



**AYLIK E-BÜLTEN SAYI 19**  
**ARALIK- 2024**



GAPAS  
Avrupa Gayrimenkul Meslekleri Birliği -  
Association of Real Estate Professions (CEPI) Üyesidir

## Gayrimenkulde Liderler Zirvesi

MANAGEMENT PLUS Danışmanlık Eğitim tarafından her yıl organize edilen ve bu yıl 12. si düzenlenen "Gayrimenkulde Liderler Zirvesi" 28 Kasım 2024' de 295 kişinin katılımıyla Radisson Collection Vadi İstanbul Otelde gerçekleştirildi.

İnşaat ve Gayrimenkul ve sektöründen önemli konuşmacıların katıldığı zirveye, her yıl olduğu gibi yoğun bir katılım oldu. Ana teması "Konuta Erişilebilirlik" olan zirve, açılış oturumu ve 3 ana oturum ve kapanış oturumdan oluştu.

### "GAPAS başkanı Sn. İsmail Özcan, zirvede yaptığı konuşmada aşağıdaki konulara vurgu yaptı"

• Önümüzdeki 3 yıl içinde, Türkiye'de 600.000 adet yeni konut açığı oluşması bekleniyor.

• Gayrimenkul sektöründe kiralama piyasasının giderek önem kazandığını görüyoruz. Türkiye'de de bu modele daha fazla yönelmemiz gerekiyor. İşin temelinde sürekli bir ödeme sistemi ve yatırım yapılan bir sahiplik anlayışı bulunuyor. Ancak sahiplik oranlarının azalmasıyla kiracılık giderek daha önemli bir noktaya geliyor.

• Kira sözleşmelerinin e-Devlet üzerinden yapılabilir hale gelmesi olumlu bir adım oldu. Ancak kira sigortası gibi yeni mekanizmalarla da sistem desteklenmeli. Örneğin, bir "Kira Sigortaları Kurumu" kurulabilir. Bu kurum, sigorta poliçelerinin düzenlenmesi ve tarafların haklarının korunmasını sağlayabilir. Bankalar ve sigorta kuruluşları da bu sistemde entegre bir şekilde çalışabilir. Kiracı ile ev sahibi arasında oluşabilecek sorunları hızlı bir şekilde çözmek için dijital platformların kullanılması büyük bir avantaj sağlayacak.

- Kira sözleşmelerinin dijital ortamda yapılması, kira ödemelerinin yalnızca bankalar veya PTT hesapları üzerinden gerçekleşmesi ve kira sigortalarının devreye girmesi gibi düzenlemeler, bu piyasada güven ortamını artıracak. Sistem sayesinde, tarafların haklarının korunacağı ve her iki tarafın da mağduriyetinin önüne geçileceği bir altyapı oluşturulabilecek.
- Ev sahiplerinin güvenlik endişelerini gidermek için hızlı müdahale mekanizmaları geliştirilmelidir. Örneğin, kira ödenmediğinde ya da kiracı mülk üzerinde zarar verdiğiğinde, süreç hızlı bir şekilde çözülmeli. Bu, kurumsal yatırımcıları da teşvik edecek bir sistem olacak.
- Hem kiracıların hem de ev sahiplerinin haklarının korunması sağlanacak. Boş duran dairelerin kiraya verilmesiyle arz sıkıntısı bir nebze hafifletilebilir. Devlet de bu sistemden vergi gelirleriyle kazanç sağlayabilecek.

## İMAR HAKKI AKTARIMI YASALAŞTI

### Hangi arsaları kapsayacak?

İmar planları içinde 2019 öncesinde (okul, hastane, belediye hizmet alanı, resmi kurum alanı gibi) kamu hizmet alanlarına ayrılan ancak uzun yıllar vatandaş mülkiyetlerindeki kamulaştırılmamış parselleri kapsayacak.

### İmar hakkı aktarımı ile vatandaş ne kazanacak?

Vatandaşlara parsellerinin tamamının ya da bir kısmının kamu hizmet alanları içinde kalması sebebiyle, yapılaşma hakkının verilememesinden kaynaklanan hukuki anlaşmazlıkları giderilecek, mağduriyetlerinin önüne geçilecek.

