



“Yatırımınız Değerimizdir”

Basın Yansımaları Raporu - 2014

Yayın Adı	Akşam	Referans No	36397610
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/xn59mYTPM1zXBz3-XFjXDO2/?v=2&s=18797&b=708586&iSH=1		
	İlk Sayfa Liste		

Gayrimenkulde hareket seçimlerden sonra başlar

Makbule Yönel Maya, gayrimenkul sektörünün yerel seçimleri takiben hızlanacağını belirterek, "Konutta 3. Köprü'yle birlikte Uskumruköy, Riva öne çıkar. Galataport'la Karaköy hareketlenir" dedi.

Karaköy'e Galataport dopingi

2013'ün en önemli gelişmelerinden ikisinin Galataport ihalesi ve Haliç Tersanesi Projesi olduğunu hatırlatan Maya, "Bu projeler tarihi anlamda Karaköy ve Galata Bölgeleri'nin çevresindeki gelişimini tetikleyecek unsurlardır. Bu kapsamda her iki ihale de geniş bir hinterlandın gelişimini etkilemeye ve yönlendirmeye başladı" dedi.

DEĞERLEME ve danışmanlık alanında faaliyet gösteren TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya, gayrimenkul sektörünün yerel seçimlere odaklandığını belirterek, "2013 yılı başındaki seyir gibi, yılbaşında yavaşlayan lansmanların, yerel seçimleri takiben hızlanmasını ve lansmanların sayıca artmasını bekliyoruz" dedi.

MEGA PROJELER

2014 yılında İstanbul'da gelişim gösterecek bölgelerle ilgili de öngörülerde bulunan Maya, "Ulaşım projelerine ağırlık verilmesi ve bu konuda atılan 'me-



ga' adımları, güzergahlar itibarıyla gelişim gösterecek bölgeleri tahmin etmek zor değil. Ulaşım projeleriyle, özellikle 3. Boğaz Köprüsü ve Marmara Otoyolu gibi ulaşım ağını tamamen değiştiren projelerin, ilk olarak yerleşim ve konut alanlarını etkilediği, ikinci olarak merkezi iş alanlarını etkilediği, üçüncül etki derecesinde sanayi alanlarının olduğunu söylemek mümkün. Bu doğrultuda 3. Köprü ile birlikte konut alanları anlamında; İspartakule, Uskumruköy, Riva, Polonezköy, Alemdağ ve Sancaktepe'nin önem kazanacağı, sa-

nayi alanları olarak ise Kınalı, Hacımköy ve Pelitli'nin öne çıkacağını düşünüyoruz" dedi.

2 BÜYÜK ŞEHİR HASTANESİ

Dünya Bankası desteğiyle devletin sağlık harcamalarını azaltmak, sağlık sektöründe özel girişimlerin payını artırmak için başlayan sağlıkta dönüşüm programıyla, İstanbul'da iki büyük şehir hastanesi planlandığını hatırlatan Maya, "Avrupa yakasında ve Anadolu yakasında olmak üzere iki şehir hastanesinin temellerinin atıldığı İkitelli-Başakşehir ve Alemdağ-Sancaktepe bölgesinin büyük sağlık yatırımlarıyla önce çıkacak bölgeler olması bekleniyor" diye devam etti.



Bu yıl yüzde 20 daralma olabilir

KENTSEL dönüşüm seferberliğiyle yeni bir kalkınma fırsatı doğabileceğine dikkat çeken Makbule Yönel Maya, "2013 yılında 1 milyon üzerinde gerçekleşen toplam konut satışının sektöre umut dağıttığını görüyoruz" dedi. Maya, 2014 yılının bir önceki yıla göre daralma yılı olacağını öngördüğünü belirterek, "Bu yıl, yüzde 20'ler civarında bir daralmanın olabileceğini düşünüyoruz. 2014 yılında siyasetin ekonominin önüne geçtiği bir yıl olma ihtimali giderek güçleniyor. 2013 yılındaki sıçrama önemli, ancak bunu sürdürülebilir kılamazsak konut stokunda artıştıran söz etmeye başlayabiliriz" şeklinde konuştu.



Yayın Adı	Akşam	Referans No	39027297
Newslighter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/Da2512mDOW_XBz3-XFjXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		

[İlk Sayfa](#) | [Liste](#)

Üçüncü havalimanı fiyatları ikiye katladı

Temeli atılan üçüncü havalimanıyla emlak fiyatlarında yüzde 100'e yakın artış yaşandı.

TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ Kurumsal Değerleme ve Özel Projeler Departmanı Müdürü Ozan Kolcuoğlu, İstanbul'a üçüncü havalimanı ve üçüncü köprü yakınlarında yer alan bölgelerde ulaşımın çok daha kolaylaşacak olması nedeniyle daha da değerleneceğini belirterek, "Bölgede metrekaşe fiyatları projeler açıklanmadan önceki ra-

kamlardan neredeyse iki katı oranında arttı" dedi. Kolcuoğlu, havaalanı proje alanının güneyinden geçen ve üçüncü köprü ile bağlantılı olması düşünülen yolun bölgedeki önemli ulaşım kararlarından biri olarak gösterildiğine dikkati çekerek, proje alanı içerisinde bu yol ile bağlantılı olacak bir otoyol kavşağının da bulunduğunu kaydetti.



Yayın Adı	Dünya	Referans No	35020590
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/-h7HGmIM20DXBz3-XFiXDOQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa Liste		

'Gayrimenkul Sektörü 2014'te daralacak'

İSTANBUL -AA

TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ Genel Müdür Yardımcısı Fatih Tosun, 2013'ün gayrimenkul sektörü açısından rekorlar yılı olduğunu, ancak 2014'ün daralma yılı olacağını ve bu daralmanın yüzde 20'ler civarında gerçekleşeceğini söyledi. Tosun, 2000'lerin başındaki yapısal reformların bankacılık sektörüne ve bankaların güçlendirilmesine odaklanmasıyla Türkiye'nin 2009 krizine hazırlıklı girdiğini ve 2010'dan itibaren kredi için makul faiz oranlarının oluşması ve 2007 başında Mortgage Yasası'nın kabulüyle konut sektörünün daralmadan sıyrılıp, geliştiğini kaydetti. Bunun da özellikle son 5-6 yılda konut kredisi kullanımını çok artırdığına işaret eden Tosun, "Bankalar kredi pazar paylarını artırmak için sıkı bir yarışın içine girdi. Geline nokta da 2013 sonu itibari ile 50 milyar lira sınırına da-

yanan konut kredisi kullandırımı ile Türk ekonomisi tarihinin en yüksek hacmini yakalamış oldu. Bu öyle bir dönem oldu ki ilk 6 ayda 2012'den daha fazla konut kredisi kullanımı oldu. 8 aylık periyotta da 2012'nin daha üzerinde konut satışı performansını yakaladık" dedi.

"2013 konut satışı 1 milyon 100 bin"

Tosun, 2010 yılında yaklaşık 32 milyar lira olan konut kredisi hacminin 2011 ve 2012 yıllarında sırasıyla 29.75 milyar ve 28.5 milyar lira seviyelerine düştüğünü, 2013'te ise hem konut kredisi kullanımında hem de kullanılan konut kredisi miktarında bir önceki yıla göre 1.5 kat fazla bir büyüme gerçekleştirilmesini beklediklerini kaydetti. 2013'te konut satışlarının 1 milyon 100 bin civarında gerçekleşerek yılı kapattığını anlatan Tosun, "Diğer yıllara göre bu kadar keskin bir yükselişin olmasını hem borçlanma maliyetlerinin tarihin en düşük seviyelerine inmesine hem de Ocak 2013'ten itibaren ruhsatı alınan konutlara uygulanacak KDV oranlarındaki artışın talebi öne çekmesinin sebep olduğunu düşünüyoruz. Ancak 2014 yılının daralma yılı olacağını ve yüzde 20'ler civarında bir daralmanın olası olduğunu düşünüyoruz" dedi.



Yarımada'da fiyatlar yüzde 50 arttı

Marmara Denizi, Haliç ve İstanbul Boğazi ile çevrili olan bin 562 hektarlık tarihi Yarımada'da gayrimenkullerin fiyatı artmaya devam ediyor. Suriçi olarak da adlandırılan bölge, son yıllarda çok sayıda turizm yatırımı kendine çekerken, yeni yapılan Marmaray projesinin hayata geçmesi, bölgedeki yayalaştırma çalışmaları, Karaköy'deki Salıpazarı Kravaziyer Limanı projesi, tarihi Haliç Tersaneler Bölgesi'nin yat limanına dönüştürülmesi projeleri de bölgenin değerini yukarıya taşıyor. Bu gelişmeler tarihi alanda son iki yıl içinde binaların satış bedellerini yüzde 50 oranında artırdı. Eminönü-Sirkeci bölgesinde binaların metrekare satış bedelleri 2 bin 500 – 5 bin 500 dolar aralığına gelirken, Sultanahmet bölgesinde ise metrekare fiyatlarının 3 bin – 5 bin 500 dolar seviyelerine kadar çıktığı görülüyor. Birçok yatırımın otel yapma hayallerini süsleyen bin 562 hektarlık Yarımada, İstanbul'un ilk kurulduğu bölge olması ve İstanbul'a en fazla turist çeken bölge olması açısından da dikkat çekiyor.

Tarihi Yarımada'da konaklama alanlarının önemli bir bölümü Eminönü bölgesinde yer alıyor. Dört ve beş yıldızlı tesisler Ordu Caddesi, Millet Caddesi ve Vatan Caddesi gibi genelde bölgenin ana ulaşım arterleri üzerinde yer seçerken, ayrıca Sultanahmet, Cankurtaran semtleri de dört ve beş yıldızlı tesislerin tercih ettikleri bölgeler arasında. Bu semtler bir, iki ve üç yıldızlı oteller ile pansiyonların yer aldığı ve aynı zamanda restoran, turistik eşya satışı gibi işlevlerin yoğunlaştığı bölgeler olarak öne çıkıyor. Geçmiş yıllarda da otellerin yer aldığı Laleli ve Sirkeci semtlerinde de yeniden konaklama yatırımlarının yer almasına başladığı belirtiliyor. **TSKB Gayrimenkul Değerleme Değerleme Özel Projeler Departmanı Uzmanı Duygu Bircan**, bölgedeki fiyatların, gayrimenkulün konumuna, oteller bölgesine yakınlığına ve özellikle Sultanahmet Meydanı'na olan mesafesine göre geniş bir aralıkta seyrettiğini belirtti. Bina alanı büyüdükçe otelin yıldız sayısının artmasının söz konusu olduğundan, bölgede bina alanı büyüdükçe birim met-

rekare fiyatının düşmesi durumuna çok rastlanmadığını kaydeden Bircan, "Bölgedeki genel değişime bakıldığında, satış bedelinde iki sene öncesine göre yüzde 50 oranında artışın görüldüğü gayrimenkuller bulunmakta" dedi.

"Üç yönlü ulaşım cazibeyi artıracak"

Marmaray projesinin hayata geçmesi ile birlikte, Sirkeci ve çevresinde yer alan eski iş hanları ile cadde üzerinde yer alan dükkanların kira ve satılık fiyatlarında çok ciddi bir artışın gerçekleşmesinin beklendiğini anlatan Bircan, şu değerlendirmeyi yaptı: "Bölgede gerçekleşen önemli satışlardan biri, 2010 yılında ihalesi gerçekleşen Hyatt Regency Otel'i'nin intifa hakkının 21 yıllık süre ile 208 milyon TL bedel ile Göktrans Turizm AŞ'ye geçmesidir. Söz konusu otel 14 bin 793 metrekare arazi üzerinde, 360 odalı olarak dikkat çekiyor."

