

A'dan Z'ye  
**KONUT  
YATIRIMI**  
— REHBERİ —  
Celal ERDOĐDU

CERES YAYINLARI 346  
Yönetim-İş Geliştirme 56

A'dan Z'ye  
KONUT YATIRIMI REHBERİ  
Celal Erdoğan

Celal Erdoğan © Ceres Yayınları

1. Basım, Temmuz 2023

Yayın Yönetmeni : Tuğba Dedeođlu Demir  
Yayına Hazırlayan : Zeynep Erdoğan  
Kapak Tasarım : Süleyman Balcıoğulları  
Mizanpaj : Merve Ece Aras Ocak

Baskı ve Cilt  
MY MATBAACILIK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.  
Maltepe Mah. Yılanlı Ayazma Sk. No: 8/F  
Zeytinburnu / İstanbul  
Tel: 0212 674 85 28  
Sertifika No: 47939

CERES EĞİTİM VE YAYINCILIK TİC. LTD. ŞTİ.  
Fahrettin Kerim Gökay Cad. Emin Sađlam 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: 978-625-6425-34-7

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

ceres  
YAYINLARI

İstanbul  
DEĞERLENDİRME • SAĞLAMLIK • YATIRIM  
Katkıları ile

# İçindekiler

Önsöz	11
İthaf	13
Teşekkür	14
<b>1. NEDEN EV ALIYORUZ?</b>	<b>15</b>
1.1 Oturma Amaçlı	22
1.2 Yatırım Amaçlı	33
1.2.1. Konut mu, Dükkân mı?	40
1.2.2. Kira Getirisi Amaçlı Ev Almak	51
1.2.3. Sermaye Artışı Amaçlı	61
1.2.4. Al-Yap-Sat Amaçlı	67
1.3. Bütçe Planlaması- Masraflar	77
<b>2. YER SEÇİMİ SÜRECİ</b>	<b>85</b>
2.1. Oturma Amaçlı Yer Seçimi	85
2.2. Kira Getirisi Amaçlı Yer Seçimi	89
2.3. Sermaye Artışı Amaçlı Yer Seçimi	93
2.4. Site mi, Geleneksel Mahalle mi?	98
<b>3. SEÇENEK OLUŞTURMA SÜRECİ</b>	<b>107</b>
3.1. Ev Alınacak Bölgede Gezmek	108
3.2. Bilgi Akışı İçin Görüşmeler Yapmak	113
3.3. İnternet Araştırması Yapmak	117
3.4. Yeterli Haber Alma Sürecini Oluşturma- Bekleme	125

<b>4. SEÇENEKLERİ DEĞERLENDİRME SÜRECİ</b>	<b>129</b>	<b>7. ÖDEME SÜRECİ</b>	<b>239</b>
4.1. Konutları Özelliklerine Göre Karşılaştırma	129	7.1. Konut Kredisi Süreci	239
4.1.1. Bina Özelliklerine Göre Karşılaştırma	129	7.1.1. Ekspertiz	245
4.1.2. Daire Özelliklerine Göre Karşılaştırma	142	7.1.2. Ödeme Yöntemi	251
4.1.3. Konuma Göre Karşılaştırma	151	7.1.3. Tapu Takas ile Ödeme	254
4.2. Evleri Fiyatlarına Göre Karşılaştırma	154	<b>8. ALIM SÜRECİ</b>	<b>258</b>
<b>5. KARAR SÜRECİ</b>	<b>162</b>	8.1. Tapu İşlemlerini Kim Yapacak?	258
5.1. Somut Yeri Gezme Süreci	162	8.2. Vekil Tayini	261
5.2. Bölgede Olma Süreci	170	8.3. Tapu İşlemleri	265
5.3. İnşaattan, Projeden Konut Almak	174	<b>9. TESLİM ALDIKTAN SONRAKİ SÜREÇ</b>	<b>269</b>
<b>6. SATIN ALMA SÜRECİ</b>	<b>178</b>	9.1. Alır Almaz Yapılacak İşler	269
6.1. Finansman Seçenekleri	178	9.2. Tadilat	272
6.1.1. Nakit, Kredi ve Senet ile Ödeme	178	9.3. Kiraya Verme	276
6.1.2. Natamam Teslimde Ödeme Koşulları	186	9.3.1. Uzun Dönemli / Kısa Dönemli	276
6.2. Her Şey Tamam, Bir TAKBİS Alalım	194	9.3.2. Evinizi Kendiniz Nasıl Kiraya Verebilirsiniz?	288
6.2.1. Şerh Beyan Haciz	201	9.3.3. Kira Kontratı	293
6.2.2. İpotek Var!	207	9.4. Gayrimenkulünüzü Kontrol Altında Tutun	301
6.3. Her Şey Tamam, İmar Durumuna Bakalım	209	9.5. Tapunuzu Güvence Altına Alın	305
6.4. Her Şey Tamam, Evde Kiracı Oturuyor!	219	9.6. Satmak İçin Doğru Zaman	309
6.5. Sözleşme Öncesi Yönetici ile Görüşme	224	9.7. Kredili Aldığınız Evin Ne Zaman Sahibi Olursunuz?	318
6.6. Emlakçıdan Alınacak Hizmetler ve Komisyon	229	Celal Erdođdu Hakkında	325
6.7. Ekspertiz Başvurusu	233	Kaynaklar	327
		Dizin	331

“Bir sefer enayi olmadan daire sahibi olunmaz.”  
Fahri Erdođdu

## Önsöz



▶ [https://youtu.be/V\\_CfQ3wuOIM](https://youtu.be/V_CfQ3wuOIM)

Elinizde tutmuş olduğunuz bu kitap bir *konut alma* rehberi. Karar alma aşamasından başlayarak evin anahtarını almaya uzanan süreç boyunca, A'dan Z'ye bütün sorulara cevap olacak bir kaynak olması amacıyla hazırlandı. Sürecin tüm aşamalarını tek tek anlatırken yenilenen mevzuat ve bilgiler ışığında güncel bilgileri sizlerle paylaşacağım. Bu rehber kitap kaynağını, **YouTube'daki Gayrimenkul Okulu** kanalında üçüncü sezon olarak yayımlanan aynı isimli seriden alıyor. Diğer kaynaklara nazaran en büyük farkıysa burada anlatılan konuların her birine ilişkin bir video bulunmasının yanı sıra, merak edilen konulara ilişkin sadece kitabın okurlarının karekodla erişebileceği videolarla da desteklenmiş olması ve bakmanız gereken tüm linklerin de telefonunuzla okutabileceğiniz karekodlarla desteklenmiş olması. Bu özelliği ile siz bu kitabı okurken, ihtiyacınız olduğunda -yanınızda cep telefonu olursa- yardımınıza koşabileceğim.

