

SAYI: 4

ALESTA

EKİM - KASIM - ARALIK
2023

ARSA VE PROJE GELİŞTİRME

**İLK KEZ EV SAHİBİ
OLACAKLARA
KAMPANYA YOLDA!**

**KONUT FİYAT
ARTIŞINDA EN
BÜYÜK ETKEN
YABANCIYA SATIŞ!**

**EV SAHİBİ OLMAYA
HANGİ ANLAMLARI
YÜKLÜYÖRÜZ?**

**KONUT
YATIRIMINDA
DURAKLAMA DÖNEMİ**

**KONUT FİYAT ARTIŞI
FREN YAPTI!**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM
YUMAĞINI KİM
ÇÖZECEK?**

**KONUTA
ERİŞEMEME
SORUNU
DEVAM EDİYOR!**

**ALESTA
ELMAS ÖDÜLÜ
ve ALTIN KALİTE
ÖDÜLÜ
sahibi oldu!**

KONUT OUT ARSA IN

www.alestaprojegelistirme.com.tr



Bir arsayı satın almaya niyetlenmiş olun, öncelikli olarak arsanın tapu fotokopisini talep edin, “Niteliği” bölümünde “ARSA” yazdığından emin olun.



Editör'den

(Arsa Alınırken Sorgulanması Gerekenler)

Sonra arsayı yerinde görmeye gidin. Etrafında ne tür bir yapılaşma olduğunu ya da yapılaşma potansiyeli olup-olmadığını gözlemleyin. Arsayı görmeden satın almak gibi bir hataya düşmeyin!



Ardından daha kritik adım, imâr durumu teyidi için bağlı bulunan Belediyeye gitmelisiniz. İmâr durumu adına elinizde ne belge olmuş olursa olsun en doğru en güncel bilgi Belediyededir. Bizzat sorgulama yapmalısınız.. Orada arsanın bir kısmı için yola terk, yeşil alan, enerji hattı çalışması gibi bir durum söz konusuysa arsanın...

..metrekaresinin düşeceğini dolayısıyla değerinin değişebileceği ihtimalinin olup-olmadığını da öğreneceksiniz. Yani tabanda ve toplamda kaç m2 aktif inşaat alanı hacminin olduğunu da öğreneceksiniz.

İmâr var diye koşmayın!

İmâr var diye koşmayın imâr çalışması yapılmıştır ama henüz yapılaşma durumuna uygun olmayabilir. (18 uygulaması yapılmadıysa yapılaşamaz)



İMÂRSIZ ARSA İMÂRLI YAPILIR MI?

İmârsız bir toprak parçası, arazidir dolayısıyla üzerine ev yapılamaz. Yapsanız da kaçak olur. Yani belediye tarafından yıkılabilir.

İmârsız bir toprak parçasını imârlı bir hale getirmek sadece belediyelerin yapabileceği bir olaydır. Lâkin bunun için sizin belediyeye başvurmanızın bir önemi yoktur.

Sadece Belediye tarafından yapılabilir bu tür çalışmaya “mevzi imar çalışması” denilir. Çünkü o bölge tamamen yeniden plânlanır; yeşil alanları, ibâdet yerleri, okul alanları, ticâret alanlarına kadar belirlenir, konutların nerede ne tarzda ve hangi şekilde yapılabilceği de belirlenir. Ve bu ifraza göre de altyapı çalışmaları gerçekleştirilir.

Anladığınız gibi çok uzun süreli bir işlemdir. Bu nedenle arsamızın imârlı bir hale gelmesi gerçekten çok ciddi bir iş ve bu sizin isteğinizle değil onlarca gereklilik baz alınarak İLGİLİ kurumlar tarafından gerçekleştirilir.

Bizi takibe alırsanız çok mutlu oluruz.



Alesta Arsa ve Proje Geliştirme

KONUT

FİYAT ARTIŞI FREN YAPTI!



TCMB VERİLERİNE GÖRE..



YATIRIMCIYA “DUR” MESAJI

Vatandaşlar % 200'lere dayanan konut fiyatlarındaki artışın ne zaman geri çekileceğini merak ederken çok kritik veriler ortaya çıktı. 2023 Mayıs ayında zirve yapan konut fiyat artış hızının sistemli düşüşe geçtiği belirtildi.

Düşüşte en büyük etken BDDK'nın kredi hamlesi oldu. Yatırımcı için kredi musluklarının kısılması ve mevduattaki yükseliş, konut fiyat artışına fren yaptırdı..

MEVDUATA TOPLANDI!

Dediğimiz gibi Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun (BDDK) yatırım için ev alanlara kredi musluklarını kısması yatırımcıyı konuttan uzaklaştırarak alternatif piyasalara yönlendirdi. Ki alınan verilere göre yatırımcı mevcut mevduatını faiz getirisi için mevduatta topladı.

