



GAPAS
AVRUPA GAYRİMENKUL MESLEKLERİ BİRLİĞİ -
ASSOCIATION OF REAL ESTATE PROFESSIONS (CEPI) ÜYESİDİR



TÜRKİYE, AVRUPA'DA KİRA ARTIŞINDA ZİRVEDE!

Avrupa İstatistik Ofisi (Eurostat) tarafından yayımlanan verilere göre, Türkiye konut kiralardaki artış oranıyla Avrupa'da ilk sırada yer aldı. Yüzde 25'lik kira artış tavanına rağmen, Türkiye'de konut kiralari yüzde 125,10 oranında artış gösterdi. Bu oran, Türkiye'yi Avrupa'daki diğer ülkelerden belirgin bir şekilde ayırıyor. Macaristan, yüzde 12,80 artışla ikinci sırada bulunuyor.

ENDEKSA VERİLERİNE GÖRE TÜRKİYE'DE KİRA FİYATLARI YÜZDE 265 ARTTI!

Gayrimenkul değerlendirme platformu Endeksa'nın verilerine göre, bu tavan sınırlandırmasının uygulandığı 2 yıllık dönemde Türkiye genelindeki kira fiyatları nominal olarak yüzde 265 oranında artış göstermiştir.

Kira artışlarına getirilen yüzde 25'lik tavan uygulaması, 8 Haziran 2022'de Türk Borçlar Kanunu'na geçici madde olarak eklenmişti. 11 Haziran 2022'de yürürlüğe giren 7409 sayılı Kanun ile bir yıllık dönemde yenilenecek kira sözleşmelerindeki artışların yüzde 25'i geçemeyeceği belirtilmişti. Bu uygulamanın süresi 1 Temmuz 2023 tarihinde bir yıl daha uzatılmıştır.



KONUT FİYATLARINDA KÜÇÜK ŞEHİRLERDE BÜYÜK ARTIŞ

Türkiye’de konut fiyatlarında artış hızı birçok ilde enflasyonun altında kalsa da bazı şehirlerde enflasyonun üzerinde artışlar görüldü.

Küçük şehirlerde fiyat artışları İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyükşehirleri geçti. Özellikle Erzurum, Eskişehir, Ordu, Van gibi bölgelerde yıllık bazda konut fiyat artışı yüzde 60’ı aştı.



TÜFE ORANINA GÖRE KİRA ARTIŞI GERİ DÖNÜYOR!

Kira sözleşmesinde TÜFE oranında artış yapılacağı yazılıysa: Kira sözleşmesinde kira bedelinin her yıl TÜFE oranında artırılacağı yönünde bir kural varsa, geçtiğimiz iki yıldır uygulanan yüzde 25 artış sınırlaması nedeniyle uygulanamayan bu hüküm, 1 Temmuz 2024’ten sonra tekrar yürürlüğe girecek. Örneğin, kira dönemi 1 Eylül’de sona eriyorsa, 1 Eylül 2024’ten itibaren on iki aylık ortalama TÜFE oranı uygulanarak yeni kira dönemi için kira bedeli belirlenecek.

EMLAK DÜNYASINDA YENİ DÖNEM: ELEKTRONİK İLAN DOĞRULAMA SİSTEMİ GELİYOR

Ocak ayında yürürlüğe girecek olan Elektronik İlan Doğrulama Sistemi ile kaçak emlakçılar ve Ticaret Bakanlığı’ndan yetki almayan emlak ofisleri artık emlak portallarına ilan giremeyecek.

Tapu Kadastro, Ticaret Bakanlığı ve emlak portalları omuz omuza çalışarak bir yazılım geliştiriyor ve bu yazılım sürekli güncelleniyor. Böylece, bir başkasından evin satılık veya kiralık olduğunu öğrenenler portallara ilan veremeyecek. Eskiden karşılaşılan sahte ilanlar, ocak ayından sonra ortadan kalkacak. Ayrıca, sahibinden olan ilanlarda yalnızca mülk sahibinin birinci derece yakını mülkün kiralık ya da satılık ilanını verebilecek.

