

İSTEB HABER



Ağustos

2020

#HedefSaygınEmlakçılık



İSTEB

İSTANBUL EMLAK BROKERLERİ KULUBÜ

www.isteb.org.tr



/istebkoop

YENİ FORMATIMIZ *Sizlerle*

Her ay yüzlerce kişi ve kuruluşa gönderilen İSTEB Bültenleri artık yeni formatıyla sizlerle. Sektörel gelişmeleri, özellikle bölgelerin tarihi ve yapıları, ortaklarımızla yapılan röportajlar ve İSTEB'den haberler ile birleştirerek oluşturduğumuz yeni e-bültenimizi beğeniyle inceleyeceğinizi ümit ediyoruz.



İSTEB

İSTANBUL EMLAK BROKERLERİ KULUBÜ



Ulvi ÖZCAN
Yönetim Kurulu Başkanı



#HedefSaygınEmlakçılık

Ağustos'ta Kar

Son bir aydır dehşet dolu bir döviz paritesi, altındaki hızlı seyirle birlikte 'neler oluyor' paniğine yol açtı. Gündem yaratacak ekonomi dışı çeşitli kararların uluslararası piyasalarda yarattığı tepkinin yansımalarıyla ortaya çıkan, hiç ummadığımız tablo adeta Ağustos'ta kar yağdırdı.

Ekonomik dalgalanmalar tüm dünyada yaşanıyor. Pandemi süreci ile başlayan dalgalanmalar dünya ekonomisindeki dengelerin farklı noktalara oturmasına neden oldu. Teşvik paketi görüşmelerinin çıkmaza girdiği haberi Amerika'da endeksleri geriye çekerken, Almanya, İngiltere ve Fransa'da endeksler %0.83 oranında değer kaybetti. Sanayi üretiminin en yoğun olduğu Asya ülkesi Güney Kore'de yıllık sanayi büyümesi %4,8 oranıyla beklentilerin altında kaldı.

Türk Lirası bu denli değer kaybederken şimdi ne olacak sorusu akla geliyor doğal olarak. Kriz dalgalarına alışık olan Türkiye'de bu durum yine gayrimenkul sektörüne yönelimi kuvvetlendirecek. TL'nin getirisinin cazibesini kaybettiği konusunda zaten hemfikiriz. Ancak döviz paritesine de güven olmuyor, hatta döviz yükselten ana unsur mutlaka artacak düşüncesinin yarattığı psikoloji. Son dönemde kendini katlayan olağanüstü hareketlerinin haricinde altın, tabiri caizse iki ileri bir geri hareketiyle artışını TÜFE oranı ile paralel sürdürüyordu. Borsa ise tüm ekonomik dalgalanmaların rizikosunu en yüksek alanı olduğu için tüm gerçekçi veriler tek yatırım aracını öngörüyor: Gayrimenkul. Satın aldığınız tarihten itibaren kazandıran, sabit gelir ihtiyacınıza yanıt veren ama hepsinden önemlisi atalarımızın 'dünyada mekan' sözü ile psikolojimizi de en fazla tatmin eden tek yatırım aracı gayrimenkul, sığınabilecek en güvenli liman. Sadece konutta fiyatların yılda en az %16 artış gösterdiği, işyeri kiralalarının enflasyon oranına endeksli olarak artarak garantilendiği, talep gören bölgelerde 11 yıla varan amortisman süreleri ile alternatifsiz olan, hele hele toprak yatırımlarında kazancı hesapların ötesinde olan başka bir yatırım aracı var mı? Sadece Türkiye'de değil dünyada bile yok. Tüm bu tespitler çerçevesinde yatırımınızı değer artışları ve amortisman süreleri sağlıklı tespitlerle belirlenmiş bölgelerde, bütçenize göre oluşturmuş reel ödeme planlarına göre yapmak elbette ki en doğru olanıdır.

