

EVA'nın PERİSKOP'u

Yılı kapattık, büyüme beklenenin altında çıktı. Yılın ilk günü beklenen oldu, KDV düzenlemesi geçti. Bugüne kadar ayakta kalmıştık, artık gün daha zor geçecek. Bizce yeni KDV düzenlemesi ile kayıt altındaki konut sektörü artık bitmiştir. Maalesef vatandaş yani son kullanıcı bu gelişmenin fiyatlara etkisini ancak 1-2 yıl içinde eldeki stoklar eridiğinde fark edecek. Türkiye 21. Yüzyılda değil ortaçağa dönmüştür. Bu durumu rakamlarla anlatalım bakalım görüşlerimizi

paylaşıyoruz:

Şu an sektörde 800.000 konut stoğu olduğunu tahmin ediyoruz. Türkiye'nin yıllık konut ihtiyacı düşünülürse bu stok ihtiyacı ancak 2 yılını karşılayabilir. Yani bugün konut yapmayı durdursanız 20-24 ay içinde Türkiye konutta darboğaza girer. Bir konut projesinde takribi 24-36 ay arasında bitirilebildiği düşünülürse bu hamle ile Türkiye konutta darboğaz dönemine girmiştir. Önümüzdeki dönemin senaryosunu aşağıdaki gibi yazabiliriz: Mevcut stok sektörü takribi 12-18 ay kadar götürür, sektör ölümünden önceki iyilik zamanlarını yaşar. Ne zamanki mevcut stok erir, darboğaza girilir durağanlık gelir. İkinci el konutlarda KDV olmadığı için el değiştirmeler ve yoğun talep olur. Birinci el konutlar satılmaz, satılmadığı için de geliştirilemez. Geliştirilemeyince inşaat sektöründe işten çıkarılmalar olur, bugün sektör 1,8 milyon kişiyi barındıran sektörde, en az %15 daralma yaşamır. Bu değişiklik ile inşaat sektöründe 12-18 ay içinde 200-250 bine yakın kişi işsiz kalır. Bu durum ülke büyüme

Ekim Haberleri

Hayaller ORA 'da Kaldı

Bir AVM daha kapanarak istatistiklere girdi. Ekim 2011' de Bayrampaşa'da açılan Ora alışveriş merkezi, birinci yılını bitiremeden mağazaları kapandı. AVM 70 bin metrekarelik alana kurulmuştu, yılda 13.5 milyon ziyaretçi ve 60 milyon dolar ciro hedefiyle yola çıkmıştı.



Fikirtepe ve Tarlabası Şantiyesi

Kentsel Dönüşüm adı altında 35 ilde başlayan çalışma ile 40 noktada 6500 binanın yıkılması bekleniyor. Kentsel dönüşüm kapsamına alınan Kadıköy Fikirtepe 150 hektarlık alanı ile Anadolu yakasında en büyük yıkım hedefi ile şantiyeye dönmek üzere.

Galatasaray GYO' mu Olacak?



Galatasaray Riva arazisi, Florya Metin Oktay Tesisleri ve Mecidiyeköy' de eski Ali Sami Yen Stadı'nın yanındaki Çadır'ın bulunduğu araziye içine alan bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) şirketi kurmayı düşünüyor. Bu sayede araziler elde tutulurken düzenli gelir de sağlanmış olacak. Kurulması düşünülen GYO'nun varlıklarının toplam değerinin 650 milyon TL'yi bulacağı söyleniyor. Ancak GYO'lara vergi avantajının kalkmasının maliye tarafından gündeme alındığı bu günlerde bu GYO hedefinin hiç gerçekleşmemesi sözkonusu.

Kanal İstanbul Genel Seçimlerden Önce Başlayacak

AK Parti İstanbul İl Başkanı Aziz Babuşcu, Bloomberg HT'deki EkoForum programında Kanal İstanbul projesi için genel seçimden önce kazma vurulacağını açıkladı.

Taksim Şantiyesi Başladı

Topçu Kışlası'nın yapımını da kapsayan Taksim Meydanı Yayalaştırma Projesi'nin, Tarlabası-Harbiye yönünü kapsayan ilk etap inşaatı başladı. Hedefe göre 240 günde tamamlanacak çalışma esnasında Cumhuriyet Caddesi trafiğe kapanıyor. İlk etabın inşaatı Kalyon İnşaat tarafından yapılıyor.



Okmeydanı'nda İmar Sorunu Çözüldü

Okmeydanı imar planları İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylandı. Oy çoğunluğu ile kabul edilen 1/1000'lik imar planları sayesinde bölgede 50 yıldan beri devam eden tapu ve imar sorununun çözüme kavuşması bekleniyor.

rakamlarını aşağı çeker. Sonuçta acı gerçek 2-3 adet küçük ama metrekare fiyatı yüksek rezidans projesi yüzünden tüm sektöre fatura kesildi, hatta tüm ülkeye. Biz burada pire için yorgan yakıldı diye düşünüyoruz, bu acı reçeteye üzülmüyoruz.

Bir başka açıdan bakınca bu değişiklik %18 zamlı aynı anlama gelmektedir. Eğer enflasyon hesaplarında konut satın alma maliyeti de olsaydı direkt olarak enflasyonu arttırıcı bir kalem olarak karşımıza çıkardı. Şu an için eski ruhsatlı mülklerden konut alabiliyorsanız acilen almalısınız. Artık konut üretmek ve satmak zorlaşır. Burada konut ihtiyacı devam edeceği için şehirlerin dinamikleri değişir. Zamanla şehrin dışında m2 emlak fiyatları düşük arazilere talep artar.

