



“Yatırımınız Değerimizdir”

Basın Yansımaları Raporu - 2015

Yayın Adı	Akşam	Referans No	51358891
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/kgghUsD5HADXBz3-XFjXDO2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa		

İstanbul'un taşı, toprağı altın: Yatırımcı arsa bulamıyor

İstanbul'daki arsa sorununa dikkat çeken inşaat sektörü, makul fiyatlı, problemsiz arsa bulamamaktan yakınıyor. Bu nedenle yatırımcının Tekirdağ, Kırklareli, İzmit, Balıkesir gibi yakın illere gittikleri belirtiliyor.

Trakya ilk sırada

TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya ise, Trakya'nın bireysel arsa yatırımcıları tarafından tercih edilen önemli bölgelerden olduğunu vurgulayarak, "Silivri, Çatalca, Çorlu, Ergene arasında tarla veya tarladan arsaya yeni dönüşmekte olan bölgelerin yatırım için tercih edildiğini görüyoruz" dedi.



İSTANBULDA yatırımcılar proje geliştirecek uygun arsa bulamamaktan şikayetçi. Sektör temsilcileri yatırımcıların arsa için Tekirdağ, Kırklareli, Kocaeli, Yalova, Çanakkale gibi şehirleri tercih ettiğini belirtiyor. İstanbul'un farklı noktalarında yapımına başlanan büyük projeler ve konut ihtiyacının sürekli artması şehirde boş arsa bırakmadı. Ağaoglu Şirketler Grubu Yönetim Kurulu Başkanı Ali Ağaoglu, konuya ilişkin değerlendirmesinde, "İstanbul'da

sorunsuz arsa kesinlikle yok" dedi. Küçük-büyük tüm arsa yatırımcılarının İstanbul'da arsa bulamadığını vurgulayan Ağaoglu, "İstanbul'da

3-4 kat değer kazandı

TÜRKİYE Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Başkanı Bekir Yener Yıldırım ise, projelerin bitmesiyle Yalova, Trakya gibi bölgelerin daha da önemli hale geleceğini söyledi. Yıldırım, "Buralardaki bazı bölgeler 3-4 kat değer kazanmış olsa da henüz İstanbul'un çok çok gerisinde" dedi.

problemsiz arsa olmadığı için de insanlar ellerindeki arsayı mümkün olduğu kadar değerlendirmeye çalışıyor" dedi.

RANT PEŞİNDELER

Ağaoglu, "Herkes kendi evini, arsasını maksimum ranta çevirme gayreti içinde ama deprem tehlikesi ve kentsel dönüşümün gerekliliği de belli bir şey. Diğer yandan konut satışları iyi gidiyor. Gayrimenkul ve yapı sektörü Türkiye'nin lokomotif sektörü olmayı sürdürecektir" değerlendirmesinde de bulundu.

Bu sorun 5 yıldır var

İSTANBUL İnşaatçılar Derneği (İNDER) Yönetim Kurulu Başkanı Nazmi Durbakayım da, İstanbul'da arsa sorununun son 5 yıldır olduğunu belirterek, "İstanbul'un taşı, toprağı altın" olan özdeyişimiz artık günümüzdeki arsa sorununu tam olarak ortaya koyuyor. Arsa yatırımcısı artık şehir dışına yöneliyor" ifadelerini kullandı.

Makale

İstanbul'da emsal artışları



Ece Çalışkan VURAL
TSKB Gayrimenkul Değerleme
Özel Projeler Departmanı
Kıdemli Değerleme Uzmanı



Bir parsel üzerine inşa edilebilecek alanı ifade eden "emsal" değeri, parselin piyasa satış değerini doğrudan etkileyen faktörlerdendir. Emsal değeri, parsel ve bölge bazında değişkenlik gösterebilir. Bir parselin emsal değeri, parsel üzerinde yapılabilecek toplam inşaat alanını ifade eder. Parselin yüzölçümü ile parselin dahil olduğu imar planında belirtilen emsal değeri çarpıldığında, parsel üzerinde inşa edilebilecek maksimum inşaat alanına ulaşılır. İstanbul özeline bakıldığında; emsal değerleri, havzaları korumak amacıyla İSKİ Havza Koruma Alanları ilan edilen bölgelerde düşüktür. Bu durumdan bölgesel olarak etkilenen ilçeler; Çatalca, Büyükçekmece, Küçükçekmece, Esenyurt, Başakşehir, Arnavutköy, Sultangazi, Beykoz, Ümraniye, Çekmeköy, Sancaktepe, Sultanbeyli, Pendik, Tuzla, Şile olarak sıralanabilir.

Ayrıca Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölge sınırları içerisinde, emsal değerleri ve yükseklikler düşük değerlerde tutulmuş şekilde yapılar bulunmaktadır. Bu kısımlarda, mevcut yapının yıkılması durumunda yerine yeni yapı yapılamamaktadır. Boğaziçi geri görünüm bölgelerinde ko-

numlu parseller ise yine düşük emsal değerlerine sahiptir. Son dönemlerde gündeme gelen "silüet" kavramı ile beraber, Boğaz'dan yüksek kesimlere çıkıldıkça, emsal ve yükseklik değerlerinde kademeli olarak artış sağlanmaya çalışılmaktadır. Düşük emsal değerleri, ilçelerde belirlenen bölge fonksiyonlarına ve planlamalarına da bağlıdır. Düşük yoğunlukta kalması hedeflenen bölgelerde emsal değerleri de düşük tutulmaktadır. Zemin durumu da emsal değeri etkileyen faktörlerden olup, zayıf zeminlerde emsal değerler düşük tutulmaktadır.

İstanbul'da yüksek emsallere sahip olan bölgelere bakıldığında; Şişli-Mecidiyeköy, Şişli ve Sarıyer'e bağlı Levent-Maslak-Ayazağa bölgeleri (Büyükdere aksı), Ataşehir-Batı Ataşehir gibi bölgeler ilk akla gelenlerdendir. Parsel değerini doğrudan etkileyen faktörlerden olması dolayısıyla, parsel sahibi açısından oldukça önemli bir kavram olarak karşımıza çıkan emsal değerde yapılacak değişiklikler, yapılaşma düzeni açısından da değerlendirilmelidir. Düşük emsal değerlerinin seyrettiği bir bölgede, bölge geneline oranla daha yüksek şekilde düzenlenecek emsal değer, o bölgedeki yapılaşma düzenini ilk bakışta fark edilecek kadar etkileyecektir.

Yapılaşma hakları, imar planla-

rında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma haklarıyla olduğu kadar, plan notları ile de belirlenmektedir. Emsal artışına yönelik düzenleme yapılan bir bölgede emsal değeri sayısal olarak değişirse de plan notu ile, imar planında belirtilen emsal değerinden hesaplanan inşaat alanından daha fazla inşaat alanı olabilmektedir. İmar plan notları ile sağlanan emsal artışları; bodrum katların emsale dahil edilmesi, imar hakkı transferi gibi şekillerde görülmektedir.

Mayıs 2012'de kabul edilen ve Kentsel Dönüşüm Yasası olarak bilinen 6306 Sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ile ülkemizde riskli yapı sınırlarındaki binaların yıkılarak veya güçlendirilerek, ömrünü sağlıklı olarak sürdürebilecek hale getirilmesi amaçlanmıştır. Riskli yapıların maliklerinin ve müteahhit firmaların kentsel dönüşümü teşvik edilebilmesi için, bu bölgelerde emsal artışı gibi bazı düzenlemelere gidilmektedir. Bazı ilçe belediyelerinde ise riskli alan ilan edilmesine rağmen, imar uygulamaları ile ilçe sınırları içerisindeki bazı bölgelerde "kademeli imar artışı" olarak ifade edilen bazı düzenlemelere gidilmektedir. Kademeli imar artışı ile, belirlenen bölgedeki parsellerin tevhit edilerek yüzölçümlerinin büyüme-

si durumunda, emsal değerleri artabilmektedir. Bu artışlarla, bölgelerde daha planlı ve site tarzında, içerisinde sosyal donatı ve rekreasyon alanlarının da bulunduğu projeler gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir. Bu uygulamanın yanı sıra, belirli bir fonksiyon üzerinden gelişmesi planlanan bölgelerdeki yeni projelerin, bu fonksiyonlara uygun şekilde inşa edilmesini sağlamak için de emsal artışı uygulamaları gerçekleştirilmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında emsal artışının yaşandığı önemli bölgelerden biri kuşkusuz Fikirtepe'dir. Kadıköy ilçe sınırları içerisinde kalan bölge, kentsel dönüşüm çalışmaları ile hareketlenen ilk bölgelerden olup, yaklaşık 134 hektarlık, oldukça geniş yüzölçüme sahip bu bölge de riskli alan ilan edilmiştir. Fikirtepe'de öncelikle imar planı ile düzenlemeye gidilmiş, daha sonra bölge riskli alan ilan edilerek, Afet Dönüşüm Yasası kapsamına alınmıştır. İlk etapta bölgede, yapı adası oluşturulması halinde emsal hakkı yüzde 100'lük bir artışa konu olmakla iken, bölgedeki emsal değeri, yaklaşık 4 olarak uygulanmaktadır.

