



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



GAPAS'tan TAKASBANK Genel Müdürü Sn. Dr. Yunus ARINCI'ya Ziyaret

GİP ve GAPAS Uyarıyor: Konut Kirası 'Artık Barınma Bedeli' Değil 'Risk Primi'!

Türkiye'de kira artışlarının OECD ortalamasını 10'a katladığını gösteren son veriler, sektörün tepe yöneticilerini harekete geçirdi. Rakamların malumu ilam ettiğini belirten sektör temsilcileri, tartışmayı "fiyat artışı" ekseninden çıkarıp "yapısal kriz" ve "çözüm" zeminine çekti.

Gayrimenkul ve İnşaat Platformu (GİP) Başkanı Mustafa EKİZ ve Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği (GAPAS) Başkanı Mustafa Kemal ŞAHİN, krizin röntgenini çekerek çözüm reçetesini Kanal 6 Haber'e açıkladı.



3

GAPAS'tan TAKASBANK'a Ziyaret

Konut Kirası Artık Gelir Değil Risk Primi Oldu

4

7

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

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

9

GAPAS'TAN TAKASBANK'A ZİYARET



Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği (GAPAS) heyeti İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (TAKASBANK) Genel Müdürü Sn. Yunus ARINCI'yı ziyaret etti.

Ziyaret kapsamında tapuda uygulanması zorunlu olacak Tapu Takas sistemi hakkında bilgi alışverişi gerçekleştirildi.

Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği (GAPAS) heyeti İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (Takasbank) Genel Müdürü Sn. Yunus ARINCI'yı ziyaret etti. GAPAS'tan Başkan Mustafa Kemal ŞAHİN, yönetim kurulu üyeleri Gülfem TANDOĞAN ve Emre KALELİOĞLU ile denetim kurulu başkanı Ali GÜRİŞİK katılım sağladı.

Görüşmede yakın zamanda uygulaması zorunlu olacak Tapu Takas sistemi hakkında bilgi alışverişi gerçekleştirildi. TAKASBANK'ın sektördeki rolünün ne kadar önemli olduğu vurgulandı. Tapu Takas sisteminde sadece taşınmaz bedelinin değil, daha önce alınmış kaporaların bilgi olarak işlenmesinin, ayrıca emlak danışmanlarının ücretlerinin de bu yapı üzerinden transfer edilmesinin önemine vurgu yapıldı. Sistemin bu şekilde yürütülmesinin işlem tarafları için güvenli ve sağlıklı bir transfer sisteminin sağlayacağı konusundaki fikirler paylaşıldı.

Sn. Yunus ARINCI, GAPAS'ın ziyaretinden duyduğu memnuniyeti dile getirdi, sektördeki paydaşların fikirlerine her zaman değer verildiğinin altını çizdi. Sn. ARINCI ayrıca yeni projeleri hakkında bilgiler paylaştı, yine sektör paydaşlarından fikirlerini kendilerine iletmelerini temenni etti.

KONUT KİRASASI ARTIK GELİR DEĞİL RİSK PRİMİ OLDU



OECD'nin Türkiye'deki kira artışlarını belgeleyen raporunun yankıları sürerken, gayrimenkul sektörünün iki önemli isminden "ezber bozan" çıkış geldi. GİP Başkanı Mustafa EKİZ ve GAPAS Başkanı Mustafa Kemal ŞAHİN, mevcut tabloyu sadece "pahalılık" olarak yorumlamanın yetersiz olduğunu vurgulayarak, "Sistem ne tam piyasa ne tam kamu; en pahalı sonucu üretiyor" tespitlerini yaptı ve detaylarını Kanal 6 Haber ile paylaştı.

Türkiye'de kira artışlarının OECD ortalamasını 10'a katladığını gösteren son veriler, sektörün tepe yöneticilerini harekete geçirdi. Rakamların malumu ilam ettiğini belirten sektör temsilcileri, tartışmayı "fiyat artışı" ekseninden çıkarıp "yapısal kriz" ve "çözüm" zeminine çekti.

Gayrimenkul ve İnşaat Platformu (GİP) Başkanı Mustafa EKİZ ve Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği (GAPAS) Başkanı Mustafa Kemal ŞAHİN, krizin röntgenini çekerek çözüm reçetesini açıkladı.

