

15 Haziran
15 Temmuz 2024

Sektörden Haberler

TEMmuz AYI KİRA ARTIŞ ORANI KAÇ OLDU?

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,64, bir önceki yılın Aralık ayına göre %24,73, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,07 olarak gerçekleşti. Haziran ayında ise bu oran %62,51 olarak açıklanmıştır. Hem konut hem de iş yeri kiralari için belirlenen oranda zam yapılabilecek. Ev sahibi bu üst sınırı aşamayacak; zam dönemi temmuz öncesi olan kiracılardan yeni bir artış talep edilemeyecek.

SÖZLEŞME YENİLEME DÖNEMİ BEKLENECEK

Zam sınırının sona ermesi tüm ev sahiplerinin temmuzda zam yapacağı anlamına gelmiyor. Kiraya zam yılda bir kez ve sözleşme yenileme döneminde yapılıyor. Söz gelimi kira sözleşme yenileme dönemi ocak ayı olan kiracı için, temmuzda artış yapılmayacak, ocak ayı beklenecek. O tarihte TÜİK'in açıkladığı TÜFE 12 ay ortalamasına göre artışa gidecek. Önemli bir husus da şu; açıklanan oran tavan artış anlamına geliyor. Ev sahibi dilerse bunun altında bir rakam belirleyebilir, ancak üzerine çıkamaz.

Ev sahipleri yasal oranı yetersiz buluyorsa, hukuki yollara başvurabilir. 5 yılı dolduran kiracılar için kira tespit davası, daha yeni kiracılar için 'öngörülemez bir gerekçe' varsa kira uyarılama davası açılabilir. Ancak her iki dava için önce arabulucuya gidilmesi yasal zorunluluk.

TALEP ARTARKEN YENİ ARZ GELMİYOR

Zam sınırının sona erdiği tarih öğrencilerin ev aradığı, taşınma ve evlenmelerin arttığı döneme denk geliyor. Bu nedenle talep artışına bağlı kira rakamlarında yükselme bekleniyor. Zam sınırının kira sorununu çözmediğini, aksine ev sahibi-kiracı anlaşmazlıklarının zirve yaptığını belirten uzmanlar 'arz' uyarısında bulunuyor. Ev sahipliği oranı düşerken kiracıların arttığını, buna karşın kiraya vermek için ev alan yatırımcıların azaldığını ifade eden uzmanlar, azalan arz ile kira rakamlarının daha çok yükseleceğini dile getiriyor.

TEMMUZ 2024

*Kira Artış Oranları***KONUT**
%65,07**TİCARİ**
%65,07

BİLİYOR MUSUNUZ

MÜCAVİR ALAN NEDİR ?

İmar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve sorumluluğu altına verilmiş olan alanlardır.

Mücvir alan sınırları belediye meclisi veya il idare kurulu kararı ile belirlenir ve bakanlıkça onaylanır.

Mücvir alanın belediye sınırına bitiş olması gerekmez.

Bu alan köyleri de ihtiva edebilir (mar K.45).

epaemlak.com.tr

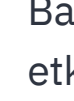
Broker'larımızı Tanıyalım

**Aydın MUŞOĞLU**

Mersin'in Orta Toros'larında çiftçi bir ailenin bireyi olarak dünyaya geldim. Bu doğal ve hareketli yaşam, karakterimi ve azmimi şekillendirdi. Ortaöğretimimi yatılı olarak tamamlayarak erken yaşta disiplin ve bağımsızlık kazandım. Eğitim hayatına Selçuk Üniversitesi Turizm Fakültesi ve Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümü'nde devam ettim. Her iki üniversiteden de başarıyla mezun oldum.

