

# 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  
instagram.com/GayrimenkulOkulu



Celal Erdoğdu, İTÜ Mimarlık Fakóltesi Őehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden lisans, ISMA'dan MBA yüksek lisans derecesine, BirleŐik Krallık'tan MRICS ünvanına sahiptir ve doktora çalıŐmalarını gayrimenkul üzerine sürdürmektedir. Erdoğdu, 2005 yılından bu yana İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŐ'de sorumlu gayrimenkul değerleme uzmanı olarak görev yapmaktadır. Celal Erdoğdu'nun "A'dan Z'ye Konut Yatırımı Rehberi" isimli bir kitabı daha bulunmaktadır. Erdoğdu, Youtube ve Instagram'da Gayrimenkul Okulu adıyla gayrimenkul yatırımcılarına özel içerikler hazırlamaktadır. Gayrimenkul profesyonelleri için eğitim ve seminerler düzenlemektedir.



## 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 AŞ'de sorumlu gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak görev yapmaktadır. Ahmet Büyükduman'ın "Konut Balonu" ve "Gayrimenkul Profesyonelleri için Değerlemeye Başlangıç" isimli iki kitabı daha bulunmaktadır. İTÜ Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı'nda yarı zamanlı öğretim görevlisidir. Büyükduman, Mesele Ekonomi Youtube kanalında gayrimenkul piyasalarındaki gelişmeleri aylık olarak yorumlamaktadır. Gayrimenkul profesyonelleri için eğitim ve seminerler düzenlemektedir.

# SORULARLA GAYRİMENKUL YATIRIMI

Celal ERDOĞDU  
Dr. Ahmet BÜYÜKDUMAN



ceres  
YAYINLARI

İstanbul  
Katkıları ile

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

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

İşte bu kitap da gayrimenkul yatırımla ilgili sıkça sorulan soruları herkesin anlayabileceği sade bir dille yanıtlayarak ortaya çıktı. Bu soruları sözlü olarak yanıtladık, kaydettik. 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, kolay okunabilir, anlaşılır bir metin ortaya çıkarmaya çalıştık. Elbette kitabımızda değinemediğimiz konular da oldu. Kitabımızdaki konuların dışında merak ettikleriniz olursa [www.igd.com.tr/yayinlar/sorularla-gayrimenkul-yatirimi](http://www.igd.com.tr/yayinlar/sorularla-gayrimenkul-yatirimi) adresine soru ve yorumlarınızı bırakarak ileriki baskılara katkıda bulunabilirsiniz.

Keyifli okumalar...

# İÇİNDEKİLER

<b>ŞEKİL LİSTESİ.....</b>	<b>18</b>
<b>1- GAYRİMENKUL SATIN ALMA KARARI.....</b>	<b>21</b>
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 yapılmalıdır?.....	39

## 2- GAYRİMENKUL TÜRLERİ- TÜRLERE GÖRE AVANTAJ VE

<b>DEZAVANTAJLAR: .....</b>	<b>41</b>
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? .....	50
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?.....87

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 kredisi koşullarında, sonradan değişiklik yapılabilir mi?.....94

Güncel konut kredi faizleri hangi seviyededir? .....95

Güncel konut kredisi kullandırım oranları ve limitleri nelerdir? .....96

Hiç konutum yok, konut alırken bir kredi teşviki var mı? .....98

Bir konutum var, konut alırken bir kredi teşviki var mı? .....99

Türkiye’de değişken faizli konut kredisi kullanılabilir mi? ..... 100

Yabancı para cinsinden konut kredisi kullanılabilir mi?..... 101

Dövizle satılan bir konut için Türk Lirası kredi kullanılabilir mi?..... 101

Dövizle işlem gören konutların değerlendirme raporlarında hangi para birimi kullanılıyor? ..... 102

Döviz kurunun yükselmesinin konut fiyatlarına doğrudan bir etkisi var mıdır? ..... 103

