



Sektörden Haberler

Türkiye genelinde 2025 Temmuz ayında 142.858 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 oranında artarak 142 bin 858 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 23 bin 152 ile İstanbul, 12 bin 491 ile Ankara ve 7 bin 815 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 58 ile Ardahan, 93 ile Bayburt ve 103 ile Hakkari olarak gerçekleşti.

Emlak sektöründe büyük temizlik başladı! Denetimlerle güven artıyor

Emlak sektöründe büyük temizlik başladı. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın İstanbul genelinde başlattığı denetimler, kayıt dışı çalışanları ortaya çıkaracak ve sektörde güveni artıracak. Emlak sektörü İstanbul genelinde başlatılan kapsamlı denetimlerle yeniden şekilleniyor. Bu kapsamda emlak sektöründe büyük temizlik başlatılmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı, kayıt dışı çalışanları tespit ederek haksız rekabeti bitirmeyi ve sektörde güven ortamını güçlendirmeyi hedefliyor. Vergi kayıplarını önlemeye yönelik bu hamle, piyasada önemli değişimlere yol açacak.

Denetimlerde Hedef: Kayıt Dışı ile Mücadele

İstanbul genelinde yürütülen denetimlerde emlak ofisleri, gelir beyanlarından yetki belgelerine kadar çok yönlü inceleniyor. Vergi levhaları, kesilen faturalar, çalışanların sigorta durumu ve gelir-gider farkları titizlikle kontrol ediliyor. Bu adım, kayıt dışı çalışanların tespit edilmesini kolaylaştırıyor.

Avukatlar ve Doktorlardan Sonra Emlakçılar Radar Altında

Avukatlar, doktorlar ve kuyumculardan sonra emlak firmaları da Maliye'nin yakın takibine alındı. Sıkı kontrollerle sektörün daha şeffaf ve güvenilir bir yapıya kavuşması bekleniyor. Bu süreç, hem yatırımcıyı hem de tüketiciyi koruyacak.

Teknoloji Destekli Denetim Süreci

E-Devlet sistemi sayesinde ilanlar yalnızca yetki belgesi ile giriliyor. Satış veya kiralama gerçekleştiğinde ilanlar otomatik olarak sistemden düşüyor. Ayrıca banka hareketleri ve kredi kartı harcamaları beyanlarla karşılaştırılarak kayıt dışı faaliyetler hızla ortaya çıkarılıyor.

Belgelerinizi Tam Tutun Uyarısı

Yıl sonuna kadar sürecek denetimlerde eksik evrakı olanlar önce uyarılacak, ardından cezai işlem uygulanacaktır.

Sektörde Uzun Vadeli Etkiler

Denetimlerin, sektörde hem kalite standartlarını yükseltmesi hem de yatırımcı güvenini artırması beklenmektedir. Bu adımlar, gayrimenkul piyasasının daha şeffaf ve rekabetçi bir yapıya kavuşmasına katkı sağlayacak.



TENFİZ NEDİR?

Tenfiz kelimesi Arapça kökenli bir kelimedir. Yabancı ülkelerde alınan bir kararın Türkiye'de bir bağlayıcılığa sahip olması için yaptırım uygulanması olarak ifade edilmektedir. Tenfiz bağımsız olarak işleyen davalardan alınan kararları kapsamaktadır.

epaemlak.com.tr



Broker'larımızı Tanıyalım



Uğur Seyman

1975 yılında Düzce'de doğdum. İlk, orta ve lise tahsilimi Düzce'de tamamladıktan sonra 2 yıl yerel basında haber muhabirliği yaptım.

Süleyman Demirel Üniversitesi Makine Resim, Nişantaşı Üniversitesi Optisyenlik ve Anadolu Üniversitesi Emlak ve Emlak Yönetimi bölümlerinde eğitim gördüm.

Sektöre 1998 yılında Düzce'de başladım.

EPA Uğur Gayrimenkul (Düzce) ve DEPA Real Estate (Dubai) firmalarının kurucusuyum.

Dubai gayrimenkul piyasası, oldukça canlı ve dinamik bir dönemden geçiyor. Rekora koşan işlem hacimleri ile dünyadaki cazibe merkezi olma rolünü sürdürüyor. Dubai'de aktif, hareketli ve yatırımcı dostu bir ortam söz konusu.

Özellikle **off-plan** satışlara ilgi yoğun bir şekilde devam ederken, şehir yatırımcıların gözbebeği olmaya devam ediyor.

Dubai'de gayrimenkul fiyat artışları sürüyor. Şubat 2021'den bu yana gayrimenkul fiyatlarının %75 oranında artış gösterdiğini ve bu pozitif yönlü artışın devam edeceğini öngörmekteyiz.

