

SORULARLA GAYRİMENKUL YATIRIMI

CELAL ERDOĞDU
DR. AHMET BÜYÜKDUMAN



CERES | YÖNETİM-İŞ GELİŞTİRME

CELAL ERDOĞDU

celal.erdogdu@igd.com.tr
twitter.com/CelalErdogdu
youtube.com/GayrimenkulOkulu



İTÜ Mimarlık Fakóltesi Őehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden lisans, ISMA'dan MBA yüksek lisans diplomasına, Birleşik Krallık'tan MRICS unvanına sahiptir ve doktora çalışmalarını gayrimenkul üzerine sürdürmektedir. Erdoğdu, 2005 yılından bu yana İstanbul Gayrimenkul Deđerleme ve Danışmanlık A.Ő.'de sorumlu gayrimenkul değerleme uzmanı olarak görev yapmaktadır. Erdoğdu, Gayrimenkul Okulu Kanalı'nda haftada iki gün gayrimenkul yatırımcılarına özel içerikler hazırlamaktadır.

DR. AHMET BÜYÜKDUMAN

ahmet.buyukduman@igd.com.tr
twitter.com/AhmetBuyukduman
youtube.com/MeseleEkonomi



Ahmet Büyükduman, ODTÜ'den lisans, İstanbul Üniversitesi'nden yüksek lisans ve doktora derecelerine sahiptir. 1993-2005 yılları arasında finans sektöründe yönetici olarak çalışan Büyükduman, 2005 yılından bu yana İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.'de sorumlu gayrimenkul değerleme uzmanı olarak görev yapmaktadır. Ahmet Büyükduman'ın "Konut Balonu" isimli bir kitabı daha bulunmaktadır. İTÜ Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı'nda ve MSGSÜ İstatistik Bölümü'nde yarı zamanlı öğretim görevlisidir. Büyükduman, Mesele Ekonomi Kanalı'nda gayrimenkul piyasalarındaki gelişmeleri aylık olarak yorumlamaktadır.

SORULARLA GAYRİMENKUL YATIRIMI

CERES YAYINLARI 152
Yönetim-İş Geliştirme 18

SORULARLA GAYRİMENKUL YATIRIMI
Celal Erdoğan
Dr. Ahmet Büyükduman

Celal Erdoğan - Dr. Ahmet Büyükduman © Ceres Yayınları

Birinci Basım, Nisan 2018
İkinci Basım, Eylül 2020

Yayın Yönetmeni: Tuğba Dedeoğlu Demir
Editör: Bahar Sarımeahmetoğlu | kitapeditoru.com
Kapak Tasarımı: Yasin Çetin
Mizanpaj: Hakan Demir

Baskı ve Cilt
Dörtel Matbaacılık San. ve Tic. Ltd. Şti.
Esenyurt-İstanbul
Matbaa Sertifika No: 40970

CERES EĞİTİM VE YAYINCILIK TİC. LTD. ŞTİ.
Fahrettin Kerim Gökay Cad. Emin Sağlam Apt.
No: 227 K:7 D:15 Göztepe, Kadıköy - İstanbul
Tel: 0216.566 15 51
www.ceresyayinlari.com
iletisim@ceresyayinlari.com
Yayınevi Sertifika No: 40075

ISBN: 978-605-2048-37-5

Bu kitabın tüm yayın hakları Türkiye'de Ceres Yayınları'na aittir. Tanıtım için yapılacak kısa alıntılar dışında yayıncının izni olmaksızın hiçbir yolla çoğaltılamaz.



CELAL ERDOĞDU
DR. AHMET BÜYÜKDUMAN

ceres
YAYINLARI

Bilmiyoruz başka toplumlarda da böyle midir ama bizim ülkemizde herhangi bir dost meclisinde mesleğiniz öğrenildiğinde soru yağmuruna tutulursunuz. Bu soru yağmuruna en çok doktor ve avukatlar maruz kalırlar. Son zamanlarda bu soru yağmuruna maruz meslekler grubuna bizim gibi gayrimenkul değerlendirme uzmanları da dahil oldular.