Konut kredisinde, hesaba katılması gereken maliyetler nelerdir?. 105

Konut kredisinde başvuru anındaki kredi faiz oranı mı uygulanmaktadır? ..... 106

Herkes kredi kullanılabilir mi? Kredibilite ne anlama gelmektedir? 107

Konutun krediye uygunluğu ne anlama gelmektedir? ..... 108

Konutun krediye uygun olabilmesi için taşıması gereken özellikler nelerdir? ..... 109



Krediye uygun olmayan konutu alırken, kredi almanın başka yolu var mıdır?.....	111
Konut kredisinde süreç nasıl ilerlemektedir?.....	111
Kredi geri ödemesinde sorunlar yaşanır mı banka konuta el koyar mı? .....	112
Bankadan kredi kullanırken, istediğimiz değerleme firmasından rapor alabilir miyiz?.....	115
Gayrimenkul değerleme raporu nedir?.....	116
Gayrimenkul değerleme şirketi nedir?.....	117
Değerleme uzmanı kimdir, nasıl çalışır? .....	117
Değerleme ücreti her bankada farklı mı? .....	119
Gayrimenkul değerlemesinde kullanılan başlıca yöntemler nelerdir? .....	119
Değer tespitinde en çok hangi yöntem kullanılmaktadır? .....	122
Gayrimenkul değerleme raporu hangi risklerden korur?.....	123
Kredi kullanmasam da değerleme raporu alabilir miyim? .....	124
Faizsiz konut edinmek mümkün mü? .....	125
Tasarruf finansman şirketleri (halk arasında "evim") devlet denetiminde mi.....	126
Tasarruf finansman şirketlerinde ev alırken ödemeler nasıl yapılıyor?.....	126
Konut kredisi peşinatım yoksa ev alamaz mıyım?.....	127
Parça parça konut sahipliği sistemiyle nasıl konut satın alınıyor?..	128
Parça parça konut sahipliği sisteminde evin sahibi kim oluyor?....	128
Parça parça konut sahipliği sisteminde taksitler sabit mi? .....	129
Parça parça konut sahipliği sisteminden çıkılabilir mi? .....	129
Parça parça konut sahipliği sisteminin finansal ve hukuki altyapısı nasıl? .....	130

<b>6- EMLAKÇILARIN ALIM SATIM SÜRECİNDEKİ GÖREV VE KATKILARI .....</b>	<b>131</b>
Gayrimenkul piyasalarında aracı ve danışmanlara neden ihtiyaç duyulmaktadır? .....	133
Emlakçıların gayrimenkul piyasasındaki fonksiyonları nelerdir? ...	134
Emlakçıların yeterliliklerini belgeleyen bir lisansları var mıdır? ....	139
Emlakçıların gayrimenkulün ekspertiz sürecindeki rolü nedir? .....	141
Kredili konut satışlarında satış bedelinin ödenmesi nasıl gerçekleşmektedir? .....	141
Emlakçının sunduğu hizmetlerin bedeli nasıl belirlenmektedir?..	144
<b>7- GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ RESMİ İŞLEMLER .....</b>	<b>147</b>
Arazi ve arsa kavramları arasında nasıl bir fark vardır? .....	149
Bir arazi üzerinde hangi koşullarda yapılaşma mümkün olabilir? .	149
Bir arsa üzerinde hangi koşullarda yapılaşma mümkündür?.....	151
Bağımsız bölümlerin arsa payları nasıl belirleniyor? .....	153
Kentsel dönüşüm sürecinde 'arsa payı'nın önemi nedir? .....	154
Proje ruhsatının geçerlilik süresiyle ilgili bir kısıtlama var mı?.....	155
Kat irtifakı hangi aşamada kuruluyor?.....	156
Yapımı devam eden inşaatlar, belediye birimleri tarafından hangi sıklıkla kontrol edilir? .....	157
Bir binayla ilgili yıkım kararı herhangi bir yerde kayıt altına alınıyor mu? .....	158
Kat irtifakından kat mülkiyetine geçmek için bir süre kısıtlaması var mıdır? .....	159
Bir binaya yapı kullanım izin belgesi (İskân Ruhsatı) verilmesi ne anlama gelir?.....	161
Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi sürecinde tapu kayıtlarında yapılan değişiklikler nelerdir? .....	161
Projeden daire alırken nelere dikkat edilmelidir? .....	163
İnşaatı devam eden bir projede konut kredisine başvurulabilir mi?....	164