Bilindiği üzere alınan kararlar **mevcutta bir evi olan tüketici** (kendisi, eşi ya da 18 yaşından küçük çocuğu adına) yeni bir ev daha isterse, evin değerinin % 90'ı değil, % 22.5'i kadar kredi çekebiliyor.

Dolayısıyla piyasada yatırım iştahı kesildi. Şu günlerde piyasada sadece **gerçek alıcı** var. Bu kesimin tüketim amaçlı konut alanlar yani **ihtiyaç amacıyla alım gerçekleştirenler** olduğu gözleniyor.

Yatırımcı piyasadan çekilince gerçek alıcıların sahnede kaldığı ortamda aylık, haftalık hatta günlük değişen konut fiyatları gerçek rakamlarına doğru düşüşe başladı.

Ancak konut fiyatlarının yerine oturmasına daha zaman var. Merkez Bankası verilerine göre tam 7 aydır fiyatlar geriliyor. Şu andaki gerileme %25'in altına düşerse tüm piyasa rahat bir nefes alacak.



SIFIR KONUT

SIFIRda durum
farklı..

İnşaat
maliyetlerine
bağlı fiyat artışı
yüksek olduğu için
fiyat artışı fren
yapsa da düşüş
trendi zayıf kaldı.

Bu arada düşüş trendini gören yatırımlık konut sahipleri de son zamanda portföylerini satma yönünde harekete geçerek tapularını nakite döndürme eğilimi geliştirdi.

Çünkü fiyatlar zirve yaptı ve zirve testinden sonra yükseliş durdu. Ayrıca konut kira artışındaki %25 lik kısıtlama nedeniyle yatırımcı, kira gelirinde de hesap ettiğini bulamadı.

Alıcı sayısı azalınca özellikle 2.El konut fiyatlarında pazarlık payı da oluşmaya başladı. Geçtiğimiz süreçte 10.bin Liralık indirimle yanaşmayan konut sahipleri şu anda beklentisinin %15 altını verene evini satmaya râzı. . .



KONUT ALIM-SATIMINDA DURAKLAMA DÖNEMİ

KONUT YILLAR SONRA “YATIRIM” ARACI OLMAKTAN ÇIKTI.

**KREDİ
YOK**

Piyasalar reel rakamlara gerilemeye başlayınca ALICI durdu, düşüşün nerede demirleyeceğini bekliyor.

Gayrimenkul her defasında bir değer azalmasına uğrasa da devamlı kullanımlara imkân verecek biçimde dayanıklıdır. Yani tüketime bağlı olmayan niteliktedir.

Ekonomide de sürekli mal kavramı ile ifade edilir. Taşıdığı anlamlar gereği de konutun birçok açıdan yatırım aracı olmaktan ziyade **dayanıklı tüketim malı** olduğu açıktır.

Artan enflasyona karşı parasının değerini korumak isteyenler en güvenli liman olarak gayrimenkulü gördüğü için yıllardır konuta yatırım aracı olarak talepte bulundular. Bu hem alınan konutun değer artışı hem de kira geliri demektir.



Ve kredilerdeki düşük faizler nedeniyle son yıllarda konut satışları büyük bir hareketlilik içindeydi. Ancak son dönemde yaşanan mortgage krizi durumu tersine döndürdü.

Tüketim amaçlı konut alacak olanlar dahi aylardır kredi finansmanına ulaşamadığı için Orta Vadeli Programın müjdelediği yeni konut kampanyasını beklemeye başladı.



Bu sebeplerle son aylarda ilân sitelerinde alıcı bekleyen gayrimenkuller aşağı yönlü fiyat revize etmeye başlasa da ALICI-SATICI durdu, sektörde resmen **duraklama dönemi yaşanıyor.**

ORTA VADELİ PROGRAM DETAYLARI MERAK EDİLİYOR!

İLK KEZ EV SAHİBİ OLACAKLARA KAMPANYA YOLDA!

www.alestaprojegelistirme.com.tr

DÜŞÜK FAİZLİ KONUT KREDİSİ

Yaklaşık 16 aydır devam eden mortgage krizi ve konuta erişememe sebebiyle gayrimenkul sektörü krizi derinleşmeye devam ediyor.

Bilindiği üzere geçtiğimiz Ağustos ayında birden fazla konutu olan/almayı düşünen vatandaşlar için düzenlemelere gidilmişti.

İlk kez ev sahibi olacak vatandaşlar için ise 1.20 faiz oranı ve 15 yıl vade ile konut edindirme sistemi müjdesi piyasalarda büyük beklenti oluşturmuştu.

Alınan haberlere göre beklenen **kampanya detayları çok yakında** açıklanacak.



Piyasanın beklentisi büyük..



