



GAPAS, Avrupa Gayrimenkul Meslekleri Birliği (European Association of Real Estate Professions – CEPI) üyesidir.



Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Emlak Konut GYO tarafından arz edilen Gayrimenkul Sertifikası hakkında Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği (GAPAS) başkanı Sn. İsmail ÖZCAN 24.07.2025 tarihinde NTV ve 25.07.2025 tarihinde Ekotürk ekranlarında merak edilen soruları yanıtladı.

EMLAK VERGİSİ'NE ESAS ARAZİ VE ARSA DEĞERLERİ DEĞİŞTİ

Emlak Vergisi Kanunu kapsamında her 4 yılda bir yapılan emlak vergisine esas arazi ve arsa değerleri 2025 yılı itibariyle tespit edildi. Yapılan tespitler tebliğ edilmeye başlanırken 30 Temmuz'a kadar dava açabilecek olan mükelleflerce tespitlere itirazlar başladı.

Gayrimenkul Gündem sayfasının haberine göre 30 Temmuz'un adli tatile denk gelmesinden ötürü dava açma tarihinin 7 Eylül'e kadar uzatıldığı, bazı bölgelerde artışın 10 katı, bazı bölgelerde ise 30 katı bulunduğu ifade ediliyor.

Konu hakkında GAPAS üyelerimizden Ali GÜRIŞIK artış oranlarına dair görüşlerini paylaştı.



3

Gayrimenkul Sertifikası Yeniden
Yatırımcıyla Buluşuyor

Emlak Vergisi'ne Esas Arazi ve Arsa Değerlerinin
Tespitindeki Yüksek Artışlar

4

5

TÜİK, Haziran/2025 Ayı Konut Satış
İstatistikleri'ni Yayımladı

TCMB, Haziran/2025 Ayı Konut Fiyat Endeksi'ni
Yayımladı

7

8

Konut Üretiminde Yeni Bir Araç: Proje
Gayrimenkul Yatırım Fonu

YENİ YATIRIM ARACI: GAYRİMENKUL SERTİFİKASI

TOKİ ve Emlak Konut GYO tarafından 24.07.2025 tarihinde tanıtımı yapılan Gayrimenkul Sertifikası hakkında GAPAS Başkanı Sn. İsmail ÖZCAN merak edilen soruları yanıtladı.

24.07.2025 tarihinde tanıtımdan hemen sonra NTV ekranlarında yayımlanan Sn. Murat Caner'in sunduğu "Piyasa Ekranı" programında konuya ilişkin yapılan değerlendirmede Sn. ÖZCAN; konutların değer/satış fiyatı bazında sertifikalara bölüneceğini, taşınmaz değerine denk gelen sertifika adedine ulaşabilenlerin konutların tapusunu edinebileceğini ifade etti.

25.07.2025 tarihinde Ekotürk ekranlarında yayımlanan Sn. Lale Elmacioğlu'nun sunduğu "Sektörel Bakış" programında sertifikalara ilişkin detaylara yer veren Sn. ÖZCAN; sertifikaların aracı kurumlar aracılığı ile borsadan edinilebileceğini, herhangi bir limit olmaksızın yatırımcıların dilediği kadar sertifika alınabileceğini, gayrimenkulleri likitide hale getiren gayrimenkul sertifikalarının yatırım için bir alternatif olabileceğini dile getirdi.

TOKİ ve Emlak Konut GYO tarafından 4-8 Ağustos 2025 tarihlerinde gerçekleşecek talep toplama sürecinden sonra 11 Ağustos 2025 itibarıyla satılabileceğini, sertifika başına 7,59 TL halka arz bedeli belirlendiği açıklanmıştır. Detaylı bilgi için www.gayrimenkulsertifika.com adresini ziyaret edebilirsiniz.



