

361°

361 DERECE • SAYI 1 • OCAK-ŞUBAT 2022



İLK SÖZ

Kolay bir karar olmadı...

İşimizin kolay olacağını da kimse söylemedi...

Biz de zaten, işin kolayına kaçmak istemedik çünkü bu dergiyi yayınlamaya karar vermiştik bir kere...

Tabii, 2020 yılına girerken hepimizi paldır-küldür evlerimize kapatan Covid-19 Pandemisi, bizlere önemli bir şey öğretti: Bilgi, paylaştıkça artar...

Bilginin, bilgiyi paylaşmanın, aslında ne kadar da kıymetli olduğunu, evlerimize kapandığımızda, dış dünyaya açılmanın tek yolu olan bilgisayar ekranlarımızda idrak edebildik. Birçok kurum ve kuruluş, hiçbir karşılık beklemeden, bilgi paylaşımına dayalı webinarlar düzenledi. Biraz sakinleştik, biraz koşturmayı bir kenara bıraktık ve biraz da bilgi paylaşmanın erdemini, hep beraber yaşadık...

Pandeminin etkileri yavaş yavaş ortadan kalktı, bizim ofislerimize kısmen de olsa geri dönebildik ve tekrar eski koşuşturma başladı...

Ama, bilgi paylaşmanın tadına vardık ya bir kere, buna katkımız olsun istedik, sürekli olsun istedik... Bu yüzden, 361 Derece'yi oluşturmaya karar verdik...

Siz değerli okuyucularımızın da bildiği gibi, ülkemizde son 20 yılda birçok gayrimenkul araştırma ve sektör dergisi çıkarılmaya başlamış; kimi vaktinden önce yayından kalkmış, kimi ise bu yorucu tempoyu daha fazla sürdürmemeyi seçerek misyonunu sonlandırmıştır.

361 Derece Dergisi olarak, sektörümüzdeki bu eksikliği gidermek ve siz değerli okuyucularımıza periyodik olarak ulaşmak üzere bu yola çıktık. Bu yolculukta sizi, sektörümüzle ilgili birçok konuda güncel gelişmelerle buluşturmaya çalışacağız; hukuk köşemiz, kent analizlerimiz, GYO incelemelerimiz, sektörel makaleler,

kongre-toplantı-organizasyon duyuruları, endüstriyel ve makine değerlendirme konuları, uluslararası arenadaki gayrimenkul gelişmeleri, RICS tarzı mesleki örgütlerden haberler gibi birçok konuyu, 361 Derece Dergisi'nde bulacaksınız.

Dergimizdeki içerik, tamamen bağımsız ve objektif bir anlayışla kaleme alınacak ve herhangi bir ticari amaç içermeyecektir. Sizlere daha pratik ve hızlı bir biçimde ulaşabilmek için, basılı değil sadece web platformu üzerinden yayın yapıyor olacağız. Dilerseniz iletişim bilgilerimizden bizlere ulaşarak, yayınladığımız ya da yayınlamamızı tavsiye edeceğimiz konular ile ilgili görüş ve önerilerinizi iletebilirsiniz.

361 Derece Dergisi olarak, yayın hayatımıza başlamış ve sizlerle buluşmuş olmanın gururunu yaşıyor, hepinize pandemisiz, kapanmasız, sağlıklı günler diliyoruz °

361° Ailesi

FOREWORD

It was a formidable challenge...

No one said our job would be easy...

Anyway, we didn't want to take it easy because we decided to publish this magazine once...

Of course, the Covid -19 pandemic, which confined us to our houses as we enter 2020, taught us something important: Information increases when you share it.

We were able to comprehend how valuable knowledge and how valuable it is to share information on our computer screens, which are the only ways to expand into the outside world when we are in our homes. Many organizations and institutions hosted information-sharing webinars without expecting anything in return. We calmed down a little; we put aside some running and we all had the virtue of sharing some information together...

The effects of the pandemic have gradually disappeared. We were able to return to our offices, even partially, and the old rush was resumed...

But when we enjoyed sharing information, we wanted to make contribution to it, and wanted it to be consistent... So, we decided to generate the "361 Derece".

As you, our esteemed readers, have seen that in the last 20 years, many real estate research and industry magazines have been published in our country, some of them skipped publication prematurely, and some ended their mission by opting not to sustain this exhausting pace further.

Our 361-Derece Magazine set out to solve the deficiency in our industry and to periodically reach you, our esteemed readers. In this journey, we will try to introduce you to many current developments in many aspects related to our industry. You'll find many topics in 361 Derece Magazine, including our legal column, urban analysis, REIT reviews,

sectoral articles, congressional-meeting-organization announcements, industrial and machine valuation issues, real estate developments in the international arena, news from RICS-style professional organizations.

The content in our magazine will be published in a completely independent and objective manner and will not contain any commercial purpose. We will be issuing only on the web platform, not in print, to reach you more easily and quickly. If you wish, you can contact us with our contact information to send us your comments and suggestions about the topics we publish or for you to recommend to us.

At 361 Derece Magazine, we are proud to have launched our program and to have met you all. We wish you healthy days with no pandemics, no curfews °

361° Family



TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM MODEL ARAYIŞLARI

Kentsel Dönüşüm ya da Batı literatüründe kentsel yenileme (urban renewal) özellikle ikinci Dünya Savaşı'ndan sonra harap olan Avrupa kentlerini yeniden canlandırmak için ortaya çıkmış bir olgudur. Ülkemizde ise, 1950'li yıllardan sonra tarımda makineleşme sonucunda köyden kente göç edilmesiyle görülen gecekondu sorunu, kentsel dönüşüm ihtiyacının ortaya çıkmasında etkili olmuştur. Aslında, 1960'lı ve 70'li yıllarda, yalnızca ülkemizde değil; gelişmekte olan birçok üçüncü Dünya ülkesinde, bu gecekondulaşma hareketi görülmüştür. Latin Amerika'da favela ya da ranchos, Afrika'da soweto, Güney Asya'da slum ve Avrupa'daki bazı ülkelerde shanty town adıyla ortaya çıkmıştır.

Ülkemizde, 2981 Sayılı yasa ile (imar affı) bir defaya mahsus olarak, 10 Kasım 1985 tarihinden önce yapıldığı tespit edilen gecekondu, ıslah imar planı yapılması koşuluyla 4 katlı apartmana dönüşme hakkı kazanmıştır. Bu da ekonomik karşılığı olan kent parçalarında, kat karşılığı müteahhitlik sistemiyle apartmanlaşmaya yol açmıştır ve ülkemizdeki ilk "kentsel dönüşüm" hareketi bu şekilde ortaya çıkmıştır. Bu çalışmalar, parsel bazında gerçekleştiği için, birçok yerde biçimsiz ve sosyal alanlardan yoksun kentsel alanlar oluşmuştur.

1990'lı yıllara girilirken, Türkiye'de, sadece kent içinde kalmış çöküntü alanlarının parsel bazında dönüşümü değil; buna ilave olarak kooperatifler eliyle inşa edilen ve kent çeperlerine ilave olan "uydu kentler" ile, artan konut talebine cevap verilmeye çalışılmıştır. İstanbul'da Ataşehir, Ankara'da Batıkent ve İzmir'de Mavişehir gibi daha birçok örneği sayılabilecek olan uydu kentler;

altyapılarıyla, park ve bahçeleriyle, ticari ve sosyal alanlarıyla, düzenli trafik yollarıyla, daha anlamlı ve bütüncül kent parçaları olarak tasarlanmış, kullanıcılarına da daha konforlu ve ekonomik bir hayat standardı sunmuştur.

1999 Depreminin yıkıcı etkileri yaşandıktan sonra, 2000'li yıllara girildiğinde, değişen iktidarla birlikte ülkemizde hem bir konut politikası hem de bir kentleşme politikası olarak öncelikli bir "kentsel dönüşüm" hareketi başlamıştır. Lokomotifliğini TOKİ'nin üstlendiği bu yeni modelde, Kamu, kentsel dönüşüm hareketinin hem oyun kurucusu hem de finansörü olmuştur. Türkiye'nin hemen hemen her kentinde, belediyeler ile ortak bir çalışma içinde olan TOKİ'nin desteklediği bu projelerle; hem eski sanayi siteleri, gecekondu alanları gibi kent içinde istenmeyen dokular tasfiye edilebilmiş hem de mahalle ölçeğinde yeni yaşam alanları üretilmesi hedeflenmiştir. Bu hedef, genellikle mimari özen ve inşaat kalitesi bakımlarından eleştirilebilir olmakla beraber, büyük ölçüde gerçekleşmiştir.