Daha önce benzer türden sayılabilecek kampanyalarda olduğu gibi, örneğin taşınmazı alacağı şehirde son 1 yılda konut satmamış olmak, hisseli bir konuta sahip olsa da hisse oranının yüzde 50'den fazla olmaması gibi kriterler getirilebilir.

KONUTA ERİŞEMEME SORUNU DEVAM EDİYOR!

Köpük tetikledi!

Bankaların aylardır konut
kredisi vermeye bir türlü
yanaşmaması sektörü
DURAKLAMA DÖNEMİ'ne
sürükledi.



alestaprojegelistirme@gmail.com



Bilindiği gibi dünya genelinde yaşanan petrol krizi ve dolar devalüasyonu sebebiyle artmaya başlayan emtia fiyatları gayrimenkul sektörüne de sıçramıştı. Spekülatörler sebebiyle artış köpük noktasına taşınınca da bankalar yıllar önce ABD’de yaşanan krize dönme endişesiyle konut kredisi kapısını kapatmıştı.

Bu durum piyasadaki gerçek alıcı olan kesimi büyük krize soktu. Kurunun yanında yaş ta yandı ve fiyatı reel olan konut dahi ulaşılamaz oldu. Üstelik ilk kez ev sahibi olacaklardan ziyade birden fazla konutu olanların alım yapabildiği görülüyor.

Paralel olarak üretimdeki düşüşle bozulan “arz-talep dengesi” hızla artan fiyatlar ve yüksek faiz oranları nedeniyle ortaya çıkan “konuta erişememe sorunu” gündeme oturdu.

Salgın döneminde daralan konut arzına, 6 Şubat depremiyle talep fazlası ve artan nüfus faktörleri de eklenince artan kira ve konut fiyatlarına maalesef ulaşılamaz oldu.

Tüm bu gelişmeler göz önünde bulundurularak **arzin hızla artırılması, kredi finansman sorununun çözülmesi** ve depremin oluşturduğu **konut stoğundaki kayıpların telafisine yönelik yeni sosyal konut projeleri de gelişirse** sorun orta vadede aşılabacaktır.



EV SAHİBİ VE KİRACI KAVGASINDA “ARABULUCU” FAKTÖRÜ İŞE YARADI!

ARABULUCU
RAPORU ÇIKTI!

Yarı yarıya sonuç alındı!

Evden çıktığında aynı bedelle yeni ev bulamayacağını bilenler tahliye konusunda anlaşamazken, ödenen kira ile yeni istenen rakam arasında uçurum olması kira tespit görüşmelerini sonuçsuz bırakıyor.



alestaprojegelistirme@gmail.com



Daker Street 25
New York 10025
www.ilyadn.com

YARI YARIYA UZLAŞMA SAĞLANDI!

Artan kira anlaşmazlıkları mahkemeleri kilitleyince

**1 Eylül itibariyle
“arabuluculuk dönemi”
başlatılmıştı.**

Bununla ilgili yapılan düzenlemeye göre ev sahibi ya da kiracı dava açmak isterse önce arabulucuya gitmek zorunda..

Yakın tarihte başlayan süreçte anlaşma oranının yaklaşık %55 olduğu açıklandı.

Uzlaşamama sebepleri şöyle sıralandı: Kiracı evini tahliye etmek istemiyor.

Ev sahibi evini boşalttırıp daha yüksek bedelden kiraya vermek istiyor.



**Uzlaşma daha çok
kiracılıkta
5 yılını dolduranlar
arasında sağlandı.**

Bozulan arz-talep dengesinin fiyat ve kira artışında önemli etken olduğu tespit edildi.

