sismik Riskin Azaltılması ve Acil Durum Hazırlık Projesi (İSMEP) Koordinasyon Birimi. Burayı gelecek seneden itibaren özelde de kullanabiliriz. Anadolu için de İller Bankası'nı devreye sokabiliriz.

10 yılda 7,5 milyon bina dönüşecek

Yılda 5 milyar dolar kaynak, birkaç yıl üst üste temin edildiğinde, 10 yıl içinde 7,5 milyon binayı dönüştürebiliriz. Yani 10 milyar dolarlık bir kaynak

bizi baştan sora kurtarabilir. Çünkü geri dönüşü olacak, verilir giden bir para değil. Bu çalışmamızı ayakları yere basar hale getirip Bakanlar Kurulu'na sunacağız.

Rezerv alan çözülmezse bela olacak

İkinci sorun da rezerv alan sorunu ki bunu çözmezsek özellikle İstanbul gibi büyükşehirlerde yoğunluk artışları devam edecek, sorunlara yol açacak.

Dönüşümde hazine arazileri kullanılacak

Türkiye'de en zengin toprak sahibi Hazine. Yurt dışında birçok ülkeye gidince sadece kamu alanlarının Hazine'de olduğunu görüyoruz. Onun dışında tamamıyla şahıslara satılmış vaziyette. O kadar büyük bir mal rezervimiz var ki. Hazine arazilerini özellikle birinci derecede kentsel dönüşümde kullanacağız. Şehir içinde, şehir çeperlerinde kalanları rezerv alan olarak kullanacağız. Her şehir için ayrı ayrı çalışacağız. A şehri için belki de şehir çeperi uygunken; İstanbul için 10 kilometre uzağı uygundur. Hazine'ye ait alanlar ya da Hazine tarafından kamuya tahsis edilmiş ancak kullanılmayan alanlar var. Falan bakanlığa verilmiş ama boş duruyor. Tahsis amacına uygun hareket edilmeyenlere bakacağız böylece elimize epey alan çıkacak.

Kışlalar Rezerv Alanı Olacak

Askeri alanlar biraz netameli bir konu. Ama şehir içinde kalan, yeşil olan askeri alanlar yüzde yüz park olacak. Ancak şehrin çeperlerinde topçu birlikleri var. Şehre 3 kilometre uzakta, park yapsanız kimse gelmeyecek. O zaman bu askeri alanların kentsel dönüşümde kullanılması doğru. Böyle milyonlarca metrekare alan var. Askeri arazi değerlendirilip kıymetli hale getirerek bu işin finansmanını sağlayacağız. Bir tek sıkışacağımız yer İstanbul. Burayı daha titiz çalışmamız lazım. Onun dışında Ankara için bile asla sorun olacağını sanmıyorum. Bir yerlere yağmanın ne manası var? Kızılay'dan çıkın 15 kilometre gidin binalar üst üste. Ne gerek var buna?"

261 Bin Konutluk Muhteşem Dönüşüm

TOKİ, Türkiye genelinde 261 bin 489 konutun dönüşümüne başlıyor. TOKİ Başkanı Turan, 54 il ve 121 ilçede 187 kentsel dönüşüm projesi yaptıklarını, 68 bin 254 konutu da hak sahiplerine teslim ettiklerini söyledi.

Yerel yönetimlerle işbirliği içinde Türkiye'nin en büyük kentsel dönüşüm hareketini yürüten Bakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ülke genelinde 261 bin 489 konutun dönüşüm projesini hayata geçiriyor. TOKİ, bu yıl Anadolu'da devam eden dönüşüm projelerinin yanı sıra İstanbul'da da aktif bir sürece girdi. Yılsonu hedefi olan 65 bin konut üretiminin yüzde 38'i kentsel dönüşüm projeleri ile gerçekleştirilecek. İdare, Türkiye genelinde 54 il ve 121 ilçede 187 kentsel dönüşüm projesi yürütüyor.