Şimdi yatırım yapan asıl yatırımın meyvesinden piyasadaki dengeler oturduğunda faydalanacaktır. Puslu ortamda bile bu avantajları sunan gayrimenkul sektörü gelecekteki tablonun alternatifsiz seçeneğidir.

Saygılarımla

İSTEB'DEN Haberler



İSTEB'i tanıyor musunuz?

25 ORTAĞI İLE ÜLKEMİZİN EN SEÇKİN VE KOOPERATİF NİTELİĞİNDEKİ TEK KURULUŞUDUR.

2019 yılında kurulan İstanbul Emlak Brokerleri İşletme Kooperatifi, 25 ortağı ile ülkemizin en seçkin ve kooperatif niteliğindeki tek kuruluşudur.

Sektörde kaliteyi ve nitelikli gelişimi ilke edinmiş bir emlak uzmanı iseniz

İSTEB'e ortak olmanız için üç neden:

Çünkü İSTEB sektörün en nitelikli sesidir.

Çünkü İSTEB ortakları İSTEB portal ve CRM sistemi ile sürekli birlik halindedir.

Çünkü İSTEB ortakları periyodik eğitimlerini kooperatif bünyesinde konunun uzmanlarından alırlar; etkinliklerle kendini tekrar eden değil kendini geliştiren bir yapının içindedirler.



SORUMLULUK EMLAK MÜŞAVİRİNDEDİR

Emlak müşaviri, gayrimenkul uzmanı, emlak danışmanı... İsmimiz ve bazı kesimlerde mesleğimizin algısı ne olursa olsun emlak müşavirleri olarak gurur duyulacak bir mesleğin sahibiyiz. Zira biz sadece mesleki bilgimizi değil diğer mesleklerle ilintili bilgilerimizi ve deneyimlerimizi de her yeni müşteride derinleştirerek hayata geçiren çok kıymetli birer meslek neferiyiz.

Bu çerçevede vereceğimiz hizmetin kapsamını Türk Borçlar Kanunu 520 ve 525. maddelerinde tanımlananın ötesinde detaylandırıyoruz. Kendimize ve hizmetimize olan güvendir bunun temelinde yatan. Duyduğumuz bu güven yalnızca kendimize ve müşterimize değil, aynı zaman da meslektaşlarımızdır. Nedeni çok açık; akıntıya tek başımıza kürek çekmiyoruz. Bizimle aynı etik değerlere sahip mesleğinin profesyoneli olan, İstanbul'un belli başlı ilçelerine yayılmış 25 (yirmibeş) ofisle omuz omuza faaliyet göstermenin konforu tabiki bir ayrıcalık. Onlarla İSTEB İstanbul Emlak Brokerleri İşletme Kooperatifinde üye değil ortak olarak beraberiz. Ticaretle de , iyi günümüzde de kötü günümüzde de.



ÇÜNKÜ BİZİM REFERANSIMIZ İSTEB VE HİZMETTEKİ KALİTEMİZDİR.



'Müşteri hep pazarlık yapıyor, hakkımızı hiç tam alamıyoruz'

Tüm kalbimde belirtmek isterim ki Cadde Divan Gayrimenkul olarak biz bu durumu hiç yaşamıyoruz. Kendimizi doğru ifade ediyoruz, hizmetimizin kapsamını yazılı olarak garantiliyoruz. Hizmet sürecindeki profesyonelliği ve şeffaflığı yaşayan müşteri bırakın pazarlık yapmayı, ayrılırken de referans müşteri yönlendirmesi yapıyor. Çünkü bizim referansımız İSTEB ve hizmetteki kalitemizdir. Bu da sonuç almadaki yönümüzü belirliyor, hızımızı artırıyor. Teşekkür ediyor, kuruluşumuz adına hepinizi saygılar sunuyorum.

