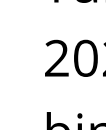


15 Ocak - 15 Mart 2025



SEKTÖRDEN HABERLER



KONUTTA 2025 YILINDA REKOR BEKLENİYOR

Tük verilerine göre, Türkiye genelinde konut satış sayısı, 2024'te bir önceki yıla göre yüzde 20,6 artışla 1 milyon 478 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir oldu.

Türkiye genelinde konut satışları aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 53,4 oranında artarak 212 bin 637 oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 285,3 oranında artarak 23 bin 277 oldu. 2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre yüzde 10,8 oranında azalarak 158 bin 486 oldu.

Türkiye genelinde diğer konut satışları aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 42,9 oranında artarak 189 bin 360 oldu. 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre yüzde 25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 oldu. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 49,5 oranında artarak 76 bin 629 oldu.

İlk el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre yüzde 27,6 oranında artarak 484 bin 461 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı aralık ayında yüzde 36,0, 2024 yılında yüzde 32,8 oldu.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 55,7 oranında artarak 136 bin 8 oldu.

Geçen sene konut fiyatlarının reel olarak artmadı. Bu durum 2023 genelinde ve 2024'ün ilk yarısında ertelenen konut talebini yeniden harekete geçirdi. Yılın ikinci yarısında konut satış adetlerinin 1 milyona yaklaştı. Faizlerde yaşanacak bir miktar düşüşün konut satışlarını artıracığına inanılıyor. 2025'te rekor tazelenebilir ve 1,5 milyon sınırını ilk kez aşabiliriz.

Konut fiyat artışının enflasyonun gerisinde kalması ve reel olarak değer kaybı olması alıcıyı harekete geçirdi. Ayrıca, üretici şirketlerinin kendi vadelendirme sistemlerini tüketiciye sunmalarının etkisi de bulunuyor.



KİRA GELİRİ 33 BİN LİRAYI AŞANLAR BEYANNAME VERECEK

Gayrimenkulden gelir elde eden mülk sahiplerini yakından ilgilendiren kira beyanname verme süreci başladı.

Mülk sahipleri 1 Mart - 2 Nisan (31 Mart ve 1 Nisan'ın resmi

tatile rastlaması nedeniyle) tarihleri arasında beyannamelerini doldurabilecek.

Konuttan 2024'te yıllık 33 bin lira, iş yerinden ise 230 bin liranın üzerinde kira geliri elde eden gayrimenkul sahipleri gelir vergisi ödeyecek. İstisna tutarının altında kira geliri elde edenler ise beyanname vermeyecek.

Kiracılar, geçen yıl olduğu gibi bu yıl da "kira bildirim formu" doldurabilecek, eğer Dijital Vergi Dairesi'ne abonelerse kullanıcı bilgileri ve şifreleriyle sisteme giriş yaparak forma ulaşabilecek. Ayrıca, e-Devlet şifresi ile de gerekli bilgilere erişim sağlayabilecek.

Mülk sahipleri, Gelir İdaresi Başkanlığının "gib.gov.tr" internet adresi üzerinden "hazır beyanname sistemini" doldurabilecek. Ayrıca, Dijital Vergi Dairesi'nden hazır beyana ulaşılabilir.

Aile bireylerinin her birinin sahip oldukları mal ve haklardan elde ettikleri kira gelirleri için ayrı ayrı beyanname vermeleri gerekecek. Birden fazla kişinin meskene ortak olması durumunda şahıslardan her biri kendi hissesine karşılık gelen kira gelirini beyan edecek.

Yurt dışında yaşayan ve sistem üzerinden beyanname vermek isteyen Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları, mavi kartlılar ve yabancı kimlik numarası sahibi yabancılar dış temsilciliklerden "e-Devlet" şifresi alabilecek. Ayrıca, beyanname "Hazır Beyan" mobil uygulaması aracılığıyla da cep telefonundan gönderebilecek.



MAHCUR NEDİR?

Kısıtlı, kendi adına işlem yapabilmesi, fiil ehliyeti sınırlanmış kişi demektir. Vesayet altındaki kişiler mahcur sayılır.

epaemlak.com.tr

EPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

EĞİTİMLER

Temel Gayrimenkul Danışmanlığı Eğitimi

EPA Broker ve Danışmanlarına Özel

16 - 17 OCAK (2 GÜN)

09:30-17:30

EĞİTİM YERİ: Ankara EPA Akademi Eğitim Salonu
ADRES: Güvenciler Mah. Farabi Sokak 32/11
Çankaya**Hakan ERİLKUN**
Eko Arazi Genel MüdürüEPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRESf @ t v i n
www.epaemlak.com.tr

Sosyal Medya Kısıtlamaları Karşısında

Etkili Stratejilerle Büyüme Eğitimi

EPA Broker ve Danışmanlarına Özel



- 11 Şubat 2025
- 17:30-18:30
- Online

Ezgi TOKOĞLU

Sosyal Medya Uzmanı

EPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

7 EPA TÜRKİYE KONGRESİ



7 EPA TÜRKİYE KONGRESİ

2024 YILI ÇEYREK ÖDÜLLERİ

2024 YILI 1. ÇEYREK (OCAK-ŞUBAT-MART)

ÇİRO 1.

