

İSTEB HABER



Mayıs

2020

#HedefSaygınEmlakçılık



İSTEB

İSTANBUL EMLAK BROKERLERİ KULUBÜ

www.isteb.org.tr



/istebkoop



#HedefSaygınEmlakçılık

Ömer Selim Gürol
Yönetim Kurulu Üyesi

COVID 19 GAYRİMENKUL TERCİHLERİNİ DEĞİŞTİRİYOR

Hayatının belli bir döneminde güzel bir villada yaşamak, çoğu kişinin hayalidir. Özellikle son dönemde dünyayı etkisi altına almış olan Covid-19 salgını insanların önceliklerini değiştirerek, bu hayalini gerçeğe dönüştürmek isteyenlerin sayısını arttıracak gibi görünüyor. Gittikçe artan bu sayıya bazı inşaat firmaları kayıtsız kalmayarak projelerini sadece villa inşa etmek üzerine tasarlamaya başladı bile. Bu yazımda işte bu tercih değişiminin nedenleri üzerinde durmak istiyorum:

Konfor İhtiyacı: Ailelerimizle daha fazla zaman geçirdiğimiz bu günlerde mevcut evlerimizin ihtiyaçlarımızı nasıl karşılaması gerektiği ile ilgili olarak daha fazla bilgi sahibi olduk. Evlerin teras ve bahçe alanlarının yeterliliği ve kapalı alan içerisinde uzun süre kalmanın nasıl bir hal oluşturduğu fark edildi. Özellikle havanın bu denli güzel olmaya başladığı dönemlerde insanlarda ortak alanları kullanmadan, kendi evlerinin dış alanlarını iç alan gibi kullanmaları yönünde bir ihtiyaç oluştu, bu ihtiyaca yanıt veren de villalar oldu.

Şehir Stresinden Kaçış: İstanbul gibi bir mega kentte yaşamak çoğu kişi için zorlu bir hayatı beraberinde getiriyor. Şehrin gürültüsünden kurtulup doğayla iç içe, dingin yaşamak isteyen kişiler özellikle bahçeli villaları tercih ediyor.

Huzur Arayışı: Villalar genellikle havuzu ve bahçesi olan, kat sayısı az olan evlerdir. Bu sebepten dolayı villada yaşayan kişilerin doğayla iç içe olma ihtimali daha fazladır. İkamet edenlere daha özgür, ferah ve konforlu bir yaşam vadeden villalar, aynı zamanda aile üyelerini birbirine bağlamasıyla da öne çıkıyor.

Sağlıklı Gelişim ve Aile Hayatı: Bahçeli evler tarıma, ekip biçmeye, toprakla iç içe olmaya elverişli olduğu için çocuklu ailelerin de tercihleri arasında yer alıyor. Zira çocuklarını şehirde erken yaşta doğayla tanıştırmak, enerjilerini AVM'lerde değil bahçede sirküle etmesini isteyen, toprağın iyileştirici gücüne inanan ebeveynler için bahçeli evler biçilmiş kaftan olarak değerlendiriliyor.

Deprem Riski : Bir evin depreme dayanıklı olmasında kat sayısı önemli bir etmendir. Bu da en tehlikeli fay hatları üzerinde bulunan ülkemizde, özellikle İstanbul'da villalara olan talebi arttıran en önemli etkenlerden biri oluyor.

Covid 19'un hayatımıza başka nasıl yön vereceğini görmek için erken gibi görünüyor. Ancak görülen o ki ilerleyen zamanlarda insanların villalarda yaşamı tercih etmek için çok daha fazla gerekçeleri olacaktır.

Sağlıkla, huzurlu günlerde görüşmek ümidiyle,

Saygılarımla

> 12 MESLEK ODASINDAN İPTAL DAVASI



Kanal İstanbul kapsamında pandemi döneminde Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen Dursunköy ve Odabaşı köprülerinin ihalesinin iptali için Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'ne bağlı 12 (oniki) meslek odası tarafından dava açıldı. Hasan Fehmi Şahin'in 550.000 TL rakamla en yüksek fiyatı vererek kazandığı ihalenin iptal dilekçesinde 'tescilli taşınmaz kültür varlığı olan köprülerin taşınması ve rekonstrüksiyonu gibi geri dönüşü olmayan müdahaleler içeren ihale, ulusal ve uluslararası koruma prensiplerine aykırıdır, köprülerin özgün yapısı bozulacaktır. Gelecek kuşaklara aktarma yükümlülüğü bulunan kültürel varlıkların Kanal İstanbul Projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla bozulmaları veya yok edilmeleri uluslararası sözleşmelere, Anayasaya ve yasalara aykırıdır' ifadesi kullanıldı.