68 bin konut teslim edildi

Dönüşüm kapsamında inşa edilen 68 bin 254 konutu sahiplerine teslim eden TOKİ, 193 bin 235 konutun planlama ve üretimine devam ediyor. TOKİ Başkanı M. Ergün Turan, "2016'da konut üretiminde rekor düzeyde bir rakam olan 64 bin konut ile yılı tamamladık. 2017 içinse hedefimizi bir adım daha öteye taşıdık ve yılsonu hedefimizi 65 bin konut olarak belirledik. Bu rakam içinde 15 bini İstanbul'da olmak üzere Anadolu projeleri ile 25 bin konutu projelendiriyoruz" dedi. Toplam konut üretimi içinde kentsel dönüşüm oranını 2020'ye dek yüzde 40 seviyesine taşıyacaklarını hatırlatan TOKİ Başkanı Turan, "Bu orana 2017'de ulaşacağımızı öngörüyoruz. 2017'de üreteceğimiz toplam 65 bin konut içinde kentsel dönüşüm konutlarının payı ise yüzde 38,4 olacak. Bütün gayretimiz bu yöndedir" diye konuştu.

Fizibilite 2,5 yıl sürdü

Turan, kentsel dönüşüm çalışmalarına dönük özellikle son 2,5 yıl boyunca yoğun bir hazırlık ve fizibilite çalışması yaptıklarını söyledi. Turan, "Ülkemizde deprem tehdidi yüksek ve riskli yapı stoku da çok fazla. Hedefimiz özellikle riskli alanlar" dedi.



İmar artışıyla şehirler kaybeder

TOKİ Başkanı Turan, özel sektörün, kamunun ve hak sahiplerinin dönüşümleri zenginleşme aracı olarak değil, çocukları sağlıklı şehirlerde yaşatma çabası olarak görmeleri gerektiğini vurguladı. "Dönüşüm, imar artışıyla sübvans edilirse şehirler kaybeder" diyen Turan, şöyle konuştu: "Müteahhit kâr ediyor, kamu vergi alıyor. Burada herkes kazanıyorsa, biri kaybediyor demektir. Bir deprem gerçeği var. Eğer bir felaket gelecekse önlemek için fedakârlık şart. Nasıl para kazanırım diye bakılırsa bu işin doğasına uymaz. Kime ne fedakârlık düşüyorsa bunu üstlenmek durumunda."

Kentsel dönüşüme 13 milyar TL yatırım

Konut ve inşaat alanında Türkiye'nin en büyük kuruluşu TOKİ, Türkiye'de her yıl üretilen konutların yüzde 10'unu inşa ediyor. Diğer bir ifadeyle, her 100 konuttan 10'unu üreten TOKİ'nin, bu üretim performansı doğrultusunda 13 yılda sektöre aktardığı kaynak 120 milyar TL. Bu rakam içinde Kentsel Dönüşüm uygulamalarının oranı ise 13 milyar TL ile yaklaşık yüzde 11.

500 milyon Euro'luk 'Kıyı' şehri kuruyor

3 yabancı ve 1 Türk yatırımcının ortaklığıyla kurulan Yeditepe Marina, Büyükçekmece'de hayata geçireceği Kıyı İstanbul için kolları sıvadı. 500 milyon Euro yatırım değerine sahip proje otel, marina ve çarşıdan oluşacak.



Yabancı yatırımcıların Türkiye iştahı hız kesmeden devam ediyor. Bunun en son örneği ise Büyükçekmece'de hayata geçirilmesi planlanan dev projede oldu. Alman ve İsviçreli yatırımcılardan oluşan 3 şirket ve 1 Türk ortaklığıyla kurulan Yeditepe Marina, 500 milyon Euro yatırım değeriyle Kıyı İstanbul projesini hayata geçirmek için güç birliği yaptı. Marina, otel ve Avrupa'nın 7 şehriinden esinlenerek tasarlanan, 7 cadde ve 7 meydandan oluşan çarşı bölümünün de yer alacağı projenin 2018'in son çeyreğinde tamamlanması bekleniyor. Kıyı İstanbul'un tanıtım toplantısında konuşan Overvest Grup İcra Kurulu Başkanı Yunus Söylet, 146 dönüm üzerine kurulacak projede 152 odalı otel, bin yat kapasiteli marina ve açık hava müzesi niteliğinde iki katlı çarşının yer alacağını belirtti.

4 bin kişilik istihdam

Projenin bittiğinde 4 bini aşkın kişiye istihdam sağlayacağını belirten Yunus Söylet, 81 bini kapalı, 7 bini açık olmak üzere toplamda 88 bin metrekarelik alan üzerine kurulu olan çarşı bölümünde 200'ün üzerinde mağazanın yer alacağını söyledi.

ğini söyledi.