2010'lu yıllara gelindiğinde ise, çıkarılan 6306 sayılı afet riskli alanlar başlıklı kanun ile, yeniden bir kentsel dönüşüm politika değişikliğine gidilmiştir. Olası bir depremde hasar görmesi beklenen yapıların yıkılıp yeniden yapılmasını amaçlayan bu kanunla beraber; bir önceki on yılda olduğu gibi yeni yaşam alanları üretilmesi değil, parsel bazında dönüşüm tarif edilmiştir. Bu dönemdeki en önemli yaklaşım farkı, kamunun artık oyun kurucu ve finansör olma rolünü, serbest piyasadaki müteahhitlik sisteme bırakmış olmasıdır.

URBAN RENEWAL MODEL SEARCHES IN TURKEY

Urban renewal is emerging especially in the literature of Western culture to revive urban cities that were wracked up after the Second World War. In our country, the slum problem, which arose due to migration from rural to urban areas as a result of mechanization in agriculture after the 1950s, haplayed a role in generating the need for urban renewal. In fact, in the 1960s and 70s, this movement of squatting occurred not only in our country, but in many developing third world countries. Favela or ranchos in Latin America has emerged as soweto in Africa, slum in South Asia and shanty town in some countries in Europe.

In our country, by law No. 2981 (zoning amnesty), as a one-time basis, the squatters which were built before November 10, 1985 have been granted the right to turn into 4-storey apartment buildings provided that a reclamation zoning plan is made. This has led to apartment building in urban parts that have an economic equivalent with flat for land basis system, and this was the first "urban renewal" movement in our country. Since these studies were carried out on a land lot basis, urban areas were formed in many places which lacked form and social areas.

As the country entered the 1990s, land lot based transformation was accomplished not only in the urban areas, additionally, suburbs were built by cooperatives to further the urban, helping to meet the rising demand for housing. Suburbs, such as Ataşehir in Istanbul, Batıkent in Ankara and Mavişehir in Izmir, have been designed as more meaningful and integrated urban parts with their infrastructure, parks and gardens, commercial and social areas, regular traffic routes, and have provided a more comfortable and economical living standard for their users. After the devastating effects of the earthquake in 1999 and

entering the 2000s, with the changing government, an urban renewal movement started as a priority both as a housing policy and as an urbanization policy in our country. TOKİ (Housing Development Administration of Turkey) is the driving force of this new model, with the public being both the playmaker and financier of the urban renewal movement. These projects, supported by TOKİ, which works in partnership with municipalities in almost every city in Turkey, help the unwanted urban textures, such as the old industrial complex and the slums and new residential areas were generated on a neighborhood scale. While this objective can often be criticized for reasons of architectural application and construction quality, it has largely been achieved.

In the 2010s, a new urban renewal policy was introduced with the Law No. 6306 on disaster-risk areas. The law aims for demolition and reconstruction of buildings which are likely to be damaged in case of an earthquake. As in the previous decade, the transformation was described based on land lot, not on generating new neighborhoods. The most important difference in approach during this period is that the public has now left the role of being a play maker and financier to the contracting system in the free market.

Accordingly, in the 2010s, in Istanbul in particular, the construction industry intensified its works at places, such as Fikirtepe, in line with free market dynamics by defining higher air rights. However, these efforts have moved from being protected against a disaster such as an earthquake to a direction with the highest commercial return.

In fact, although the building designs and construction technologies are very different, Turkey went back to the parcel-based construction system in the 1980s. With this system, it is not possible to keep up with the annual housing ▶

Buna bağılı olarak 2010'lu yıllarda, özellikle İstanbul'da, yüksek inşaat emsali tanımlanmasıyla birlikte müteahhitlik sektörü, serbest piyasa dinamiklerine uygun olarak Fikirtepe gibi talep gören yerlerde çalışmalarını yoğunlaştırmıştır. Ancak bu çalışmalar, deprem gibi bir felaketten korunmaktan çok, ticari getirinin en fazla olabileceği bir yönelime doğru evrilmiştir.

Aslında, yapı formu ve yapı teknolojileri çok farklı olmakla beraber, Türkiye, 1980'li yıllardaki parsel bazlı kat karşılığı inşaat sistemine geri dönmüştür. Bu sistemle, Türkiye'nin ihtiyacı olan yıllık 500-600 bin civarındaki konut üretim hızına yetişebilmek mümkün olmayacağı gibi, bunun sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm politikası olmayacağı da görülmeye başlamıştır.

2020'li yıllarda, Dünya'da kentsel dönüşüm adına yeni söylemler duyulmaya başlamıştır; Akıllı Şehircilik (Smart Cities). Özellikle akıllı telefon kullanımının 100%'e vardığı kentlilerin hayatını kolaylaştırmak için, BIG DATA bilgi takip sistemleri oluşturarak, altyapının dönüşümü hedeflenmeye başlamıştır. Sürdürülebilirlik

(Sustainability) ilkelerini baz alan bu yeni kentsel dönüşüm anlayışı sayesinde ulaşım, toplu taşıma, enerji verimliliği, karbon salınımı, su kullanımı gibi konuların optimize edilmesi söz konusu olabilecektir.

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm politikasını yeniden gözden geçirmek gerekirse; milyonlarca riskli yapının dönüşümünün hedeflendiği ve buna ilave olarak her yıl yüzbinlerce de yeni konut talebinin ortaya çıktığı düşünülürse, ülkemizin yeni ve etkin bir kentsel dönüşüm politikasına ihtiyacı bulunduğunu yadsıyabilmek mümkün değildir.

Sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm ve konut üretim sistemi ortaya koyabilmek için, sadece özel sektörün

değil, Kamunun da bu sürece destek vermesi gerektiği ortadadır. Acaba, ülkemizde Kamu Özel İşbirliği (PPP – Public Private Partnership) proje finansman modeliyle hayata geçirilmiş olan hastane, otoyol, havalimanı gibi projelere, "sosyal konut projeleri" eklenebilir mi?

Buna da "kiracı garantili sosyal konut" olarak bakıldığında, büyük yatırımlara ve kredilere ihtiyaç duyulacak kentsel dönüşüm uygulamaları için, böyle bir finansman modelini etüt etmek yararlı olabilir. Özellikle Kanada, İrlanda, İsrail gibi birçok ülkede başarıyla uygulanmış olan "affordable housing" projelerinin tam da bu proje finansman yöntemiyle gerçekleştirilebildiği göz önünde bulundurulduğunda, ülkemizdeki artan konut talebini karşılayabilmek için, bu ve bunun gibi yeni proje finansmanı yöntemlerini kullanmak, ülkemizin yeni konut geliştirme politikası olabilir mi?

Bu soruya, gayrimenkul değerlendirme sektöründekiler olarak hepimizin aklına şu refleks cevap gelebilir:

• Bu iş tutar mı? Toplanan o sınırlı kira paraları ile, proje maliyetleri döner mi?

Buna da şu karşılığı verebiliriz: Söz konusu projeler, tipik TOKİ projeleri gibi sadece "yatakhane kent" olarak değil; içinde ticari ve gelir getirici alanları da bulunan "mixed-use" projeler olarak tasarlanabilirse, fizibilite ve kredibilite bakımlarından pozitif olarak tasarlanabilir.

Son söz olarak; Ülkemizin kentleşme politikası, konut politikası ve kentsel dönüşüm politikası için yeni perspektiflere ihtiyaç olduğu ortadadır ve önümüzdeki on yılda, yeni yaklaşımlarla, yeni proje geliştirme modellerinin masaya konması kaçınılmazdır ◦

production speed of around 500-600 thousand homes demand by Turkey, and it is apparent that this is not a sustainable urban renewal policy.

In the 2020s, new discourses have started to emerge around urban renewal in the world such as Smart Cities. BIG DATA has begun to aim to transform the infrastructure by generating information tracking systems with the aim of making life easier for the city dwellers whose smart phone use has reached 100 %. This new urban renewal approach based on sustainability principles will optimize facilitation of transportation, public transport, energy efficiency, carbon emissions and water use.

If we are to reconsider the urban renewal policy in our country, given that millions of risky buildings are targeted for transformation and hundreds of thousands of new housing demands are generated every year, it is inevitable to admit that our country needs a new and effective urban renewal policy.

In order to achieve a sustainable urban renewal and housing provision system, it is clear that not only the private sector but also the public sector should support this process. Could we get more "social housing projects" added to projects like hospitals, highways and airports that use the Public Private Partnership (PPP) project financing model in our country?

When we look at this as "tenant-guaranteed social housing", we may find it useful to explore such a financing model for urban renewal applications, which will require large investments and loans; Given that the project financing method is used to realize the "affordable housing" projects that have been successfully implemented in many countries such as Canada, Ireland and Israel, can we adopt new project financing methods such as this one to meet the rising demand for housing in our country? In answer to this question, the following reflex may come to mind for all of us as those in the real estate valuation sector:

• Does this work? With those limited rental funds collected, will the project costs return?

We can give the following answer to this question: These projects can be positively designed in terms of feasibility and credibility, if they can be designed not only as a "dormitory city" like typical TOKİ projects but also as "mixed-use" projects with commercial and revenue-generating areas in them.

