

EVA'NIN PERİSKOBU

2016'yı acısı ile tatlısı ile yarladık. Konut kredileri yılın başında 144 milyar TL iken Mayıs sonu itibarı ile 149 milyar TL'yi geçti. Bu açıdan bakıldığında beş ayda yaklaşık %4'lük bir büyüme görüyoruz.

2015 yılı aynı dönemi ile karşılaştırdığımızda %10'luk bir büyüme gerçekleşmiş durumda. Ayrıca geçen yılın aynı dönemi %8 büyümüş sektör, geçen yılın ikinci yarısında birinciye göre %4 büyüme ile daha sakin geçmişti. Bu sene ise yılın ikinci yarısı daha hareketli geçecek gibi görülüyor. İç piyasada satışlar sakin, aylık konut kredi faizleri %1 düzeyinde. Ancak takipteki konut kredilerine baktığımızda %8'lik bir büyüme görerek üzülüyoruz.

2016 Mayıs sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam konut satışları 524 bin adede ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim göstermedi. İlk satışların, toplam konut satışları içerisindeki payı %46 iken, ipotekli satışların toplam konut satışları içerisindeki payı %31. Bu oran 2015 yılında %38'idi. İpotekli satışların, toplam satışlar içerisindeki payının azalmasının nedeni, müşterilerin krediden çok, nakit kullanarak alım gerçekleştirmesi olarak yorumlanabilir. Konut kredi faiz oranlarının önümüzdeki aylarda düşmesiyle birlikte, tüketicinin konut kredisine olan talebi artacak gibi gözüküyor.

Türkiye genelinde ilk satışlar ise bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yaklaşık %5 artış gösterdi. Bu da yeni yapılan konutların daha çok tercih edildiğinin göstergesi olabilir.

Nisan Haberleri



Maliyeden Tapuda Yanlış Beyana Ceza

Maliye ev, dükkan alım satımında tapu harcı ödemeleri ve düşük fiyat göstermekten kaynaklanan vergi kaybını önlemek amacıyla faaliyetlerine devam ediyor. Evini ve dükkanını düşük fiyatta gösterene aradaki vergi ve gecikme zammıyla beraber 2-10 bin lira arasında cezalar kesiliyor. Ceza ödemek için gayrimenkulünüzü nakit ya da banka kredisiyle alsanız da tapu işlemlerinde gerçek alım bedelinin beyan edilmesi gerekli, ev alanların inşaat şirketi, müteahhit ya da aracılık eden komisyonculara ödediği tutarla ilgili fatura alması önemli, eksik ödenen tapu harçlarının maliye tarafından cezalı olarak tahsil edileceğini unutmamalıyız.



Gayrimenkul Çözüm Merkezi Kuruluyor



Gayrimenkul pazarlama ve aracılık sektörünün köklü kuruluşlarından TURİYAP tarafından gayrimenkulden doğan uyuşmazlıkların çözmek amacıyla TC Adalet Bakanlığı Arabuluculuk Daire Başkanlığı'nın resmi arabulucularının katılımı ile Gayrimenkul Çözüm Merkezi oluşturuluyor. Miras, ipotek, icra, boşanma, kiralamadan doğan ihtilaflar, kentsel dönüşüm gibi sebeplerle paylaşılmayan gayrimenkullerin çözümü için Adalet Bakanlığı siciline kayıtlı resmi arabulucu, akademik danışman, tapu uzmanı, eksper, gayrimenkul uzmanı ve raportörden oluşan ekip, TURİYAP Gayrimenkul Çözüm Merkezi çatısı altında birleşecek. Bu sistemle gayrimenkule konu olan hukuk uyuşmazlıklarının hızlı, az masraflı ve objektif bir şekilde çözülmesi hedefleniyor.