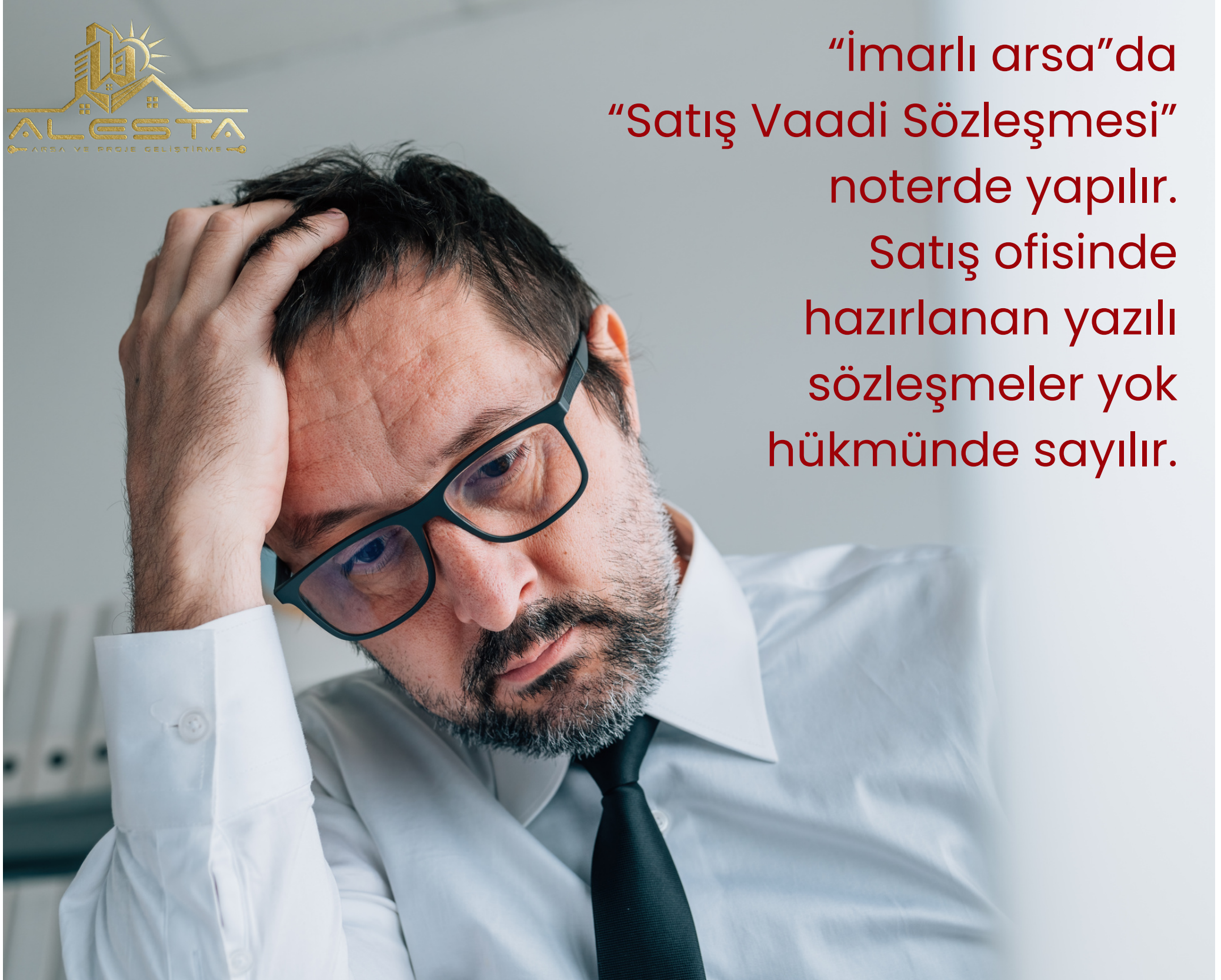
**En temel çözüm arzın
arttırılması** olarak
görülüyor.

ARSA MAĞDURU OLMAYIN!



“İmarlı arsa”da
“Satış Vaadi Sözleşmesi”
noterde yapılır.

Satış ofisinde
hazırlanan yazılı
sözleşmeler yok
hükmünde sayılır.



TALEP ARTINCA ARSA SATIŖI YAPAN FİRMA SAYISI PATLADI



Önce pandemi sonra da yaşanan deprem felaketleri tüketicinin taleplerinde çok ciddi değişimlere neden oldu. Müstakil yaşam isteğiyle arsa satışları son iki yılda hiç olmadığı kadar arttı ve son 8 ayda konutu geçti.

Bütçesi uygun olanlar arsa alıp konut yaptıрма yolunu seçerken, daha düşük bütçelere sahip olanlar prefabrik yapılara ve tiny house'lara yöneldi. Durum böyle olunca gelen yoğun talep gayrimenkul piyasasını da etkiledi.

Artık arsa satışını sadece gayrimenkul danışmanları aracılığı ile yapılmıyor. Bu işe odaklanan ve projeli arsa satan firmaların sayısı her geçen gün artıyor.

Hızla büyüyen pazarda tüketicilerin dikkatli olması, kimden ne aldığını tüm yönleriyle incelemesi gerekiyor. Bilmiyorsanız lütfen bilene sorun!



Alım yaparken,
“Hisseli mi, tek tapu mu?”
sormalısınız.

Bağımsız mülkiyet
şeklinde bir satın alma
yapmak en garanti yol.
Ancak hisseli arsadan
pay alınmasında da
hukuki bir engel yok.

Ama riskler var...

ŞÂYET HİSSELİ BİR ALIM YAPIYORSANIZ!