Deniz üstündeki ilk otel

Söylet, Kıyı İstanbul içerisinde Türkiye'nin deniz üzerinde yapılan ilk 5 yıldızlı otelinin yer alacağını belirterek, şu bilgileri verdi: "Denizin hemen üzerinde yer alacak otel, yatay mimarinin en güzel örneklerinden biri olacak. İki kat üzerine 55 adet 43 metrekarelik, 55 adet 80 metrekarelik ve 42 adet 130 metrekarelik olmak üzere toplamda 152 odası bulunacak."

Türkiye'ye güvenimiz tam

İresi International Ust Yöneticisi (CEO) Ulrich Pelz, Türkiye'ye güvenlerinin tam olduğunu altını çizerek, şöyle devam etti: "İstanbul mükemmeliyetçi bir şehir. Bu etmenler sonucunda Kıyı İstanbul projesinin Türkiye için, özellikle Türk halkı ve ülkeyi ziyaret edecek yabancı misafirler için çekim merkezi olacak bir proje olduğunu söyleyebilirim. 500 milyon Euro'luk bir yatırım bedeli olan Kıyı İstanbul; marinası, çarşısı ve oteliyle binlerce insana istihdam sağlayacak."

Boğaz'ın incileri 610 milyar lira

Boğaz'daki yapıların toplam değeri 550 milyar lira seviyesinde. Bu rakama 660 yalının 61 milyarlık değeri de eklenince, toplam değer 610 milyar liraya ulaşıyor.



Yıldız Teknik Üniversitesi Teknopark'ta faaliyet gösteren Türkiye Veri İşleme Merkezi'nin (TUVİMER) araştırmasına göre, İstanbul Boğazı'ndaki 53 milyon 255 bin metrekarelik yapı stokunun toplam değeri 550 milyar lira seviyesinde bulunuyor. Söz konusu rakama Boğaz'da tespit edilen 660 yalının 61 milyar TL değeri de dahil edildiğinde Boğaziçi'ndeki yapıların toplam değeri 610 milyar liraya ulaşıyor. TUVİMER Genel Müdürü İshak Kurtuluş Altun, ilk kez 1983 Boğaz Yasasıyla sınırları çizilen Boğaziçi'nde 114 milyon 453 bin metrekare arazi bulunduğunu, arazinin yüzde 6'sının şehir merkezinde, yüzde 41'inin ön görünümde, yüzde 12'sinin geri görünümde, yüzde 41'inin de kırsal kesimde kaldığını bildirdi.

53 milyonluk yapı alanı

Altun, işyeri ve konutları içeren bu yapıların ortalama metrekare fiyatının 9 bin 500 lira olduğunu söyledi. Altun, yapı stoku açısından Anadolu Yakası ile Avrupa Yakası arasında 7 milyon metrekarelik bir fark bulunduğunu, toplam yapı alanının Anadolu Yakası'nda yaklaşık 23 milyon 33 bin metrekare, Avrupa Yakası'nda ise yaklaşık 30 milyon 222 bin metrekare olduğunu bildirdi. Altun, Anadolu Yakası'nda ortalama metrekare fiyatlarının 7 bin 500 lira olduğunu,

Avrupa Yakası'nda ise bu rakamın 10 bin liranın üzerine çıktığını kaydetti.

95 bin bina, 660 yalı var

İshak Kurtuluş Altun, 95 bin binanın olduğu Boğaziçi'nde yapıların toplam değerinin 550 milyar lira olduğunu, bu rakama anıtların ve paha biçilemez yapıların dahil edilmediğini, Boğaz'da tespit edilen 660 yalının da rakamın içinde yer olmadığını söyledi. Altun, Boğaz kenarında 366'sı birinci, ikinci veya üçüncü derecede tarihi niteliğe sahip olmak üzere toplam 660 yalı bulunduğunu sözlerine ekledi.

Metrekaresi 100 bin lira

Altun, Boğaziçi'nde konutların metrekare fiyatının en yüksek olduğu ilçelerin başında 16 bin 500 lira ile Beşiktaş'ın geldiğini belirterek, Beşiktaş'ı 13 bin 500 lira ile Şarier, 9 bin lira ile Beykoz ve 8 bin 500 lira ile Üsküdar'ın izlediğini söyledi. Metrekare fiyatı en yüksek mahallelerin Vaniköy, Bebek, Beylerbeyi, Rumelihisarı, Yeniköy, Kuruçeşme, Arnavutköy, Ortaköy, Pınar, Mirgün ve İstinye, en düşük mahallelerin ise Tokatköy, Ferah, Bahçelievler, Kısıklı, Çamlıbahçe ve Yavuztürk olduğunu belirten Altun, Boğaz'da en değerli mahallelerde metrekare fiyatlarının 100 bin liraya çıktığını söyledi.