Mesleki Yeterlilik Belgesi Geliyor

Yapı Sektöründe çalışan ustaların mesleki niteliklerinin geliştirilmesi amacıyla Çevre ve Şehircilik, Milli Eğitim ile Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlıkları arasında, yapı sektöründe çalışan meslek ustalarının mesleki niteliklerinin geliştirilmesi işbirliği protokolü imzalandı. Protokolle yapı sektöründe çalışan 300 bin kişinin eğitilmesi planlanıyor. Öncelikle geçici ustalık belgesine sahip yapı ustalarının eğitilmesi, yetkinliklerinin belgelendirilmesi ve kayıt altına alınması hedefleniyor. Bunun sonucunda nitelikli yapıların, güvenli çalışma ortamında, yetkin ustalar tarafından üretilmesi sağlanacak olacak.



İstanbul geneli konut satış rakamları incelendiğinde ise Mayıs sonu itibarıyla, bir önceki döneme kıyasla %4 azalma görülmekte. İstanbul özelinde de Türkiye’de olduğu gibi, ipotekli konut satışlarında azalma görülmekte. Bu oran yaklaşık %19 civarında. Toplam konut satışlarında İstanbul, yurt genelinin %18,5’ini oluşturuyor. Yani yurt genelinde yaklaşık her 5 daireden biri İstanbul’da satılıyor denebilir.

Düşündüren Sözlere

İyi matematik bilmeyen toplumlarda adalet yoktur.

John Forbes Nash

Türkiye ile Arabistan Arasında Gayrimenkul Yatırım Fonu Kuruldu



Suudi Arabistanlı yatırımcıların Türkiye’den gayrimenkul alımını kolaylaştırmayı ve hızlandırmayı amaçlayan ilk “Suudi-Türk Gayrimenkul Yatırım Fonu” kuruldu. Suudi- Türk gayrimenkul yatırım fonu Türkiye’de gayrimenkul sektöründe inşaat ve proje geliştirme konusunda

uzun seneler faaliyet gösteren Merosa Uluslararası Gayrimenkul Yatırım ve Gulf Group Yatırım ile Suudi Arabistan’ın yatırım şirketlerinden Nomw Capital’ın iş birliği ile hayata geçirildi. Bu fon ile ilk adımda Türkiye’ye 500 milyon dolarlık yatırım yapılması planlanmakta. Başbakanlık himayesinde hayata geçirilen projenin imza töreni Türk ve Arap iş adamlarının katılımıyla İstanbul’da yapıldı.

Türkiye’de Konut Satışları Artmaya Devam Ediyor



Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından Mart ayına ait konut satış istatistikleri açıklandı. Buna göre, Şubat’ta Türkiye genelinde satılan konut sayısı 101 bin 703 iken, Mart ayında 117 bin 205’e yükseldi. İstanbul 21 bin 993 konut satışı ile 1., Ankara 12 bin 730 konut satışı ile 2., İzmir 7 bin 549 konut satışı ile 3. sırada yer aldı. Konutta satışın düşük olduğu iller ise 10 konut satışı ile Ardahan, 19 konut satışı ile Şırnak ve 20 konut satışı ile Bayburt olarak yer aldı.

Mayıs Haberleri



Binalara Enerji Kimlik Belgesi Zorunluluğu



2011 yılından itibaren yeni yapılan binalar için zorunlu olarak alınan Enerji Kimlik Belgesi (EKB)’nin, mevcut binalar için de 2017 yılına kadar alınma zorunluluğu bulunmakta. Binaların ısıtma, soğutma, aydınlatma vb ne kadar enerji harcadığı ve atmosfere ne oranda sera gazı yaptığı gibi bilgileri içerecek bu belge, o binanın kimlik belgesi olacak. 2017 yılına kadar belgeyi almayan bina kalmayacak. Enerji Kimlik Belgesi ile binalar A’dan G’ye kadar sınıflandırılmakta. A sınıfı tasarruflu ve sera gazı emisyonu düşük çevreci bina, en kötüsü olan G sınıfı ise enerji israf eden ve sera gazı emisyonu yüksek binayı göstermektedir.

