

# İSTEB HABER



Eylül

2020

#HedefSaygınEmlakçılık



## İSTEB

İSTANBUL EMLAK BROKERLERİ KULUBÜ

[www.isteb.org.tr](http://www.isteb.org.tr)



/istebkoop



Ulvi Özcan  
Yönetim Kurulu Başkanı



#HedefSaygınEmlakçılık

## Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Dağ Fare Doğurmazsa

Bir toplumda kamu vicdanının oluşması için toplumu yöneten ve karar verenlerin adil ; yasa, yönetmelik, genelge, vb. metinlerin de "ihtiyaçlardan, beklentilerden" yola çıkarak hazırlanmış, çağdaş ülke örneklerinden alıntılar yapılarak ülke gerçeklerine uygun hale getirilmiş objektif, genel kabul görür olmaları gerekmektedir.

Ülkemizde emlakçılığın yaklaşık 55-60 yılı (\*) vardır.

Bu süreyi söylerken Osmanlı Dönemi'nde berberlerin dükkanlarına "satılık" tabelası astığını, dış çektiğini, sünnet yaptığını kast etmiyorum.

O tarihten yakın tarihimize kadar emlakçılık ile ilgili spesifik bir mevzuat yoktu. Sadece Borçlar Kanunu'nda tellallık olarak geçen aracılık hizmetlerinin kast edildiği birkaç madde...

Eğer uzun yıllardır hazırlanarak TBMM'ne sunularak bir yere varamayan yasa çalışmalarını saymazsak benim bildiğim ilk çalışma 7.3.2012 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren TSE'nin hazırladığı TS-11816 sayılı "Emlak Komisyonculuğu Hizmetleri Genel Kuralları" başlıklı Zorunlu Standart Tebliği'dir.

Bu çalışma ihtiyaçları karşılamamış olsa gerek ki kapsamlı bir yasa beklerken Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanan 4 Haziran 2018 tarihinde 304442 sayı ile yürürlüğe giren Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik ile tanıştı emlakçılık sektörü.

O tarihlerde sektörde çok kanaat önderi bu güzel metin : ) ile ilgili methiyeler düzerken biz itirazımızı ortaya koyarak İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi İdare Hukuku Öğretim Görevlisi Prof. Dr. Sayın Zehreddin ASLAN'a bir dilekçe yazdırarak Danıştay 10. Hukuk Dairesi'ne bu mevzuatın olmazsa olmaz 4 maddesinin iptali ile ilgili dava açtık.

Bu davanın halen sonucunu bekliyoruz. Bu yazıyı yazarken kimin sözü olduğunu bilmiyorum ama "Türkiye'de Adalet Kör Değil, Ama topaldır." sözü birden geldi aklıma : )

Geçen bunca zaman sonra methiye düzen dostlarımızın hepsi bu mevzuattan şikayetlenmede bizden ön sıralarda yerlerini aldılar. Olsun, sonuçlar verimli olacaksa ona da razıyız.

Ama emlakçılık ile ilgili düzenlemede "KİM" emlakçı olacak ve emlakçılık "NASIL" yapılacak belli olmuyorsa, dünya örnekleri dikkate alınmıyorsa muhakkak mevzi alırız ama sonuca ulaşmamız yine şimdilik mümkün olmaz "bir başka baharı" beklemeye devam ederiz...

Anadolu'da güzel bir söz vardır. "Su göle gelecek de, gelene kadar kurbağanın gözü patlamasa" Bizim işler de böyle vesselam.Umudumuz kaliteli hizmet veren emlakçının korunduğu, emeğin karşılığının alındığı, tüketicin emlakçıdan, emlakçının emlakçıdan memnun olduğu bir emlakçılık sektörü.

Sloganımızda belirttiğimiz gibi #HedefSaygınEmlakçılık

Belli ki bugünlerde ilgili mevzuat ile ilgili bir düzenleme olacak. Beklentilerimizin karşılanması umudu ile tüm emeği geçenlere ayrı ayrı teşekkür ederiz.

*Saygılarımla*

(\*) Ben de çok emlakçı gibi Adil ARASLI'yı Türkiye'de emlakçılığın miladi olarak kabul ederim.



