



TÜRK GAYRİMENKUL PİYASASI VE YABANCI YATIRIMCILAR: FIRSATLAR VE DEĞİŞEN DİNAMİKLER

Türk gayrimenkul piyasası, uluslararası yatırımcıların da dikkatini çekiyor. Küresel olarak enflasyonun dengesizleşmesiyle birlikte, Türkiye'deki gayrimenkul sektöründe de önemli değişimler yaşanıyor. Gıda fiyatlarının artması, gayrimenkul fiyatlarının yükselmesi ve kira bedellerinin artışı gibi etmenler sektörü etkiliyor.

KONUT FİYATLARINDAKİ ARTIŞIN ARKASINDAKİ GÜÇLER VE YABANCI YATIRIMCILARIN ROLÜ

Türkiye'deki konut fiyatlarındaki artışın en önemli nedenleri arasında kur dalgalanmaları, Türk Lirası'ndaki değer kaybı, yüksek enflasyon ve pandemi sonrası artan talep gösteriliyor. 2023 yılında Türkiye'de satılan 1.2 milyon konuttan %3'ü yabancılara satılmış olup, bu alımların yaklaşık %30'u Ruslar tarafından gerçekleştirilmiştir.

Avrupa'da konut fiyatlarına dair yapılan analizler, dikkat çekici sonuçlar ortaya koyuyor. Özellikle Macaristan'da ev fiyatları son yıllarda %166'dan fazla artış göstererek Avrupa genelindeki en yüksek artışı kaydediyor. Ancak Türkiye'nin de durumu farklı değil. İstanbul'da bir dairenin fiyatı artık Paris ve Londra gibi pahalılığıyla tanınan şehirlerle rekabet eder hale geldi. OECD üyesi ülkeler arasında Türkiye'nin ev fiyatlarının dokuz yıl öncesine göre 12 kat daha yüksek olduğu belirtiliyor.



KİRA BEYANNAME VERME SÜRECİ BAŞLADI: BİLMENİZ GEREKEN 10 SORU VE CEVAP

Bu yıl, milyonlarca gayrimenkul sahibini ilgilendiren kira beyanname verme süreci başladı. Gelir İdaresi Başkanlığı, kira geliri elde eden mülk sahipleri ile kiracıları da sürece dahil etti. İşte bu konuda bilmeniz gereken 10 soru ve cevap:

1. Kimlerin beyanname doldurma zorunluluğu bulunuyor?

- 2023'te konuttan yıllık 21 bin lira, iş yerinden 150 bin liranın üzerinde kira geliri elde eden gayrimenkul sahipleri gelir vergisi ödeyecek.

2. Kira geliri elde eden mülk sahipleri ne zaman beyanname verebilecekler?

-Beyannameler, 1 Mart - 1 Nisan (31 Mart hafta sonuna rastladığı için) tarihleri arasında verilebilecek.

3. Kira beyannamesi nasıl doldurulacak?

-Mülk sahipleri, Gelir İdaresi Başkanlığının "gib.gov.tr" internet adresi üzerinden "hazır beyanname sistemini" doldurabilecekler.

4. Konut kira gelirlerinde istisna bedeli ne kadar oldu?

- 2023 yılı için yıllık 21 bin lira ve altında mesken kira geliri elde edenler gelir vergisi ödemeyecek.

5. İstisnadan kimler yararlanamayacak?

- Ticari, zirai veya mesleki kazancını beyan etmek zorunda olanlar ve yıllık 21 bin liranın üzerinde konut kira geliri elde edenler istisnadan yararlanamayacaklar.

6. Gurbetçilerin, Türkiye'de kiraya verdiği mülkler için beyanname vermeleri zorunlu mu?

- Yurt dışında yaşayan vatandaşlar Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratları bakımından dar mükellef kapsamında vergilendiriliyor.

7. Birden fazla kişinin meskene ortak olması durumunda beyanname nasıl verilecek?

-Şahıslardan her birinin kendi hissesine karşılık gelen kira gelirini beyan etmesi gerekiyor.

8. Beyanname verilmez ya da eksik beyan edilirse cezai işlem uygulanacak mı?

-Elektronik ortamda verilmesi zorunlu olan beyannamelerin süresinde verilmemesi halinde özel usulsüzlük cezası kesilecek.

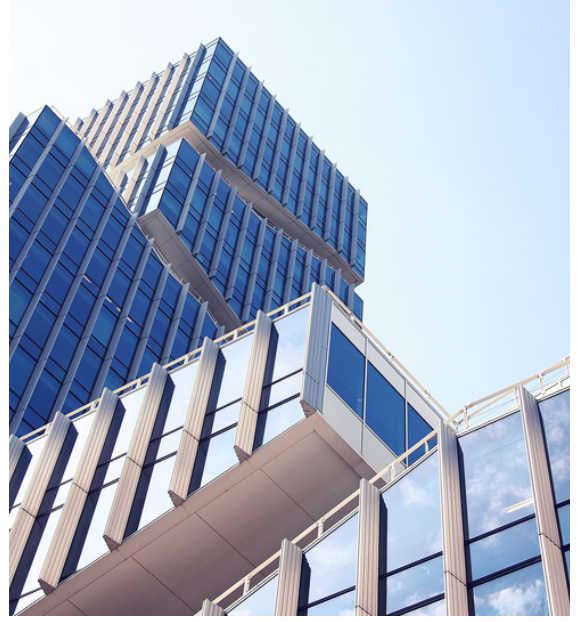
9. Kira beyanıyla tahakkuk edilecek gelir vergisi nasıl ödenecek?