EMLAK VERGİSİNDEKİ YÜKSEK ARTIŞLAR



Emlak Vergisi Kanunu ve Vergi Usul Kanunu kapsamında her 4 yılda bir arazi ve arsa birim metrekare değeri yeniden belirlenmektedir. 2026 yılı için geçerli olacak birim metrekare değerlerinin değerlemesi 2025 yılı Haziran ayında tamamlanmış, bazı bölgelerde artış oranı bazı bölgelerde %500'ü bulmuş durumda. Konu hakkında GAPAS üyesi Sn. Ali GÜRIŞIK ile görüştük.

Ali Bey, emlak vergilerine esas arazi ve arsa birim metrekare değerlerin artışı hakkında ne gibi tespitleriniz oldu?

Yapılan yeniden değerlemelere ilişkin bazı müşterimizin talepleri üzerine incelemeler yapma şansımız oldu. Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının Yönetim Kurulu Başkanı olarak şunu belirtmek isterim ki firmamız incelemeleri neticesinde özellikle İstanbul ve Ankara illerinin bazı merkezi lokasyonlarında adil piyasa değerinin üzerinde artışlar yaşandığını gözlemlemiş bulunuyoruz.

Patronlar Dünyası'nın haberine göre bazı bölgelerde %500 artış olduğu, Dünya Gazetesi'nin haberine göre kimi bölgelerde 10 kata yakın artış olduğu belirtiliyor. Sizce artışların bu kadar yüksek olmasının sebebi ne olabilir?



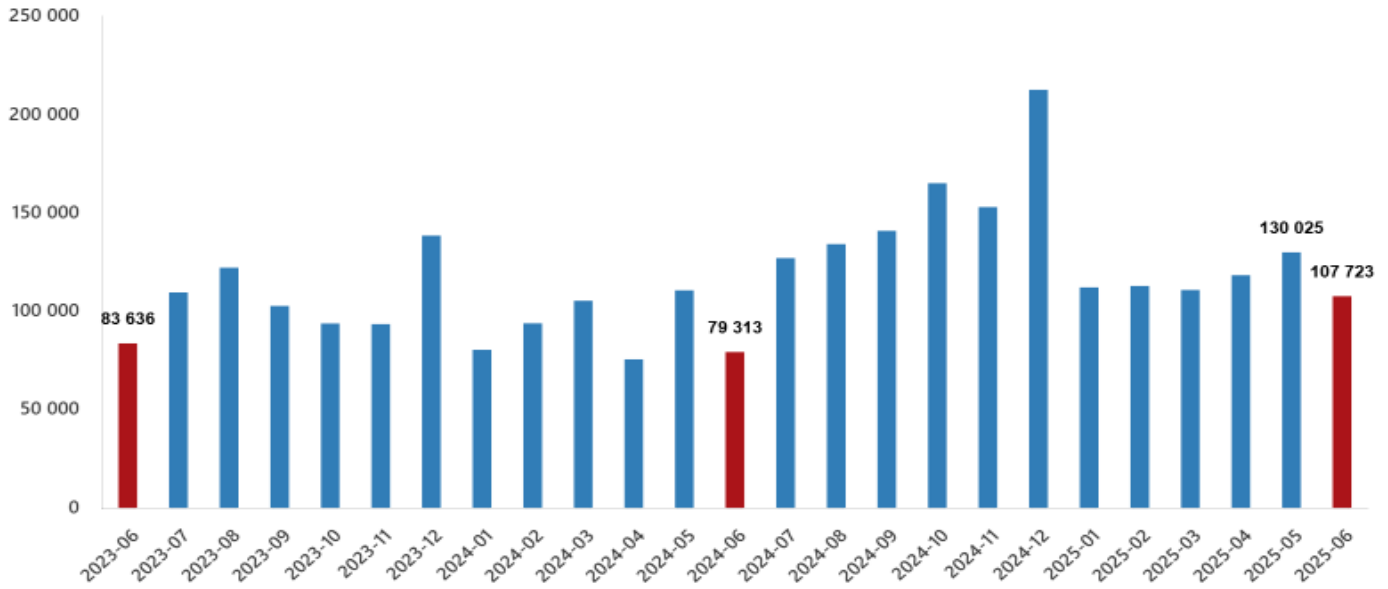
Tespit komisyonlarında Vali, Belediye Başkanı, Defterdar, Tapu Müdürü gibi birçok kamu kurumundan önemli kişiler oluyor, fakat Gayrimenkul Değerleme Uzmanı yer almıyor. Aynı şekilde değerlendirme sürecinde herhangi bir değerlendirme raporu talep edilme zorunluluğu da bulunmuyor. Bizce en temel eksiklik uzman görüşlerinin yeterince alınmıyor olması. Bu noktada değer belirleme süreçlerinin Bağımsız Gayrimenkul Değerleme Firmaları tarafından hazırlanacak raporlara göre sağlanması sorunun çözümü için etkili olacaktır.