Alacağınız hisseli arsa ise hissedarlar arsanın tamamına maliktirler. %30 arsa payına sahip bir hissedar, %70 hisse sahibinin olduğu bir arsanın tamamını kullanabilir. Ancak arsanızı 3. kişilere satmak istediğinizde önce diğer hissedarlara teklif etmek zorunda kalırsınız. Yine diğer hisse sahiplerinin onayı olmadan **ortak arsa içerisine yapı inşa edemezsiniz**. Ayrıca ortaklığın giderilmesi davası açılarak, siz istemeseniz de taşınmazın tamamı satışa çıkarılabilir.



Şâyet hisseli bir alım yapılacaksa en güvenli yol “amaca özgüleme sözleşmesi” yapmaktır. Bu sözleşme; “ortaklığın giderilmesi davası”nı önler, satış halinde payınızı önce diğer hissedarlara sunmak zorunda olmazsınız ve ortaklar sizin alanınıza müdahale edemez. **Böylece bireysel mülkiyet gibi kullanırsınız.**

Ayrıca **tarım arazilerinde hisseli satış mümkün değildir**. Noterde yapılsa dahi geçerli olmuyor. Miras olan tarım arazilerinde tüm hissedarlar ancak tek bir kişiye satış yapabilirler.

TALEP PATLAMASI YAŞAYAN

TINY HOUSE

Uyarısı

Son dönemde firmalar arsaları parsellere ayırarak tiny house alanı satıyor. Bu tip bir alana tiny house koymanızda bir engel yok.

Ancak...



Alesta Arsa ve Proje Geliştirme



www.alestaprojegelistirme.com.tr

HER İSTEDİĞİNİZ ALANA KURAMAZSINIZ!

Pandemi süreci müstakil yaşama ilgiyi artırmış, uzaktan çalışma pratiğinin yaygınlaşmasını hızlandırmıştı. Bazı işkollarında işe fiziken erişmeksizin mekânsal bağılıktan kurtulan çalışanlar yaşam maliyeti daha düşük bölgelere doğru bir yerleşim hareketliliği başlatırken, bu eğilimin gelecekte de devam edeceğini öngörüyoruz.

Evet son dönemde tiny house'lara ilgi yüksek. Karavan statüsünde olan bu yapılar için imarlı arsa şart değil. Ama bu durum dostlarınızla birleşip her alana istediğiniz kadar tiny house koyacağınız anlamına gelmiyor. Bilinmesi gerekenler var..



ELEKTRİK, SU VARSA “YAPI”DIR!

Daha önce anlatmıştık!
Biliyorsunuz tarım arazilerinde
5 dönüm altına “yapı izni”
verilmiyor.

5 dönüm üzerinde ise en fazla
250 metrekare olması ve yola
da en az 25 metrekare cephesi
olması ve en fazla 2 kat olması
kaydı ile ev yapılabilir.

**250 metrekareli tek ev kuralı,
tiny house ve prefabrik yapı
için de geçerli.** Yani aldığınız
araziye istediğiniz kadar tiny
house yerleştiremezsiniz.



Çünkü kanalizasyon, su, elektrik
bağlantısı istendiğinde bu üniteler
artık **“yapı”** statüsü kazanır.

Ama elektrik, su istemeyen biri bir
araziye istediği kadar tiny house
yerleştirebilir ancak bu defa da
yaşam kalitesinden söz edilemez.

Öte yandan son dönemde
firmalar arsaları parsellere
ayırarak tiny house alanı satıyor.
Bu tip bir alımda tiny house
koymanızda bir engel yok. Ancak
imârlı dahi olsa hisseli olduğu için
tiny house yerine kalıcı yapı inşa
edemeyeceğinizi bilmelisiniz.



ARSA IN KONUT OUT

Türkiye genelinde arsa, tarla ve iş yeri gibi
konut dışı gayrimenkul satışları
tüm zamanların zirvesine çıktı.



REKORUN SAHİBİ DEĞİŞTİ! 📍

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) rakamlarına göre son 2 yıldır devam eden konuttaki düşüşe rağmen konut dışı gayrimenkullerden olan (**arsa, tarla**, iş yeri, fabrika, ofis, depo, sanayi sitesi gibi) **satışlarda rekor var.**

Arsa ve tarlalara yönelik talep artışının **başlıca iki nedeni** var. Birincisi, salgın sürecinde pik yapan **müstakil yaşam isteği**, ikincisi ise iki yıldır artmaya devam eden **enflasyondan korunma amaçlı somut varlıklara yatırım yapma arzusu..**

Tahmin ettiniz gibi en büyük belirleyen **ekonomik darboğaz** oldu. Hane halkları ellerindeki bütçeyle yeni konuta ulaşamayınca düşük m2 veya dağın tepesinde de olsa arsaya yöneldi. Bu son derece stratejik bir hamle oldu. Çünkü arsa yatırımının uzun vadede getirisi çok yüksektir. Doğru, gelişim potansiyeli yüksek bir lokasyonda arsa yatırımı yapıp da kaybeden olmamıştır.



