



15 Kasım
15 Aralık 2023

Sektörden Haberler

Konut satışları düştü, arsalar rekor kırdı! 10 ayda 1,4 milyon satış

Ülke genelinde Ocak-Ekim döneminde 2 milyon 419 bin 981 gayrimenkul el değiştirdi. Bu satışların 993 bin 835'ini konutlar oluşturdu. Konut satışları 10 ayda geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 14,3 azalış gösterdi.

Arsa, tarla ve ticari gayrimenkul satışları ise 10 ayda 1 milyon 426 bin 146 adetle tüm zamanların en yüksek ocak-ekim dönemi rakamına ulaştı. Geçen yılın aynı döneminde bu rakam 1 milyon 391 bin 787 olarak gerçekleşmişti. Artış oranı yüzde 2,5 oldu. Konuttaki azalışa rağmen diğer gayrimenkul türlerindeki yükseliş dikkati çekti.

Arsa, tarla ve ticari gayrimenkul satış sayıları ocak-ekim dönemleri baz alındığında 2021'de 1 milyon 176 bin, 2020'de 1 milyon 17 bin, 2019'da 828 bin, 2018'de ise 1 milyon 14 bin şeklindeydi.

Toplam satışlar içerisinde konut dışı gayrimenkullerin payı ilk kez yüzde 58,9'a ulaşırken, ekimde bu oran rekor kırarak yüzde 62,2 oldu. Ocak-ekim dönemi konut dışı satışların payı önceki 5 yılda yüzde 44,3 ile yüzde 54,5 arasındaydı.

Konut alamayan arsaya koştu

İstanbul Değerleme Yönetici Ortağı ve gayrimenkul değerleme uzmanı Celal Erdoğan, konut dışı gayrimenkul satışlarının çok büyük kısmını arsa ve tarlaların oluşturduğunu, rekoru da bu iki satış kaleminin getirdiğini söyledi.

Erdoğan, ofis ve dükkanların başı çektiği ticari gayrimenkullerin ise fabrikalardan hastanelere kadar geniş bir yelpazeyi kapsadığını anlattı.

Erdoğan, arsa ve tarla satışlarındaki artışa ilişkin şu ifadeleri kullandı:

"Burada en önemli nedenler arasında Covid-19 ve depremler sonrası tarlalara artan ilgi yer alıyor. Konut fiyatlarındaki ve faiz oranlarındaki yükseliş de yatırımcıları bütçelerine uygun arsa ve tarlalara yönlendiriyor. Çünkü konut alamayan vatandaşlar özellikle enflasyondan korunmak için uygun fiyatlı arsa ve tarla yatırımı yapmak istiyor. Son zamanlarda da Trakya'nın batısındaki bölgeler ilgi çeken yerler arasında bulunuyor. Ayrıca vatandaşlarımız bu tarz yerlerden arsa veya tarla alıp 'ileride gerekirse içine konteyner, prefabrik ya da tiny house' koyarım diye düşünüyor. Bu da ilgiyi artırıyor. Son dönemde sosyal medyadan satış ilanlarının ve yatırımların arttığını görüyoruz. Vatandaşlarımız bu konuda dikkatli olmalı."

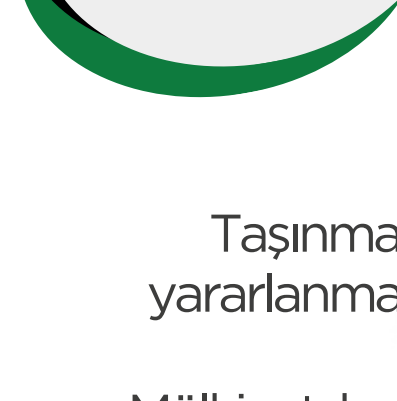
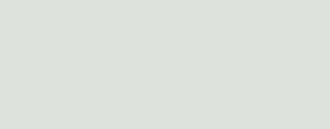


5-6-7 Aralık

Ankara EPA

Danışmanlarına Özel Gayrimenkul Danışmanlığı Temel Eğitimi

epaemlak.com.tr



KURU MÜLKİYET NEDİR?

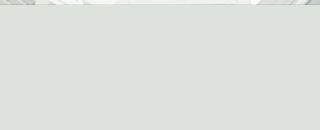
Taşınmazın üzerinde kullanma ve ondan yararlanma hakkı bulunmadan sahip olmak demektir.

Mülkiyet; kuru mülkiyet ve intifa hakkı olmak üzere ikiye ayrılır. Kuru mülkiyetin değeri taşınmazın değerinin 1/3'üdür.

Kuru mülkiyete çıplak mülkiyet de denir.

