



GAPAS, Avrupa Gayrimenkul Meslekleri Birliği (European Association of Real Estate Professions – CEPI) üyesidir.



Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği (GAPAS), gayrimenkul ticaretine hız katacak yeni bir girişim başlattı. Hem GAPAS üyelerinin hem de henüz üye olmayanların dahil olabileceği Whatsapp platformunda, taşınmaz ticareti özelinde işbirliğinin artırılması hedefleniyor.



GAPAS'tan stok affı önerisi paylaşıldı. Gayrimenkul sektöründeki vergisel kayıp ve kaçakların önlenmesi için atılan somut adımlar çerçevesinde 2025 yılının milat kabul edilmesi ve bir defaya mahsus geriye dönük "değer güncelleme fırsatı" verilmesi önerildi.

### ÖZEL HABER

GAYRİMENKULDE YATIRIM TRENDİ BAŞLADI MI? YATIRIMCI NE KADAR MEMNUN?  
TÜM YÖNLERİYLE GAYRİMENKUL YATIRIMI

## BU AY NELER OLDU ?

3

GAPAS Petek Whatsapp İş Platformu Hayata Geçti

Stok Affı Konusunda GAPAS Olarak Önerilerimizi Paylaştık

4

6

TÜİK, Mayıs/2025 Ayı Konut Satış İstatistikleri'ni Yayımladı

TCMB, Mayıs/2025 Ayı Konut Fiyat Endeksi'ni Yayımladı

8

9

GAPAS Kira Bazlı Endeks Çalışması İçin Üye Buluşması Gerçekleşti

Gayrimenkulde Yatırım Trendi

10

14

Üyelerimizden Portföy Paylaşımı

# GAPAS PETEK WHATSAPP İŞ PLATFORMU



Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği (GAPAS), gayrimenkul ticaretine hız katacak yeni bir girişim başlattı. Hem GAPAS üyelerinin hem de henüz üye olmayanların dahil olabileceği Whatsapp platformunda, taşınmaz ticareti özelinde işbirliğinin artırılması hedefleniyor.

GAPAS, heyecan verici bir süreç başlattı. “**GAPAS Petek**” adıyla sadece GAPAS üyelerinin değil, 2. el portföy sahibi gayr. müşavirlerinin yeni projelerdeki satış ofisleri uzmanlarının da dahil olabileceği, ticaret ortamı GAPAS Petek Whatsapp İş Platformu hayata geçirildi.

GAPAS üyelerinden Sn. Akay YAMÇI'nın yöneticiliğini üstlendiği GAPAS Petek'e katılım şartlarını incelemek için [tıklayınız](#).

GAPAS Petek'e hemen dahil olmak için [tıklayınız](#).

(Bağlantıya ulaşamayanlar

<https://chat.whatsapp.com/E5s7RpjHIRc4nYDfKtsMFF> adresinden Whatsapp grubuna dahil olabilirler.)



# STOK AFFI GÜNDEME GETİRİLDİ



Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği (GAPAS) olarak gayrimenkul sektöründeki vergisel kayıp ve kaçakların önlenmesi için atılan somut adımlar çerçevesinde 2025 yılının milat kabul edilmesi ve bir defaya mahsus geriye dönük “değer güncelleme fırsatı” verilmesi önerisi sunuldu.

Hali hazırda 5 yılı doldurmadan satılan, gerçek kişilerin sahibi oldukları gayrimenkuller için elde ettikleri gelirlerin, değer artış vergisi çerçevesinde beyan edilmesi ve vergisinin ödenmesi gerekiyor. Zamanında gayrimenkulün edinim tarihinde beyan edilmeyen gerçek değer, gayrimenkulün beş yıldan önce olası bir elden çıkarılması aşamasında, o günkü gerçek satış fiyatının sisteme girilmesi önünde bir engel teşkil ediyor; satıcı taraf, alım-satım arasındaki farkı düşük tutmak ve daha az vergi ödemek adına gayrimenkulün değerini yine düşük göstermeyi alıcı tarafa teklif ve talep edebiliyor. Özellikle yüksek enflasyon döneminde, her ne kadar enflasyon farkları değer artışlarından düşülebiliyor olsa da enflasyonun üzerinde değerlendirilen gayrimenkuller için 5 yıl içindeki satışlar, satıcı tarafa ciddi vergisel yükler getirebiliyor. Diğer yandan, hükümetin, söz konusu 5 yıl sınırını kaldırmayı düşündüğü, ne zaman satılırsa satılsın, mutlaka belli bir oranda satış bedeli üzerinden satıcı taraftan bir gelir vergisi alma niyetinde olduğu da biliniyor ve zaman zaman kamuoyuna yansıyan vergi kanunu değişiklik taslaklarında da bu niyet gözlemleniyor.

Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği (GAPAS) başkanı İsmail ÖZCAN, gayrimenkul sektöründe, özellikle ikinci eldeki satışlarda, satış fiyatı & vergi konularında bir beyaz sayfa gerekli olduğunu, perakende sektörünün alışık olduğu bir terim olan 'stok affı' uygulamasının, gayrimenkul sektöründe de gündeme alınması gerektiğini söyledi.

Haberi detaylı okumak için, basın bülteninin yer aldığı bazı mecraların linkleri aşağıda sunulmaktadır:

[https://www.gayrimenkulnetwork.net/haber\\_detay.asp?haberID=10402&HaberBaslik=gayrimenkul-stok-affi-gerekli](https://www.gayrimenkulnetwork.net/haber_detay.asp?haberID=10402&HaberBaslik=gayrimenkul-stok-affi-gerekli)

<https://www.emlaktafark.com/gayrimenkule-stok-affi-gerekli-17000.html>

<https://www.emlaklobisi.com/gayrimenkule-stok-affi-gerekli/>

<https://turkiyedeisdunyasi.com/gayrimenkule-stok-affi-gerekli-41954/>

<https://keykorner.com.tr/gayrimenkule-stok-affi-gerekli/>

[Gayrimenkule Stok Affı Gerekli! | Gayrimenkul Haber](https://www.emlakdream.com/gayrimenkule-stok-affi-gerekli/)

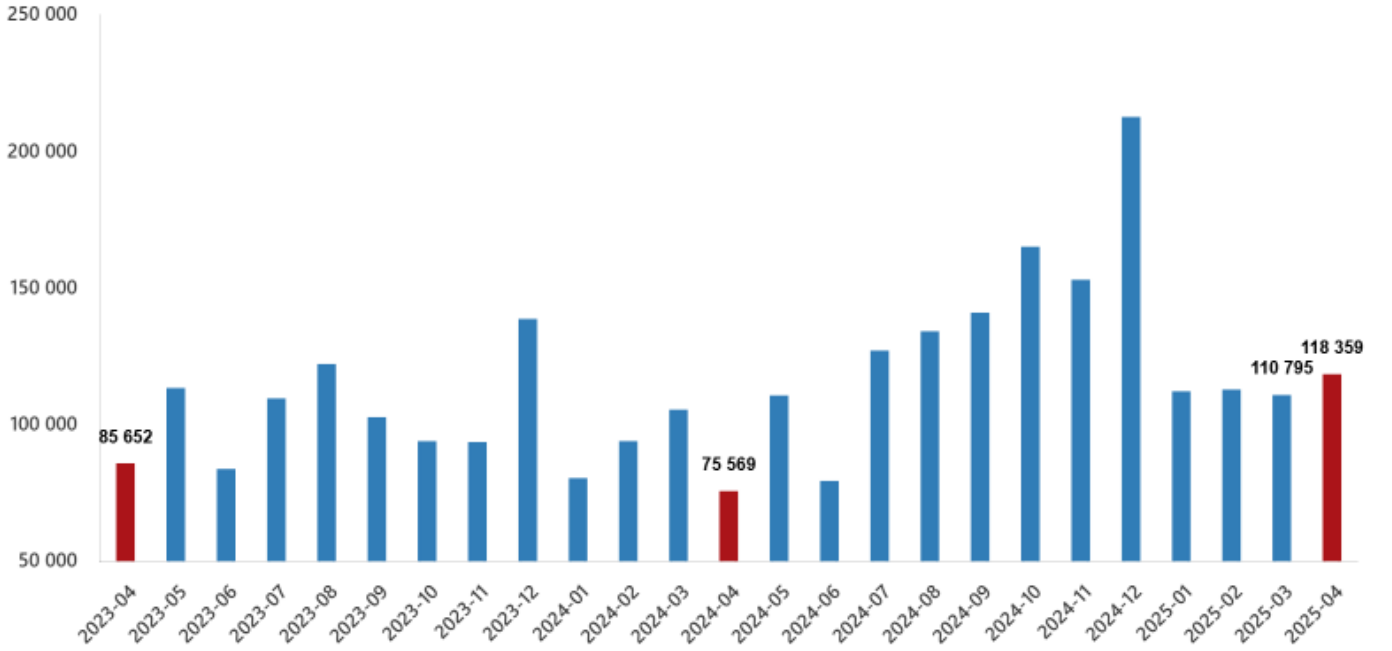
<https://www.emlakdream.com/gayrimenkule-stok-affi-gerekli/>

