

İstanbul'un en sağlam zeminlerinden biri üzerine kurulu dev bir proje:

OYAKKENT



Bize OYAK İnşaat'tan bahsederseniz?

OYAK İnşaat, OYAK iştiraki olarak 1982 yılında kuruldu. Kuruluş amacı doğrultusunda öncelikli olarak OYAK üyelerinin konut ihtiyacını karşılamak üzere projeler üretmektedir. Ağırıklı olarak büyükşehirlerde gerçekleştirilen projeler ile günümüze kadar 10.000 konut üretimini tamamladık. Şirketimiz, konut alanındaki birikimine ek olarak hastane, endüstriyel tesis, alışveriş merkezi, otel, iş merkezi, liman, boru hattı, yol ve benzeri altyapı inşaatı alanlarında da önemli bir deneye sahiptir.

Devam eden projeleriniz hakkında bilgi verir misiniz?

İstanbul'da 3.700.000 m² arazi üzerinde toplamda 12.000 konuttan oluşacak OYAKKENT projemiz devam ediyor. Aynı zamanda Ankara Eryaman bölgesinde 555 konuttan oluşan bir projeye başlıyoruz.

Diğer şehirlerde yatırımınız olacak mı?

Şirket olarak herkesin sahip olabileceği çağdaş, kaliteli ve uygun maliyetli konut projelerini üzerinde çalışıyoruz. 2008 yılında teslim edilen 700 konuttan oluşan Yamaçevler projesi sonrasında gelen talepler doğrultusunda İzmir ilinde de arazi geliştirme çalışmalarımız sürüyor.

OYAKKENT projeniz ne zaman başladı?

Nisan 2007 tarihinde yapımına başladığımız OYAKKENT projesinde 1. ve 2. Etapta toplam 1567 konutu teslim ettik. Biz kriz yılı olan 2009'da, birçok firmanın proje ertelediği dönemde projemize hız kesmeden devam ettik ve söz verdiğimiz tarihte bitirdik. Konut satışları devam eden 2. Etap 2. Faz 507 konut projemizi de Mayıs 2012 tarihinde teslim edeceğiz.

OYAKKENT tam olarak nerede yer alıyor?

İstanbul'un Avrupa yakasında tercih edilen yerleşim merkezlerinden Başakşehir ilçesinde yer almaktadır.

OYAKKENT'te konut dışında neler olacak?

Konut alanı dışında alışveriş merkezi, sağlık, spor, sosyal-kültürel ve eğitim alanları yer almaktadır. 32 derslikli ve 960 öğrenciyi hizmet verecek olan OYAKKENT İlköğretim okulunun kaba inşaatı tamamlandı. 2011-2012 Eğitim-Öğretim döneminde hizmete açılacaktır.

OYAKKENT'in tercih edilme sebepleri nelerdir?

Şirket olarak benimsediğimiz şeffaflık ilkesi doğrultusunda konut fiyatlarında uyguladığımız tek fiyat sayesinde müşterilerimizin aklında soru kalmıyor. Deprem riski ile yaşayan İstanbul'da konut tercihinde en önemli faktör deprem güvenliği. OYAKKENT, İstanbul'un en

"Gayrimenkul her zaman kazandıran bir yatırım aracıdır, fakat bekleme dönemi çok önemli, uzun dönemde getiri sağlayacak bir projeden kısa sürede getiri beklemek yanlış olur. Bu sebeple yatırım planlanan projenin iyi analiz edilmesi çok önemli."



Oğuz Demirkılıç
OYAK İnşaat Genel Müdürü

sağlam zeminlerinden biri üzerine kuruldu. Konutlarımızı deprem yönetmeliğine uygun olarak tünel kalıp sistemi ile inşa ediyoruz. Bir diğer önemli konu ise maliyet avantajı. Güvenli ve kaliteli konutları uygun maliyetlerle sunuyoruz. Teslim ettiğimiz 1.567 konutta yerleşim oranı %97 seviyesindedir. OYAKKENT'in yatırım değerine baktığımızda; ilk etabı satışa sunduğumuz Mart 2008 tarihinden itibaren oluşan ortalama ikinci el fiyat artışları, 1+1 konutlarda % 34, 2+1 konutlarda % 32 ve 3+1 konutlarda % 38 seviyelerine ulaşmıştır. Aynı dönemde Dolar % 22, Euro %15, TÜFE % 24 ve ÜFE % 24 seviyesinde artış gösterirken, İstanbul genelinde konut fiyat artışı % 10.8, Türkiye genelinde ise % 7.3 olarak gerçekleşmiştir.