Proje halindeki inşaatlarda konut kredisi kullanılabilir mi?.....	165
Kredi yerine senetli satışların yapıldığı projeler nasıl değerlendirilmeli?.....	166
Kat mülkiyetinin kurulması için nasıl bir prosedürün izlenmesi gerekiyor?.....	167
Kat mülkiyetine geçiş için gerekli belgeler hangileridir?.....	168
"Yönetim Planı" nedir?.....	169
Sitelerde yönetim planı nasıl yapılır?.....	170
Konut alım satımında emlak rayiç değeri nedir?.....	171
Tapu kayıtlarına işlem değeri dışında farklı değerler yazılmasının nedenleri nelerdir?.....	172
Tapuda satış değerinin satış bedeli hanesine 1 milyon TL yazılmasıyla 2 milyon TL yazılması alıcıyı nasıl etkiler?.....	174
Harçların ödenmesi alım satım sürecinin tamamlanması için yeterli midir?.....	175
Emlak vergisi oranları nelerdir?.....	177
Emlak vergisiyle ilgili yükümlülükler gayrimenkule mi yoksa malikin statüsüne mi bağlıdır?.....	179
Kira geliri elde edenlerin vergi yükümlülüğü nedir?.....	180
Kira gelirinin tümü vergiye tabi mi?.....	182
Kira gelir beyanında gelirden düşürülebilecek gider beyanı nasıl yapılmalıdır?.....	185
Ticari bir gayrimenkulden elde edilen kiralardan vergisi nasıl hesaplanıyor, ödemeler nasıl yapılıyor?.....	185
Vergi açısından ticari veya konut yatırım tercihi nasıl yapılmalıdır?.....	187

## **8- GAYRİMENKUL YATIRIMCISININ KONUT EDİNME AMAÇLARI . 189**

Kira getirisi amacıyla satın aldığım konutu nasıl değerlendirebilirim, kiralama seçenekleri nelerdir?.....	191
Kısa süreli kiralama avantaj ve dezavantajları nelerdir?.....	193
Kısa süreli kiralamalarda mülk sahibinin yükümlülükleri nelerdir?.....	194

Kısa süreli kiralamaları hem konaklama mevzuatı hem de vergi mevzuatı açısından nasıl değerlendirmek gerekir? .....	196
Kısa süreli kiralamalar, uzun süreli kiralamalara göre daha mı kârlı? ..	200
Hangi bölgeler kısa süreli kiralamaya daha uygundur?.....	201
Uzun dönemli kiralamalarda nelere dikkat edilmelidir?.....	202
“Satış amaçlı kiralama” işlemlerinde nelere dikkat etmelidir?.....	203
“Kira şerhi” ne anlama gelir?.....	205
Hangi tür gayrimenkuller kira getirisi için daha uygundur? .....	205
Sermaye getirisi amaçlı konut yatırımında nasıl hareket edilmelidir? .....	207
Sermaye getirisi için yapılan konut yatırımlarında al-sat dışında seçenekler var mıdır? .....	209
Al yenile sat yatırımlarında nelere dikkat etmek gereklidir? .....	211
Tamamlanmamış binalarda konutlar al-yenile-sat yatırım için uygun mudur?.....	212
İkinci konutlar (yazlık, bağ evi vb.), yatırımcısına ne gibi avantaj ve dezavantajlar sunar?.....	213
İkinci konutlara yatırım yaparken nelere dikkat etmek gereklidir? .....	215
Yazlık konutlarda kiralama piyasası nasıl değişiyor ve gelişiyor? ...	215