Saygılarımla,

İşıl Setenay ÖZEN

Cadde Divan Gayrimenkul Brokeri

SEKTÖRE BAKIŞ



BU SAYIMIZDA KURUCU ORTAKLARIMIZDAN, TROYKA GAYRİMENKUL BROKER'I HALİT TUNCAY ALPAY İLE KEYİFLİ BİR MİNİ SOHBET GERÇEKLEŞTİRDİK. 'GÜVEN VE İSTİKRARIN OLMADIĞI BİR SEKTÖRDE DÜZENDEN BAHSEDİLEMEZ' DİYEN ALPAY, BU NEDENLE YASAL DÜZENLEMELERİN BÜYÜK ÖNEM TAŞIDIĞINI BELİRTİYOR.

Öncelikle kendinizi tanıtır mısınız ?

1976 yılında Rize Pazar'da doğdum. Liseden mezun olduktan sonra babamın işi dolayısıyla İstanbul Sarıyer'e taşındık. Aradığım eğitimi bulamadığım için ara verdiğim İşletme Fakültesi tahsilime son sınıftan devam ediyorum. Evliyim ve eşimle birlikte faaliyet gösteriyorum.

Kaç yıldır emlak sektöründesiniz ve neden emlak sektörünü tercih ettiniz ?

İstanbul'da çeşitli iş kollarında deneyimlerim oldu. Bunlardan biri, 2006 yılında ortağımla kurduğum denizcilik sektöründeki faaliyetlerimiz. Fakat 2009'da piyasadaki kriz nedeni ile kapatmak zorunda kaldım. İnşaat sektörüne olan ilgimden ötürü önce piyasayı görmek için 2009 yılında Troyka Gayrimenkul adlı markamızı kurarak emlak sektörüne adım attım. O günden bugüne inşaat ve emlak sektöründeki faaliyetlerime devam etmekteyim.

Kuruluşunuzun hizmette olmazsa olmazları nelerdir?

Bizim işimizdeki en önemli unsurlardan biri empati yapabilmek. Mesleğimizde broker olmak ve gayrimenkul danışmanı olmak ayrı pencerelerden bakmayı, mümkün olduğunca geniş bir perspektife sahip olmayı gerektiriyor. Elbette müşteriye hizmette kalite ve dürüstlük temel prensiplerimiz ancak bu doğrultuda hizmet verirken kendimizi gayrimenkul danışmanımızın yerine de koyarak olabildiğince objektif davranmaya gayret ediyoruz.



Sizce sektörün en çok ihtiyaç duyduğu hususlar nelerdir?

Maalesef ki sektörümüzün en büyük problemleri kalite, güven, istikrar ve devlet desteği. Özellikle kalite ve istikrar olmaması sektörün profesyonelliğine zarar veren ve sektöre bakışı olumsuz etkileyen ve birbirini tamamlayan en önemli unsurlar. Güvenli adımlarla, etik kurallara uygun ilerleyen bir firma için istikrar zaten en önemli unsur olacaktır.

Gerek sektörün gerekse kuruluşunuzun ihtiyaç duyduğu eksiklikleri gidermek için neler yapıyor, nasıl bir yol izliyorsunuz ?

Bahsettiğim sektörel eksiklikleri görüp eksikliğini yaşamamak için bu sorunlara bir ışık tutmak, elimizden gelecekse bir mum yakmak adına, sektörümüzde çizgisi ve kalitesi ile isimleri marka olmuş değerli meslektaşlarımızla birlikte İSTEB İstanbul Emlak Brokerleri İşletme Kooperatifi'ni kurduk, sektöre yeni bir bakış açısı getirdik. Siyaset, din, dil, ırk ayrımı yapmadan sadece etik kuralları esas alarak mesleğimizin hakettiği saygınlığa kavuşması için çalışmalar yapıyoruz. Kooperatifimiz bu çalışmaların yanısıra kendi altyapısıyla ortaklarının eğitimden CRM'e kadar tüm ihtiyaçlarına yanıt verebilmekte, herkesin kendi markasını koruyarak kooperatif çatısı altında işini profesyonelce geliştirebilmesine olanak sağlamaktadır.