Hemen her ortamda gayrimenkul değerlendirme uzmanı olduğumuz öğrenildiğinde pek çok soruyla muhatap oluyoruz. Bizler de bir kısmı teknik, bir kısmı hukuki, bir kısmı ise yatırıma yönelik bu soruları mümkün olduğunca basit bir dille cevaplamaya çalışıyoruz.

İşte bu kitap da gayrimenkul yatırımla ilgili sıkça sorulan soruları herkesin anlayabileceği sade bir dille yanıtlama ihtiyacından ortaya çıktı. Önce soruları sözlü olarak yanıtladık. Ardından bant kayıtlarını yazıya döktük. Bu nedenle ortaya sohbet havasında bir metin çıktı. Tabii bu sohbet iki ayrı kişiyle yapıldığından, soruyu cevaplayana göre yer yer metnin üslubu farklılaştı.

Biz mümkün olduğunca geniş kapsamlı ve kolay okunabilir bir metin ortaya çıkarmaya çalıştık. Elbette kitabımızda değinemediğimiz konular da oldu. Kitabımızdaki konuların dışında merak ettikleriniz olursa <http://bit.ly/SGY2020> (özgün link <https://www.igd.com.tr/yayinlar/web/sorularla-gayrimenkul-yatirimi-2-baski-2020/>) adresine soru ve yorumlarınızı bırakarak ileriki baskılara katkıda bulunabilirsiniz.

Bu vesileyle kitabımızın ilk baskısını okuma nezaketi göstererek yorumlarda bulunan, bazı düzeltmelere dikkat çeken, önerilerini ileten, yeni bir baskı için bizleri cesaretlendiren Prof. Dr. Cem Mehmet Baydur, Burak Çelik, Ferit Canbek, Hakan Arıer, Hüseyin Atılğan ve Murat Güney'e de içten teşekkürlerimizi sunuyoruz.

Keyifli okumalar...

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|-----------|
| ŞEKİL LİSTESİ..... | 18 |
| 1- GAYRİMENKUL SATIN ALMA KARARI..... | 21 |
| Yatırım nedir, insanlar neden yatırım yaparlar? | 23 |
| Yapılan tasarrufun gelire oranı ne olmalıdır?..... | 24 |
| Gayrimenkul satın alma kararı ile gelir arasında nasıl bir denge vardır? | 25 |
| Tasarruf ve yatırım kararları kişiden kişiye değişir mi?..... | 26 |
| Tasarrufları yönlendirebileceğimiz başlıca yatırım araçları nelerdir? 27 | |
| Gayrimenkul yatırımını, hangi yatırım araçlarıyla kıyaslamak doğru olur?..... | 28 |
| İnsanlar neden gayrimenkul satın almak isterler? | 29 |
| Bireyler/ aileler hangi amaçlarla konut satın alırlar?..... | 31 |
| Dünyada ve Türkiye’de gayrimenkul satın alma kararı arasında fark var mıdır?..... | 32 |
| İnsanlar hayatlarının hangi döneminde gayrimenkul satın alma kararı verirler? | 36 |
| Ticari gayrimenkule yatırımın yoğunlaştığı bir yaş dönemi var mıdır? | 37 |
| Kira getirisine yönelik konut edinme kararı nasıl verilmektedir?..... | 38 |
| Konut yatırımında konum (lokasyon) tercihi nasıl yapılmadır?..... | 39 |

2- GAYRİMENKUL TÜRLERİ- TÜRLERE GÖRE AVANTAJ VE**DEZAVANTAJLAR: 41**

| | |
|---|----|
| Gayrimenkul nedir?..... | 43 |
| Gayrimenkul yatırım türleri hangileridir? | 43 |
| Bireysel konut yatırımcısının karşılaşılabileceği riskler nelerdir?..... | 46 |
| Birinci ve ikinci el konut yatırımını etkileyen riskler nelerdir? | 48 |
| Kira geliri amaçlı konut ve ticari gayrimenkullerin riskleri nelerdir? | 49 |
| Oturum amaçlı konut alınamıyorsa yatırım amaçlı başka bir konut almak mantıklı mıdır? | 51 |