Wrapping up; it is evident that new perspectives are needed for the urbanization policy, housing policy and urban renewal policy of our country, and new project development models will have to be discussed with new approaches in the next decade ◦





KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATINDA HAK SAHİPLİĞİ KAVRAMININ TARTIŞILMASI

Türkiye'de gecekondulaşma ve deprem riski gibi nedenlerden dolayı kentsel dönüşüme olan ihtiyaç ve dönüşüm projeleri sıkça tartışılmaktadır. Dönüşüm sonucu kimlerin hangi hakları talep edebileceğinin belirlenebilmesi hem proje maliyetinin hem de ekonomik ve sosyal boyutlarının değerlendirilebilmesi açısından oldukça önemlidir. Ancak hak sahibi olarak kimlerin kabul edileceği farklı kanunlarda farklı şekillerde düzenlenmekte ve uygulamada birlik sağlanamamaktadır.

21.03.2016 tarih ve 2016/8663 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile hak sahipliği kavramı tanımlanmaktadır. Buna göre malik, kiracı veya aynı hak sahibi olmayıp, 2981 sayılı Kanun uyarınca tapu tahsis belgesi almış olanlar, satış vaadi sözleşmesi ile edinenler ve 4706 sayılı Kanun'a göre hak sahibi olarak tespit edilenler hak sahibi kabul edilmiştir. 1984 yılında çıkarılmış olan 2981 sayılı Kanun'da ise, gecekondü sahibinin hak sahibi olabilmesinin şartı, kendisinin veya eşinin veya reşit olmayan çocuğunun oturduğu belediye ve mücavir alan içinde tapu tahsis belgesinin düzenlendiği tarihten önce ev yapmaya elverişli bir arsasının veya konut olarak kullanılacak bir yapısının bulunmaması olarak yer almaktadır. Kentsel dönüşüm mevzuatı çerçevesinde değerlendirebileceğimiz 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna çerçevesinde

hak sahipliği tanımlanırken, 5366 sayılı Kanun'da hak sahipliğine ilişkin herhangi bir ifade yer almamaktadır. Uygulamada kiracıların durumuna yönelik ise ayrı bir düzenleme bulunmamakta olup mevzuatta bu konuda bir boşluk söz konusudur. Bu boşluk nedeniyle Gaziosmanpaşa kentsel dönüşüm projesi gibi farklı projelerde kiracılara bir defalık taşınma bedeli ödenmesi gibi çeşitli uygulamalar ile karşılaşılmaktadır. 6306 sayılı Kanun ile Belediye, Hazine, Özel İdare veya Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün sahip olduğu arsa ve araziler üzerine gecekondü yapıldıktan sonra tespit edilerek kira kontratı düzenlenmiş gecekondü hak sahiplerine tapu tahsis belgesi ve tapuları verilmesine olanak sağlanmaktadır. Yine Devlet ile anlaşarak riskli yapıyı tahliye eden maliklere veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere geçici konut veya kira yardımı yapılabileceği 6306 sayılı Kanun'un 5. maddesinde düzenlenmiştir. Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan riskli yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet edenlere konut sertifikası verilmesi de mümkün kılınmıştır. Bu kişilere özel hesaptan kredi verilmesi de mümkündür. Uygulama Yönetmeliği'nin 14. maddesinde; riskli yapıların maliklerine konut verilmesinden sonra arta kalan konut bulunuyor ise, riskli yapılarda kiracı veya aynı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet edenlere konut verilmesi için sözleşme

DISCUSSING THE CONCEPT OF ENTITLEMENT IN THE LEGISLATION ON URBAN RENEWAL

The need for urban renewal and transformation projects are frequently discussed in Turkey due to reasons such as squatting and earthquake risk. It is crucial to determine who may claim the rights as a result of the transformation, in terms of assessing the project cost and economic and social factors. However, the acceptance of individuals as beneficiaries is regulated in different ways in different laws, and implementation is not unified.

The concept of entitlement is defined by the Council of Ministers resolution No. 2016/8663, dated March 21, 2016. Accordingly, the owner or the tenant has no real right. The persons who have obtained a title deed allotment certificate pursuant to Law No. 2981, who acquire real estate through a preliminary sales agreement, and the persons who have been identified as beneficiaries pursuant to Law No. 4706, have been accepted as beneficiaries. In the Law No. 2981, which was enacted in 1984, the condition for the squatter to be entitled is that it does not have a land or a structure that is suitable for building a house before the date of issue of the title deed allocation document in the municipality or adjacent area in which he or his or her spouse or an underage child resides. The Municipality Law No. 5393, which we can evaluate within the framework of the urban renewal legislation, defines the right to perform certain operations against structures that violate the Zoning and Slums Legislation No. 2981 dated February 24, 1984 and under the Law No. 6785 on Amending One Article of the Zoning Law. However, there is no statement on entitlement in Law No. 5366.

There is no separate regulation on tenants in practice, and there is a gap in the legislation. As a result of this gap, there are several applications such as payment for a one-time transportation fee to

tenants in various projects such as the Gaziosmanpaşa urban renewal project. The Law No. 6306 permits granting title deeds to the beneficiaries of slums, for which a lease contract has been drawn up, after building a slum on the lands owned by the Municipality, the Treasury, the Special Administration or the General Directorate of Foundations. Article 5 of Law No. 6306 stipulates that temporary housing or rent assistance may be provided to the owners or proprietors who are terminating the risky structure through agreements with the state or to those who reside in these buildings as tenants or limited real right owners. Even if they are not owners of risky buildings that have been vacated, destroyed or expropriated by the agreement, a certificate of residence can also be provided to those who have been residing in the buildings for at least one year as tenants or limited real right holders. It is also possible to give credit to these persons from private account. Article 14 of the Implementation Regulation states that if there is a residential unit remaining after the delivery of a home to the owners of risky buildings, a contract can be signed to give a house to the tenants or real rights holders who have resided in risky buildings for at least one year. Article 15 of the same Regulation states that if the Ministry approves the lands to be sold to the majority 2/3, it is possible to give a house pursuant to Article 14; In accordance with Law No. 6306, that went into effect upon the approval of the Cabinet on April 8, 2016, within the scope of Law No. 6306 that went into effect upon publication in the Official Gazette, definitions of the squatter, squatter owner and right owner are made separately in Article 3 of the Decree concerning the allowance to users without being an owner, tenant or a limited real right beneficiary, the owners of real estate, tenants and lessees who are not real

yapılabileceği yer almaktadır. Aynı Yönetmeliğin 15. maddesinde, arsa payları 2/3 çoğunluğa veya Bakanlığa satılan kişilere Bakanlıkça uygun görülmesi halinde, 14. madde çerçevesinde konut verilmesinin mümkün olduğu belirtilmiştir.

6306 sayılı Kanun uyarınca, 8 Nisan 2016' da Bakanlar Kurulu'nun onayıyla Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapıyı Malik, Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Kararın 3. maddesinde gecekondulu, gecekondulu sahibi ve hak sahibinin tanımları ayrı ayrı yapılmıştır. Hak sahibi; malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahibi olmayıp, 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun uyarınca, tapu tahsis belgesi almak üzere süresinde müracaat eden, tapu tahsis belgesi almış olan, bu hakkı satış vaadi sözleşmesi ile edinen ve 26/9/2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanun uyarınca Hazineye ait taşınmazların üzerindeki yapı sahipleri, 2981 sayılı Kanuna göre hak sahibi olarak tespit edilenlerdir. Gecekondulu sahibi ise hak sahibi sayılmayan, malik, kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi de olmayan gecekondulu sahiplerini ifade etmektedir.

6306 sayılı Kanun çerçevesinde hak sahipliği açısından incelenmesi gereken başka bir sorun ise yapının yıkılması sonucu kira sözleşmesinin erken sonlandırılması durumudur. Kiracıların erken fesih nedeniyle oluşacak kayıplarının ne şekilde tazmin edilmesi gerektiğine ilişkin bir yasal düzenleme bulunmamaktadır. Yargıtay 6. Hukuk Dairesince verilmiş olan bir kararda zararın kiralayana tarafından ödenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Yargıtay Hukuk Dairesi'nin 25.01.2016 tarih ve 2015/7677 sayılı kararında "Kiraya verenin sorumluluktan kurtulması için kusuru olmadığını ispat etmesi gerekmekte olup yasa değişikliği kusuru ortadan kaldırmaz" şeklinde bir ifade yer almakta olup konuya ilişkin içtihadında da mal sahibi olan kiralayandan zorunlu faydalı masrafların sebepsiz zenginleşme hükümlerince talep edilebileceği belirtilmiştir. 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinde riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında yer alan parsellerde, yapılar yıktırılmadan önceki işlemlerde sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verileceği belirtilmektedir. Bu karara katılmayanların arsa paylarının, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılması yoluna gidilmektedir. Ayrıca aynı maddenin devamında üzerindeki bina yıkılmış olan

arsalarda da en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebileceği hükmü yer almaktadır. Üçte iki çoğunluğun sağlanabilmesi iki şekilde sorun olarak değerlendirilmektedir. İlk sorun bu çoğunluğun sağlanabilmesi için tüm hak sahiplerine gerçek oranlarda şerefiyelerin dağıtılmamasıdır. Bazı projelerde, kalan üçte bir oranındaki hak sahiplerine şerefiyeleri daha düşük olan taşınmazların verildiği görülmektedir. İkinci sorun ise kalan üçte bir oranındaki hak sahiplerinin yeterli oranın sağlanmasından sonra dikkate alınmamasıdır. Elbette ki tüm hak sahiplerinin rızasının alınarak projeye başlanabilmesi mümkün değildir; ancak bu şekilde bir oranın belirlenmiş olması da kalan hak sahiplerinin haklarının ihlali yolunu açmaktadır. Mümkün olduğunca yüksek katılım ile yerelde ve özelde iş birliğinin sağlandığı projelerin artması, sürecin hızlı bir şekilde yürütülebilmesi için de çok önemlidir.