Konutları kimler satın alıyor?

OYAKKENT projemizde konut sahibi olmak için OYAK üyesi olma şartı aramıyoruz. Konut satış fiyatları nüfusun büyük çoğunluğunu oluşturan orta gelir grubuna hitap ediyor. Ev sahiplerimizin bir çoğu oturum amaçlı ev aldı.

Konut tipleri ve fiyatları nedir?

OYAKKENT projemizde, 1+1' den 4+1'e kadar konut seçeneklerimiz mevcut. Konutların net kullanım alanları 45,83 m² - 140,65 m² arasında değişiyor. Konutların satış fiyatları ise büyüklük ve şerefinessine göre 142.000 TL ile 356.000 TL arasında değişmektedir.

Taksit ve kredi olanakları nedir?

OYAKKENT'te konut sahibi olmak için anlaşma yaptığımız Halkbank, İş Bankası ve Vakıfbank'tan projeye özel faiz oranları ve vade seçenekleri ile kredi kullanılabiliyor. Anlaşmalı bankalardan kredi kullanmanız halinde dosya masrafı ve komisyon alınmıyor. Ayrıca talep eden müşterilerimiz için % 20 peşin, 18 aya kadar "0" faiz imkanını da sağlıyoruz.

İnşaat alanında en başarılı şirketlerden birisi olmak ve paydaşlarına en büyük getiriyi sağlamak misyonuyla 1982 yılında yola çıkan OYAK İnşaat, bugüne kadar yaklaşık 10.000 konutun üretimini tamamladı. OYAK İnşaat Genel Müdürü Oğuz Demirkılıç ile sirmekte olan dev projeleri OYAKKENT'i konuştu ve gayrimenkul sektörü ile ilgili değerlendirmelerini aldı.

Devam eden etaplarda aynı proje mi uygulanacak?

OYAKKENT'te yapılacak diğer etaplar için müşterilerimizden gelen geri bildirimler doğrultusunda proje geliştirme çalışmaları yapıyoruz.

Sektörü arz ve talep dengesi açısından ele alabilir misiniz? Son yıllarda yapılan konut projelerinde bir doyma noktasına ulaşıldı mı?

Konut arzını belirleyen en önemli etken nüfus artış oranıdır. Avrupa'da düşüşte olan bu oran, Türkiye'de eskiye oranla hız kaybetse de Aralık 2010 itibarıyla yıllık % 1,6 seviyesindedir. Bu da yeni konut üretimine olan ihtiyacı ortaya çıkarmaktadır. Araştırmalara göre Türkiye'de her yıl ortalama 600.000 yeni konuta ihtiyaç vardır. OYAK İnşaat olarak biz bu toplumsal ihtiyacımızın karşılanmasında, sayısal olmamakla birlikte daha kaliteli üretim açısından katkıda bulunmaya çalışıyoruz. Arz talep dengesi açısından bakıldığında sektör lüks konuta doymuş ve arz fazlası konutlar alıcı beklemektedir. Bu sebeple fiyatlarda gerileme olmuştur. Orta gelir grubu tarafından ihtiyaç duyulan konutlarda ise arz yeterince karşılanamamıştır.

Konut kredi faizlerindeki hareketin hangi yönde olmasını bekliyorsunuz?

Önümüzdeki dönemde konut kredisi faizlerinde çok büyük olmayacak artışlar bekliyorum. Özellikle uluslararası piyasa kaynaklı olumsuz haberler artarsa faizler tekrar % 1 seviyelerine yaklaşabilir.

Konut fiyatlarında son yıllarda düşüş olmasına rağmen fiyatların bir dönem çok fazla yükseldiği fikrine katılıyor musunuz? Sızca fiyatlar yüksek mi? Önümüzdeki dönemde fiyatlar nasıl seyredebilir?

Konut fiyatları için belirleyici faktörlerden birisi banka kredileridir. Kredi faizleri düşük kaldığı sürece konut fiyatları düşmeyecektir. Önümüzdeki dönemde kredi faizlerinin artması durumunda konut fiyatları gerileyebilir. Bir dönem fiyatların çok yükseldiği düşüncesine katılıyorum, hala çok yüksek fiyatlı projeler var. Fiyat bildiğiniz gibi talebe bağlı olarak belirlenmekte. Özellikle yeni projelerde lansman fiyatları yüksek gibi görünse de hitap ettikleri kitleye göre ayarlanıyor. Talep var ise fiyat yüksek belirleniyor.