Sektörün geleceği ile ilgili düşünce ve temennileriniz nelerdir?

Sektöre örnek emlakçı olmak ve olmayanları düzeltebilmek için var gücümüzle çalışmaya devam ediyoruz. Gayrimenkul yatırımın çok önemli olduğunu kavradığımız bu zamanı doğru değerlendirip bir an önce kanunlarla sektörümüze hedef çizmeliyiz.



Kutlamalar

14.08.2020 tarihinde ortaklarımızdan **Realty West Gayrimenkul**'ün kuruluşunun 13. yılını, 19.08.2020 tarihinde **Yönetim Kurulu Başkanımız Ulvi ÖZCAN**'ın doğum gününü kutluyoruz.

ORTAKLARIMIZDAN ÖMER SELİM GÜROL'UN *Gözünden*



TARİH, DOĞA ve ŞEHİR İÇİÇE: BEYKOZ



Anadolu Yakası'nda yer alan Beykoz; denize sıfır konumu, tarihi semtleri, doğal güzellikleri, temiz havası ve kalabalıktan uzak yapısı ile İstanbul'un çok özel ilçelerinden biridir. Deniz seviyesinden yüksek yapısı, tarihi dokusu yoğun binaları ile öne çıkan Beykoz, sakinlerine eşsiz manzaralar içinde yaşama imkanı tanır, sosyal olanakların ve ulaşım imkanlarının da gelişmiş olduğu ilçe, huzurlu yapısı ile sakinlerine izole bir hayat vadeder.

Tarih boyunca farklı medeniyetlere ev sahipliği yapan Beykoz, 3000 yıllık geçmişinin izlerini hala taşır. İlçede bu tarihi dokuyu yansıtan çok sayıda semt bulunur. Yalnızca Beykoz sakinleri tarafından değil İstanbul'un farklı noktalarından da çok sayıda insan özellikle hafta sonlarında bu tarihi ve turistik semtleri ziyaret eder.

İstanbul Boğazı kenarında yer alan Anadolu Hisarı tarihi yapıları, doğal güzellikleri ve manzarası ile huzurun temsilidir. Anadolu Hisarı Kalesi ise panoramik İstanbul manzarası ile şehrin en turistik noktalarından biridir.

Anadolu Hisarı'nın komşusu Kanlıca da tarihi semtler arasında bulunur. Eşsiz yalılar, Mihriban Korusu ve Kanlıca Tepesi'nde bulunan Hıdiv Kasrı bölgenin önemli yapıları arasındadır. Katkısız Kanlıca yağurdunu denemek isteyenler hafta sonlarında buraya gelebilir.

Boğaz'ın mavisi ve geniş yeşil alanlarla çevrelenen Anadolu Kavağı, eski yalıları ile tarih kokan Göksu, manzarası ile büyüleyen Çubuklu ve Paşabahçe ilçenin tarihi dokusu yüksek semtleri arasında bulunur.

Ve elbette Beykoz denince Polonezköy'e yer vermemek mümkün değildir.

ADAMPOL'Ü TANIYALIM

İstanbul Boğaziçi kıyılarından sadece 15 km içeride bulunan Polonezköy'ün asıl adıdır ADAMPOL. 1830 Polonya ayaklanması sırasında sürgünlerin başkanı olan Prens Adam Czartoryski tarafından 1842 yılında kurulan Polonezköy o yıllarda Saint Benoit Fransız Lisesi'nin yönetimi tarafından çiftlik olarak kullanılmıştır.

