

15 Mayıs- 15 Haziran 2025



## Sektörden Haberler

### TİCARET BAKANLIĞINDAN 'EMLAK' İLANLARINA YENİ DÜZENLEME

Emlak ilanlarındaki fahiş fiyat artışlarını engellemek amacıyla hazırlanan yönetmelik yürürlüğe girdi. Düzenlemeye göre, emlak ilanlarında keyfi olarak fiyat artışına gidilemeyecek, gidenlere yaptırım uygulanacak.

Emlak sektöründe adil, rekabetçi ve istikrarlı bir piyasa yapısının tesis edilmesi ve tüketici mağduriyetlerinin önüne geçilmesine yönelik faaliyetlerin aralıksız devam ettiği belirten Ticaret Bakanlığı, bu çerçevede, ilan platformlarında yer alan taşınmaz ilanları yakından takip edilmekte, piyasa dengesini bozacak şekilde manipülatif fiyat artışı yaptığı tespit edilen emlak işletmelerine gerekli idari yaptırımlar uygulanmakta olduğu ifade edildi.

“Gelinen aşamada, emlak sektöründe yaşanan fahiş ve manipülatif fiyat artışlarının önüne geçilmesi amacıyla Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte değişiklik yapılmasına ihtiyaç duyulmuş olup bu doğrultuda hazırlanan ve 30 Mayıs 2025 tarihinde yürürlüğe giren Yönetmelik değişikliğiyle, internet ortamında verilen taşınmaz ilanlarında taşınmaz sahiplerinin genel ekonomik verilerle uyumlu olmayan ve haklı bir gerekçeye dayanmayan fiyat artışı yapmaları yasaklanmış; ayrıca, emlak işletmelerinin bu tür ilanlara aracılık edemeyecekleri açıkça düzenlenmiştir” ifadeleri kullanıldı.

### ÜÇ BÜYÜKŞEHİRDE KONUT FİYATLARI GERİLİYOR

Türkiye konut piyasasında son üç yıla damgasını vuran yüksek fiyat artışları yerini artık düşüş trendine bıraktı. Üç büyükşehir olan İstanbul, Ankara ve İzmir’de reel (enflasyondan arındırılmış) konut fiyatlarındaki yıllık değişim negatife döndü. 2022’nin ortalarında rekor seviyelere ulaşan artışlar, 2024 ve 2025 boyunca ciddi bir gerileme yaşadı.

Türkiye Genelinde Ortak Eğilim: Reel Fiyatlarda İvme Kaybı Söz konusu üç büyükşehirdeki tablo, Türkiye genelindeki eğilimle örtüşüyor. Pandemi sonrası yaşanan talep patlaması ve yüksek enflasyon ortamı konut fiyatlarını yukarı çekerken, son bir yılda sıkı para politikası ve alım gücündeki düşüş bu ivmeyi tersine çevirdi. Enflasyonun hala yüksek seyretmesine karşın, reel fiyatların negatife dönmesi, nominal fiyat artışlarının alıcılar üzerindeki etkisini azalttığını gösteriyor.

Piyasa Yeni Dengelerini Arıyor

Üç büyükşehirde reel fiyat artışlarının negatife dönmesi, konut piyasasında yeni bir dönemin başladığını işaret ediyor. Bu tablo, yatırımcılar için fırsatlarla dolu olabileceği gibi, satıcılar için de daha temkinli bir strateji gerektiriyor. Önümüzdeki aylarda ekonomik istikrar, faiz oranları ve talep düzeyleri, piyasanın yeniden denge bulmasında belirleyici olacak.

İstanbul, Ankara ve İzmir’deki bu gelişmeler, hem yerli hem de yabancı yatırımcıların yakından takip etmesi gereken dinamiklerin başında geliyor.



## TAKSİM NEDİR?

Taşınmaz mal veya hakların hissedarlar arasında bölüşülmesidir. Mirasçılar arasındaki taksim işlemi noterde de yapılabilir. Diğer hallerde taksim işlemi tapuda resmi senet düzenlenerek yapılır.