Haliç’e Tramvay Yolda

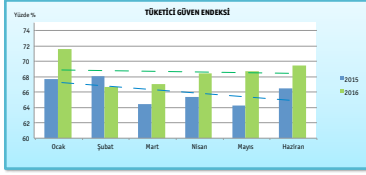
Eminönü ile Eyüp arasındaki ulaşımı kolaylaştırması hedeflenen tramvay hattının yapımına başlanıyor. Bu yeni hatta Eminönü’nden başlayacak seferler Küçük Pazar, Cibali, Fener, Balat, Ayvansaray, Feshane, Eyüp Sultan, Silahtarğa duraklarından geçecek. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistemler Daire Başkanlığı tarafından yapılacak 13 kilometre uzunluğundaki raylı sistem, Alibeyköy Otogarı’na kadar uzanacak. Saatte 10 bin 500 yolcu taşınması planlanan yeni hattın 2019’da hizmete girmesi hedefleniyor.



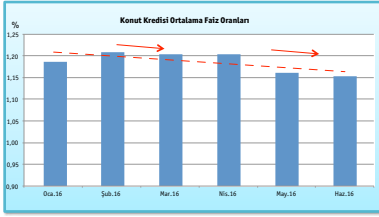
Kredilerde Son Durum



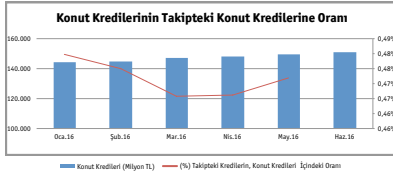
Tüketici Güven Endeksi



Konut Kredi Faiz Oranları



Konut Kredilerinin Takipteki Konut Kredilerine Oranı



*Nisan 2016 İlk hafta itibarı ile kümülatif değer toplamdır.

Türkiye Konut Satışları

	Toplam Satışlar	İpotekli Satışlar	İpotekli Satışların Toplam Satışlar İçindeki Oranı
2014 Mayıs	431.840	133.777	31%
2015 Mayıs	524.423	201.594	38%
2016 Mayıs	524.612	164.713	31%



Yabancıya Oturma ve Çalışma İzni Geliyor

Ekonomiden Sorumlu Başbakan Yardımcısı Mehmet Şimşek tarafından yapılan açıklamada, Türkiye'den belli bir ölçüde ev alan yabancıya oturma ve çalışma izni verileceği belirtildi. Avrupa ülkelerinde başarıyla uygulanmakta olan sistemin yabancıya satışı olumlu etkilemesi düşünülüyor. Ayrıca bu sistemin yabancı yatırımcının ülkemize güvenini ve bunun sonucunda yabancıdan elde edilen geliri artırması bekleniyor.

15. Gayrimenkul Zirvesi Gerçekleşti

15. Gayrimenkul Zirvesi 10 Mayıs 2016 tarihinde İstanbul'da gerçekleşti. Sektörün önde gelen isimlerinin, profesyonellerinin buluşma noktası GYODER Zirvesi bu yıl Raffles Hotel'de yapıldı. "İşimiz Metrekare" teması ile düzenlenen Zirve'de sektöre ilişkin güncel ve önemli konular masaya yatırıldı. 1000'e yakın kişinin katıldığı zirvenin açılış konuşmaları GYODER Başkanı Aziz Torun ve Çevre ve Şehircilik Bakan Yardımcısı Mehmet Ceylan tarafından yapıldı.



3. Köprü Bağlantı Yolu İhalesi Sonuçlandı

Toplam 169 kilometre uzunlukta, Kurtköy'de başlayıp, Akyazı'da biten, 4 şerit gidiş, 4 şerit geliş, toplam yatırım tutarı 4,5 milyar Türk Lirası olan ihaleyi Limak-Cengiz ortak girişimi kazandı. Kazanan Limak Cengiz Ortak Girişimi'nin verdiği süre 6 yıl 9 ay 12 gün. 3 yıl yapım süresini dışında 4 yıla yakın bir işletme süresi sonunda yol, karayollarına devrolacak.