Kuru mülkiyetin sahibi taşınmazı kiraya veremez. İntifa hakkı sahibi kiraya verebilir.

epaemlak.com.tr



Broker'larımızı Tanıyalım



Taylan ŞİMŞEK

Ofisimiz, İstanbul Avrupa yakasında Ulus'tadır. Bulduğumuz bölge İstanbul'un eski yerleşim alanlarından olup genellikle konut ağırlıklı bir bölgedir. Bölgede birçok müstakil bina olduğu gibi azımsanmayacak sayıda lüks siteler mevcuttur. Bölgemiz daha çok üst gelir sınıfında olan ve yıllardır İstanbul'da yaşayan "eski" aileler tarafından tercih edilmektedir.

Bu durum gayrimenkul fiyatlarının her zaman yukarı doğru baskılanmasını sağlamaktadır.

Bölgemizdeki kentsel dönüşüm maalesef diğer yerlere kıyasla daha ağır ilerlemektedir. Bunun en önemli nedenleri bölgedeki gayrimenkul değerlerinin oldukça yüksek olması, site sakinlerinin kendi aralarında bir türlü bir anlaşmaya varamaması ve birçok binanın Boğaziçi ön görünüm alanında kalması olarak düşünülebilir.

Bölgede çok yüksek bir alım-satım hızı olmasa da gayrimenkul fiyatlarının görece yüksek olması gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren firmalara oldukça tatminkar kazançlar sunabilmektedir.

Taylan Şimşek'in bölgesindeki sektör değerlendirmesi:

Gayrimenkul piyasası:

Ofisimiz, İstanbul Avrupa yakasında Ulus'tadır. Bulduğumuz bölge İstanbul'un eski yerleşim alanlarından olup genellikle konut ağırlıklı bir bölgedir. Bölgede birçok müstakil bina olduğu gibi azımsanmayacak sayıda lüks siteler mevcuttur. Bölgemiz daha çok üst gelir sınıfında olan ve yıllardır İstanbul'da yaşayan "eski" aileler tarafından tercih edilmektedir. Bu durum gayrimenkul fiyatlarının her zaman yukarı doğru baskılanmasını sağlamaktadır.

Bölgemizdeki kentsel dönüşüm maalesef diğer yerlere kıyasla daha ağır ilerlemektedir. Bunun en önemli nedenleri bölgedeki gayrimenkul değerlerinin oldukça yüksek olması, site sakinlerinin kendi aralarında bir türlü bir anlaşmaya varamaması ve birçok binanın Boğaziçi ön görünüm alanında kalması olarak düşünülebilir.

Bölgede çok yüksek bir alım-satım hızı olmasa da gayrimenkul fiyatlarının görece yüksek olması gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren firmalara oldukça tatminkar kazançlar sunabilmektedir.

Bölge fiyatları:

Bölgemiz oldukça rağbet gören bir bölge olması ve genellikle üst gelir grubunda bulunan aileler tarafından tercih edilmesi sebepleriyle gayrimenkul fiyatları her zaman yukarı doğru hareket göstermektedir. Gayrimenkullerin geri dönüşü yeni İstanbul ve 25 – 30 yıl aralığı olarak görünse de gayrimenkulün Boğaz manzarasına sahip olması, lüks sitede bulunması, satıcının veya alıcının sosyoekonomik durumunun yüksek olması, vb. faktörler söz konusu olduğunda gayrimenkulün geri dönüşü rahatlıkla 40 yıl ve üzerine çıkabilmektedir.

Beklenti:

Bir ülkede satın alma gücü düştükçe insanlar lüks olarak adlandırılan ürünlerin tüketimini azaltıp daha çok temel ihtiyaçlarını karşılamaya odaklanırlar. Bu temel ihtiyaçları karşılarlarken de nispeten daha ucuz ürünlere yönelirler. Barınma aslen temel bir ihtiyaçtır. Ülkemizin son yıllarda içinde bulunduğu ekonomik durum satın alma gücünün önemli ölçüde düşmesine neden olmuştur. Bu da insanların temel bir ihtiyacı olan barınma gereksinimlerini daha ucuz yöntemlerle karşılamaya itmiştir. İnsanlar artık ev satın almak yerine kiralamayı, yüksek fiyatlar vermek yerine daha ucuz bölgelerde barınmayı tercih etmektedirler. Dünyanın hızla kutuplaştığı bu dönemde, eğer büyük bir sürpriz olmaz ise Türkiye ekonomisinde maalesef hissedilir bir düşme olmayacağı öngörülebilir. Önümüzdeki yıl gayrimenkul sektöründe nispeten ucuz ürünlere talebin artacağını, yüksek değerli ürünlerde ciddi sıkıntılar yaşanacağını düşünüyoruz.