Karayolu, deniz yolu ve demiryolu sistemleriyle desteklenen lojistik yeni ulaşım projeleri ile cazibesini arttırmaya devam edeceğine dikkat çeken Bircan, "Önü-

müzdeki dönemde, bölgenin turizm kimliği kazanması ile oteller bölgesi olarak parlamaya devam etmesi bekleniyor" dedi. Özellikle surların çevresinde var olan güven sorununun, yeni kimlik ile ortadan kaldırılmaya çalışıldığını kaydeden Bircan, tarihi Yarımada'nın yeni yatırımlarla popülaritesinin artacağını dile getirdi.

57 mahalleye ev sahipliği yapıyor

Eminönü, 2009 yılına kadar tek başına bir belediye iken bu tarihten sonra Fatih ilçesine bağlandı. Tarihi Yarımada olarak adlandırılan Fatih ilçesi, Çatalca Yarımadası'nın güneydoğu ucunda bulunuyor. Kuzeyinde Haliç ve Beyoğlu, doğusunda İstanbul Boğazı, güneyinde Marmara Denizi, batısında ise Zeytinburnu, Bayrampaşa ve Eyüp ilçeleri yer alıyor. Tarihi Yarımada; Ayvansaray Mahallesi, Balat, Cibali, Cankurtaran, Sultanahmet, Küçük Ayasofya, Şehsuvabey, Muhsine Hatun, Nişanca, Katip Kasım, Aksaray, Cerrahpaşa, Kocamustafapaşa, Yedikule, Topkapı, Karagümrük gibi 57 mahalleye ev sahipliği yapıyor. ■

Yayın Adı	Gayrimenkul Türkiye	Referans No	43577085
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/9ITHabqRYFzXBz3-XFjXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa Liste		

ANALİZ GÖRÜŞ



OZAN KOLCUOĞLU
TSKB Gayrimenkul Değerleme,
Kurumsal Değerleme ve Özel Projeler Departmanı, Müdür

En yüksek kira artışı Beşiktaş, Kadıköy ve Kartal'da görülüyor.

Kentsel dönüşüm çalışmalarını ile inşaat piyasası yüksek faiz oranlarına rağmen kısıtlı bir ivme ile yükselişini sürdürmektedir. Özellikle Anadolu Yakası'nda yeni konutların yüksek fiyatlarla alıcı bulduğu Bağdat Caddesi aksı, sahil yolu, Maltepe ve Kartal'da yenilenen konutların yanı sıra kiralık konut piyasasında artışı gözlemlenmektedir.

Kentsel dönüşüm çalışmalarında genel işleyiş, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı modelidir. Kendin yık-inşa et modelinin uygulamada ve finansman konusunda zorlukları olması nedeni ile çok tercih edilmemektedir. Hasılat paylaşımı modelinde bölgeye göre arsa sahibi ve müteahhit paylaşım oranları değişmektedir. Ancak genel kullanım, eğer imar planında ekstra kapalı alan hakkı yoksa, mevcut dairelerin küçültülerek yeniden inşa edilmesi ve küçültmeden dolayı kazanılan kapalı alanın müteahhit tarafından değerlendirilmesi yönündedir.

Kentsel dönüşümün hızla devam etmesi ile bölgesel olarak konut taleplerinde dengeler değişmektedir. Arz ve talebin dengeli olmadığı noktalarda fiyatlamalarda zorluklar yaşanmaktadır. Konut fiyatlarındaki artış İstanbul bölge genelinde ortalama %10 olarak gerçekleşse de kira fiyatlarındaki artış bazı bölgelerde %30-40'lara kadar çıkmaktadır. Buradaki en büyük etken müteahhit firmaların inşaat süresi boyunca mal sa-

hiplerine yaklaşık 700-1.000 TL kira yardımı ve 1.000 TL civarında taşınma masrafını ek olarak sağlamalarıdır.

Yıllarca oturduğu muhitten uzaklaşmak istemeyen ve 1,5-2 yıl sonunda kendi evine taşınacak olan malikler çevreden kopmamak için aynı lokasyonlarda kiralık ev aramaktadırlar. Yenilenen ev sayısı ile orantılı olarak kiralık konut taleplerinde de büyük ölçüde artış yaşanmaktadır. Örneğin Bağdat Caddesi aksında yenilenmesi için yıkımına başlanan konutlardaki maliklerin aynı mahallede veya yan binalarda kiralık konut araması veya Fikirtepe'deki kentsel dönüşüm çalışmalarındaki yıkımlardan dolayı oradaki sakinlerin Merdivenköy ve Ünalın semtlerini tercih etmelerinden dolayı kira değerlerinin %20-30 oranında arttığı görülmektedir.

Kira artışlarındaki bir başka unsur ise Suriye'de savaş ve kaos ortamından kaçan, yüksek gelir düzeyinde olan halkın İstanbul'un lüks bölgelerinde kiralık evlerde yaşamaya başlaması olarak gösterilebilir. Kiralık konutların anlaşmalarını bir yıllık olarak yaptıkları ve bununla birlikte kira bedellerini dolar bazında ve yıllık ödedik-

leri bilinmektedir. Tüm bunlar birleştiğinde konut kiralama piyasasında talebin dengesiz bir şekilde dönemlik olarak arttığı ve arzında bu yükselişe yavaş kaldığı görülmektedir.

Avrupa Yakası'nda ise özellikle Beşiktaş, Bakırköy, Şişli ve Sarıyer ilçelerindeki dairelerin kira fiyatlarında %10-20 oranında artışların olduğu görülmektedir. Söz konusu bölgelerde yenilenen yapılarıdaki konutların eski fiyatlarına oranla yaklaşık %60-70 değer kazanması sonucunda bu bölgelerde kentsel dönüşüm faaliyetlerinin hızla devam edeceği görülmektedir.

Fiyatların artması, konut talebinin şehir merkezinde yüksek olması sebebiyle kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yoğun olarak şehir merkezi ile sınırlı kalmasına yol açmaktadır. Şehir merkezinden uzaklaştıkça kentsel dönüşüm çalışmalarının azaldığı göze çarpmaktadır.

Kentsel dönüşüm yasasının çıktığı 2012 yılı başından başlayarak 2014 yılına bazı ilçelerdeki 100 m² bir apartman dairesinin ortalama kira değerlerine bakacak olursak iki yılda gerçekleşen en yüksek artışın Beşiktaş, Kadıköy ve Kartal'da yaşandığı görülmektedir.

Konum	2012 (TL)	2014 (TL)	2012-2014 Artış
Beşiktaş	1.750	2.750	%60
Kadıköy	1.600	2.600	%67
Kartal	800	1.400	%75
Bakırköy	1.350	2.000	%60

Yayın Adı	Haber Türk	Referans No	35577431
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/UmQmtJTfqEjXBz3-XFıXDOQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa Liste		

'Müteahhidin proje hevesi azaldı'

TSKB Gayrimenkul Değerleme şirketinin Genel Müdürü Maya, 17 Aralık operasyonu sonrasında müteahhitlerin yeni projeler için oldukça seçici davrandığının altını çizdi

Ünsal EREKE/EKONOMİ

Türkiye'deki müteahhit firmalara danışmanlık hizmeti veren **TSKB Gayrimenkul Değerleme** şirketinin Genel Müdürü Makbule Yönel Maya, 17 Aralık sürecinden bu yana proje geliştirici şirketlerin eskisine oranla daha 'sağlamcı' projelere odaklandığını söyledi.

"Müteahhitlerin daha önce hızlı proje geliştirip 'nasıl olsa satarız' mantığıyla hemen

yaşıp hayata geçirmek için acele ettiklerine dikkat çeken Maya, "Ancak 17 Aralık'tan itibaren aradan geçen yaklaşık 1.5 ay içerisinde yaptığımız toplantılarda artık proje geliştirmek için daha sorgulayıcı olduklarını görüyoruz" dedi.

YATIRIM İKLİMİ DEĞİŞTİ

Maya, müteahhitlerin bazı bölgelerde konut ve ticaret alanlarının iç içe girdiği ve hatta ekstra

olarak konaklamalı yerlerin eklendiği projeler başta olmak üzere daha doğru fizibiliteyi hayata geçirmek istediklerinin altını çizdi. Maya, yatırım iklimindeki değişikliğin bu davranışı öne çıkardığını ifade ederek "Ancak yatırım ikliminde oluşan yeni durum nedeniyle daha profesyonel olma eğilimlerini görüyoruz" ifadesini kullandı.



Makbule
Yönel
Maya

Projeler seçimi bekleyecek

Makbule Yönel Maya, bu yıl yabancı firmaların kentsel dönüşüme daha fazla ilgi göstereceğini belirterek yeni projelerin daha çok seçim döneminden sonra başlayacağını söyledi. Maya, "Seçim dönemine kadar yeni projelerin ruhsat alma süreci biraz bekleyebilir. Bu çok normal bir durum olarak görülebilir. Ancak ruhsat alma tamamen belediye ile ilişkilerin ortak yürütüldüğü bir süreç olduğu için biraz bekleyebilir" dedi.

Yayın Adı	Haber Türk	Referans No	37216441
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/9MT-XrS3f6rXBz3-XFjXDO2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa Liste		



Karaköy emlak fiyatları 3 yılda şahlandı

Yerli ve yabancı turistlerin İstanbul'da yoğun olarak ziyaret ettiği Sultanahmet, Eminönü, Beşiktaş ve Taksim üçgeninin tam ortasında konumlanmış olan Karaköy bölgesi, yoğun ticari potansiyelin olduğu bir bölge olarak dikkat çekiyor. Son dönemde bölge sanat merkezleri, kafeler ve otellerle dolmaya başlarken, emlak fiyatları da hızla değer kazanıyor. Bu değişimin en büyük

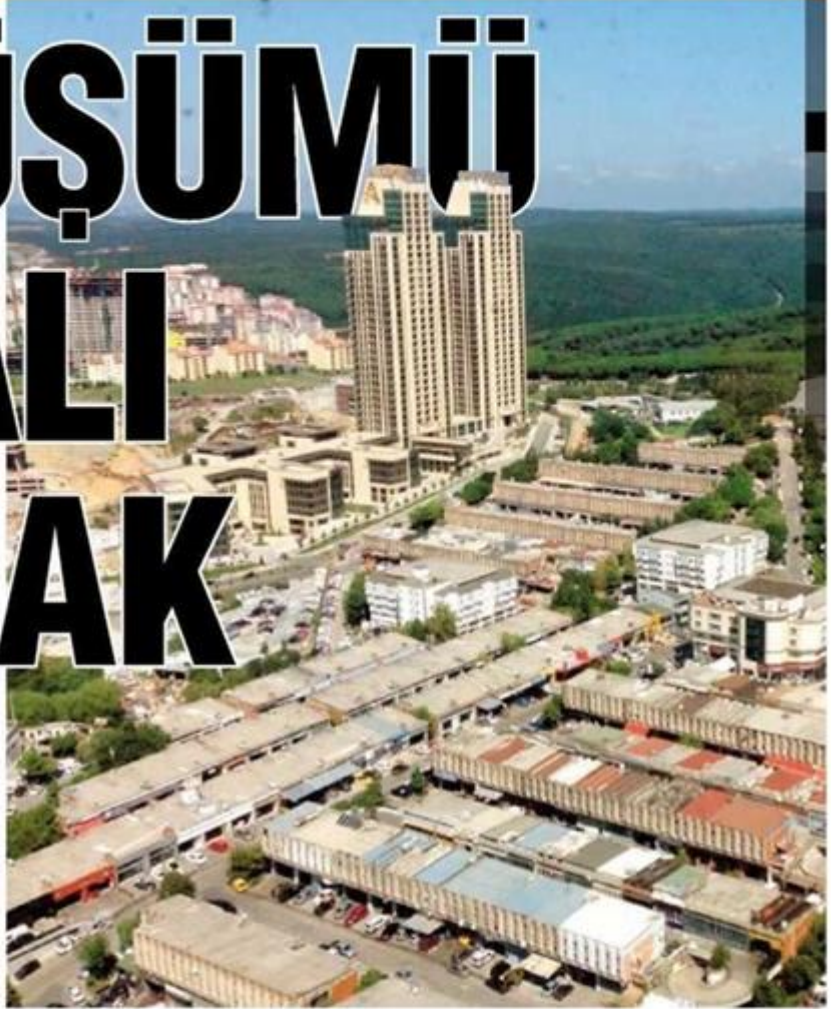
nedeni ise Salıpazarı Kruvaziyer Limanı projesi. Söz konusu projenin ihalesinin gerçekleşmesiyle bölgede birçok işhanı el değiştirirken, büyük grupların bölgedeki otel projelerinde de artış görülüyor. **TSKB Gayrimenkul** Değerleme'nin raporuna göre, bölgedeki emlak fiyatları yüzde 60 oranında yükseldi. Marmaray Sirkeci Durağı da bölgeye çok yakın. Bu da önemli bir avantajı olarak öne çıkıyor.