Emsal artışları, özel uygulamaların yapıldığı bölgelerde de gözlenmektedir. Buna en iyi örnek, Ümraniye ilçe sınırları içerisinde kalan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'dir. Bölgede emsal değerleri 2,50 olup, uygulamada ortaya çıkan şartlar ile bu değer artmaktadır. Bölgede inşaat hakkının brüt parsel alanı üzerinden hesaplanması da emsal değeri yükseltmektedir. Emsal artışları konusunu irdelemek için İstanbul metropolünden başlanması uygun olur. Barındırdığı toplam nüfus ve finansal başkent kimliği gereği, bölgesel olarak, üst ölçek planlarda tanımlanan kimliğe uygun alt ölçek imar planı düzenlemeleri gerekmektedir. 2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde düzenlemelere konu olan Afet Dönüşüm Yasası gibi uygulamalarda amaç şehri yaşanabilir, sağlıklı bir kent ortamına kavuşturmadır. ■

Yayın Adı	Haber Türk	Referans No	48218173
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/RvK_M7LRO6bXBz3-XFjXDO2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		

[İlk Sayfa](#)

Gayrimenkul projeleri seçimi beklemedi

Bugün yapılacak Genel Seçimler öncesinde gayrimenkul piyasasında da hareketli günler yaşanıyor. **TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı Hüsniye Boztunç**, “Özellikle büyük şehirler ve merkezi lokasyonlardaki projeler seçim sonucunu beklemeden sürüyor. Bizim gözlemimize göre seçim öncesinde ticari

gayrimenkullerde bir durgunluk var. Ancak konut kısmı daha hareketli” diye konuştu.

SATIŞLAR DÜŞMEDİ

Nisan ve mayıs aylarındaki konut satışlarındaki artışın gayrimenkul piyasasındaki hareketliliğin göstergesi olduğunu ifade eden Boztunç, konut stokunun yoğun olduğu

bölgelerde satışların çok iyi olmadığını burada seçimin etkisinden ziyade projenin ve bölgenin etkisinin daha önemli rol oynadığını belirtti.

Boztunç, seçime göre oluşacak ekonomik ortamın gayrimenkul için gösterge olacağını, merkezi gayrimenkuller için yatırım riskinin daha az olduğunu söyledi.

Yayın Adı	Hürriyet	Referans No	44058181
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/kiYrYxim7OrXBz3-XFiXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa		



Konutta daralma kredide oldu

2014 yılında Türkiye genelinde yıllık toplam konut satışına baktığımızda yüzde 1 ile 2 arasında bir daralmanın gerçekleşeceğini belirten **TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı Fatih Tosun**, bu durumun 2014 yılının başlangıcındaki konjektürlere göre oldukça olumlu olduğunu söyledi. Tosun, 2014 yılına göre 2015 yılında konut satışlarının yüzde 5-10 ve konut kredisi kullanımının yüzde 10-15 aralığında artış beklediklerini dile getirdi. 2014 yılında konut satışında değil, konut kredi kullanımında daralma yaşandığına dikkat çeken Tosun, geçen yıl kredi kullanımının 2013'e kıyasla yüzde 28 daraldığını söyledi. Tosun, konut kredisi kullanımını tutarının, 2011 ve 2012 yıllarında sırasıyla 29.75 milyar TL ve 28.5 milyar TL seviyelerine düştüğünü, 2013 yılında ise 50.4 milyar TL olduğunu dile getirdi. Fatih Tosun, 2014 kredi kullanımının ise 36 milyar TL olacağını dile getirdi.

Yayın Adı	Hürriyet Ek2	Referans No	51932409
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/z489W2Llrr7XBz3-XFiXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa		

KENTSEL DÖNÜŞÜM ETKİSİ



TSKB Gayrimenkul Değerleme İzmir Şube kademli değerleme uzmanı Ecem Baştürk Gür, İzmir'de kentsel dönüşümle gelişim gösteren ve gayrimenkul piyasasının hareketlendiği bölgeleri değerlendirdi. Ecem Baştürk Gür, şu bilgileri verdi:



doku yenilenerek belirlenen alanlarda yüzde değil de dikeyde yapılaşma hakları verilerek artan yoğunluk düzenlenmeye çalışılıyor."

Arsa kısıtı

"Konut sektöründe her geçen gün artan proje sayısı ve artış gösteren satış değerleriyle yatırımcıların ilgisini çeken önemli kentlerden birisi de İzmir. Son beş yıl içerisindeki eğilime baktığımızda konut satışlarının yüzde 30 oranında arttığını görüyoruz. İzmir, nüfusun hızla arttığı illerimiz arasında ve bu artış daha çok nüfusun yoğun olduğu yerlerde görülmekte. Kentsel dönüşüm ve planlamanın da nüfus yoğunluk dağılımıyla doğru orantılı düzenlediğini görüyoruz. İzmir'in coğrafyası ve arsa kısıtlılığı sebebi ile yeni yerleşim alanları bulunmuyor. Bu sebeple var olan

İzmir'de konut piyasasında hareketliliğin yoğun yaşandığı bölgelerde iki önemli konunun öne çıktığını dile getiren Gür, "Bunlardan en önemli etkinin kentsel dönüşüm projeleri olduğu görülüyor. Kentsel dönüşüm projeleri bölgede yenilenmeye zemin hazırladığından ve kısıtlı arsa stoğu içinde yeni yerleşme alanları oluşturduğundan özellikle Karşıyaka ilçesinde kullanılan yöntemler arasında. Konut piyasasını etkileyen diğer bir etken ise Yeni Kent Merkezi'nin belirlenmesi ile beraberindeki plan kararlarıdır. Bölgede verilen plan kararları konut piyasasını doğrudan etkiliyor" diye konuştu.



1.616 KONUT DÖNÜŞTÜ

Gür, İzmir'in dönüşüm sürecinde etkisi olan kentsel dönüşüm çalışmalarının hızla sürdürüldüğünü ifade ederek, "Şu ana kadar dönüşüm kapsamında bin 616 binanın yıkıldığı açıklandı. İzmir'de yapılan araştırmalar göre kaçak yapı oranı yüzde 70. Riskli yapı tespitinde İstanbul'dan sonra ikinci sırada

yer alıyor. Bu yapılan araştırmalara göre 35 bin konut ihtiyacı olan İzmir'de, kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacı ise 10 bin. İzmir'de özellikle Yeşildere, Uzundere, Bayraklı, Bornova, Gazimemir, Örnekköy, Buca ve Balçova kentsel dönüşüm projelerinin en fazla uygulanacağı bölgeler olacak" diye konuştu.



NEREDE NE KADAR

Ortalama fiyatlar, Yeni Kent Merkezi'nde ortalama 3.000 USD/m², Narlidere'de 3.500-4.750 TL/m², Mavişehir'de 3.500-5.000 TL/m² aralığında değişiyor. Bornova'da ise nitelikli konut projelerinde satışlar 2.500 TL/m²-4.000 TL/m² aralığında. Buca'da 2.500-3.250 TL/m², Mavişehir'de 6.500 TL/m² civarında olduğu görülüyor. Karşıyaka'nın Zübeyde Hanım, Mustafa Kemal ve Cumhuriyet mahallelerinde fiyatların düştüğü 1.900-2.200 TL/m² aralığında gerçekleşiyor.

HAREKETLİLİK YAŞANIYOR

İzmir'in konut piyasasında Bornova ve Karşıyaka/Çiğli ilçelerinin öne çıktığını belirten Gür, "Bunun yanında halk arasında Manhattan Bölgesi olarak bilinen Yeni Kent Merkezi de içerisinde konut ihtiyacını da karşılayan karma projelerle dikkati çekiyor. Ayrıca konut piyasasının son dönemlerde Çeşme, Gazimemir, Narlidere, Menemen, Buca ve Güzelbahçe ilçelerinde hareketlendiği görülüyor" dedi.