EPA İSTANBUL ULUS TEMSİLCİLİĞİ

GAYRİMENKUL HUKUKU

“REZERV ALANI” TANIMI

Av. Ebru Çorbacıoğlu
FİDELİS Hukuk Bürosu



Kentsel Dönüşüm Kanunu'nda “Rezerv Alanı” Tanımı Değiştirilmiştir;

Yeni yerleşim alanı olarak belirlenen rezerv alanının tanımı ve kapsamı genişletilerek “yeni yerleşim alanı” ifadesi kaldırılmıştır. Rezerv alanı “mevcut kentsel ve kırsal alanlar” olarak tanımlanmıştır. Bu durumda rezerv alanı kapsamı oldukça genişletilmiştir.

Bu değişiklik ile; üzerinde yerleşim mevcut olsa bile herhangi bir yer rezerv alan olarak seçilebilmektedir. Bu husus mülkiyet hakkı bakımından olumsuz ve ölçsüz sonuçları olacağı söylenebilir.

Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince mülkiyetlerindeki taşınmazların rezerv yapı alanı olarak belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için bu taşınmazların yapılaşmaya esas arsa metre karesinin yüzde 30'unun mülkiyetinin devrine muvafakat edilmesi veya aynı miktarda değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Kentsel Dönüşüm Başkanlığına verilmesi gerekeceği düzenlenmiştir.

Daha fazla sorunuz mu var?

Bize Ulaşın

DİJİTAL MEDYA

2024 için Öne Çıkan Sosyal Medya İstatistikleri

2024'te sosyal medya pazarlamasında başarının tanımı, yatırımların geri dönüşünü net olarak görebilmek üzerine olacak. Markalar, getiri sağlamayan platformlarda var olmaktan kaçınacaklar. Bu yüzden, hedef kitlenizin hangi sosyal medya ağlarını kullandığını anlamak ve kaynaklarınızı buna göre yönlendirmek 2024 yılı için çok daha önemli olacak.

Statista'ya göre 2024 yılında toplam **sosyal medya kullanıcı sayısının 5,17 milyar kişi** olacağı tahmin ediliyor . Bu sayı her yıl yaklaşık 300 milyon kullanıcı artıyor.

Facebook,
aylık 3 milyardan fazla aktif kullanıcısıyla dünya çapında en üst sıradaki yerini koruyor.

YouTube,
aylık yaklaşık 2,5 milyar aktif kullanıcısıyla ikinci sırada yer alıyor.

Instagram,
aylık 2 milyar aktif kullanıcı sayısı ile üçüncü sırada yer alıyor.

TikTok,
aylık 1,2 milyar aktif kullanıcısı var.

Snapchat'in
750 milyonu var.

X'in (eski adıyla Twitter)
aylık yaklaşık 660 milyon aktif kullanıcısı var ve Pinterest'in 465 milyon aktif kullanıcısı var.

Dünya çapında sosyal medya reklam harcamalarının 2024 yılında yaklaşık 160 milyar dolara ulaşacağı öngörülüyor

. Yapay zeka çağında içerik üretiminin daha da kolaylaştığı bir ortamda markaların organik olarak öne çıkması zorlaşmaya devam ediyor.

Tüketicinin sosyal reklamlara olan güveni dünya çapında büyük farklılıklar gösteriyor. Genel olarak Hintli sosyal medya kullanıcıları, %48'lik bir kesimin sosyal reklamlara güvendiğini bildirerek ilk sırada yer alıyor.

Mobil sosyal medya reklamlarından elde edilen gelir, masaüstü sosyal medya reklamlarının ürettiği gelirden daha fazla. Mobil gelirin 2024 yılında toplam sosyal reklam gelirinin %82'sini oluşturacağı öngörülüyor. 2026 yılına gelindiğinde ise bu oranın %84'e çıkması bekleniyor.

Çoğu sosyal medya reklam platformunda harcamalar yıldan yıla artmaya devam ediyor. (X Hariç)



EPA Emlak Pazarlama Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. olarak 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nda tanımlı veri sorumlusu sıfatıyla işlediğimiz kişisel verilerinizin güvenliğine önem veriyoruz. Bu nedenle sizleri kişisel verilerinizin işlenmesine ilişkin olarak bilgilendirmek isteriz.

+90 (312) 447 44 47

info@epamlak.com.tr



EPA TÜRKİYE GENEL MERKEZ:
Filistin Caddesi 51/2 Çankaya, ANKARA