ORTALAMA KONUT YATIRIMININ GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ 13 YIL

Satılık konut piyasasında yıllık değer değişimlerine bakıldığında fiyatların bir yıl içerisinde yüzde 36; son bir ayda ise yüzde 0.05 görülüyor.

Ancak reel fiyat değişimlerine bakıldığında yıllık satılık fiyat değişiminin yüzde 18, geçtiğimiz aydaki fiyat değişimininse yüzde 2 düştüğü gözlemleniyor.

Temmuz ayı sonu itibarıyla Türkiye genelinde ortalama konut metrekare satış fiyatı 26 bin 484 TL/metrekare, ortalama konut fiyatı ise 3 milyon 442 bin 920 TL olarak gerçekleşti. Ortalama bir konut yatırımının geri dönüş süresi ise 13 yıl oldu.



E-DEVLET ÜZERİNDEN KİRA SÖZLEŞMESİ TAKİBİ: YENİ DÜZENLEME İLE KAYIT DIŞI KİRA ÖDEMELERİNE SON

Yeni düzenleme ile E-Devlet üzerinden yapılacak kira kontratlarında, kira başlangıç tarihi, kiralama süresi ve kira artışları gibi veriler sisteme girilecek. Ev sahibi ve kiracı arasında imzalanan sözleşmenin bir nüshası, sözleşme tarihinden itibaren 15 gün içerisinde E-Devlet'te yer alan "Kira Sözleşmesi" alanına kaydedilecek. Kontratlar yıl sonuna kadar sisteme kaydedilebilecek.

Bu düzenleme, kayıt dışı kira ödemelerinin engellenmesine katkı sağlayacak. E-Devlet üzerinden takip edilen kontratlar sayesinde, kira gelirlerinin eksik bildirilmesi veya hiç bildirilmemesi nedeniyle oluşan vergi kayıpları önlenecek. Aynı zamanda, kiracı ve ev sahibi arasında yaşanan anlaşmazlıklarda, olası mahkeme süreçlerinde bilgi ve belge akışı kolaylaşacak.

MALİYET-FİYAT DENGESİZLİĞİ: KONUT PİYASASINDA GEÇİCİ ALIM FIRSATI

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan inşaat maliyet endeksi ile Merkez Bankası'nın konut fiyat endeksini kıyasladığımızda, son aylarda konut fiyatlarındaki artışın maliyet artışının gerisinde kaldığı görülmektedir. Uzmanlar, bu durumu alıcılar için geçici bir fırsat olarak değerlendirirken, maliyet artışının uzun vadede mutlaka satış fiyatlarına yansıtacağına dikkat çekmektedir. Şu an talebin zayıf olması nedeniyle bazı müteahhitler kâr marjlarından feragat ederek satış yapmaktadır. Ancak piyasa canlandığında ve yeni projeler devreye girdiğinde, konut fiyatlarının maliyetlere paralel olarak artması beklenmektedir.



ICREDM 2025

**4. ULUSLARARASI
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ
KONFERANSI**

**3-5 ŞUBAT 2025
ANKARA**

2025. ICREDM .ORG

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
UYGULAMALI BİLİMLER FAKÜLTESİ
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ BÖLÜMÜ**

Geçen yıl YK Başkanımız İsmail Özcan'ın da konuşmacıları arasında yer aldığı, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi tarafından düzenlenen konferansın dördüncüsü 3-5 Şubat 2025 tarihleri arasında gerçekleşecektir.

Dördüncü Uluslararası Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Konferansı'nın ana temaları; "salgın ve afet tehditleri altında gayrimenkul piyasaları ve insan yerleşimleri," "finansal risk altındaki ticari gayrimenkul pazarı," ve "teknolojik dönüşüm ve sürdürülebilirlik hedeflerinin gayrimenkul geliştirme ve yatırımlarına etkileri" olarak belirlenmiştir.

DESTEKLEYENLER

(Alfabetik Sırada)