Arsa ve tarlaya talep patlaması olunca satış rakamları rekor kırdı!

İkâmet etmek ya da yatırım yapmak amacıyla konut almayı plânlayanlar amaca ulaşamayınca farklı seçeneklere yönelmek zorunda kaldı.

Arsa alımının daha düşük bütçelerle yatırım fırsatı vermesi geniş bir kesimin bu alana yönelmesini sağladı. Yılın ilk altı ayına baktığımızda, ülke genelinde konut satışları beklenen artışı yapmak şöyle dursun geçen yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 22'leri aşan düşüş gösterdi. Buna rağmen ofis, dükkân, arsa ve tarladan oluşan konut dışı gayrimenkul satışı ise 800 bine yaklaştı. (Ağırlıkta arsa ve tarla varlığı izlendi)

Yaşanan talep patlaması ile **m2 arsa satış rakamlarında rekor üstüne rekor kırıldı.**



Pandemi sonrası patlayan arsa ve tarla satışları hız kesmiyor.

Satılık arsa arama değişimlerini incelediğimizde 2023 yılı içerisinde **satılık arsaya talep %61, yatırımlık arsa aramalarında %600 talep patlaması** tespit edildi.

ARSA VE TARLADA TÜM ZAMANLARIN REKORU KIRILDI!



REKOR
Teyit edildi!

@trthaber

RAKAMLAR ŞAŞIRTTI!

Türkiye genelinde arsa, tarla ve ticari gayrimenkul satışlarında **yılın ilk 10 ayında 1 milyon 426 bin 146 adetle tüm zamanların Ocak-Ekim dönemi rekoru kırıldı.**

Toplam satışlar içerisinde **konut dışı gayrimenkullerin payı** ilk kez yüzde 58,9'a ulaşırken, **ekimde** bu oran **rekor kırarak yüzde 62,2 oldu.**

Buradaki en önemli nedenler arasında yaşanan büyük deprem sonrası insanların evsiz kalmaları sebebiyle memleketlerini değiştirmek zorunda kalmaları oldu. İnsanlar olası benzer bir felâkette tiny house, konteynr ve çadır hayatıyla arsa veya tarla da olsa yaşamına devam edebileceğini düşünüyor.



YATIRIMLIK EV DEVRİ BİTTİ!

En önemli nedenlerden bir diğeri de “Konut Kira Artışı” na gelen %25 artış sabitlemesi sebebiyle kira gelirlerinin artık beklenen yatırım değerini sağlayamadığı düşüncesi oldu.



Diğer en önemli etken konut fiyatlarının hızla artması oldu.

Yatırımcılar, konuta göre daha düşük birikimlerle alınabilen arsa ve arazi yatırımına bu sebeple de yöneldi.

Kırsaldaki ulaşılabilir fiyatlara yönelim eğilimi nedeniyle de en yüksek artış tarla vasıflı gayrimenkullerde gerçekleşti.

Diğer taraftan yatırımcı dilediği yatırım getirisini konutta bulamayınca yönünü ticari gayrimenkule çevirdi.



"Ticari gayrimenkul yatırımları, sağladığı pek çok avantajla yatırımcıların dikkatini çekmeye devam ediyor. Bu avantajlar, sadece kısa vadeli değil, aynı zamanda uzun vadeli ve sürdürülebilir kazançları içeriyor. Yüksek kira getirisiyle birlikte yatırımcısına mali istikrar sağlayan ticari gayrimenkuller, kira artış sabitlemesine de muhatap olmadığı için sağlam bir gelir kaynağı durumunda..



Şu anda İstanbul başta olmak üzere tüm TR genelinde ticari gayrimenkul talebi sebebiyle üretim patlaması yaşanıyor. Konut sektörü için kalıcı çözüm ise mortgage sisteminin canlanması ile gelecek gibi görünüyor.