TÜİK HAZİRAN/2025 AYI KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,8 oranında artarak 107 bin 723 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 17 bin 656 ile İstanbul, 9 bin 428 ile Ankara ve 5 bin 987 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 38 ile Ardahan, 62 ile Bayburt ve 81 ile Hakkari olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Haziran 2025

(Adet)



Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,9 oranında artarak 691 bin 893 olarak gerçekleşti.

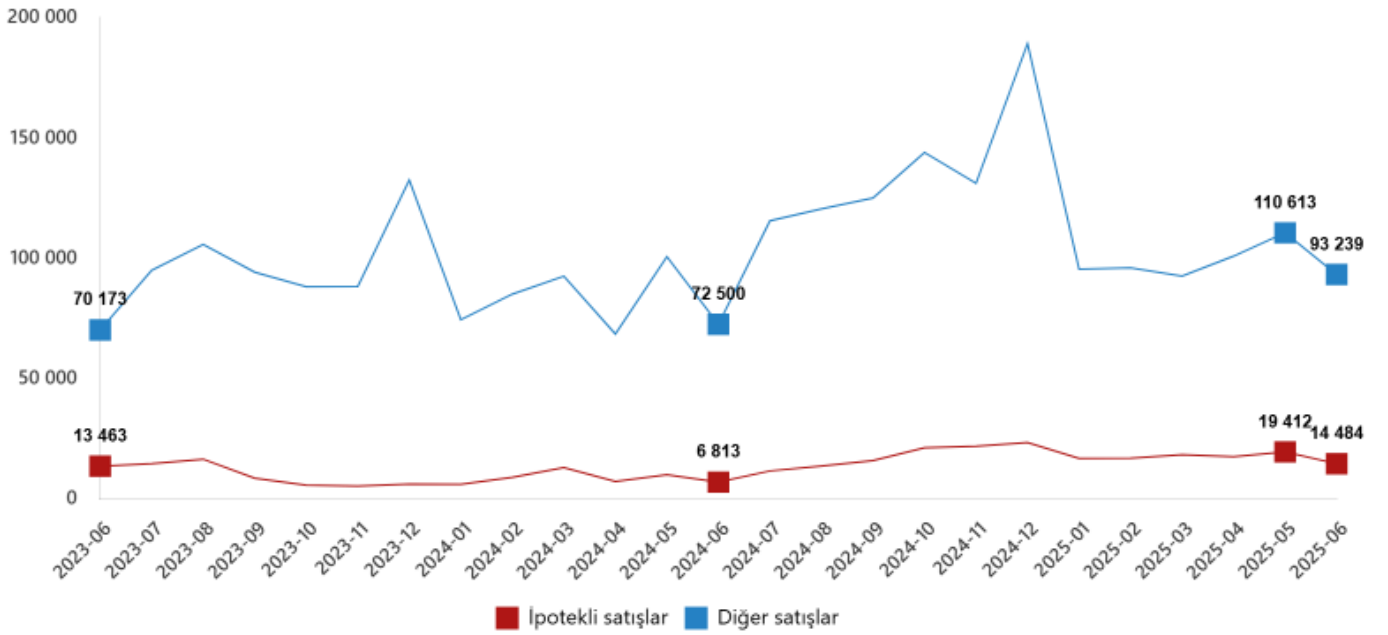
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %112,6 oranında artarak 14 bin 484 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %100,5 oranında artarak 103 bin 90 oldu.