Yayın Adı	Haber Türk	Referans No	40747001
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/pYzhSy4Rq5LXBz3-XFiXDO2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
İlk Sayfa Liste			

MASLAK OTO SANAYİ'NİN METREKARESİ İÇİ

DÖNÜŞÜMÜ PAHALI OLACAK

Istanbul'un en değerli hattının ortasında kalan Maslak Oto Sanayi Sitesi kentsel dönüşüm için müteahhitlerle masada. Ancak dönüşüm bedeli olarak her bir metrekare için 7 bin dolara ulaşan rakamlar istenince görüşmeler kilitlendi



Ardı ardına yükselen dev plazalar ile İstanbul'un ticaret merkezi haline gelen ve son dönemde Ağaoğlu 1453, Eclipse, Mashattan gibi önemli konut projelerine ev sahipliği yapan Maslak'taki

Atatürk Oto Sanayi Sitesi'nin dönüşümü yeniden gündeme geldi. 360 dönüm üzerine oturan sanayi sitesindeki toplam 2 bin 56 işyerinin hak sahiplerinin yüzde 70'inin 'dönüşüme evet' demesine rağmen, fiyat bakımından 'uçan' istekleri müteahhit firmaları buradan uzak tutuyor.

BİTMİŞ REZİDANS FİYATINA

Alınan bilgilere göre hak sahipleri dönüşüm için

Ünsal
EREKE



www.kentgazetesi.com.tr
0212-313 68 27

Maslak'ta şu anda yapımı tamamlanan rezidans projelerinin metrekare birim fiyatlarını kendilerine baz almış durumda. Maslak'taki plazaların metrekare fiyatları 3 bin ile 8500 dolar arasında değişirken, oto tamirhane ve servisleri de bu fiyat üzerinden masaya oturmayı düşünüyorlar. Buradan bakıldığında 70 metrekarelik bir dükkân için yaklaşık 600 bin dolarlık (1.3 milyon liralık) beklenti hâkim. Ancak gayrimenkul piyasası yetkilileri müteahhitlerin kârlılığı

bakımından bu fiyatın mümkün olmayacağını belirtiyorlar.

MÜTEAHHİTLER YAKLAŞMIYOR

Kentsel dönüşüme yönelik görüşmeler Oto Sanayi Sitesi'nde kurulan birlik tarafından yürütülüyor. Şu anda kendilerine ulaşan resmi teklifin bulunmadığını belirten yetkililer, "Bütün site, dönüşüm beklentisi içerisine girdi. Yaklaşık olarak yüzde 70'lik kısım bir an önce anlaşma sağlanmasını bekliyor ancak istedikleri fiyatlar çok uçuk" dediler. Yetkililer, Maslak'ta şu anda oturuma hazır dev rezidansların metrekare birim fiyatları üzerinden istekleri bulunduğu için şu anda bir müteahhidin buraya yaklaşmaya cesaret edemediğini belirttiler.

SİLİVRİ İLE GEBZE'YE TAŞINMAYI GÖZLÜYORLAR

Maslak Atatürk Oto Sanayi'deki yerlerini satmaları halinde işe devam etmek isteyen hak sahiplerinin çoğunun şimdiden İstanbul'un Silivri ile Gebze bölgelerinden yer bakmaya başladıkları öğrenildi.

İN PAZARLIKLAR 7 BİN \$'A DAYANDI

Projelerin fiyatları 3 bin \$'dan başlıyor

Proje	Metrekare birim fiyatı
Eclipse	3500 dolar
1453	6500-8500 dolar
My Home	3 bin 500 dolar
Maslak 42	6500-8500 dolar
Mashattan	3 - 4 bin dolar
Eroğlu	3 bin 750 dolar
Vadi İstanbul	3 bin 500 dolar

TSKB Gayrimenkul Değerleme



360 dönüm üzerine kurulu

2 kısımdan oluşan Maslak'taki Atatürk Oto Sanayi Sitesi'nin 1'inci bölümde 425, ikinci bölümde ise 1531 olmak üzere 1956 işyeri bulunuyor. Buna bir de Büyükdere Caddesi'ne cepheli 100'ncü Yıl Oto Sanayi Sitesi eklendiğinde bu rakam 2056'ya çıkıyor. 75 dönümlük 1'inci kısım ile 285 dönümlük 2'inci kısım olmak üzere sitenin 360 dönümlük büyüklüğü bulunuyor.

Süleyman Çetinsaya/Artaş İnşaat Yön.Krl.Bşk.

'Siteyle anlaşma zemini arıyoruz'

Oto Sanayi Sitesi'ne komşu arazide 550 daire ve 83 ofislik Eclipse projesini geliştiriyoruz. Bu kapsamda yeni proje için buradaki hak sahipleri ile anlaşma zemini arayışında bulunuyoruz. Burayla ilgili bazı temaslarımız var ancak sahiplerin belli yüksek istekleri de mevcut. İstekleri orta bir noktada buluşturmayı hedefliyoruz.



Makbule Yönel Maya/TSKB Gyr. Değer. Genel Md.

'İstenilen fiyatla dönüşüm çok zor'



Sitenin bulunduğu bölge kentsel dönüşümde çok müsait durumda bulunuyor. Öyle ki, bölgede milyonlarca dolarlık yeni yapılan birçok projeye gidilirken bile bu site içinden geçiliyor. Bu yönüyle dönüşümde çok hazır ancak metrekaresi 7 bin dolarların konuşulduğu ortamda buradaki dönüşümün mümkün olmayacağı açıkça görülüyor.

Emrullah Turanlı/Taş Yapı Yönetim Kurulu Başkanı

'Burası ile bir daha ilgilenmem'

Oto Sanayi Sitesi'nin hemen yanındaki Mashattan projesini hayata geçirdikten sonra burası ile ilgili görüşmelerimiz oldu. Ancak toplu bir beraberlik sağlanamadı. Bunun ardından gelen yüksek talepler nedeniyle de projeden vazgeçmek zorunda kaldık. Bir daha burasıyla ilgilenmeyi düşünmüyoruz, buranın defterini kapattık.



Yayın Adı	Hürriyet	Referans No	35180286
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/v7XeWies_gvXBz3-XFjXDO2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa Liste		



■ Havaalanı ve Kanal İstanbul gibi projeleri Arnavutköy bölgesini 'Emlakköy'e dönüştürdü. Bakkaldan kasaba kadar herkesin emlakçılık yaptığı bölgedeki ofis sayısı bini aştı. >> **Gülistan ALAGÖZ** >> 9'da

Arnavutköy'de hayvan satıcısından bakkala, marketten kasaba herkes emlakçı oldu

EMLAKKÖY



Arnavutköy'de bölgedeki gelişimden payını almak isteyen yerel halk, aynı yerde hem hayvan hem de arsa satıyor.

Geçen yılın zam şampiyonu

2013'de arazi fiyatları en çok Arnavutköy'de zamlandı. Fiyatlar yüzde 69 artarak metrekare 183 TL'ye ulaştı. Doğusunda Eyüp, güneydoğusunda Başakşehir ve Esenyurt, güneyinde Büyüçekmece ve batısında Çatalca ilçelerine komşu olan Arnavutköy, aynı zamanda Karadeniz'e kıyısı olan İstanbul ilçelerinden. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşan Arnavutköy'ün Küçükçekmece ve Büyüçekmece Gölü'ne de kıyısı bulunuyor. İlçenin köyleri Baklalı, Balaban, Boyalık, Hacımağlı, Karaburun, Tayakadın, Yaasören ve Yeniköy.

3'üncü havalimanı ve köprü ile Kanal İstanbul projesi Arnavutköy'ü 'Emlakköy'e dönüştürdü. Hayvan satıcısından, manavına, bakkalından kasabına kadar herkesin emlakçı olduğu olduğu bölgede emlak ofisleri 1000'i geçti.

Gülistan ALAGÖZ



CILGIN projeler İstanbul'daki birçok ilçenin kaderini değiştirdi. Bunlardan biri de Arnavutköy. Kanal İstanbul, 3. köprü, yeni şehir ve 3. havalimanı gibi projelerle arsa cenneti haline gelen Arnavutköy'de fiyatlar yüzde 100'un üzerinde arttı. Yatırımcıların bölgeye yağılmasıyla birlikte emlak ofislerinin sayısı arttı.

Arnavutköy'ün merkezi ve köyleri emlak ofisleriyle doldu. Oyle ki bölgede marketten çok emlakçı var. Belediye yetkililerinin verdiği bilgiye göre resmi kayıtlı emlakçı sayısı 138. Oysa faaliyette olan emlak dükkanları 1000'i geçti.

HAYVAN DA SATIYOR, ARSA DA

İlçenin merkezinde emlak ofisleri iş hanları ve cadde üzerindeki dükkanlarda konuşlanıyor. Köylere inildiği zaman baraka tarzı yapılar

dükkat çekiyor. Oyle ki hayvancılık yapanlar bile kendi imkanlarıyla yaptıkları derme çatma yapılarda arsa satışı gerçekleştiriyor. Farklı iş kollarında faaliyet gösteren ticari birimler ise camlarına astıkları ilanlarla arsa satışına dahil oluyor. Emlak dükkanlarının dış cephelerinde Kanal İstanbul ve 3. havalimanı projelerinin fotoğrafları kullanıyor ve bölgenin yapacağı prime vurgu yapılıyor. Emlak ofislerine olan talep

bölgedeki ticari birimlerin kira fiyatlarını uçuşa geçirdi. 2 yıl önde merkezdeki 50 metrekare bir dükkanın kiralama bedeli 400-500 lirayken bugün 2 bin ile 3 bin liraya kadar çıktı. Bölgenin eski emlakçıları sayının bu denli artışıdan endişeli. Arsa satışlarının gayrimenkul konusunda yeterli bilgiye sahip olmayan kişilerin eline geçmesinin yatırımcıyı da yanıltacağı düşünüyor. Konuştuğumuz emlakçılar satışların 6 ay öncesine göre daha durgun olduğunu söylüyor. Emlak uzmanlarına göre yatırımcılar Kanal İstanbul projesinin detaylarını bekliyor.



Aracılar da kazandı

BÖLGEDE artan talep emlakçılar kadar aracıların da yüzünü güldürdü. Emlakçıların verdiği bilgiye göre yüzde 3 komisyon ile çalışan aracı kişiler bir ofis açmadan çalışıp büyük kazanç sağladı.



Almadan önce araştırın

ARSA yatırımcılarını uyaran TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya, bilinçsiz yapılan alımlarda yatırımcıların zarara uğradığına dikkat çekti. Büyük altyapı projelerine yakın arsalarda kamulaştırma yapıldığına dikkat çeken Maya, "Bölgedeki imar planlarına bakılıp, arsa konut alanı mı, kentsel tasarım alanı mı incelenmeli. Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyesi ile iletişim içinde olunup askıya çıkan planlar takip edilmeli" dedi.