## **9- KONUT PİYASASININ GÖSTERGELERİ ..... 217**

Ülkemizde her yıl ne kadar gayrimenkul alım satıma konu olmaktadır? .....	219
Konut satışlarının gayrimenkul piyasasındaki payı ne kadardır? ...	220
Birinci ve ikinci el konutların toplam satışlar içindeki payları nelerdir? .....	220
Konut Fiyat Endeksi ne demektir? Bunu kim düzenler?.....	221
Ticari gayrimenkul fiyat endeksi (TGFE) ne demektir?.....	223
Ticari gayrimenkul fiyat endeksini (TGFE) nasıl yorumlamalıyız?....	224
TCMB'nin hazırladığı konut fiyat endeksi sadece Türkiye ortalamasını mı gösterir? İllere ait konut fiyat endeksleri var mıdır? ...	225

Türkiye Konut Fiyat Endeksi (TKFE)'nin dayandığı veriler nasıl elde ediliyor?.....	226
Türkiye Konut Fiyat Endekslerini (TKFE) nasıl yorumlamalıyız? .....	229
Konut Fiyat Endeksi'nde hedonik yöntem kullanılması ne anlama gelir?.....	230
Konut Fiyat Endekslerini nasıl yorumlamalıyız? .....	232
Konut Fiyat Endekslerini enflasyondan arındırdığımızda nasıl yorumlamalıyız? .....	232
TCMB dışında konut sektörüyle ilgili hazırlanan başka endeksler var mıdır? .....	233
TCMB konut fiyat endekslerini neden hazırlıyor?.....	235
Tüm ülkeler konut fiyat endekslerini oluştururken aynı yöntemleri mi kullanıyor? .....	237
İstanbul'da konut balonu var mı?.....	238
Konut fiyatlarındaki artma eğilimi sonsuza kadar devam eder mi?.....	239
İnşaat maliyetleri artınca konut fiyatları da artar mı? .....	240
Konut her zaman çok kazandırır mı? .....	241
Ciddi bir konut stoku olduğu söyleniyor nasıl yorumlarsınız? .....	243
<b>10- YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNİMİ .....</b>	<b>247</b>
Yabancılara konut satışı nasıl gerçekleşir?.....	249
Yatırımcının satış hedefinde yabancı uyruklu müşteriler varsa nasıl hareket etmelidir? .....	250
Türkiye'nin her bölgesinden yabancı yatırımcıya gayrimenkul satılabilir mi?.....	250
Türkiye'de yabancılara konut satışlarının oranı nedir? .....	252
<b>11- KONUT DIŞI- TİCARİ GAYRİMENKUL VE ARSA YATIRIMI.....</b>	<b>255</b>
Ticari gayrimenkul deyince neyi anlamak gerekiyor?.....	257
Ticari gayrimenkule yatırım yapmanın avantajları ve riskleri var mıdır? .....	257

Ticari gayrimenkulleri konut yatırımı ile karşılaştırsak nasıl bir tablo ortaya çıkar? .....	259
Ticari gayrimenkullerin birbirlerine göre avantajları-dezavantajları nelerdir? .....	260
Arsa ve arazi yatırımlarında nelere dikkat etmelidir? .....	264
Arsa ve arazi satın almanın avantajlı olduğu durumlar nelerdir?... 265	
<b>12- DOLAYLI AÇIDAN GAYRİMENKUL YATIRIMI YAPMAK .....</b>	<b>267</b>
Dolaylı gayrimenkul yatırımı ne demektir?.....	269
Gayrimenkule dolaylı yoldan yatırım yapmanın temel nedenleri nelerdir? .....	270
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) nedir?.....	271
GYO'ların farklı türleri var mıdır? .....	272
Bir GYO'ya nasıl yatırım yapılabilir?.....	272
Dolaylı yoldan gayrimenkul yatırımlarından birisi olan "Gayrimenkul Yatırım Fonları" nedir? .....	273
"Gayrimenkul Sertifikası" nedir? .....	274
Gayrimenkul Sertifikası nasıl alınır, kimler için uygundur? .....	275
Sermayesi yeterli olmayanlar için gayrimenkul sertifikası daha mı uygun? .....	276
Gayrimenkul sertifikası sadece konut projeleri için mi geçerlidir?. 277	
Kira sertifikası nedir? .....	278
Konut balonu nedir, nasıl tespit edilir? .....	280
Türkiye'de konut balonu var mı? .....	281
<b>KAYNAKLAR .....</b>	<b>285</b>
<b>DİZİN .....</b>	<b>289</b>