Haziran ayında 3 bin 384; Ocak-Haziran döneminde ise 24 bin 446 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,6 oranında artarak 93 bin 239 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,3 oranında artarak 588 bin 803 oldu.

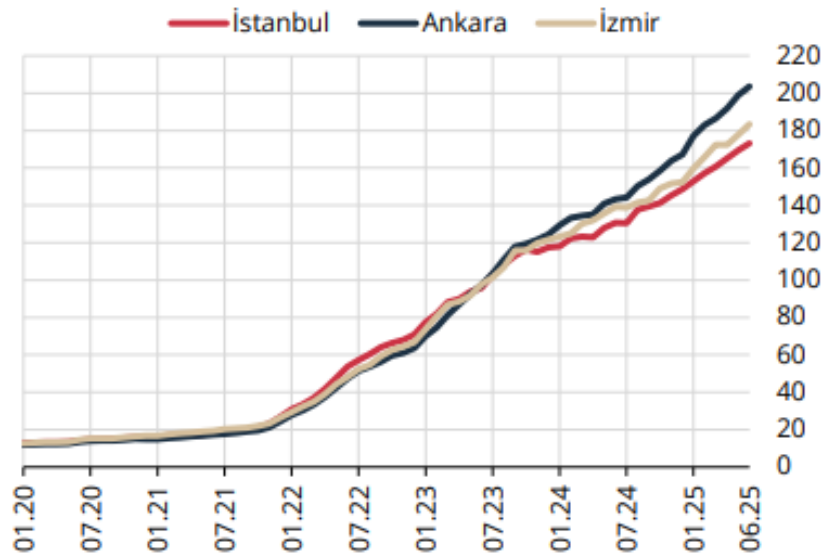
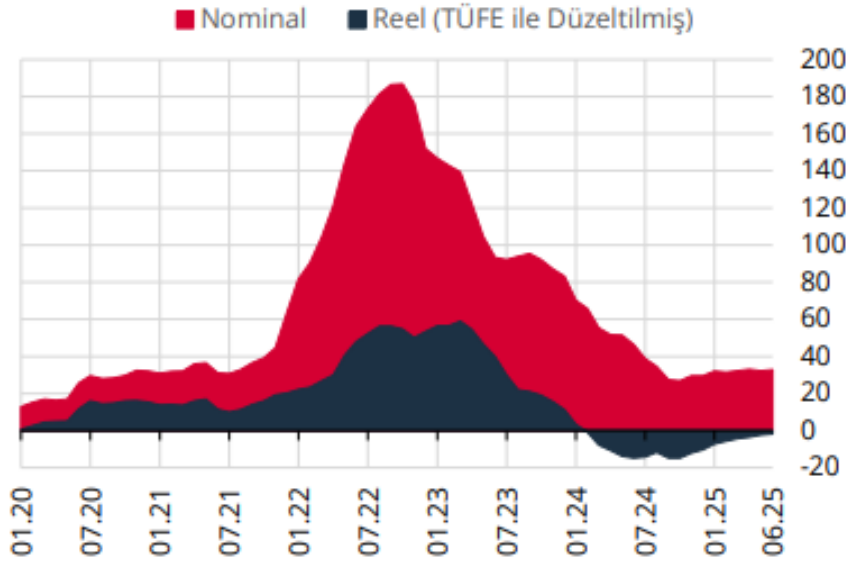
Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2025

(Adet)



TCMB HAZİRAN/2025 AYI KONUT FİYAT ENDEKSİ

TCMB verilerine göre 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde 2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,7 oranında azalmıştır.



Son zamanlarda konut üretimine ilişkin alternatif arayışları ve sektörün denetim altına alınma çabası yeni bir yatırım aracının doğuşuna aracılık etti. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) çatısı altında faaliyet gösteren Portföy Yönetim Şirketleri aracılığıyla kurulan Gayrimenkul Yatırım Fonları'nın inşaat yapma engeli Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu yapısı ile kaldırılarak konut arzının arttırılmasının önü açıldı. Konu ile alakalı GAPAS üyesi Nuro Portföy Yönetimi A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Fonları Müdürü Sn. H. Erhan OKUTAN ile görüştük.