İngiltere'de Konut Fiyatı Artış Hızı Düştü

İngiltere'de konut fiyatları 2017'nin ilk çeyreğinde yüzde 3,8 ile son 4 yılın en düşük seviyesine geriledi.

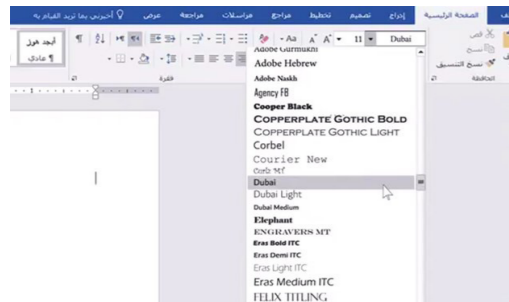
İngiltere'nin en büyük konut kredisi kuruluşu olan Halifax verilerini kamuoyu ile paylaştı. Verilere göre, İngiltere'de konut kredileri bu yılın ilk 3 ayında bir önceki dönemde kaydettiği yüzde 5,1 seviyesinden yüzde 3,8'e indi. Halifax'ten yapılan açıklamada, mart ayı itibarıyla ülkede ortalama bir konutun fiyatının yaklaşık 219 bin 755 sterlin olduğu belirtildi.

Halifax konut ekonomisti Martin Ellis, konuya ilişkin değerlendirmesinde, yıllık konut fiyatlarındaki artış hızının son 12 ay içerisinde yaklaşık yarı yarıya azaldığını belirterek, "Uzun süredir konut fiyatlarında devam eden fiyat artışı birçok insan için İngiltere'de konut satın almayı zorlaştırmıştı. Gelirlerdeki artış oranı konut fiyatlarındaki artış oranının gerisinde kaldı. Bu da konut talebini azalttı." ifadelerini kullandı.



Kendi Fontuna Sahip İlk Şehir Dubai

Dubai, bir ilke imza atarak dünyanın kendi yazı tipine sahip ilk şehri unvanına kavuştu. Microsoft işbirliğiyle oluşturulan font, Microsoft Office'te bugünden itibaren kullanılabilir olacak. Yazı tipi Dubai Prensi Şeyh Hamdan bin Muhammed bin Rashid Al Maktum'un katılımıyla düzenlenen bir etkinlikte tanıtıldı. Dubai Font, resmi yazışmalar da dahil olmak üzere ülkenin her yerinde kullanılmaya başlanacak.



Türklerin ABD'de Konut Yatırımı Artıyor

Türkler geçtiğimiz yıl ABD'de 25 bin konut satın aldı. ABD başkanlığına gayrimenkul kökenli işadamı Trump'ın gelmesi nedeniyle bu sayının bu yıl 35-40 bini bulması bekleniyor.

ABD'de konut alan Türklerin sayısı giderek artıyor. Nova Group Holding Üst Yöneticisi (CEO) Müjdat Güler yaptığı açıklamada, ABD'lilerin güven, hukuki sistem, tapu sigortası, değer artışı olan ve iyi getiri sağlayan gayrimenkul satışını söyledi. Türk öğrencilere ABD'de konut alması önerisinde bulunduğunu ifade eden Güler, "Türk öğrencilere ABD'de konut almasını söylüyorum. Amerika'da konut fiyatı ortalama 50-100 bin dolar. Zaten 48 ayda 50 bin dolar kira ödüyor. Alınan konut 4 yıl sonra 100-200 bin dolar olacak. Bu parayı Türkiye'ye getirmesi sermaye olacak. Orada kalırsa da vizesine, yaşamına ve kuracağı hayata destek olacak" şeklinde konuştu.