# İSTEB'DEN Haberler

---



## İSTEB FARK YARATIR

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

---

İSTEB, deneyimin değerine ve tecrübe aktarımına önem verir.

İSTEB ortaklarının ortalama sektörel tecrübeleri **21 yıldır**.

İSTEB deneyimi eğitimle taçlandırır. İSTEB Ortaklarının **%64'ü üniversite, %28'i lise, %8'i ortaokul** mezunudur.

İSTEB, her bölgeden ilkeli meslektaşların buluştuğu en nitelikli çatıdır.

Ortaklarımızın **%55'i Avrupa, %45'i Anadolu Yakası'**ndadır.

---



## DENEYİMLİ ORTAĞIMIZ ANLATIYOR

1997 yılında Yayla Emlak'ı kurarak emlak sektörüne giriş yapan **Nazmi Yayla**, 23 yıllık deneyimiyle geçmişten bugüne uzanan süreci değerlendiriyor.

## DERDİM YÖNETMELİK DEĞİL YASA

1996 yılında İstanbul Ticaret Odası'nda söylediği sözlerin üzerinden 24 (yirmidört) yıl geçtiğini ve tespitlerinin yine doğru olduğunu belirten Nazmi YAYLA şunları söyledi: Emlak sektörü Türkiye ekonomisine yön veren, kayıtsız çalışmanın maksimum seviyede görüldüğü sektörlerin başında geliyor. Sektörde kayıt dışı çalışmak ve sözleşmesiz faaliyet göstermek gibi çok büyük sorunları var. Bu sorunlar yönetmelik değil yasa ile aşılamadığı sürece bir arpa boyu yol katedilemeyen ve malesef yabancı sermayenin hakim olduğu bir emlak sektörü ile karşı karşıya olmaya devam edeceğiz.

**'GEÇMİŞ DÖNEME GÖRE LALE DEVRİNİ YAŞIYORUZ'**

## BEN EMLAKÇIYIM

Her şeye rağmen bugün 'ben emlakçıyım' demenin geçmişte yaşanan zorluklarla mukayese edildiğinde çok daha rahat olduğunu belirten Nazmi Yayla: Biz yıllarca sektörün kimlik sorunlarını çözmek için büyük mücadeleler verdik. Bugün bir emlakçı, 'ben emlakçıyım' diye gururla kartvizitini uzatabiliyorsa bunu mesleğin vizyonu uğrunda mücadele verenlere borçludur. Bugün faaliyete başlayan bir emlak brokerinin başarılı olması için ana şartlar 'sözleşmeli çalışma prensibinden ödün vermeden hareket etmesi', 'kendisi gibi ilkeli emlakçılarla dayanışma içinde olması' ve 'elbette ki iş etiği prensiplerine sonuna kadar bağlı kalması'dır.

# SEKTÖRE BAKIŞ



## OLAN DEĞİL OLMASI GEREKENİ ESAS ALIRIM

İstanbul Başakşehir Bahçekent'te faaliyet gösteren Gold Emlak Broker'i Sait Akgün, sektörde ayakta kalmanın değil prensipleriyle ayakta kalmanın önemli olduğunu vurguluyor. İSTEB Kurucu Ortaklarından Sait AKGÜN'le sektör ve bölgesi hakkında keyifli bir sohbet gerçekleştirdi.

### Öncelikle sizi tanımak isteriz, kimdir Sait Akgün ?

Elbette. 1974 Bingöl doğumluyum. Fırat üniversitesi İnşaat Bölümünden mezun oldum. Evli ve 1 (bir) çocuk babasıyım. Klasik 'İstanbul'a yerleşme hikayesi' benim için de geçerli aslında. Bundan 27 sene önce taşı toprağı altın diyerek İstanbul'a yerleştim ve hayatımı burada kurdum.

### Emlak sektörüne geçişiniz nasıl oldu?

Tamamen tesadüf eseri gayrimenkul sektörüne girdim. Eğitim hayatımı tamamladıktan sonra kendi mesleğimi yapmak üzer iş arıyor, başvurularda bulunuyorum. Tanıştığım bir emlakçının tavsiyesi ve yönlendirmeleri ile bu sektöre adım attım.