3- GAYRİMENKUL SATIN ALMAK İÇİN DOĞRU ZAMAN 53

| | |
|---|----|
| Ekonomik koşulların gayrimenkul piyasasına etkileri nelerdir? | 55 |
| Hane oluşumu ne demektir?..... | 56 |
| Konut satın almak için doğru zaman, ne zamandır? | 57 |
| Gayrimenkul piyasalarının hareketlendiği mevsimler var mıdır? | 60 |

4- DOĞRU YATIRIM İÇİN NEREDEN KONUT ALMAK GEREKİR? .. 63

| | |
|--|----|
| Konut yatırımında lokasyonun önemi nedir?..... | 65 |
| Prim yapma potansiyeli olan lokasyonların genel özellikleri nelerdir? | 66 |
| Konut yatırımında, İstanbul mu Anadolu mu daha kârlıdır? | 67 |
| Anadolu şehirlerindeki konut yatırım piyasasının genel özellikleri nelerdir? | 69 |
| Rant ne demektir? | 70 |
| Rant tüm gayrimenkul türleri için geçerli midir? | 71 |
| Sitede mi yoksa apartmanda mı bir konut almak avantajlıdır? | 72 |
| Sitelerin büyüklüklerine göre avantaj ve dezavantajları nelerdir? | 74 |
| Topraktan konut satın almak ne demektir? | 75 |
| Projeden konut alırken pazarlık yapılabilir mi?..... | 76 |

| | |
|---|----|
| Kira çarpanı (amortisman süresi) ne demektir? | 77 |
| Kira çarpanları her yer ve zamanda sabit midir? | 79 |
| Konut fiyatı, birim fiyatla mı yoksa kira çarpanı ile mi karşılaştırılmalı? | 81 |

5- GAYRİMENKUL SATIN ALMA YOLLARI..... 83

| | |
|---|-----|
| Konut finansmanı ne demektir?..... | 85 |
| Konut finansmanı kuruluşları hangileridir? | 85 |
| Mortgage ile konut kredisi arasında bir fark var mıdır? | 86 |
| Konut kredilerinde 30-40 yıl vade nasıl mümkün oluyor?..... | 86 |
| Türkiye’de 20-30 yıl vadeli konut kredisi mümkün olacak mı? | 88 |
| Türkiye’deki konut kredileri ne zaman popüler hale geldi? | 89 |
| Türkiye’de konut kredileri hacmi ve kredi kullanım oranı nedir? | 89 |
| Konut kredi vadelerinin uzamasının konut piyasasına etkileri nelerdir? | 93 |
| Konut kredisinde, sonradan koşullarda değişiklik yapılabilir mi?..... | 94 |
| Güncel konut kredi faizleri hangi seviyededir? | 95 |
| Türkiye’de değişken faizli konut kredisi kullanılabilir mi? | 96 |
| Yabancı para cinsinden konut kredisi kullanılabilir mi?..... | 98 |
| Dövizle satılan bir konut için Türk Lirası kredi kullanılabilir mi?..... | 98 |
| Dövizle işlem gören konutların değerleme raporlarında hangi para birimi kullanılıyor? | 99 |
| Döviz kurunun yükselmesinin konut fiyatlarına doğrudan bir etkisi var mıdır? | 100 |
| Konut kredisinde, hesaba katılması gereken maliyetler nelerdir? .. | 101 |
| Konut kredisinde başvuru anındaki kredi faiz oranı mı uygulanmaktadır? | 103 |
| Herkes kredi kullanılabilir mi? Kredibilite ne anlama gelmektedir? .. | 103 |
| Konutun krediye uygunluğu ne anlama gelmektedir? | 104 |