Hak sahipliği açısından detaylı ve birleştirici bir düzenleme bulunmamasının yanı sıra ayrıca uzun süredir kiracı olanların haklarına ilişkin de makul çözümler üretilmemiştir. Alan içerisinde kalan özel mülk niteliğindeki taşınmaz malikleri, projeye uyumlu bir şekilde yenileme çalışmasını yapmakla yükümlüdürler ve çıkacak masrafların ödenmesi için belediye rahatlatıcı tedbirler almalıdır. Kamulaştırma uygulamaları yerine farklı finansman modelleri de çözüm önerisi olarak tartışılmaktadır. Ancak uygulamada hem zaman hem de projenin bütünlüğü açısından çıkabilecek sorunlar da yadsınmamalıdır. Yenileme alanlarında yaşayanların ve hak sahiplerinin sürece katılımı sağlanmaksızın üretilen projeler sürdürülebilir olmaktan uzaktır. Diğer yandan gecekondulardan çıkartılarak çok katlı yapılarda yaşamaya yönlendirilen kişiler sosyal ve ekonomik açıdan uyum sağlayamamaktadır. Sürecin iyi yönetilemediği bu projeler sonucu kişiler mülkiyet ve insan hakları ihlalleri nedeniyle AİHM'ne gitme yolunu seçmekte ve dönüşüm kaynaklı birçok dava ile karşı karşıya kalınmaktadır.

owners and who apply within the time period to obtain a title deed allocation certificate pursuant to the Law No. 2981 dated February 24, 1984, who obtained this right with a preliminary sales contract, and the building owners who built their real estates on the lands belonging to the Treasury pursuant to Law No. 4706 dated September 26, 2001 are those who are appointed as beneficiaries pursuant to Law No. 2981. Slum owner refers to those who are not considered owners, who are not owners, tenants or limited real rights holders.

Another problem that needs to be examined in terms of entitlement in accordance with Law No. 6306 is the early termination of the lease agreement due to the demolition of the building. There is no legal regulation on compensation of tenants' losses due to early termination. A ruling issued by the Sixth Law Department of the High Court of Appeals states that the damage should be paid by the Lessor. The Supreme Court of Appeals Law Office decision dated January 25, 2016, and numbered 2015/7677 states, "The Lessor has to prove that he/she has no fault in order to get rid of responsibility, and the amendment does not eliminate the fault." In the case-law, it is stated that the mandatory useful expenses may be requested from the landlord, as a result of provisions for unjustified enrichment.

It is stated in Article 6 of Law No. 6306 that the decision will be made with at least two-thirds of the majority of the stakeholders in the transactions prior to demolishing the buildings in the parcels located in the risky areas and in the reserved structure areas. The market value of the land shares of those not included in this decision will be determined by the Ministry and sold by auction to other contracting stakeholders at least this value. In addition, there is a provision that states that in the event of failing to reach an agreement with at least a two-thirds majority on the lands the building above which the building has been demolished, the Ministry, HDAT or the Administration may hastily expropriate the real estates. Achieving two-thirds majorities is considered a problem in two ways. The first problem is not to distribute the goodwill in real terms to all beneficiaries in order to attain this majority. Some projects indicate that the owners of the remaining one-third of the assets have been given properties with lower goodwill. The second problem is that the beneficiaries, who have one-third of the remaining balance, will not be taken into account after establishing the adequate ratio. Of course it is not possible to start the project after obtaining the consent of all right holders. Nevertheless, establishing such a ratio leads to the violation of the rights of remaining beneficiaries. Increasing the number of collaborative projects on the local and private sides with as much participation as possible is also crucial to the fast execution of the process.

As well as the lack of detailed and unifying arrangements regarding entitlement, reasonable solutions for tenants have not been produced for a long time. The property owners within the area are

responsible for completing the renovation works in accordance with the project and the municipality should take relaxing measures to cover the related expenses. Instead of expropriation practices, different financing models are also discussed as solution proposals. However, the problems that may arise in practice, both in terms of time and the project's integrity, should not be ignored. The projects generated without the participation of the tenants who reside in the renovation areas and right holders are far from sustainable. On the other hand, the people who are taken out of slums and directed to live in multi-story buildings cannot adapt socially and economically. These projects do not manage the process well and individuals choose to apply to the ECHR due to property and human rights violations and end up facing many transformation-related court cases.





Her sayımızda, öne çıkan istatistiksel özellikleriyle ele alacağımız Türkiye Kentleri araştırma sayfamız Kentmetre'de, ilk olarak İstanbul'u mercek altına alıyoruz. Nüfusu 16 Milyon civarında olan megakent İstanbul, bu özelliğiyle Dünya'nın en büyük 23. kentidir; kıyaslama açısından, Moskova 20., Londra ise 25. sıradadır. Dünya kenti olarak tanımlanabilecek İstanbul'dan, her ay binlerce yabancı ülke vatandaşı, gayrimenkul alımı yapmaktadır.

TÜİK verilerine göre, 2020 yılında İstanbul'da toplam 265.098 konut satışı gerçekleşmiştir. Bunların 77.785'i, yeni tamamlanmış konut olarak kayıtlara geçmiştir. Yine aynı veri tabanına göre, İstanbul'da 2020 yılında 7.720 binaya ruhsat alınmış, 8.349 binaya da yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Bağımsız bölümler olarak değerlendirildiğinde; 2020 yılında İstanbul'da 70.868 yeni daireye ruhsat, 101.953 adet daireye de yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. TÜİK kaynaklarında, Türkiye ortalaması 3,30 olan hane halkı büyüklüğü, İstanbul'da 3,27 olarak verilmiştir.

Türkiye'deki 13.1 Milyon adet kayıtlı otomobilin 3 Milyonu,

İstanbul'da bulunmaktadır. Özellikle Covid-19 Pandemi sürecinden sonra bireysel otomobil talebinin arttığı ülkemizde yaklaşık olarak bin kişiye 157 otomobil düşmektedir. İstanbul'da ise bu oran, bin kişi başına 195 olarak kayıtlara geçmiştir. Yine karşılaştırma yapmak gerekirse; aynı oran, Ankara'da 280 ve İzmir'de 187 olarak gözlemlenmiştir.

Kişi başına düşen gayri safı yıllık hasılaya bakıldığında ise, İstanbul, açık ara en önde gelen ilimizdir. 15.285 Amerikan Doları olarak kayıtlara geçen İstanbul'un, bu kulvardaki en yakın takipçisi olan Ankara'da bu değer 12.508 dolardır. Ülke ortalaması ise, aynı dönem için 8.538 Dolar olarak kayıtlara geçmiştir.

Ülkemizin inşaat ve gayrimenkul sektörünü en yakından ilgilendiren konulardan birisi de hiç şüphesiz ki kentsel dönüşümdür. Özellikle deprem riski bakımından en çok dikkate alınması gereken ilimiz; hem fay hatlarından öncelikle etkilenmesi beklenen hem de en kalabalık nüfusa sahip ilimiz olması özellikleriyle, İstanbul'dur. Ülke genelinde yaklaşık toplam 6,7 milyon riskli yapının, İstanbul'da ise 1,5 milyon riskli yapının bulunduğu

In this issue of Citta-tistics, our "Cities of Turkey" research page, we focus on Istanbul for the first time. Megacity Istanbul, with a population of around 16 million, ranks as the 23 largest city in the world. Moscow is 20th in comparison, while London is 25th. Thousands of foreign nationals purchase real estate every month from Istanbul, a city that can be described as a global city.

According to TÜİK (Turkish Statistical Institute) data, a total of 265,098 homes were sold in Istanbul in 2020. Of these, 77,785 were recorded as newly completed residences.