*Sorularla Gayrimenkul Yatırımı* kitabımızda olduğu gibi şu an elinizde olan *A'dan Z'ye Konut Yatırımı Rehberi*'nde de merak ettiğiniz sorulara lafı dolandırmadan, jargonla kafa karıştırmadan, en basit şekliyle ve net bilgilerle cevap vermeye çalışacağım.

*A'dan Z'ye Konut Yatırımı Rehberi*'nin içerisinde neler var? Ev alma sürecini dokuz aşamada anlatıyorum: **Ev almaya karar**

verme, yerleşim tercihleri, seçenekleri oluşturma ve bu seçenekleri değerlendirme, karar alma aşaması, ödeme, teslim alma ve teslim sonrası kiraya verme süreçlerini tam 50 adımda detaylı olarak işleyeceğim. Ev alma sürecinde çok fazla detay var ve zamanla bu şekil de değiştirebiliyor. Size; öğrenilmiş, yaşanmış tecrübeleri de aktarmaya çalıştım. *A'dan Z'ye Konut Yatırımı Rehberi* hepimiz için hayırlı olsun. Bir ev edinmenize katkıda bulunabilirsem, ne mutlu bana.

İyi okumalar.  
Celal Erdođdu

Bu kitapla ilgili görüşlerinizi ve katkılarınızı [iletisim@celalerdogdu.com](mailto:iletisim@celalerdogdu.com) adresine iletmenizden memnuniyet duyarım.

## İthaf

Bu kitabı, gayrimenkul alanındaki birikimime büyük katkı sağlayan kıymetli babam **Fahri Erdođdu**'ya ithaf ediyorum. Dört yaşımdan itibaren, gecemin gündüzümün gayrimenkul olmasının, üniversite tercihimin ve seçtiğim mesleğin sebebi o ve değerli annem **Hacer Erdođdu**'dan başkası değildi. O, 1982 yılında emlakçılık hakkında çok az şey bilerek başladığı serüvende 2018 yılına kadar birçok tecrübe biriktirdi, emlakçılığı daima saygın bir seviyede yapmak için çaba, zaman ve para harcadı. Bu zaman zarfında, emlakçılığa meraklı, onlarca emlakçı yetiştirdi.

Beşiktaş Şehit Asım Caddesi No:101 Mutlu Han'da başlayan İstanbul Emlak Pazarlama Ofisi, 36 yıl boyunca çeşitli gayrimenkul alanlarında hizmet verirken 2005 yılında, bugün ortağı olduğum İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ'ye isim babası oldu, kol kanat gerdi ve gayrimenkul değerlendirme işine başlamamızda maddi ve manevi destek oldu.

Onun gösterdiği yolda devam ettiğim meslek etiği ve azmiyle tecrübe ettiklerimi, sizlere ulaştırabildiğim için ona minnettarım.



Fahri Erdođdu, 1992

## Teşekkür

Kitabın hazırlanma sürecinde bana gösterdikleri destek ve sabır için **Eşim**'e ve **Kızım**'a,

Gayrimenkul alanında bana her dönem gösterdiği maddi manevi destekler için **Annem**'e ve **Babam**'a,

Video içeriklerinin hazırlanmasındaki özverileri için **Ersan Avcı**'ya,

Video altyazılarının hazırlanmasında destek veren **Merve Sarıkaya**'ya ve **Ceylan Dilşat**'a,

Tüm grafik ve istatistik çalışmalardaki desteği için **Orhan Arslan**'a,

Bu kitabın ortaya çıkmasında ortaya koyduğu büyük destek ve katkı için **Zeynep Erdoğan**'a,

Bu kitabın basılmasında gösterdiği katkı için **Ahmet Büyükduman**'a ve **İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ**'ye,

Katkılarından ötürü teşekkür ederim.

## 1. NEDEN EV ALIYORUZ?



[https://youtu.be/V\\_CfQ3wuOIM](https://youtu.be/V_CfQ3wuOIM)

### BU BÖLÜMDE:

Konut talebinin nasıl oluştuğuna dair bilgilerle rehber giriş yapıyoruz.

Sayfada gördüğünüz karekod aracılığıyla, konunun sesli olarak anlatımını içeren videosunu YouTube kanalım “Gayrimenkul Okulu”ndan seyredebilir, isterseniz oynatma listesi sayesinde dizi seyreder gibi videoların tümüne ulaşabilirsiniz.

Türkiye’de ve dünyada konut talebinin oluşmasında *demografik ve ekonomik* olmak üzere iki faktör etkili oluyor. Hadi gelin bu faktörleri daha detaylandıralım:

**Demografik** yani nüfusla ilgili etkenlerin başında “nüfus artışı” geliyor. Dünyadan göçenlere karşılık doğanlarla her yıl ülkede yaşayan sayısı artıyor. 2021 yılı sonu itibarıyla açıklanan verilere göre Türkiye nüfusu 84,7 milyon, yıllık nüfus artışı ise %1,3 seviyesinde. Yani her yıl yaklaşık 1 milyon kişi nüfusa ekleniyor. Hızlı nüfus artışıyla birlikte konut talebi de doğru orantılı artıyor.