| | |
|--|-----|
| Konutun krediye uygun olabilmesi için taşınması gereken özellikler nelerdir? | 105 |
| Krediye uygun olmayan konutu alırken, kredi almanın başka yolu var mıdır?..... | 107 |
| Konut kredisinde süreç nasıl ilerlemektedir?..... | 107 |
| Kredi geri ödemesinde sorunlar yaşanırsa banka konuta el koyar mı? | 109 |
| Bankadan kredi kullanırken, istediğimiz değerlendirme firmasından rapor alabilir miyiz?..... | 111 |
| Gayrimenkul değerlendirme raporu nedir?..... | 112 |
| Gayrimenkul değerlendirme şirketi nedir?..... | 113 |
| Değerlendirme uzmanı kimdir, nasıl çalışır? | 114 |
| Değerlendirme ücreti her bankada farklı mı? | 115 |
| Gayrimenkul değerlendirmede kullanılan başlıca yöntemler nelerdir? | 115 |
| Değer tespitinde en çok hangi yöntem kullanılmaktadır? | 118 |
| Gayrimenkul değerlendirme raporu hangi risklerden korur?..... | 119 |
| Kredi kullanmasam da değerlendirme raporu alabilir miyim? | 121 |

6- EMLAKÇILARIN ALIM SATIM SÜRECİNDEKİ GÖREV

VE KATKILARI

| | |
|--|-----|
| Gayrimenkul piyasalarında aracı ve danışmanlara neden ihtiyaç duyulmaktadır? | 125 |
| Emlakçıların gayrimenkul piyasasındaki fonksiyonları nelerdir? ... | 126 |
| Emlakçıların yeterliliklerini belgeleyen bir lisansları var mıdır? | 131 |
| Emlakçıların gayrimenkulün ekspertiz sürecindeki rolü nedir? | 133 |
| Kredili konut satışlarında satış bedelinin ödenmesi nasıl gerçekleşmektedir? | 133 |
| Emlakçının sunduğu hizmetlerin bedeli nasıl belirlenmektedir?.. | 136 |

7- GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ RESMİ İŞLEMLER

| | |
|--|-----|
| Arazi ve arsa kavramları arasında nasıl bir fark vardır?..... | 141 |
| Bir arazi üzerinde hangi koşullarda yapılaşma mümkün olabilir? . | 141 |
| Bir arsa üzerinde hangi koşullarda yapılaşma mümkündür?..... | 143 |
| Bağımsız bölümlerin arsa payları nasıl belirleniyor? | 145 |
| Kentsel dönüşüm sürecinde 'arsa payı'nın önemi nedir? | 146 |
| Proje ruhsatının geçerlilik süresiyle ilgili bir kısıtlama var mı? | 147 |
| Kat irtifakı hangi aşamada kuruluyor?..... | 148 |
| Yapımı devam eden inşaatlar, belediye birimleri tarafından hangi sıklıkla kontrol edilir? | 149 |
| Bir binayla ilgili yıkım kararı herhangi bir yerde kayıt altına alınıyor mu? | 150 |
| Kat irtifakından kat mülkiyetine geçmek için bir süre kısıtlaması var mıdır? | 151 |
| Bir binaya yapı kullanım izin belgesi (İskân Ruhsatı) verilmesi ne anlama gelir?..... | 153 |
| Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi sürecinde tapu kayıtlarında yapılan değişiklikler nelerdir? | 153 |
| Projeden daire alırken nelere dikkat etmelidir? | 155 |
| İnşaatı devam eden bir projede konut kredisine başvurulabilir mi?... | 156 |
| Proje halindeki inşaatlarda konut kredisi kullanılabilir mi? | 157 |
| Kredi yerine senetli satışların yapıldığı projeler nasıl değerlendirilmeli?..... | 158 |
| Kat mülkiyetinin kurulması için nasıl bir prosedürün izlenmesi gerekiyor?..... | 159 |
| Kat mülkiyetine geçiş için gerekli belgeler hangileridir?..... | 160 |
| "Yönetim Planı" nedir? | 161 |
| Sitelerde yönetim planı nasıl yapılır?..... | 162 |
| Konut alım satımında emlak rayiç değeri nedir?..... | 163 |