ABD'ye belli bir zaman için giden Türk vatandaşlarının konut almasını teşvik ettiğini belirten Güler, Türklerin geçen yıl ABD'de 25 bin civarında gayrimenkul aldığını, bu yıl ise ABD'den alacağı gayrimenkul sayısının 35-40 bini bulacağını düşündüklerini kaydetti. Güler, ABD'den Türkiye'ye gelen ziyaretçi sayısının geçen yıl 600-800 bin olduğunu, bu ziyaretçilerden 269'una gayrimenkul satıldığını ifade ederek, ABD'de yılda ortalama 5 milyon 700 bin gayrimenkul satıldığını, ülkede en çok gayrimenkul alan yabancıların Kanada, Çin ve Brezilya'dan olduğunu bildirdi. Yatırımların Türkiye'ye göre getirisinin daha kısa

sürelili olması nedeniyle ABD'de gayrimenkul almanın daha cazip olduğuna inandığını ifade eden Güler, yurt dışına giden beyaz yakalı, iş adamı ve öğrencilere gayrimenkul almanın konusunda destek olunması gerektiğini söyledi.

'Türk yatırımcısı, gözünü ABD'ye dikti'
Heafey Group Uluslararası Pazarlama Direktörü Emel Onur ise Türklerin gayrimenkul yatırımını en çok Güney Florida'ya yaptığını bildirdi.

Yatırım boyutunun artık değiştiğini ifade eden Onur, şöyle devam etti: "Eskiden Türkiye'den çok zengin olan yatırımcılar Miami'ye gelip yatırım yapıyordu. Şimdi artık beyaz yakalı Türkleri de görüyoruz. 500 bin-2 milyon dolar arasında parası olan Türkler, Amerika'ya yatırım yapmaya başladı. Her gün herhangi bir şirketin genel müdüründen, CFO'sundan mail alıyorum. 'Biz henüz Amerika'ya yerleşmeye hazır değiliz. Ama bir ayağımız Amerika'da olsun' diyorlar. Benim son zamanlarda sık karşılaştığım müşteriler, 'benim 300 bin dolar ile 800 bin dolar arası param var. Bunu bir yere yatırmak istiyorum' diyenlerden... Bu para bütün hayatı boyunca yaptığı birikim olduğu için Türk yatırımcılar biraz daha seçici."

En Çok Konut O Ülkeye Satıldı!

Bu yılın ilk çeyreğinde yabancıların Türkiye'de satın aldığı toplam 4 bin 270 konutun 3'te 1'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul'un, yabancılara konut satışında 2013 başında yüzde 16 olan payı, geçen ay yüzde 35'e yükseldi.

Yabancıların yılın ilk çeyreğinde Türkiye'de satın aldığı toplam 4 bin 270 konutun 3'te 1'i İstanbul'da bulunuyor. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerinden derlenen bilgiye göre, yabancılara konut satışı, bu yılın ilk 3 ayında 2016'nın aynı dönemine kıyasla yüzde 8 azalarak 4 bin 642'den 4 bin 270'e geriledi. İlk çeyrekte yabancılar İstanbul'dan bin 478 konut satın aldı. Yabancılara konut satışında 2013 başında yüzde 16 olan İstanbul'un payı, geçen ay yüzde 35'e yükseldi. Böylece yılın ilk çeyreğinde yabancılara satılan konutların 3'te birinden

fazlası İstanbul'da yer aldı. Bu yılın ilk çeyreğinde yabancıların en çok tercih ettiği ikinci kent Antalya oldu. Yabancılara 856 konutun satıldığı Antalya'yı, 380 konutla Bursa, 212 konutla Yalova, 204 konutla Ankara, 191 konutla Sakarya ve 153 konutla Trabzon izledi.

TÜİK verilerine göre, geçen ay yabancılara bin 578 konut satıldı. Bin 578 konuttan 579'u İstanbul, 313'ü Antalya, 124'ü Bursa, 88'i Yalova ve 80'i Sakarya'da yer aldı.

Uluslararası

Tıbbi ve Aromatik Bitkiler Kongresi Konya'da

Uluslararası Tıbbi ve Aromatik Bitkiler Kongresi, Orman ve Su İşleri Bakanı Veysel Eroğlu ile Sağlık Bakanı Recep Akdağ'ın katılımı ile Konya'da başladı.