Piyasadaki fiyatlamamanın artık evin değeriyle değil, "korku" ile yapıldığına dikkat çeken GAPAS Başkanı Mustafa Kemal ŞAHİN, kiracılığın neden "lüks" hale geldiğini şu çarpıcı sözlerle özetledi:

"Bugün piyasada talep edilen kira, bir barınma bedeli değil, aslında bir 'risk primi' haline gelmiştir. Mülk sahibi önünü göremiyor, yatırımcı yeni konut üretmiyor. Tavan fiyat gibi geçici müdahaleler sorunu çözmediği gibi, arzı daha da kısıtı. Sonuçta ev sahibi evini kiraya vermekten çekinir hale geldi. Kiracılık lüks oldu çünkü Türkiye'de kurumsal ve uzun vadeli kiralama modeli yok. Kiralık konut üretimi ayrı bir yatırım alanı olarak tanımlanmalıdır. Kurumsal yatırımcının (fonlar, GYO'lar) uzun vadeli kiralık konut üretmesi teşvik edilmelidir. Devlet, kira fiyatını baskılamak yerine arzı artıracak vergi, finansman ve imar teşvikleri sağlamalıdır. Sosyal kiralık konut modeli yeniden ve gerçekçi biçimde hayata geçirilmelidir".

Türkiye'deki konut piyasasının işleyiş modeline eleştiri getiren GİP Başkanı Mustafa EKİZ ise sorunun kaynağını "sistemsizlik" olarak tanımladı.

Türkiye'nin konut politikasında bir kimlik sorunu yaşadığını belirten Ekiz, "Konut piyasamız serbest piyasa kurallarıyla işlemiyor ama ortada bir sosyal devlet modeli de yok. Yani ne tam piyasa ne tam kamu modeli... Bu arafta kalmışlık, vatandaşa 'en pahalı sonuç' olarak geri dönüyor" dedi.

EKİZ, yüzde 25 sınırı gibi uygulamaların kirayı düşürmediğini, sadece enflasyonist ortamda sorunu ötelediğini vurguladı.

ORTAK REÇETE: "KURUMSAL KİRALAMA MODELİ ŞART"

Her iki başkan da çözümün, bireysel ev sahipliğinden çıkıp "kurumsal kiralama" modeline geçişte olduğu konusunda birleşti. Sektörün çözüm önerileri 3 ana başlıkta toplandı:

Konut Yatırım Aracı Olmaktan Çıkmalı: Konutu "değer saklama aracı" olmaktan çıkaracak vergi ve regülasyon setleri devreye girmeli.

"Satılık" Değil "Kiralık" Üretim: Devlet, sadece satmak için değil, kiralamak için konut üreten Gayrimenkul Yatırım Fonlarını ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını (GYO) teşvik etmeli.

Kamu-Özel İş Birliği: Sosyal kiralık konut modeli, gerçekçi ve sürdürülebilir bir finansmanla yeniden hayata geçirilmeli.

KRİZİN ARKA PLANI: OECD RAPORUNDE NE VARDI?

Sektördeki bu "yapısal reform" çağrısının fitilini ateşleyen OECD'nin hafta başında açıkladığı veriler, uçurumu netleştirmişti:

10 Yıllık Fark: OECD genelinde kiralar 10 yılda ortalama yüzde 48,9 artarken, Türkiye'de bu artış yüzde 1.457 olarak kayıtlara geçti.

2025 Tablosu: Sadece 2025 projeksiyonunda bile OECD ortalaması yüzde 6,8 iken, Türkiye yüzde 77,1 ile listenin en tepesinde "yapısal kriz" sinyali vermişti.