ANADOLU YAKASININ KADERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİYLE DEĞİŞİYOR

KENTSEL DÖNÜŞÜM 'ANADOLU'YA YARADI

Istanbul Anadolu yakası Marmaray, Avrasya Tüneli, metro, 3. köprü bağlantı yolları gibi ulusal projeleri ile değerlendirilen, İstanbul Finans Merkezi ve kentsel dönüşüm projeleri ile yeni bir yüze kavuşuyor. Bağdat Caddesi, Fikirtepe ve Kartal'daki dönüşüm projeleri bölgedeki gayrimenkul değerlerini katlıyor.

KARTAL



Kartal, son yıllarda, yeni Adilet Sarayı, 2012 yılında faaliyete geçen Kadıköy Kartal metro hattı ve planlanan kentsel dönüşüm projeleri gibi yatırımlarla büyük bir gelişim gösterdi. Yapılan yatırımlar ilçenin çekiciliğini ve alışı profiline hızla değiştirip, bölgeye olan talebin de artmasını sağladı. Kartal genel projeleri bakımından D-100 Karayolu çevresinde yer alan parsellerin aşırılık olarak ofis, home ofis olarak tasarlanıyor, fakat restorasyon projelerinin de bulunduğu görülüyor. Özellikle Adilet Sarayı'nın faaliyete geçmesi ile birlikte bölgede ofis ve konut talebinin arttığı söylenebilir. Sahil periferisinde boş arazi stoğunun yetersizliği sebebi ile yeni konut projelerinin daha çok D-100 Karayolu üstüne yoğunlaşarak görülüyor. Bölgeye sabit yolda, D-100 ve minibüs yolu gibi ana yolların ulaşım avantajı bulunduğu gibi yakın zaman önce faaliyete geçen ve bölgenin en önemli altyapı projelerinden olan Kadıköy Kartal metro hattının da ulaşımına yeni bir alternatif sunması, bölgeyi merkeze daha yakın bir konuma getirmiş olup, projelerdeki birim satış fiyatlarını etkileyen ve bölgenin değerini arttıran en önemli faktörlerden biri oldu. Bölgedeki markalı konut projelerinde ortalamaya metrekare satış fiyatı 2 bin - 2 bin 500 dolarken, ofislerin metrekare fiyatı 3 bin 500 dolara kadar yükseliyor.

ATAŞEHİR



Bah Ataçehir, hali hazırda çalışma alanı olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi ile gelişimini sürdürüyor. Büyük bir kuzey, büyük kamu kurumlarına ait olan, mülki mülklerde de gayrimenkul geliştiricilerinin sahip oldukları arazilerin bulunduğu Finans Merkezi'nin tamamlanması tarihi Bakanlık tarafından 2017 yılı sonuna kadar belirlenmiş olsa da, bu tarihte 2017 yılı sonlarına yaklaşmış halinin ediliyor. Finans Merkezi tamamlanmış durumda, otopark alanları ve dahi toplam 3 milyon metrekare kapalı alan inşa edilmiş olacak ve bunun yaklaşık 1 milyon metrekarelik kısmının ofis fonksiyonu içinde ortaya çıkacağı planlanıyor. Mevcut Bah Ataçehir olarak anılan bölgede Serpantın Finans park, Nida Kule Ataçehir ve Metropol İstanbul projelerinin yapılarının sınırlığı biliniyor. Bölgede inşaat devam eden ve planlanan projeler gününün ilerleyen saatlerinde bölgenin yakın zamanında en büyük ihtiyacı olan güçlü toplu ulaşım projeleri olarak düşünüyor. Ulaşım projeleri alanında da bölgede üst ölüme planlanan, beşer metro olmak üzere toplu ulaşım projeleri de var.



TUZLA

Tuzla'ya sabit yolda, D-100 ve minibüs yolu gibi üç ana yoldan ulaşım avantajı bulunduğu gibi yakın zaman önce faaliyete geçen ve bölgenin en önemli altyapı projelerinden olan Kadıköy Kartal metro hattının da bölgeye ulaşımına ve bölgeye talep olumuna yolda değiştirildi. Kona vadede mevcut metro hattına Yakacak Fındık Kaynarca istasyonlarının eklenmesi planlanıyor. Ayrıca kısa zaman önce duyurulan, Fındık İstasyonunda 15 istasyon kapasiteli metro hattı yapımının gündemde. Bölgenin Sahiba Gökçen Havalimanı'na yakınlığı, son dönemdeki sanayi alanlarının desanlaşma edilip konut ve ofis yoğunluğuna sahip Kartal Bölgesi'ne yakınlığı, metro hattının yapılması, hali hazırda inşaatı devam eden Marmaray'a entegre edilmesi, Tuzla Marina Projesi, İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi gibi gelişmeler sebebi ile cazip hale geldi ve konut projeleri açısından hareket kazandı. Marmaray'a entegre edilecek olan Kartal Kurtköy Tuzla Gebze koridorunda önerilen raylı sistem projeleriyle, bölgenin ulaşım entegrasyonu oldukça güçlenecek. D-100 Karayolu ile TEM Otoyolu arasında kalan yakın çevredeki sanayi alanlarının da etkisiyle bölgede, mevcut halinden daha nitelikli konut projelerine duyulacaklı düptümlenmiş ihtiyaç karşılama için markalı konut projeleri yapılmaya başlanmış olup, bu sürecin devam etmekte olduğunu belirtiyor. Gebze Halkalı arasında konutunuzu yolculuk imkanı sağlanacak olan, Marmaray projesi kapsamında iyileştirme çalışmaları devam eden Haydarpaşa Gebze hali hazırda, Tuzla Belediyesi'ne oldukça yakın konumda inşa edilen D-100 Karayolu üstünde yer alan İş Bankası Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi gibi projeler bölgenin gelişim sürecini hızlandırıyor. Tuzla merkezinde konumlu konut fiyatlarının projenin konumuna, büyüklüğüne ve zamanına durumuna bağlı olarak değişiklik göstermekte birlikte genel olarak metrekare fiyatı 2 bin 500 - 3 bin 500 TL aralığında. Ayrıca bölgeye gelmiş ve değerlerini bir miktar düşürmüş 2-3 bin TL bandında serpiştirilmiş görülüyor. Tuzla Bölgesi'ne yakın konum ve etkilenen bölgede kalan Kurtköy, Sahiba Gökçen Havalimanı ve Teknopark gibi yatırımlar sebebiyle yakın ilde olarak gelişim gösteren ve yatırımcıların ilgisini çeken bölge Kurtköy de meydana gelen gelişim sonucunda etkilenen sanayi ve lojistik odaklı gelişimin bulunduğu Aydınlı Bölgesi'nde de bir dönüşüm başlandı.

SANCaktePE



Üsküdar - Sancaktepe metro hattı inşaatı ile Sancaktepe'de konut fiyatlarında yavaş yavaş artışlar yaşanıyor. Özellikle 500-2 bin TL olan metrekare konut satış fiyatları metro hattının inşaatı ve markalı konut geliştiricilerinin bölgeye gelmesi ile birlikte 3-4 bin TL aralığına geldi. Bölgedeki ilk fiyatları olan İstanbul ortalamasının altında kalıyor olman, alanında gelişen bölgeye yakın ve tam gelişimini istenilen şekilde tamamlanmamış olman gibi nedenler ile konut açısından ilk tercih edilen lokasyon olarak tanımlanmamıştır. Daha çok Çekmeköy ve Tepeüstü lokasyonları öncelik kazanırken artık o bölgelerin doymaya ulaşmış olman, fiyatların İstanbul ortalamasına yaklaşmış ve boy arası kullanımın hızlı olman nedeni ile bölgeye olan talep yeni Sancaktepe hattına yönlendi.