| | |
|---|-----|
| Tapu kayıtlarına işlem değeri dışında farklı değerler yazılmasının nedenleri nelerdir?..... | 164 |
| Tapuda satış değerinin satış bedeli hanesine 100 bin TL yazılmasıyla 200 bin TL yazılması alıcıyı nasıl etkiler?..... | 166 |
| Harçların ödenmesi alım satım sürecinin tamamlanması için yeterli midir? | 167 |
| Emlak vergisi oranları nelerdir?..... | 169 |
| Emlak vergisiyle ilgili yükümlülükler gayrimenkule mi yoksa malikin statüsüne mi bağlıdır? | 171 |
| Kira geliri elde edenlerin vergi yükümlülüğü nedir?..... | 172 |
| Kira gelirinin tümü vergiye tabi mi?..... | 174 |
| Kira gelir beyanında gelirden düşürebilecek gider beyanı nasıl yapılmalıdır? | 177 |
| Ticari bir gayrimenkulden elde edilen kiralara vergisi nasıl hesaplanıyor, ödemeler nasıl yapılıyor?..... | 177 |
| Vergi açısından ticari veya konut yatırım tercihi nasıl yapılmalıdır?179 | |

8- GAYRİMENKUL YATIRIMCISININ KONUT EDİNME AMAÇLARI . 181

| | |
|---|-----|
| Kira getirisi amacıyla satın aldığım konutu nasıl değerlendirebilirim, kiralama seçenekleri nelerdir? | 183 |
| Kısa süreli kiralama avantaj ve dezavantajları nelerdir? | 185 |
| Kısa süreli kiralamalarda mülk sahibinin yükümlülükleri nelerdir?186 | |
| Kısa süreli kiralamaları hem konaklama mevzuatı hem de vergi mevzuatı açısından nasıl değerlendirmek gerekir? | 188 |
| Kısa süreli kiralamalar, uzun süreli kiralamalara göre daha mı kârlı? .. | 192 |
| Hangi bölgeler kısa süreli kiralamaya daha uygundur?..... | 193 |
| Uzun dönemli kiralamalarda nelere dikkat edilmelidir?..... | 194 |
| "Satış amaçlı kiralama" işlemlerinde nelere dikkat etmelidir?..... | 195 |
| "Kira şerhi" ne anlama gelir?..... | 197 |

| | |
|---|-----|
| Hangi tür gayrimenkuller kira getirisi için daha uygundur? | 197 |
| Sermaye getirisi amaçlı konut yatırımında nasıl hareket edilmeli? 199 | |
| Sermaye getirisi için yapılan konut yatırımlarında al-sat dışında seçenekler var mıdır? | 201 |
| Al yenile sat yatırımlarında nelere dikkat etmek gereklidir?..... | 203 |
| Tamamlanmamış binalarda konutlar al-yenile-sat yatırım için uygun mudur?..... | 204 |
| İkinci konutlar (yazlık, bağ evi vb.), yatırımcısına ne gibi avantaj ve dezavantajlar sunar?..... | 205 |
| İkinci konutlara yatırım yaparken nelere dikkat etmek gereklidir? 207 | |
| Yazlık konutlarda kiralama piyasası nasıl değişiyor ve gelişiyor?... 207 | |

9- KONUT PİYASASININ GÖSTERGELERİ 209

| | |
|--|-----|
| Ülkemizde her yıl ne kadar gayrimenkul alım satımına konu olmaktadır? | 211 |
| Konut satışlarının gayrimenkul piyasasındaki payı ne kadardır? ... 212 | |
| Birinci ve ikinci el konutların toplam satışlar içindeki payları nelerdir? | 212 |
| Konut Fiyat Endeksi ne demektir? Bunu kim düzenler?..... | 213 |
| TCMB'nin hazırladığı konut fiyat endeksi sadece Türkiye ortalamasını mı gösterir? İllere ait konut fiyat endeksleri var mıdır? ... 215 | |
| Türkiye Konut Fiyat Endeksi (TKFE)'nin dayandığı veriler nasıl elde ediliyor?..... | 216 |
| Türkiye Konut Fiyat Endekslerini (TKFE) nasıl yorumlamalıyız? | 218 |
| Konut Fiyat Endeksi'nde hedonik yöntem kullanılması ne anlama gelir?..... | 220 |
| Konut Fiyat Endekslerini nasıl yorumlamalıyız? | 221 |
| Konut Fiyat Endekslerini enflasyondan arındırdığımızda nasıl yorumlamalıyız? | 222 |