[epaemlak.com.tr](http://epaemlak.com.tr)EPA  
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

## Broker'larımızı Tanıyalım



### İlhan Türkcan

30 yıllık tecrübesiyle Ankara’da inşaat ve emlak sektöründe faaliyet göstermeye devam etmekte olup, 2022 yılında EPA ailesine katılarak Yenimahalle bölgesinde çalışmalarını sürdürmektedir.

23 Aralık 1985 tarihinde Ankara Çubuk’ta doğmuş; ilkokul, ortaokul ve lise eğitimini yine Ankara Çubuk’ta tamamlamıştır.

2007 yılında ticari hayata atılmış; alüminyum doğrama ve cephe kaplama alanlarında faaliyet göstermeye başlamıştır. Aynı zamanda baba mesleği olan emlak, gayrimenkul ve inşaat işlerini de sürdürmektedir.

2015 yılında evlenmiş olup, bu evlilikten iki çocuğu bulunmaktadır. Hâlihazırda emlak, inşaat ve eğitim sektörlerinde aktif olarak çalışmalarına devam etmektedir.

Yenimahalle, konum itibarıyla Ostim OSB, Kazan Saray OSB, Şaşmaz Otomotiv Sanayi Sitesi, Erciyes ve Gimat Toptancılar Sitesi’ne yakınlığı; metro ve otobüs ulaşımıyla erişilebilirliği ve özel okullar bölgesi olması nedeniyle yoğun talep görmektedir.

2024 yılında Yenimahalle genelinde 14.381 konut satışı gerçekleşmiştir. Yeni yapılaşma bölgeleri olan Yuva, Karacakaya, Cumhuriyet ve Susuz mahallelerinde, 2025 ve 2026 yıllarında yaklaşık 4.500 konutun inşaatının tamamlanarak yaşamın başlaması öngörülmektedir.

Türkiye genelinde olduğu gibi, Yenimahalle bölgesinde de yüksek faiz oranları sebebiyle konut satışları düşük seviyelerde seyretmektedir.

Bölgedeki konut fiyatları; binanın yaşı, metrekaresi, konumu ve inşaat kalitesine göre değişmekte olup, eski yapılarda fiyatlar 3.500.000 TL ile 15.000.000 TL arasında alıcı bulunmaktadır.

Yenimahalle sadece bir yatırım bölgesi değil, aynı zamanda yaşanabilir bir ilçe olma özelliği taşımaktadır.

İlçede çok sayıda okul, hastane, alışveriş merkezi, kültür ve sanat merkezi ile spor alanı bulunmaktadır. Ayrıca yeşil alanlara verilen önem sayesinde doğayla iç içe bir yaşam mümkündür.

2023-2024 yılları arasında Yenimahalle genelinde konut fiyat artışı ortalama %60 ila %75 bandında gerçekleşmiştir.

2025 yılı için tahmini artış beklentisi, ekonomik istikrara bağlı olarak %30 ila %45 oranında olabilir. Ancak bu oran, mahalle bazında değişkenlik gösterebilir:

Cumhuriyet Mahallesi: Kentsel dönüşümle cazibe kazanmaktadır. Orta vadede yüksek getiri potansiyeline sahiptir.

Susuz: Yeni projelerin artmasıyla birlikte değerlenme sürecine girmiştir.

Yuva: Nüfus artışı ve konut talebi, fiyatları yukarı çekmektedir.

**EPA Türkcan Gayrimenkul**

## Emlak Sektörünün Nabızı EPA Türkiye Kanalında Atıyor!



@EPATurkiye

[https://www.youtube.com/watch?v=HL\\_JLb7V\\_dU](https://www.youtube.com/watch?v=HL_JLb7V_dU)

Her ay sektöre yön veren konuklarla özel programlar  
Bilgi, deneyim ve ilham bir arada!