According to the same database, 7,720 buildings were registered in Istanbul in 2020, and 8,349 buildings were issued occupancy permits. In 2020, 70,868 new apartments and 101,953 units were issued building occupancy permits in Istanbul. According to TÜİK sources, the average household size in Turkey is 3.30 and 3.27 in Istanbul.

Of the 13.1 million registered cars in Turkey, 3 million are located in Istanbul. The demand for automobiles has increased in Turkey, especially after the COVID-19

pandemic. Thus, there are 157 cars per thousand people. In Istanbul, this rate is 195 per 1,000 inhabitants. If we are to make a comparison, the same rate is 280 in Ankara and 187 in Izmir.

In terms of per capita gross annual product, Istanbul is by far our leading city. This value is \$12,508 in Ankara, Istanbul's closest follower, which is listed at US \$15,285. The average of the country for the same period is \$8,538.

Undoubtedly, urban renewal is one of the issues that most concern the construction and real estate industries of our country. The city that should be taken into consideration the most in terms of earthquake risk is Istanbul, as it is expected to be primarily affected by fault lines and has the largest population. It is believed that there are approximately 6.7 million risky buildings in Turkey and 1.5 million risky buildings in Istanbul. The Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change sources state that 300,000 of these 1.5 million buildings must be included in urban renewal urgently. According to the announcements of this ministry, by

düşünülmektedir. Bu 1.5 Milyon yapıdan 300 bininin ise acil olarak kentsel dönüşüm kapsamına alınması gerektiği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kaynaklarınca belirtilmektedir. Yine söz konusu bakanlığın duyurularına göre İstanbul'da 2023 yılına kadar 100 bin civarında bağımsız bölümün, kentsel dönüşüm mevzuatı kapsamında tamamlanması hedeflenmektedir. Özellikle Kartal, Kadıköy, Üsküdar, Beykoz, Pendik, Ataşehir, Sultanbeyli, Bağcılar, Esenler, Gaziosmanpaşa, Kağıthane, Beyoğlu, Güngören, Zeytinburnu ve Eyüp ilçelerinde, kentsel dönüşüm kapsamında çalışmalar devam etmektedir.

İstanbul'daki ticari yapılara bakıldığında ise; ülkemizdeki 450 kadar alışveriş merkezinin (AVM) 26'sı İzmir'de, 42'si Ankara'da bulunurken, 120'si İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin 40'ı Anadolu yakasında, 80'i ise Avrupa yakasında yer almaktadır. İstanbul'da, her bin kişiye 304 metrekaare AVM alanı

düşmektedir; yakın takipçisi Ankara'da ise bu değer 298'dir.

İstanbul'da, alışveriş merkezleri ve konut projeleri dışında, kamusal gayrimenkul yatırımları da bulunmaktadır. Özellikle, Kanal İstanbul projesinin gerçekleşmesi halinde, söz konusu güzergahta yeni lojistik merkezler, ticari merkezler, yaşam alanları ve konut siteleri oluşabilecektir.

Konut talebinin sürekli artma eğiliminde olduğu, ticari alanların ise özellikle Covid-19 Pandemi deneyiminden sonra eskisi kadar ihtiyaç duyulmadığı megakent İstanbul; ülkemizin gayrimenkul yatırımları bakımından hem en çok dikkat çeken ili olmaya hem de bu alandaki ulusal ve uluslararası yatırımları büyük ölçüde çekmeye devam edecek gibi görünmektedir.

2023, around 100,000 independent units will be completed within the scope of the urban renewal legislation in Istanbul. Urban renewal efforts are underway especially at Kartal, Kadıköy, Üsküdar, Beykoz, Pendik, Ataşehir, Sultanbeyli, Bağcılar, Esenler, Gaziosmanpaşa, Kağıthane, Beyoğlu, Güngören, Zeytinburnu and Eyüp.

In terms of commercial buildings in Istanbul, out of 450 shopping malls in our country, there are 26 shopping malls in Izmir, 42 in Ankara and 120 in Istanbul. Of the shopping malls in Istanbul, 40 are located on the Anatolian side and 80 are located on the European side.

In Istanbul, the allocated shopping mall area is 304 square meters per thousand people, and this value is 298 for Ankara, being its close follower.

In addition to shopping malls and housing projects,

Istanbul also has public real estate investments. In particular, if the Canal Istanbul project is realized, the route may include new logistic centers, commercial centers and residential areas.

In megacity Istanbul, where housing demand is on the rise and commercial areas are not needed as much as before, especially after the Covid-19 pandemic, it seems that it will continue to attract the most attention with regard to real estate investments, and it will also continue to attract domestic and international investments.





GEMİ DEĞERLEME

Dünya ticaretine konu mal ve hizmetlerin %80'den fazlası deniz taşımacılığı ile sağlanmaktadır. Emtiaların, ürünlerin ve insanların hareketini kolaylaştıracak etkin bir deniz endüstrisi bir gelişmişlik göstergesi olup iyi, güvenli ve düşük maliyetli olması önemini artırmaktadır. Taşınır varlıkların değerlendirilmesi kapsamında gerek ülkemiz gerekse dünyada önemli bir yeri olan gemi değerlendirme, deniz üzerinde var olan tüm araçların (Araştırma Gemileri, Petrol-Gaz vb. Yüzer Platformlar, Feribot ve Tankerler, Ticari ve Özel Yatlar vb.) değerlendirilmesinin yapıldığı ve bunun yanında hem liman işletme yatırımlarında hem de tersane işleri için gerekli olan raporların oluşturulmasının sağlandığı bir hizmettir. Deniz araçları çoğunlukla emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirilmekte olup denizcilik sektöründe yaşanan gelişmelere bağlı olarak gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımları da kullanılmaktadır. Özellikle emsali bulunmayan endüstriyel deniz araçlarında her 3 yaklaşımda aynı anda kullanılabilir.

Gemi Değerleme Süreci Nasıl İlerler?

Geminin genel durumu en ince ayrıntısına kadar ele alınır. Yaşı, tonajı, sınıfı, yapısı, özellikleri, yakıt tüketimi, makine dairesinin durumu, ekipmanlarının durumu, ekipmanların kapasitesi, can kurtarma ekipmanlarının kontrolü, yangın ekipmanlarının kontrolü, ambarların kapasitesi ve durumu detaylı bir şekilde incelenir. İncelenen bu detayların yanında varlığın kendisine ait bir değer tespiti yapılabilmesi için mevcut piyasa koşullarında 2.el piyasaları incelenerek alım satım konusunda varlığın ne noktada olduğu görülür. Yolcu gemileri ve ticaret gemilerine dair yapılan incelemelerde ise, içinde bulunulan sürecin ekonomik dinamikleri de değerlendirilmede oldukça büyük rol oynar. Yani inceleme yapılan süreçte geminin tipinin ne olduğu, tonajının ne olduğu, taşınması gereken yükün ne kadar talep aldığı, gemi ticareti kapsamında piyasalardaki durumun ne olduğu ve hatta geminin sahip olduğu bayrak dahi bu değerlendirme sürecinde etkili olmaktadır. Tüm bu saydığımız ana noktalar göz önünde bulundurularak detaylı bir değerlendirme raporu hazırlanır °

VESSEL VALUATION

More than 80 percent of the world's trade goods and services are provided by sea transportation. An effective maritime industry, which facilitates the movement of commodities, products and people, is a development indicator and its good, safe and low cost increase its importance. A big asset in our country and the world, ship valuation is a service in which all means (such as research vessels, petrol-gas, etc., floating platforms, ferries and tankers, commercial and private yachts) are valued and the necessary reports are generated for port operation investments and shipyard businesses. Vessels are mostly assessed using comparison approach, and depending on the developments in the maritime sector, income approach and cost approaches can also be used. It can be used simultaneously in all 3 approaches, especially in unique industrial type marine vehicles.

How Does the Ship Valuation Process Proceed?

The overall condition of the ship is dealt with in the finest detail. The age, tonnage, structure, features, fuel consumption, state of the engine room, capacity of the equipment, control of life rescue equipment, control of fire equipment, capacity of warehouses are examined in detail. In addition to these details, secondhand markets are examined under current market conditions to determine the asset's value, and the location of the asset in terms of trading. Economic dynamics of the current process also play a major role in the evaluation of passenger ships and commercial ships. In other words, the type of ship, its tonnage, the demand for the cargo, the status of the market within the scope of shipping trade and even the flag of the vessel are all factors in this valuation process. A detailed valuation report is prepared considering all these main issues °



DENİZCİLİK SEKTÖRÜ NASIL BİR YIL GEÇİRDİ?