Bu durum şehirlerin gelişim aksını da etkiler. Arsa emlak rayicini düşük tutan belediyeler zenginleşir, nüfusu artar, gelişir. Örneğin Ümraniye bölgesinde neredeyse hiç emlak vergi değeri 500 TL/m2 üzeri olan arsa yoktur, oysa fiili olarak 2000 USD/m2 fiyat altında arsa alamazsınız. Bu şekilde emlak vergi değeri düşük olan ilçelerde yoğun geliştirme ve konut artışı olacağını göreceğiz. Akıllı belediyeler emsal bedellerini düşürmeyi deneyecek, düşüklükler eldekileri korumaya çalışacak. Türkün akıllı farklı çalışacak, KDV'yi az ödemek için lüks konut olarak inşaat yapılmayacak, yerlerde marley, kalitesiz malzemelerle inşaatlar teslim edilecek, hatta içi yapılmadan verilecek ki düşük inşaat sınıfından olsun. Eminim benim burada düşünemediğim türlü türlü cinlikleri göreceğiz. Artık ruhsatını 1 Ocaktan sonra alacak olanlar satışta %18 KDV'nin bir kısmını sineye çekecek veya satışta ciddi sıkıntı yaşayacak.

Özetle Türkiye bu değişikliklerle 2013 senesini kısmen ama 2014 senesini tamamen kaybetmiş bulunmaktadır, hepimize yeni yılı hayırlı olsun ama eski yılı arayacağız.

İstanbul'a Yeni Bir Cruise Limanı Projesi Geliyor



İstanbul Zeytinburnu'na yeni bir Cruise Limanı yapılıyor. Gemi ile daha çok transit yabancı turist gelmesi ve İstanbul'un Cruise gemilerinin iniş biniş merkezi olması amacı ile yapılan proje varlıklı turistlerin İstanbul'da uzun süreli kalmasını sağlayacak. Dünyada denizlerde 200'ye yakın büyük boy Cruise gemisi ve bunların

her birinde 3-4 bin kapasite bulunuyor. Akdeniz bölgesi ve Türkiye limanları her geçen gün cazibesini arttırıyor. Projenin toplam inşaat maliyetinin 695 milyon Euro olacağı ve yatırımın 5 yılda biteceği tahmin ediliyor.

Afet Yasasının Kötüye Kullanımı Sözkonusu

Afet Yasası'ndaki hukuki boşluklar nedeniyle müteahhitler ev sahiplerini tehdit ettiğini duyuyoruz. Özellikle evlerin yıkılması için geçerli olan 2/3 kuralı nedeni ile müteahhitlerin "ya sözleşmeyi imzalarsınız ya da 2/3'ü bulur binayı yıkarız, siz de hiçbir şey alamazsınız" şeklinde tehditleri olduğunu duyuyoruz.



Metro Silivri'ye Kadar Gidecek



Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş bölgelerin kent merkezi ile yakın ilişkiler kurabilmesi için Metro'nun Silivri'ye kadar geleceğini söyledi. Başkan ulaşım master planlarının buna göre yapıldığını açıkladı.

Fener -Balat-Ayvansaray için Acele Kamulaştırma Kararı Çıktı



Bakanlar Kurulu, İstanbul'un en eski yerleşim alanlarından Fener-Balat-Ayvansaray sahilindeki dört mahallenin Fatih Belediyesi'nin 'kentsel yenileme projesi' için acele kamulaştırılmasına karar verdi. Pazar günü Resmi Gazete'de yayımlanan kararda Kamulaştırma Kanunu'nun 'yurt savunması veya olağanüstü

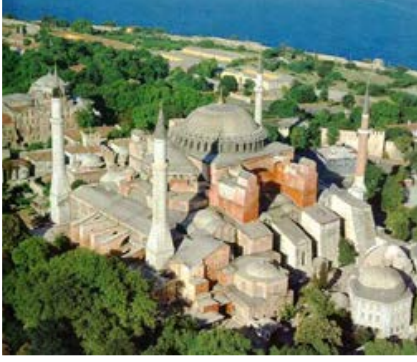
durumlarda' uygulanan 27. maddesi gerekçe gösterildi. Acele kamulaştırma kararı Tahta Minare (Balat Mahallesi), Balat Karabaş, Molla Aşk (Ayvansaray) ve Atik Mustafa Paşa (Ayvansaray) mahallelerinde toplam 437 parseli kapsıyor. Fener ve Balat mahalleleri UNESCO'nun tarih miras listesinde yer alıyor. Ancak kamulaştırma kararının iptali için dava da açıldı. Acele kamulaştırma kararı çıkan mahallelerin tamamı Fatih Belediyesi'nin 2007'de Gap İnşaat'a ihale ettiği kentsel yenileme projesi kapsamında. Proje için rezidans, ofis ve butik otel yapılması öngörülmüştü ancak mahkeme Haziran ayında verdiği kararda projeyi hukuka, kamu yararına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun bulmayarak iptal etmişti. Bunun üzerine belediye Bakanlar Kurulu'na başvurarak acele kamulaştırma talep etmişti.

AB Restore Etmişti Yoksa Belediye Yıkıyor mu?

Fatih Belediyesi'nin AB'nin 7 milyon euro hibesi ile 2003-2008 arasında restore ettiği bazı binalar acele kamulaştırma kapsamında yıkacağı söyleniyor. AB fonları ile restore edilmiş olan binaların yıkılması halinde hibenin geri alınmasının söz konusu olabileceği söyleniyor. Eğer böyle bir konu olursa Türkiye için büyük bir prestij kaybı olabilir.