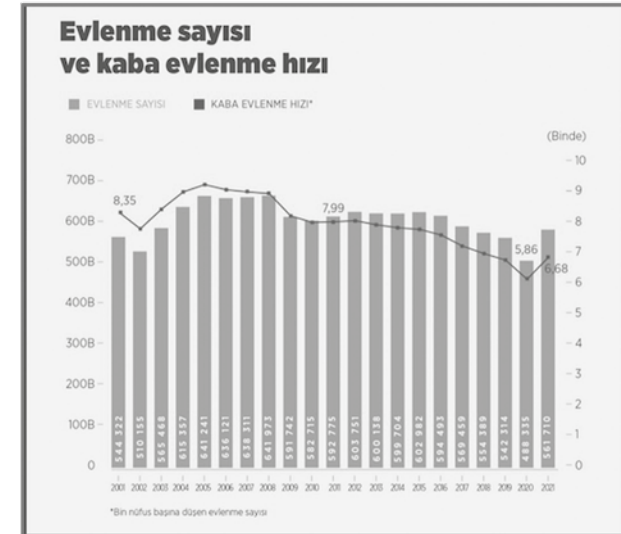
*İç ve dış göçler* de konut talebini yükselten demografik etkenler arasında yer alıyor. Türkiye’de her yıl yaklaşık 2,5 milyon insan yer değiştiriyor. İş arama/ değiştirme, okul kazanma, evlenme gibi farklı sebeplerle yaşadığı yeri değiştiren insanların ilk ihtiyacı barınma oluyor. Bu ihtiyaç da “Konut mu alayım yoksa kiraya mı çıkayım?” sorusunu beraberinde getiriyor. İç göç dışında -son yıllardaki anormal artışı saymazsak- yılda yaklaşık 125 bin kişi de dışarıdan Türkiye’ye geliyor. Yurt içindeki göçe benzer şekilde barınma ihtiyacıyla karşı karşıya kalıyor, konut talebi artmaya devam ediyor.

Göçlerle birlikte *kentleşme* de Türkiye’de konut talebini artıran konular arasında. 1950 yılında Türkiye’deki nüfusun %25’i şehirde yaşıyordu. Tarımdaki iş gücünün azalması ve güvenlik sebebiyle kırsaldan kente göçenlerin sayısı son 40-45 yılda hızla arttı. Bu artış, barınma sorununa en kestirme çözüm -özellikle büyükşehirlerin çeperinde- olan “gecekondu”yu da beraberinde getirdi. Gecekondu önceleri sadece barınma sorununa çözüm olurken, gittikçe bazı vatandaşlar için ticari olarak gelir kapısı hâline geldi. 2008 ve 2012 yıllarında yürürlüğe giren yasalar uyarınca idari bölünmelerde yapılan değişikliklerin etkisiyle, 2021 yılı sonunda kentleşme oranı %93’e kadar yükseldi. Bu oran kâğıt üzerinde bir artış olsa da kentlerde yaşayan nüfusun arttığı gözle görülmekte.

“Hanehalkı büyüklüğündeki değişimler” de konut talebini etkileyen demografik faktörlerden biri. Türkiye İstatistik Kurumu

(TÜİK) tarafından açıklanan verilere göre 2008 yılında 4 olan Türkiye’deki hanehalkı büyüklüğü, 2021 yılında 3,2’ye geriledi. Nüfus artışı karşısında hanehalkı büyüklüğünün düşmesi yani hane içindeki insan sayısının azalması, yeni bir haneye geçme ihtiyacını gösteriyor. Bu da konuta olan talebin yükselmesine neden oluyor.

Hanehalkı büyüklüğünün değişimiyle bağlantılı olarak “evlenme-boşanma sayıları” da konut talebini etkileyen demografik faktörlerden. Türkiye’de, Pandemi gibi sebeplerle değişiklik olsa da her yıl yaklaşık 550 bin çift evleniyor. İnsanlar ailelerinin yanlarından ya da oturdukları bekâr evlerinden çıkarak eşleriyle yeni bir eve taşınma ihtiyacı duyuyor. Öte yandan her yıl yaklaşık 155 bin çift de boşanıyor. Boşanan çiftlerin bazıları ailelerinin evine dönüyor, bazıları ayrı eve çıkıyor. Ya da başka birisiyle evlenerek tekrardan 550 bin çiftin arasına katılıyor. Sonuç olarak evlenme ve boşanma sebebiyle yeniden konut talebi oluşmuş oluyor.







Kaynak: Anadolu Ajansı (AA)

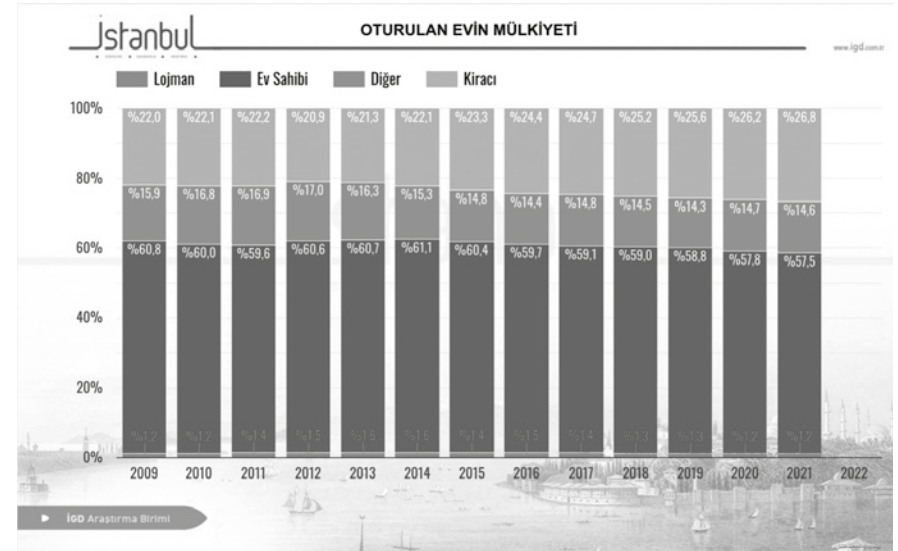
Konut talebini oluşturan ana faktörlerin ikincisi; **ekonomik sebepler**. Finansal piyasaları güçlü olmayan ülkelerde yaygın olarak kullanıldığı şekliyle konut, barınma dışında gelir getirmesi amacıyla satın alınıyor. Ülkemizde de konut, enflasyona karşı değerini koruyan bir varlık olarak görülüyor. Bu sebeple de insanlar konut olarak “yatırım” yapmış oluyorlar.