Yayın Adı	Hürriyet	Referans No	36514606
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/ik_RhifqU4zXBz3-XFiXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
İlk Sayfa Liste			

Dönüşümde yabancı var

TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya, kentsel dönüşüm ile yeni bir kalkınma ve yapılanma fırsatı doğabileceğini söyledi. Türkiye’de 6.5 milyon konutun yenilenmesi hedefi ile başlatılan kentsel dönüşüm hamlesine yabancıların da ilgi gösterdiğini belirten Maya, “Avrupalı, Körfezli yatırımcılar Beşiktaş, Levent ve Gayrettepe gibi bölgelerle ilgileniyor” dedi. Dönüşüm kapsamında riskli alan ilan edilen bölgelerin ağırlıklı olarak Gaziosmanpaşa, Fikirtepe ve Armutlu’da olduğunu belirten Maya, Bağdat Caddesi, Şişli, Fatih, Bakırköy, Bahçelievler, Üsküdar gibi rantı yüksek alanlarda ise bina bazında çalışmalarının olduğunu ifade etti.



Yayın Adı	Hürriyet	Referans No	40829594
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/WslGBCXCThXXBz3-XFIXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa Liste		



Temmuz ayında konut satışları geriledi İNŞAATÇILAR eylülünden umutlu

TEMMUZDA Türkiye’de konut satışı geçen yıla göre yüzde 20.2 oranında geriledi. Seçim ve ramazan tatili etkisi ile satışların gerilediğini belirten gayrimenkul sektörü temsilcileri gözünü eylül ayına dikti. Yeni projelerini önümüzdeki ay satışa sunmayı planlayan inşaat patronları satışların yılın son çeyreğinde artmasını bekliyor. Ramazan Bayramı tatili nedeniyle beş gün hiç işlem yapılamamasının düşüşte etkili olduğuna dikkat çeken **TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya**, temmuzda satışlardaki düşüşe karşın, ipotekli satışların toplam satışlardaki payının artmasının iyileşme trendine işaret ettiğini söyledi. Maya, “Kredi faizlerinin gelmiş olduğu yüzde 0.9-1 bandı konut alımlarını teşvik ediyor. Yılsonuna doğru bankaların hedeflerini tutturma isteği de, ipotekli satışlarda düzelme trendini destekleyecek” dedi.

85 BİN EV SATILDI

Türkiye genelinde temmuzda 85 bin 101 konut satıldı. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre temmuzda satılan konut sayısı haziranla göre yüzde



8,4, geçen yılın aynı ayına göre ise yüzde 20,2 düştü. İstanbul 17 bin 116 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 426 konut satışı ile Ankara, 5 bin 281 konut satışı ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Hakkari, 9 konut ile Ardahan ve 17 konut ile Şırnak oldu.

Temmuzda Türkiye genelindeki banka kredili alım yöntemi olan ipotekli konut satışları, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 32,9 düşüş göstererek 30 bin 912 oldu.

Yayın Adı	Hürriyet	Referans No	43466046
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/cxzIAXbYw-TXBz3-XFjXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa Liste		



Riva, İstanbul'un Beykoz ilçesinde, Karadeniz sahlinde İstanbul'a 40. ilçe merkezine eski köy yolları üzerinden 22 kilometre mesafede, Sile ile Anadolu Feneri arasında yer alıyor.

3. köprü ve kanal Riva'yı uçuracak

Yayın Adı	Hürriyet	Referans No	43466046
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/cxzIAXbYw-TXBz3-XFiXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
İlk Sayfa Liste			

İSTANBUL
Riva, hem yatırımcıların hem de doğal bir hayat yaşamak isteyenlerin tercihi oluyor. 3. köprü, Kanal Riva gibi projelerde değeri yükselen bölge, geniş yeşil alanlarıyla da öne çıkıyor. Riva'da 2 yılda arsa ve konut fiyatlarının yüzde 35-40 arttığını belirten uzmanlar, artışın süreceğini söylüyor.

O RMAN, deniz ve derenin bulunduğu Riva'nın değeri giderek artıyor. Eskilerin sayfiye bölgesi, şimdilerde nitelikli konut ponjelerine ev sahipliği yapıyor. Bölgenin değer kazanmasında mavi ve yeşilin yanında büyük alt yapı projeleri de önemli rol üstleniyor. 3. köprü Marmara otoyolu projesi, Kanal Riva, İBB Eko-Köy projesi, TFF Eğitim Tesisleri bölgenin yükselişinde etkili oluyor.

ULAŞIM PİYANGOSU

Bölgenin popülaritesini artıran etkenlerden biri de hiç şüphesiz 3. köprünün Riva çıkışı. Büyük bölümü Türk mühendislerden oluşan ekipler tarafından, ileri teknoloji ve yüksek mühendislik ürünü olarak inşa edilen 3. Köprü, 8 şeritli karayolu ve 2 şeritli tren yolu aynı seviyede geçecek. Hem estetik hem de son teknolojilerin kullanılması ile dünyanın sayılı köprüleri arasında yer alacak 3. Boğaz köprüsü, 59 metrelik genişliği ile dünyanın en geniş, 1408 metrelik ana açıklığı ile üzerinde raylı sistem olan dünyanın en uzun asma köprüsü olacak. Köprünün bir başka ilki ise 322 metreyi aşan yüksekliği ile dünyanın en yüksek kuleye sahip asma köprüsü olacak olması. 2015 yılında tamamlanması hedeflenen 3. Boğaz köprüsü, Kuzey Marmara Otoyolu projesinin

Odayeri – Paşaköy kesiminde yer alacak. Köprü üzerindeki raylı sistem, Edime'den İzmit'e kadar yolcu taşıyacak. Marmaray ve İstanbul Metrosu ile entegre edilecek raylı sistemle Atatürk Havalimanı, Sabiha Gökçen Havalimanı ve yeni yapılacak 3. havalimanı da birbirine bağlanacak. Riva, 3. köprünün yanı sıra 2. köprüye 18 kilometre gibi yakın bir lokasyonda olmasıyla da öne çıkıyor.

TURİZM MERKEZİ OLACAK

Bölgeye yapılacak büyük ölçekli bir diğer projelerden biri de Kanal Riva. Projenin kapsamında Riva Deresi ve çevresinde, Avrupa'daki kanallı şehirlere benzer, ilçenin çehresini değiştiren yeni bir turizm merkezi alanı yapılması hedefleniyor. Proje ile bölgeye turizm açısından hareketlilik kazandırılması, organik tarımı desteklenmesi, kanal çevresinde spor, dinlenme ve yürüyüş alanları ile turizm tesisleri, sosyal donatı kurulması yatırımcıların ilgisini çekiyor. Bunun dışında tesisleşme konusunda önemli bir adım olan Futbol Federasyonu'nun Riva Tesisleri projesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Riva ve Beylik Mandıra alt bölgesini yaklaşık bin 979 hektarlık alanı kapsayan, bir eko-köy projesi planlanıyor.

Yayın Adı	Hürriyet	Referans No	43466046
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/cxzIAXbYw-TXBz3-XFiXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
İlk Sayfa Liste			

FİYATLAR YÜZDE 40 ARTTI

● TSKB Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Seda Güler, Riva'daki değer artışı için şunları söyledi: Riva'da 2005-2006 yıllarında metrekare arsa değerleri 100-150 dolar, son 3-5 senede 150-200 dolar dolaylarında seyrediyordu. Üst ölçekli yatırımların etkisi ile metrekare arsa değerleri 200-400 dolar mertebelerine yükseldi. Şöyle ki yaklaşık iki-üç senelik dönemde oldukça büyük bir ivme kattığı ve arsa değerlerinin yüzde 35 'lik bir artış yarattığı görülüyor. Bölgede arsa değerlerinin denize yakınlığı hastane, okul gibi projelere yakınlığı, cadde üzerinde merkeze yakın konumda yer alması, imar durumu, büyüklüğü ve manzara durumuna göre değişkenlik gösteriyor." Güler, bölgede nitelikli konut projelerinin 2000 yılında başladığını, bugün hala villa konseptinde yapılar inşa edildiğini belirtti. Uzmanlar konut fiyatlarının da arsalarda olduğu gibi yüzde 30-40 oranında değer kazandığını söyledi.



1 MİLYON AĞAÇ

● BEYKOZ'un yüzde 84'ünün orman olduğunu belirten Yücel Çelikbilek, "Özel bir vakıf ile ağaçlandırma faaliyetleri yapıyoruz. Bölgeye 1 milyondan fazla ağaç dikilecek. Bu yaz 250 bin fidan dikeceğiz" dedi.

KİMLERİN ARSASI VAR?

● Riva'da 5 bin dönüm arazi ile en büyük arsa payına sahip olan Celaloğlu Ailesi'ni, bin 178 dönüm arazi ile GS Spor Kulübü, bin dönüm arazi ile Pak Holding, 900 dönüm arazi ile Yapı Kredi Koray izlerken Esas Gayrimenkul, Ant Yapı ve Eyfel Yapı'nın da bölgede arsaları bulunuyor.

Yayın Adı	Milliyet	Referans No	36878616
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/T2fGfP1XISrXBz3-XFjXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
İlk Sayfa Liste			

Ofisin mücevheri 'şereflîye değeri...'

Kentsel dönüşümle kullanılmaya başlayan 'şereflîye' sadece konut için değil ofis için de ayrı bir öneme sahip. Bir ürünü diğerine kıyaslayarak değerlendirilmesi anlamına gelen şereflîye, ofislerde özellikle lokasyonun ve sosyal alanların önemini ortaya çıkarıyor

Afet dönüşüm yasasının ya da halk arasında kullanıldığı şekliyle kentsel dönüşüm yasasının yayımlandığı 2012 yılı itibarıyla 'şereflîye' kelimesi gayrimenkul piyasasında en fazla kullanılan ifadelerden biri haline geldi.

'Şereflîye' kelimesinin ne demek olduğu incelendiğinde TDK'ya göre, 'Bir yer bayındır duruma getirildiğinde çevrede bulunan mülklerin değeri arttığından, sahiplerinden belediyece alınan para' ve '2. Kooperatiflerde üst katlardaki evlerin veya caddeye bakan evlerin sahiplerinden alınan fazla ücret' tanımlarını görüyoruz.

Aynı zamanda, şereflîye bir ürünün diğer bir ürün ile kıyaslandığında sahip olduğu pozitif ve negatif özelliklerin ürünün piyasa fiyatına olan yansımalarıdır.



Afet dönüşüm yasası kapsamında şereflîyelendirme çalışmalarının büyük önem taşıdığına altını çizen TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. İdari İşler ve İş Geliştirme Müdürü Özge Aklar, ilgili dönüşüm alanında yer alan mevcut yapı stoğunu oluşturan hane veya arsa sahiplerinin arazi üzerinde yeni geliştirilecek projedeki yeni konumunu belirlemede kullanılması gereken metodolojinin şereflîyelendirme olduğunu belirtti.

Aklar, "Yeni projede oluşan yapı stoğu kendi içinde irdelenmeli, hem eski hem yeni proje gözünde bulundurularak şereflîyelendirme çalışması yürütülmelidir" dedi.

Farklılık önemli

Şereflîyelendirme çalışmasının sadece dönüşüm bölgelerinde kullanılmadığını da ifade eden Özge Aklar, "Tekil bir bina ölçeğinde de bağımsız bölümlerin kendi içindeki farklılıklarını ortaya dökerek satmak veya kiralamak gerekebiliyor" diye konuştu.

Ofis binalarının şereflîyelenmesinin de ilgili binanın detaylı incelenmesini, varsa bağımsız bölümler yoksa katlar arasındaki fiyat farklılıklarını oluşturan özelliklerin



tanımlanmasını gerektirdiğini belirten Aklar, "Aslında burada ürünümüz bina, daire, villa, konut, ofis, alışveriş merkezinde ya da sokakta dükkân olabilir. Önemli olan ürünü diğerlerinden ayıran özelliklerdir" diye belirtti. Aklar, "Örneğin lokasyon her ürün için dikkat çekici bir fark yaratabiliyor. Manzara da ürünü artı bir değer katıyor" dedi.