Uluslararası Tıbbi ve Aromatik Bitkiler Kongresi Konya'da geniş katılımıyla başladı. Programda konuşan Konya Büyükşehir Belediye Başkanı Tahir Akyürek, Konya olarak kongrede yapılacak sunumlardan istifade edeceklerini belirterek, belediye olarak Tıbbi ve Aromatik Bitkiler Parkı konusunda çok güzel bir proje hazırladıklarını söyledi. Bakanlığın ve diğer kuruluşların desteğiyle projeyi en kısa sürede hayata geçireceklerini kaydeden Başkan Akyürek, kongrenin Konya'da ve ülkemizde yeni projelere, yeni yatırımlara vesile olacağına inandığını dile getirdi.

AK Parti Konya Milletvekili Mehmet Babaoğlu, Orta Anadolu coğrafyasında bir ihtisaslaşmanın oluşturularak tıbbi bitkilerin üretimine teşvik edecek mekanizmaların ortaya konulmasının çok önemli olduğunu söyledi.

Konya Valisi Yakup Canbolat, tıbbi amaçlı kullanılan bitki sayısının arzu edilen seviyede olmadığını, yapılan kongrenin bu açıdan son derece önemli olduğunu ifade etti.

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakan Yardımcısı Mehmet Daniş, insanların binlerce yıl önce bitkilerin tedavi edici gücünü tanıdığını, sağlıklı yaşayabilmek için onlardan faydalandığını aktardı.

SAĞLIKLI YAŞAMA KATKI SAĞLIYORUZ

Tıbbi ve aromatik bitkiler hususunda mesafenin bilim insanların çalışmalarıyla gelişeceğini belirten Sağlık Bakanı Recep Akdağ, bilimin her haliyle delile dayalı geliştiğine dikkati çekerek, insanların hastalandıktan sonra tedavi edilmesinin gerekli olduğunu ancak insanların sağlıklı yaşamalarına katkı vermeyi de önemsediklerini dile getirdi.

Türkiye'de son derece zengin bir endemik bitki örtüsü olduğunu vurgulayan Akdağ, "Bunlardan bitkisel ilaç geliştirilmesi mümkün. Hem Türkiye'de hem yurt dışında tedavi amaçlı kullanılması mümkün. Bakanlık olarak binlerce yıllık

kültürümüzde, özellikle tıp geleneğimizde barışma yoluna gittik. Mesele, yıllarca Türkiye'de ihmal edilmiştir. Türkiye'de bilim dünyasının ve endüstrinin bitkisel ilaç üretmesi, ruhsat alması, pazarlaması, bunlarla tedavi yapılması hukuken mümkün. Mevzuat tamamlanmış durumda. Meselenin merdiven altından çıkarılması, insan sağlığı açısından önemli olan bu husus, işin şarlatanından kurtarılması için zaruridir" diye konuştu.

3 BİN 700 ENDEMİK BİTKİ YETİŞİYOR

Orman ve Su İşleri Bakanı Veysel Eroğlu da bütün gayretlere rağmen, tıbbi aromatik bitkilerde ancak 600 milyon dolarlık ihracat yapıldığını belirterek, "İhracattaki sıramız 18'incidir. Ama bu Türkiye için doğru değil. Dünyada endemik türler ve tıbbi bitkiler konusunda ön sıralardasınız ama ihracatta 18'inci sıradasınız. Hedefimiz, 2023'e kadar bu sektörü canlı tutarak en azından 5 milyar dolarlık ihracat yapmak" dedi.

Türkiye'nin ormanlarında birçok tıbbi bitki yetiştiğini anlatan Bakan Eroğlu, ülkenin dünyada bulunmayan 3 bin 700 endemik tür ile çok zengin bir flora sahip olduğunu bildirdi.

Bakan Eroğlu, ilaç olarak kullanılan 350'den fazla tıbbi bitkinin yetiştiğini, bunlardan yeterince istifade edilemediğini vurgulayarak, "Afyonkarahisar'da Tıbbi Aromatik Bitkiler Merkezi'ni kurduk. Birtakım tıbbi bitkiler üretilmeye başlandı. 15 tane, lavantadan başlayarak, çörek otuna kadar ilmi olarak literatür taranarak kitapçıklar çıkarıldı" diye konuştu.

Kongreye, Orman ve Su İşleri Bakan Yardımcısı Harun Tüfekci, AK Parti Konya Milletvekili Hüsnü Erdoğan, eski Başbakan ve AK Parti Konya Milletvekili Ahmet Davutoğlu'nun eşi Sare Davutoğlu ve akademisyenler katıldı. Kongre, 12 Mayıs'a kadar devam edecek.