Bir Hikayeyi Paylaşalım İstedik

Ayasofya'nın Hikayesi



1935 yılından bu yana müze olarak gezilen Ayasofya, Bizans'a tanıklık yapıp Osmanlı'yı yaşayan ender ve abidevi yapılardan biri olarak zamana meydan okumaktadır. Yapının yapımına 532 'de başlanmıştır. Malzemeleri için Efes'teki Diana tapınağından sekiz adet kırmızı sütun getirilmiş, dünyanın sayılı mermer ocaklarından da malzeme taşınmıştır. Yapımı beş yıldan uzun süren yapı dönemleri içinde büyük tehlikeler, yangınlar geçirmiş, zaman içinde yapı takviyesi ve onarım görmüştür.

Yapının sadece üstü değil altı da son derece ilginçtir. Altyapıda kullanılan malzeme ve bilhassa Ayasofya lağımlarında şpolye (devşirme) dediğimiz antik Yunan-Roma parçalarının da bir dökümü yapılmıştır. Bu tasarımlardan Ayasofya ve Topkapı Sarayı'nın alt dünyasını yaratan mimar ve mühendislerin şahane adamlar oldukları anlaşılmaktadır. Yapının altında sarnıç olduğuna dair rivayetler doğru değildir, ama muhteşem bir kanal ağı vardır.

Daha yapıldığı ilk yıllardan itibaren ihtişamı, sınırsızlığı ve erişilmezliği temsil eden kubbesiyle herkesi şaşırtıp büyüleyen Ayasofya, 916 yıl boyunca kilise, 481 yıl da cami olarak hem Hıristiyanlığın, hem de Müslümanlığın hizmetinde bulunmuştur. Ayasofya, uzun yıllar Ortodoksluğa hizmet verdikten sonra, IV. Haçlı Seferi sırasında İstanbul'un Latinlerin eline geçmesiyle 1203- 1261 yılları arasında Katolik Dünyası için kullanılmıştır. Bu arada Latinlere borçlu olan İmparator

Spor Statları da Kentsel Dönüşüm Kapsamında



Kentsel dönüşüm kapsamında, 18 ilde 19 stadın inşa edilmesi bekleniyor. Statların dönüşümü için yaklaşık 2 trilyon liralık bütçe hazırlandı. Statların 2 yıl içinde bitirilmesi planlanırken, Ankara'da yapımı planlanan stat, 19 Mayıs Spor Kompleksi arazisi içinde yer alacak. Statların kapasiteleri 25 bin ile 33 bin kişi arasında değişecek. Statlar UEFA standartları gereği yüzde 10

kapasite arttırımı planlamasıyla gerçekleştirilecek. İnşası yapılacak statların dış tasarımının illerin öne çıkan özelliğine göre planlanacağı söyleniyor.

İstanbul'da İki İlçenin Sınırları Değişti

TBMM İçişleri Komisyonu'nda, 13 ili büyükşehir kapsamına alan Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile Bazı Kanun ve KHK'lerde Değişiklik Yapan Kanun Tasarısı'nın 2. maddesi kabul edildi. Kabul edilen önerge ile İstanbul'da Şişli ilçesine bağlı olan Maslak, Ayazağa ve Huzur mahalleleri Sarıyer ilçesine bağlandı. Böylece fiziki olarak birbiri ile alakalı olmayan iki bölgeden oluşan Şişli ilçesi tek bölgeye düştü, Şişli Ayazağa Bölgesi Sarıyer ilçesine geçti. Bu kanunla Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa ve Van, büyükşehir belediyesi statüsüne alındı.



Cerrahpaşa ve Çapa Hastaneleri Yenilenecek



Her iki hastane'nin de bütün binalarının yeniden yapılması düşünülüyor. Eski binaların yıkılması tarihi olanların ise restore edilmesi düşünülüyor. Binaların tamamının maliyetinin 1.5 milyar doları bulması ve helikopter pisti olması planlanıyor. Ayrıca

Cerrahpaşa'ya denizden bir geçit yapılması ve bu sayede denizden gelen hastaların direkt hastaneye ulaşması hedefleniyor. Her iki yerleşkede de otel yapılması ve inşaatı yapacak olan şirketin 2013'te belli olması bekleniyor.

Tapu Kadastro Binaların Riskini İnternette Göstermeye Hazırlanıyor.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Türkiye genelindeki bütün gayrimenkulleri internet ortamına taşımaya hazırlandığını açıkladı. 2013'te tamamlanacağı açıklanan proje ile vatandaşlar satın almak istediği dairenin ne zaman yapıldığını, deprem riski taşıyıp taşımadığını görmesi hedefleniyor. Konut alımlarında dolandırıcılık ve kandırılma gibi mağduriyetlerin yaşanmaması için bu önemli bir adım olacak.

Üçüncü Havalimanı Eyüp ve Arnavutköy'de Yapılıyor

İstanbul'daki üçüncü havalimanı Karadeniz'in kıyısında Eyüp ile Arnavutköy ilçe sınırlarına kurulacak. 3. Havalimanı, Terkos Gölü'nün kuzeyinde inşa edilecek. Limanın kuzeyinde Yeniköy ve Akpınar Köyü, güneyinde ise Tayakadın ve Işıklar Köyü var. Eski maden ocakları ile ormanlık alana kurulacak havalimanının yüzölçümünün 63 milyon metrekare olması planlanıyor. Dev tesisin, yılda 150 milyon yolcu kapasitesiyle Türkiye'nin en büyük havalimanı olması bekleniyor. Yatırım bedeli 6 milyar 757 milyon lira olan havalimanı için toplam 91 milyon 666 bin 158 metrekarelik alan kamulaştırılacak. Maden ocaklarının hemen yanına geniş bir araziye kurulacak havalimanında 6 pist olacak.