Hanehalkı giderleri içerisinde “barınma” oldukça önemli bir yer tutuyor. Hanehalkı gelirinin yaklaşık %25’i barınmaya harcanırken bu oran alt gelir gruplarına indiği zaman %30’a tırmanıyor. Hâl böyle olunca da "Bir ev alayım, ben de rahatlayayım." düşüncesiyle insanlar ev almayı yatırım hedefi hâline getiriyor.

Ekonomik sebeplerle ilgili konuşurken “konut finansmanını” da atlamamak gerek. Konut finansmanında olan değişiklik, insanların kararında %51 oranında etkili oluyor. Konut kredi faizlerinin düşmesi ile insanların ev alma kararının değiştiğini

görüyoruz. Bunun en yakın örneğine, Haziran - Temmuz 2020 döneminde düşen faiz oranlarıyla konut satışının hızlı yükselişinde şahit olduk. Bunun dışında insanların %41’i ise konut fiyatlarındaki değişiklik ile konut talebini oluşturuyor.

Konut talebini etkileyen faktörlerden sonra gelin biraz da genel duruma bakalım: Türkiye’de konut sahipliğinin, kendi konutunda oturan insanların oranı yaklaşık %58. Bu oran %60 seviyesindeyken yıllar içinde geriledi.

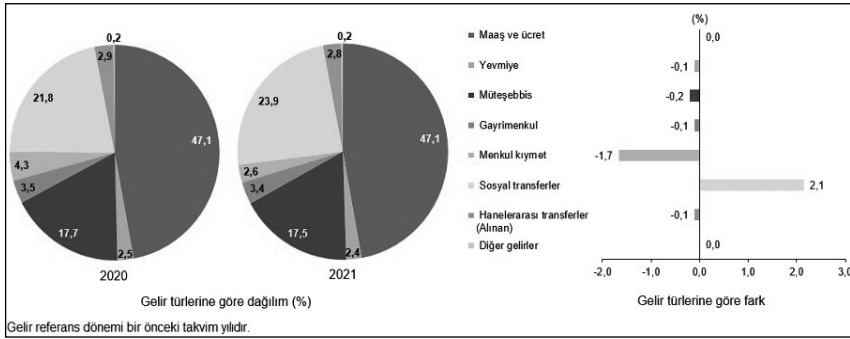


Kaynak: TÜİK

İnsanların yaklaşık %27’si kirada oturuyor. Bunun dışında kalanlar ise lojmanda oturanlar, ailesinin ya da bir tanıdığının evinde oturanlar. Aslına bakarsanız %27’lik oranla kirada oturanlar, potansiyel olarak bir konut almak isteyenler. Ancak şunu da biliyoruz ki genellikle kendi evinde oturanlar ya da bir konutu olanlar, daha

fazla konut alabilme şansına sahip olan gelir grubu. Yani %58'lik konut sahipliği olan kısım daha kolay konut alabiliyor.

Genel duruma bakarken, gayrimenkulü hem enflasyona karşı değerini koruyan bir varlık olarak gören hem de gayrimenkulden gelir elde eden bir grup olduğundan bahsetmemek olmaz. Hanehalkının gelirinin yaklaşık %3,5'luk kısmı, bir gayrimenkulden geliyor. Bu oran çok yüksek olmasa da gayrimenkulün gelir kaynaklarından biri olduğunu işaret etmesi açısından önemli.

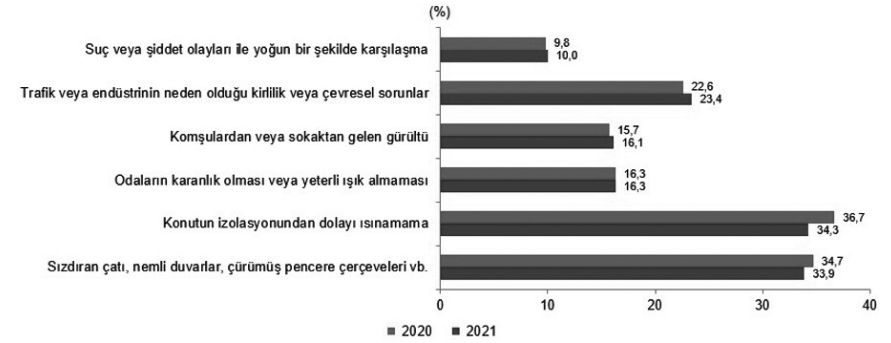


Kaynak: TÜİK

Konut talebini etkileyen demografik ve ekonomik faktörleri detaylandırdık. Bu faktörlerin dışında üstünde çatısı olan, dört tarafı kapalı bir evin de yaşayanların konfor standartlarını karşılaması beklenir. Kısaca konut talebinin oluşmasını konuşurken konfor etkisine de değinmek ve TÜİK tarafından yapılan bir çalışmanın sonuçlarını da sizinle paylaşmak isterim.

Konut ve çevresiyle ilgili problemlerle ilgili sorulduğunda; insanların %34'ü oturdukları evin çatısının sızdırmasından, duvarların nemli olmasından, çürümüş pencereleri olması gibi sebeplerden şikâyetçi olduğunu söylemiş. Konutlarının kötü izolasyonu

dolayısıyla ısınma problemi yaşayanların oranı da yaklaşık %34. Yaklaşık %16'sı komşulardan veya sokaktan gelen gürültüden şikâyetçi olurken aynı oranda odaların karanlık olması veya yeterli ışık almamasından rahatsız olduklarını söyleyenler var.



Kaynak: TÜİK

Konut ve çevresinden kaynaklanan sorunlar, insanları eğer imkânı varsa konut satın almaya iten unsurlar olarak ortaya çıkıyor. Satın alma imkânı olmaması durumunda da onları başka bir konut kiralamaya yönlendiriyor.