Ofis binalarında şereflîyeyi etkileyen kriterler nelerdir?

■ Ofis binasının konumu, ana arterlere - toplu taşımaya olan yakınlığı, İstanbul içinde bir ofis ise köprülere ulaşım avanyajı önemli.

■ Binanın konumunu önemli kılan bir diğer faktör ise, çevresindeki yapılaşmanın niteliğidir. İlgili binanın bir ofis bölgesinde yer alıp almadığına bakılmı, ofis bölgesinde yer alıyor ise diğer ofis binalarına göre olan özellikleri irdelenmelidir.

■ Projede yer alan fonksiyonlar, ofis kullanıcılarının ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri mekânlar, otopark, sigara içilme bölgeleri gibi detaylara da dikkat edilmeli.

■ Binanın ve binada bulunan bağımsız bölüm ve katların piyasa fiyatını etkileyecek en önemli unsurlardan birisi de manzarasıdır. Bu manzara lokasyona göre Boğaz manzarası da olabilir, stad ya da şehir manzarası da.

■ Taşınmazın hangi katta olduğu ve katın neresinde olduğu kriteri, manzara faktörü ile ilişkili olarak piyasa fiyatını etkiler.

■ Taşınmazın içinde kaç kolon var ve bunların dağılımı, verimliliği de etkileme kriteridir.

■ Taşınmazın kat içindeki konumunun günışığıyla ilişkisi, ışık alıp almaması, günışığından faydalanabilmesi önemlidir.

■ Taşınmazın kat yüksekliğinin katlara göre değişip değişmediği ve diğer iş merkezlerine göre kıyaslanması önemli bir girdidir.

■ Taşınmazın kapladığı alan büyüdüğüçe satılmasının zorlaşması kriteri, brüt - net oranının minimuma yakın seviyelerde tutulması, metrekare kayıplarının minimize edildiği bir dizayna sahip olması da değerlemede önemli bir paya sahiptir.



Özge Aklar

Yayın Adı	Milliyet	Referans No	41460138
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/KxBK_b1l-x3XBz3-XFjXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa Liste		

Dönüşümü sevdik, 2+1'e alıştık



Duygu Erdoğan

Konut alacaklar, özellikle aileler aldıkları dairelere sadece yatırım gözüyle değil yaşamak için de bakmaya başladı. Bu nedenle 2+1 evlere talep arttı. İnşaat firmaları da bu yönde çalışmalarına hız vererek 1+1 ve 1+0'ların sayılarını azaltmaya başladı. Türkiye Sınai Kalkınma

Bankası Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya, "Büyük metrekarelerde fiyatlar artıyor, ancak fiyat çeşitliliğinde seçenek de çok. Artık Türk aileler 2+1'lere alıştı. Hatta bazı firmalar buna karşılık vermek adına 1+1 ve 1+0'lar gibi dairelerini birleştirme yoluna da gitti" dedi.

Dönüşüm, merkeze çekiyor

Maya, özellikle kentsel dönüşümle birlikte projelerin kent merkezinde artmaya başladığını belirterek, danışmak için gelen pek çok firmanın da yatırım düşündüğünü dile getirdi. Maya, "Kent merkezine dönüş oluyor, merkeze yakın yerde evi olan da projesi olan da merkezde konut istiyor. Çeperlerde ise B ve C grubu hâlâ alışa çok hevesli" diye konuştu.

Maya gözde lokasyonları şöyle anlattı: "Kentsel dönüşümden etkilenen merkezi lokasyonlar, özellikle Bağdat Caddesi, Göztepe, yeni yeni Beşiktaş, Bakırköy ama imar sorunu yüzünden beklemede. Çeperlerde ise üçüncü köprü, otoyol, havalimanı gibi projelerle önemli gelişme gösterdi. Sancaktepe buna önemli bir örnek. Zekeriyaköy, Beylikdüzü-Esenyurt arası değerlendiriliyor. Yatırımcılar, çıkış fiyatlarını, bireysel alıcı da yatırım için mi oturum için mi alacağını iyi düşünmesi lazım."



Makbule Yönel Maya

İnşaat firmaları yeni konutlarda 2+1 dairelere ağırlık vermeye başladı. Yatırım amacıyla alınan projelerde ise üçüncü köprü, havalimanı gibi projelere yakın bölgeler tercih ediliyor



'BU YIL 1 MİLYON KONUT SATIŞI OLMASINI BEKLİYORUZ'

Yerli ve yabancı kuruluşların verdiği lisansların çoğuna sahip olan TSKB Gayrimenkul Değerleme, genel olarak bankalar ve yatırımcılara hizmet veriyor. Bunun yanı sıra artan inşaat projelerine bağlı bireysel alıcı da kapılarını çalmaya başladı. Yılın ilk sekiz ayı konut satışlarının 2013 kadar hareketli olmadığını ancak, artan bir trendle yılı kapatacağını vurgulayan Maya şöyle devam etti:

"2013'te 1 milyon 157 bin konut satışı oldu, bu yıl bir

milyonla kapatacağını düşünüyoruz. Esas düşüş konut kredilerinde oldu. Faiz oranları 2013 Mayıs'tan itibaren artış trendine girince konutta düşüşü getirdi, Haziran ayına kadar piyasa temkinliydi, bir nebze hareket başladı. Türkiye ekonomisi yüzde 3.5 büyüdü 2013'te, inşaat yüzde 5.5 büyüdü. Bu yıl da yine ortalamanın üzerinde büyüyor. Yabancıya satışta da ivme arttı. 10 binden 15 bine geldi. Bir milyon konut içinde dar bir alan ama yüzde olarak yüzde 50 arttı."

Yayın Adı	Milliyet Ek	Referans No	43866212
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/YKnsuVCY9R3XBz3-XFjXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
İlk Sayfa Liste			



ANADOLU DA OFİSE GİRDİ!

Türkiye'nin bölgede sakin liman olması ve iş hacminin artması, ofis yatırımı için uygun hale gelmesini sağlıyor. Konut alanında yatırım yapan pek çok firma ofis üretimine de ağırlık veriyor. Diğer yandan sadece ofis üretimine odaklanan firma sayısı da artıyor. Ayrıca ofis kullanıcılarının artan ihtiyaç ve beklentilerine uygun olarak daha fonksiyonel, akıllı ve geniş ofis yatırımları da geliyor. Bu yatırımlar İstanbul dışında, Ankara, İzmir, Antalya ve Bursa'da da hız kazanıyor.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya, Türkiye'de İstanbul dışında ofis piyasasının geliştiği şehirleri değerlendirdi:

Ankara hızlı gelişti

"2010 ve 2011 yılları arasında Eskişehir Yolu üzerinde A sınıfı ofis talebinin artmaya başlaması sonucunda Kızılay, Gaziosmanpaşa ve çevresindeki ofisler cazibesini yitirdi. 2012 ve 2013 yılında ise birçok kamu binasının bu aksa yönelmesi ve metro inşaatının da yeniden başlaması nedeniyle ofis sektörü yatırımlarında artış oldu. Eskişehir Yolu üzerinde Sö-



Makbule Yönel Maya

ğütözü'nün ofis sektörü bakımından doygunluğa ulaşması sonucunda alternatif olarak Çukurambar Mahallesi, Mustafa Kemal Mahallesi ve Konya Yolu'na yatırımlar yapılmaya devam ediyor. Eskişehir Yolu, Konya Yolu ve yakın çevrelerinde ofis ünitelerinin metrekare satış bedelleri bin 600 dolar ile 3 bin 750 dolar arasında değişiyor. Kira bedelleri ise 10 dolar ile 25 dolar arasında değişim gösteriyor. Eskişehir Yolu ve Konya Yolu'nda ofisler son 1 yılda önemli oranda prim yaptı.

İZMİR'DE OFİS ATAĞI

Önümüzdeki yıl için Çankaya, Alsancak, Konak, Karşıyaka, Bayraklı ve Bornova ofis yoğunluğunu taşıyan bölgeler olurken, son yıllarda Bayraklı bölgesi içerisinde bulunan adliye binası çevresinde ve Alsancak Bölgesi'nde ofis kullanıcılarının yoğun olacağı yeni yatırımların da bu bölgelerde yoğunlaştığı görülüyor. Geçen yıllarda İzmir'de Çankaya, Alsancak, Konak, Karşıyaka, Bayraklı ve Bornova genelde ofislerin yoğun olduğu bölgelerdi.

Ancak ofis yatırımlarında son dönemde Bayraklı yeni kent merkezi ön plana çıktı. İzmir'de ofis kullanıcı bölgeler bazında, sektörlere ve kullanım türüne göre boyut ve fiyat farklılığı gösteriyor. Karşıyaka, Bornova-Bayraklı Bölgesi civarında muayenehane, hukuk bürosu, mühendislik bürosu, diş hekimi, mali müşavir ve muhasebe gibi bireysel kullanım amaçlı ofisler çoğunlukta bulunuyor. Çankaya, Konak ve Alsancak gibi baskın merkez özelliği taşıyan bölgelerde ise sektörel yapının karma olması ve bölgenin yüksek çekim gücü nedeniyle daha çeşitli ofis kullanıcılarının bulunduğu gözleniyor. Alsancak ve Bayraklı'da 7-18 dolar aralığında değişiklik gösteriyor. Fiyatlar ise 2 bin 500 dolar ile 4 bin 500 dolar arasında değişiyor.

Yayın Adı	Posta	Referans No	37444450
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/VhflW0rtWVXXBz3-XFiXDO2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa Liste		



**Yabancılar
konutta Akdeniz
ve Ege illerini
tercih ediyor.**

Yabancılar konutta 'Antalya' dedi

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası (TSKB) Gayrimenkul Değerleme AŞ Genel Müdürü Makbule Yönel Maya, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre; 2013 itibarıyla toplam 1 milyon 157 bin 190 adet konut satışının 12 bin 181 adedinin yabancılar tarafından yapıldığını söyledi. Maya, "Toplam konut satışı içinde yabancı satışlarının payı yaklaşık yüzde 1. Yabancıya satışta Antalya başı çekiyor, Antalya'yı İstanbul ve Aydın takip ediyor" dedi.

Yayın Adı	Sabah	Referans No	39033588
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/IPtTelHXnMhXBz3-XFjXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa Liste		

AVRUPA Parlamentosu eski Milletvekili Ozan Ceyhun: Türkiye'nin güçlü bir ülke olması, Avrupa'yı çok rahatsız ediyor. Üçüncü havalimanına karşı olanlar, Frankfurt Havalimanı için ne kadar ağaç kesildiğini araştırırsınlar.



TEMEL ATILMASI BİLE YETTİ...

3. havalimanı fiyatları uçurdu

Yayın Adı	Sabah	Referans No	39033588
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/IPtTelHXnMHXBz3-XFjXQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa Liste		

UÇAKTAN
ÖNCE
ARSALAR
UÇTU

KARABURUN'DA FİYAT 30 BİN \$'A ÇIKACAK

3. Havalimanı proje alanı dışında kalan, alana bitişik konumdaki Karaburun'da, arsa fiyatlarının daha önce de rutin bir artış gösterdiğini söyleyen emlakçı Dursun Malkoç, bölgedeki güncel arsa satış fiyatlarında metrekare fiyatlarının 1.000 liradan başladığını söyledi. Malkoç, "Havaalanı bitişinde arsaların metrekare fiyatı 20-30 bin dolardan başlayacak" dedi.



Keşke biz de arsa alsaydık!