IV. Aleksios, Ayasofya'nın değerli birçok eşyasını onlara vermek zorunda kalmıştır. Bu nedenle, Ayasofya'ya ait pek çok kutsal eşya halen Venedik'te bulunmaktadır. Ayasofya'da bugün görülebilen mozaikler gerçek birer sanat eseridir ve altın yaldız ve gümüş ağırlıklı parçalardan oluşmaktadır. İlk yapıldığında Büyük Kilise (Megale Ekklesia) denilen bu muhteşem yapıt, Kutsal Bilgelik'e yani "Sofia" ya adandığından Ayia Sofia olarak tanınır. İstanbul'un fethinden sonra ise camiye dönüştürülür ve "Ayasofya -Fethiye Camii" olarak anılmaya başlanır.

Yapının Özellikleri

Kubbeli bazilika türünün en önemli örneği olan Ayasofya'nın, yedi bin metrekarelik ana mekânı, mermer sütunlarla bir orta, iki yan nef olmak üzere üçe ayrılmıştır. 55,60 metre yüksekliğinde ve ortalama 31,36 metre çapındaki devrin mucizesi olarak nitelendirilen kubbesi 1,1 metre genişliğinde 40 kaburgaya dayanmıştır. Yapının ağırlığını 40 tanesi aşağıda 67 tanesi yukarıda olmak üzere 107 sütun taşıırken, açılan 40 pencere ile yapının bol ışık alması sağlanmıştır. Yapıldıktan yirmi iki yıl sonra büyük bir depremde yıkılan kubbenin, tekrar onarılrken 2.65 metre yükseltildiği bilinmektedir. Kubbede bulunan kırk adet pencere açıklığı da tepeden aydınlatmaya yardımcı olmaktadır. Yapımında günde on bin işçinin çalıştığı söylenmektedir.

Ayasofya'nın cami olarak kullanıldığı dönemde yapının dışına farklı zamanlarda dört minare ilave edilir. Mimar Sinan bu yapıya da muhteşem dokunuşunu yapar, Ayasofya'nın dışına yaptığı payandalarla yapının dayanıklılığını arttırarak, günümüze kadar gelmesini sağlar.

Dönem içinde yapılan ilavelerde yapının uyumuna dikkat edilmiş, mermer malzeme kullanılarak organik bağ devam ettirilmeye çalışılmıştır. Kubbedeki yazı ve büyük levhalar (Allah, Muhammed ve dört halife) ise 19. yüzyılın ünlü hattatı Kazasker Mustafa İzzet Efendi'nin ürünüdür.

Kasım Haberleri



Haydarpaşa Garı Nazım İmar Planı Askıya Çıktı



Haydarpaşa Garı ve Liman Dönüşüm Projesi 12 Kasım 2012 tarihinde askıya çıktı. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın plan notlarında Gar, kültürel tesis, turizm ve konaklama alanı olarak ifade ediliyor. Binanın zemin katının TCDD işletmesinin Gar hizmetleri için kullanılması öngörülürken, diğer katlar

"tarihi, kültürel ve sosyal altyapısı ile ön plana çıkacak kültür merkezi, sosyal tesis ve konaklama tesisi olarak" kullanılacak.

Kanal İstanbul İsim Tescilinde İlginç Gelişmeler

Başbakan'ın geçen yıl açıkladığı çığırın proje Kanal İstanbul'un marka tescili için kamu ve özel sektör kapıştı. Ulaştırma Bakanlığı Demiryollar, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaat Genel Müdürlüğü 6 Aralık 2011 tarihinde marka tescili için başvurdu. "Kara, deniz ve hava taşımacılığı hizmetleri ve kara, deniz ve hava taşıtlarının kiralanması hizmetleri" sınıfı için yapılan tescil başvurusu reddedildi. Karayolları Genel Müdürlüğü de Ulaştırma Bakanlığı'ndan yaklaşık 20 gün sonra 45 sınıfta marka tescili için başvurdu. 'Kanal İstanbul' olarak yani iki kelimenin aynı yazıldığı hali dışında bir de 'Kanalİstanbul' olarak başvurular yapıldı. 'Kanalİstanbul' markası için ise Kiler Holding'e ait olan Denge Reklam 45 alanda marka tescilini aldı.

Gaziantep, Geleceğin Rönesans Şehri Olacak

Gaziantep'te yapılan 7'nci Dünya İpekyolu Başkanları Forumu için şehre gelen 30 ülkeden yaklaşık 250 yabancı konuk, tarihi ve doğal dokuya hayran kaldı. Forumun ardından, Gaziantep'in doğal ve tarihi dokusunu gören yabancı konuklar, tarihi şehre hayran kaldı. İpekyolu Başkanları Forumu üyesi illerin temsilcileri, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi tarafından forum anısına yapılan anıtın açılışını da yaptı. Dünya Vatandaşlar Örgütü (WCO) ve İpek Yolu Küresel Birliği Başkanı Dr. Young Hoon Kwaak, "Gaziantep geleceğin insanlığı açısından bir Rönesans şehri olacak. Dünya vatandaşlığı olgusunu Gaziantep oluşturacak." dedi.



Yoksul Konutları Metrekarede Büyüyor



Aile Bakanlığı ile TOKİ'nin yaptığı anlaşma sonucu, normalde 1+1 olarak yapılan konutlar artık 2+1 şeklinde inşa edilmesi ve farkın devlet tarafından karşılanması planlanıyor. Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından 1+1 olarak üretilen sosyal konutlar büyütülüyor. Aile ve Sosyal

Politikalar Bakanlığı'nın girişimi ve TOKİ ile yaptığı anlaşma çerçevesinde en alt gelir grubundaki vatandaşlar için 1+1 ve 45-55 metrekare büyüklüklerinde yapılan konutlara yönelik önemli bir karar alındı. Karara göre bu sosyal konutlar artık 2+1 olarak inşa edilecek. Konutlar, 65-87 metrekare büyüklüklerinde vatandaşların kullanımına sunulacak. Aradaki fark ise devlet tarafından karşılanacak.