Haziran Haberleri

Yapı Ruhsatı Verilen Yapılar Artıyor

Türkiye İMSAD tarafından hazırlanan Mayıs 2016 Sektör raporu verilerine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların sayısında bir önceki yılın aynı dönemine göre artış olduğu görüldü. Bu artışın, %28'inin bina sayısında, %31,6'nın yüzölçümde, %38,5'inin değerinde ve %34,7'sinin daire sayısında olduğu ifade edildi. Yine aynı raporda, 2016 yılı Ocak-Mart aylarında yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 52,1 metrekare olduğu yer alırken, bunun 28,2 milyon metrekaresini konut, 13,0 milyon metrekaresini konut dışı ve 10,8 milyon metrekaresini ise ortak kullanım alanı oluşturduğu görüldü. Raporda daire sayılarına göre verilen yapı ruhsatlarında 67 bin 543 adet ile İstanbul'un en yüksek paya sahip olduğu, bunu 18 bin 160 adet ile Ankara ve 15 bin 129 adet ile İzmir'in takip ettiği yer aldı.



İSTANBUL SEMT-İLÇE İSİMLERİ nereden geliyor?

KALAMIŞ, semtinin adı, Yunanca 'sazlık ve kamışlık' anlamına gelen Kalamis kelimesinden gelmektedir. Zamanla Kalamış şeklini almıştır.

FATİH, semti adını Fatih Sultan Mehmet'in yaptırdığı külliyyeden almıştır.

GALATA, semti adını, bir rivayete göre Rumca "süt" anlamına gelen "gala" kelimesinden, diğer bir rivayete göre ise İtalyanca 'denize inen yol' anlamına gelen galata kelimesinden almıştır.

KADIKÖY, semti Khalkedon adıyla kurulmuştur. Fatih Sultan Mehmet'in kenti fethinden sonra İstanbul Kadısı Hızır Bey'e burası makam ödeneği karşılığı olarak verilmiş, böylece semt önceleri Kadıköyü sonraları Kadıköy olarak anılmıştır.

ÇENGELKÖY, semti adını eskiden gemi çapalarının bu köyde yapılmasından dolayı almıştır.

ÜSKÜDAR, semtinin adı, Bizans devrinde şehrin bu yakasında bulunan Skutari adı verilen asker kışlalarından gelmektedir. Bu isim zamanla Üsküdar'a dönüşmüştür.

BEBEK, semtinin adı, bir rivayete göre Fatih Sultan Mehmet'in bölgeyi koruması için gönderdiği bölükbaşının Bebek lakaplı olmasından, diğer bir rivayete göre ise padişahın semtteki bahçesinde gezerken yılan görüp korkan şehzadesine bebek demesi ve bundan sonra bahçesinin bebek bahçesi olarak anılmasından gelmektedir.

ÇEMBERLİTAŞ, semtine, Bizans'ın en önemli meydanlarından Constantinus Forumu'nun bulunduğu yerdeki büyük sütunlardan birisi olan Çemberlitaş adını vermiştir.

Avrasya Tüneli'nde Son Durum



Deniz tabanı altından geçen bir karayolu tüneli ile Asya ve Avrupa kıtalarını birbirine bağlayacak olan Avrasyol Projesi'nin %82'si tamamlanmış durumda. Sürücülere konforlu, huzurlu, pratik ve güvenli ulaşım imkanı sağlayacak bu proje ile Kazlıçeşme-Göztepe yolculuk süresinin 100 dakikadan 15 dakikaya inmesi hedefleniyor. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı Ahmet Arslan tarafından yapılan açıklamada Avrasyol'un 2016 Aralık ayında tamamlanarak hizmete açılmasının planlandığı, bunun gerçekleşmesi için çalışmaların aralıksız sürdüğü ifade edildi. Ayrıca Arslan tarafından aynı konuşmanın devamında, Avrasya Tüneli'nden geçiş ücretinin 5 dolar + KDV olarak belirlendiği ifade edildi.

Kadıköy'e Yüksek Bina Sınırlaması Geldi



İstanbul Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile İstanbul Kadıköy ilçesi binalarına 15 kat sınırı getirildi. Fikirtepe haricindeki tüm semtlerde geçerli olacak kat sınırlamasının fiyat artışına neden olması bekleniyor. Alınan bu karar şehrin silüetine zarar vermemesi açısından önem taşıyor. Öte yandan bakacak olursak 15 kat sınırlamasının yeşil alanların azalmasına neden olacağına ve deprem riski taşıyan 15 kat üstü binaların yenilenmesinde engelleyici olacağı düşünülüyor.