**EPA BODRUM YALIKAVAK TEMSİLCİLİĞİ
BROKER:**

ŞEHVAL ÖZTÜRK

ÇİRO 2.

EPA ANTALYA TKT GAYRİMENKUL

BROKER:

TUBA KARCI TOPÇU VE RAUF TEMEL

ÇİRO 3.

EPA DİNAMİK GAYRİMENKUL

BROKER:

ENES GÜLVEREN

İŞLEM 1.

EPA DİNAMİK GAYRİMENKUL

BROKER:

ENES GÜLVEREN

İŞLEM 2.

EPA ANTALYA TKT GAYRİMENKUL

BROKER:

TUBA KARCI TOPÇU VE RAUF TEMEL

İŞLEM 3.

EPA BODRUM YALIKAVAK TEMSİLCİLİĞİ

BROKER:

ŞEHVAL ÖZTÜRK

7. EPA TÜRKİYE KONGRESİ

2024 YILI 2. ÇEYREK (NİSAN-MAYIS-HAZİRAN)

CİRO 1.

EPA KONUT GAYRİMENKUL
BROKER:
ŞERAFETTİN BAYRAM

CİRO 2.

EPA DİNAMİK GAYRİMENKUL

BROKER:
ENES GÜLVEREN

CİRO 3.

EPA SAGEM GAYRİMENKUL

BROKER:
TUĞBA ŞAHİN

İŞLEM 1.

EPA SAGEM GAYRİMENKUL

BROKER:
TUĞBA ŞAHİN

İŞLEM 2.

EPA DİNAMİK GAYRİMENKUL

BROKER:
ENES GÜLVEREN

İŞLEM 3.

EPA FİLO GAYRİMENKUL

BROKER:
RAFİ SERDAROĞLU VE YİĞİTCAN
SERDAROĞLU

2024 YILI 3. ÇEYREK (TEMMUZ-AĞUSTOS-EYLÜL)

CİRO 1.

EPA SAGEM GAYRİMENKUL
BROKER:
TUĞBA ŞAHİN

CİRO 2.

EPA AKDENİZ GAYRİMENKUL

BROKER:
RAMAZAN DEMİR VE FATİH ÇINAR

CİRO 3.

EPA AKARE GAYRİMENKUL

BROKER:
AKİF AYDIN VE
EROL DEMİR

İŞLEM 1.

EPA SAGEM GAYRİMENKUL

BROKER:
TUĞBA ŞAHİN

İŞLEM 2.

EPA AKARE GAYRİMENKUL

BROKER:
AKİF AYDIN VE
EROL DEMİR

İŞLEM 3.

EPA AKDENİZ GAYRİMENKUL

BROKER:
RAMAZAN DEMİR VE FATİH ÇINAR

2024 YILI 4. ÇEYREK (EKİM-KASIM-ARALIK)

CİRO 1.

EPA SAGEM GAYRİMENKUL
BROKER:
TUĞBA ŞAHİN

CİRO 2.

EPA AKARE GAYRİMENKUL

BROKER:
AKİF AYDIN VE
EROL DEMİR

CİRO 3.

EPA DİNAMİK GAYRİMENKUL

BROKER:
ENES GÜLVEREN

İŞLEM 1.

EPA AKARE GAYRİMENKUL

BROKER:
AKİF AYDIN VE
EROL DEMİR

İŞLEM 2.

EPA SAGEM GAYRİMENKUL

BROKER:
TUĞBA ŞAHİN

İŞLEM 3.