Polonezköy'ün kurucusu Prens Adam Czartoryski'nin amacı ise Polonya siyasi göçünün ikinci merkezini oluşturmaktır. İstanbul'a geldikten sonra müslüman olarak Mehmet Sadık Paşa adını alan elçi Michal Czartoryski bu ormanlık araziye satın alır. Bölge o kadar büyük bir hızla gelişir ki kısa zamanda 220 kişi buraya yerleşir. Sonraki dönemde Sibirya sürgünü ve Çerkes esaretinden kaçan Polonyalılara, İkinci Dünya Savaşı öncesinde tatile gelen Polonyalılar da eklenince 1938 yılında Polonezköy sakinleri TC vatandaşlığına kabul edildiler. 1968 yılında Polonezköy sakinleri işledikleri toprakların tapusuna sahip oldular. Czartoryski Ailesinin varisleri ise Polonezköylüler lehine sahiplik haklarından vazgeçtiler. 2000 yılında kuruluşunun 160. yılı kutlanan Polonezköy ünlü Macar Piyanist Franz Liszt ve Fransız yazar Gustave Flaubert'in en sevdiği yerler olarak bilinmektedir. Zofia Rizi Anı Evi, Czestochova Meryem Ana Kilisesi ve 92 adet tarihi mezarın bulunduğu Polonezköy Mezarlığı bölgenin sembolleridir.





SEKTÖRDEN Haberler



EMLAK KONUT'TAN TARİHİ KARAR



“Hayallerini Erteleme Türkiye” mottosuyla 2 Haziran 2020 tarihinde, Emlak Konut GYO’nun iştiraki olduğu 28 (yirmisekiz) projede başlatılan 2 (iki) ay süreli kampanya kalıcı hale getirdi. Türkiye'nin en büyük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olan Emlak Konut GYO yönetimi tarafından yapılan açıklamada ilk ayda 7.000 konutun satışıyla 10 milyon liralık hasılat edilmesi nedeniyle % 10 indirim, % 5 peşin (peşinatın % 15'i 24 (yirmidört) ay sonra), ilk 2 (iki) yılı ödemesiz, üçüncü yıldan itibaren 180 aya kadar aylık % 0.69'dan başlayan vade farkı oranlı kampanyanın sürekli hale getirilmesine karar verildiği ve kampanyanın önümüzdeki günlerde satışa çıkacak yeni projelerde de geçerli olacağı belirtildi.

DEĞERLEME FİRMALARINA YENİ KISTASLAR



18.07.2020 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren yeni uygulamaya göre gayrimenkul değerleme kuruluşları sözleşme imzalamak suretiyle dışardan hizmet alarak gayrimenkul değerleme hizmeti sağlayabilir. Kuruluşun bir takvim yılı içinde dışardan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirdiği değerleme faaliyetlerinden kaynaklanan hasılatları toplam hasılatlarının %25'ini geçemez. Bu oranın uygulaması kademeli olarak %60, %40 ve nihai %25 olarak gerçekleştirilebilir. Buna göre, Kurulca yetkilendirilmiş veya yetkilendirilmek üzere Kurula başvurmuş gayrimenkul değerleme kuruluşları, %60'lık oranın hesaplanmasına 1/1/2021 tarihi itibarıyla başlamak ve anılan hükme 31/12/2021 tarihi itibarıyla uyum sağlamak, %40'lık oranın hesaplanmasına 1/1/2022 tarihi itibarıyla başlamak ve anılan hükme 31/12/2022 tarihi itibarıyla uyum sağlamak ve son olarak %25'lik oranın hesaplanmasına 1/1/2023 tarihi itibarıyla başlamak ve anılan hükme 31/12/2023 tarihi itibarıyla uyum sağlamak zorundadırlar.