### İstanbul'un çok özel, yeni bölgelerinden biri olan Başakşehir Bahçekent'te faaliyet gösteriyorsunuz, bölgenizde faaliyet göstermenin zorlukları ve avantajları nelerdir ?

Bahçekent bölgesi İstanbul'un en hızlı gelişen toplu konut bölgelerinden biri hatta en önde geleni. Çünkü sadece düzenli yaşamı ile değil 3. Havaalanı, Kanal İstanbul gibi Türkiye'ye yön veren en önemli projelere yakınlığıyla talep gören, proje ağırlıklı bir bölge. Bu nedenle yalnızca yurtiçinden değil yurtdışından yatırımcı müşterilerin de ilk tercihlerinden biri Bahçekent. Tüm bu özelliklerine şehrin köklü bölgelerine göre çok daha uygun fiyat özelliği de eklenince dezavantajı hiç yok denecek kadar az denilebilir.





### **Belki rakip işletme sayısının çok olması dezavantaj sayılabilir mi?**

Buna katılmıyorum. O açıdan değerlendirirseniz talep gören bölgelerde o talebe yönelik işletme sayısının olması gayet doğaldır. Önemli olan benzerler arasında fark yaratabilmektir. Ben bunu ticari hayatımın her aşamasında ilke edindim. İSTEB ortağı olmam da bu farkı gösteren en önemli unsurların başında gelir.

### **Gold Emlak'ı rakiplerinden ayıran en büyük özellikler nelerdir?**

Hiç tereddütsüz 'Güven' ve 'Dürüstlük' diyebilirim. 27 yıllık tecrübemizle bölgenin ilk emlak firması olmamız, kadromuzun alanında donanımlı uzmanlardan oluşması en önemli özelliklerimiz. Tüm bunların ötesinde mesleğimize hakettiği önemi vermek, özeni göstermek adına bu mesleği bizim gibi, 'olan değil' 'olması gereken' şekilde yapan, dürüstlüğü iş etiği ve prensipleri ile bütünleştirmiş meslektaşlarımızla İSTEB çatısı altında olmak, farklı bölgelerde kendi ofisimiz gibi çalıştığımız meslektaşlarımızla birlikte olmak sektördeki duruşumuzu tüm netliğiyle sergilememizi sağlıyor.

### **Sizce sektörün en önemli sorunları nelerdir?**

Tabiki uzun yıllardır istenen ve gerekliliği açık olan yasamızın çıkmaması en büyük eksiklikler. Öte yandan emlak firmalarının pek çoğunun en önemli eksiği eğitimidir. Tüm gelişmelere rağmen mesleğimizin 'yer gösterip satmak' şeklindeki basite indirgenen algısı da buradan gelir. Yine aynı yere bağlayacağım çünkü İSTEB'in kuruluş amaçlarından biri de ortaklarının eğitimine verdiği önemle bize sürekli gelişim olanağı sağlamasıdır.



*Kutlamalar*

19.09.2020 tarihinde **Yönetim Kurulu Başkanımız Ulvi Özcan'ın**,  
25.09.2020 tarihinde kurucu ortaklarımızdan  
**Tayfun Kantarcıoğlu'nun** doğum gününü kutluyoruz.



İsmail Hakkı Durmuş  
Riva Emlak Brokeri



#HedefSaygınEmlakçılık

## Parseller kapiş kapiş

Tüm dünyayı etkisi altına alan pandeminin sağlık sektöründen sonra ivmeyi hızlandırdığı tek sektör gayrimenkul sektörüdür. Kısa bir zaman öncesinde kadar belli bölgelerin dışında küçük parsellere talep sınırlı iken ve yatırımcı denilince akla hep büyük montanlı arsa yatırımcıları gelirken bugün hemen her kesim toprağa yatırımın değerini kavramış olarak karşımıza çıkıyor.