### Vatandaşın mülkiyeti istemeden el mi değiştirecek?

Vatandaşın mülkiyetine el konması söz konusu olmayacak aksine vatandaşların kullanamadığı parseline/ hissesine karşılık gelen imar haklarının, imar planı kararı ile belirlenen başka bir alanda kullanılması sağlanacak. Böylece bir taraftan vatandaş imar hakkına kavuşurken bir taraftan da kamuya yeni hizmet alanları kazandırılacak. Yapılacak tüm işlemler kamu ve toplum yararına yürütülecek.

Öte yandan kamu kurumları ve yerel yönetimler ile vatandaşların arasındaki hukuki anlaşmazlıklar da her iki tarafa mali yük getirmeden çözülebilecek.

### Hak aktarımı nasıl yapılacak?

Vatandaşların verilemeyen imar haklarının değeri tespit edilecek, bu değere karşılık gelen hakları, imar planı kararıyla belirlenen alanlara aktarılacak.

### Bedel tespiti nasıl olacak?

Tüm işlemler Kamulaştırma Kanunu'na göre Sermaye Piyasası Kurulunca lisans almış bağımsız değerlendirme kuruluşlarınca, gayrimenkul değerlendirme esasları doğrultusunda tesis edilecek. Vatandaş mağdur edilmeyecek. İmar hakkı aktarımı iş ve işlem süreçleri, yetki alanları dahilinde imar planı onaylamaya yetkili Bakanlık ve yerel yönetimler tarafından yürütülecek.



**Konut Fiyat Endeksi (KFE), Kasım 2024'te aylık yüzde 2,8, yıllık yüzde 29,4 arttı.**

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan KFE (2023=100) kasımda bir önceki aya göre yüzde 2,8 artarak 155,4 oldu.

KFE, kasımda yıllık yüzde 29,4 artarken, bu dönemde reel olarak azalış yüzde 12 oldu.

Üç büyük il için KFE değişimine bakıldığında, kasımda bir önceki aya göre İstanbul'da yüzde 2,9, Ankara'da yüzde 3,4 ve İzmir'de yüzde 1,9 artış görüldü.

Endeks değerleri geçen yılın aynı ayına göre ise İstanbul'da yüzde 26,2, Ankara'da yüzde 34,8 ve İzmir'de yüzde 26,7 yükseldi.



# DEPREME DAYANKLI BİNALAR ZİRVESİ

18-21 Aralık 2024

## Etkinlik içeriğinde;

**Konferanslar:** Deprem izolatörleri, sönümleme sistemleri ve yapı güçlendirme teknolojilerine dair sunumlar.

**Sergiler:** Deprem teknolojileri, güçlendirme çözümleri ve yapı güvenliği ürünleri.

**Uygulamalı gösterimler:** Yeni bina tasarımları ve mevcut yapıların güçlendirme projeleri.

Depreme Dayanıklı Binalar Zirvesi ve Sergisi, 18-21 Aralık 2024 tarihlerinde İstanbul Fuar Merkezi'nde gerçekleştirilecek. Zirvenin amacı, depreme dayanıklı yapı tasarımı, güçlendirme teknikleri ve en son teknolojilerin tanıtılması. Etkinlikte sektörün önde gelen mühendisleri, mimarları, akademisyenleri ve teknoloji sağlayıcıları bir araya gelecek.

**Etkinliğe giriş ücretsizdir, ancak kayıt yapılması gerekiyor.**

<https://depremedayaniklibinalar.com/>

GAPAS tarafından desteklenen Depreme Dayanıklı Binalar Zirvesi'nde GAPAS Yön. Krl .Bşk. Sn. İsmail Özcan da bir panelde moderatör olarak yer alacak.

# Depreme Dayanıklı Binalar

Zirvesi ve Sergisi

18-21 Aralık 2024

İstanbul Fuar Merkezi

ÖZEL PANEL:

Depreme Dayanıklı Binaların Satış ve Kiralama Gücü

Tarih: 21 Aralık 2024 - Cumartesi

Saat: 11:00 - 11:45

## Depreme Dayanıklı Binalar

Fuarı ve Zirvesi



İsmail Özcan  
-Moderatör-  
GAPAS



Mustafa Hakan  
Özelmacıkl  
Altın Emlak



Dr. Nihat Şen  
Orkent A.Ş



Serkan Şahin  
TÜGEM

21.12.2024

11:00 - 11:45

Depreme Dayanıklı Binaların Satış ve Kiralama Gücü

**GAPAS**  
Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği

DESTEKLEYENLER

(Alfabetik Sırada)



GAPAS'ın E-Bülten Sponsoru Hans Muller Gayrimenkul'dür.