Bu iki alanın kombinasyonu, benim iş dünyamda geniş bir perspektif kazanmama yardımcı oldu. İş hayatıma turizm sektöründe stajyer pozisyonunda başladım. Kariyerimde hızla ilerleyerek, 5 yıldızlı kurumsal işletmelerde; satış pazarlama, ön büro, muhasebe ve personel müdürlükleri ve genel müdür yardımcılığı pozisyonlarında sorumluluklar aldım. Uzakdoğu, Ortadoğu ve Avrupa pazarlarıyla çalışarak, farklı kültürlerle iletişim kurma becerimi geliştirdim ve geniş bir iş ağı oluşturdum. 2015 yılında, cesur bir karar alarak gayrimenkul sektörüne geçiş yaptım. Mezuniyet döneminde iktisadi yapısını incelediğim Denizli'yi seçtim ve burada yeni bir kariyer inşa etmeye başladım. 2020 yılına kadar yerel bir marka olarak sektörde tecrübe kazandım ve ardından, oluşum sürecinden beri adım adım takip ettiğim EPA ailesine katıldım. Denizli'nin tekstil-üretim, e-ticaret ve inşaat alanlarında faaliyet gösteren en köklü ve güçlü firmalarından Gürlesin Grup ile iş birliği yaparak, profesyonel ekibimizle EPA Gürlesin markasıyla müşterilerimize hizmet vermeye devam ediyoruz. Hizmet sektöründe edindiğim geniş deneyim ve liderlik becerileri ile gayrimenkul sektöründe de fark yaratmaya ve ekip olarak başarılarımı sürdürmede kararlıyız. İş hayatımın yanı sıra; evli ve bir çocuk babasıyım. Oğlumdan aldığım enerji, eşimden aldığım sevgi ve destek, profesyonel iş hayatımdaki ki disiplinim; yaşamımdaki dengeyi ve mutluluğumu sağlayan en önemli faktördür.

Aydın MUŞOĞLU'nun bölgesindeki sektör değerlendirmesi:



Gayrimenkul piyasası:

Piyasa canlı mı ?

Tüm Türkiye'de olduğu gibi, Denizli'de de gayrimenkul piyasası Merkez Bankası'nın faiz politikalarından ve inşaat maliyetlerindeki artışlardan etkilenmiştir. Özellikle de sıfır konut piyasasını belirgin şekilde yavaşlatmıştır. Fakat Denizli'de gayrimenkul piyasası tamamen durma noktasına geldiği de söylenemez. Özellikle ikinci el piyasasında apart daireler ve tadilatı yapılmış konutlar, fırsat alımları olarak öne çıkmakta; genellikle kredi desteksiz finanse edilen yatırım araçlarından olan arazi ve ekonomik arsalar ise konutlara göre daha hareketli bir seyir izlemektedir. Bu dinamikler, sektörümüzün mevcut koşullarını da göz önüne alırsak Denizli'de gayrimenkul piyasasının canlılığını korumasına yardımcı olduğunu söylemek mümkündür.



Bölge fiyatları:

Şehirdeki fiyat gelişmeleri, özellikle arz-talep dengesi ve ekonomik göstergelerle ve yatırım türleriyle yakından ilişkilidir. Denizli'de sıfır konut piyasası, maliyet esaslı sabit yönlü bir direnç göstermektedir. Fiyat değişiklikleri genellikle stabil görünümde olup, geçmiş yıllara kıyasla belirgin bir artış ivmesi yoktur. Bu durum, kuşkusuz arz ve talep dengesiyle bağlı olarak şekillenmektedir. Öte yandan, ikinci el konut piyasası maliyet esasından bağımsız olarak farklı yatırım fırsatları sunmaktadır. Agresif satışlara sık sık rastladığımız sürpriz fiyat indirimleriyle bu piyasada yatırımcıların iştahını kabartmaktadır



Beklenti:

Denizli, Türkiye'nin önemli sanayi kentlerinden biri olup, tekstil, tarım ve turizm (3T) sektörlerindeki faaliyetleriyle bilinen dinamik bir yatırım merkezidir. Sahip olduğu 3T sektörleri ve bu sektörler arasındaki sinerji sayesinde, yatırımcılar için cazip bir yer olma özelliğini korumaktadır. Şehrin parayı iyi kullanan ve yatırım davranışları açısından pozitif bir çizgide ilerlediğini de gözlemlemekteyim. Bu durum, kuşkusuz özellikle uzun vadeli yatırım planları yapan yatırımcılar için önemli bir güvence sunmaktadır Denizli'de emlak piyasası, son dönemde genel bir durgunluk yaşasa da şehrin sahip olduğu sektörel dinamizm sayesinde bu durgunluktan en az etkilenen şehirlerden biri olarak öne çıkacaktır. Tekstil, tarım ve turizm sektörlerinin etkileriyle çevre illerden gelen göç oranları artarak devam etmekte ve barınma ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır. Emlak piyasası da sürekli bir talep potansiyeli taşımaktadır.