Konut talebinin oluşumu hakkında genel hatlarıyla fikir sahibi olduğumuza göre bundan sonraki bölümde, konut alma sürecini hem oturma amaçlı hem de yatırım amaçlı olarak farklı başlıklar altında inceleyeceğiz. Bundan sonraki bölümde, oturma amaçlı konut satın alma sürecini takiben yatırım amaçlı konut alma sürecine değineceğim. Yatırım amaçlı süreçte; gayrimenkul seçiminin yanı sıra kira getirisi, sermaye ve al-yap-sat amacıyla yapılan konut yatırımını detaylandıracağım. Birinci bölümün son alt başlığında ise bütçe konusuna değinecek ve birikimlere karar verme sürecinden bahsedeceğim.



▶ <https://youtu.be/55C8Incfz8>

## 1.1 Oturma Amaçlı

### BU BÖLÜMDE:

Bir ev satın almak için genel olarak iki motivasyon olduğundan söz etmek mümkün. Bunlardan ilki oturma amaçlı yani içinde yaşamak için satın alma iken ikincisinde amaç yatırım yapmaktır (ki bu konuya bir sonraki bölümde değineceğim).

Oturmak amacıyla ev satın alırken nasıl bir yol izlenmesi gerektiği üzerinde duracak, başlıklar hâlinde ve detaylı bir şekilde konuyu inceleyeceğiz.

Oturum amaçlı ev alırken hangi adımları izlemeli, nelere dikkat etmeli ve seçenekleri nasıl değerlendirmemiz gerektiğini bilemeyiz. Konuyu daha rahat anlatabilmek için dört ana başlık belirledim. Bu başlıklar sırasıyla; *ailenin demografik yapısı*, *fiziki özellikler*, *gayrimenkulün bulunduğu çevre* yani evin konumu ve *ekonomik durum/oluşturulabilecek bütçe*. Aşağıda detaylandırdığım başlıkları takip ederek siz de bütün ihtiyaçlarınızı belirleyebilirsiniz.

*Ailenin demografik yapısı* ile başlayalım. Öncelikle “aile büyüklüğümüz”ü yani aynı evi paylaşacağımız ailenin kaç kişiden oluştuğunu tespit etmemiz gerekiyor. Aile büyüklüğü bugünkü büyüklük olabileceği gibi yakın zamanda oluşacak büyüklük de olabilir. Yakın zamanda aileye katılacak yeni bir çocuk ya da yakın zamanda bakımı sebebiyle aynı evde yaşacağımız aile büyükleri olacaksa aile büyüklüğü değişecektir. Hatta aileye katılacak yeni bireylere yönelik olarak "yatılı kalan bir bakıcı olacak mı?" sorusunun cevabı da bu noktada önemli hâle geliyor. Yatılı bir bakıcı olacaksa, onu da hesaba katarak, oda sayısını ve ihtiyacımız olan evin yaklaşık fiziki büyüklüğünü belirlememiz gerekiyor.

İkinci olarak; okul çağında ya da yakın zamanda okul çağına gelecek çocuk/çocuklar varsa okulların belirlenmesi gerekecek. Hâlihazırda gittiği okulun alacağınız eve yakın olması iyi olacaktır. Böylece çocuk okula giderken serviste veya onu okula götürüp getirecek kişi trafikte, çok fazla vakit kaybetmez. Yolda fazla zaman kaybetmek yerine evde konforlu bir zaman geçirebilirsiniz. Benzer bir soru da hâlihazırda değil ama bir sonraki eğitim kurumunun neresi olacağı ile ilgili. Şu an çocuğunuz ortaokulda diyelim, peki liseye geçtiğinde hangi okula göndereceksiniz? Eğer göndermeyi planladığınız belirli bir lise varsa, oturma amaçlı ev alırken bunu da göz ardı etmemelisiniz. Aksi taktirde bu, hazırlığı da dâhil edersek, beş yıl boyunca çocuğunuzun ve sizin eziyet çekeceğiniz anlamına gelir.

Çocuk demişken önemli bir konuyu da atlamayalım. İster çocuğunuza isterse evdeki bakıma muhtaç kişiye bakacak birini (yatılı değil, gündüz gelecek), alacağınız evin çevresinde kolaylıkla bulup bulamayacağınız da önemli bir konu olarak

karşınıza çıkacaktır. Üst gelir grubunun yaşadığı bir bölgede ev alırsanız bakıcı olarak aradığınız kişiyi, o çevrede bulmanız mümkün olmayabilir. Öbür taraftan şehrin uzak bir noktasında aradığınız kişiyi bulursanız; bu defa da o gelmek istemeyebilir, daha fazla para isteyebilir ya da trafiğe takıldığında zaman sorunu yaşayabilirsiniz. Evin temizliğine gelen kişi için de benzer durumlar geçerlidir. Temizlik için evinize günlük, haftalık ya da aylık olarak birinin gelmesini istiyorsanız; bu konuyu da önceden düşünmeli ve planlamalısınız.

"Ailenin yaş ortalaması" da düşünülmesi gereken konular arasında. Oturum amaçlı evle ilgili olarak sadece mevcut yaşınızı değil, ailedekilerin gelecek yaşlarını da göz önünde bulundurmalısınız. Sağlık kuruluşlarına hızlı bir şekilde erişebilmek özellikle yüksek yaş ortalamasında veya sürekli hastaneye gidilmesi gerektiğinde önemli hâle gelir. Oturum amaçlı ev arayışında, ileri yaştaki aile bireylerini veya kronik hastalıklar sebebiyle düzenli olarak hastaneye gitmek durumunda olanları da göz ardı etmemelisiniz.