## 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: Kredi Kullanım Limit ve Oranları .....	98
Şekil 12: Tapu Senedi Bağımsız Bölüm Arsa Payı .....	154
Şekil 13: Arsa ile Bağımsız Bölümün Tapu Senedi Farkı.....	162
Şekil 14: Emlak Vergisi Oranları .....	177
Şekil 15: Yıllara Göre Gayrimenkul Satışları .....	219
Şekil 16: Konut Satışlarının Oranı .....	220
Şekil 17: Konutlarda 1.El ve 2. El Satışlar .....	221
Şekil 18: Türkiye Konut Fiyat Endeksi (TKFE) .....	222
Şekil 19: Türkiye Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE).....	224
Şekil 20: Ticari Gayrimenkul Dükân ve Ofis Fiyat Endeksleri .....	225
Şekil 21: İstanbul-Ankara ve İzmir'in Konut Fiyat Endeksleri .....	226
Şekil 22: Nominal ve Reel TKFE .....	229
Şekil 23: Türkiye Kira Reel-Nominal .....	234
Şekil 24: İstanbul KFE (Nominal-Hedonik-Reel ve Hedonik Reel.. Karşılaştırması)	238
Şekil 25: Konut Fiyatlarında Yıllık Değişim .....	239
Şekil 26: İstanbul Reel Fiyat ve Kira Endeksleri.....	240
Şekil 27: Bina İnşaat Maliyeti ve Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi.....	241
Şekil 28: Dolar Bazında Konut Fiyat Endeksi .....	242

Şekil 29: Altın Bazında Konut Fiyat Endeksi .....	243
Şekil 30: Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 1.El Satışlar	244
Şekil 31: Türkiye Konut Satışı - Yapı Ruhsatı Karşılaştırması.....	244
Şekil 32: Türkiye Yapı Kullanma İzin Belgesi - .....	246
1. El Konut Satışı Karşılaştırması	
Şekil 33: Yabancılara Konut Satışı .....	253
Şekil 34: İstanbul A Sınıfı Ofis Piyasası Boşluk Oranları .....	263
Şekil 35: Türkiye İstanbul Reel Konut Fiyat Endeksi .....	283



**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, ***şu 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 çekildiğimizde, alıştığımız gelir düzeyini korumak, yaşam standartlarımızı, harcama gücümüzü yüksek tutabilmektir. Belki bir üçüncüsü de biz bu dünyadan ayrıldıktan sonra geride kalan sevdiğimizimizin 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 yapamaz veya girdisinin çok küçük bir miktarıyla (gelirinin %5'i gibi) tasarruf yapabilirken; 15 bin ₺ geliri olan birisi gelirinin %10'u kadar; 50 bin ₺ geliri olan birisi gelirinin %30'u kadar; 100 bin ₺ geliri olan bir kişi de belki gelirinin %50'si kadar tasarruf yapabilir.

Ama gelir düzeyimiz ne olursa olsun, en azından %10'luk kısmını tasarruf olarak bir kenara ayırmanın her zaman faydalı olacağı muhakkaktır.