Tapular "Şerh" leniyor

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kentsel dönüşüm kapsamında riskli binaların, alım, satım ve devir işlemleri sırasında tapuda görülebilmesi için getirdiği "şerh" uygulaması, İstanbul'dan başladı. Tapuda riskli binanın üzerine "şerh" konularak "Bu bina risklidir" ifadesine yer verilecek. Ülkemize hayırlı olmasını diliyoruz.



TOKİ, 560 bin Konut Üretimi Yaptı



TOKİ'nin ürettiği konut sayısı Kasım itibarı ile 560 bini aştı. Kurumun Türkiye'de konut üretiminin yaklaşık yüzde 10'unu karşıladığına, özel sektörün yatırım yapmadığı bölgelerde Türkiye coğrafyasına eşit bir hizmet anlayışı ile yatırım yaptığına dikkat çekildi.

Ödüller....
Ödüller....



Emaar Çamlıca Projesine Ödül



İstanbul'un Anadolu Yakası'nın yeni projesi Emaar Square Projesi Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri'nde kendini gösterdi. Bu yıl Eylül ayında Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde Avrupa'nın 29 ülkesi içinde "En İyi Karma Kullanım Mimari Tasarım" ödülünü kazanarak Avrupa Kıtası'nı Dünya klasmanında temsil etme hakkı kazanan proje, 7 Aralık 2012 tarihinde Dünya Gayrimenkul Ödülleri'nde "Dünya'nın En İyi Karma Kullanım Mimari Tasarım" ödülünü kazandı.

Şirketimizden Haberler

Eski Yılı Uğurladık

Bu sene daha da kalabalıklaşan ekibimizle eski yılın son haftası EVA Geleneksel çalışanlar yılbaşı partisini yaptık. Mangal partisi eşliğinde kutladığımız yeni yıl partimizde Ali Usta'nın muhteşem Kilis kebablarını yedik, dans ettik, güldük eğlendik. 2013 pastamızı kestik ve birbirimize hediyelerimizi verdik.



İstanbul'un En Pahalı Arsaları Beyoğlu'nda



EVA Gayrimenkul Değerleme Değerleme Departmanı Direktörü Özdil Şahin'in verdiği bilgilere göre birim fiyatlar açısından bakıldığında İstanbul'un en pahalı arsaları sıralamasında Beyoğlu ilçesi ilk sırada yer alıyor. Bu durumun temel sebebi ilçe merkezindeki arsa metrekarelerin çok küçük olması ve arsa arzının oldukça kısıtlı olması. Beyoğlu'nu Şişli, Beşiktaş, Kadıköy ve Fatih ilçeleri takip ediyor. Şişli ve Beşiktaş ilçelerindeki yüksek arsa birim fiyatları Büyükdere Caddesi aksında ve Boğaz'da yer alan az miktardaki arsalarından kaynaklanıyor.

Emlak Konut GYO Başakşehir'de Arsa Lideri

TOKİ'nin bir iştiraki olan Emlak Konut GYO'nun portföyünde milyonlarca metrekarelik arsalar bulunuyor. Emlak Konut GYO İstanbul'da en fazla stok Başakşehir Hoşdere bölgesinde stok bulunduruyor. Bunu son dönem hükümetin yeni bir şehir merkezi olarak gösterdiği Kayabaşı ve İkitelli bölgeleri takip ediyor.



UNESCO Haliç'te Teftiş Yaptı



İnşaatı devam eden Haliç Metro Geçiş Köprü Projesi'ni incelemek için UNESCO Dünya Miras Merkezi ve ICOMOS (Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi) ortak heyeti 3 yıl aradan sonra İstanbul'a geldi. İnşaatı hızla devam eden köprünün, başta Süleymaniye Camii olmak üzere UNESCO'nun Dünya Mirası Listesi'nde kayıtlı olan Tarihi Yarınada'nın görüntüsünü bozduğu daha önceki komite raporlarında belirtilmişti. Acil durumlarda gerçekleştirilen 'tepkisel inceleme ziyareti' yetkililer şantiyeye girerek köprünün siluete etkisini bizzat gözlemledi. ICOMOS Türkiye heyetinden akademisyenlerse "Köprü üstün evrensel bir değeri ortadan kaldıracak kadar kötü tasarlandı. Sorun ışık ve renkle çözülemeyecek kadar vahim. Bunu anlamak için teknik bilgiye gerek yok" diyerek görüşlerini bildirdi.

Sultanahmet'e Yeni Düzenleme



İstanbul İl Özel İdaresi, Sultanahmet'te bulunan eski hizmet binasının bulunduğu alanı yeşil alan ve park olarak düzenliyor. Bin 500 yıllık Yerebatan Sarnıcı'nın korunması amacıyla gerçekleştirilen proje ile de Sultanahmet'e yeni bir çehre kazandırılması hedefleniyor. Eski İl Özel İdaresi binasının bulunduğu alan üzerinde, açık ve kapalı oturma grupları, kafeterya, su perdesi ve çiçek tarhlarının bulunduğu yeşil alanlar yer alması düşünülüyor. 1 milyon 641 bin TL bedelle yeni yüzüne kavuşacak alan üzerindeki çalışmaların 2013 yılında tamamlanması planlanıyor.