Başkan Akyürek:

Tarihe Vefa Boynumuzun Borcudur

Konya Büyükşehir Belediyesi, merkez ve ilçelerde bulunan ecdat yadigarı eserlerin gelecek kuşaklara aktarılması için önemli çalışmalar yürütüyor. Vakıflar Haftası nedeniyle bir açıklama yapan Konya Büyükşehir Belediye Başkanı Tahir Akyürek, ecdada vefa duygusuyla yaptıkları çalışmalarda tamamlanan ve devam eden tarihi eser restorasyonu sayısının 3 bini geçtiğini söyledi.



Konya Büyükşehir Belediye Başkanı Tahir Akyürek, Vakıflar Haftası nedeniyle bir açıklama yaptı.

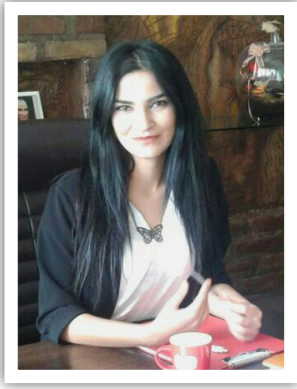
Konya Büyükşehir Belediye Başkanı Tahir Akyürek, Konya'nın Türkiye'deki sivil toplum kuruluşları ve vakıf hizmetleri sayısı açısından istatistik olarak en çok gönüllü kuruluş bulunan şehir olduğunu belirterek, tarihi eserlerin korunması, sosyal yardımlaşma ve dayanışma gibi konularda örnek hizmetler yapan vakıfların ve vakıf insanların haftasını tebrik etti.

Selçuklu payitahtı, Anadolu'nun vatan yapılmasında büyük bir rol üstlenen Konya'da ecdada vefa duygusuyla önemli çalışmalar yaptıklarını belirten Başkan Akyürek, "Ecdada vefa boynumuzun borcudur. Konya merkez ve ilçelerde bulunan ecdat yadigarı eserlerin korunması ve gelecek kuşaklara aktarılması için önemli çalışmalar yapıyoruz" dedi.

3 BİNDEN FAZLA ESER RESTORE EDİLDİ

Dünyada aynı anda gerçekleştirilen en büyük restorasyon çalışması olan Bedesten başta olmak üzere Konya merkez ve ilçelerde tamamlanan ve devam eden tarihi eser restorasyonu sayısının 3 bini geçtiğini kaydeden Başkan Akyürek, yürüttükleri Mana Yıldızları isimli proje ile Konya'da iz bırakan büyüklerin kaybolmuş bile olsa mezar yerlerini tespit edip ziyaret haritasına işaretlediklerini ifade etti.

Vakıflar Genel Müdürlüğü ile birlikte yürüttükleri çalışmalarda son olarak Türk-İslam büyüklerinin türbelerinin bulunduğu alanların temizliği, bakımı, onarımı ve güvenliğinin sağlanması konusunda protokol imzaladıklarını hatırlatan Başkan Akyürek, hayata geçirdikleri Vakıf İnsan projesiyle de Konya'nın ruhuna, sosyal genetiğine, tarihine uygun çalışma yürüttüklerini söyledi.



Büşra DUYARER

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

Kentsel Dönüşüme Kısa Bir Bakış

Kentsel Dönüşümün, inşa edilmiş bir yenilenmenin, hayat standartlarını daha yüksek kılan, eğitim kalitesinin kültüre, kültürün, sağlıklı yapılaşma ile ekonomiye canlılık getirmesiyle birlikte gelecekle köprü kuran bir yatırım mahiyetinde olmasındandır ki ülkemizde son 50 yıldır, Dünyada da İkinci Dünya Savaşından sonra sürekli bir dönüşüm seyri içerisine girilmiş, kimi zaman yaşanan teknolojik gelişmelerle son derece çağdaş düzeye ulaşmış kimi zamanda şahsen adlandırdığım yeşili ve mavinin yaşam üzerindeki rantını düşürerek doğal yaşam alanlarını üzmüştür. Özellikle Kentsel Yenileme Projelerinde, kent içinde kaçak yapılaşma alanları ile ekonomik ömrünü doldurmuş bulunan çöküntü alanlarının gerekli tüm kentsel ve sosyal donatı hizmetleri getirilerek olası tüm doğal afet riskleri de değiştirecek şekilde yeniden fenni ve sihi standartlara haiz bir şekilde yapılandırılması hususunda dönüşümler hızlanmış olması, çok kez şehircilik ve mimari alanların ilkelerinden sıyrılarak, ekonomik, siyasi, çevresel ve kültürel dinamiklerin yönlendiriciliğinde şekillenmiştir. Diğer yandan, günümüzde kentsel dönüşüm projesi olarak üretilen örneklerin insan gereksinimlerine uygunluğu ve kentlerin kimliğiyle tutarlı olup olmadığı da ayrı bir ironi... Kentsel dönüşüm sadece fiziki mekan düzenlenmesi olarak algılanmamalı, üretilen mekanlarında kentin ruhuna ve mekanına yabancı olmasının etkileri de olumlu dönüşüm sağlayacaktır.