Oturum amaçlı ev alırken dikkat etmemiz gereken ana başlıklardan ikincisi hem satın alınacak evin hem de evin olduğu binanın "*fiziki özellikleri*" dir. Alacağınız evin mimari planı ihtiyaçlarınız açısından belki de en önemli kriterdir. Evler metrekare cinsinden alan büyüklüğüyle tarif edilse de alan büyüklüğü her zaman ihtiyaca doğru cevap vermek açısından yeterli olmayabilir. Örneğin 90 m<sup>2</sup> verimsiz planlanmış bir daire ile çok verimli planlanmış 60 m<sup>2</sup>'lik daire size benzer bir hizmet sunabilir. Yani almak istediğiniz ev; yer kayıplarının az olduğu, sizin ihtiyaçlarınıza tam cevap verebilen verimli bir plana sahip olmalı. Bu sebeple mimari planı çok iyi anlamaya çalışmalı ve ihtiyaçlarınıza

cevap verip veremediğini irdelemeli, değerlendirmelisiniz.

Mimari plan deyince, planın verimliliğinin yanı sıra, mekân yerleşimlerine de dikkat etmelisiniz. Eğer evi aldığınız gibi kullanacaksanız, birbirine bitişik alanların kullanımına daha özenli bakmalısınız. Örneğin mutfak lavabosu ya da banyo su bataryasının hemen arkası, yatağınızın başucuna mı denk geliyor? Diyelim ki böyle bir evde, aile fertlerinden biri siz tam yatmak istediğinizde banyoya girmek istedi. Su sesinden uyumak problem olacağı için o, banyodan çıkana kadar da su sesini dinlemek zorunda kalacaksınız. Sürekli böyle seslere maruz kalmak ileride ciddi sıkıntıya yol açabilir. Karar verirken bazı küçük detayların ileride daha büyük sorunlara yol açacağını unutmamalısınız.

Mimari plan başlığından ayrılmadan hatırlatmakta fayda var: Oturmak için aldığınız evde tadilat/ yenileme yapılması da mimari planda değişiklik yapılması da bir seçenek. Binanın statik projesine yani taşıyıcı kolonlarına, kirişlerine zarar vermeden evin iç mekânlarında değişiklik yapabilirsiniz. Binanın inşa edildiği dönemde farklı amaçlara hizmet eden mekânlar günümüz standartlarında farklı bir ihtiyaç için kullanılabilir. Mesela, mimari projeye göre oda olarak ayrılmış bir alan, sizin ihtiyaçlarınız doğrultusunda mutfaka dönüşebilir. Karar verme aşamasında eve bakarken nasıl bir tadilat yapacağınızı düşünerek de mekânları değerlendirebilirsiniz.

Ev metrekare olarak alanı gözünüze küçük geldiyse yapılacak bazı müdahalelerle elde edilen çözümler, sizin için hayat kurtarıcı olabilir. Daha önce size 90 m<sup>2</sup> verimsiz alanları olan bir evden bahsetmiştim. Bunun yerine tercihiniz, verimli alanları olan ya da içinde verimli alanlar yapılabilecek 60-70 m<sup>2</sup>'lik bir daire olabilir. İşte bu daha küçük alanlı daire içerisinde mümkün olan

## Kaynaklar

- AirBnB, 2023. Kiralık Kısa Dönem Evler. <https://tr.airbnb.com/>
- Ali Bayrakdarođlu ve Aysel Gündođdu, 2018. Yatırım Projelerinin Deđerlendirilmesinde Ekonomik Analizler, Seçin Yayıncılık.
- Ali Hepşen, 2010. Gayrimenkul Piyasaları Finansmanı, Literatür Yayıncılık
- Ali Hepşen, 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu, Literatür Yayıncılık.
- AllTheRooms, 2023. Kiralık Kısa Dönem Evler İstatistikleri. <https://www.alltherooms.com/>
- Attila Köksal, 2021. Parasal Konularda Yaptığımız Hatalar, Skala Yayıncılık.
- Ayda Rona Aylin Altınay Cingöz, 2014. Konut Fiyatları Nasıl Belirlenir, Derin Yayınları.
- Bankadan, 2023. Satılık Gayrimenkuller. [www.bankadan.com](http://www.bankadan.com)
- Cansu Şarkaya İçellioğlu, 2015. Gayrimenkul Ekonomisi, Derin Yayınları.
- Celal Erdođdu ve Ahmet Büyükduman, 2018. Sorularla Gayrimenkul Yatırımı, Ceres Yayınları.
- Celal Erdođdu, 2023. Türkiye Gayrimenkul İstatistikleri. <https://celalerdogdu.com/turkiye-gayrimenkul-gostergeleri/>
- Celal Erdođdu, 2023. Türkiye İlan Verilerine Göre Gayrimenkul Piyasası İstatistikleri. <https://celalerdogdu.com/yazi/ilan-verilerine-gore-gayrimenkul-piyasasi/>
- Elif Çepni, 2015. Ekonomik ve Finansal Göstergeler Rehberi, Seçkin Yayıncılık.
- EmlakJet, 2023. Kiralık ve Satılık Konut Verileri. [www.emlakjet.com](http://www.emlakjet.com)
- Friedrich Engels, 2020. Konut Sorunu, Yordam Kitap.
- Galip Akın, 2018. Paleolitik'ten Kalkolitik Çađ'a Barınma ve Yerleşim Yerleri, Alter Yayın.
- George A. Akerlof ve Robert J. Shiller, 2009. Hayvansal Güdüler, Scala Yayıncılık.
- Hasan Ertürk ve Neslihan Sam, 2011. Kent Ekonomisi, Ekin Yayınevi.
- Hepsiemlak, 2023. Kiralık ve Satılık Konut Verileri. [www.hepsiemlak.com](http://www.hepsiemlak.com)
- Hernando de Soto, 2019. Sermayenin Sırrı, Liberte Yayıncılık.
- Hülya Öztıp ve Bengü Şekeroğlu, 2016. Konut Sorunu, Detay Yayıncılık.
- İsmet Kılınçaslan, 2010. Kent Ekonomisi, Ninova Yayınları.
- John F. McDonald ve Daniel P. McMillen, 2007. Urban Economics and Real Estate Economy, Blackwell Publishing.
- Kürşat Tuncel, 2015. Profesyonel Gayrimenkul Yatırımı, Ceres Yayınları.