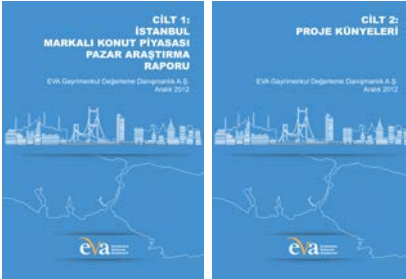
Kıyı Kenar Çizgileri Değişiyor

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, sahildeki 22 denize kıyısı bulunan 22 kentin 16'sında kıyı kenar çizgisi tespit çalışmalarını tamamladı. Belirlenen alanlarla ilgili envanter çıkarılırken, bu oran tüm Türkiye'deki 8 bin 590 kilometrelik sahil kesiminin yüzde 86'sına denk geliyor. Türkiye'de denize kıyısı olan İstanbul, İzmir, Antalya, Trabzon, Samsun, Zonguldak, Çanakkale, Muğla ve Mersin gibi 22 şehirde kıyı kenar çizgisinin belirlenmesiyle hangi bölgelerin imara açılacağı da ortaya çıkmış olacak. Bakanlık, ölçümleri tamamlanan alanlarda bilgileri envantere kaydederek veri tabanını oluşturdu. Projenin tamamlanmasıyla kıyılardan kazanılacak arazinin satışının da önü açılmış olacak.



EVA , İstanbul Markalı Konut Sektör Raporu Yayınlandı

EVA Değerleme bu sefer de İstanbul'da 621 konut projesi ve 318 bin konut üzerinden sektör analizi yaptı ve bu analizleri "İstanbul Markalı Konut Sektör Raporu" olarak ortaya koydu. Değeri artan semtleri, değeri aynı kalan bölgeleri ve aksları alt bölge bazından tespit ettik. Makro düzeyde yaptığımız analizle şehrin değer artışı sinyalleri veren bölgelerini rakamlarla belirledik. İstanbul'un hangi ilçesinde ne miktarda markalı konut var, lider ilçeleri gösterdik. Yaptığımız analizin özetini 18 Aralık tarihinde gerçekleştirdiğimiz basın toplantısı ile kamuoyuna duyurduk. Raporu temin etmek için şirketimizle irtibata geçebilirsiniz.



Boğaziçi İmara Açılıyor

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Boğaziçi bölgesi imara açılmaya hazırlanıyor. Yapı Denetim Kanunu Taslağı'na eklenen yeni maddelerle koru, mesire yeri ve yeşil alan gibi özel mülkiyete ait parsellerde taban alanı yüzde 5'i ve bodrum hariç 2 katı geçmemek koşuluyla konut, ticaret merkezi ve turizm alanı yapılabilecek. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kamuoyunda tartışma yaratan ve 11 kanunda değişiklik öngören torba kanun taslağındaki Yapı Denetim Kanunu'na ilişkin düzenlemenin, Boğaziçi bölgesinin belli şartlarda imara açılmasını içerdiği ortaya çıktı. Buna göre, Boğaziçi'nde koru, mesire yeri ve yeşil alan gibi özel mülkiyete ait parsellerde taban alanı katsayısı yüzde 5'i ve bodrum hariç 2 katı geçmemek koşuluyla konut, ticaret merkezi ve turizm alanı yapılabilecek.

Aralık Haberleri



Prag, Zeytinburnu'nu Örnek Alıyor

Çek Cumhuriyeti'nin ünlü turistik şehri Prag, kentsel dönüşümde Zeytinburnu'nu örnek aldı. Prag Belediyesi'nden ziyarete gelen heyet, Zeytinburnu ile kentsel dönüşüm işbirliği yapacak. Çek Cumhuriyetinden gelen heyet Zeytinburnu'nda devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları hakkında bilgi aldı. Ziyaret sırasında iki belediye arasında kentsel yenileme ve dönüşüm alanlarında işbirliği kararı çıktı.



İmarda Transfer Hakkı Dönemi



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, kentsel dönüşüm sürecinde Türkiye'ye "imar hakları transferi" kavramını kazandıracak. Böylece riskli alanda imar hakkı bulunan ancak yapılaşmaya izin verilmeyen yerlerde imar hakkı başka yere transfer edilebilecek. İmar yoğunluğu azaltılması istenen alanla transfer etmek istenen alan belirlendikten sonra arsa sahibine kullanmak istediği imar hakkının tamamını ya da bir kısmını başka alanda kullanma hakkını gösteren sertifika verilecek. Transferle yerinde geri dönüşüm yapılamayacak dere yatağı, fay hattı gibi alanda evi bulunanların mağduriyetinin önüne geçilecek. Sistemle arsa sahibi var olan imar hakkını kullanmayıp, kamu güvencesi ve işbirliğiyle başka bir projede kullanabilecek. Mülk sahibi menkul kıymet olan sertifikayı piyasada satarak başkalarına devredebilecek. İkincil piyasa üzerinden paraya çevirebilecek. Değerlemeciler ise uzun vadede bu arsaları nasıl değerleyecek biz bilemiyoruz.

TOKİ Açık Arttırma Yapıyor

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerin de aralarında bulunduğu 19 ilde toplam 167 adet arsayı açık arttırmayla satışa çıkarıyor. Satışı yapılacak araziler arasında okullara, sağlık ve spor tesislerine ait olanlar da var. Toplam 19 ilde satışa sunulan 167 arsanın önemli bir kısmı Ankara'da bulunuyor. Son yıllarda yapılan lüks konutlarla gündeme gelen Gölbaşı'nda 17, Yenimahalle'de 17, Polatlı'da 73, Kazan'da 11, Sincan'da 3, Keçiören'de 3, Etimesgut'ta ve Mamak'ta da 1'er olmak üzere Ankara'da 126 arsa satılacak.



Gökdelen Ölçer

İstanbul'un silüeti ve kent görünümünü korumak amacıyla Büyükşehir Belediyesi tarafından yapıların yükseklik ölçülerine sınırlama getirildi. İlçe ilçe yapılan tespitler uyarınca rakımları belirlenen noktalar üzerinden en yüksek bina için azami yükseklik sınırları belirlendi. Kentin hava grafiğinin çıkarılması amacıyla yapılan çalışmada daha önceden hizmete girmiş veya inşaatı başlamış yapıların yükseklik ve taban ölçümleri yapılacak. Kent içinde 350 gökdelen niteliğinde yapı bulunduğu belirtiliyor.