Çevre ve Şehircilik Bakanı Sayın Mehmet Özhaseki bir mülakatında; önümüzdeki 15 yıl içerisinde Türkiye'de riskli olarak gördükleri 7 buçuk milyon civarındaki yapıyı 2018'den itibaren dönüştürmeyi hedeflediklerini belirterek, "Bu yapıları 250 bini İstanbul'da 250 bini Anadolu'da olmak üzere toplamda yılda 500 bin konutu yenilemeyi ve dönüştürmeyi düşünüyoruz. 2018'den itibaren başlayarak 500 bin konutu değiştirirsek ve dönüştürürsek ortalama ülke ekonomisine 40 milyar dolarlık bir hacim oluştururuz" dedi.

İstanbul da ilk dönüşüm çalışması Beykoz'da başlamış.

Diğer yandan İç Anadolu dönüşüm seyrine bakacak olursanız, Türkiye'de yatırım yapmak isteyenler için tarih ve kültür

mirası açısından son derece zengin olan Konya'nın da ideal bir il olduğu söylenebilir. 2016 Yılı'nda başlatılan Selçuklu, Karatay ve Meram ilçelerini kapsayan kentsel dönüşüm çalışmaları halen devam etmektedir.

Kentsel Dönüşüm projeleri, tarihi ve kültürel mirası koruması, yıpranmış olan kısımları yeniden onarması ve mevzuatlara aykırı plansız yapılmış alanların ıslahını sağlaması, kentsel alanlar arasındaki ekonomik dengesizliği ve gelişme düzeyleri arasındaki farklılığı azaltarak, çevre ve yaşam kalitesini genişletmelidir. Mahalleler arasında meydana gelen fiziki, sosyal eşitsizliği ve ekonomik farklılıkları azaltıp, kentin gelecek için sürdürülebilir kalkınması ve gelişiminin sağlanması yönünde adımlara öncülük etmesidir. Türkiye planlı bir yaşam için bunu yapmalıdır. Sosyo-kültürel ve ekonomik açılardan büyük bir kazanım sağlayacaktır.

Dünyada Kentsel Dönüşüm Çalışmalarına baktığımızda;

Arsa sorunu bulunan, nüfusu 14 milyon olan Tokyo'da; süpermarketin çatısına 17 villadan oluşan bir site kuruldu. Villalar süpermarketin hemen yanında gökyüzüne uzanan ve 222 bin daireden oluşan Tomihisa Cross kulesiyle, aynı sitenin daha lüks konutlar isteyen müşterileri için tasarlandı.

Bilgi Notu!

Ülkemizde kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulan bölgelerde özel sektör tarafından 3 yaklaşım görülmektedir. En yüksek ranta sahip alanların dönüşümünü büyük inşaat firmaları hızlı bir şekilde gerçekleştirmektedir. Daha az karlı alanların, önemli ulaşım aksları ya da prestij konut alanlarının çeperlerinin dönüşümünü küçük ölçekli firmalar ya da yapsatçılar gerçekleştirmektedir. Kentin karsız alanlarında, kent çeperinde ya da sanayi alanlarının yanında yer seçmiş gecekondular alanlarında dönüşüm gerçekleştirilememekte, gecekondulular ıslah imar planlarının oluşturacağı rant beklentisiyle farklı çözümleri reddetmektedir.

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.**



TDUB EĞİTİM AKADEMİSİ KATILIM BELGELERİMİZ



KONYA

GAYRİMENKUL

FUARI

TÜYAP 11-14 MAYIS 2017 KONUT, İŞYERİ, ARSA,
YATIRIM FİNANSMANI FUARINDAYIZ



Değerlemede Öncü...



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.