Yatırım amaçlı yapılan alımlar da düşünüldüğünde gayrimenkul ne zaman ve hangi koşullarda alınmalı?

Yatırım amaçlı alım yapılırken, yatırımın geri dönüşü, konut alınan projenin gelişimi ve konut alınan bölge önem taşır. Bu koşullar dikkate alındığında uygun maliyetli, gelişmeye açık ve şehrin imar açısından uygun bölgesinde yer alan projelerden konut alınabilir. Gayrimenkul her zaman kazandıran bir yatırım aracıdır, fakat bekleme dönemi çok önemli, uzun dönemde getiri sağlayacak bir projeden kısa sürede getiri beklemek yanlış olacaktır. Bu sebeple yatırım planlanan projenin iyi analiz edilmesi çok önemli.

Gayrimenkul yatırımında İstanbul'da hangi bölgeler öne çıkıyor?

Gayrimenkul yatırımı denince akla ilk önce İstanbul gelir. "İstanbul'un taşı toprağı altın" sözü de zaten bu talebin sonucunda ortaya çıkmıştır. Gerçi son yıllarda bu söylem İstanbul'un tekelinden çıktı, Türkiye genelinde gayrimenkulün değerlendirildiğini görüyoruz. İstanbul'a dönersek, Anadolu yakasında; Ataşehir, Çekmeköy, Kurtköy, Kartal Pendik, Sancaktepe bölgeleri, Avrupa yakasında ise; Halkalı, Esenyurt, Başakşehir kurulması planlanan üçüncü havaalanı için adı geçen Silivri ve üçüncü köprüyolu güzergahındaki Çatalca bölgelerinin yükselişte olduğunu görüyoruz. İstanbul'un her tarafı yatırım için uygun, eski yerleşim yerlerinin kentsel dönüşüm projeleri ile yapılandığını görmekteyiz bu sebeple eski binalara yatırım bu gelişme doğrultusunda oldukça kazançlı olacaktır.

Son olarak eklemek istedikleriniz?

OYAKKENT Projemizin bulunduğu Başakşehir ilçesi yakın gelecekte gayrimenkul sektöründe hızla değer kazanacak yeni cazibe merkezi olmaya adaydır. Olimpiyat stadi çevresinde başlayan yeni yatırımlar, Kaya başı bölgesinde TOKİ tarafından projelendirilen 65.000 konut ve 12.000 konut olarak tamamlanacak olan OYAKKENT projesi Başakşehir ilçesinin gelişimine hız katacaktır. Ulaşım olanakları açısından da Metro Başakşehir istasyonu ile Olimpiyat stadi arasında hizmet vermesi planlanan Hafif Raylı Sistem OYAKKENT Proje alanı içerisinde geçmektedir. Ayrıca ihale aşamasında olan 3. Boğaz Köprüsü (Arnavutköy) bağlantı yolunun da OYAKKENT Proje alanı içerisinde geçmesi planlanmıştır.

Emlak Vergisi Uygulamalarına Kolaylık Getirildi

17 milyona yakın emlak vergisi mükellefini ilgilendiren düzenleme nihayet yapılıyor. Vatandaşlardan gelen yoğun şikayetler üzerine harekete geçen Maliye Bakanlığı, Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Taslağı hazırlıyor. Vatandaşlar, emlak vergisi işlemlerinde vergi bildiriminde bulunurken tapu, nüfus cüzdanı, elektrik-su abonelik belgesi gibi belgeleri de temin etmek zorunda kalıyordu. Özürlü vatandaşların da emlak vergisi uygulamasında gerekli olan hastane sağlık raporunun alınmasında sorunlar yaşıyordu. Yeni düzenlemeye göre artık emlak vergisi bildirimleri dışında bir belge istenmeyecek. Vatandaşın işlemi bildirim bilgilerine göre yapılacak. Tapuya, gazilik, emeklilik, yetimlik durumu bilgisine ya da kimlik bilgilerine ilişkin bir işlem gerektiğinde ise belediyeler, İçişleri Bakanlığı Kimlik Paylaşım Sistemi'nden, tapu müdürlüklerinden, Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı'ndan elektronik ortamda gerekli bilgiyi alabilecekler. Özürlü vatandaşların ise sıfır vergi uygulamasından yararlanması için istenen belgeler azaltıldı.