BEYKOZ-RİVA



3. köprü ve Arnavutköy-Gölkent-Cağaloğlu yollarının bileşimi kavrakta yer alan 3. Havalimanı projesi gibi küresel ölçekteki kamu yatırımlarının doğu batı yönünde lower çekilde gelişen kent, kusay yönüne de geliştirilme aşamaları. Bu noktada hem havalimanına, hem de 3. köprü ve Marmara Otoyolu'na yakın güzergahları; Avrupa yakasında, Göktürk ve Zekeriyaköy'ün ardından Çekirge ve Üsküdar'daki Anadolu yakasında ise Riva, Polonezköy, Alentepe ve Sancaktepe arasında Kurtköy civarında gelişim gösterecek bölgeler olarak gündeme geliyor. Kusay Marmara Otoyolu nun geçeceği ana güzergah belirlenmiş olup, söz konusu güzergah dahilinde, Anadolu yakasında yer alan ilk etoban çıkış Beykoz'da, 2. etoban çıkışı ise Riva'da olmak üzere tasarlanıyor biliniyor. Riva bölgesindeki imar planı sorunlarının büyük ölçüde giderilmesi de bölgeye olan talebi harekete getirdi, yeni arazi alanları gündeme gelmeye başladı. Beykoz ilçesinde ise eski sanayi yapıları, yerlerini nitelikli projelere bırakıyor. Simerbank Kundura Fabrikası, Şişecam Fabrikası ve Tekel Fabrikası'nın konutlu olduğu parselier üstünde, yakın gelecekte, ofis, konut ve ticaret alanlarından oluşan projelerin yürütülmesi bekleniyor. Beykoz'da bir diğer önemli proje Beykoz merkezinde yer alan Beykoz Kaymakamlığı ve Beykoz Belediyesi'nin de bulunduğu yapılan planlanan marina projesi. Anadolü projesi inşaatına ne zaman başlanacağı ve inşaatın ne zaman tamamlanacağı henüz belli değil. Beykoz'da yer alan ve üstünde işgüçleri tarafından inşa edilmiş yapılar bulunan emman vadisi yatırım aracı ile ilgili resmi süreç devam ediyor. Söz konusu arazilerin yapıya sahip olma üzerine tezis edilmesi amacıyla, yapılmaya açılma ihtimalinde bulunuyor. Mevcut durumda, bölgede çok sayıda villa ve konut yer almaktadır. Bölge, büyük ölçekli Maclak hattı ve çevresinde çalışan, orta ta üst gelir grubuna mensup kişiler tarafından tercih edilmiş metlidir. Bölgede yer alan 2-3 arazileri ve edki sanayi alanları, yeni projelerin arazi potansiyeli teşkil ediyor.

FİKİRTEPE



Kadıköy ilçesi sınırlarında yer alan Fikirtepe bölgesi, yakın geçmişte nüfuslulu konuların bulunduğu bir bölge olma özelliği taşıyor. Kentsel Dönüşüm bölgesi ilan edilmesi ile birlikte, bölgede alışı profiline hızla değişim olup, markalı projeler geliştirilmeye başlandı. 4 yıl aşkın süredir kentsel dönüşüm çalışmaları devam eden ve sorunlarını büyük oranda aşıladığı bölgede 50 bin konut yapımına bekleniyor. Bölgede D-100, metrobus ve Kadıköy - Kartal Metro hattı gibi üç ana yoldan ulaşım avantajı bulunduğu gibi, yapımı planlanan funiküler ve tramvay hatları ile birlikte ana akslara ulaşım yeni bir alternatif sunman, bölgeyi merkezi daha bir konuma getirecek olup, projelerdeki birim satış fiyatlarını etkileyen ve bölgenin değerini arttıran en önemli faktörlerden biri olacaktır. Fikirtepe'de kentsel dönüşüm kapsamında yapılan yeni konut projelerinde metrekare satış fiyatı 5 bin lira ile 7 bin lira aralığında değişiyor.



MARMARAY İstanbul Finans Merkezi ve metro gibi altyapı projeleri Anadolu yakasının gelişmesine olumlu katkı sağlıyor. Ulaşım projelerinin yanında özellikle Fikirtepe, Bağdat Caddesi ve Kartal'da gibi ilçelerin kaderi kentsel dönüşüm projeleri ile değişiyor. Marmaray projesi ile Sarıyer, Üsküdar, Yenikapı alanı önem kazanırken, 3. köprü yolu nedeniyle de Tağdelen bölgesi ve metro nedeniyle de Kartal Mahalle E5 aksonu değerine kazandıran belirten Eyalet Gayrimenkul Değerleme Araştırma ve Raporlama Müdürü Deniz Şahinkaya, "Özellikle Sancaktepe metro hattının geçeceği bölgede gayrimenkul fiyatları artmaya geçerken, Kusay Marmara Otoyolu'nun Çekirge'den geçmesi İstanbul'un merkezi ile alışı profiline hızla değişim sağlıyor. Eyalet Gayrimenkul Değerleme Uzmanı İzzet Kadıoğlu'nun da araştırmalarıyla Anadolu yakasında gelişen ilçeleri mercek altına aldık.

74 AVM'NİN YAPIMI DEVAM EDİYOR

MAPKTRİKS in verilerine göre Türkiye'de en fazla AVM, Avrupa Yakası'nda 66, Anadolu Yakası'nda 27 tane olmak üzere, toplam 93 AVM ile İstanbul, ikinci sırada 33 AVM ile Ankara bulunmaktadır. Otu İzzet 21. Antalya 14 ve Muğla 13 AVM ile takip ediyor. Verilere bakıldığında Arvin, Bilecik, Bitlis, Çankırı, Düzce, Erzurum, Karaman, Kastamonu, Mardin, Nevşehir, Niğde, Ordu, Osmaniye ve Tokat illerinde sadece birer tane AVM yer alıyor görülüyor. Burdur, Bursa, Sinop, Gümüşhane, Bayburt, Rize, Ardahan, Kars, Iğdır, Ağrı, Tunceli, Bingöl, Muş, Van, Şırnak, Adıyaman ve Kilis illerinde ise alışveriş merkez bulunmuyor. Türkiye'de son beş yıl içinde en fazla AVM açılan Marmara Bölgesi'nde gerçekleşti. Bölgede 99 olan AVM sayısı, 142'ye çıktı. 2010 yılında 33 olan AVM sayısı, 2015 yılında 58 olan Ege Bölgesi ise en fazla artış yaşayan ikinci şehir oldu. Otu, 2010 yılında 36 olan AVM sayısı 2015 yılında 86'ya yükselen İç Anadolu Bölgesi takip ediyor. Karadeniz Bölgesi'nde ise 13 olan AVM sayısı 26'ya. Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde 8'den 15'e ve Akdeniz Bölgesi'nde 22'den 31'e yükseldi. Doğu Anadolu Bölgesi yasınlarının en azı olduğu bölge oldu. 2010'da 6 olan AVM sayısı, 2015'te 9'a çıktı. **SON 5 YILDA AÇILANLAR** Son beş yılda en fazla alışveriş merkezinin açıldığı il 40 AVM ile İstanbul oldu. Otu, Ankara 13, Muğla 11, İzmir 8 ve Gaziantep 5 AVM ile takip etti. Türkiye genelinde inşaat halinde olan 74 AVM var. Bu alışveriş merkezlerinin toplam 22 tanesinin İstanbul'da, 7 sinin Ankara ve 3'ünün Bursa'da açılması öngörülüyor. İstanbul'da yeni açılacak olan AVM'ler için en çok Etiler ve Kağıthane bölgeleri tercih ediliyor. Ankara da Cankaya, İzzet, Beştaş, Bursa da Nilüfer ilçesi en çok yatırım yapıldığı ilçeler olarak görülüyor.

Yayın Adı	Milliyet	Referans No	45146517
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/gG_5qaBQzlxz3-XFiXDO2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa		



'Yabancıya satışlarda temkinliyiz'



Makbule Yönel Maya

TSKB Gayrimenkul Değerleme'nin verilerine göre, 2014 yılında Körfez ülkesi vatandaşları tarafından yapılan satın almalarda artış var. Almanya, Rusya ve İngiltere vatandaşları ise daha çok yazın konut alımını artırıyor. TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya, 2013-2014 arasındaki artışın yüzde 56 oranında oldukça yüksek olduğuna dikkat çekiyor. 2014 yılı toplam konut satışı içinde yabancıya satışın

yüzde 1-2 aralığında olduğunu kaydeden Maya, "Bu rakamlardan çıkarttığım sonuç, yabancıya yapılan satışlarda temkinli hareket edildiği, toplam havuzun içindeki oranının oldukça düşük seviyede kaldığı" dedi.

Yayın Adı	Milliyet	Referans No	51078942
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/ylyhtelvbhXBz3-XFiXDO2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa		

En iyi değerleme řirketi seęildi

TSKB Gayrimenkul Değerleme, Euromoney's Real Estate Awards 2015'te, Türkiye'de gayrimenkul sektörünün farklı alanlarında faaliyetlerini sürdüren şirketlerin katılımıyla, oylama ve anket ęalıřması sonucunda, 'Danışmanlık' kategorisinde "Türkiye'nin En İyi şirketi" dlne 2014 yılının ardından bir kez daha değer bulundu.

TSKB Gayrimenkul Değerleme, uluslararası standartlarda hizmet kalitesini garanti ederek, İngiliz Kraliyet Ailesi Tescil ve Lisans Kurumu (RICS) tarafından değerleme uzmanlarına uygulanan sınavlar ve sertifikalı uzmanların yönetiminin oluşturduğu şirketlerin incelemesi sonucunda Türkiye'de RICS sertifikasına sahip ilk üç şirketten biri konumunda bulunuyor.