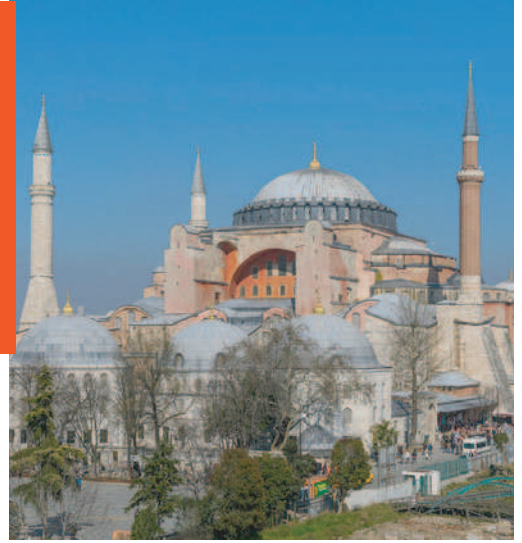


İSG UYGULAMALARI 2023'E ERTELENDİ

Temmuz 2020 döneminde uygulamaya geçileceği duyurulan ve emlak işletmelerinin Az Tehlikeli Meslekler bölümünde yer aldığı İş Sağlığı ve Güvenliği Uygulamaları'nın uygulaması 31.12.2023 tarihine kadar ertelenmiştir.

HANGİSİ GEÇERLİ ?

Ayasofya'nın Danıştay kararı kapsamında müze vasfından çıkarılarak ibadete açılmasıyla beraber Osmanlı tapularının geçerliği tartışmaları yeniden alevlendi. Mihrişah Valide Sultan Vakfı mirasçıları olduklarını iddia eden kişiler tarafından dava açılmış, 40 milyar Dolar değer biçilen bir bölge için Osmanlı tapuları ibraz edilmiş ancak 72 (yetmişiki) yıl süren dava 2001 yılında sonuçlanarak Osmanlı Tapusu yerine Cumhuriyet Tapusu geçerli kabul edilmişti. Elinde Osmanlı tapusu bulunanların Ayasofya kararından sonra harekete geçmeleri beklendiği belirtildi.





COVID-19'SUZ İLÇEDE GÜZELLİK OPERASYONU



Bugüne kadar hiç Covid-19 vakasının görülmediği İtalya'nın Cinquefrondi kasabası, kendini “virüssüz köy” ilan ederek, evlerini teminatsız olarak "1 Euro" bedelle satışa çıkardı. Belediye Başkanının 'Güzellik Operasyonu' olarak ilan ettiği proje ile şehrin kırsalında bulunan ve metruk nitelikteki evler şehrin kayıp güzelliklerinin yeniden keşfedilmesi, İtalya'nın kaybettiği turizm gelirlerinin yeniden kazanımı ve iş arayışına giren genç nüfusun şehir merkezlerinde yarattığı kaosu önüne geçilmesi hedefleniyor.



HOBİ BAHÇELERİNDE ŞAŞIRTAN SONUÇLAR

Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından yapılan bir araştırmada katılımcıların %32,6'sının hobi bahçesi olduğu ve bunların %60,9'unun tapusu olmadığı, %49,7'sinin tapusunun kooperatif hissesi olduğu sonucuna ulaşıldı. Araştırmaya katılanların %71'inin ise yasal düzenleme, %69'unun hobi bahçesi uygulamasının kaldırılmasını talep etmesi dikkat çekti.



AİDATLARDA SON DURUM

83 milyonu aşkın nüfusu bulunan ülkemizde her ay 1.133.000.000 TL konut aidatı toplanırken 16 milyona yaklaşan nüfusu ile dünyanın en kalabalık metropollerinden biri olan İstanbul'da 1 (bir) ayda toplanan aidat tutarı 700 milyon TL'ye ulaştı. Şehrin ilçeleri arasında en düşük aidat tutarı 40 TL ile Fatih olurken, 526 TL ortalama aidat tutarıyla Beykoz birinci, 432 TL ile Sarıyer ikinci, 287 TL ile Başakşehir üçüncü sıraya yerleşti.



İŞYERLERİNDE KDV ve STOPAJ AYARI

Kira ödemelerinde Katma Değer Verisi ve Stopaj oranlarında değişiklik yapıldı. 31 Aralık 2020'ye kadar işyeri kiralama hizmetinde KDV oranı % 18'den % 8'e, stopaj oranı ise % 20'den %10'a indirildi.

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