EPA GÜRLESİN GAYRİMENKUL

Yeni Satış Paradigması Eğitimi

-EPA BROKER VE DANIŞMANLARINA ÖZEL-

6 Temmuz 2024
Cumartesi

🕒 16:00-18:00

📍 ONLINE



Aylin Bayraktar
PCC (Profesyonel Koç) Eğitmen



Uzey Nazlı
PCC (Profesyonel Koç) Eğitmen

EPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

[f](#) [@](#) [t](#) [v](#) [in](#)
www.epaemlak.com.tr

2024

Yılı 1. Çeyrek
(Ocak-Şubat-Mart)

CİRO 1.'Sİ

**EPA BODRUM YALIKAVAK
TEMSİLCİLİĞİ**



EPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

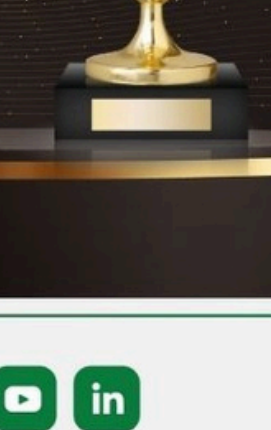
[f](#) [@](#) [t](#) [v](#) [in](#)
www.epaemlak.com.tr

2024

Yılı 1. Çeyrek
(Ocak-Şubat-Mart)

CİRO 2.'Sİ

**EPA ANTALYA TKT
GAYRİMENKUL**



EPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

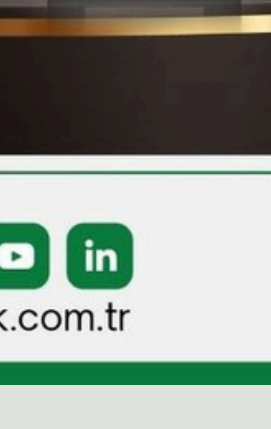
[f](#) [@](#) [t](#) [v](#) [in](#)
www.epaemlak.com.tr

2024

Yılı 1. Çeyrek
(Ocak-Şubat-Mart)

CİRO 3.'SÜ

**EPA DİNAMİK
GAYRİMENKUL**



EPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

[f](#) [@](#) [t](#) [v](#) [in](#)
www.epaemlak.com.tr

2024

Yılı 1. Çeyrek
(Ocak-Şubat-Mart)

İŞLEM 1.'Sİ

**EPA DİNAMİK
GAYRİMENKUL**



EPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

[f](#) [@](#) [t](#) [v](#) [in](#)
www.epaemlak.com.tr

2024

Yılı 1. Çeyrek
(Ocak-Şubat-Mart)

İŞLEM 3.'SÜ

**EPA BODRUM YALIKAVAK
TEMSİLCİLİĞİ**



EPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

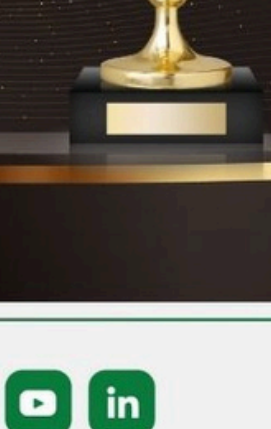
[f](#) [@](#) [t](#) [v](#) [in](#)
www.epaemlak.com.tr

2024

Yılı 1. Çeyrek
(Ocak-Şubat-Mart)

İŞLEM 2.'Sİ

**EPA ANTALYA
TKT GAYRİMENKUL**



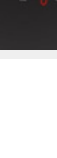
EPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

[f](#) [@](#) [t](#) [v](#) [in](#)
www.epaemlak.com.tr

GAYRİMENKUL HUKUKU

KİRA SÖZLEŞMELERİ

Av. Ebru Çorbacıoğlu
FİDELİS Hukuk Bürosu



01.07.2024 tarihinden sonra yapılan sözleşmelerde yüzde 25 kira zam oranı kaldırıldı. İş yeri kira artış oranı, 1 Temmuz 2020'den itibaren bir önceki kira yılındaki Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranı baz alınarak hesaplanır. Kiracı ve kiralayan TÜFE oranının altında bir artış oranına da karar verme hakkına sahiptir. İş yeri kira sözleşmeleri; ofis, ticarethane, mağaza dükkan gibi taşınmaz mallar için geçerlidir.

2024 Temmuz iş yeri kira zam oranı, Tüketici Fiyat Endeksi 'nin (TÜFE) on iki aylık ortalaması %65,07'dir.TÜFE (12 aylık ortalama): Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) 12 aylık ortalaması temel alınarak kira artışı hesaplanır. Borçlar Kanunu kapsamında kira sözleşmesi yenilemesinde yapılabilecek en yüksek yasal zam oranıdır.

Daha fazla sorunuz mu var?

[Bize Ulaşın](#)

DİJİTAL MEDYA

YENİ NESİL EMLAK YATIRIMLARI: DİJİTAL DÜNYANIN ETKİSİ

Emlak sektörü, geleneksel yapısından sıyrılarak dijitalleşmenin getirdiği yeniliklerle daha dinamik bir hale geliyor. Teknolojinin hızla ilerlemesi, gayrimenkul yatırımlarını ve alım-satım süreçlerini daha erişilebilir ve kullanıcı dostu bir noktaya taşıdı. Peki, dijital medya bu dönüşümde nasıl bir rol oynuyor?