Yayın Adı	Sabah	Referans No	50302381
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/7YRLfe8aubvXBz3-XFjXDO2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa		

4 HEDEF 1 MİLYON 200 BİN KONUT SATIŞI

Konutta süper çeyrek bitti



Konut sektörü 4. çeyreği de rekor düzeyde satış ve kredi hacmiyle geride bıraktı. İlk 7 ayda 731 bin 669 adet konut satıldı. Yılsonunda kredi hacminin 40 milyar lira olması bekleniyor. Konut satış hedefi ise 1 milyon 200 bin

Temmuz ayında konut sezonunun kapanması üzerine bayram tatilinin denk gelmesi, döviz kurlarındaki artış ve fiyatların yükselmesi nedeniyle aylık bazda gerileme yaşanmış olmasına karşın piyasalarda ciddi bir sıkıntı olmadığı görülüyor. Rekor yılı olarak kabul edilen 2013'te 1 milyon 157 bin 190 konut satılmıştı.

2014'te bir önceki yıla göre yüksek faizlerle başlamasına rağmen yılın ikinci yarısındaki toparlanma ile birlikte yaklaşık 1 milyon 165 bin 381 adetlik konut satışına ulaşıldı. Bu yılın ilk 7 ayında ise rakam 731 bin 669'a çıktı. Yılsonunda satışların 1 milyon 200 bini geçmesi bekleniyor. **TSKB Gayrimenkul** Değerleme Genel Müdür Yardımcısı Fatih Tosun, "Çalkantılı bir siyasi ortam ve seçim atmosferi ile dolu 2014 yılı geçirdik. 2015'te de aynı durum söz konusu.

2014'ün 3. çeyreğinden 2015 yılı Haziran ayı seçimlerine kadar faizlerdeki geri çekilmeye kredi kullanımında ve konut satışlarında olumlu bir 4 çeyrek yaşandı" dedi.

YÜZDE 15-20 ARTIŞ

Geçen dört çeyreğin, 2012'nin 4. çeyreğinden 2013'ün 3. çeyreğine kadar olan 4 çeyreklik periyoda benzer ilerlediğini kaydeden Tosun, "İlk 4 çeyrekte 50.8 milyar TL konut kredisi kullandırımı gerçekleşmişti, yeni bitirdiğimiz ikinci 4 çeyrekte ise 46.7 milyar TL olarak gerçekleşti. Geline noktada 2013 sonu itibarıyla 50.4 milyar TL konut kredisi kullandırımı ile Türk ekonomistarihinin en yüksek hacmini yakaladığımız gördük" dedi. 2013'ün rekorlar yılı olduğunu kaydeden Tosun, "2014'te konut kredisi kullandırımı hacmi 36.5 milyar TL oldu. 2015'te ise 40-45 milyar aralığında olacak. Bu durum bir önceki seneye göre yüzde 15-20 aralığında bir artışı işaret ediyor" şeklinde konuştu.



Fatih Tosun

**Ortalama
100 bin
lirayı
geçecek**

KONUT kredisi ortalama 2012'de 76 bin 362 TL iken 84 bin TL'ye sıçradığının altını çizen Tosun, şöyle devam etti: "2014'te de kullanılan kredi ortalaması artış trendini devam ettirerek 95 bin 255 TL'ye ulaştı. 2013'e göre yüzde 12'nin üzerinde bir artış konut satış fiyatlarındaki yükselmenin kredi kullanımına da büyük bir etki yaptığını görüyoruz. Son 8 senede 60 bin TL'lerden buraya ulaşan kredi ortalaması 2015'te 100 bin TL'yi geçecek."

Yılsonunda satışlar artacak

2013'te konut satışlarının 1 milyon 157 bin 190 olarak gerçekleştiğini söyleyen Tosun, "2014'te siyasi riskler ve bir önceki yıla göre yüksek faizler ile başlamamıza rağmen yılın 2. yarısındaki toparlanma ile birlikte yaklaşık 1 milyon 165 bin 381 adetlik bir konut satışına

ulaşıldı. 2015'in ilk 7 ayında ulaşılan 731 bin 669 rakamı 1 milyon 200 bin rakamına ulaşmanın hiç de sürpriz olmayacağı, siyasi risklerin giderildiği bir sonbahara girdiğimizde olumlu senaryonun gerçekleşeceğini düşünüyoruz" diye konuştu.

Yayın Adı	Sözcü	Referans No	48076480
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/90b-rPGpRP_XBz3-XFiXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa		

Anadolu, konutta gaza bastı primde Avrupa'yı yakaladı

Ulaşım projeleri, kentsel dönüşüm ve Finans Merkezi İstanbul emlak piyasasında dengeleri değiştirdi.

Anadolu Yakası'nda gayrimenkul değerleri yüzde 30 ile 100 arasında değişti

KARTAL

Kentsel dönüşümle çehresi değişiyor

2012'de faaliyete geçen ve Anadolu Yakası'nın ilk metrosu özelliğini taşıyan Kadıköy-Kartal Metro hattı ve D-100 aksı boyunca Kartal kentsel dönüşüm projesi, Adalet Sarayı ve sahilde gerçekleştirilen projelerle birlikte ulaşım çeşitliliğinin fazla olması nedeniyle son 5 yılda oldukça yükselen bir ivme gösterdi. Bölgede rezidans ve ofis projelerinde göze çarpan bir artış yaşandı. Bölgedeki prestijli konut projeleri lokasyona göre metrekare fiyatları 4 bin - 5 bin dolar seviyesinde.

SANCAKTEPE

Konut fiyatları iki kat arttı

Üsküdar-Sancaktepe Metro hattı çalışmasıyla markalı konut geliştiricilerinin tercih ettiği bir bölge haline gelen Sancaktepe'de konutlarda yüzde 100'e yakın bir artış gözleniyor. Metrekare fiyatları bin 500 - 2 bin lira dolaylarında olan daireler şimdi 3 bin - 4 bin lira aralığında seyre ediyor. Metro hattı ile bölgeye ulaşımın destekleniyor olması ve sağlık yatırımlarının çeşitlenmesi nedeniyle konut fiyatlarındaki artışın yukarı yönlü seyrininin devam etmesi bekleniyor.

TUZLA

Raylı sistemle parladı teknoloji üssü oldu

Marmaraya entegre edilecek olan Kartal-Kurtköy-Tuzla-Gebze koridorunda önerilen raylı sistem projesiyle Tuzla bölgesi, kara ve deniz ulaşım alternatifleriyle dikkat çeken bölgelerden biri. Bölgeye hem sahil kesiminden hem iç kesimden erişimi güçlendirecek ve hızlandırarak ulaşım projeleri sayesinde bölgesel çapı teknoloji projelerinin de yer aldığı gelişen bir bölge statüsüne kavuştu.

Tuzla'da metrekare fiyatlarının 3 bin - 4 bin liraya kadar çıktığı görülüyor.

ÜSKÜDAR

Eski yapılar bile yüzde 70 değerlendi

Lokasyonun gayrimenkul piyasasında ne kadar önemli olduğunun en çarpıcı örneği Üsküdar oldu. Anadolu ile Avrupa Yakası'nı birbirine bağlayan ve yaklaşık 1,5 sene önce faaliyete geçen Marmaraya ile Üsküdar Çekmeköy Metro Projesiyle özellikle Üsküdar'da yüzde 70'e yakın bir fiyat artışı yaşandı. Bölgede çoğunlukla eski yapı bulunmasına ve arsa stokunun az olmasına karşın, mevcut stok üzerinde bu denli fiyat artışı ulaşım fonksiyonunun zenginliğinden kaynaklanıyor.

GÖZTEPE

Ulaşım merkezi oldu yüzde 30 kazandı

Metro hattı, Anadolu Yakası'nda şehrin merkezi ve birçok ulaşım sistemine bağlantısı yapılacak şekilde Marmaraya ve diğer ana metro hatlarıyla entegre olacak şekilde tasarlanıyor. Metro hatlarının yanı sıra Avrasya Tüneli ile merkezi bir transfer noktası haline gelecek olan Göztepe bölgesinde değerlerin daha da artması bekleniyor. Göztepe bölgesinde şimdiden yüzde 30'a varan bir artış söz konusu olurken, ulaşım altyapısının tamamlanmasıyla değer artışı sürecek.