| | |
|--|-----|
| TCMB dışında konut sektörüyle ilgili hazırlanan başka endeksler var mıdır? | 223 |
| TCMB konut fiyat endekslerini neden hazırlıyor? | 224 |
| Tüm ülkeler konut fiyat endekslerini oluştururken aynı yöntemleri mi kullanıyor? | 226 |
| İstanbul'da konut balonu var mı? | 227 |
| Konut fiyatlarındaki artma eğilimi sonsuza kadar devam eder mi? | 228 |
| İnşaat maliyetleri artınca konut fiyatları da artar mı? | 229 |
| Konut her zaman çok kazandırır mı? | 230 |
| Ciddi bir konut stoku olduğu söyleniyor nasıl yorumlarsınız? | 232 |

10- YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNİMİ 235

| | |
|--|-----|
| Yabancılara konut satışı nasıl gerçekleşir? | 237 |
| Yatırımcının satış hedefinde yabancı uyruklu müşteriler varsa nasıl hareket etmelidir? | 238 |
| Türkiye'nin her bölgesinden yabancı yatırımcıya gayrimenkul satılabilir mi? | 238 |
| Türkiye'de yabancılara konut satışlarının oranı nedir? | 240 |

11- KONUT DIŞI- TİCARİ GAYRİMENKUL VE ARSA YATIRIMI..... 241

| | |
|--|-----|
| Ticari gayrimenkul deyince neyi anlamak gerekiyor? | 243 |
| Ticari gayrimenkule yatırım yapmanın avantajları ve riskleri var mıdır? | 243 |
| Ticari gayrimenkulleri konut yatırımı ile karşılaştırsak nasıl bir tablo ortaya çıkar? | 245 |
| Ticari gayrimenkullerin birbirlerine göre avantajları-dezavantajları nelerdir? | 246 |
| Arsa ve arazi yatırımlarında nelere dikkat etmelidir? | 250 |
| Arsa ve arazi satın almanın avantajlı olduğu durumlar nelerdir?... .. | 251 |

12- DOLAYLI AÇIDAN GAYRİMENKUL YATIRIMI YAPMAK..... 253

| | |
|---|-----|
| Dolaylı gayrimenkul yatırımı ne demektir? | 255 |
| Gayrimenkule dolaylı yoldan yatırım yapmanın temel nedenleri nelerdir? | 256 |
| Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) nedir? | 257 |
| GYO'ların farklı türleri var mıdır? | 258 |
| Bir GYO'ya nasıl yatırım yapılabilir? | 258 |
| Dolaylı yoldan gayrimenkul yatırımlarından birisi olan "Gayrimenkul Yatırım Fonları" nedir? | 259 |
| "Gayrimenkul Sertifikası" nedir? | 260 |
| Gayrimenkul Sertifikası nasıl alınır, kimler için uygundur? | 261 |
| Sermayesi yeterli olmayanlar için gayrimenkul sertifikası daha mı uygun? | 262 |
| Gayrimenkul sertifikası sadece konut projeleri için mi geçerlidir? | 263 |
| Kira sertifikası nedir? | 263 |
| Konut balonu nedir, nasıl tespit edilir? | 265 |
| Türkiye'de konut balonu var mı? | 267 |