Sanal Turlar ve 3D Modelleme

Eskiden sadece fotoğraflarla sınırlı kalan emlak ilanları, artık sanal turlar ve 3D modellemelerle zenginleşiyor. Bu sayede potansiyel alıcılar, bir mülkü fiziken ziyaret etmeden detaylı bir şekilde inceleyebiliyor. Bu teknolojiler, alıcıların karar verme sürecini hızlandırıyor ve daha bilinçli seçimler yapmalarına olanak tanıyor.

Büyük Veri ve Yapay Zeka

Büyük veri ve yapay zeka, emlak sektöründe devrim niteliğinde yenilikler sunuyor. Veri analitiği sayesinde, bir mülkün değeri, bölgedeki emlak trendleri ve alıcı profilleri daha doğru bir şekilde analiz edilebiliyor. Yapay zeka destekli öneri sistemleri ise, kullanıcılara ilgilendikleri kriterlere uygun mülkleri sunarak, kişiselleştirilmiş bir deneyim sağlıyor.

Sosyal Medya ve Online Pazarlama

Sosyal medya platformları, emlak firmaları için mükemmel bir pazarlama aracı haline geldi. Instagram, Facebook ve LinkedIn gibi platformlar üzerinden yapılan paylaşımlar, geniş kitlelere ulaşmayı ve marka bilinirliğini artırmayı kolaylaştırıyor. Aynı zamanda, sosyal medya üzerinden gelen geri bildirimler, müşteri memnuniyeti ve hizmet kalitesini artırmada önemli bir rol oynuyor.

Blockchain Teknolojisi ve Güvenlik

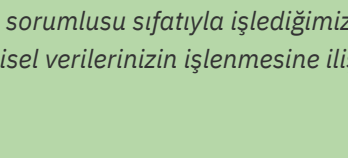
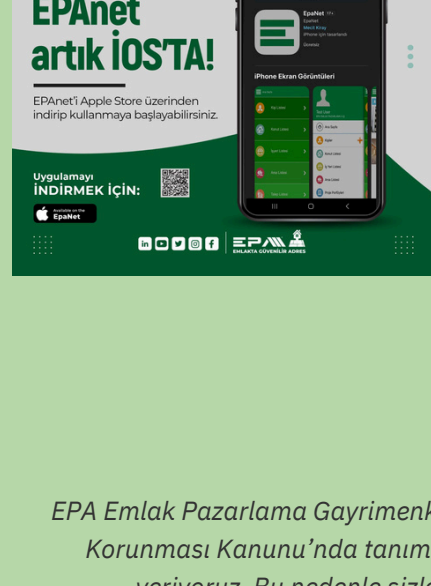
Blockchain teknolojisi, emlak sektöründe şeffaflık ve güvenliği artıran bir diğer yenilik. Tapu işlemleri ve mülkiyet transferleri gibi süreçlerde blockchain kullanımı, sahtekarlık riskini minimize ederek, işlemlerin daha hızlı ve güvenilir bir şekilde gerçekleştirilmesini sağlıyor.

Online Eğitim ve Bilgilendirme

Dijital medya, emlak sektörü profesyonellerinin ve yatırımcıların bilgiye kolayca erişmesini sağlıyor. Online eğitim programları, webinarlar ve blog yazıları, sektöre dair güncel bilgiler sunarak, bilinçli yatırımcılar yetişmesine katkıda bulunuyor. Bu kaynaklar, aynı zamanda sektördeki yenilikleri ve trendleri takip etmeyi kolaylaştırıyor.

Dijital dünyanın sunduğu bu yenilikler, emlak sektöründe köklü değişimlere yol açıyor. Teknolojinin sunduğu imkanlarla daha şeffaf, erişilebilir ve güvenilir bir emlak piyasası oluşuyor. Emlak yatırımları yaparken dijital medyanın sunduğu bu avantajlardan yararlanarak, daha bilinçli ve kazançlı adımlar atabilirsiniz.

Emlak dünyasında dijital dönüşümün etkilerini ve bu dönüşümün getirdiği yenilikleri takip etmek, yatırımlarınızda size büyük avantajlar sağlayacaktır. Daha fazla bilgi ve güncel haberler için bültenimizi takip etmeye devam edin.



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@epaemlak.com.tr

[Facebook](#) [Twitter](#) [Instagram](#) [YouTube](#) [LinkedIn](#)

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