ATAŞEHİR

Finans Merkezi ile uçuşa geçti

Ataşehir, TEM ve D-100'e yakınlığı bakımından merkezi bir lokasyonda olması nedeniyle markalı konut projelerinin tercih ettiği bir ilçe. Ataşehir bölgesinde finans merkezi ile metro bağlantısının tamamlanmasının ardından, bölgenin değerinin daha da artacağı öngörülmüyor. Özellikle ofis piyasası anlamında alt bölgelerin oluşturulmasının, bu süreçte gündeme gelebileceği düşünülüyor. Bölgede yeni projelerde ortalama konut birim fiyatları 6 bin - 7 bin lira mertebelerinde.

RİVA

Arsa fiyatları yüzde 35 arttı

Beykoz'un özellikle Riva bölgesinin gelişiminin, 3. köprü ve 3. havalimanı projesiyle kuzeye doğru kayacağı öngörülmüyor. Bölgede gerçekleştirilen ve yapılmaya planlanan projeler de bunu gösteriyor. Bölgenin yaklaşık iki-üç senelik dönemde oldukça büyük bir ivme kat ettiği ve arsa değerlerinde yüzde 35'lik bir artış yaşandığı görülüyor. Bölgede yer alan markalı projelerde birim fiyatları, 2 bin - 3 bin 500 dolara kadar ulaşılıyor. Konut yatırımlarının artması bekleniyor.

İlk fon için izni aldı iki koldan büyüyecek

Gayrimenkul sektörünün önde gelen isimlerinden Ömer Faruk Çelik önderliğinde kurulan EYG, Türkiye'de ilk gayrimenkul yatırım fonu kuruluşu izni alan şirket oldu.

Kurucuların fon ile nitelikli yabancı gayrimenkul yatırımcısını Türkiye'deki markalı konut projelerindeki ev, ofis, iş yerleriyle buluşturmak istediklerini belirten Çelik şunları söyledi: "Yabancı yatırımcıyı fona ortak edip, bu fonla markalı konut projelerinden bir kısmını stok yapmak, bir kısmını kira getirisine bağlamak istiyoruz. Satın almak istediğimiz ev ve ofisleri yurtiçinde ve dışarıda satışı organize etmek istiyoruz."

EYG'nin Başakşehir'de geliştirdiği Evvel İstanbul projesinin satışlarının büyük bir bölümünün tamamlandığını belirten Çelik, Eylül ayında bölgede konut ve caddede mağazalarından oluşan "Adım İstanbul" adında yeni bir projeye başlayacaklarını söyledi. Evdeki fırsat.com çatısı altında 15 projede 1230 daireye ulaştıklarını belirten Çelik, "Son olarak Fer Yayı tarafından geliştirilen Yenibosna Istewest'te 110 milyon lira ve Dap Yapı'nın Kağıthane'deki ofis projesi Dap Vadisi projesinde ise 200 milyon lirahik portföy için el sıkıştık" dedi.



Ömer Faruk Çelik

İstanbul Gala satışta

İSTANBUL Topkapı'da, eski Şişecam fabrikasının bulunduğu 80 dönümlük arsa üzerinde inşa edilecek toplam 3 bin konutluk 4

İş GYO ve Nef ortaklığı tarafından hayata geçirilecek İstanbul Gala adlı proje 7 bin civar taleple aldığı 618 konut sahiplerini buldu. Toplam 788 yer aldığı projede fiyatları 340 bin liradan başlayıp, yüzde 1 peşinat ve 2 bin 104 liradan başlayan aylık ödemeler içeren banka kredili ve faizsiz 30 ay vadeli ödeme seçenekleri bulunuyor. Proje, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere 48 metrekareden 308 metrekareye kadar

faizli büyüklüklerde dairelerin içinde barındırıyor. Kentsel dönüşüm projesi olduğu için yüzde 1 KDV avantajına sahip İstanbul Gala Aralık 2017'de tamamlanacak.



FOLDHOME KONSEPTİ

İstanbul Gala, Nef tarafından uygulanan Foldhome konseptine de ev sahipliği yapıyor. Foldhome sisteminde, daire sakinleri müzik odası, fitness salonu, oyun odası, sinema odası gibi kişiyi özel 24 farklı kullanım alanını sabit aidat ödemeden yalnızca kullanılan zaman kadar bir ücret ödeyerek kullanabiliyorlar.

Yayın Adı	Sözcü	Referans No	48702410
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/H2kiY7NtiCDXBz3-XFiXDO2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa		

KARTAL DÖNÜŞÜMLE YÜKSEKTEN UÇUYOR

Kentsel dönüşümün en hızlı ilerlediği bölgelerden biri olan Kartal'da konut fiyatları ikiye katlandı. Yeni imar planlarının yürürlüğe girmesinin ardından ilçe bambaşka bir görünüme kavuşacak...

Platform tanıtacak

İSTANBUL'un yatırım değeri en yüksek ilçelerinden biri olan Kartal'da projesi olan 5 gayrimenkul firmasının oluşturduğu Kartal Bölge Platformu çalışmalarına başladı. Kartal Belediye Başkanı Altınok Öz'ün destek verdiği platformda, İş GYO, DAP Yapı, DKY İnşaat, EgeYapı Group ve Metsan yer alıyor. Platform, gerçekleştireceği etkinliklerle ve iletişim çalışmalarıyla Kartal'ı tanıtacak. İlçenin tanıtımı, dünyanın en önemli gayrimenkul etkinliklerinden Dubai Cityscape Fuarı'nda da yapılacak. Platform üyeleri, Kartal'ın bu yıl, küresel emlak sektörünün buluşma noktası olarak görülen fuara damga vuracağını düşünüyor.

Yeni plan bekleniyor

KARTAL Merkezi Nazım İmar Planı ile bölgede yeni bir merkez alanı oluşturulması hedefleniyor. Dünyaca ünlü mimar Zaha Hadid'in bölge için yaptığı çalışmalar dikkate alınarak fabrika alanlarının yerini konut ve ofislere bıraktığı, kıyadan uzaklaştıkça bina yüksekliklerinin arttığı bir planın yürürlüğe girmesi bekleniyor. Çavuşoğlu, Kartal Yeni, Topselvi, Esentepe, Orta, Cumhuriyet ve Kordon Boyu Mahalleleri'ni kapsayan plan, Türkiye'nin önde gelen şirketlerini de yakından ilgilendiriyor. Uzun yıllardır, ellerindeki fabrika arazilerini değerlendirmek için bekleyenler arasında Ecacıbaşı, Doğu, Anadolu, Kibar, Esas, Mutlu, Metal, Siemens ve Exsa Export grupları yer alıyor.

Yayın Adı	Sözcü	Referans No	51698705
Newslighter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/OghFVH74LiLXBz3-XFiXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		

[İlk Sayfa](#)

Yüzde 30 prim yaptı

Kentsel dönüşüm ve yeni imar planlarıyla gayrimenkul piyasasının yükseleni İzmir, artan proje sayısı ve satış değerleriyle yatırımcılara fırsatlar sunuyor...

GAYRİMENKUL piyasasının en hareketli olduğu şehirlerden biri olan İzmir kentsel dönüşüm ve yeni imar planlarıyla yeni bir görünüme kavuşuyor. Konut piyasasında Bornova ve Karşıyaka Çiğli ilçeleri öne çıkıyor. Bunun yanında halk arasında Manhattan Bölgesi olarak bilinen Yeni Kent Merkezi de içerisinde konut ihtiyacını da karşılayan karma projelerle dikkati çekiyor. Son dönemlerde Çeşme, Gazimir, Narlıdere, Menemen, Buca ve Güzelbahçe ilçelerinin de hareketlendiğini belirten TSKB Gayrimenkul Değerleme Kıdemli Uzmanı Ecem Baştürk Gür, arsa stokunun sınırlı olduğu kentte prim oranları yüzde 30'u bulan bölgeleri sıraladı:

MAVIŞEHİR: 2014 yılında ortalama

metrekare konut fiyatı 3 bin 500 liraydı, bu yıl yüzde 4 bin 500 liraya yükseldi. İzmir genelinde prestijli konut ihtiyacını karşılayan bir bölge olması, kentin gelişme aksında konumlu olması, bölgede yeni alanların imara açılması, sosyal donatılar anlamında büyük firmaların kaliteli AVM'ler kurması, özel eğitim ve sağlık tesislerinin bölgede yer seçmesi sebebiyle konut kullanımı açısından tercih edebilirliği arttı.

BAYRAKLİ: 2014 yılında ortalama metrekare konut fiyatı 5 bin 750 liraydı, 2015'te 7 bin 500 liraya yükseldi. Onaylanan yeni imar planıyla, bölgenin yeni kent merkezi olması, bölgeye yapılan yatırımlar, bölgede prestijli firmaların tamamlanan ve devam et-

mekte olan projeleri fiyatların artmasında önemli etken oldu.

