



15 Ekim - 15 Kasım 2025

Sektörden Haberler

Emlak Vergilerine Üst Sınır Geliyor:

Artışlara Fren Hazırlığı

Son aylarda bina rayiç bedellerinde yaşanan rekor artışlar, milyonlarca mülk sahibinin vergi yükünü katladı. Özellikle İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyükşehirlerde rayiç bedellerdeki yüzde 500'ü aşan artışlar, emlak vergilerinde yüzde 1400'e varan yükselişlere neden oldu. Vatandaşların tepkisi üzerine hükümet harekete geçti.

Bakanlık Kolları Sıvadı

Hazine ve Maliye Bakanlığı, büyükşehir belediyelerinden gelen verileri inceleyerek yeni bir düzenleme hazırlığına başladı. Amaç: emlak vergilerindeki aşırı artışları sınırlamak ve vergi adaletini sağlamak.

Masada İki Formül

Yürütülen çalışmalarda iki farklı model öne çıkıyor: Yüzde 50 üst sınır: Emlak vergisi artışlarının en fazla %50 oranında olmasını öngörüyor.

Yeniden değerlendirme oranı formülü: Artış oranının yıllık yeniden değerlendirme oranını geçmemesi planlanıyor.

Her iki formül de mülk sahiplerinin üzerindeki yükü hafifletmeyi hedefliyor. Düzenlemenin 2026 yılı öncesinde yürürlüğe girmesi bekleniyor.

Uzmanlara göre bu adım, hem mülk sahiplerinin mali planlamasını kolaylaştıracak hem de piyasada öngörülebilirliği artıracak.

Yatırımcıların Yeni Rotası: İstanbul'dan Anadolu'ya Sermaye Göçü

Yüksek fiyatlar ve azalan kira getirileri, İstanbul'un konut piyasasındaki cazibesini zayıflatıyor. Son bir yılda yatırımcılar rotasını Anadolu şehirlerine çevirdi.

Kira Getirisi Anadolu'da Cazip

2-4 milyon TL aralığındaki konutlar, özellikle kira getirisi yüksek şehirlerde hızla alıcı buluyor.

Yatırımcılar; sanayi, öğrenci nüfusu ve turizm potansiyeli yüksek şehirleri tercih ediyor.

Öne çıkan şehirler şöyle:

Konya, Kayseri, Gaziantep, Samsun, Adana, Mersin: Sanayi

ve lojistik merkezleri olarak düzenli kira getirisi sağlıyor.

Eskişehir, İzmir: Üniversite ve turizm talebiyle istikrarlı yatırım ortamı sunuyor.

Bursa, Ankara: Beyaz yaka nüfusu ve ulaşım avantajı ile öne çıkıyor.

Antalya, Ayvalık, Didim, Kuşadası: Turizm sayesinde yüksek sezonluk kira potansiyeli taşıyor.

İstanbul'un Satış Payı Geriliyor:

2015-2020 döneminde yıllık 235 binin üzerinde seyreden İstanbul konut satışları, 2023 itibarıyla 200 binin altına geriledi. 2024 ve 2025 verileri de aynı eğilimi sürdürüyor. Uzmanlar, "İstanbul artık yatırım değil, yaşam kenti haline geliyor. Getiri arayan sermaye ise Anadolu'ya yöneliyor" yorumunu yapıyor.



MÜLKİYETİN ASLEN İKTİSABI NEDİR?

Daha önceki malikin iradesine dayanmadan mülkiyetin kazanılmasına aslen iktisab denir.

Örneğin; zaman aşımı, işgal, yeni arazi oluşumu.

epaemlak.com.tr

EPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

Broker'larımızı Tanıyalım



Gökhan Kurt

37 yaşındayım, 10 yıl boyunca kurumsal bir firmada saha çalışanı olarak Türkiye'nin birçok ilinde satış ve teknik servis alanında hizmet verdim.

Son 5 yıldır emlak sektöründeyim ve Ankara'nın Keçiören bölgesinde hizmet vermekteyiz. EPA ailesiyle birlikte ikinci

yılıma girdik ve profesyonel emlak hizmetleri sunuyoruz.

Pandemi dönemiyle birlikte fiyatlarda istikrarlı bir artış yaşandı. Daha sonra küresel ölçekte yaşanan savaşlar ve

gelişmeler, piyasayı gerileme safhasına geçirerek neredeyse

durma noktasına getirdi. Ancak son dönemde piyasada

yeniden hareketlenmeler görülmeye başlanmıştır. Altının

sürekli yükselişi ise emlak sektörünü olumsuz etkileyen bir

diğer faktör olmuştur.

Bölgemiz, gelişime açık ve geleceği parlak bir bölgedir.

Önümüzdeki dönemde emlak sektöründeki beklentiler,

tamamen kredi oranlarıyla doğru orantılıdır. Kredi faizleri

düştükçe piyasada yeniden bir ivme kazanılacağı

öngörülmektedir.

EPA Gökova Gayrimenkul**Keçiören / Ankara**

Arsa Arazi Semineri

EPA Broker ve Danışmanlarına Özel

"Sektörümüzdeki tüm gayrimenkul danışmanlarına açık olan bu eğitime, kontenjanla sınırlı sayıda katılım sağlanabilecektir."