# TÜİK MAYIS/2025 AYI KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %56,6 oranında artarak 118 bin 359 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 645 ile İstanbul, 10 bin 889 ile Ankara ve 7 bin 14 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 37 ile Ardahan, 75 ile Tunceli ve 88 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

## Konut satışı, Nisan 2025

(Adet)



Konut satışları Ocak-Nisan döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %27,9 oranında artarak 454 bin 145 olarak gerçekleşti.

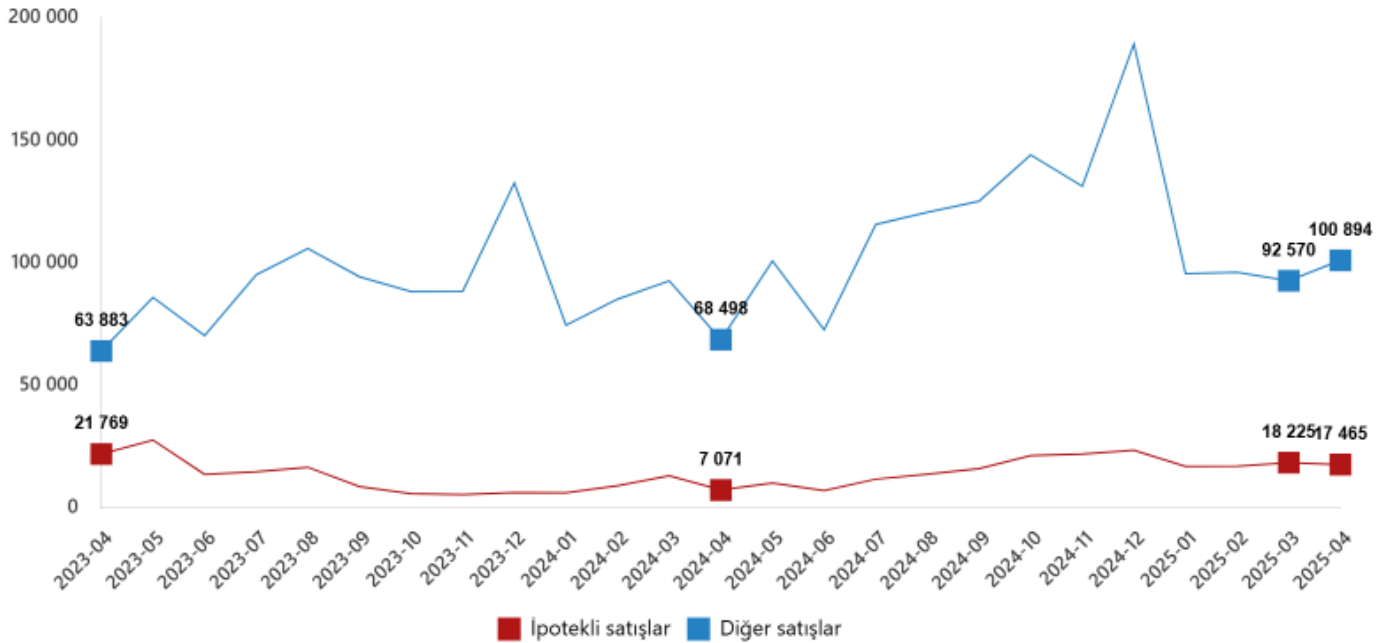
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %147,0 oranında artarak 17 bin 465 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %99,4 oranında artarak 69 bin 194 oldu.

Nisan ayında 4 bin 245; Ocak-Nisan döneminde ise 16 bin 388 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,3 oranında artarak 100 bin 894 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 oranında artarak 384 bin 951 oldu.