> DASK'LARDA COVID-19 DÜZENLEMESİ

Türkiye Sigortalar Birliği tarafından alınan tavsiye nitelikli kararla kısaca DASK olarak adlandırılan Doğal Afet Sigortası ödemelerinde taksit sayısı 3'ten 5'e çıkarıldı. Bankaların ve kredi kuruluşlarının kredilerini yeniden yapılandırması veya geri ödemelerin ertelenmesine yönelik aldıkları tedbirlerle bağlantılı olarak akdedilmiş olan kredi sözleşmelerinde, süresi uzadığı poliçelerde erteleme süresi boyunca teminat vermeye devam edilmesinin altı çizilmektedir.



> GENEL KURUL BİLGİLENDİRMESİ

17.04.2020 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 7244 Sayılı Kanun'un 2. madde 'd' fıkrası gereğince Kooperatiflerin Genel Kurul Toplantıları 31.07.2020 tarihine kadar ertelenmiştir. Bu süre ilgili bakan tarafından 3 (üç) ay daha ertelenebilir. Ertelenen genel kurul toplantıları ertelemenin sona erdiği tarihten itibaren 3 (üç) ay içinde yapılmalıdır. Mevcut organların görevi erteleme sonrası yapılacak ilk genel kurula kadar devam eder. İlgili kanun hükmü gereğince kooperatifimizin genel kurul toplantısı açıklanacak tarihe kadar ertelenmiştir.



> ATIL ARAZİLER DEĞERLENİYOR

Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından hayata geçirilen yeni uygulama ile tarıma uygun nitelikte bulunan atıl durumdaki araziler çiftçilere yazlık ekime uygun stratejik bitkilere yönelik amaçlı ekim için kira ve ecrimisil bedeli alınmadan verilecek. Bakanlık tarafından yapılan açıklamaya göre 21 (yirmibir) ilde toplam 9 (dokuz) milyon metrekare atıl arazide başlayan başlayan pilot uygulama başarılı olursa ülke geneline yayılacak.



> SATIN ALIN, TARİHTE YAŞAYIN



İcradan satışa çıkarılan Bağdat Caddesi'ndeki emsalsiz Perili Köşk alıcısına tarihin tüm ihtişamıyla içiçe yaşama olanağı sunuyor. İşte Küçük Dolmabahçe Sarayı'nın etkileyici tarihi. 1857 doğumlu olan, 'paşa' olmasının yanısıra fiziki heybetiyle nam salan Ragıp Paşa mülkiye mektebini bitirdikten sonra uzun yıllar Sultan Abdülhamit'in başmabeyinciliğini yapmış ve 1908 yılına kadar bu görevini sürdürmüştür. Kamu görevinin yanısıra ticaret hayatında da akif olan Ragıp Paşa özellikle gayrimenkul sektöründe önemli bir girişimci Beyoğlu'nda birbirine yakın Anadolu, Rumeli ve Afrika Hanlarını yaptırmış, Umurca Rakı Fabrikası'nı kurmuştur. Debdebeli yaşamının tüm izlerini ticari amaçlı yapılarının yanısıra saraylarında da yansıtan Ragıp Paşa'nın tüm eserlerinde kendi zevkinin yanısıra dönemin tüm kültürel özellikleri detaylı olarak görülür. 1908 sürgünü ile gönderildiği Rodos'ta mide kanserine yakalanan Ragıp Paşa sürgün dönüşünde 1920 yılında bu köşkte vefat etmiş, köşk sonradan Avukat İbrahim Ali Bey'e ve Sıtkı Çiftçi'ye intikal etmiştir. Paşa'nın 1906 yılında eşi Tevhide Hanım için Sirkeci Garı'nın da mimarı olan Prusyalı August Carl Friedrich'e yaptırdığı, 27 (yirmiyedi) dönüm bahçeli, 4 (dört) katlı Caddebostan Köşkü'nde tavanlar eritme altın varaklarla süslüdür. Köşkün o dönemde 40.000 altına mal olduğu bilinmektedir.

> EMLAKÇILIKTA YENİ ÇAĞ: GÖRÜNTÜLÜ SERVİS

İnternet ortamında ilanını gördüğünüz emlakı merak ettiniz ancak pandemiden ötürü dışarı çıkamıyor musunuz? Teknolojiyi yakından takip eden emlak sektöründe bu sorununuza çözüm getirildi. İlanlarda bulunan Görüntülü Ev Gezme seçeneği ile görmek istediğiniz emlakı belirlediğiniz zaman görüntülü servis olarak da inceleyebilirsiniz. Pek çok internet sitesi yeni teknolojiye adapte olarak bu seçeneği ilanlarına ekledi.



> KİRAYA VERENLER, DİKKAT !

Damga Vergisi konut kiralrı için değil alınan depozito bedeli için uygulanır. Kiracı hakkında, ödenmeyen kiralardan ötürü yapılacak icralarda icra daireleri ilk olarak depozitonun damga vergisinin ödenip ödenmediğini vergi dairesinden sorgulamakta ve bu bedel ödenmediyse geçmişe yönelik gecikme faizleri de eklenerek ödendikten sonra işlem yapmaktadır.