## KAYNAKLAR

- Akerlof, George A. ve Shiller, Robert J., 2009. Hayvansal Güdüler, Scala Yayıncılık.
- Akın, Galip, 2018. Paleolitik'ten Kalkolitik Çağ'a Barınma ve Yerleşim Yerleri, Alter Yayın.
- Akıncı, Müslm, 2018. Gayrimenkul Rehberi, Seçkin Yayıncılık.
- Altınay Cingöz, Ayda Rona Aylin, 2014. Konut Fiyatları Nasıl Belirlenir, Derin Yayınları.
- Arzova, Sabri Burak, Atakışi, Ahmet ve Ekmekçi, Utku, 2020. Endekslerle Türkiye Ekonomisi, Remzi Kitabevi.
- Bayrakdarođlu, Ali ve Gündođdu, Aysel, 2018. Yatırım Projelerinin Deđerlendirilmesinde Ekonomik Analizler, Seçkin Yayıncılık.
- Brenner, Neil, Marcuse, Peter ve Mayer, Margit, 2014. Kâr İçin Deđil Halk İçin, Sel Yayıncılık.
- Büyükduman, Ahmet, 2014. Bir Kent Efsanesi: Konut Balonu. Scala Yayıncılık, İstanbul.
- Cagan, Michelle, 2017. Yatırım 101, Say Yayınları.
- epni, Elif, 2015. Ekonomik ve Finansal Göstergeler Rehberi, Seçkin Yayıncılık.
- etin, Mümin Atalay, 2020. Türkiye'de Konut Piyasası Dinamikleri, Ekin Yayınevi.
- Eđilmez, Mahfi, 2016. Ekonomide Analiz, Remzi Kitabevi.
- Eđilmez, Mahfi, 2016. Örneklerle Kolay Ekonomi, Remzi Kitabevi.
- Engels, Friedrich, 2020. Konut Sorunu, Yordam Kitap.
- Erdoğdu, Celal, 2023. A'dan Z'ye Konut Yatırımı. Ceres Yayınları, İstanbul
- Ertürk, Hasan ve Sam, Neslihan, 2011. Kent Ekonomisi, Ekin Yayınevi.
- Hepşen, Ali, 2010. Gayrimenkul Piyasaları Finansmanı, Literatür Yayıncılık

- Hepşen, Ali, 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu, Literatür Yayıncılık.
- Housel, Morgan, 2023. Paranın psikolojisi, Skala Yayıncılık, İstanbul.
- Kandemir, Süleyman, 2017. 100 Soruda Takyidat, Seçkin Yayıncılık.
- Keleş, Ruşen, 2019. 100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu, Cem Yayınevi.
- Kishtainy, Niall, 2017. Ekonominin Kısa Tarihi, Alfa Basım Yayım.
- Kılınçaslan, İsmet, 2010. Kent Ekonomisi, Ninova Yayınları.
- Köksal, Attila, 2021. Parasal Konularda Yaptığımız Hatalar, Skala Yayıncılık.
- Komşuoğlu Yılmaz, Nurgün, 2018. Gayrimenkul Finansmanı, Seçkin Yayıncılık.
- McDonald, John F. ve McMillen, Daniel P., 2007. Urban Economics and Real Estate Economy, Blackwell Publishing.
- Özerol, Hakan, 2020. Global Piyasaları Okumak: Dünyadan Ekonomik Göstergeler, Elma Yayınevi, Ankara.
- Özlük, Serdal, 2019. Türkiye’de Konut Sektörü, İkinci Adam Yayınları.
- Öztop, Hülya ve Şekeroğlu, Bengü, 2016. Konut Sorunu, Detay Yayıncılık.
- Parsel Sorgu, 2024. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgu Uygulaması <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>
- Sahibinden, 2024. Kiralık ve Satılık Konut Verileri. <https://www.sahibinden.com/>
- Şarkaya İçellioğlu, Cansu, 2015. Gayrimenkul Ekonomisi, Derin Yayınları.
- Shiller, Robert J., 2012. The Subprime Solution, Princeton University Press.
- Shiller, Robert J., 2023. İrrasyonel Coşku, Nova Kitap, İstanbul.
- Soto, Hernando de, 2019. Sermayenin Sırrı, Liberte Yayıncılık.
- Sutherland, Stuar, 2021. İrrasyonel, Domingo, İstanbul.
- TCMB, 2024. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Konut Fiyat İstatistikleri <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Reel+Sektor+Istatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi/>