-Dijital Vergi Dairesi'nden veya mobil uygulamadan anlaşmalı bankalar aracılığıyla vergi tahsiline yetkili bankalar ile vergi dairesi vezneleri aracılığıyla ödenebiliyor.

10. Ödemeler taksitlendirilebilecek mi?

-Tahakkuk eden vergilerin birinci taksiti damga vergisiyle 1 Nisan'a, ikinci taksiti ise 31 Temmuz'a kadar ödenebilecek.

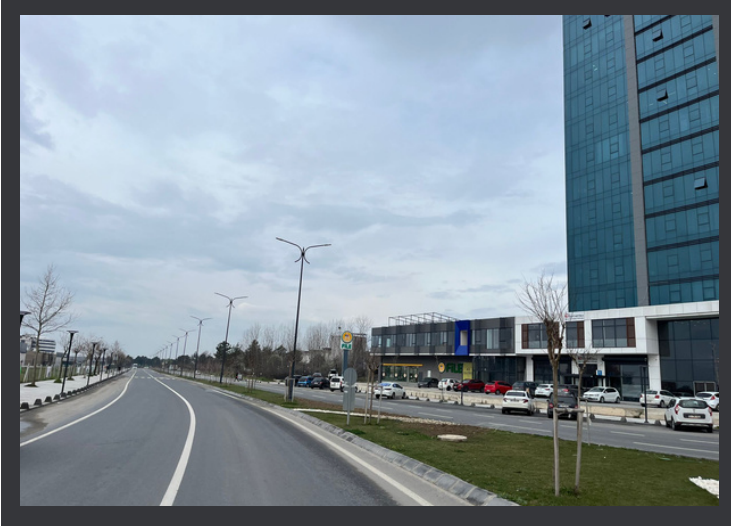
Bu bilgiler doğrultusunda, kira beyanname sürecini takip etmenizi ve gerekli işlemleri zamanında gerçekleştirmenizi önemle hatırlatırız.



HATAY, ERZURUM VE MUĞLA, TÜRKİYE'NİN EN ÇOK DEĞERLENEN İLLERİ OLDU

2023-2024 Ocak ayları karşılaştırıldığında ise Türkiye'nin konutları en çok değerlenen üç ili Hatay, Erzurum ve Muğla oldu. Hatay'da konut fiyatları son bir yılda yüzde 113 arttı. Kentte konut metrekare satış fiyatı 18 bin 238, ortalama konut satış fiyatı ise 2 milyon 845 bin 128 TL. Erzurum'da ise yaşanan yıllık değer artışı yüzde 98 olarak belirlendi. Halihazırda Erzurum'da ortalama konut değeri 1 milyon 865 bin 388 ve metrekare başına fiyat 11 bin 732 TL. Muğla'da kaydedilen yıllık değerlenme oranı yüzde 93. Kentte metrekare başına ortalama konut fiyatı 55 bin 335, ortalama konut fiyatı ise 7 milyon 193 bin 550 TL.

ÜYELERİMİZDEN PORTFÖYLER



NET YATIRIM & GAYRİMENKUL'DEN ÇERKEZKÖY'DE SATILIK TİCARİ+KONUT İMARLI ARSA

- ÇERKEZKÖY'ÜN EN DİNAMİK BÖLGESİNDE
- NARİN KAVŞAĞINA YAKIN
- ÇERKEZKÖY CENTER YAKIN
- ANA CADDEYE CEPHE
- SATILIK TİCARİ+KONUT, OTEL, ÖZEL OKUL, HASTANE, İŞ MERKEZİ ARSASI; TÜM TİCARİ TİPOLOJİLER VE REZİDANS / KONUT İÇİN UYGUNDUR.
- EMSAL 2,0 OLUP PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ÖZELİNDE +%20 EK EMSAL HAKKI İLE 2,40'A ULAŞMAKTADIR.

İletişim:

MEHMET SUNGUR
0532 671 87 30

GAPAS'TAN HABERLER

- Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi danışma kurulunda yer alması için GAPAS'a davet yapılmış ve davet kabul edilmiştir. İlk toplantıya GAPAS Ankara temsilcileri Mehmet Dinar Bey ve Ahmet Ünal Bey katılmıştır.
- GAPAS Okul, CEPI - Avrupa Gayrimenkul Meslekleri Birliği'nin akreditasyonunu almıştır. Bu akreditasyon sayesinde GAPAS Okul'un eğitim programları CEPI'nin web sayfasında tanınan kuruluşlar arasında yer almaktadır. Bundan sonra düzenlenecek eğitim programlarında Avrupa gayrimenkul mesleği standartlarına uygun olarak CEPI logosuyla katılım sertifikaları verilebilecektir.
- GAPAS, CEPI'nin Arnavutluk'tan üyesi olan NAREA ile işbirliği sözleşmesi imzalamıştır. Bu işbirliğinin amacı, GAPAS ve NAREA üyeleri arasındaki ilişkileri geliştirmek ve Arnavutluk ile Türkiye arasındaki gayrimenkul ticaretini artırmaktır.

DESTEKLEYENLER

(Alfabetik Sırada)