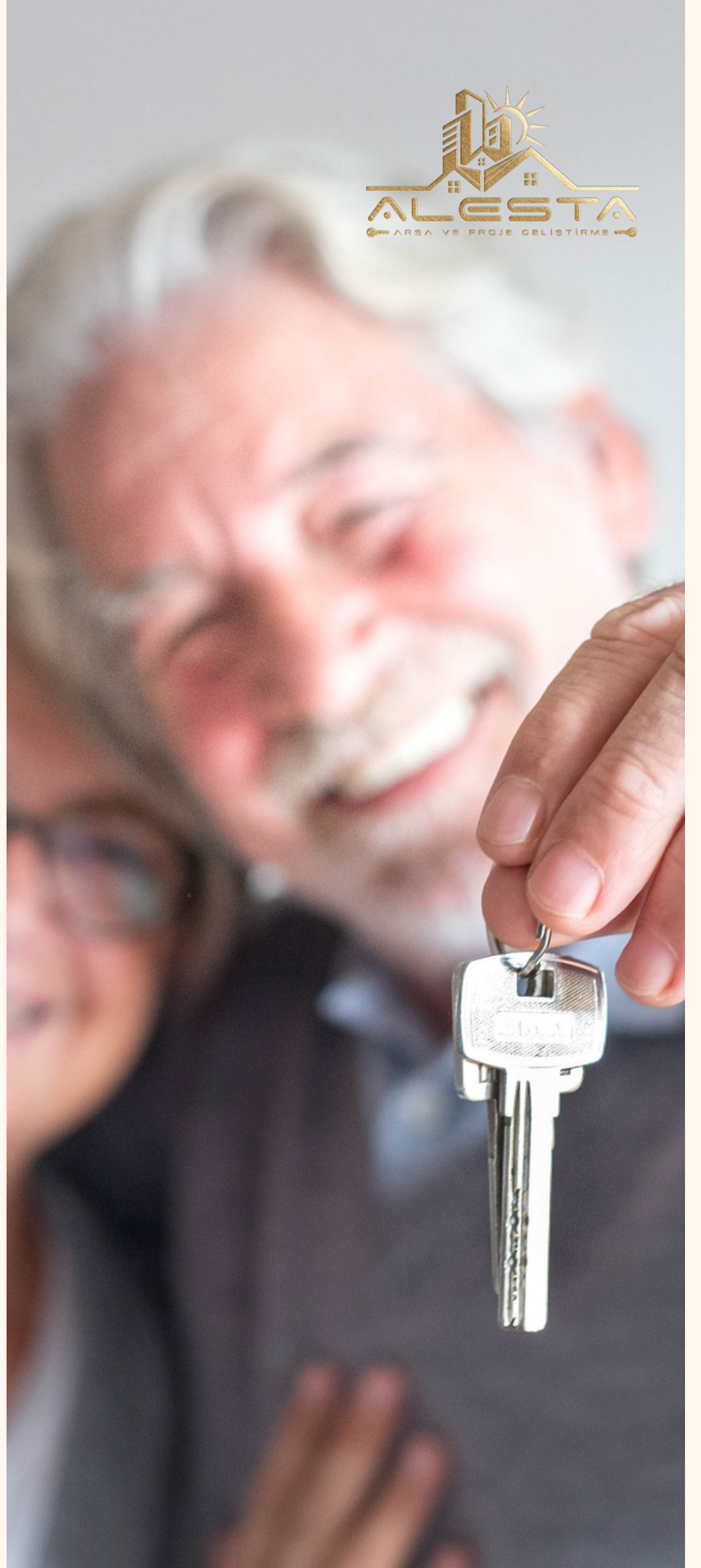
Ey Sahibi Olmaya

Ne Tür Anlamlar Yükliyoruz?

İnsanlık tarihinin
başlangıcından bugüne,
sınırsız ihtiyaçların
karşılanması amacıyla satın
almalar yapıyoruz.

İlkel toplumda insan, ihtiyacı
olmayan veya ihtiyacından
fazlasına sahip olduğu ürünleri
başka bir şeyle takas ederek
alışveriş yapıyordu.

www.alestaprojegelistirme.com.tr



HER ŐEY İHTİYAÇLA BAŐLAMIŐTI!

İnsanlık tarihinin başlangıcından bugüne, sınırsız ihtiyaçların karşılanması amacıyla satın almalar yapıyoruz. İlkel toplumda insan, ihtiyaçı olmayan veya ihtiyaçından fazlasına sahip olduğu ürünleri başka bir şeyle takas ederek alışveriş yapıyordu. Bu dönemlerde değiş tokuő sistemi aynı değerdeki mal ve hizmetler ile birebir olarak yapılıyordu. M.Ö. 700'lü yıllarda Lidyalıların parayı icat etmesiyle insanoğlunun paranın olmadığı dönemlerde baőlattıđı bu ticari faaliyetler modern dünyada paranın takas aracı olarak kullanılması şeklinde devam ettiriliyor.



İnsanların hayatta kalma içgüdüőü ile gerçekleőtirdikleri satın almalar zamanla ihtiyaç duymadıkları ürünlere sahip olma amacına dönüőtüđünde alışveriş ve satın alma davranıőları gelişmeye başladı. Yalnızca ihtiyaçımız olan ürünleri değil çok çeőtli sebeplerle sahip olmak istediğimiz ürünleri de satın almak ister olduk. Burada ihtiyaç olmadan satın aldığımızda bize katacağı değer için ilgili ürüne sahip olmak istiyoruz.

Türk Dil Kurumu Sözlüğü değer sözcüğünü “Bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değdiği karşılık, kıymet” olarak açıklıyor. Kısaca bir müşteri satın almak istediği ürünün yaratacağı değere para ödüyor. Ürünün fiyatını ihtiyacın büyüklüğü ve yaratacağı değer belirliyor.