Ankara'da Kiralar ve İkinci El Konutların Fiyatları Arttı

İkinci el ve yeni konutlara yönelik hazırlanan emlak endeksi Mayıs ayı raporuna göre Ankara fiyatların geçen aya göre en fazla arttığı il oldu. Antalya, Adana, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli'ni geride bırakan Ankara'da ikinci el satılık konut fiyatları metrekare başına yüzde 0,34 arttı. Antalya ise fiyatların en çok değer kaybettiği il oldu. Kiralık konutlarda da Ankara yüzde 0,47'lik artışla yine birinci sırada yer aldı. Açıklanan son rakamlara göre konut fiyatları artış oranı hem inşaat maliyetlerindeki artışın hem de enflasyonun altında kaldı. Bu sonuç da ülke genelinde konut fiyatlarının reel olarak ucuzladığını gösteriyor.



TKGM Komisyon Raporları Açıklandı

Lal Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi ve Kayıt Altına Alınması kapsamında Tapu ve

Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde oluşturulan bu komisyonlara katıldı.

Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi'nin (TKMP) "Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi ve Kayıt Altına Alınması" bileşeni kapsamında, gayrimenkul ile ilgili tüm kamu, özel sektör, ilgili meslek mensupları ve örgütlerinin katıldığı komisyonlar oluşturulmuştu. Burada yapılan çalışmaların yer aldığı komisyon raporları ve özet rapor kurumun resmi internet sitesinde yayımlandı.

Kuzey Ege Çandarlı Limanı Temel Atma Töreni Yapıldı.

İzmir Çandarlı'da dünyanın en büyük limanlarından biri yapılıyor.



Lojistik alanında ve ihracatta yükseklere hedefleyen Türkiye, bu hedefe ulaşmada büyük katkısı olacak bir limana sahip oluyor. Yapımı bittiğinde dünyanın en büyük on limanı arasında girecek olan İzmir Çandarlı'daki Kuzey Ege Çandarlı Limanı'nın inşaatı 15 Mayıs 2011 tarihinde dış ticaret hacmine sahip Türkiye, 1,2 trilyon olan 2023 yılı hedefine ulaşmak için lojistik sektörünü geliştirmesi gerektiğinin bilinci ile hareket ediyor. Hükümet Çandarlı Limanı için 24 Mart 2011'de teklifleri almaya başlayacağını açıklamıştı. Toplam 6 milyon metrekarelik alanı kapsayacak limanın, yatırım maliyeti 600 milyon Euro olarak belirlendi. Bu rakamın 450 milyon Eurosunun AB'den hibe kredi olarak alınması planlanmaktadır. Liman, planlara göre 2013 yılında bitecek ve yap-işlet-devret ile üstyapı ihalesi gerçekleştirilecek. Özellikle Almanların konteynır liman yatırımı için yer aradığı İzmir ülkemizin yıllardır önemli bir lojistik üssüdür. İzmir'de bu anlamda körfezi derinleştirme ve liman yolu yapma çalışmalarının başlatılması da planlanmaktadır. Buna ilişkin yatırımları yapma yetkisini TCDD almıştır. Bu çalışmaların başlaması ve hız kazanması için İzmir Büyükşehir Belediyesi de gerekli adımları atmıştır.

Sözlükten...

İnfisahi Şart: Yapılan bir sözleşmeyi bozucu koşul. (Evini kızına bırakan bir babanın vasiyetnamesinde kızının kendinden önce ölmesi durumunda vasiyetnamenin geçersiz sayılacağını belirtmesi gibi.)

Fenni Sorumlu: Bir yapının inşası sırasında ve sonrasında yürürlükteki imar kurallarına, ruhsat şartlarına uygun yapıldığı yapılmadığını kontrol etmekle mükellef uzman kişi.

Stokastik Yöntem: Herhangi bir taşınmaz için yapılan değerlendirme işinde kullanılan bir yöntem. Aynı kümede bulunan gayrimenkuller arasında sayısal ve oransal bir bağ kurulup emsale göre gayrimenkulün değerinin belirlenmesi.

Zemin Etüdü: İnşa yapılacak zeminin fiziksel özelliklerinin, toprak analizlerinin, deprem olasılıklarının yazıldığı, inşaat maliyetleri için çok önem taşıyan rapor.

Hisse Tevhidi: Hisse birleşiminin tapuda tescil edilmesi; bir taşınmaz malda hissesi olan bir kimsenin aynı taşınmaz üzerinde yeni bir hisse alması halinde önceki hisseyle sonra alınan hissenin birleştirilerek tapu kütüğüne tescil edilmesi.