2021 yılında pandeminin etkisiyle konteyner krizi ve navlun fiyatlarında rekor artışlar yaşandı. Gemilerin günlük kazançları 10 kata yakın arttı. Süveyş kanalının yıllık gelirinin 6 milyar dolara ulaştığı açıklandı. Dünyanın en büyük iki armatörlük şirketi Danimarkalı Maersk ve İsviçre merkezli MSC rekor karlılıklar açıkladı. Yeni gemi siparişi veren armatörlük firmaları lojistik ağlarını güçlendirmek için özellikle karadaki yatırımlarını arttırmaya başladı. 2022 yılı yeni gemi inşaatı taleplerinin

yaklaşık %95'i Uzakdoğu ülkelerine oldu. İlk sırada %61 pay ile Çin yer aldı. 2.sırada ise %25 pay ile Kore ve 3.sırada ise %9 pay ile Japonya yer aldı. Maliyetlerin ve talebin artması doğrultusunda tanker ve kuruyük gemilerinde yeni inşa ve 2.el market fiyatları aşağıdaki gibi oluştu.

HOW HAS THE MARITIME SECTOR SPENT THE YEAR?

The pandemic triggered a container crisis and record increases in freight prices in 2021. The daily revenue of the ships has increased by nearly 10 times. The Suez channel's annual revenues reached \$6 billion. The two largest ship-building companies in the world, Denmark's Maersk and the Swiss-based MSC, reported record profits. Shipping companies that order new ships have begun to increase their investments in order to

strengthen their logistics networks. In 2022, the Far East countries accounted for 95 percent of the demand for new shipbuilding. China ranked first with 61 percent. China was followed by Korea with 25 percent and Japan with 9 percent. In line with rising costs and demand, new construction and second-hand market prices for tanker and dry cargo ships are as follows

	Tip / Type	dwt	Yeni İnşa Fiyatı New Construction Price	5 Yaş 5 Years Old	10 Yaş 10 Years Old	20 Yaş 20 Years Old
Kuruyük Bulk Carrier	Cape	180.000	\$ 60.000.000	\$ 44.000.000	\$ 34.000.000	\$ 15.000.000
	Kamsarmax	82.000	\$ 40.000.000	\$ 32.000.000	\$ 25.000.000	\$ 13.000.000
	Supramax	56.000	\$ 34.000.000	\$ 27.000.000	\$ 20.000.000	\$ 11.000.000
	Handy	38.000	\$ 30.000.000	\$ 25.000.000	\$ 17.500.000	\$ 10.000.000
Tanker	VLCC	300.000	\$ 108.000.000	\$ 70.000.000	\$ 47.000.000	\$ 28.000.000
	Suezmax	160.000	\$ 75.000.000	\$ 47.000.000	\$ 32.000.000	\$ 13.000.000
	Aframax	115.000	\$ 59.000.000	\$ 41.000.000	\$ 25.000.000	\$ 12.000.000
	Panamax-LR1	70.000	\$ 51.000.000	\$ 31.000.000	\$ 20.000.000	\$ 9.000.000
	MR Tanker	51.000	\$ 40.000.000	\$ 28.000.000	\$ 18.000.000	\$ 7.000.000



RICS 2021 YIL SONU İSTATİSTİKLERİNİ AÇIKLADI

16 Aralık 2021 tarihinde, uluslararası gayrimenkul değerlendirme enstitüsü RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2021 yıl sonu itibariyle istatistiklerini ortaya koyan bir paylaşım yaptı. Buna göre, 2021 yılı itibariyle, RICS'in, üyeler ve üye başvuru süreçleri dahil toplam lisanslı uzman sayısı 135.736'dır. Bu üyelerin, 24.678'i kadın olarak kayıtlara geçmiş. Üyelerin Dünya Haritası üzerindeki dağılımları şöyle belirtilmiştir:

İngiltere ve İrlanda	95.408
Asya-Pasifik	21.169
Avrupa Ülkeleri	9.511
Ortadoğu ve Kuzey Afrika	6.430
Avustralya ve Yeni Zelanda	3.546
Kuzey Amerika ve Kanada	3.207

Bilindiği gibi Türkiye, RICS Europe idari bölümlerine bağlıdır. Türkiye'deki üye sayısı, son 10 yılda, her dönem yeni eklenenler ve üyeliği bitenler ile belli bir dengeye oturmuştur ve 100 rakamını yakın zamanda geçmiştir. RICS'in toplam mevcudunun 4.254'ü bu yıl üyeliğini kazanmış yeni profesyonellerden oluşurken, 24.325'i de uzman yardımcısı diye tabir edebileceğimiz "trainee" üyelerden oluşuyor. Yine bu dönemde, toplam 22,471 kişi RICS'e üyelik başvurusu yaparak süreçlerini başlatmış durumdadır. Yeni başvuru yapanların 6.067'sinin kadın adaylardan oluştuğu, RICS tarafından belirtilmiş olan bir başka detay. 2021 yılında, jüri diye tabir edebileceğimiz toplam 6.806 aday mülakatı gerçekleştirilmiştir. RICS, Covid-19 Pandemisi ortaya çıktıktan sonra tamamen on-line mülakata geçmiş ve bunu, pandemi olsun-olmasın, kalıcı hale getirmeye karar vermiştir. Yine aynı dönemde, 692 yeni jüri üyesi, sisteme ilave olmuştur. RICS'in yaptığı anketlere göre, üyelerin %52'si, RICS'i Dünya

çapında geçerli bir enstitü olarak değerlendirirken, %68'i de RICS'in hem mesleki standartların hem de kamu yararına çalışmalar yaptığını benimsemiştir. Yine aynı ankete göre üyelerin %58'i, RICS'in mesleki standartları ve kaliteyi koruduğunu ifade etmiştir °

Kaynak:

<https://ww3.rics.org/uk/en/annual-review.html?cid=smo|lnkedin|annualreview|rics|image|16-dec>

RICS ANNOUNCED 2021 YEAR-END STATISTICS

On December 16, 2021, the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), an international real estate valuation institute, shared its statistics for the end of 2021. Accordingly, the total number of licensed experts (including members and member application processes) of RICS was recorded as 135,736 as of 2021. Of these members, 24,678 are registered as women.

Members' distribution on the World Map is as follows:

England and Ireland	95,408
Asia-Pacific	21,169
European Countries	9,511
Middle East and North Africa	6,430
Australia and New Zealand	3,546
North America and Canada	3,207

Turkey has reached a certain level in the past 10 years with new additions and members who have finished their membership and it has recently exceeded 100.

Of the total RICS population, 4,254 are new professionals who have become a member this year, and 24,325 are "trainees," known as assistant experts. In the same period, a total of 22,471 people applied for membership to RICS and initiated their processes. Another detail specified by RICS is that 6,067 of new applicants are female candidates.

In 2021, a total of 6,806 jury interviews took place. RICS completely adopted on-line interviews after the Covid-19 pandemic occurred and decided to make this permanent even if with or without the pandemic. In the same period, 692 new jury members were added to the system. According to the RICS surveys, 52 percent of the members regard the RICS as a globally recognized institution, while 68 percent of the members believe that the RICS works to promote occupational standards and public interest. According to the same survey, 58% of the members stated that RICS maintains professional standards and quality °

Source:

<https://ww3.rics.org/uk/en/annual-review.html?cid=smo|lnkedin|annualreview|rics|image|16-dec>



Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde Türkiye'de işlem gören Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının toplam piyasa değeri, 30.09.2021 tarihi itibarıyla 86 Milyar Liranın üzerindedir. Söz konusu tarihte, GYO'ların piyasa değerlerine göre sıralı listesi, aşağıdaki gibidir:

Kaynak:
www.gyoder.org.tr

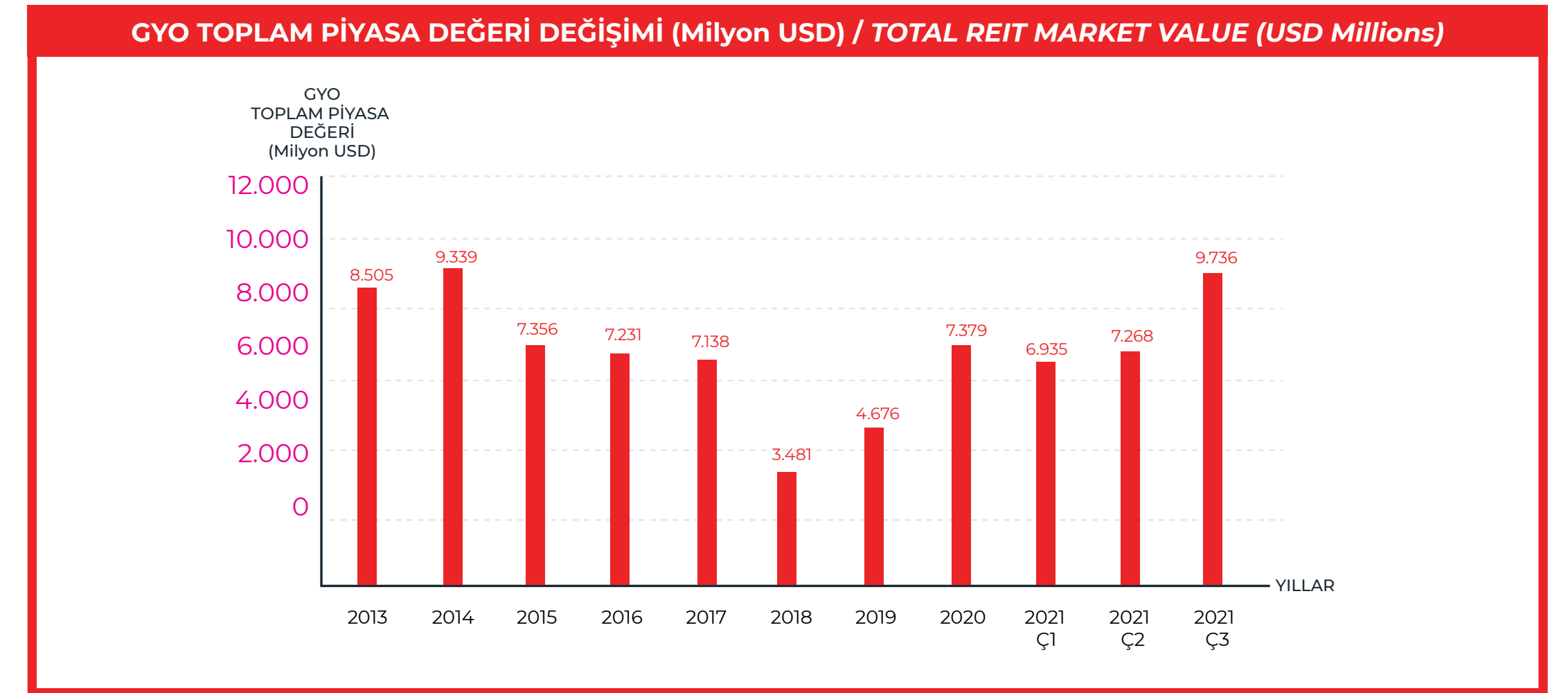
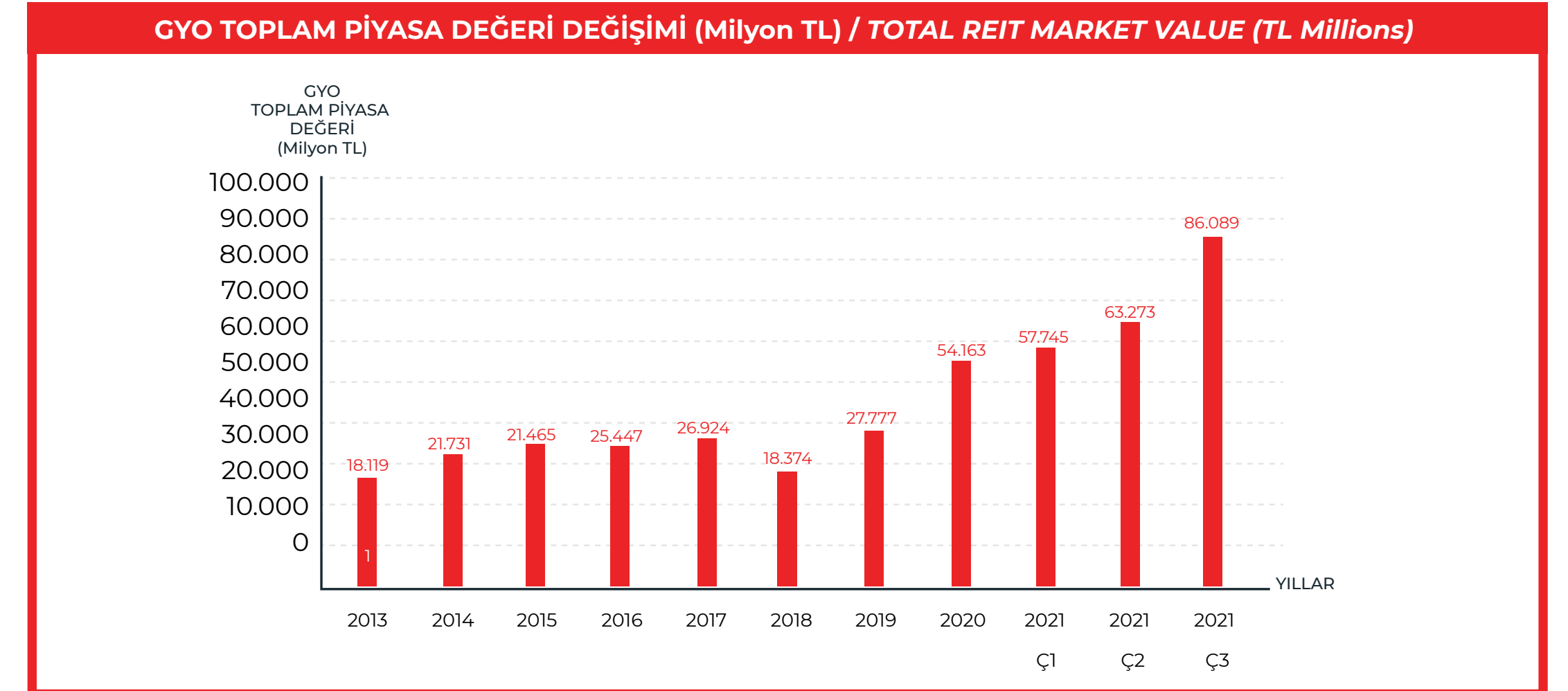
As of September 30, 2021, total market value of Real Estate Investment Trusts (REITs) traded in Turkey under the Capital Markets Law (CML) is over 86 billion Turkish liras. On that date, the ordered list of REITs by market value is as follows:

Source:
www.gyoder.org.tr

GYO / REIT	SEMBOL / SYMBOL	PİYASA DEĞERİ (BİN TL) MARKET VALUE (THOUSAND TL)
BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO	BASGZ	19.614.000
ZİRAAT GYO	ZRGO	7.462.856
EMLAK KONUT GYO	EKGYO	6.802.000
KIZILBÜK GYO	KZBGY	6.571.200
AKFEN GYO	AKFGY	4.059.000
SERVET GYO	SRVGY	3.962.400
SİNPAŞ GYO	SNGYO	3.711.072
DOĞUŞ GYO	DGGYO	3.572.404
TORUNLAR GYO	TRGYO	3.380.000
NUROL GYO	NUGYO	2.636.700
YENİ GİMAT GYO	YGGYO	2.544.998
HALK GYO	HLGYO	2.499.000
İŞ GYO	ISGYO	2.013.375
TSKB GYO	TSGYO	1.839.500
ÖZAK GYO	OZKGY	1.645.280
VAKIF GYO	VKGYO	1.490.000
AKİŞ GYO	AKSGY	1.392.650
AKMERKEZ GYO	AKMGY	1.371.315
REYSAŞ GYO	RYGYO	1.370.000
ALARKO GYO	ALGYO	1.358.840
KİLER GYO	KLGYO	1.209.000
DENİZ GYO	DZGYO	760.000
ATAKULE GYO	AGYO	674.150
PEKER GYO	PEKGY	636.342
MİSTRAL GYO	MSGYO	597.277
PANORA GYO	PAKGYO	587.250
ÖZDERİCİ GYO	OZGYO	352.500
MARTI GYO	MRGYO	326.700
KÖRFEZ GYO	KRGYO	323.400
KORAY GYO	KGYO	282.000
YEŞİL GYO	YGYO	225.711
AVRASYA GYO	AVGYO	210.924
PERA GYO	PEGYO	205.286
TREND GYO	TDGYO	195.300
İDEALİST GYO	IDGYO	111.500
ATA GYO	ATAGY	102.600
TOPLAM (TL) / TOTAL (TL)		86.096.530

Türkiye'de işlem gören GYO'ların son yıllardaki toplam piyasa değeri değişimi, aşağıdaki gibidir:

The total market value changes of the REITs traded in Turkey in recent years are as follows:



KARADAĞ'DA MÜLK SAHİBİ OLMAK

Ülkemizde yabancı milletlerden bireylerin 250 bin dolarlık gayrimenkul edinimi sayesinde Türk vatandaşlığı elde edebildiğini sıklıkla gündeme getiriyor olmakla beraber; buna benzer uygulamaların, başka ülkelerde de gerçekleştiğini bilmekteyiz. Gayrimenkul edinimi, görüldüğü kadarıyla, Dünya'nın hemen hemen her yerinde güvenli bir yatırım aracı olmakla beraber, uluslararası bireysel yatırımcılara da oturma izni ve devamında vatandaşlık imkanı getirebiliyor.

1990'larda Yugoslavya'nın dağılmasından sonra bağımsızlığını ilan eden 6 ülkeden en küçüğü olan Karadağ (Montenegro), gayrimenkul konusunda Avrupa'da dikkat çekmeye başlayan ülkeler arasındadır. Nüfusu 600.000'in biraz üzerinde olan Karadağ, bu özelliğiyle Avrupa'nın da en küçük 10 ülkesi arasında yer almaktadır. Nüfusunun 20%'si Müslüman olan Karadağ'ın en büyük kenti ve aynı zamanda başkenti olan Podgorica'nın metropoliten alan nüfusu 180 bin civarındadır.