Temeli atılan 3. Havalimanı'nın çevresindeki arazi fiyatları adeta uçuşa geçti. Fiyatlardaki bu artış birçok kişiye "Keşke biz de arazi alsaydık" dedirtti

ÜÇÜNCÜ

Havalimanı'nın temelinin atılmasıyla birlikte arsa fiyatları tavan yaptı. Arsaların metrekaresi 200'den 800 ila 10 bin TL arasına çıkınca birçok vatandaş kendi arasında "Keşke bizde önceden bölgeden bir arsa alsaydık" yorumu yapmaya başladı. Havalimanı güzergâhında yer alan Terkos, Çatalca ve Arnavutköy bölgesinde metrekaresi 40 liradan satılan tarla vasfındaki arsaların fiyatı bugün 150 ila 250 lira arasında değişiyor. İmarlı arsaların fiyatları ise daha yüksek. Bu tür arsaların metrekaresi daha önce 200 TL iken, şu anda bu rakam 800 TL'den 10 bine kadar değişiyor.



EN ÇOK ARTIŞ TAYAKADIN'DA

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Kurumsal Değerleme ve Özel Projeler Departmanı Müdürü Ozan Kolcuoğlu Tayakadın'ın, fiyat artışının en fazla görüldüğü bölgelerin başında geldiğini söyledi. Kolcuoğlu, "Bölgedeki tarlaların metrekaresi 400 liraya yükseldi" dedi.

Fiyatlar dörde katlandı

BÖLGEDE yıllardır emlakçılık yapan Kuzey Gayrimenkul'ün sahibi Dursun Malkoç, Terkos, Çatalca ve Arnavutköy civarında arazi fiyatlarının 4 katına çıktığını söyledi. Malkoç, "3'üncü Köprü projesinin açıklanmasının ardından fiyatlar zaten artmıştı. Şimdi de

3'üncü Havalimanı'nın bu bölgeye yapılacağı söylentisi bile yetti. Fiyatlar birden 4 katına çıktı" diye konuştu. Bölgedeki arazilerin yüzde 80'inin toplandığını söyleyen Malkoç, 3'üncü Havalimanı açıldığında en düşük metrekare fiyatının 5 bin dolara çıkacağını belirtti.

Yayın Adı	Sözcü	Referans No	39568481
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/Qm1q_aAcb_XBz3-XFiXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa Liste		

ÖNE ÇIKAN YENİ BÖLGELER

- 1 FIKİRTEPE**
Yeni ruhsat alan projelerin bulunması, Fikirtepe'ye olan inancı artırdı. Ruhsat alan projelerin satış performansları önümüzdeki dönemde ölçülmeye devam ediyor ve yeni projelere ışık tutuyor olacak. Bu nedenle önümüzdeki dönemde Fikirtepe'nin adı daha çok ön plana çıkacak.
- 2 RİVA**
Kuzey Marmara Otoyolu'nun geçeceği ana güzergah belirlenmiş olup, söz konusu güzergah dahilinde, Anadolu Yakası'nda yer alan ilk otopan çıkışı Beykoz'da, 2'nci otopan çıkışı ise Riva'da olacak. Riva'daki imar planı sorunlarının büyük ölçüde giderilmesi de bölgeye olan talebi hareketlendirdi, yeni arsa alımları gündeme gelmeye başladı.
- 3 KEMERBURGAZ-GÖKTÜRK**
3'üncü köprü, 3'üncü havalimanı ve yeni-yeni gibi büyük kamu projelerinin ardı ardına açıklanmasıyla popülaritesi artan yerlerden olan Kemerburgaz ve Göktürk'e hem markalı konut üreticilerinin hem de yatırımcıların ilgisinde bir artış gözleniyor.
- 4 ZEKERİYAKÖY-ÜSKÜMRÜKÖY**
Ulaşım yatırımlarının artmasıyla dikkat çeken bir diğer bölge de Zekeriyaköy-Üskümrüköy. Trafik yükünü azaltacak Çayırbaşı Tüneli'nin devreye girmesiyle, güvenlik ve lüksü bir arada isteyenlerin bölgeye olan ilgisi daha da artacak.
- 5 BAŞAKŞEHİR-İSPARTAKÜLE**
2005'ten itibaren TOKİ ve Emlak Konut GYO hasılat paylaşımı yolu ile gelişen bölge, Kuzey Marmara Otoyolu, Başakşehir Geçişli-İspartaküle bağlantısının da güzergahı olması sebebiyle oldukça hareketli. Bölgede arsa stokunun fazla olması, imar koşulları ve jeolojik yapının uygun olması dolayısıyla "modern konut" olarak tanımlanan, güvenli siteler şeklinde gelişim hızla devam ediyor.
- 6 SANCAKTEPE**
Bölgede sanayi çeşitliliğinin konut, ticaret alanlarına dönüşmeye başladığı görülüyor. Planlanan 4 bin yataklı şehir hastanesi projesinin yanında Üsküdar-Sancaktepe arası metro ile bağlanacak. 3'üncü köprü bağlantı yollarının da bölgeden geçecek olması, Sancaktepe'yi gözde bir yer haline getirdi.
- 7 KARAKÖY**
Galataport ihalesi olarak bilinen Salpaazarı Kruzaziyer Limanı projesi bölgeyi hareketlendirdi. Tarihi Yarımada'ya yakınlığı ve İstanbul ticaretinin kalbinin attığı yer olan Karaköy, son dönemde sanat merkezleri, kafeler ve otellerle dolmaya başladı. Bölgeye olan ilgi son 3 yılda emlak fiyatlarını yüzde 60 artırdı.
- 8 HALIÇ**
Son 1 yıldır yaşanan gelişmeler ışığında Halic, Avrupa Yakası'nın kültür-turizm-etkinlik ve eğitim merkezi kampüsü alanı olmaya aday. Ulaşım ağırları ve planlı bir şehircilik anlayışı ile dönüştürülen Halic bölgesinde, son yıllarda konut açısından da yeni projeler görmek mümkün hale geldi.
- 9 ZEYTİNBURNU**
Sahil yoluna yapılan lüks projeler bölgeye hızla değer kazandı. Zeytinburnu, Kazlıçeşme ve Veliefendi'deki deniz manzaralı projeler üst gelir grubundan talep görüyor. İnşaat halinde olan Yalı Ataköy ve geliştirilmesi planlanan Blumar Ataköy projesi Ataköy Marina'nın hemen yanında yer alıyor.
- 10 YENİSAHRA**
Bu bölgedeki eski yapıların malikleri müteahhitlerle anlaşmaya başladı. Bölgedeki firmaların projelerine bakıldığında, yeni inşa edilecek yapıların ağırlıklı olarak konut fonksiyonu barındıracağı, konut projelerinin ofis, mağaza ve sosyal tesisler ile de destekleneceği görülüyor.

İstanbul'un 10 yeni gözdesi

İstanbul emlak piyasasında, kentsel dönüşüm, 3'üncü havalimanı, 3'üncü köprü ve Kuzey Marmara Otoyolu projeleriyle yeni bölgeler ön plana çıkıyor

İsmail ŞAHİN
İstanbul, gayrimenkul sektörüne geçen yıla kıyasla daha temkinli bir giriş yaptı. 2014 yılı ilk üç ayı yerel seçim beklentisi ve yurtdışındaki siyasi ve ekonomik gelişmeler çerçevesinde beklenebilecek dönemde geçti.

Satışlar yavaşlamadı
Yerel seçimler sonrasında ise gerek konut kredileri piyasasında ve gerekse lansmanı yapılan konut projelerinde bir artış gözlemlendi. 2014'ün ilk çeyre-

ğinin konut satışları anlamında 2013'e kıyasla korkulduğu kadar yavaş geçmediğini belirten Türkiye Sınai Kalkınma Bankası (TSKB) Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya, "Bankalardan gelebilecek bir faiz indirimi konut piyasasının tekrar hareket-

lenmesini sağlayacak" dedi. İstanbul'da kent merkezinden daha çok alt merkezlerde yeni projelerin satışa çıktığını söyleyen Maya, "2014'ün ikinci çeyreğine ilişkin veriler gayrimenkul sektörünün bu yıl nasıl gelişeceğini hakkında bizlere ışık tutacak" dedi. Maya, Kuzey Marmara Otoyolu projesi, 3'üncü köprü ve 3'üncü havalimanı gibi projelerin İstanbul'da gelişim gösterecek bölgelerin seçiminde etkili olduğunu vurguladı ve İstanbul'da öne çıkan bölgeler hakkında bilgi verdi.

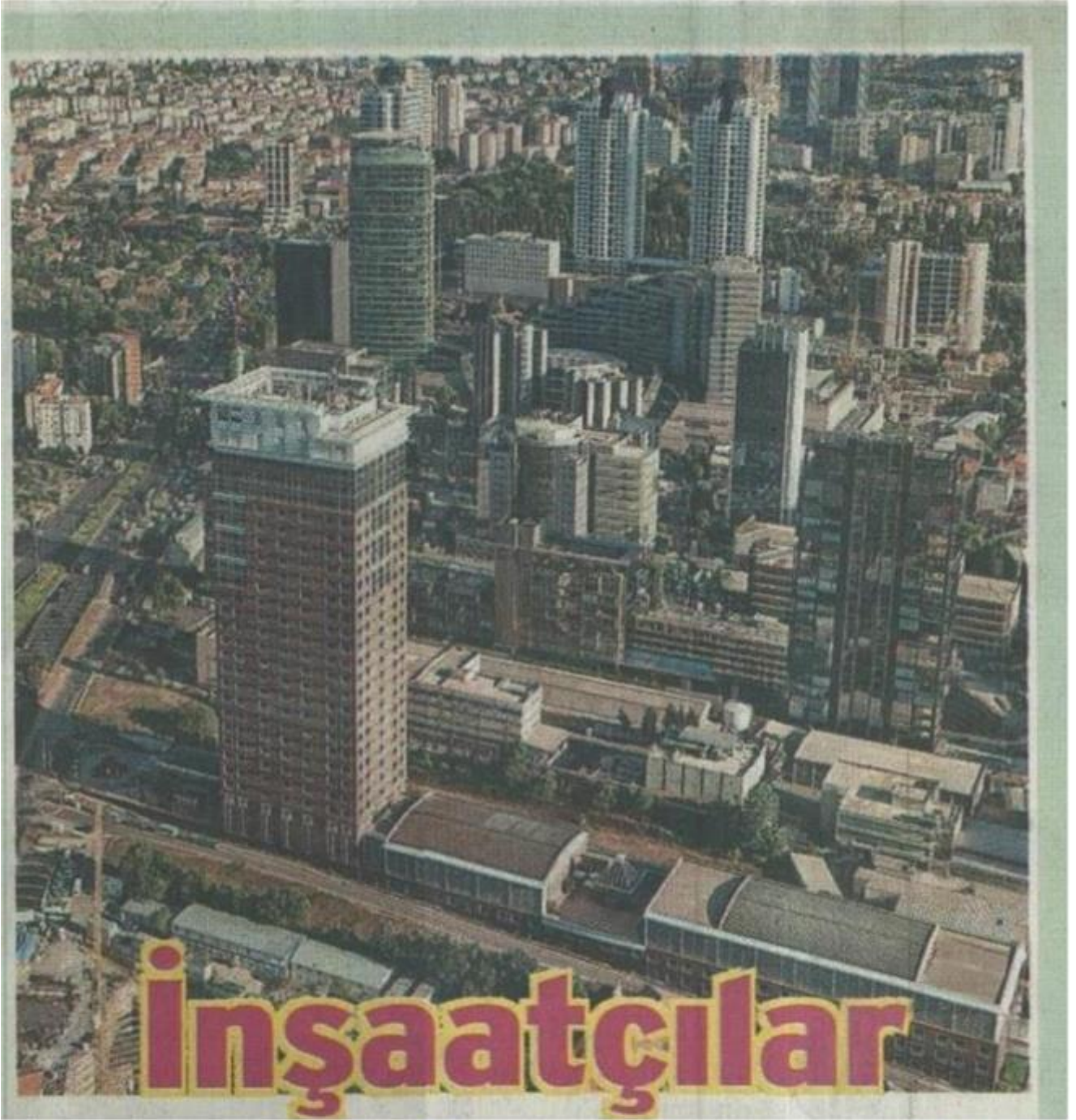
TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya

Yayın Adı	Sözcü	Referans No	39667428
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/cqITrY_E0nTXBz3-XFjXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa Liste		

2014'ün gözdesi 2+1 daire oldu

TSKB Gayrimenkul Değerleme Kıdemli Değerleme Uzmanı Esra Adıbelli Neşeli, özellikle 2009-2013 yılları arasında satışa çıkan projelerde yüzde 25-40 oranında küçük metrekareli dairelere yer verildiğini söyledi. 2014 yılı itibarıyla trendlerde en önemli değişimin özellikle kent merkezinin bir çeper uzağındaki ikincil merkezlerde 1+1'lerden 2+1'lere doğru bir yöneliş şeklinde ortaya çıktığını ifade eden Neşeli, bunun en önemli nedeninin de yatırımdan daha çok ilerde alınan evde oturma ihtiyacının doğabileceğini kaydetti. Neşeli, "1+0 ile 1+1 tipindeki daire stokunun oldukça artması 2014'te yapılan projelerde 2+1 daire tipini öne çıkardı" dedi.