EPA VİZYON 2 GAYRİMENKUL

BROKER:
HAVA DOĞAN

7 EPA TÜRKİYE KONGRESİ

2024 YILI ÖDÜLLERİ

2024 YILI



2024 YILI GENELİ
CİRO 1.Sİ
EPA SAGEM GAYRİMENKUL
Broker: Tuğba Şahin

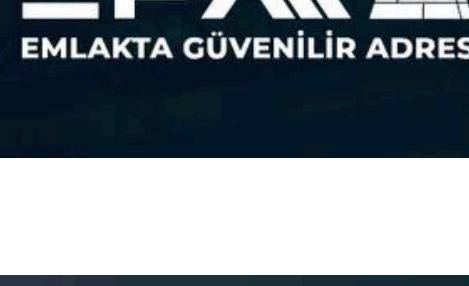


EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

2024 YILI



2024 YILI GENELİ
CİRO 2.Sİ
EPA AKARE GAYRİMENKUL
*Broker: Akif Aydın
Erol Demir*



EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

2024 YILI



2024 YILI GENELİ
CİRO 3.SÜ
EPA KONUT GAYRİMENKUL
Broker: Şerafettin Bayram

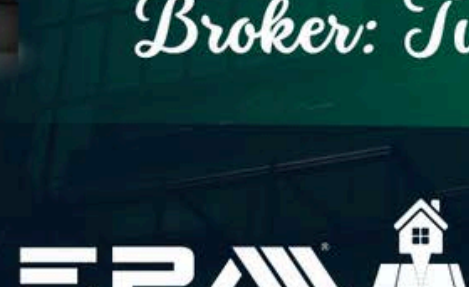


EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

2024 YILI



2024 YILI GENELİ
İŞLEM 1.Sİ
EPA SAGEM GAYRİMENKUL
Broker: Tuğba Şahin



EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

2024 YILI



2024 YILI GENELİ
İŞLEM 2.Sİ
EPA AKARE GAYRİMENKUL
*Broker: Akif Aydın
Erol Demir*



EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

2024 YILI



2024 YILI GENELİ
İŞLEM 3.SÜ
EPA AKDENİZ GAYRİMENKUL
*Broker: Ramazan Demir
Fatih Çınar*



EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

7 EPA TÜRKİYE KONGRESİ

2024 YILI EN'LERİ



2024
YILI



EN İYİ ÇIKIŞ YAPAN OFİS
EPA FAMA GAYRİMENKUL
Broker: *Fatih Cam*
Sevil Ceylan Kırtı

EPA EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

2024
YILI



EN YÜKSEK CİRO YAPAN OFİS
EPA SAGEM GAYRİMENKUL
Broker: *Tuğba Şahin*

EPA EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

2024
YILI



EN YÜKSEK DANIŞMAN
SAYISI İLE ÇALIŞAN OFİS
EPA AKARE GAYRİMENKUL
Broker: *Akif Aydın*
Erol Demir

EPA EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

2024
YILI



2024 YILI EPA TÜRKİYE GENELİ
EN FAZLA PORTFÖY GİREN DANIŞMAN
BÜĞRA TOYRAN
EPA PUSULA ERYAMAN TEMSİLCİLİĞİ

EPA TÜRKİYE GENELİ
EN FAZLA PORTFÖY GİREN
DANIŞMAN
EPA PUSULA ERYAMAN TEMSİLCİLİĞİ
Buğra Toyran

EPA EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

2024
YILI



2024 YILI EPA TÜRKİYE GENELİ
EN YÜKSEK CİRO YAPAN DANIŞMAN
CANAN AKIN
EPA AKARE GAYRİMENKUL

EPA TÜRKİYE GENELİ
EN YÜKSEK CİRO YAPAN
DANIŞMAN
EPA AKARE GAYRİMENKUL
Canan Akın

EPA EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

2024
YILI



2024 YILI EPA TÜRKİYE GENELİ
EN ÇOK İŞLEM YAPAN DANIŞMAN
YÜKSEL SEVİM
EPA İNCİ GAYRİMENKUL

EPA TÜRKİYE GENELİ
EN ÇOK İŞLEM YAPAN
DANIŞMAN
EPA İNCİ GAYRİMENKUL
Yüksel Sevim

EPA EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

2024
YILI



2024 YILI EPA TÜRKİYE GENELİ
SOSYAL MEDYAYI EN ETKİN KULLANAN DANIŞMAN
GÖKSEL TAN
EPA FİLO GAYRİMENKUL

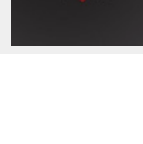
EPA TÜRKİYE GENELİ
SOSYAL MEDYAYI EN ETKİN
KULLANAN DANIŞMAN
EPA FİLO GAYRİMENKUL
Göksel Tan

EPA EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

GAYRİMENKUL HUKUKU

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK

Av. Ebru Çorbacıoğlu
FİDELİS Hukuk Bürosu



1. Kanuni Düzenleme

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na 28 Mart 2023 Tarihinde 18/B maddesi eklenerek kira uyuşmazlıklarında dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması gerektiği dava şartı olarak düzenlenmiştir.

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18/B maddesinde; "Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır:

- a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar.
- b) Taşınır ve taşınmazların paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar.
- c) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar.

ç) Komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar.

18/B maddesinin yürürlüğe girmesi ile birlikte 01/09/2023 Tarihinden itibaren kira uyuşmazlıkları ile ilgili dava açmadan önce arabulucuya başvurmak zorunlu hale gelmiştir. Eğer arabulucuya başvurmadan önce dava açarsanız, davanız reddedilecektir.