> BUNU BİLİYOR MUSUNUZ ?

Özellikle konut ve işyerlerinin birarada bulunduğu karma yapılarda işyerini mesken olarak kiraya veren mal sahipleri bu durumu ilgili belediyeye bildirmek ve emlak vergisini binde 1'den binde 2 üzerinden ödemek zorundadırlar.



> ANAYASA MAHKEMESİ'NDEN FLASH KARAR



Bilindięi gibi Aile Konutu Şerhi gayrimenkulün icradan satışına engel değildir. Ancak Anayasa Mahkemesi, ödenmeyen borç nedeniyle icradan satışa çıkarılan bir gayrimenkulün satış kararını, Aile Konutu Şerhi icradan 1 (bir) ay sonra konulmuş olmasına rağmen konutun tek konut olması, sosyal konut niteliğinde bulunması ve aile birliğini bozacağı gerekçeleriyle bozdu.

> MEMLEKETİMDEN İNSAN MANZARALARI



Yapılan bir araştırma Türkiye'de 100 kişiden 58'inin kendi memleketinde yaşadığı ortaya çıktı. Araştırmaya göre kendi memleketinde yaşayanların en yoğun olduğu olduğu 5 (beş) ilimiz Şanlıurfa, Kahramanmaraş, Ağrı, Adıyaman, Ordu ve Muş; en az olduğu iller ise İstanbul, Kocaeli, Ankara ve Yalova oldu.

> BİNALARDA BÜYÜK DÖNÜŞÜM

Kanunda yapılan değişiklikle binalarda ticari amaç taşımayan 'Güneş Enerjisi Santralleri'nin kurulmasına izin verilmiş, aynı kanunda yapılan bir revize ile meskenlerde 10 kw'a kadar kurulacak olan güneş enerjisi santralinin öz tüketim fazlasının satışına onay verilmişti. Bu kanun değişikliği ile apartman sakinleri lisanssız elektrik üretimi için gerekli başvuruları yaparak elektrik faturalarını bertaraf etmek ve tüketim fazlasını dağıtım şirketlerine satmak ve aylık 10.000 TL'ye varan kazanç sağlamak için başvuruda bulunmaya başladı.



> KENTSEL DÖNÜŞÜM'DE DEĞİŞİKLİK



Kentsel dönüşümle ilgili 6306 Sayılı Kanun'un yönetmeliğinde önemli değişikliklere gidildi. Resmi Gazete'de yayımlanan karar kapsamında riskli alanda yer alan konutların kentsel dönüşüme girmesi durumunda kira yardımı süresi 36 aydan 48 aya çıktı. Riskli yapılarda ise kira yardımı süresi hala 18 ay olarak açıklandı.

> İSTANBUL: TAŞI TOPRAĞI ALTIN

İstanbul genelinde yapılan bir araştırmayla en pahalı ilçe 10.632 TL metrekare fiyatıyla Beşiktaş, en hesaplı ilçe 1.974 TL metrekare fiyatıyla Esenyurt oldu. İşte satılık değerleriyle ilçe ilçe İstanbul.

İlçe	Satılık Metrekare Değeri
Beşiktaş	10.632 TL
Sarıyer	9.195 TL
Bakırköy	8.407 TL
Kadıköy	7.094 TL
Beykoz	7.069 TL
Adalar	6.224 TL
Beyoğlu	5.841 TL
Şişli	5.212 TL
Üsküdar	4.619 TL
Ataşehir	4.541 TL
Zeytinburnu	4.268 TL
Fatih	3.946 TL
Maltepe	3.783 TL
Eyüp	3.683 TL

İlçe	Satılık Metrekare Değeri
Şile	3.650 TL
Kağıthane	3.645 TL
Başakşehir	3.586 TL
Küçükçekmece	3.524 TL
Çatalca	2.680 TL
Sultanbeyli	2.542 TL
Sancaktepe	2.456 TL
Sultangazi	2.375 TL
Avcılar	2.355 TL
Arnavutköy	2.257 TL
Silivri	2.208 TL
Beylikdüzü	1.995 TL
Esenyurt	1.974 TL



> NİCE YILLAR, NİCE BAŞARILAR

Ortaklarımızdan Tayfun Emlak'ın 5. kuruluş yıldönümünü 06.05.2020'de, Alemdağ Merkez Emlak'ın 22. yılını ise 12.05.2020'de kutluyoruz.

Ortaklarımız



Kavacık



Çengelköy



Caddebostan



Kadıköy



Bahçelievler



Ümraniye



Göktürk



Erenköy



Nişantaşı



Bahçeşehir



Taksim



Alemdağ



Esenyurt



Kadıköy



Karaköy



Beyoğlu



Beykoz



Beykoz



Beykoz



Silivri



Levent



Şişli



Suadiye



Etiler



Ümraniye

#HedefSaygınEmlakçılık