ŞEKİL LİSTESİ

| | |
|--|-----|
| Şekil 1: Hanehalkı Değişimi ve Konut Satışları | 56 |
| Şekil 2: Türkiye Konut Fiyat Endeksi | 58 |
| Şekil 3: İpotekli Konut Satışı ve Konut Kredisi Faiz Oranı | 59 |
| Şekil 4: Kira Çarpanı | 80 |
| Şekil 5: Konut Fiyatına Göre Beklenen Kira Çarpanı..... | 82 |
| Şekil 6: Konut Kredisi Hacmi | 90 |
| Şekil 7: Konut Kredi Bakiyesi Bulunan Kişi Sayısı | 91 |
| Şekil 8: Ortalama Konut Kredisi Bakiyesi | 91 |
| Şekil 9: Ortalama Konut Kredisi Kullanımı | 92 |
| Şekil 10: İpotekli-İpoteksiz Satışların Yüzdesi | 92 |
| Şekil 11: Tapu Senedi Bağımsız Bölüm Arsa Payı | 146 |
| Şekil 12: Arsa ile Bağımsız Bölümün Tapu Senedi Farkı..... | 154 |
| Şekil 13: Emlak Vergisi Oranları | 169 |
| Şekil 14: Yıllara Göre Gayrimenkul Satışları | 211 |
| Şekil 15: Konut Satışlarının Oranı | 212 |
| Şekil 16: Konutlarda 1.El ve 2. El Satışlar | 213 |
| Şekil 17: Türkiye Konut Fiyat Endeksi (TKFE) | 214 |
| Şekil 18: İstanbul-Ankara ve İzmir'in Konut Fiyat Endeksleri | 215 |
| Şekil 19: Nominal ve Reel TKFE | 219 |
| Şekil 20: Türkiye Kira Reel-Nominal | 223 |
| Şekil 21: İstanbul KFE (Nominal-Hedonik-Reel ve Hedonik Reel.. | 227 |
| Karşılaştırması) | |
| Şekil 22: Konut Fiyatlarında Yıllık Değişim | 228 |
| Şekil 23: İstanbul Reel Fiyat ve Kira Endeksleri | 229 |
| Şekil 24: Bina İnşaat Maliyeti ve İstanbul Konut Fiyat Endeksi | 230 |
| Şekil 25: Dolar Bazında Konut Fiyat Endeksi | 231 |
| Şekil 26: Altın Bazında Konut Fiyat Endeksi | 231 |
| Şekil 27: Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 1.El Satışlar | 232 |

| | |
|---|-----|
| Şekil 28: Türkiye Konut Satışı - Yapı Ruhsatı Karşılaştırması | 233 |
| Şekil 29: Türkiye Yapı Kullanma İzin Belgesi - | 234 |
| 1. El Konut Satışı Karşılaştırması | |
| Şekil 30: Yabancılara Konut Satışı | 240 |
| Şekil 31: İstanbul A Sınıfı Ofis Piyasası Boşluk Oranları | 249 |
| Şekil 32: Türkiye İstanbul Reel Konut Fiyat Endeksi | 269 |

1

GAYRİMENKUL
SATIN ALMA
KARARI

Yatırım nedir, insanlar neden yatırım yaparlar?

Yatırım yapmak kısaca ileride daha çok kazanmak için bugün riske girmektir. Yatırım yapmak için öncelikle tasarruf yapmamız gerekmektedir. İnsanların ileride harcamak için bugün elde edilen gelirin bir kısmını bir kenara koymaları, tasarruf yapmaları anlamına gelir. Ancak bu tasarrufların da boş boş beklemesi istenmez. Büyümesi, daha da çoğalması istenir. Bu nedenle yatırım yapmak, **řu anki gelirimizden bir kısmını harcamayıp kenara koyarak tasarruf etmek** ve bu tutarı ileride daha da büyümüş olarak geri alma beklentisiyle değerlendirmek anlamına gelir.