Bu yatırımlarda aslolanın 'geleceği garanti altına almak'tan ziyade 'geleceği burada inşa etmek' üzerine kurulu olduğunu farkediyoruz. Hayat çok kısa, benden sonrakiler zaten faydalanacak ama ben de yaşarken sağlıklı ortamda yaşamalıyım düşüncesi küçük parsellerin en kıymetli gayrimenkuller olmasını ve pandemi dönemi sonrasında borsada işlem gören kağıtlar gibi baş döndürücü bir el değiştirmesini sağladı. Elbette nispeten bakir bölgeler olan Beykoz ve Çekmeköy'de yoğunlaşan talepler özellikle Çanakkale'ye kayıyor. 2023 yılında açılacağı açıklanan Çanakkale Köprüsü ile bu bölgedeki her noktanın büyük değer kazanacağından hareketle sektörümüzde yer toplama olarak bilinen hareketlilik inanılmaz boyutlara ulaştı.

Bu özel dönemde Beykoz ve Çekmeköy'ün köylerinde talep yoğunluğu yaşanırken pandemi sürecinden sonra küçük parsellere ciddi anlamda talep oldu ve ciddi satışlar gerçekleşti. Çan Otoyolu çıkışı Çekiçler, Karakoca, Bahadırlı başta olmak üzere köylerde her metrekaresi değerlendiriliyor. Talep oldukça da fiyat artışı yaşanıyor. Aynı nedenlerle İstanbul'un en değerli bölgeleri Çekmeköy - Riva hattı oldu. Zira şehir merkezinde şehirden izole, sağlıklı bir hayatı sunan neredeyse tek nokta bu hattır.

Gelecek dönemin emlak hareketlerini olduğu kadar sağlıktaki düzelme ivmesini de beraberinde getirmesini umut ederim.



# KURUCU ORTAKLARIMIZDAN İSA DEMİR'İN GÖZÜNDEN *Gözünden*



BİR TATLI HUZUR BÖLGESİ: ALEMDAĞ ve REŞADİYE



Alemdağ'ın sahip olduğu doğal güzellikler kelimelerle ifade edilemeyecek kadar muhteşemdir. İstanbul'un en yüksek konumlu, kestane, gürgen, meşe ve çam ağaçları ile kaplı ormanlarına sahip, kaynak suları ile meşhur, doğa harikası bir yerleşim yeridir "Alemdağ". Tarihte birçok medeniyete ev sahipliği yapmış İstanbul'u fethetmek isteyen Müslümanlar, Boğaz'ı gören Alemdağ Tepesi'nde hazırlıklarını yaptıktan sonra şehri fethetmeye çalışırlarmış. Eski zamanda dahi İstanbul'un kasvetli havasından bunalan kralların, padişahların devlet erkanının ve halkın uğrak yeri olmuştur "Alemdağ". Şehre yakınlığından ve doğal güzelliğinden dolayı her dönemde çekim merkezi olmuş bir yerleşim yeridir. İstanbul'un hızlı gelişmesinden Alemdağ da nasibini almıştır. Alemdağ Çekmeköy ilçesinin bir parçası olduktan sonra hazırlanan imar planında, yerleşik alanı konut alanı olarak, çevresi ise villa alanı olarak planlanmış, hızla yeni konut inşaatları başlamıştır.

Alemdağ çevresinde yapılan, Türkiye'nin en büyük vakıf üniversitelerinden olan Özyeğin Üniversitesi ve birçok kolej projesi ile bölge adeta eğitim üssü haline gelmiş, öğrenci ve ailelerinin bölgeye katkısı şimdiden başlamıştır. Üçüncü köprünün bağlantı yolu olan Kuzey Marmara Otopanı'nın Alemdağ'dan geçmesi, Üsküdar - Alemdağ metro hattına başlanılmış olması, Alemdağ'ın değerini gün geçtikçe arttıran nedenlerden sadece birkaçıdır. Alemdağ ismi büyük bir isimdir. Tarihte Üsküdar'dan sonra şehrin kuzey bölgesine verilen tek isim Alemdağ'dır. Üsküdar'dan başlayıp Alemdağ'a kadar devam eden Alemdağ Caddesi'nin dünyanın en uzun caddelerinden olduğunu belirtmek gerekir.

## ŞEHİR İÇİNDE ŞEHİRDEN İZOLE: REŞADİYE

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 Sibiryâ sürgünü ve Çerkes esaretinden kaçan Polonyalıları, İkinci Dünya Savaşı öncesinde tatile gelen Polonyalıları 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





# GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ'NDE STATÜ DEĞİŞİKLİĞİ

2908 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Türkiye Değerleme Uzmanları Derneği (DUD) statüsünde değişiklik yapılmasına ilişkin karar Resmi Gazete'de yayınlarak yürürlüğe girdi.