BORNOVA: 2014 yılında ortalama metrekare konut fiyatı 2 bin 500 liraydı, 2015'te 4 bin liraya yükseldi. Konut projeleri bakımından en çok tercih edilen ilçeler arasında, öğrencilerin yoğun tercihi ve projelerin yoğunluğunun yüksek olması bölgedeki fiyatların artmasına sebep oldu.

BUCA: 2014 yılında ortalama metrekare konut fiyatı 2 bin 500 liraydı, 2015'te 3 bin 250 liraya yükseldi. Caziye merkezi oldu. Özellikle öğrenciler tarafından çok tercih edilen bir bölge olması nedeniyle projelerin artması bölgedeki mevcut dokuya ait birim fiyatlarının yükselmesini sağladı.

Yayın Adı	Vatan	Referans No	44032467
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/ui8i3GrsnfzXBz3-XFiXDQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa		

Konut satışı değil krediler daraldı

Konut satışları 1 milyon adet seviyesini yakalarken konut kredisi kullanımı yüzde 28 azaldı. 2014'te 36 milyar TL kredi kullanıldı



TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı Fatih Tosun, geçtiğimiz yıl yaşanan daralmanın konut satışında değil konut kredilerinde gerçekleşeceğini söyledi. 2010 yılından itibaren kredi için makul faiz oranlarının oluşması ile birlikte konut kredisi kullanımının çok geliştiğini ifade eden Fatih Tosun, "Gelinen noktada 2013 yılı sonu itibari ile 50.4 milyar TL konut kredisi kullandırımla tarihin en yüksek hacmini yakaladığımızı gördük. 2014 yılını ise tahmini 36 milyar TL ile kapatacağımızı düşünüyoruz. Bu durum konut kredisi kullanımında hacimsel olarak yaklaşık yüzde 28 daralmaya işaret ediyor. 2015 yılında 40-45 milyar lira hacim yakalayabileceğimizi düşünüyoruz" dedi.

Ortalama 100 bin TL

2013 yılında 595 bin 772 kişinin konut kredisi kullandığını belirten Tosun, 2014 sonu için bu rakamın 390 bine gerileyeceğini söyledi. Konut kredisi kullanan kişi sayısının yüzde 35 oranında az-

lacağını dile getiren Tosun, 2015 yılında 420 bin kişinin kredi kullanacağını öngördüklerini kaydetti. Geçtiğimiz yıl için konut kredisi ortalamasının 92 bin 600 TL'ye ulaşacağını bildiren Tosun, "Son 8 yılda 60 bin TL'lerden buralara ulaşan konut kredisi ortalamasının 2015 yılında 100 bin TL'yi geçmesi şaşırtıcı olmayacaktır" dedi.

Krediler % 10 büyür

Konut satışlarına da değinen Tosun, şöyle devam etti: "Türkiye genelinde yıllık toplam konut satışına baktığımızda yüzde 1 ile 2 arasında bir daralmanın gerçekleşeceğini, bu durumun 2014 yılının başlangıcındaki konjektürlere göre oldukça olumlu olduğunu söyleyebiliriz. 2015 yılında FED kararları, jeopolitik gelişmeler, petrol fiyatının seyri ve iç politik gündem ekonomide volatil dönemler yaşamamıza neden olabilir. Beklentimiz 2014'e göre 2015'te konut satışlarının yüzde 5 ile 10 ve konut kredisinin yüzde 10-15 aralığında artması yönündedir."

Yayın Adı	Vatan	Referans No	49310548
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/24U5_5GyHPfXz3-XFiXDOQ2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa		

Turizmden sonra konutta atak yaptı

Yerli ve yabancı turistin gözdesi Bodrum, gayrimenkul sektöründe de gelişiyor. İstanbul'a alternatif arayan inşaat firmaları bölgeye yöneldi, markalı konut oranı yüzde 10'a çıktı, fiyatlar 5 yılda yüzde 100'e varan artış gördü. Şirketler de yeni yatırımlar için harekete geçti

İstanbul dışında yatırım fırsatları arayan gayrimenkul firmaları, Bodrum'u mesken tuttu. Lüks otel markalarının yer aldığı, marinanın faaliyete geçtiği, dünyaca ünlü isimlerin tercih ettiği Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden biri olan Bodrum, konutun da tatil beldelerindeki merkezi oldu. İnşaat firmaları bir biri ardına merkezden Gündoğmuş'a, Yalıkavak'tan Gümbet'e Tilkicik Koyu'ndan İçmeler Koyu'na kadar her yerde villa ve otel projeleri geliştirmeye başladı. Bodrum'da artık yerli turistin yanı sıra Rus, Arap ve Azeri yatırımcıların ilgi odağı olan içerisinde markalı otel ve rezidans hizmetleri bulunan A+ projeler yapılmaya başlandı.

Bölge hızlı geliyor

Peki Bodrum neden İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra gayrimenkul sektöründe en çok anılan ve proje geliştirilen bölgelerden birisi oldu? Bu sorunun birinden çok yanıtı var. İlk olarak Bodrum'un Mandarin, Jumeriah gibi dünyaca ünlü otel zincirlerini çekmesini ve Palmarina'nın açılmasını sayabiliriz. Palmarina, Bodrum'u önemli bir çekim merkezi haline getirdi. Durum böyle olunca, tüm dünyada popülaritesi artan Bodrum, yalnızca yerli değil yabancı yatırımcının da radarına girdi. Bodrum'da sezon uzadı ve kış sezonunda da nüfus artmaya başladı. Altyapı, sağlık ve eğitim olanakları ile kolay ulaşımın da söz konusu olması bölgeyi tercih edilir hale getirdi.

Bodrum'un bir turizm merkezi olarak gösterdiği bu gelişmeleri konut sektörü de yakından takip etti. İstanbul'daki kadar büyük yatırımlar söz konusu olmasa da Bodrum'da arsa fiyatlarının İstanbul'a kıyasla düşük olması, müşteri profiline A+ olması,



Uzmanlar ne diyor?

Şaşırtıcı değil

■ EVA Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Cansel Turgut Yazıcı, Bodrum'un yalnızca yaz aylarında değil, son yıllarda kış sezonunda da nüfusunun artış kaydettiğine değinerek, bundan dolayı villa ve otel projelerinin ciddi düzeyde hız kazanmasının şaşırtıcı olmadığını belirtti. Önümüzdeki dönemde Ortadoğulu ve Uzakdoğulu turistlerin ilgisinin de Bodrum'a odaklanacağı tahmininde bulunan Yazıcı, bu gelişmede İstanbul'da çalışmalarını devam eden üçüncü havallimanının büyük etkisi olacağını ileri sürdü.

Segmentasyon başladı

■ TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya, "Bodrum'daki villa ve yazlık projelerinin son 10 yıldır çok yoğun şekilde yapılmakta birlikte bu projelerde segmentasyonu görmeye başladığımızı söyleyebiliriz. 2005'te birbirini takip eden, standart villa projeleri yapılırken, bugün yapılanlar hedef kitlenin kim olduğuna bağlı olarak değişebiliyor. Villanın peyzajından tutun da kullanılan taşına kadar çok farklı ürün segmentlerini artık görebiliyorsunuz" dedi.

yabancı yatırımcıların da ilgi göstermesi bölgede yeni yatırımların hız kazanmasını sağladı.

Yatırımlar geliyor

Bodrum'daki yatırımlar da birbirini takip eden, standart villa projelerinden çıkıp, hedef kitleye göre şekillenmeye başladı. Bugüne kadar Bodrum'da yatırım yapan inşaat şirketleri arasında Çağdaş Holding, Varyap, Astaş Holding, Güle Tekstil, Bölge İnşaat, Sanko, Regnum, Seba İnşaat, Meta Bilişim İnşaat, Point İnşaat gibi şirketler yer alırken, bu yıl yeni yatırımcılar bölgeye girdi. Neo Yapı, Ofton İnşaat, M-YC Partners, Gülman Group 2015 yılında Bodrum'a adım atan firmalardı. Bodrum'un yatırımcıların banlarla da sınırlı kalmayacak. Mar Yapı, Altunbükten Holding, Semerkand Yapı gibi şirketler de yeni projeleri için gün sayanlar arasında yer alıyor.