Gayrimenkul Yatırım Fonları ile Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları arasındaki temel farkı ve konut arzının artışına olacak katkısını, bunun konut fiyatlarına ve sektörün geleceğine etkisini kısaca bizlere açıklayabilir misiniz?



Öncelikle Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) yapı kullanma izin belgesine sahip yapılar ve %50'den fazlası kamu kaynaklı şirket veya GYO yatırımı olan projelerden kat irtifaklı taşınmaz alabilmekte idi. 2024 yılının Temmuz ayında gerçekleşen Tebliğ değişikliği ile GYF'lerin konut ağırlıklı inşaat projelerini gerçekleştirmesinin veya mevcut projelere yatırım yapmasının önü açıldı. İnşaat alanının en az yarısı konut alanından oluşan projelere yatırım yapabilme imkânı ile gayrimenkul yatırımcılarının tasarruflarını bu alanda değerlendirmesine şansı sağlanmış oldu.

Kalkınma Bakanlığı tarafından yayımlanan 11. Kalkınma Planı kapsamında Türkiye’de yıllık 815 bin konut ihtiyacı olduğu, bunun yarısı kadar üretim yapılabildiği, yaklaşık yıllık 407 bin konut arzı açığı olduğu belirtilmiştir. Bu veriler ışığında konut yatırıma yenilikçi çözümlerin aranması gerektiği şüphesizdir. Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları (PGYF) bu yöndeki açığın finansal piyasalar üzerinden karşılanması için sunulan etkili bir araç olacaktır.

Tebliğ değişikliği ile PGFY kavramının kazandırıldığını ve konut arzındaki açığın finansal piyasalar ile giderilmesine yardımcı olacağını belirttiniz. PGFY’lerin diğer yatırım araçlarına göre avantajları nedir?

Öncelikle gelir vergisi ve kurumlar vergisi avantajı sağlamaktadır. Yatırımcılar; fonlara yapacakları yatırımlar sonucunda katılma payı elde etmektedir. Bu katılma paylarını elde ettikleri tarihten itibaren 2 yıl boyunca gelir vergisi tevkifatı (yani bilinen ismi ile stopajı) ödemesi, ikinci seneden sonra ise herhangi bir stopaj ödemeksizin gelir elde etmeye devam etmesi mümkün durumdadır. Buna ek olarak PGYF’lerin elde ettiği taşınmaz gelirlerinin en az yarısını her yıl dağıtması durumunda kurumlar vergisi muafiyeti devam etmektedir. Ayrıca yeni kurulacak PGFY’lerin kurulmalarından itibaren 3 yıl boyunca da asgari kurumlar vergisinden muaf olduklarını da hatırlatmakta yarar olacaktır.

PGYF yatırımı yapmak isteyenlere ne gibi tavsiyeleriniz olabilir?

Mutlaka fon yönetimindeki kişilerin ve fonu yöneten şirketin kadrolarına, sektör tecrübelerine ve yatırım yapacakları projelere bakmalarını tavsiye ediyorum. Ayrıca projenin yüklenicisi firmanın kim olduğunu, geçmişteki projelerini bitirme performansını ve projeye ilişkin verebilecekleri teminatları incelemelerinde fayda olacağına inanıyorum.



DESTEKLEYENLER

(Alfabetik Sırada)

EKİZOĞLU
Yapı A.Ş.

fuzul»TOPRAKTAN
AŞAMALI KONUT SAHİBİ OLMA SİSTEMİ



Gayrimenkul Notları
Gayrimenkul sektörüne ilişkin notlar



NEVBAHAR
/ KEMER KONAKLARI

NEVITA
Your trusted partner to invest in Turkey



Sayfa 10

GAPAS, Avrupa Gayrimenkul Meslekleri Birliği
(European Association of Real Estate Professions – CEPI) üyesidir.