- TCMB, 2024. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Ticari Gayrimenkul Fiyat İstatistikleri <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Reel+Sektor+Istatistikleri/TGFE/>
- TKGM, 2024. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu İşlem İstatistikleri <https://tkgm.gov.tr/tkgm/istatistik>
- TÜİK, 2024. Türkiye İstatistik Kurumu Konut İstatistikleri <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116>
- Tuncel, Kürşat, 2015. Profesyonel Gayrimenkul Yatırımı, Ceres Yayınları.

## DİZİN

### A

AirBNB · 191, 199

alım satım · 14, 15, 74, 102, 119, 120, 124, 133, 134, 136, 141, 142,  
144, 171, 172, 173, 174, 175, 207, 219, 220

al-sat · 15, 209

amortisman · 10, 77, 121

amortisman süresi · 10, 77, 121

arazi · 13, 17, 28, 29, 43, 69, 70, 71, 104, 149, 150, 264, 265, 266,  
271, 272

arsa · 13, 37, 44, 65, 69, 70, 104, 121, 149, 151, 152, 153, 154, 155,  
156, 158, 161, 163, 164, 165, 168, 169, 172, 243, 245, 264, 265,  
266

arsa payı · 13, 153, 154, 155, 163, 164

### B

bağımsız bölüm · 45, 46, 74, 75, 108, 116, 152, 153, 155, 157, 162,  
163, 164, 168, 169, 211, 274, 275, 276

barınma · 43, 50, 51, 55, 241

BDDK · 98, 99, 117, 127

birim fiyat · 10, 81, 120, 226, 229, 230

booking · 191

## D

değer tespiti · 122

değerleme · 2, 7, 11, 12, 97, 102, 105, 108, 110, 112, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 134, 141, 164, 222, 223, 226, 227, 228, 237, 249