Gayrimenkul Sektöründe Büyüme Devam Ediyor

Türkiye İş Bankası desteği ile hazırlanan REIDIN -GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksine göre, Türkiye'deki 62 şehir içinde geçen aya göre satılık konut fiyatları en çok yükselen şehir %2,33 ile Muğla, bunu takip eden şehirler ise Çanakkale ve Afyonkarahisar oldu. Kiraların aylık olarak en çok yükseldiği şehir ise %2,26 Ordu, bunu takip eden şehirler ise Isparta ve Van oldu. Yine bu endekse göre İstanbul Asya yakasındaki projelerin fiyatları, Avrupa yakasına göre 8,8 daha fazla artış göstermiştir.



Yatırımcılara Emlak Vergisi Kalkıyor



Maliye Bakanı Naci Ağbal tarafından yapılan açıklamada yerli ve yabancı yatırımcının motivasyonunu artırmak ve finans sektörünü canlandırmak amacıyla hükümet tarafından vergi, finans ve yatırım paketi hazırlandığı belirtildi. Bu pakette teşvik belgeli yatırımlarda, yatırım yapılan fabrika binası ve arsadan emlak vergisi alınmayacağına, enerji tasarrufu, ısı yalıtımına dönük işlemlerin kazançtan indirileceğine, harç, damla vergisi alınmayacağına, vergi saklama-işleme hizmetlerinden vergi alınmayacağına ilişkin kalemlerin yer aldığı ifade edildi. Bu tür haberlere sektörümüzü canlandıracağı için seviniyoruz.

Ödüller... Ödüller...



Dünyaca ünlü İtalyan mimarlık dergisi The plan tarafından bu yıl 2. kez İtalya'da düzenlenen Perspective Europe 2016 bünyesindeki The Plan Awards 2016 yarışmasında Tabanlıoğlu Mimarlık "Marakeş Kongre Merkezi" projesi ile "iş" kategorisinde büyük ödüle layık görüldü.



Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi (ICSC) tarafından her yıl düzenlenen ICSC European Shopping Centre Awards'tan, İstanbul'a iki ödül.

Mall of İstanbul "Ekstra Büyük Alışveriş Merkezi" kategorisinde "Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi"



Zorlu Center, "New Development" kategorisinde Avrupa'nın "En İyi Alışveriş Merkezi" ödülüne layık görüldü.

İstanbul'a 29 km Uzunluğunda 7 Bağımsız Tünel

İstanbul'un en önemli sorunların biri olan trafiği rahatlamak için şehrin ana arterleri E-5 ve E-6'yı bağlayacak birbirinden bağımsız 6 tünelin yanı sıra, Sarıyer Kilyos karayoluna da bir tünel inşa edilecek. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nde Büyükkçekmece-Esenyurt-Avcılar-Küçükçekmece- Bahçelievler-Bayrampşa-Kağıthane Karayolu Tünelleri ve Sarıyer Kilyos Karayolu Tüneli Projesine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan teklifi oy çokluğuyla kabul edildi. E-5 ve E-6 karayollarını bağlayarak İstanbul trafiğinin rahatlatılmasının amaçlandığı Büyükkçekmece-Esenyurt-Avcılar-Küçükçekmece- Bahçelievler-Bayrampasa-Kağıthane Karayolu Tünelleri'nin 23 km uzunluğunda olması ve projenin 2.5 milyar liraya mal olması öngörülüyor.