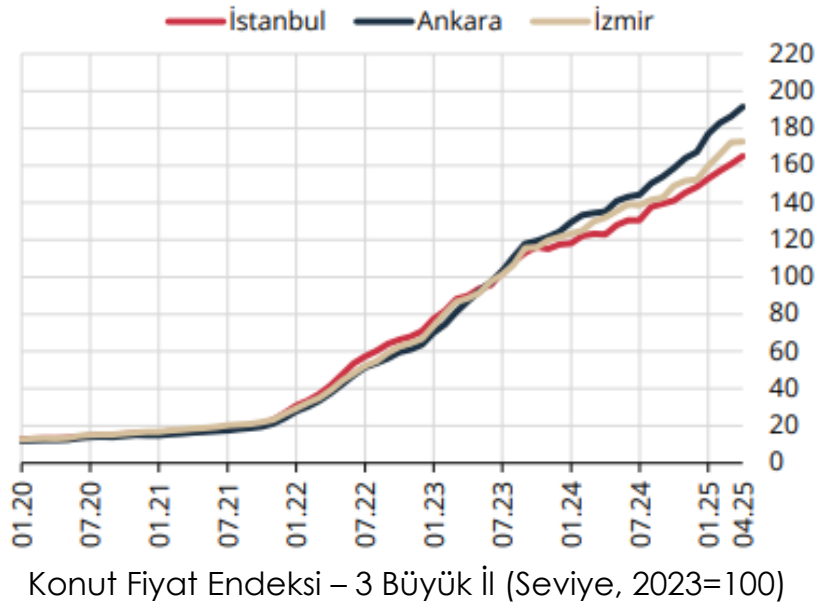
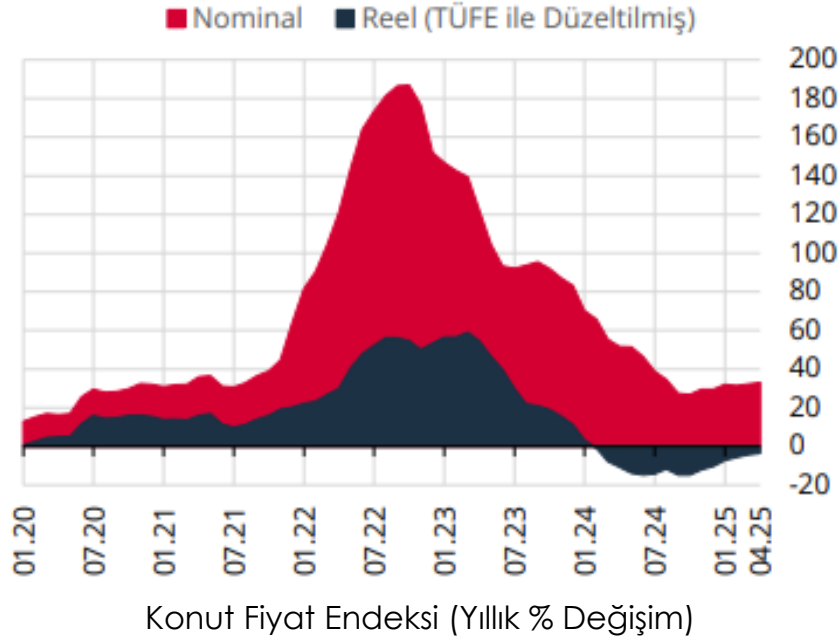
#### Satış şekline göre konut satışı, Nisan 2025

(Adet)



# TCMB MAYIS/2025 AYI KONUT FİYAT ENDEKSİ

TCMB verilerine göre 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,9 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 3,6 oranında azalmıştır.



# GAPAS KİRA ENDEKSİ TOPLANTISI



GAPAS olarak toplumun sektör hakkındaki gelişmelerden bilgi sahibi olabilmesi adına başlattığımız sosyal sorumluluk projelerimiz arasına kira bazlı değer artışlarının gözlemlenebilmesi ve takibi için GAPAS Kira Endeksi'ni eklemeye karar verildi.

Konu ile alakalı gerçekleşen ilk toplantımızda kira endeksinin yapısı, veri kaynakları ve endekse dönüşebilir yapının kurgulanması üzerine görüşmeleri gerçekleştirildi.

Başkan İsmail ÖZCAN'ın "Giderek kiralama piyasasına dönüşen Türk Gayrimenkul Piyasası için gösterge olacak, kiraya verenlere ve kiracılara rehber olacak bir çalışma içerisindeyiz." sözüyle toplantı tamamlandı.