**Kanalımıza abone olun,  
yayında kalın!**

EPA  
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES



# Temel Gayrimenkul Danışmanlığı Eğitimi

EPA Broker ve Danışmanlarına Özel



- 14 Haziran 2025
- 09:30-17:30

**ONLINE ZOOM**



**Hakan ERİLKUN**

EĞİTMEN

**EPA**  
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES



## KAİSDER Heyeti, Kazakistan Astana İş Forumu'na Katıldı

EPA Emlak Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanımız Sayın Burcu Ketrez, Kadın İşveren ve Sanayiciler Derneği (KAİSDER) heyeti ile birlikte Kazakistan'ın başkenti Astana'da düzenlenen İş Forumu'na katılım sağladı. İş Forumu kapsamında bugün yapılan görüşmelerde, Kazakistan Büyükelçimiz Sn. Mustafa Kapucu'yu ziyaret ettiler.

**EPA**  
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

# GAYRİMENKUL HUKUKU

## TAPU İPTALİ NEDİR?

Av. Ebru Çorbacioğlu

FİDELİS Hukuk Bürosu



### Tapu İptal Tescil Davası Hangi Sebeplerle Açılabilir?

Tapu iptal ve tescil davası, tapu sicilinde yapılan bir işlemin hukuka aykırı olduğu durumlarda açılabilir. Bunun yanı sıra davanın miras hukuku, tapu devri ya da satış işlemleri sırasında ortaya çıkan hata ya da dolandırıcılık gibi sebeplerle de açılması mümkündür. Ayrıca tapu kaydının yanlışlıkla yapılması ya da bir kişinin hak sahibi olmadığı bir taşınmaz üzerinde tescil yapılması durumunda da dava yolu tercih edilir. Söz konusu davanın aşağıdaki durumlarda da açılması uygundur:

### Muris Muvazaası Nedeniyle Tapu İptali ve Tescil Davası

Miras sahibinin sahip olduğu mal varlığının tamamını ya da bir bölümünü, mirasçılarının tamamından ya da bir kısmından mahrum bırakmak için yaptığı işlemler muris muvazaası olarak isimlendirilir. Bu tür durumlar taşınmazın devredilmesiyle sonuçlanmışsa tapu iptali tescil davası gündeme gelir. Ancak dava için aşağıdaki şartlar aranır:

Tapusu bulunan bir taşınmazın işleme konu olması  
Miras bırakanın mal kaçırma niyetinin her türlü şüpheden uzak şekilde ortaya konması  
Zamanaşımı olmaması  
Tüm mirasçıların davaya taraf olması  
Yukarıda yer alan şartların sağlanması durumunda mahkemeye gidilerek tescilin iptali davası açılabilir.

*Daha fazla sorunuz mu var?*

**BİZE ULAŞIN**

## YAPAY ZEKA İLE

## DEĞER TESPİTİ BAŞLIYOR

Gayrimenkul piyasasında şeffaflık ve adaletin sağlanması amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü önemli bir dijital projeye imza atıyor. "Değer Bilgi Merkezi" adlı yapay zeka destekli platform ile konut fiyatları artık dijital ortamda analiz edilerek karşılaştırmalı biçimde görülebilecek.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün hayata geçireceği sistem sayesinde, taşınmazların gerçek piyasaya değerleri bölgesel analizlerle ortaya konacak. İlk aşamada İstanbul'da uygulanacak proje, 2027 yılının ortasına kadar tüm Türkiye'ye yaygınlaştırılacak.

### Bölgesel analiz, şeffaf fiyatlandırma

Yeni sistem, vatandaşların almak istedikleri konutun bulunduğu mahalle veya ilçe genelindeki diğer taşınmazlarla karşılaştırmalı analiz yapılmasına imkân taniyacak. değer bilgi merkezi üzerinden erişilebilecek bu verilerde arz-talep dengesi, yatırımın geri dönüş süresi ve inşaat maliyetleri gibi parametreler de yer alacak.



**EPA**  
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

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