## Dizin

- Mahfi Eğilmez, 2016. Ekonomide Analiz, Remzi Kitabevi.
  - Mahfi Eğilmez, 2016. Örneklerle Kolay Ekonomi, Remzi Kitabevi.
  - Michelle Cagan, 2017. Yatırım 101, Say Yayınları.
  - Mümin Atalay Çetin, 2020. Türkiye'de Konut Piyasası Dinamikleri, Ekin Yayınevi.
  - Müslüm Akıncı, 2018. Gayrimenkul Rehberi, Seçkin Yayıncılık.
  - Neil Brenner, Peter Marcuse ve Margit Mayer, 2014. Kâr İçin Değil Halk İçin, Sel Yayıncılık.
  - Niall Kishtainy, 2017. Ekonominin Kısa Tarihi, Alfa Basım Yayım.
  - Nurgün Komşuoğlu Yılmaz, 2018. Gayrimenkul Finansmanı, Seçkin Yayıncılık.
  - Parsel Sorgu, 2023. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgu Uygulaması <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>
  - Robert J. Shiller, 2006. Irrational Exuberance, Crown Business.
  - Robert J. Shiller, 2012. The Subprime Solution, Princeton University Press.
  - Ruşen Keleş, 2019. 100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu, Cem Yayınevi.
  - Sabri Burak Arzova, Ahmet Atakişi ve Utku Ekmekçi, 2020. Endekslerle Türkiye Ekonomisi, Remzi Kitabevi.
  - Sahibinden, 2023. Kiralık ve Satılık Konut Verileri. <https://www.sahibinden.com/>
  - Serdal Özlük, 2019. Türkiye'de Konut Sektörü, İkinci Adam Yayınları.
  - Süleyman Kandemir, 2017. 100 Soruda Takyidat, Seçkin Yayıncılık.
  - Tapu, 2023. Satılık Gayrimenkuller. [www.tapu.com](http://www.tapu.com)
  - TCMB, 2023. 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/>
  - TKGM, 2023. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu İşlem İstatistikleri <https://tkgm.gov.tr/tkgm/istatistik>
  - TÜİK, 2023. Türkiye İstatistik Kurumu Konut İstatistikleri <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Insaat-ve-Konut-116>
  - Zingat, 2023. Kiralık ve Satılık Konut Verileri. [www.zingat.com](http://www.zingat.com)
- A**
- aidat 87, 92, 99, 228  
 Aile büyüklüğü 23  
 Airbnb 280, 282, 284, 285, 286  
 alıcı temsilcisi 126  
 Al-sat 67, 70  
 amortisman süresi 90, 155, 158, 159  
 Anahtar teslimi 179  
 Apartman yönetimi 227  
 azil 263, 264, 307
- B**
- Bankadan satılık 70  
 barınma 16, 18, 41, 54  
 Barınma 41, 326  
 BDDK 34, 78, 121, 137, 181, 183, 185, 188, 189, 190, 234  
 Bireysel emeklilik 183  
 bloke çek 252, 253, 268  
 Booking 285, 286  
 boşanma 17  
 bütçe 21, 22, 31, 55, 74, 75, 225, 226, 227, 239, 275
- C**
- celalerdogdu.com 12, 64, 94, 311, 323, 324, 326  
 çevre düzenlemesi 102  
 Coğrafi Bilgi Sistemi 213, 213, 304
- D**
- Damga vergisi 294  
 DASK 81, 82, 83, 84, 242, 243, 259, 266, 270  
 değer artış kazancı 65, 70  
 değerlendirme 13, 34, 79, 83, 138, 141, 175, 183, 186, 187, 189, 191, 193, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 243, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 258  
 Dekorasyon 46, 287  
 demirbaş 46, 56, 57, 155  
 demografi 15, 16, 17, 20, 22, 23, 42, 47, 60  
 deprem 58, 140, 166, 242, 270  
 devir 47, 48  
 devlet katkılı konut hesabı 182  
 döner sermaye harçları 266, 267  
 Dosya masrafı 241
- E**
- e-belediye hizmetleri 212  
 e-Devlet 194, 196, 208, 266, 301, 306  
 e-imar 210, 218  
 ekipman 46  
 ekspertiz 34, 49, 78, 79, 84, 138, 141, 144, 181, 183, 186, 233, 234, 235, 236, 238, 243, 245, 246, 248, 249, 250, 258

emlakçı komisyonu 59  
 emlak indeksi 96  
 Emlak rayici 81, 259  
 emlak vergisi 53, 57, 58, 81, 83,  
 153, 259, 260, 266, 269, 270

emlakçı komisyonu 59, 83  
 Emsal 217  
 enerji kimlik belgesi 34, 181  
 evlenme 16, 17

## F

faiz ödemesi 321, 322  
 faiz oranı 48, 184  
 fek işlemi 207  
 finansman 48, 49, 56, 84, 136,  
 140, 185, 187, 188, 189,  
 206  
 fiziki özellikler 22, 27

## G

GABİM 233  
 garantör 135, 187  
 gayrimenkul piyasası 34, 39, 43,  
 311  
 gayrimenkul sermaye iradı 277  
 gayrimenkul yönetimi 53  
 gelir kalemi 56  
 gelir kazanç vergisi 70  
 gelir vergisi 43, 48, 58, 75  
 güçlendirme 167, 226  
 Güvenlikli 28  
 GYO 175, 176, 177

## H

Haciz 6, 201, 204  
 Hanehalkı 16, 17, 18

Hava parası 47, 48  
 Hayat sigortası 242  
 Hisseli 144, 146  
 hususi şartlar 294, 297, 299

## I

icradan satılık 68, 122  
 imar barışı 148, 149  
 İmar durumu 212  
 imar sorgulama 210  
 inşaat firması 55, 135, 136, 174,  
 184, 187  
 intifa hakkı 147  
 İpoteğin kaldırılması 207  
 İpotek bedeli 243  
 ipotek fek 208  
 irtifak hakkı 147, 205, 303, 304  
 iskân 131, 144, 146, 179, 184,  
 217  
 işlem yapılamaz beyan tesisi 306