Düşündüren Sözcükler

Akıllı bir adam yalnız kendi tecrübelerinden, çok akıllı bir adam başkalarının da tecrübelerinden yararlanır

Çin Atasözü



Yabancılar Terkos Gölü Kadar Yer Sattık



Mütekabiliyet ilkesinin değişmesiyle, yabancılar mülk satışında ilginç veriler ortaya çıkıyor. Antalya'nın ilk sırada yer aldığı 10 ilde, 112 bin 287 yabancı, 90 bin 932 parçayla ancak Terkos Gölü'nün yüzölçümüne karşılık gelen 24 milyon 148 bin metrekarelik taşınmaz satın aldı. Bina sayısında ilk ona giremeyen Konya, Adana, Bursa ve Gaziantep arazi satışında ilk 10'da yer aldı. Bursa'dan yabancılar satılan ev ve arazilerin yüzde 90'ını Yunanlar aldı. İstanbul'da 11 bin 726 yabancıya 1 milyon 998 bin 712 metrekare satıldı. İstanbul'da da sayı olarak ilk sırada Yunanlar geliyor, Toplam 3 bin 544 Yunanlı 299 bin 903 metrekare alan aldı. Ancak alan olarak ilk sıraya Almanlar yerleşiyor. 2 bin 966 Alman'ın İstanbul'da satın aldığı toplam alan 944 bin 618 metrekare.

Dikmen Vadisi'ne Kardeş Geliyor

Ankara Büyükşehir Belediyesi Spor Ağırlıklı dev bir park yapıyor. Dikmen Vadisi'nin kardeşi olarak nitelendirilen Öveçler Vadisi Rekreasyon Alanı Parkı, 200 Bin Metrekarelik Alanda Yer Alacak. Öveçler Vadisi'nde 2 Bin 500 kişilik semt stadyumu, 7 tenis, 5 basketbol sahası ile 1 halı saha bulunacak.



2013'te Tek Tip Yerine Osmanlı Mimarisi



TOKİ'de tek tip konut dönemi sona eriyor. İdarenin tasarımı biriminde Osmanlı-Selçuklu mimarisine ve yöresel örneklerle uygun projeler üretilmesi düşünülüyor. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) bünyelerinde oluşturdukları Tasarım Birimi ile artık Türkiye genelinde daha görsel, Osmanlı Selçuklu mimarisine, yöresel mimari örneklerine uygun projeler üreteceklerini açıkladı. Gaziantep, Nevşehir, Erzincan, Düzce, Mardin ve Kütahya'da başlanan yöresel mimari projelerinin 1.5-2 yılda tamamlanması hedefleniyor. TOKİ, bundan sonra inşa edeceği bütün konut ve sosyal tesisleri, bölgenin yapı malzemesini de kullanarak yöresel mimari anlayışıyla planlayacak.

2012 'de Büyüme Beklenenin Altında



GYODER, gayrimenkul sektörünün 2012 de yüzde 1-1,5 arasında büyüme oranı ile tamamlayacağını, 2013'de ise yüzde 5-6 büyüyeceğini belirtti. İnşaat ve gayrimenkul sektörü açısından 2012 değerlendirmesi ve 2013 beklentilerine ilişkin basın toplantısı düzenleyen Başkan Işık Gökçaya, kentsel dönüşüm, mütekabiliyet gibi büyük gelişmelerle genel ekonomi içinde önemli misyonlar üstlenen inşaat sektöründe 2012 büyümesinin son 10 yıldır ilk kez Türkiye büyümesinin altında gerçekleştiğini kaydetti. Başkan Türkiye'de 2011'de yüzde 9,8'e gerileyen işsizlik oranının, 2012'de de düşüşe devam ederek yüzde 9'a indiğini belirtti. 2012 Eylül ayında ise inşaat sektöründeki istihdam 1 milyon 896 bin kişi ile tarihi zirvesine ulaşarak toplam istihdam içindeki payını yüzde 7,4'e kadar çıkardığına da dikkat çekti. Sektörü bekleyen KDV, GYO 'lardan vergi kaldırılması konusu ile ilgili risklere dikkati çekti.

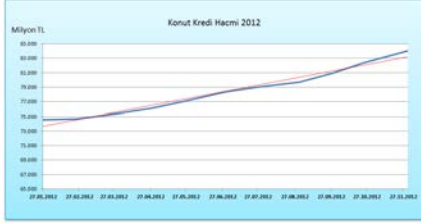
Finans Merkezi İzinlerini Aldı

İstanbul'u dünyadaki finans merkezleri ile yarıştıracak olan ve yaklaşık 4.5 milyar liraya mal olacağı düşünülen İstanbul Finans Merkezi ile ilgili çalışmalarda sona yaklaşan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı gerekli izinleri Başbakanlık'tan aldı. Böylece, Başbakanlıktan kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmazları ile ilgili tapu ve tescil, ihale, plan, proje, imar uygulaması, yapım projeleri, ruhsat gibi işlemlerin gerçekleştirilebilmesi için gerekli izinler alınmış oldu. Merkezde, Kamu bankaları, Sermaye Piyasası Kurumu (SPK), Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Ziraat Bankası, Vakıfbank ve Halk bank yer alacak. Hazırlanan projeden sonra ihaleye çıkacak olan kurumlar arasında en hazır olanları SPK, Ziraat Bankası ve Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı.