değerleme raporu · 12, 97, 108, 110, 115, 116, 117, 123, 124, 134, 227

değerleme süreci · 112

değerleme uzmanı · 2, 7, 116, 124, 141

değişken faiz · 11, 100

dolaylı yatırım · 269, 270, 274

## E

ekspertiz · 13, 105, 106, 115, 116, 119, 141

emlak aracı · 134, 136, 137, 138, 141, 196

emlak rayiç · 14, 171, 172

emlak rayiç değeri · 14, 171, 172

emlak vergisi · 106, 171, 174, 178, 179, 180, 184

emlakçı · 196, 199

enflasyon · 28, 69, 103, 105, 123, 232, 233

evim · 12, 126

## F

faiz · 11, 34, 59, 60, 80, 88, 90, 93, 94, 95, 96, 100, 101, 105, 106, 112, 281

finansman şirketleri · 12, 85, 126

fiyat endeksi · 15, 223, 224, 233, 239



## G

Gayrimenkul Sertifikası · 17, 274, 275

gayrimenkul türleri · 10, 71, 81

Gayrimenkul Yatırım Fonları · 17, 269, 273

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı · 17, 271

gayrimenkul yatırımı · 7, 17, 28, 30, 31, 37, 38, 39, 269, 270, 271

gelir vergisi · 181, 183, 186, 188, 192, 197, 203

gelir yöntemi · 122

GYF · 128, 130

GYO · 17, 44, 45, 269, 271, 272, 273, 274

## H

hane oluşumu · 55, 56

hedonik · 16, 230, 231, 232

## I

ikinci el · 10, 15, 46, 47, 48, 49, 86, 96, 97, 99, 127, 209, 220, 221

ikinci konut · 37, 213, 214, 215, 216

imar affı · 160

ipotek · 106, 110, 115, 126, 127, 137, 142, 175, 176, 211, 212

ipotekli · 114

iskan · 13, 160, 161, 167

iskân · 158, 167, 168

işlem değeri · 14, 172

## K

- kat irtifakı · 108, 152, 156, 157, 159, 161, 162, 163, 164, 169
- kat mülkiyeti · 13, 108, 153, 159, 160, 161, 162, 163, 167, 168, 169
- kira çarpanı · 10, 79, 80, 81, 82, 121, 280, 281
- kira getirisi · 15, 30, 31, 37, 38, 39, 40, 50, 73, 79, 80, 81, 121, 187, 205, 259, 270, 278, 279
- kira şerhi · 110, 205
- kiralama piyasası · 15, 39, 122, 215, 216
- kısa süreli kiralama · 14, 15, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 198, 199, 200, 201, 202
- komisyon · 106, 130, 136, 144, 208, 279
- konaklama mevzuatı · 14, 196
- konut alım · 99, 128, 221
- konut balonu · 16, 17, 238, 280, 281, 282
- konut fiyat endeksi · 15, 225, 231, 232, 235
- konut fiyatı · 229, 233, 280, 282
- konut kredisi · 11, 13, 34, 35, 59, 60, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 96, 97, 98, 100, 101, 105, 107, 108, 111, 112, 113, 124, 127, 164, 165, 166, 211, 222
- konut sektörü · 16, 233, 244
- konut stoku · 16, 243, 245, 246
- kredi başvuru · 111, 139
- kredi faizi · 100, 101
- kredi hacmi · 89, 90
- kredi süreci · 102
- kredi vadesi · 94, 95, 110

**L**

lokasyon tercihi · 32

**M**

malik · 160, 176, 187

maliyet yöntemi · 122

mesleki yeterlilik belgesi · 140

mortgage · 86, 88, 235

**N**

natamam · 164, 165, 212, 213

nominal · 229, 232, 233, 234, 235, 238, 239

nominal fiyat · 234

**P**

projeden konut · 27, 46, 47, 48, 72, 167

projeden satış · 163

**R**

rant · 70, 71

rayiç değer · 44, 177, 178, 211

reel fiyat · 229, 232, 233, 282

refinansman · 94

ruhsat · 152, 156, 158, 196, 244

ruhsat geçerliliği · 156

## S

- satış bedeli · 13, 14, 141, 172, 173, 174, 176, 207, 274
- senetli satış · 13, 166
- sermaye artışı · 207
- sermaye getirisi · 39, 40, 44, 45, 48, 52, 67, 207, 209, 279
- site yönetimi · 171, 197, 206
- sıfır konut · 98, 127
- SPK · 105, 117, 119, 128, 130, 279

## T

- tapu harcı · 106, 168, 174
- tapu senedi · 112, 162, 163, 172, 175, 176
- tarla · 71
- tasarruf · 23, 24, 25, 26, 36, 37, 118, 126, 193, 271
- ticari gayrimenkul · 9, 10, 15, 16, 17, 37, 38, 44, 50, 51, 55, 79, 181, 185, 187, 188, 203, 205, 209, 223, 224, 257, 258, 259, 260, 261, 264
- TKFE · 15, 16, 18, 222, 226, 227, 228, 229
- topraktan ev · 75, 76
- topraktan konut · 75

## V

- vergi mevzuatı · 14, 196
- vergi oranı · 177
- vergi yükümlülüğü · 14, 174, 178, 180

**Y**

- yabancı yatırımcı · 16, 250
- yabancıya satış · 251
- yapı kullanma izin belgesi · 13, 160, 161, 167
- yapı ruhsatı · 19, 244
- yapılandırma · 94, 95, 96, 101
- yatırım araçları · 9, 24, 27, 28, 37, 43, 51, 80, 210, 212
- yatırım tercihi · 14, 187
- yatırımcının satış hedefi · 16, 250
- yazlık konut · 61, 215
- yıkım kararı · 13, 110, 158
- yönetim planı · 14, 169, 170, 171