## K

KAKS 215, 217  
 kaldıraç 34  
 kat irtifaklı 78, 131, 143, 143,  
 146, 147  
 Kat irtifaklı tapu 142  
 Kat mülkiyetli 144, 145, 146,  
 147, 212  
 Kat Mülkiyetli Tapu 144  
 kefil 295, 296, 299  
 Kelepir ev 68  
 kentsel dönüşüm 209, 217, 226  
 kira artışı 44  
 Kira Çarpanı 31, 43, 90, 92, 97,  
 155

kiracı 35, 41, 42, 43, 44, 45, 46,  
 47, 52, 54, 55, 56, 59, 60,  
 90, 91, 92, 99, 152, 158,  
 219, 220, 221, 222, 223,  
 227, 270, 277, 282, 289,  
 291, 292, 293, 294, 297,  
 299, 310

kiracı hakkı 223

kirada oturanlar 19

kira geliri 48, 52, 56, 59, 240, 314  
 kira getirisi 21, 36, 41, 51, 53, 55,  
 89, 99, 151, 155, 158, 220,  
 276

kiralama 46, 54, 90, 165, 276,  
 277, 278, 280, 281, 283,  
 284, 286, 287

kira sözleşmesi 47, 48, 295, 296,  
 299

kiraya verebilir 31

kiraya verme 32, 35, 42, 90, 98,  
 108, 111, 152, 154, 219,  
 270, 272, 284, 288, 293

kısa süreli kiralama 276, 277, 280  
 komisyon 80, 114, 115, 161, 229,  
 230, 252, 256, 289

konsolosluklar 262

kontrat 220, 276, 293, 294

konut finansmanı 18

Konut fiyatları 94

konut kredisi 48, 49, 58, 70, 78,  
 79, 83, 96, 137, 138, 141,  
 146, 180, 181, 182, 183,  
 186, 187, 188, 189, 204,  
 207, 239, 242, 243, 245,  
 246, 250, 251, 268, 318,  
 321, 322

Konut piyasaları 39  
 konut sahipliği 20  
 Konut sigortası 83, 243, 271  
 Kredi Notu 180  
 kredi taksidi 39  
 krediye uygun 70, 78, 145, 250  
 Kurumsal kiracılar 41

## L

Lejant 213  
 likidite 36  
 lojmanda oturanlar 19

## M

maket 130, 174, 176  
 maketten satış 174, 175  
 Mimari plan 24, 25  
 mortgage 34, 48  
 muafiyet 43, 58  
 müteahhit 26, 143

## N

natamam 129, 130, 137, 138,  
 139, 179, 180, 183, 186,  
 187, 189, 190, 191, 193  
 noter 179, 267

## O

ödeme yöntemleri 179  
 ön alım 145  
 otopark 27, 28, 56, 92, 100, 101,  
 163, 168  
 oturma amaçlı 5, 22, 23, 24, 26,  
 27, 28, 30, 31, 32, 33, 74,  
 77, 85, 99, 151, 160, 272  
 öz kaynak 155

- P**
- Pandemi 17, 283  
 peyzaj 99, 102, 104, 133  
 Planlı yatırımlar 55  
 plan notları 215, 216, 217  
 Profesyonel yönetim 103
- R**
- Rant 34  
 Reel artış 62  
 refinans 322  
 rehinler 147, 206  
 Reklam geliri 56  
 rıza-i taksim 145
- S**
- sağlık raporu 263, 268  
 satış vaadi sözleşmesi 130, 131, 179  
 satmak amacıyla 35  
 senet 77, 178, 179, 184  
 Şerh 6, 201, 203, 205, 303  
 sermaye artışı 31, 41, 55, 57, 61, 65, 99, 111, 151, 154  
 Site 5, 27, 28, 91, 98, 102, 104, 111, 152  
 site yönetimi 27, 102  
 sosyal imkanlar 27, 99  
 sosyal imkânlar 27, 29, 92, 99  
 sosyal tesisler 172  
 Statik 28  
 stopaj 43
- T**
- TADEBİS 261  
 tadilat 7, 25, 33, 36, 74, 75, 76, 78, 82, 83, 84, 135, 225, 272, 273, 274, 310  
 tahliye 163, 221, 222, 223  
 tahliye taahhüdü 222  
 tahsilat riski 49  
 TAKBİS 6, 194, 195, 196, 197, 199, 201, 203, 205, 208, 247, 248, 258, 259  
 tapu harcı 59, 80, 81, 82, 83, 232, 267  
 tapu incelemesi 147  
 Tapu Kadastro 196, 199, 244, 247, 254, 260  
 Tapu senedi 194  
 TapuTakas 7, 252, 253, 254, 255, 256, 268  
 Taşınma maliyeti 82  
 taşınmaz ticareti 229, 230  
 TEDAŞ 205  
 terkin işlemi 208  
 Tipoloji 46  
 TKGM 233, 254, 327  
 TOKİ 122, 123, 136, 177  
 toplu taşıma 29, 86, 92, 101, 152  
 TTBS 229, 232  
 Tüketici kredisi 78
- U**
- UYAP 69  
 Uygulama İmar Planı 216  
 uzun süreli konut kredisi 48, 49
- V**
- vakıflar 123  
 vekâlet 262, 263, 264, 305, 307, 308
- vergi 34, 43, 44, 57, 58, 59, 259, 278, 287
- W**
- WebTapu 195, 196, 198, 200, 208, 231, 236, 247, 261, 264, 265, 266, 305, 306
- Y**
- Yapı kayıt belgesi 148  
 yapı kullanma izin belgesi 144, 179  
 yapı ruhsatı 144  
 Yap-Sat 5, 33, 67  
 yatırım amaçlı 21, 33, 34, 35, 39, 51  
 yatırım aracı 32, 33, 34, 35, 39, 59, 65, 159  
 yatırım araçları 32, 33, 34, 61, 314, 316  
 yatırımcı 35, 36, 43, 94  
 Yatırım sepeti 49  
 Yönetim planı 204
- Z**
- zorunlu deprem sigortası 58, 242