# GAYRİMENKULDE YATIRIM TRENDİ

Gayrimenkul sektöründeki gelişmeler TÜİK ve TCMB verilerine yansıyor, sektördeki hareketlenme gözlemlenebilir ölçüde yükseliş trendi gösteriyor. Veriler ışığında sektörü yorumlaması için Hans Müller Emlak'ın kurucusu Mustafa Kemal ŞAHİN ile görüştük, sektörün durumunu ve geleceğini değerlendirdik.

**TÜİK'in konut satış istatistiklerine göre Nisan/2025 ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %56.60 artış olduğu belirtilmiş ve satış sayısı 118.359 adet olarak açıklanmıştır. Sektördeki durumu da gözlemleyerek siz bu satışlar için neler söyleyebilirsiniz? İkinci el satışların da durumuna bakarak stok devir hızı hakkında düşünceleriniz nelerdir?**



İstanbul'da konut talebi hala yüksek seyrediyor. TÜİK verilerine göre Nisan 2025'te Türkiye genelinde konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %56,6 artarak 118.359 oldu. Bu dönemde İstanbul 18.645 konutla en yüksek satış rakamına ulaştı. Satışların %70,7'si ikinci elden gerçekleşti; bu da piyasadaki stokların hızla el değiştirdiğine işaret ediyor. Öte yandan Sahibinden ve BETAM işbirliği ile hazırlanan sektör raporuna göre büyükşehirlerde satılık konut ilanlarının ortalama satış süresi uzuyor. Yani talep yüksek olsa da ilanların piyasada bekleme süresi artmış; stok devir hızı bütün alanlarda aynı derecede yükselmiyor.

#### Konut satış sayısı, Nisan 2025

	Nisan			Ocak-Nisan		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>118 359</b>	<b>75 569</b>	<b>56,6</b>	<b>454 145</b>	<b>355 173</b>	<b>27,9</b>
İpotekli satış	17 465	7 071	147,0	69 194	34 693	99,4
Diğer satış	100 894	68 498	47,3	384 951	320 480	20,1
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>118 359</b>	<b>75 569</b>	<b>56,6</b>	<b>454 145</b>	<b>355 173</b>	<b>27,9</b>
İlk el satış	34 633	24 085	43,8	134 509	112 341	19,7
İkinci el satış	83 726	51 484	62,6	319 636	242 832	31,6

İstanbul ve Türkiye genelinde Nisan 2025 konut satış istatistikleri (TÜİK) gösteriyor ki; İstanbul, 18.645 konut satışıyla lider, toplam satış 118.359, bu satışların %70,7'si (%83.726 adet) ikinci el konutlardan oluşmuştur.

- İstanbul: Nisan 2025'te 18.645 konut satıldı (ülke genelinde en yüksek seviye).
- Toplam satış: Türkiye genelinde 118.359 konut satış ile %56,6 artış kaydedildi.
- İkinci el: Satışların 83.726 adeti ikinci el konutlardan (%70,7 pay) oluştu. Bu durum stokların hızla eridiğini göstermektedir.

Bu veriler İstanbul'da talebin güçlü olduğunu ancak stok devir hızının bölgesel farklılıklar gösterdiğini vurguluyor. Örneğin düşük fiyatlı veya lüks segmentte ilanlar piyasada daha uzun kalabiliyor. Genel olarak, konut satışlarındaki hızlı artış güçlü bir talebi yansıtırken, ilan sürelerinin uzaması stok devir hızının yüksek enflasyon ve yüksek kredi maliyeti gibi faktörlerle halen sınırlı olduğunu düşündürüyor.

**Sizin arazilere yönelik "AraziSec.com" isimli markanız ve çalışmalarınız olduğu için özellikle şunu sormak istiyorum; TKGM verilerine göre Nisan/2025 ayında 237.829 adet satış olmuş. Konut satışlarını düşüğümüzde 119.470 adet konut dışı satış gözlemliyoruz. Buradan bakınca arazi ve arsa yatırımları için trendi nasıl görüyorsunuz?**



Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği



Sayfa 11

GAPAS, Avrupa Gayrimenkul Meslekleri Birliği  
(European Association of Real Estate Professions – CEPI) üyesidir.