Değer, insanların satın aldıkları, fiyat ise ödedikleridir. Bu yaklaşımdan yola çıkarsak aslında; değer kavramı nesnelere, ürüne, hizmete karşılık atfedilen bedelin değeceğini düşünerek kabul ettiğimiz maliyettir.



Değer aynı zamanda müşterinin satın alma sonunda elde edeceği faydalar bütünüdür. Üstelik ihtiyacını karşılamamanın ötesinde değerli hissettiren ve satın alma davranışını tetikleyen kazanımdır.

İşte buna göre insanlar yeryüzünde yerleşik düzene geçtikten sonra kendilerine ait bir mülkü olması ihtiyacını hissettiler. Bu durum o günlerden bu yana hiç değişmedi. Bizler “Maslow’un İhtiyaçlar Hiyerarşisi”nde de görüldüğü gibi yeme-içme-uyuma gibi hayatta kalma ihtiyacımızı giderdikten sonra güvenlik ihtiyacı duymaya başlıyoruz. Bunun kapsamı oldukça geniş olsa da “ev sahibi” olma isteğimiz hemen bu basamakta yerini buluyor. Bu durum gelişmekte olan ülkelerde de gelişmiş ülkelerde de aynı noktadan tetikleniyor. Her birimiz yaşadığımız mahalle, muhit, ilçe, il, ülkeye ait olma ihtiyacımızı bu şekilde karşılıyoruz.



Üstelik yaşadığımız toplumdaki değer yargıları anlamında **“ev alanların, hayatın yarısından çoğunu başarmış”** sayması sebebiyle kendimizi ailelerimize, iş ve etki çevrelerimize, sosyal çevremize karşı rüştünü ispat etmiş sayıyoruz.

Ailemiz üzerinde otorite tesis etmek için bile “ev sahibi” olmuş olmayı üstünlük aracı olarak görüyoruz. Bu sebeple saygı ve takdir görmeyi bekliyoruz.

Bunlarla beraber yaşadığımız muhit üzerinde söz sahibi olmayı dahi “ev sahibi” olmakla ilişkilendiriyoruz. Daha bunun gibi onlarca sebep ve yüklediğimiz duygusal bir dizi anlamlar sebebiyle “ev sahibi” olma adına büyük maliyetleri göze alıyor ve buna dair uzun yıllar borçlanmayı her türlü riske girerek göze alıyoruz.

Yapılan bir araştırmaya göre de; hangi gelir grubuna ait olursa olsun “ev sahibi” olan kesimlerin daha huzurlu ve dingin olduğu gözlenmiştir.



LAND
for Sale

YENİ YÜZYIL ŞİRKETLERİNİN BAŞARI

1

Dünya ve Türkiye acımasız krizlerle aynı anda birçok farklı yönden istikrarsızlaşırken, böylesi bir kriz ortamında işlerin sürdürülebilirliği geçen yüzyıldan kalma araçlarla sağlanamaz.

Son yapılan araştırmalara göre çalışanlar; geçmiş on yıllarda bir ürün veya hizmeti seçerken takındığı davranış modellerini şu anda çalışacağı kurumu seçerken de sergiliyor.

2

DEVAMI GELECEK SAYIDA KONUTA ERİŞEMEME SORUNU KRONİKLEŞTİ!

Konut fiyatları uzun bir aranın ardından ilk kez enflasyon oranlarına paralel yükseliş kaydetti.





İÇİNDEKİLER

Editör Blog 02-03

Konut Fiyat Artışı Fren Yaptı! 04-06

Konut Alım-Satımında Duraklama Dönemi 07-08

İlk Kez Ev Alacaklara Kampanya Yolda 09-10

Konuta Erişim Sorunu Devam Ediyor 11 - 12

Kiracılıkta "ARABULUCU"luk 13 - 14

Arsa Mağduru Olmayın! 15 - 17

TINY House Uyarısı 18 -20

ARSA IN - KONUT OUT 21-23

ARSA Rekoru Kırıldı! 24-26

EV SAHİBİ Olmaya Ne Tür Anlamlar Yüklüyoruz? 27 - 30

GELECEK Sayı 31

**Merak ettikleriniz
ve yorumlar için**

Adres
Kurumsal Hat
e-mail
Web

: Mansuroğlu Mh.288/4 Sk. Kahyaoğlu Plaza Ofis: 8 BAYRAKLI / İZMİR
: 0 549 165 00 35
: alestaprojegelistirme@gmail.com
: www.alestaprojegelistirme.com.tr



Alesta Arsa ve Proje Geliştirme



Alesta Arsa ve Proje Pazarlama



Alesta Arsa ve Proje Geliştirme