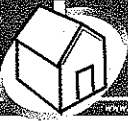


BİZ BUNA
'MAKSİMUM HİZMET'
DİYORUZ."Benim konut sigortam,
eski sigorta şirketimin verdiği
Konut Hasarsızlık İndirimi'ni
aynen karıyor."FNADOLU
SİGORTAMAKSİMUM
HİZMET
DİYORUZKiralara
enflasyonu üçe katladı

Piyasa, zor geçecek olan kiralama sezonunun ilk işaretlerini ocak-nisan ayları arasında, enflasyondan 3 kat fazla artışla kira fiyatları ile vermişti. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) Tüketici Fiyatları Endeksi'ni (TÜFE) hesaplarken esas aldığı Türkiye genelinde ortalamaya kira ücreti geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,6 oranında artarak 301,13 YTL'ye ulaştı. Söz konusu dönemde enflasyon ise yüzde 8,83 olarak belirlendi. Buna göre konut hasarsızlık yıllık artış

gini enflasyondan 12,77 puan üzerinde gerçekleştiği belirtildi. Geçen yılın nisan ayında Türkiye genelinde ortalama kira 247,63 YTL düzeyinde bulunuyordu. Geçen yıl sonunda 284,02 YTL olarak hesaplanan Türkiye genelinde ortalama konut kirası bu yılın ilk dört aylık döneminde ise yüzde 6,02 oranında arttı. İlk dört ayda enflasyondan artış ise yüzde 2,6 olarak gerçekleşti. Konut kirasındaki artış enflasyondan 3,42 puan üzerinde gerçekleşti.

Her yıl haziran ayının ortalarında başlayan kiralama sezonu; bu yıl hayli sancılı geçecek gibi görünüyor. Bir yıldır mortgage beklentisi ve beraberinde gelen yüksek fiyat artışları nedeniyle 'bekle gör' pozisyonuna geçen konut alıcısı kira talebini artırırken, dövizde son bir haftadır yaşanan dalgalanma da kira fiyatlarında suni bir artışa sebep olacak

İki yıldır yükselen konut fiyatları ve
Kiracıyı zor

Gayrimenkul piyasasında 'kiralama sezonu'na az bir süre kala para piyasalarında yaşanan gelişmeler, kiracıların zor bir dönem geçireceğine işaret ediyor. Dövizdeki dalgalanmanın, yeni kiralamanın yerlerini fiyatın yükselmesi ve mevcut kiralamanın yenilenirken de yüksek yıllık artışa yol açması bekleniyor. Uzmanlar, artırların suni olacağı ve bir süre sonra rayçilerin doğal seyrini bulacağını söylüyorlar ancak, kısa vadede kiralık piyasasında bir dalgalanmanın kaçınılmaz olacağını vurguluyorlar.

Konutta 2005 yılında meydana gelen satış patlamasının bu yıl aynı hızla devam etmediğine dikkat çeken uzmanlar, aynı yükselen konut fiyatları ve mortgage beklentisi nedeniyle konut alımını erteleyenlerin kiralama yoluna gittiğini belirtiyorlar. Bu durumun kiralık konutta talebi artıracağı ve belirlen uzmanlar, taleple birlikte fiyatların da yukarı çıkacağını vurguluyorlar. Bazı uzmanlar ise kira talebi ve fiyatı artıracak olan gruba, 2001 krizinde İstanbul'u terk eden; ancak geri dönmeyi planlayan kesimi de ekliyor. Ayrıca ekonomide yaşanan camlık ve artan gelir de kira fiyatlarının artmasına yol açacak etkenler arasında gösteriliyor.

Yatırımcı konutlara kiraya veriliyor

Geçen yıl satılan konutların içinde yatırım amacıyla alınmış çok sayıda konut bulunduğuna dikkat çeken uzmanlar, bu konutların bu yıl kiralandığını, ancak yatırımcıların kısa sürede geri döndürmek amacıyla olan yatırımcıların yüksek kira talebinde bulunduğunu söylüyor. Uzmanlara göre yüksek kira fiyatlarının bir nedeni de düşük seyreden enflasyon rakamlarının göz önüne alınarak ev sahiplerinin gelecek yıllarda yüksek arzi yapmama endişesiyle evlerinin ilk kiralama bedelini yüksek tutma çabaları...

Onur Tokgöz Küresel Worldwide Real Estate Services Gayrimenkul Danışmanı

'Dolardaki artış kira oranlarına direkt yansıyor'



Özellikle son yıllarda kiralama genel olarak YTL üzerinden yapıyor. Bu nedenle son dönemde dövizde yaşanan dalgalanmanın kira kontratı devam eden kiracılar açısından bir olumsuzluğa yol açma ihtimali yok denecek kadar az. Ancak dolar veya euro ile yapılan olanlar ve yeni kiralama yapacak olanlar için durum farklı. Çünkü dolardaki artış kira oranlarına direkt yansıyor.

Kırada hızlı dalgalanma

Geçtiğimiz dönemde ekonomindeki olumlu gelişmelerle birlikte konut kredilerindeki düşük oran ve uzun vade seçenekleri insaatın gayrimenkul sektörüne yönelmelerine neden oldu. Özellikle satış değerlerinde geçen seneye oranla yüzde 30-40'lar arası artışlar gerçekleşti. Kiralamalarda ise satışta kadar hızlı bir dalgalanma yaşanıyor. Geçen yıl kira oranları normal artışlarının biraz üzerinde gerçekleşti. Ancak bu durum çok uzun sürmeyecek. Özellikle mortgage'ın yasalasmasıyla artışlar gerçekleşecek ama kira oranları normal artış seyrine devam edecek.