Tecrübemizi, enerjimizi ve tüm bilgi birikimimizi kullanarak Dubai'de EPA bayrağımızı dalgalandırmaya devam edeceğiz.

Tüm saygıdeğer EPA şubeleri ve çalışanları ile birlikte başarıdan başarıya koşacağız.

Hedefimiz; dünyanın cazibe merkezi olarak adlandırılan Dubai'de Türk yatırımcılarımıza en doğru yatırımları yaptırarak başarılı olmaktır.

EPA DEPA Real Estate Dubai

×



ALTINCI BÖLÜM



@EPATurkiye



Ege'de Yatırım İçin Doğru Zaman mı?

EPA Emlak Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Gayrimenkul Yatırım Uzmanı

Dilek Katal & Özge Özgenç Bugün 21:00'de

YAYINDA!





Franchise Geliştirme ve İstanbul Avrupa Yakası Sorumlusu olarak aramıza katılan Tayfun Ünen, 3 günlük teorik eğitimin ardından 1 gün süren saha eğitimini de başarıyla tamamlayarak EPA ailesine katıldı.

İlk toplantısını EPA Türkiye Genel Müdürümüz Burcu Akalın Özdemir ile gerçekleştiren Tayfun Bey, görevine güçlü bir başlangıç yaptı.

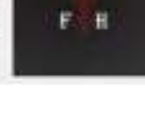
Oryantasyon sürecini tamamlayan Tayfun Ünen'e yeni görevinde başarılar diliyoruz.
Hoş geldiniz Tayfun Bey!



GAYRİMENKUL HUKUKU

TAPU DEVRİ NEDİR?

Av. Ebru Çorbacıoğlu
FİDELİS Hukuk Bürosu



Tapu devri; yeni bir mal sahibi olmak veya miras yoluyla kalan konut, iş yeri, arazi gibi taşınmaz mülklerin bir kişiden başka bir kişiye verilmesine denir. Kısaca, gayrimenkul alım satımında yapılan tapu devri; yasal yollar ile hakların devredilmesi olarak da ifade edilebilir. Resmi işlemler neticesinde bir bedel ödenerek tapu devri gerçekleşir. Tapu devir işlemi yapmak için tapu müdürlüklerine başvurmanız gerekir. İlk olarak, tapu müdürlüklerinden online veya **ALO 181**'i arayarak randevu talebinde bulunulmalıdır. Tapu müdürlüklerine gitmeden önce gerekli evrakların hepsinin hazır olması, sürecin daha hızlı ilerlemesini sağlar.

Tapu devri için gerekli belgeler şunlardır:

- Tapu aslı ve fotokopisi
- T.C. kimlik numarası
- Net görünecek şekilde nüfus cüzdanının aslı ve fotokopisi
- Alıcıya ait, son 6 ay içerisinde çekilmiş vesikalık fotoğraf
- Mülkün bulunduğu belediyeden alınan, rayiç bedeli gösteren belge
- Taşınmazlar üzerinde yetkili biri varsa bunu ispatlayacak vekaletname
- Zorunlu deprem sigortası belgesi

Tapu devri işlemleri tüzel kişiler arasında gerçekleşecekse, bu belgelere ek olarak;

- Vergi levhası ve fotokopisi
- Yetki belgesi
- En güncel yönetim kurulu seçiminin yer aldığı sicil gazete örneği de hazırlanmalıdır.

Aile içinde de tapu devri yapılabilir. Aile içi tapu devrinde gerçek bedelli satış yapılabileceği gibi bedelsiz şekilde hibe veya bağış olarak da tapu devri gerçekleştirilebilir. Aile içi tapu devrinde, kişinin vâris olduğuna dair belgeler alındıktan sonra tapu müdürlüğüne başvuruda bulunulmalıdır.

Tapu Devri Ne Zaman Yapılır?

Tapu devri; konut, arazi, iş yerleri gibi mülklerin sahibinin değişmek istendiği durumlarda bunu resmi olarak kesinleştirmek için yapılır.

Örneğin; ev satın alacak kişi, ev için bankadan konut kredisi alacaksa, ev satın alma süreci krediye başvurduğu andan itibaren başlar. Sonrasında, dosyası ile birlikte tapu müdürlüklerinden randevu talep edebilir. Randevu saatinden 15 dakika önce belgelerle hazır olarak beklenilmesi gerekir. Bu esnada, tapu harcını ödediğinize dair belgenin elinizde olması şarttır. Tapu harçları, işlemin yapıldığı vergi dairesine ödenir. Ortalama 1-2 gün içerisinde tapu devir işlemleri tamamlanır.