TKGM verileri, gayrimenkul satışlarında konut dışı varlıkların payının önemini ortaya koyuyor. Ocak–Nisan 2025 döneminde toplam 1.066.591 gayrimenkul satışı gerçekleşmiş olup, bunların yalnızca 454.145'i konut satışıdır. Yani satışların %42,6'sı konut, geri kalan %57,4'ü arsa, tarla, işyeri vb. konut dışı taşınmazlardır. Bu sonuç, arsa ve arazi alım taleplerinin sürdüğünü gösteriyor: Nisan 2025'te yaklaşık 237.829 toplam satıştan ~119.470'i konut dışı (arsa-tarla) olarak gerçekleşmiştir.

- Satış payı: Ocak–Nisan 2025'te toplam satışların %57,4'ü arsa-tarla ve diğer konut dışı taşınmazlardan oluştu.
- Kırsal bölgeler: Türkiye genelinde ekilebilir/sulanabilir tarım arazilerine uzun vadeli getiri beklentisiyle talep var. Uzmanlar, bu tür arazilerin değerinin sürekli artacağını ve prim potansiyelinin yüksek olduğunu belirtiyor. Kırsalda bağ-bahçe ve tarla yatırımları, enflasyondan korunma aracı olarak rağbet görüyor.
- Şehir çeperleri: İstanbul'a yakın çevre illerde arsa fiyatları hızla yükseliyor. Örneğin Marmara bölgesinde bazı projelere yakın 500 m<sup>2</sup>'lik arsalara 3,75 milyon TL düzeyinde talep çıkıyor; bu seviye bir apartman dairesine yakın fiyatlara işaret ediyor. Bu eğilim, şehir çeperlerinde arsa yatırımlarının devam ettiğini gösteriyor.

Genel olarak hem İstanbul çevresi hem Türkiye kırsalı uzun vadeli yatırım beklentileriyle canlı kalmaya devam ediyor. Tarım arazilerindeki devlet düzenlemeleri bir miktar etkili olsa da yatırımcılar faiz ve enflasyonist ortama karşı arsa/tarla gibi fiziki varlıklara yönelmeye devam ediyor.

**Hans Müller olarak sizlerin önümüzdeki aya ilişkin öngörülerini nelerdir? Trendin nasıl bir yön almasını bekliyorsunuz?**



Haziran 2025'te konut ve arsa piyasasında dalgalı ancak genel olarak olumlu bir görünüm öngörüyoruz. Son verilere göre Nisan 2025 enflasyonu %37,86 seviyesine geriledi; aylık artışın temel belirleyicisi konut grubu fiyatları oldu (%4,66 artış). Yüksek enflasyon alım gücünü baskılamakla birlikte, düşme eğilimi konut talebini sınırlı da olsa destekleyebilir.

Politika faizi şu anda %46 ile çok yüksek seviyede (17 Nisan'da %42,50'den %46'ya çıkarıldı). Ancak piyasa beklentileri Haziran toplantısında ilk faiz indiriminin gelebileceği yönünde. Faiz indirimine gidilmesi durumunda kredi maliyetleri düşebilir, bu da mortgage talebini ve dolayısıyla konut satışlarını olumlu etkileyebilir.

Tüketici güven endeksi Mayıs 2025'te 84,8 oldu; 100 altındaki bu seviye temkinli bir iyimserliğe işaret ediyor. Dayanıklı tüketim mallarına harcama yapma niyeti artarken, genel ekonomik beklentiler hâlâ sınırlı güven içeriyor.

- **Enflasyon & Faiz:** Yıllık enflasyon Nisan'da %37,86'ya geriledi. Konut fiyatlarındaki aylık artış %4,66 ile yüksek kaldı. Mevcut politika faizi ise %46 seviyesinde; Morgan Stanley Haziran'da indirim işaret ediyor.
- **Tüketici Güveni:** Mayıs'ta 84,8'e yükselen tüketici güveni, konut alım kararlarının henüz hızlanmadığını ancak hafif toparlanma olduğunu gösteriyor. İnsanlar düşük enflasyon ve faiz indirimi beklentisiyle pozisyon almaya başlıyor.
- **Beklenti:** Bu koşullar altında haziran ayında konut satışlarında önceki aylara göre ılımlı bir canlanma olabilir. Yükselen alım güçleri ve faizlerdeki azalma beklentisi satışları destekleyecektir. Arsa piyasasında ise enflasyonun nispeten yüksek seyrine rağmen faiz indirimi iştahı koruyabilir; yatırımcılar yüksek enflasyondan korunmak için arsa/tarla yönelmeye devam edebilir.