Yayın Adı	Sözcü Ek	Referans No	43936569
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/Hu6MaLRbjYrXBz3-XFiXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa Liste		



İnşaatçılar gaza basacak

GAYRİMENKUL sektörünü yeni yasal düzenlemeler ve maliyet artışları nedeniyle zor bir yıl bekliyor. Kâr marjlarının daralması ve satışla-

rın yavaşlamasına rağmen müteahhitler hız kesmeyecek. 2015'ten umutlu olan 15 inşaat patronu yatırım planlarını açıkladı... S.8-9

Korku tüneline umuda yolculuk

Maliyetlerin yükselmesi, stokların artması ve piyasalardaki belirsizliğe rağmen 2014'te rekor seviyeleri yakalayan gayrimenkul sektörünü zorlu bir yıl bekliyor



Ne yaparsam satarım bitti, rekabet kızışır

KONUTTA 300 - 400 bin TL arasında da olmak üzere toplam 1 milyon üzerinde ara faaliyetlere olumsuz etkilerinin de berabere olduğu 2014 yılında sektörün ana gündem başlıklarından biri olan bu konu, habere uygun açan olmasından orta ya koydu. Tamamen konut projesi ve sadece yeni gelen oyuncular yatırım için basan sürdüğünü gösteriyor. Ancak, arsa fiyatlarının yükselişi, inşaat maliyetlerinin artması ve yüksek bina maliyetleri nedeniyle her geçen gün daha da sıkılaşmakta bekleniyor. Sektörün oyuncuları da bu durumu inşaatçıların, diğer projelere geçişleri de olsa fiyatların da artışa neden teşkil edeceğini için sorun yok ancak diğer sektörler için sorun yok ancak diğer sektörler için sorun yok.

TÜRK gayrimenkul sektörü geçen yılın geride bırakıyor. Yolculuk iddialarının yarattığı sükot 2014'te gelen inşaatçılar, kurdukları dalgalanmalar, maliyet artışları, faizlerin yükselmesi, satışların azalması, belirsizlikler ve iş kazalarıyla sıkıntılı günler geçirdi. Hükümet cephesinden, yatırımların inşaatı kaymasına yönelik eleştiriler, imar plan noluyla yaratılan rantın vergilendirileceği haberi, Yeni Tüketici Kanunu skandalının buzu biberi oldu.



2014 yılında gayrimenkul sektörü her şeye rağmen konut satışında rekor seviyelere yaklaştı. Eğer Aralık'ta 127 bin konut satışı yapılırsa, 2014 yılında rekor yılı 2013 geride kalacak. 2014'ün ilk yarı performansına bakarak bu yıl yüzde 20 seviyesinde küçülme bekleyen sektör temsilcileri ise bu durumdan oldukça memnun. Genel seçimler nedeniyle 2015'te de benzer bir tablo bekleniyor. Her şeye rağmen umudunu keemeyen sektör temsilcileri yeni yıla iyimser giriyor.



Dönüşüm itici güç olacak merkeze göç başlayacak

2015'te gayrimenkul sektörünün büyük oyuncusu yine konut olacak. Sektörün geçişiminde yavaş ama 2015'te de daha çok ortama girer ve diğer gruplara yönelik satışlar artacak. Yeni 2014'te olduğu gibi 2015'te de arsa ve talebin sağlığı bir noktada buluşman bekleniyor. 2015 projelerinin diğer yıllara göre farkı ise batırı ve bir kısmının diğer işlerde planlanıyor olması. Özellikle İstanbul'da arsa bulmakta zorlanan şirketler konutla diğer işlerde atacağı kalkacak. Eki tamamı alanlar, riskli arsa rantı belirsizlikler nedeniyle yapılar da yapılmaz hale getirebilir.



Rant vergisi, gelecek işi büyütmeyi zorlaştıracak

EKONOMİ yönetimi, gelecek yıldan itibaren, rant vergisi uygulanmasını bekletiliyor. İmar değişikliği talebiyle imar değişikliği, arsa hakları ve değerinde artış olan parselilerin arsa değeri ve satış fiyatları yüzde 40'ı, kamuya değer artış payı olarak alınacak. Bu bedelin teğatide; imar planı değişikliği sonucunda parselin ve yapılacak binaların yapılaşma potansiyelinde ve lokasyonlarında kıymet bakımından meydana gelecek artış olarak alınacak. Bu durum, son yıllarda büyük şehirlerde küçük kalem bacakları, yaratılan rantı zorlaştıracak.

Yabancıya satış artacak ama hacim düşük kalacak

YANANCI gayrimenkul satışları serbestleştirilen Mükellefler Yasası'nın ardından sektörün umutla beklediği yarımlar 2014 yılında da istenilen seviyelere ulaşamadı. Siyasetteki ve ekonomideki atılımın yabancıların Türkiye konut piyasasına haklarını etkiledi. Uluslararası yatırımcılara satış bu yıl yüzde 50 oranında artışa da 1 milyona aşan konut satışları içinde yabancıların payı yüzde 1 seviyelerinde kaldı. 2015 yılında da yabancı talebinin artması bekleniyor ama toplam işlem hacmi açısından payının yüzde 5'lik kalmasını bekleniyor.



Yasa zorlayacak maliyetler artar

İNŞAATÇILAR, gayrimenkul piyasasını düzenlemeye yönelik alınacak düzenlemelerden her değişikliklerin özellikle durumun ve kritik dönemlerde sektörün zor durumda kalabileceğine dikkat ediyor. Yeni Tüketici Kanunu'yla yapıldığı gibi 36 ay boyunca satışları cayma hakkı gayrimenkul sektörünü etkileyecektir. Sektör temsilcileri, "Devletin satışları düzenlemek amacıyla eden maddelerin açılması bu durum büyük bir finansal sorunu olarak karşımıza çıkabilir" değerlendirmelerini yapıyor. Ayrıca, satış vadii sözleşmelerinin noter katıyla yapılması ve tapu perhiz uygulamalarının getirilmesi ek maliyetler de fiyatları yavaşlayacak beklentisi.



Konut kredisi faizleri inmezse işler karışır

SON yıllarda, konut kredisi faizi oranının bulduğumuz seviye konut satışını kısar etkileyen en önemli göstergelerden biri. Bankaların faizleri yeniden yüksekliği sorun olan yüzde 1'in altına inmezse işler karışır. 2013'te yüzde 1,45 seviyesine ulaşan konut kredisi faizi son yıllarda 0,90'ya seviyelerine inmesi satışlara da olumsuz yansımaları. Gayrimenkul sektöründe genel beklenti, 2015'te olduğu

gibi dönemlerdeki dönemde kredi faizi oranının 0,87'lerin altına inmesi ve konut satışlarının da bu da artması. Ancak, bankaların, faizleri kısa vadede radikal bir düşüş beklemiyor. Hatta faizlerin bir nebze yükseleceğini düşünüyor. Çünkü konut sektörünün artması için faizlerin düşmesi gerekiyor. Eğer faizler yüzde 1'in altına inmezse sektörde işlerin karışacağı açık.

İçeride fırsatlar dışında tehdit var

Türkiye Mükellefler Birliği Başkanı Mihail Vengic:

MİVCÜT konut sektörünün, tüm dünyada ve Türkiye'de ekonomik etkileri, büyümesi, konut ve diğer sektörün yatırım olanaklarını ve tüketimlerini artırması açısından önemli bir rol oynuyor. Ancak, son yıllarda tehdit ettiği karışan bir süreçten geçiyor. Irak ve Suriye sınırlarındaki gerilimler, Amerikan Merkez Bankası FED'in para politikalarına ilişkin politika, Arsa

ya da diğer durumlarda Türk mükelleflerinin aşırı riskli yatırımını paralıca petrol fiyatlarında ki hızlı gerilemeye bağlı olarak, devam eden yatırım ve projelerde yapılabilecek olan gecikme dönemleri de tehditleri oluşturuyor. Hükümetin gündem maddesi budur. Konut - İmar ortaklığı ile ilgili edilmeye büyük ölçüde katkıya ve diğer projeleri de konutla doğrudan projeleri ise, inşaat sektörü üretiminin artmasını sağlayacak diğer fırsatlar olarak görülmüyor.

SEKTÖR TEMSİLCİLERİ NE DİYOR?

Cayma tazminatı yüzde 10'a çıkmalı

KONUTER Yatırım Kurulu Başkanı Ömer Faruk Çelik:

2015'te genel seçimlerin ardından ekonomiyi normal seviyeye döndürmek için devletin cayma tazminatını yüzde 10'a çıkarması gerekiyor. 2015'te genel seçimlerin ardından ekonomiyi normal seviyeye döndürmek için devletin cayma tazminatını yüzde 10'a çıkarması gerekiyor. 2015'te genel seçimlerin ardından ekonomiyi normal seviyeye döndürmek için devletin cayma tazminatını yüzde 10'a çıkarması gerekiyor.



Seçim belirleyici olacak, kâr azalacak

İNER Yatırım Kurulu Başkanı Nazmi Durbakay:

2015 yılı, gayrimenkul sektörü için çok önemli bir dönem olacaktır. Çünkü yılın tamamında ekonomideki düşüş beklenecek olması bir seçim var. Haziran başında yapılacak bir seçim sonucu Türkiye'nin geleceğini belirleyeceği gibi hem Türkiye ekonomisine hem de inşaat sektörünün geleceğine etkileyecek. Eylül ve yabancı alıcıların tavni bu



Türkiye'nin önde gelen markalı konut üreticileri 2015 yılında yatırım atağına kalkacak

MÜTEAHHİTLER GAZA BASACAK

Altı milyar lira yatırım yapacak
Sinpaş Holding Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Çelik:
 2014 yılında 10 kentsel projemizi vitrine koyduk. 2015 yılı için iyimsemiyoruz, bu nedenle yatırımlarımıza hız kazandırmaya devam edeceğiz. Sinpaş Yapı'nın gelecek yıl dört, Sinpaş GYO ise altı projeye başlayacak. 2015'te toplam 6 milyar lira yatırım yapacağız.

Vadistanbul'a üç bin konut
Artas Grup Yönetim Kurulu Başkanı Süleyman Çeltikçyan:
 HALKARDA dört yapıyacağımız Vadistanbul projesi için 2015'te toplam dört bin konut inşa edeceğiz. 2015 yılında İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. 2015 yılında İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz.