İzmit Körfez Osman Gazi köprüsü açıldı



"Osman Gazi Köprüsü" olarak adının açıkladığı İstanbul ile İzmir arasındaki ulaşım süresini 9 saatten 3,5 saate indirecek Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu Projesi'nin en büyük ayağını oluşturan İzmit Körfez Geçiş

Köprüsü vatandaşların hizmetine açıldı. Köprü dünyanın en uzun 4. asma köprüsü, Avrupa'nın ise 2. köprüsü, ulaşım alternatiflerine göre körfezi geçiş süreleri değerlendirildiğinde, otomobil ile mevcut yolu kullanarak geçmek 80 dakika, Feribot ile 45-60 dk iken, yeni köprüyle 6 dk'ya düşüyor. Güzergah üzerinde yer alan Balıkesir ve Manisa'nın, İstanbul ve Bursa çevresindeki bölge kapasitesinin üzerine çıkmış olan sanayi yatırımlarının yeni çekim alanı olması bekleniyor. Ayrıca güzergah çevresinde yer alan Eskişehir-Bozüyük-Bilecik bölgesinin gelişmekte olan sanayileşmesine ilave katkı sağlayacak olan otoyol, bu bölgede yeni yatırımların da önünü açacağı benziyor. Tek yön binek araç için geçiş ücreti 89 TL olarak belirlendi.

PERİSKOP AJANDA



Etkinlik	Tarih	Yer	İletişim
Çin Uluslararası Yapı Dekorasyon Fuarı	Temmuz	Guangzhou	https://www.yeditepeturizm.com.tr/fuar/cbd-guangzhou-2016/otel/daysun-international-hotel/
Yalova Gayrimenkul Fuarı Arap Türk Zirvesi	29-31 Temmuz	Yalova, Türkiye	http://www.realestatefairturkey.org/
Dubai City Scape	6-8 Eylül	Dubai	http://www.cityscapeglobal.com/

BİZE ULAŞIN



Yayınlayan:
EVA Gayrimenkul Değerleme
Danışmanlık A.Ş.

Şubelerimiz:
İstanbul Merkez | Ankara | Antalya | Bursa
Diyarbakır | İstanbul Avrupa | İzmir
Kayseri | Sakarya

Bostancı E-5 Kavşağı
Tarihi Has Sokak Tavukçuoğlu
İş Merkezi No:2 K:5-6-7-8 34742
Bostancı Kadıköy/İstanbul

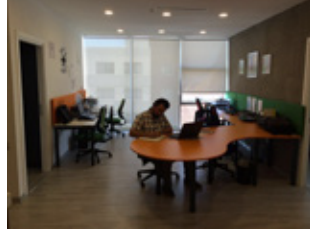
www.evagyd.com

mail@evagyd.com
Tel: 0216 665 36 36

EVA

EVA'dan Haberler

EVA BEYLİKDÜZÜ ŞUBEMİZ SİĞAMADI, TAŞINDI...



Büyüyen kadromuzla ofisine sığmayan EVA Beylikdüzü ofisi taşındı.Yeni ofisimize kahveye bekleriz.
www.evagyd.com

CEM ONURSAL EĞİTİM VE KALİTE GÜVENCE MÜDÜRÜ OLARAK EVA AİLESİNE KATILDI.

Değerleme sektörünün önemli isimlerinden Cem Onursal büyüyen EVA kadrosuna eğitim ve kalite güvence müdürü olarak katıldı.Onursal'ın Türk Gayrimenkul Piyasasında özellikle inşaat, değerlendirme, fizibilite konularında 21 yıllık iş tecrübesi bulunmaktadır.Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı değerlendirme uzmanı olan Onursal aynı zamanda Royal Institute of Chartered Surveyors ünvanı olan MRICS derecesine sahip. Kendisine ekibimize hoşgeldin diyoruz.

15. Gayrimenkul Zirvesi

15. Gayrimenkul Zirvesi'nde, Epos Gayrimenkul Değerleme Yönetim Kurulu Başkan'ı Neşecan Çekici ve Genel Müdürümüz Cansel Turgut Yazıcı Gayrimenkulde Rakamların Dili Adlı Sunumu Gerçekleştirdi.



EVA İSTANBUL OFİS SEKTÖRÜ RAPORU 2016-II.ÇEYREK ÇIKTI!



YENİ SEKTÖR RAPORUMUZ



Haberler değişik yayın organlarından temin edilmiş, EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından seçilmiş, düzenlenmiş ve yorumlanmıştır. Haberlerin doğruluğu alındığı yayın organlarının sorumluluğundadır.