Kredilerde Son Durum

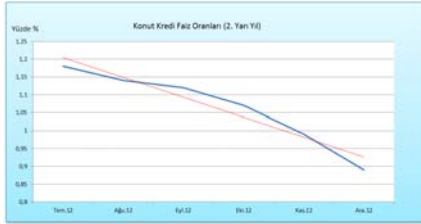


Konut Kredisi Ortalama Faiz Oranları (%)



Konut Kredi Hacmi

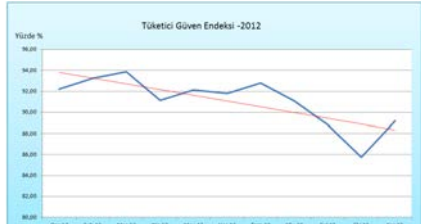
(Bir Önceki Aya Göre % Değişim Oranı)



Takipteki Tüketici Kredileri



Tüketici Kredi Gelişimi



Türkler Dünyayı İnşa Ediyor, Biliyor muydunuz?



Türkiye müteahhitleri Orta Doğu, Orta Asya ve Afrika'da birçok projenin inşaatını yapıyor. Avrupa'daki pazar payımız ise katlanıyor. Kimsenin gitmeye cesaret edemediği yerlerde kendilerini gösteren Türk firmaları her yerde. Mercury City isimli 338 metre yüksekliğinde

Avrupa'nın en yüksek binasını Rusya'da yapıyoruz. Sektör olarak 96 ülkede varız, iş hacmimiz 206 milyar dolar. Küçük bir ülke nüfusu kadar insanı istihdam eden Türk inşaatçıların tek rakibi var, o da tahmin edersinizki Çin. Dünyanın en büyük uluslararası müteahhitlik firmaları konusunda, Çin'in ardından Türkiye geliyor. Üç kıtanın kesişim noktasında bulunan Türkiye'nin stratejik konumu yurt dışında Türk firmalarının işini kolaylaştırırken, sektör gayrisafi millî hâsılanın da yüzde 6'sını oluşturan bir dev haline geldi. Kazakistan'ın başkenti Astana'da ise Khan Shtyry isimli camdan yapılmış dev çadırın yine Türkler inşa etti. Örneğin Türk şirketlerinden sadece TAV grubu, 10 ülkede 12.5 milyar dolar değerinde iş yapıyor.

İstanbul'a Dünyanın En Büyük Parkı Geliyor

Maltepe'de yeni bir yaşam merkezi oluşturuyor. Maltepe sahili doldurularak oluşturulacak yaklaşık 171 futbol sahası büyüklüğündeki alana içinde su sporları alanı, voleybol, basketbol, tenis ve golf sahaları, hayvanat bahçesi, oyun parkı, lunapark, miting meydanı, plaj, konser salonu, cami ve otoparkın yer alacağı dünyanın en büyük parkı yapılıyor ve projenin, 2013 yılı içinde bitirilmesi hedefleniyor.



Artık Çılgın Ada Projesimiz de Var



Türkiye'nin prestij projesi olarak planlanan 'Ay-Yıldızlı Ada' için mimari patent haklarını alan Mimar Metin Hepgüler'in projesi bakanlıklara sunuldu. 2.4 milyar euro'ya mal olması beklenen Ay-Yıldızlı Ada'ya yerli ve yabancı yatırımcılar büyük ilgi gösteriyor.

Dubai kıyılarında yapılan Palmiye Adası'nın benzeri bir projeyi Türkiye'de de yapmak için düğmeye basıldı. 'Ay-Yıldızlı' şeklinde yapılması planlanan dev yapay ada 2.4 milyar dolara mal olacak. Metin Hepgüler projenin 3 yıllık çalışmayla ITAC Corporation/USA ile ortaklaşa hazırladıklarını söyledi. Projenin hangi denizde yapılabileceği belli değil, mevsimsel etkenlerin bu yerin seçimi konusunda etkili olacağı söyleniyor.

İller Bankası Gayrimenkul Projelerinde

İller Bankası, yerel yönetimlerle ortak gayrimenkul projeleri yapıyor. Yeni gelir modelleriyle atıl durumdaki arazilerin satılarak bankaya gelir elde edilmesi planlanıyor. Banka, bu kapsam da ilk olarak İstanbul Maltepe'deki 170 bin metrekarelik yerleşkesini arsa satışı karşılığında gelir paylaşımıyla ihaleye çıkarıyor.



İLBANK
TÜRKİYE'NİN YAPICI GÜCÜ

PERİSKOP AJANDA



Etkinlik	Tarih	Yer	İletişim
Türkiye GRI 2013	08-09 Ocak	İstanbul Ceylan Otel	www.globalrealestate.org
REIMONITOR	10 Ocak	İstanbul Martı Otel	www.reimonitor.com
İzmir Gelişen Kentler Zirvesi	15 Ocak	İzmir	www.gyoder.org.tr
Doğu Akdeniz Uluslararası Turizm ve Seyahat Fuarı (EMITT)	24-27 Ocak	İstanbul Tüyap	www.emittistanbul.com
Uluslararası Yeşil Binalar Zirvesi	18-19 Şubat	İstanbul Swissotel	www.cedbik.org
16. International Hotel Investment Forum (IHIF)	04-06 Mart	Almanya Berlin	www.berlinconference.com
5. AVM Yatırımları Konferansı	06-07 Mart	İstanbul Lütfi Kırdar	www.ayd.org.tr
MIPIM 2013	12-15 Mart	Fransa Cannes	www.mipim.com

BİZE ULAŞIN

Görüş , öneri yorum ve gayrimenkulle ilgili danışmanlık ihtiyaçlarımız için bizi arayın.

Yayınlayan: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Bostancı E-5 Kavşağı Şebnem Sokak Tavukçuoğlu İş Merkezi No:10 K:5 34742 Bostancı Kadıköy/İstanbul

www.evagyd.com mail@evagyd.com

Tel: 0216 665 36 36



Haberler değişik yayın organlarından temin edilmiş, EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından seçilmiş, düzenlenmiş ve yorumlanmıştır. Haberlerin doğruluğu alındığı yayın organlarının sorumluluğundadır.