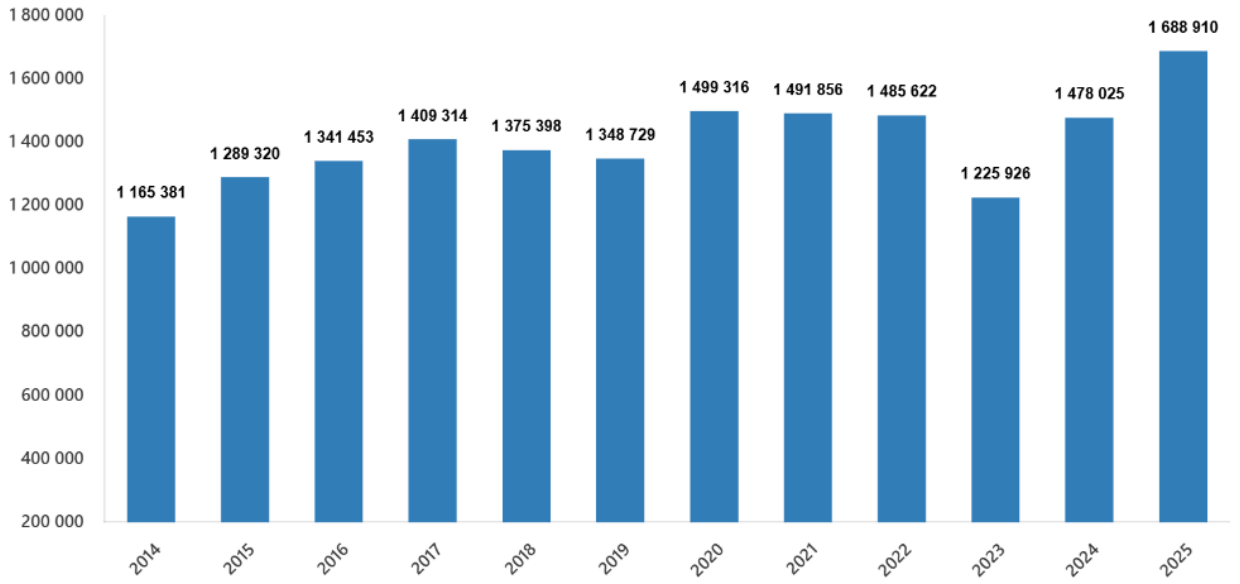
Açıklamanın detayları için <https://www.kanal6haber.com/sectorden-acil-kodlu-uyari-kira-artik-barinma-bedeli-degil-bir-risk-primidir> adresini ziyaret edebilirsiniz.

TÜİK ARALIK/2025 AYI KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 oranında artarak 1 milyon 688 bin 910 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 280 bin 262 ile İstanbul, 152 bin 534 ile Ankara ve 96 bin 998 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 727 ile Ardahan, bin 251 ile Bayburt ve bin 559 ile Hakkari olarak gerçekleşti.

Konut satışı, 2014 - 2025

(Adet)



Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 oranında artarak 254 bin 777 oldu.

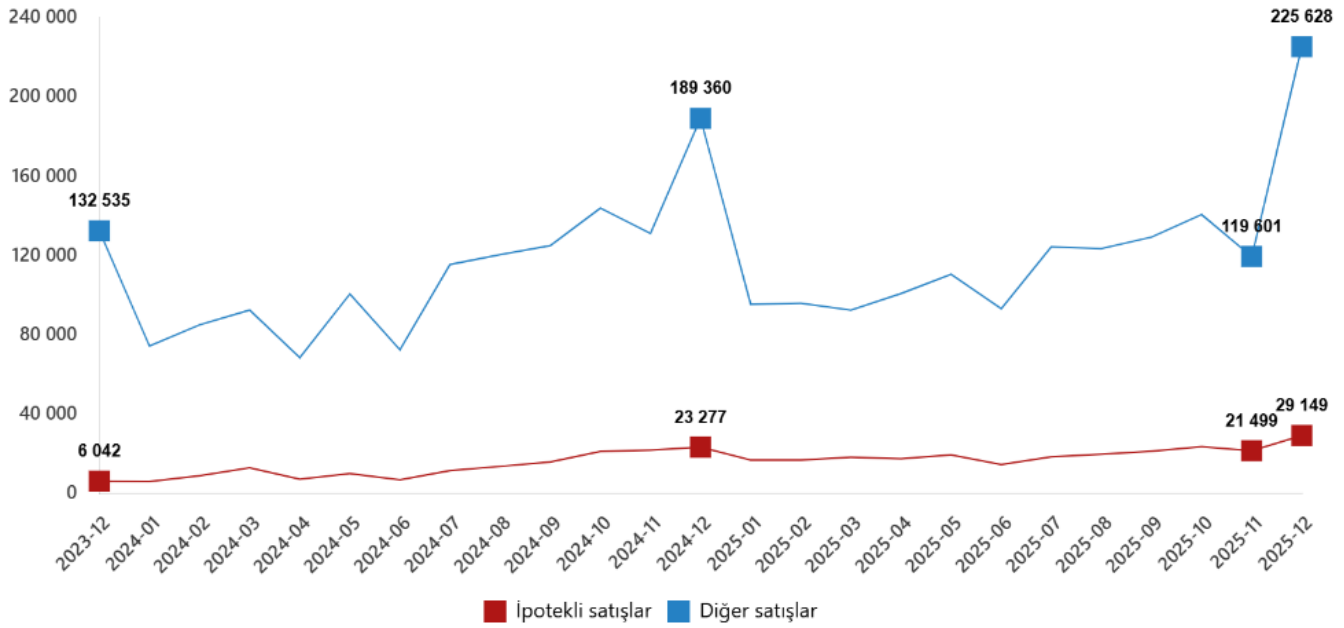
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,2 oranında artarak 29 bin 149 oldu. 2025 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 oranında artarak 236 bin 668 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %11,4, 2025 yılında %14,0 olarak gerçekleşti.