Tasarruf yapmamızın ardındaki etkenlerden birincisi; sıra dışı birtakım kaza, bela, hastalık, yoksulluk, işsizlik gibi beklenmedik durumlar sonucu oluşacak harcamalara karşı hazırlıklı olmaktır. İkincisi ise zaman içinde yaşlanıp, aktif iş hayatından ekildiğimizde, alıştığımız gelir düzeyini korumak, yaşam standartlarımızı, harcama gücümüzü yüksek tutabilmektir. Belki bir uncs de biz bu dünyadan ayrıldıktan sonra geride kalan sevdiklerimizden yaşamlarını kolaylaştırmaktır.

Her şeyden önce tasarrufumuzun değerini kaybetmemesini isteriz. Bu sebeple yaptığımız tasarrufları değişik alanlarda yatırıma yönlendiririz. Tasarrufumuzla

yapacağımız yatırımlar; mevduat, hisse senedi, gayrimenkul, altın gibi farklı alanlarda olabilir. ***Dolayısıyla biz, ileride harcamak üzere tasarruf eder ve bunları da en azından satın alma gücünü korusun diye birtakım yatırım araçlarında değerlendiririz.***

Yapılan tasarrufun gelire oranı ne olmalıdır?

İnsanların tasarruf düzeylerinin, gelirleri ile doğru orantılı olduğunu söylemek mümkündür. Bunu detaylandırmak istersek; düşük gelir düzeyindeki insanlar daha az tasarruf ederler. Hatta yaptıkları tasarruf negatiftir yani borçlanarak yaşarlar. İnsanların gelir düzeyi arttıkça, tasarrufları hem oran hem de miktar olarak artar.

Asgari ücretle geçinen birisi hiç tasarruf yapamazken veya gelirinin %5'i gibi çok küçük bir miktarıyla tasarruf yapabilirken; 5 bin TL geliri olan birisi gelirinin %10'u kadar; 20 bin TL geliri olan birisi gelirinin %30'u kadar; 100 bin TL geliri olan bir kişi de belki gelirinin %50'si kadar tasarruf yapabilir.

Ama gelir düzeyimiz ne olursa olsun en azından yüzde 10'luk kısmını tasarruf olarak bir kenara ayırmakta fayda vardır.

Gayrimenkul satın alma kararı ile gelir arasında nasıl bir denge vardır?

İnsanlar hayata ilk atıldıklarında dayanıklı varlık alımı için finansmana ihtiyaç duyarlar. Bugün için konuşalım, otomobil almak istiyorsunuz, bunun için minimum 100 bin TL bütçe sağlamanız gerekecektir. Aileden miras kalma durumunu bir kenara bıraktığımızda, kişinin bu otomobili satın alabilmesi için önünde iki yol bulunmaktadır: Tasarrufla birikim yapmak veya kredi kullanmak. Veya üçüncü yol ise bu ikisinin karmasını yapmaktır. Karma yapıldığında da söz gelimi bu 100 bin TL'nin %30'u olan 30 bin TL'sini tasarruf edip, kalan kısmını kredi olarak kullanacak gibi düşünebiliriz. Kredi kuruluşları da bu krediyi verirken, krediyi talep eden kişinin kullandığı miktarı geri ödeyip ödeyemeyeceğine bakacaklardır. Kredi alımlarında kilit nokta olan genel bir bankacılık prensibinden söz etmek yerinde olacaktır: ***Kişinin aylık geliri ödeyeceği kredi taksitlerinin üç katı olmalıdır.***

Hayata atıldınız, kariyeriniz başladı, tabii ki ilk başlarda geliriniz görece düşük düzeyde olacaktır. Maaşlı çalışıyorsanız, zaman içinde tecrübeniz ve sorumluluklarınız artacağı için maaşınız da artacaktır. Kendi işinizi yapıyorsanız, ustalaştığınız ve tecrübeniz arttığı için gelirinizin yükselmesi beklenir. Aynı zamanda da yeni bir aile kurduğunuz, ailenize yeni bireyler katıldığı için giderlerinizde de artış yaşanacaktır. En nihayetinde bir noktada konut ya da başka bir tür gayrimenkul sahibi olmak isteyeceksiniz. Tasarruflarınız çok üst düzeydeyse bunu