Yeni karar kapsamında Değerleme Kuruluşu, Değerleme Uzmanı ve MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. tanımları değiştirildi, bu şirket ve kuruluşların görev tanımları baştan yapıldı. Değerleme faaliyetlerinin geliştirilmesini sağlamak amacı ile MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi ile işbirliği yapılması kararlaştırıldı. Yeni düzenleme kapsamında artık birlik üyelerine hazırladıkları tüm değerleme raporlarına ilişkin veri ve bilgileri MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi'ne ulaştırma sorumluluğu verildi.



# ERKEN KALKAN YOL ALIR

Temmuz 2020 döneminin indirimli konut kredisi oranları ile konut satın almakta geciken kişiler Ağustos 2020 döneminde cep yakan bir tablo ile karşı karşıya geldi. Temmuz döneminde 120 ay vadede 0.64 faiz oranı ile 200.000 TL tutarlı kredi kullanan kişiler 2.393 TL aylık taksitle toplamda 287.144 TL borçlandırılırken Ağustos ayında aynı tutar ve vadede kredi kullananlar 2.939 TL aylık taksitle 352.705 TL borçlanmak zorunda kaldı

## TEBRİKLER

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası (TSKB) Gayrimenkul Değerleme, işe alım, eğitim, kariyer planlama, iletişim gibi alanlarda cinsiyet eşitliğini gözeten uygulamalarıyla KAGİDER (Kadın Girişimciler Derneği) tarafından verilen Fırsat Eşitliği Modeli (FEM) sertifikasını almaya hak kazandı. Gayrimenkul sektöründe bir ilki gerçekleştiren TSKB'yi sektörümüz ve kooperatifimiz adına kutluyoruz.



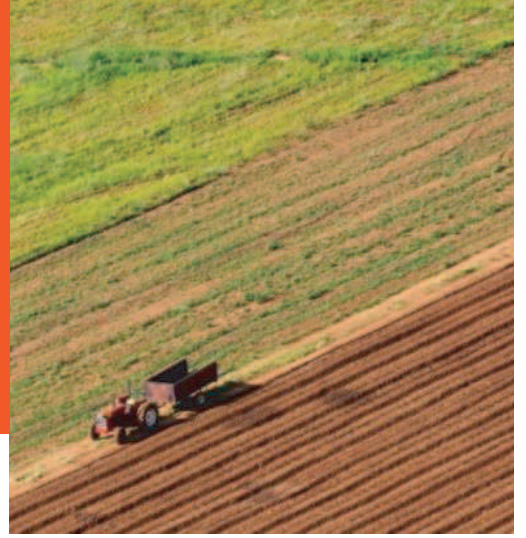




# METRİS'TE YENİ PLANLAR

İstanbul Esenler'de bulunan Metris Kışlası alanı üzerinde yapılacak olan kentsel dönüşüm projesinin imar planında değişiklik yapıldı. Milli Savunma Bakanlığı ile Esenler Belediyesi arasında 2015 yılında yapılan protokole göre hazırlanan imar planı 21 Ağustos 2020 tarihinde değiştirildi. Yapılan son imar değişikliği ile konut alanı 261.974 metrekareden 185.665 metrekareye, alanda yaşayacak nüfus sayısı 6.027 kişiye, bina yükseklikleri de azami 7 kata düşürüldü.

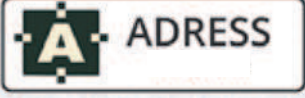
## 20.5 MİLYON METREKARE ARAZİ KİRALAMASI



Hazine taşınmazları üzerinde yerli üretime destek olmak ve tarımsal faaliyetleri arttırmak amacı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından başlatılan arazi kiralama hizmetlerinde ilk veriler açıklandı. 139 çeşit tıbbi ve aromatik bitki ile süs bitkilerinin yetiştirilmesi amacı ile kiralanan hazine arazisi miktarı 20 milyon metrekareyi aştı. İnternet üzerinden ilan yoluyla gerçekleştirilen kiralamalarda 5.4 milyon metrekarelik alanla Balıkesir birinci oldu.



## 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