Özetle, Haziran'da enflasyondaki yavaşlama ve faiz indirim beklentisi, konut ve arsa piyasalarına ılımlı bir iyimserlik getirebilir. Hans Müller Emlak olarak, bu veriler ışığında hem kredili konut talebinin hem de arazi yatırımlarının hâlen canlı olduğunu, mevsimsel hareketle piyasada hareketlilik beklediğimizi söyleyebiliriz.

# ÜYELERİMİZDEN PORTFÖY PAYLAŞIMI

## Portföy Sahibi



Dr. Serkan ARSLAN

0 (212) 213 83 33

0 (532) 236 88 92



## Marmara Adası'nda Yatırım Yapılacak Eşsiz Bir Fırsat! Denize Sıfır Lüks Mülk ve Hızla Gelir Getiren Otel Projesi!

Denizle buluşan bu muazzam mülk, Marmara Adası'nın en prestijli noktasında yer alıyor ve size sadece lüks bir yaşam değil, aynı zamanda büyük bir yatırım potansiyeli sunuyor. Toplam 4.754 m<sup>2</sup> alana sahip bu özel mülk, mevcut otel projesiyle yatırımcılara cazip bir fırsat sağlıyor.

Yatırım ve detaylı bilgi için hızla randevu alın ve bu eşsiz fırsatı yerinde görün!

## 45.000.000,-TL

### Mülkün İhtişamlı Özellikleri

Denize Sıfır Konum: Eşsiz bir deniz manzarası ve doğrudan plaj erişimi. Ana Bina: 771 m<sup>2</sup> iç alan ve toplam 848 m<sup>2</sup> bina alanı ile konforlu ve geniş yaşam alanları.



Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği



Sayfa 14

GAPAS, Avrupa Gayrimenkul Meslekleri Birliği  
(European Association of Real Estate Professions – CEPI) üyesidir.

Balkon ve Teraslar: Güneşin batışını ve denizin her halini hayranlıkla izleyebileceğiniz özel alanlar.

Lüks Donanımlar: 3 mutfak, şok havuzlu sauna, alttan ısıtılmalı kalorifer sistemi, güneş enerjili sıcak su, IP güvenlik kameraları.

Bahçe Olanakları: 300'ün üzerinde zeytin, ceviz, kiraz, kayısı, incir, ayva ağaçları ve üzüm bağları. Hayvanlar için çitle çevrili özel kümes.

Havuzlar: Yetişkin havuzu ve çocuk havuzu, odun fırını ve 3 adet kamelya.

## **Yatırım İçin Büyük Fırsat !**

Ruhsatlı Otel Projesi: 12 suit daireden oluşan, 3 bloktan oluşan otel inşaatı için ruhsat alınmış. İstenildiğinde hemen inşaat başlanabilir. Turizm imarlı bu arazide hızlıca hayata geçirebileceğiniz karlı bir proje!

Sakinlik ve Manzara: Manastır Koyu'nda yeni imara izin verilmediğinden, bu özel mülk size eşsiz bir huzur ve muazzam çevre manzarası sunuyor.

Bu mülk, sadece bir yaşam alanı değil, aynı zamanda size yüksek kazanç sağlayacak bir yatırım fırsatıdır. Marmara Adası'nın en özel köşelerinden birinde, denizle iç içe, doğanın tam kalbinde bir yaşam ve yatırım imkanı sunuyor. Hızla değer kazanacak bu fırsatı kaçırmayın!





## DESTEKLEYENLER

(Alfabetik Sırada)

**EKİZOĞLU**  
Yapı A.Ş.

**fuzul» TOPRAKTAN**  
AŞAMALI KONUT SAHİBİ OLMA SİSTEMİ



**Gayrimenkul Notları**  
Gayrimenkul sektörüne ilişkin notlar



**NEVBAHAR**  
/ KEMER KONAKLARI

**NEVITA**  
Your trusted partner to invest in Turkey



Sayfa 17

GAPAS, Avrupa Gayrimenkul Meslekleri Birliği  
(European Association of Real Estate Professions – CEPI) üyesidir.