2. Hangi Kira Uyuşmazlıklarında Arabulucuya Başvurmaya Gerek Yoktur?

Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18/B maddesinde; "kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere" hükmüne yer verildiğinden bu durumlarda arabulucuya başvurmadan dava açılabilmektedir.

Kiraya verende geçerli ve hukuka uygun tahliye taahhütnamesi olabilir. Bu taahhütname icra takibine konularak kiralananın tahliye edilmesi için arabulucuya başvurulması gerekmez. Kiracı tarafından icra takibine itiraz edilebilmektedir. Kiracının tahliye taahhütnamesindeki imzaya veya tarihe itiraz etmesi durumunda itirazın iptali davası açılması gerekir. Bu durumda arabulucuya başvurulması gerekecektir. Fakat borçlu icra takibine itiraz etmesine rağmen imzaya ve tarihe itiraz etmeyebilir. Bu durumda itirazın kaldırılması ve tahliye davası açılabilmesi için öncesinde arabulucuya başvurulmasına gerek yoktur.

Kiracının kira bedellerini eksik ödemesi sebebiyle icra takibi başlatılması için arabulucuya başvurmak gerekmemektedir. Kiracının 30 gün içerisinde eksik ödediği kira bedellerini ödememesi durumu söz konusu olabilmektedir. Bu durumda icra hukuk mahkemesinde tahliye davası açılmadan önce arabulucuya başvurulmasına gerek bulunmamaktadır.

- İcra hukuk mahkemelerinde açılacak itirazın kaldırılması ve tahliye davalarının açılması söz konusu olabilir. Bu durumda arabulucuya başvurulması dava şartı değildir. Kira uyuşmazlıklarıyla ilgili geri kalan tüm davaların açılmasından önce arabulucuya başvurulması zorunludur.

Daha fazla sorunuz mu var?

Bize Ulaşın

DİJİTAL MEDYA

SOSYAL MEDYA'DA İÇERİK ÜRETİRKEN KULLANABİLECEĞİNİZ ÜCRETSİZ

5 YAPAY ZEKA ARACI

Sosyal medyada fark yaratmak için sadece yaratıcılık yetmez, doğru araçları da kullanmak gerekir! İşte içerik üretim sürecinizi hızlandıracak ve işinizi kolaylaştıracak 5 ücretsiz yapay zeka programı:

🌟 **1. ChatGPT – İçerik fikirleri, başlık önerileri ve etkili metinler için birebir!**

🎨 **2. Canva AI – Görsellerinizi hızlıca oluşturun, tasarımınızı yapay zekayla geliştirin.**

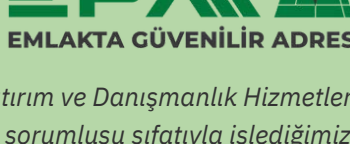
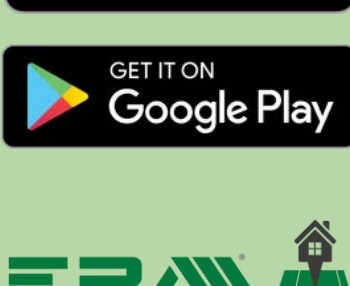
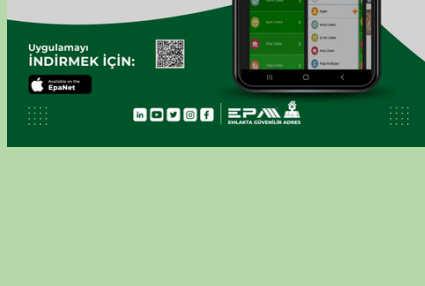
✍️ **3. Copy.ai – Reklam metinleri, açıklamalar ve yaratıcı içerikler için mükemmel bir yardımcı.**

📊 **4. Predis.ai – Otomatik içerik oluşturma ve paylaşım planlamada yapay zeka desteği.**

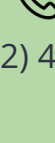
🎵 **5. AIVA – Videolarınıza özel müzik üretmek için yapay zekayı kullanın.**

🚀 **Sosyal medyanızı daha güçlü ve etkili yönetmek için bu araçları keşfedin!**

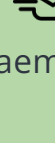
Üstelik tamamen ücretsiz!



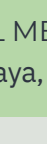
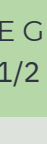
EPA Emlak Pazarlama Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. olarak 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nda tanımlı veri sorumlusu sıfatıyla işlediğimiz kişisel verilerinizin güvenliğine önem veriyoruz. Bu nedenle sizleri kişisel verilerinizin işlenmesine ilişkin olarak bilgilendirmek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



+90 (312) 447 44 47



info@epaemlak.com.tr



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