Bu yıl yüzde 15-20 artacak

Orta ve alt gelir grubuna hitap eden konut projeleri, kiralık konut arzında herhangi bir değişiklik neden olmayacak. Kiracıların çoğu da bu gruba ait olduğu için kiralık konuttaki arz talep oranı dengeli olacak. Bununla birlikte İstanbul genelinde yıllık ortalama kira artışının enflasyondan da üzerinde gerçekleşecek yüzde 15-20 civarında olacağını tahmin ediyoruz.

Konut fiyatlarının
iki yıllık yolculuğu

2004-2005 İstanbul'da ikmal el konut satış değerleri*

İlçe	2004 yılı (YTL)		2005 yılı (YTL)		Artış oranı	
	Min. değer	Maks. değer	Min. değer	Maks. değer	Min. değer	Maks. değer
Ancilar	40.000	70.000	50.000	90.000	25	28
Bağcılar	42.000	55.000	57.000	70.000	35	27
Beşiktaş	125.000	190.000	160.000	250.000	28	31
Beşiktaş	115.000	210.000	135.000	190.000	17	-9
Beşiktaş	47.000	75.000	65.000	92.000	38	22
B.Carmine	40.000	70.000	42.000	75.000	5	7
Beşiktaş	40.000	60.000	45.000	58.000	12	16
Çiğli	35.000	40.000	40.000	43.000	14	7
Çiğli	30.000	37.000	34.000	38.000	13	10
Çiğli	40.000	45.000	40.000	50.000	Artış Yok	11
Çiğli	67.000	110.000	70.000	120.000	4	9
Çiğli	36.000	54.000	40.000	58.000	11	7
Kartal	42.000	60.000	55.000	80.000	9	17
Maltepe	43.000	58.000	45.000	58.000	5	12
Pendik	30.000	43.000	35.000	48.000	16	11
Sarıyer	33.000	48.000	35.000	50.000	6	8
Şişli	100.000	110.000	115.000	130.000	15	18
Üsküdar	32.000	47.000	35.000	55.000	9	17
Yıldırım	52.000	100.000	70.000	140.000	36	40
Zeytinburnu	22.000	37.000	32.000	40.000	Artış Yok	8

* Kuzeybatı Gayrimenkul tarafından yıllık 100 metrekare ölçüde standart daireler baz alınarak hazırlanmıştır. Artış değeri enflasyon indirim ve maksimum değerler, tabanı ve tavan fiyatlarıdır artış oranları gösterir.

2004-2005 İstanbul konut kira değerleri*

İlçe	2004 yılı (YTL)		2005 yılı (YTL)		Artış oranı	
	Min. değer	Maks. değer	Min. değer	Maks. değer	Min. değer	Maks. değer
Ancilar	250	400	250	400	0	0
Bağcılar	350	700	400	570	14	18
Beşiktaş	950	1000	1200	1700	26	70
Beşiktaş	650	1350	850	1375	30	1
Beşiktaş	710	350	250	450	19	36
B.Carmine	440	560	480	615	9	10
Çiğli	330	410	365	390	7	6
Çiğli	200	280	230	310	15	12
Çiğli	205	310	250	350	21	12
Çiğli	350	425	370	450	5	5
Çiğli	375	650	450	750	20	15
Çiğli	300	385	400	550	33	43
Çiğli	300	400	330	500	10	25
K.Carmine	200	375	250	425	25	13
Maltepe	250	480	400	550	14	16
Pendik	200	450	250	500	25	11
Sarıyer	400	1000	450	1200	12	20
Şişli	90	105	100	125	11	19
Üsküdar	215	397	250	400	15	30
Yıldırım	350	675	400	700	14	3
Zeytinburnu	230	330	250	400	8	21

* Kuzeybatı Gayrimenkul tarafından yıllık 100 metrekare ölçüde standart daireler baz alınarak hazırlanmıştır. Artış değeri enflasyon indirim ve maksimum değerler, tabanı ve tavan fiyatlarıdır artış oranları gösterir.

KOCAELİ'DE
BİR TAŞDEMİR KLASİĞİHerkesin sahip olabileceği
Ayrıcalıklı
Villalar...

TAŞDEMİR YAPI

• Banka kredisine uygun
• Hemen Tapu

Kocaeli'de

Sizin için...

sizleri; şehrin yaşamınıza getirdiği bütün zorluklardan uzakta, kolay sahip olma koşullarıyla cazibesini arttıran, muhteşem bir yaşam alanına davet ediyoruz.

TAŞDEMİR
Kardelen Villaları

Akıllı Evler

0216 457 47 05 (PBX)
0262 351 38 52

- Kartepe'nin eteklerinde
- İzmit Merkez 5 dakika
- Radye Temel
- Çelik Konstrüksiyon
- Mükemmel Ses ve Isı Yalıtımı
- Fransız Tipi Şömine
- Siding Dış Cephe
- Shingle Çatı Kaplaması
- Akıllı Bina ve Güvenlik Sistemleri
- Jakuzi - Jakuzi Dizaynı Banyolar
- Site içi Özel Güvenlik Sistemi
- NASA Teknolojisi ile izolasyon
- 2 Adet Yüzme Havuzu
- Tenis Sahası
- Basketbol ve Voleybol Sahası
- Mini Golf Sahası
- Büyük Sıraç Sahası
- Çocuk Parkı
- Yürüyüş Alanları
- BRÜT: 228,21 m² NET: 193,08 m²

TARAFINDAN DEKORE EDİLMİŞTİR.

Permisan

Çınarlaroğlu
MUTLUK - YATIRIM - DEKORASYON
Aranan Etki: 40 Etiler / Kocaeli / 0216 351 38 52SEV-AL MOBİLYA
arçelik
Saraybahçe Belediyesi Yanı KOCAELİ

TAŞDEMİR GROUP OF COMPANIES