Aralık ayında 7 bin 666; 2025 yılında ise 57 bin 639 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 225 bin 628 oldu. 2025 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,1 oranında artarak 1 milyon 452 bin 242 oldu.

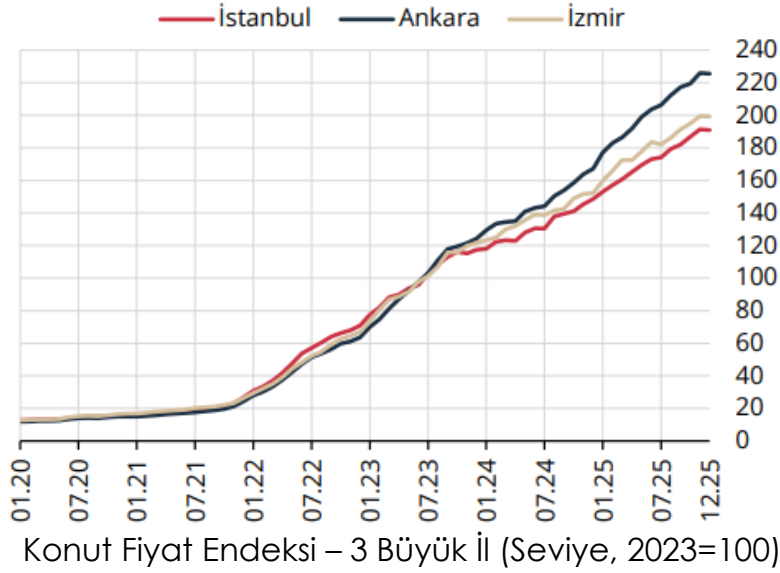
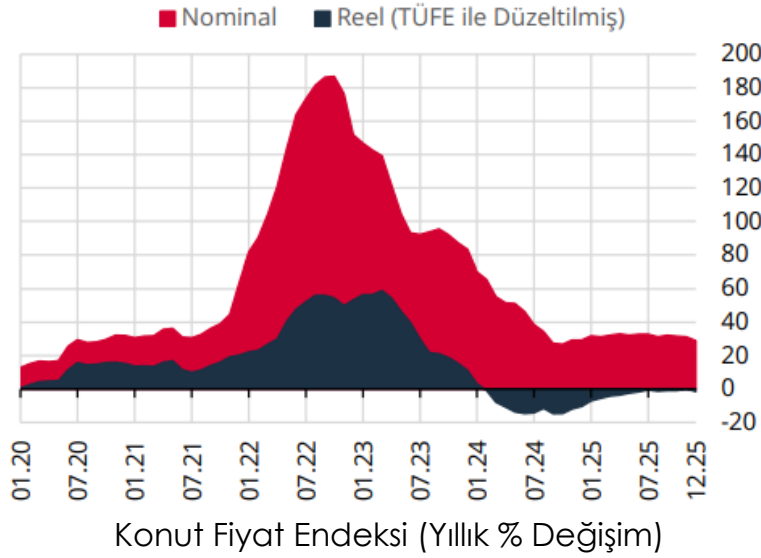
Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2025

(Adet)



TCMB ARALIK/2025 AYI KONUT FİYAT ENDEKSİ

TCMB verilerine göre 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,4 oranında azalmıştır.





DESTEKLEYENLER

(Alfabetik Sırada)

EKİZOĞLU
Yapı A.Ş.

fuzul»TOPRAKTAN
AŞAMALI KONUT SAHİBİ OLMA SİSTEMİ



Gayrimenkul Notları
Gayrimenkul sektörüne ilişkin notlar



MC Master



NEVBAHAR
/ KEMER KONAKLARI

NEVITA
Your trusted partner to invest in Turkey

SEBA
İNŞAAT



Sayfa 10

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