İstanbul ve İzmir'e toplam dört proje
Demir İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Hamit Demir:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje, İzmir'de iki proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Konutta hız kesmeyecek
Rönesans Holding Yönetim Kurulu Başkanı İpek İncal:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Her iki yakada konut yapacak
Ege Yapı Grup Yönetim Kurulu Başkanı İzzet Kabaday:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Yeşil binalar inşa edecek
Soyak Holding CEO'su Emre Cambel:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

İstanbul'da büyüyecek
MESA Yönetim Kurulu Başkanı Erhan Boysanoglu:
 TÜRKİYE'ye yatırım yapmaya devam ediyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Ataşehir'e bu kez ofis yapıyor
Agaoglu Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanı Ali Agaoglu:
 2015'te İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Göktürk'e odaklanacak
Ferko İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Gülce Meriçten:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Dönüşüme üç bölgeden giriyor
Ortodoks Grup İcra Kurulu Başkanı CEO'su Mehmet Gür:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Karma ve ofise odaklanacak
DAP Holding Yönetim Kurulu Başkanı Ziya Yılmaz:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Fikirtepe ve Gebze'de vitrine çıkıyor
Dumançaya İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Uğur Dumançaya:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Beylikdüzü'ne de bahçeli ev
Değer Yönetim Kurulu Başkanı Salih Kar:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Üç bin konut üretecek
DKY İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Ali Demirel:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Esenyurt'ta yatırıma devam
Özyurtlar Şirketler Grubu Başkanı Tamer Özyurt:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Ataşehir'e bu kez ofis yapıyor
Agaoglu Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanı Ali Agaoglu:
 2015'te İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Göktürk'e odaklanacak
Ferko İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Gülce Meriçten:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Dönüşüme üç bölgeden giriyor
Ortodoks Grup İcra Kurulu Başkanı CEO'su Mehmet Gür:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Karma ve ofise odaklanacak
DAP Holding Yönetim Kurulu Başkanı Ziya Yılmaz:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Esenyurt'ta yatırıma devam
Özyurtlar Şirketler Grubu Başkanı Tamer Özyurt:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Ataşehir'e bu kez ofis yapıyor
Agaoglu Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanı Ali Agaoglu:
 2015'te İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Göktürk'e odaklanacak
Ferko İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Gülce Meriçten:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Dönüşüme üç bölgeden giriyor
Ortodoks Grup İcra Kurulu Başkanı CEO'su Mehmet Gür:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Karma ve ofise odaklanacak
DAP Holding Yönetim Kurulu Başkanı Ziya Yılmaz:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Esenyurt'ta yatırıma devam
Özyurtlar Şirketler Grubu Başkanı Tamer Özyurt:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Ataşehir'e bu kez ofis yapıyor
Agaoglu Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanı Ali Agaoglu:
 2015'te İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Göktürk'e odaklanacak
Ferko İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Gülce Meriçten:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Dönüşüme üç bölgeden giriyor
Ortodoks Grup İcra Kurulu Başkanı CEO'su Mehmet Gür:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

Karma ve ofise odaklanacak
DAP Holding Yönetim Kurulu Başkanı Ziya Yılmaz:
 2015 yılında İstanbul'da dört proje başlatıyoruz. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edeceğiz. İzmir'de toplam iki bin konut inşa edeceğiz.

2015'in gözde adresleri

İstanbul emlak piyasasında, kentsel dönüşüm, Finans Merkezi, 3. Havalimanı, 3. Köprü, Kuzey Marmara Otoyolu projeleri bazı bölgeleri ön plana çıkartacak



1 10 BİN YENİ KONUT GELECEK
ESENYURT İçinde yapılan sıklıkla yeni inşaatlarla (Gökdüzü, İnce İnşaat) diğer bölgelere göre daha hızlı ilerleyen Esenyurt'ta toplam dört bin konut inşa edilecek. 2015 yılında toplam dört bin konut inşa edilecek.

2 SAĞLIKLA DEĞERLENECEK
SANCAĞIPE Son yıllarda markalı konut projeleriyle yeni bir kimliğe bürünen Sancaktepe, İstanbul'da Anadolu Yakası'na en hızlı gelişen lokasyonlardan aramızda yer alıyor. Bölge 3. Köprü bağlantısı, Kuzey Marmara Otoyolu ile değerlenmeye başlıyor. Bu bölgede toplam dört bin konut inşa edilecek.

3 YENİ PROJELERLE UÇACAK
KARTAL İstanbul'da geliştirilmeye başlanan son yıllarda en hızlı gelişen bölgelerden biri olan Kartal, Anadolu Yakası'na en hızlı gelişen lokasyonlardan aramızda yer alıyor. Bölge 3. Köprü bağlantısı, Kuzey Marmara Otoyolu ile değerlenmeye başlıyor. Bu bölgede toplam dört bin konut inşa edilecek.

4 FİNANS MERKEZİ İLE SAHLANACAK
ATAŞEHİR Son 10 yılda Agaoglu, Teknirik Yapı, Tahinçinçin, Dumançaya, Varyap, Art Yapı ve İmry İnşaat gibi markalı konut geliştiricilerin bulunduğu yatırım hub'leri, Ataşehir'in yerleşimini değiştiriyor. Ataşehir'in bu bölgede toplam dört bin konut inşa edilecek.

5 METROYLA BAHARI YAŞIYOR
BEYLİKDÜZÜ Bir zamanlar yerleşik alt yapıya ve merkezi iş alanlarına ihtiyaç duyan Beylikdüzü, metroyla birlikte yeni bir kimliğe bürünüyor. Beylikdüzü, İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edilecek.

6 EĞLENCE PARKI ÇEKİM MERKEZİ
HALKALI Avrupa Yakası'nda markalı konut projelerinin merkezi haline gelen Halkalı, Akatlar bölgesi Tema World, Marmaray, Kanal İstanbul ve 3. Havalimanı ile yeni bir dönüşüm başlatıyor. 2015'te toplam dört bin konut inşa edilecek.

7 İSTANBULUN YENİ MASLAK HATTI
BASIN EKSPRES Bir zamanlar sadece medyanın merkezi olan Basın Ekspres Yolu, konut, ofis, otel ve AVİM projeleriyle yeni bir kimliğe bürünüyor. Anadoluhisari, E-5 TEM ve Sahil Yolu bölümleri bölge, lokasyon avantajları da kültürel bir yerleşim alanı haline geliyor. İstanbul'da toplam dört bin konut inşa edilecek.

Yayın Adı	Star	Referans No	41629106
-----------	------	-------------	----------

Newslihter <http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/-6vDY63GxvfXBz3-XFjXDO2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1>

[İlk Sayfa](#) | [Liste](#)

'En iyi gayrimenkul değerleme şirketi' TSKB



TSKB Gayrimenkul Değerleme, Euromoney Dergisi tarafından düzenlenen Euromoney Gayrimenkul

Ödülleri 2014'te 'Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Değerleme Şirketi' seçildi. 2002 yılında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek amacıyla TSKB tarafından kurulan **TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**, değerlendirme, danışmanlık, proje geliştirme ve fizibilite çalışmaları, en iyi en yüksek kullanım etüdü, piyasa araştırmaları, sektörel etüdü, yatırım inceleme-kontrol, makine-ekipman ekspertizi gibi konularda uluslararası standartlara uygun, bağımsız ve tarafsız hizmet veriyor.

Yayın Adı	Vatan	Referans No	36487413
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/D_djLTWE9sXXBz3-XFIXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa Liste		

Yabancılar 'merkez'i dönüştürecek

TÜRKİYE'DE 6.5 milyon konutun yenilenmesini sağlayacak ve büyüklüğü 400 milyar dolara ulaşacak kentsel dönüşüme yerli firmaların dışında, yabancı yatırımcılar da ilgi göstermeye başladı. **TSKB Gayrimenkul** Değerleme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya, "Türkiye'de ofislerini açmış, Avrupalı yatırımcılar dönüşümle ilgileniyor. Daha çok Beşiktaş, Levent, Gayrettepe gibi bölgelere bakıyorlar. Körfez bölgesinden de dönüşüme talep var" dedi.

Maya, rantı yüksek bölgelerde de münferit olarak dönüşüm yapıldığını söyledi. Bu örneklerle Bağdat Caddesi, Şişli, Bakırköy gibi rayiç bedellerin yüksek olduğu bölgelerde rastlanıyor.



Makbule
Yönel
Maya

Yayın Adı	Vatan	Referans No	40200910
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/vmBdBhr8RKPXBz3-XFjXDO2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa Liste		



Konut sektörü son çeyrekte hareketlenir

TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya, 2014'ün ilk 6 ayında faiz oranlarının

yüksekliğinden konut satışlarında bir düşüş olduğunu belirterek, “Şu ana kadar Ramazan, yaz tatili ve Cumhurbaşkanlığı seçimi gibi etkenlerle konut kredilerindeki faiz indiriminin etkisini çok hissetmesek de yılın son çeyreği hem konut satışlarında hem de ipotekli satışlarda en hareketli dönem olacak” dedi.

Maya, 2014 yılı konut satışları ile konut kredisi kullanımının bir önceki yıla göre benzer değişkenlikler göstermediğini vurgulayarak, 2013'ün ilk 6 ayında 568 bin 985 konut satılırken, 2014'ün aynı döneminde 524 bin 776 adet konut satıldığını, bunun da yaklaşık yüzde 7.8 civarında bir düşüşe tekabül ettiğini anımsattı.

İpotekli satışların 2014 yılının ilk 6 ayındaki toplam satışlara oranının yüzde 32'ye gerilediğini ifade eden Maya, bu oranın geçen yılın aynı döneminde yüzde 43 olduğunu söyledi.

FİRMALARA DANIŞMANLIK HİZMETİ TSKB' DEN!



TSKB
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.
GENEL MÜDÜR
MAKBULE YÖNEL MAYA, MRICS

2013 yılında Gayrimenkul piyasalarının en çok konuştuğu konuların bir önceki yıl ile benzer seyir izlediğini söyleyebiliriz. Kentsel Dönüşüm , 2B ve Mütakabiliyet yasaları bu yıl içinde de gündemi oluşturan maddelerdi. Bunlara ek olarak yılbaşında yapılan Konutlarda yeni KDV düzenlemesi sektörde ciddi çalkantılara sebep olsa da gerek 2013 yılı öncesinde alınan ruhsatlı projelerin satışlarının bu yıl içinde devam etmesi, gerekse Kentsel Dönüşüme tanınan avantaj gibi hususlar KDV düzenlemesi ile ilgili yüksek nabız süreç içerisinde bir nebze de olsa yavaşlatmıştır.

Bu yıl içinde özellikle İstanbul genelindeki büyük ölçekli kamu yatırımları oldukça fazla konuşuldu. 3. Köprü, 3. Havaalanı, Marmaray ve Metro gibi dev ulaşım ve altyapı projeleri hem İstanbul kent makroformunu değiştirecek hem de kent genelinde yerleşim bölgelerini önümüzdeki dönemde yeniden şekillendirecektir.

2013 yılında konut piyasasında yaşanan hareketlilik bir önceki yıla nazaran bir parça ivme kaybetse de diğer pazarlar içinde yine de en iyi olarak değerlendirilebilir. Konut kredilerindeki seyir özellikle Mayıs ayı sonlarına kadar nihai tüketici anlamında cezbedici seviyelerde hareket edince bu durum da konut satışlarına olumlu yansdı. Haziran ayından itibaren konut kredisi faiz oranlarındaki artış konut satışlarında bir duraksamaya neden olsa da sektördeki büyük oyuncular bireysel yatırımcı için sunduğu alternatif finansman modelleri ile konut piyasasını bu süreçte canlı tutmaya çalıştılar.

2014 yılı için beklentimiz gayrimenkul sektörü açısından yine hareketli bir senenin geçecek olması yönündedir. Özellikle Kentsel Dönüşüm kapsamında ilan edilen Riskli alan sayısının artışı ve bu bölgelerde inşaat firmalarının çalışmalarını hızlandırmasının muhtemel olacağı kanısındayız. **TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** olarak da bu kapsamda müteahhit firmalara danışmanlık, fizibilite ve Pazar araştırması konularında hizmet veriyoruz.