Daha fazla sorunuz mu var?

BİZE ULAŞIN

Gayrimenkulde Gelecek: Yapay Zekâ ile Alım-Satım Dönemi

Teknoloji, her sektörde olduğu gibi emlak dünyasını da dönüştürüyor. Artık ev aramak, fiyat karşılaştırmak veya portföyü tanıtmak sadece ilan sitelerine bakmaktan ibaret değil. **Yapay zekâ (AI)** destekli sistemler, hem alıcı hem satıcı için çok daha hızlı, verimli ve kişiselleştirilmiş bir deneyim sunuyor.

Peki, yapay zekâ gayrimenkul sektöründe neleri değiştiriyor?

1. Fiyat Tahmin Algoritmaları ile Gerçekçi Değerleme

Eskiden bir evin değerini belirlemek, çevredeki benzer satışlara ve uzman görüşlerine dayanıyordu. Şimdi ise **yapay zekâ algoritmaları**, milyonlarca veri noktasını işleyerek çok daha doğru tahminler yapabiliyor.

Türkiye’de Örnek: Bazı yerli proptech girişimleri, semt bazında fiyat dalgalanmalarını ve kira getirilerini öngören yapay zekâ sistemleri geliştirdi.

Dünyadan Örnek: ABD’de Zillow’un “Zestimate” modeli, ev fiyatlarını neredeyse gerçek zamanlı olarak tahmin ederek milyonlarca kullanıcıya rehberlik ediyor.

Sonuç? Alıcı gereğinden fazla ödeme yapmıyor, satıcı da evini gerçekçi bir fiyattan pazara sunuyor.

2. Müşteri Davranış Analizi ile Doğru Hedefleme

Yapay zekâ, kullanıcıların arama alışkanlıklarını, bütçelerini, beğendiği ilanları ve tıklama sürelerini analiz ederek **kişiye özel öneriler sunuyor**.

Örneğin, bir alıcı sürekli bahçeli ev ilanlarına bakıyorsa, sistem ona yeni yüklenen bahçeli evleri anında bildirebiliyor.

Satıcı tarafında ise, ilan metninden fotoğraf seçimine kadar hangi içeriklerin daha çok ilgi gördüğü analiz edilerek pazarlama stratejileri optimize ediliyor.

Bu sayede emlak danışmanları, potansiyel müşteriye tam ihtiyacı olan ilanı sunabiliyor.

3. Sanal Turlar ile Ev Ziyaretinde Yeni Dönem

Pandemiyle birlikte popülerleşen **360 derece sanal turlar ve yapay zekâ destekli görselleştirme**, artık standart hale geliyor.

Alıcılar, evin içine adım atmadan her odasını gezabiliyor, hatta yapay zekâ ile eşyaları kaldırılmış veya farklı dekorasyon tarzlarıyla yeniden düzenlenmiş halini görebiliyor.

Satıcılar ise bu sayede zaman kazanıyor; sadece ciddi alıcılar fiziksel ziyarete geliyor.

Türkiye’de bazı büyük gayrimenkul firmaları, VR gözlüklerle ofis içinde “ev turu” deneyimi sunmaya başladı bile.

4. Yapay Zekâ ile Geleceğe Yön Veren Emlakçılar

Yapay zekâ, emlak danışmanlarını devre dışı bırakmıyor, aksine onların işini kolaylaştırıyor. Doğru fiyatlama, hedef kitle analizi, portföy yönetimi ve içerik üretimi gibi alanlarda AI destekli araçlar kullanan danışmanlar, pazarda ciddi bir avantaj elde ediyor.

Örneğin:

Chatbot’lar, 7/24 müşterilere yanıt veriyor.

Otomatik ilan optimizasyonu ile fotoğraf, başlık ve açıklamalar en iyi performans için düzenleniyor.

Pazarlama otomasyonları, ilanı doğru kişilere doğru zamanda ulaştırıyor.

Geleceğe Hazır Olmak

Gayrimenkulde yapay zekâ dönemi, yalnızca teknolojiyi takip eden değil, onu aktif olarak kullanan danışman ve yatırımcıların kazanacağı bir süreç. Önümüzdeki yıllarda AI destekli fiyat tahminleri, kişiselleştirilmiş ilanlar ve sanal turlar, alım-satım sürecinin vazgeçilmez bir parçası olacak.

Bugün bu teknolojilere adapte olanlar, yarının rekabetinde öne çıkacak.



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 MERKEZİ:
Filiistin Caddesi 51/2 Çankaya, ANKARA