EĞİTİMEN
Hakan ERİLKUN
Eko Arazi Genel Müdürü

**3 Kasım 2025****10:00 - 16:00****İl Kültür Turizm Kongre**
Müdürlüğü
Özalper Mah. İnönü Cad.
İstasyon Kavşağı Malatya
Fahri Kayahan SalonuEPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES



Bayim?
Olur musun
Aradığınız fırsatlar, yıllardır bizde var.

Biz de Fuardayız!

23. Franchising & Markalı Bayilik Fuarı

📅 16-19 EKİM 2025 📍 A HALL G 14

İstanbul YENİKAPI
AVRASYA FUAR MERKEZİ
Dr. Mimar Kadir Topbaş Gösteri & Sanat Merkezi

EPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

GAYRİMENKUL HUKUKU

Kapora ve Cayma Parası

Arasındaki Fark

Av. Ebru Çorbacıoğlu
FİDELİS Hukuk Bürosu



1. Bağlama Parası:

Eğer sözleşmenizde “ödenen kapora cayma parasıdır” gibi açık bir ifade yer almıyorsa, kanun bu parayı sözleşmenin yapıldığına kanıt olarak verilen bağlama parası kabul eder. Bu durumda:

Eğer sözleşme karşı tarafın kusuruyla (örneğin ev sahibinin evi satmaktan vazgeçmesi) bozulursa, kaporanızı tamamen geri alırsınız.

Eğer sözleşme sizin kusurunuzla bozulursa, verdiğiniz kapora genellikle yonar.

2. Cayma Parası (İstisna Olan):

Eğer sözleşmenizde, ödenen kaporanın aynı zamanda bir “cayma parası” olduğu açıkça belirtilmişse durum farklıdır. Bu durumda:

Parayı veren (siz) cayarsa, verdiğiniz para karşı tarafta kalır.

Parayı alan (ev sahibi veya satıcı) cayarsa, aldığı tutarın iki katını size geri ödemek zorundadır.

Noterde Yapılmayan Ev Satış Sözleşmesi Geçerli mi? (Kapora İadesi)

Türkiye’de bir evin, arsanın veya iş yerinin satışı, kanunen sadece Tapu Müdürlüğü’nde yapılan resmi işlemle geçerlilik kazanır.

İleride bir satış yapılacağına dair verilen sözler, yani “taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri”, yalnızca noterde düzenlendiği takdirde hukuken bağlayıcıdır.

Peki, Emlakçıda veya Ev Sahibiyle Kendi Aranızda İmzaladığınız “Adi Yazılı Sözleşme” Ne Olur?

Bu, vatandaşların en çok hak kaybı yaşadığı noktalardan biridir.

Tarafların kendi aralarında veya bir emlak ofisinde, noter onayı olmaksızın imzaladıkları “taşınmaz satış sözleşmesi” ya da “kapora sözleşmesi” gibi belgeler, kanun önünde kesin olarak geçersizdir.

Kanun, milyonlarca liralık bu tür büyük işlemlerde tarafları korumak, sahtekarlığı önlemek ve devlet denetimini sağlamak amacıyla bu “resmi şekil şartını” zorunlu kılmıştır.

Geçersiz sözleşme için verilen kapora, her koşulda iade edilir.

Daha fazla sorunuz mu var?

BİZE ULAŞIN

Dijital Denetim Dönemi Başlıyor: 1 Ekim 2025’te Emlak Sektöründe Yeni Sistem Yürürlüğe Gireyor

Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın duyurusuna göre, 1 Ekim 2025 tarihiyle emlak sektöründe kapsamlı bir elektronik vergi / dijital denetim sistemi devreye alınacak. Bu sistem, gayrimenkul işlemlerindeki mali verileri (sözleşmeler, faturalar, banka hareketleri vb.) yapay zekâ ve çapraz veri analizleriyle kontrol etmeyi hedefliyor.

Denetim Nasıl İşleyecek?

Mali veriler farklı kaynaklardan (banka, fatura, kayıt sistemleri vb.) çapraz karşılaştırılması yapılacaktır.

Belgeler ve işlemler arasındaki tutarsızlıklar, sistem tarafından tespit edilecek.

“Bilmeden kullandım” savunması geçerli sayılmayacak; yanlış belge kullanımı ya da beyan uyumsuzluğu durumlarında ağır yaptırımlar uygulanacak.

Emlak Sektörü Bu Değişiklikten Nasıl Etkilenecek?

Emlak ofisleri ve danışmanlar, sözleşmeler, fatura belgeleri ve ödeme kayıtları gibi süreçlerde dijital iz bırakma ve belge doğrulama mekanizmalarını güçlendirmek zorunda olacak.

Her işlem ve işlemle ilişkili belge, denetim süreçlerinde incelenebilir hale gelecek; arşivleme, imza doğrulama ve elektronik kayıt sistemleri kritik hale gelecek.

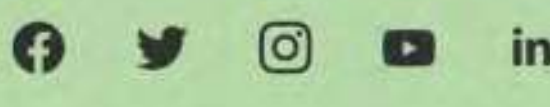
Sektör oyuncuları, belge yönetimi, süreç şeffaflığı ve iç kontrol sistemlerinde yenilikler yapmaya yönlenecek.



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