Arsa fiyatları katlandı

TSKB Gayrimenkul Değerleme Kıdemli Değerleme Uzmanı Sabri Böcekli, Bodrum'da gelişimin marinanın hizmete girmesinden sonra hızlandığını belirterek, şunları söyledi: "Yalıkavak'ta iç kesimlerde yer alan konut imarlı arsa fiyatları konuma, manzara durumuna, yapılaşma şartlarına göre marınan açılmadan öncesine göre 2-3 kat artarak metrekarede 200-300 dolar seviyelerine ulaştı. Yarım adada verimli turizm yatırımı yapılabilecek arsa değeri metrekarede 500-600 dolar seviyelerinde. Öte yandan

yüksek fiyatlar dolayısı ile yarım adanın merkezine uzak konumda olan konut arsaları için ortalama 100 dolar talep edilen Tuzla bölgesi orta gelir grubunun tercih ettiği bölge haline gelmiş durumda. Turizm tesisi inşa edilebilecek arsalar ise yarım ada genelinde sahile yakınlığına bağlı olarak ortalama 500-600 dolar seviyesinde. Bölgede arsa fiyatlarında yaşanan denge talepleri arsa değerlerinin yükseldiği, bu yükselmenin konut fiyatlarına yansdığı biliniyor."

Ev fiyatları % 100 arttı

OFTON İnşaat Yönetim Kurulu Başkanları Yusuf Şimşek ve İsmail Hakkı Altun'un verdiği bilgilere göre, Bodrum'da son 5 yılda ev fiyatları neredeyse yüzde 100 artış gösterdi. Bugüne kadar Bodrum'da yerel inşaat firmaları projeler geliştir-

ken, son yıllarda bölgede markalı konutların sayısının gittikçe arttı. Bodrum'daki markalı konut oranı yüzde 10 seviyelerinde. Bodrum'da merkezi noktalarda yer alan araziler neredeyse İstanbul'a yakın fiyatlarda.

Yayın Adı	Vatan	Referans No	49310548
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/24U5_5GyHPfXz3-XFiXDO2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa		

Hedefte 12 ay yaşam var



OFTON İnşaat'ın akıllı ev sistemiyle 12 ay yaşam imkanı sunan projesi Elysium Miramar Bodrum, panoramik Bodrum manzarası sunuyor. Elysium Miramar'ın birinci etabı 23 blokta 46 adet ikiz villa ve 4 adet penthouse daireden oluşuyor. Villaların fiyatları 530 bin euro ile 740 bin euro arasında değişiyor. Elysium Miramar, 2016 yılının ikinci çeyreğinde teslim edilecek.

11 villadan oluşuyor

NEO Yapı'nın Bodrum Yalıkavak'ta yükselen Nicchia projesi 11 villadan oluşuyor. Projede büyüklükleri 330 ile 480 metrekare arasında değişen konut seçenekleri sunuluyor. 45 dönümlük araziye kurulan projede her villanın 47 dönümlük alanları bulunuyor. Her villanın kendine ait yüzme havuzu, müstemilati ve güneşlenme alanları bulunuyor. Konut fiyatlarının 1,2 milyon eurodan başladığı proje Haziran 2017'de teslim edilecek.



2 proje satışta

GÜLMAN Group, Bodrum Gündoğan'da iki yeni projeyi satışa çıkardı. Doğalkaya Bodrum'da 15, Fiera Vista'da 18 olmak üzere toplam 33 villa yer alıyor. Doğalkaya Bodrum'da 120 ile 500 metrekarelik villalar bulunuyor. Fiera Vista'da ise 240 ile 380 metrekare arasında değişen villalar yer alıyor.

Teslim zamanı geldi

META Bilişim İnşaat tarafından Bodrum'un Kırıkkışlacık Köyü'nün İlasos Köyü'nde, tamamı deniz manzaralı olarak inşa edilen İlasos Beach Club Bodrum, taahhüt edilen tarihten 6 ay önce daire sahiplerine teslim ediyor. Oturuma hazır projede, son dairelerin satışı yapılıyor ve fiyatlar 300 bin TL'den başlıyor. Tamamı 1+1 olarak inşa edilen İlasos Beach Club Bodrum'da dairelerin büyüklüğü ise 72 metrekare. Projede, 100 metre uzunluğunda ahşap iskele, açık yüzme havuzu, çocuk kulübü, çocuk oyun parkı ve çocuk havuzu da bulunuyor.

Kesintisiz manzaralı

MYC Partners, MİA's Daphne Peninsula projesini hayata geçiriyor. Projede, hepsi kesintisiz deniz manzarasına sahip 72 konut yer alıyor. Mayıs 2017'de tüm birimleriyle tamamlanmış olacak proje, 650 metrelik sahil şeridinde sahip. Projede bir de otel yer alacak.



Yayın Adı	Vatan	Referans No	53171080
Newslihter	http://gold.ajanspress.com.tr/linkpress/bvzS65NHfPXb3-XFiXDO2/?v=2&s=18797&b=708586&isH=1		
	İlk Sayfa		

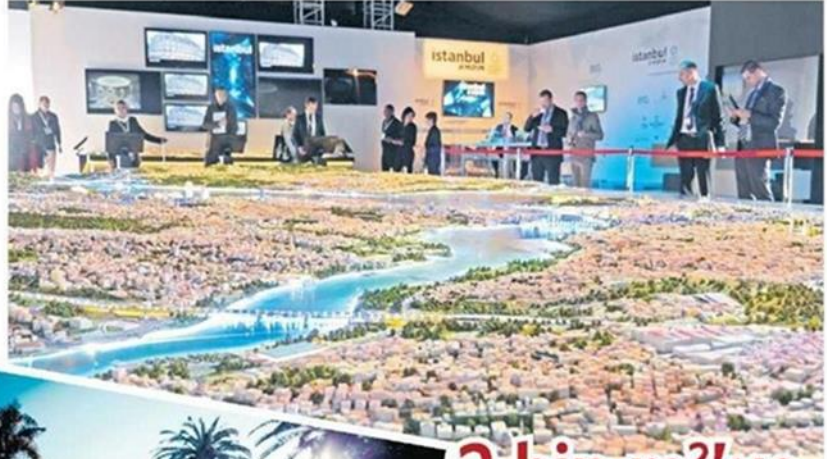
Türkiye MIPIM'e 15 şehirle gidiyor

Gayrimenkul fuarı MIPIM, 15-18 Mart'ta Fransa'da kapılarını açacak. Fuarda Türkiye'den 15 şehrin tanıtımının yapılması hedefleniyor

DÜNYANIN en büyük gayrimenkul fuarlarından Fransa'nın Cannes şehrinde düzenlenen MIPIM, 15-18 Mart 2016 tarihlerinde kapılarını açacak. Geçtiğimiz yıl İstanbul Çadırı'nın yanı sıra Ankara, Balıkesir ve Antalya'nın katılım gösterdiği fuara, bu kez Türkiye'den 15 şehrin katılımı bekleniyor. Türkiye'den toplam 350'ye yakın firma ve belediyenin katılımı beklenen MIPIM 2016'da İstanbul, Antalya, Balıkesir, Hatay ve Ordu gibi şehirlerin yerini alacağı kesinleşti.

Çadır 600 m² oldu

Alkaş'ın Türkiye temsilciliğini yaptığı MIPIM'in bu yıl teması "Küresel İklim Değişikliğinin Gayrimenkul Sektöründeki Etkileri" olacak. MIPIM'e katılım sayısı açısından 7'nci ülke konumunda bulunan Türkiye'nin bu yıl yıldızını daha da parlatması bekleniyor. MIPIM 2016'da Türkiye'nin katılımıyla ilgili bir diğer önemli gelişme ise geçen yıl 300 metrekareyle yer alan İstanbul Çadırı'nın bu yıl iki katına çıkarılması oldu. Fuarı sı ana kadar



2 bin m²'ye yayılacak

ALKAŞ Yönetim Kurulu Başkanı Avi Alkaş, "Şehirlerimiz ve firmalarımızın her geçen yıl çok daha güçlü projelerle MIPIM'de yer alması Türkiye'nin potansiyelini tam anlamıyla ortaya koymak açısından son derece önemli" diye konuştu. Alkaş Genel Müdürü Yonca Aközer de 2016'da fuarda Türkiye'nin temsiliyetinin 2 bin metrekarenin üzerinde olacağını ifade etti.

stand ile katılım göstereceği belli olan firmalar arasında Tabanlıoğlu Mimarlık, DKY İnşaat, Piyalepaşa Gayrimenkul, Esas Gayrimenkul, ÖzakYeniğünZiylan, Tahincioğlu, Lal Gayrimenkul Değerleme, ProPlan, Özer+Tulgan Mimarlık, **TSKB Gayrimenkul Değerleme**, Öncüoğlu+ACPMimarlık yer alıyor.