Karadağ, Avrupa Birliği'ne üye olma yolunda aday ülkedir ve 2025 yılında tam üyeliği elde etmesi beklenmektedir. Para birimi olarak Euro kullanan Karadağ'ın, kendi merkez bankası para basmamaktadır. 2019 yılı verilerine göre Karadağ'ın gayri safi hasılası (GDP) 5.5 Milyar Dolardır. Ülkede altyapı ve karayolları, Avrupa ortalamasının çok altında bir standartta olmakla beraber Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) Karadağ'ın enerji, ulaştırma, demiryolu gibi projelerine önemli finansman desteklerinde bulunmaktadır.

Karadağ, belli kriterleri sağlayan yabancılara, oturma izni ve vatandaşlık kapısını açan ülkeler arasındadır. Avrupa Birliği üyesi ülke vatandaşlarının, Karadağ'a girme ve Karadağ'da oturma konusunda, zaten herhangi bir engeli

bulunmamaktadır. Karadağ'ın 2008 yılında başlatmış olduğu, gayrimenkul yatırıma karşılık vatandaşlık yolu açan programı, 2010 yılında; hem ülke içinden yükselen eleştiriler üzerine hem de Avrupa Birliği adaylık sürecinin zarar görmesi endişesiyle askıya alınmıştır. Bununla beraber, Karadağ'ın 2019 yılında başlatmış olduğu programa göre, Avrupa Birliği dışındaki ülkelere gelenler için; 250 bin Euro'luk bir taşınmaz edinimi ve buna ilave olarak ülke kasasına, idari işlere karşılık 100 bin Euro'luk bağış yapılması şartları konmuştur. Eğer alınacak gayrimenkul, Karadağ'ın kıyı kentlerinden seçilecekse, 250 bin Euro yerine, en az 450 bin Euro değerinde taşınmaz edinilmesi şartı bulunmaktadır.

Yine aynı programa göre, satın alınacak gayrimenkulün bulunduğu projenin, Karadağ otoriteleri tarafından bu amaca uygun olduğunun onaylanmış olması gerekmektedir. Söz konusu programa göre, toplam en fazla iki bin yabancıya bu imkan sunulacak ve eğer resmi bir uzatma uygulanmazsa, 2022 yılının başında, söz konusu program son bulacaktır.

It is frequently mentioned that individuals from foreign nationalities gain Turkish citizenship through the acquisition of real estate worth \$250,000. We know that similar practices are implemented in other countries. Real estate acquisitions, it turns out, are a safe investment instrument in almost every part of the world, but it can also offer individual international investors residency permits and citizenship. Montenegro, the smallest of the six countries that proclaimed independence after the breakup of Yugoslavia in the 1990s, is among the countries that began to stand out in Europe when it comes to real estate. With a population of just over 600,000, Montenegro is among the 10 smallest countries in Europe. The metropolitan area of Podgorica, the largest city in Montenegro, where 20% of the population is Muslim, has a population of around 180,000.

Montenegro is a candidate country for membership in the European Union and is expected to gain full membership in 2025. Montenegro uses Euro as its currency and its own central bank does not print money. According to 2019 data, Montenegro's gross income (GDP) was \$5.5 billion. Although infrastructure and roads are far below the European average, the European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) provides significant financial support to

OWNING REAL ESTATE IN MONTENEGRO

Montenegro's projects in energy, transportation and railway. Montenegro is among the countries that open the door for residence permits and citizenship for foreigners meeting certain criteria. Citizens of EU members already have no barriers to entering and settling down in Montenegro. Montenegro launched a program in 2008 which opened the way for citizenship in exchange for investments in real estate. In 2010, the program was suspended due to criticism from within the country and the concern of damage to the EU candidacy process. Nevertheless, according to the program, Montenegro initiated in 2019, for non-EU countries €250,000 purchase of real estate and a €100,000 donation. If the purchased real estate is to be purchased from the coastal cities of Montenegro, then it is necessary to acquire at least €450,000 worth of real estate instead of €250,000.

According to the same program, the Montenegrin authorities must confirm that the project on which the real estate to be purchased is suitable for this purpose. According to that program, a total of a maximum of two thousand foreigners will be offered, and if a formal extension is not applied, the program will be terminated at the beginning of 2022.

In order to have permanent residence permit in Montenegro, it is necessary to rent a house for five uninterrupted years or to have a house for five uninterrupted years. For permanent residence permits, it is sufficient to have deposited €3,650 of guarantee money with any Montenegrin Bank in addition to this condition. Those who have permanent residence permits in Montenegro can benefit from all Montenegrin citizenship rights, except for voting in elections.

As is evident, Montenegro has sought to grant citizenship to foreign nationals through real estate acquisition using a method that is similar to our country, but has adapted a quota and a time limit to these procedures.

Across Montenegro, investment in real estate also appears▶▶



Karadağ'da sürekli oturma iznine sahip olmak içinse, kesintisiz olarak 5 yıl boyunca bir ev kiralamak ya da kesintisiz olarak 5 yıl boyunca bir eve sahip olmak gerekmektedir. Sürekli oturma izni için, bu şarta ilave olarak herhangi bir Karadağ Bankası'na 3.650 Euro teminat parası yatırmış olmak yeterlidir. Karadağ'da sürekli oturma izni bulunanların, seçimlerde oy vermek dışında her türlü Karadağ vatandaşlık haklarından yararlanabildiği anlaşılmaktadır.

Görüldüğü gibi, ülkemizdekine benzer nitelikte bir yöntemle, Karadağ, yabancı ülke vatandaşlarına, gayrimenkul edinimi yoluyla vatandaşlık verme yoluna gitmiş olmakla beraber, bu işlemlere bir kota ve süre sınırlaması adapte etmiştir.

Karadağ genelinde, gayrimenkul yatırımı yapmak, vatandaşlık kazanma bakımından ayrı tutulduğunda da avantajlı görünmektedir. Gayrimenkul fiyatları, diğer Avrupa ülkelerine göre daha uygundur ve ülkenin Avrupa Birliği'ne katılmasının çok yakında gerçekleşebilecek bir hedef olması da bu fiyatları zaman içinde yukarıya çekebilecektir.

Karadağ'da gayrimenkul piyasası, diğer Avrupa ülkeleri ile kıyaslandığında hem hareketlidir hem de fiyat bakımından rekabetçidir.

Yapılan bir araştırmaya göre, Karadağ'da kira tutarları, diğer Avrupa ülkelerinin ortalamasına kıyaslandığında, %43 daha düşüktür. Ülke genelinde, konut fiyatları dikkate alındığında, ortalama olarak 1.600 Euro/m² gibi bir değer söz konusudur ki, Başkent Podgorica'daki fiyatlar, bu ortalamayı doğrulamaktadır. Tivat, Kotor ve Budva gibi sahil şeridinde bulunan yerlerde ise bu değer, ortalama 2.200-2.300 Euro/m² olarak gözlemlenmektedir. Bu değeri, yakın coğrafyadaki diğer Avrupa kentleriyle karşılaştırmak gerekirse; Hırvatistan'ın Dubrovnik kentinde 7.100 Euro/m², İtalya'nın Napoli kentinde 3.500 Euro/m², Macaristan'ın başkenti Budapeşte'de 3.000 Euro/m² ve Yunanistan'ın başkenti Atina'da 2.000 Euro/m² gibi fiyatlar göze çarpmaktadır.

Hiç şüphesiz ki Karadağ'ın en çok öne çıkan sektörlerinden birisi, yıllık ortalama 1.6 milyon yabancı



ziyaretçisi ile turizmdir. Ülkede, yatırım amaçlı olarak otel satın almak da, yabancıların seçtiği alternatifler arasındadır. Piyasada satılık olan 3-4 yıldızlı otellerin, 3-5 Milyon Euro arasında satışa konu olduğu görülmektedir. Oda başına hesap yapıldığında ise, 100.000 – 150.000 Euro/oda gibi bir ortalama otel değeri çarpanı olduğu söylenebilir.

Karadağ, Avrupa Birliği üyeliği gerçekleşsin ya da gerçekleşmesin hem bir Akdeniz ülkesi hem de bir Avrupa ülkesi olarak cazip gayrimenkul fiyatları ile uluslararası yatırımcılara iyi bir alternatif olmaya devam edecek gibi görünmektedir. Son bir not; Karadağ, Türkiye'ye vize muafiyeti sunan ender Avrupa ülkelerindendir °

Kaynak:
www.podgorica.me

favorable besides gaining citizenship. Real estate prices are more affordable than other European countries, and the fact that the country will join the European Union soon may increase these prices over time.

The real estate market in Montenegro is dynamic and competitive in terms of price, compared to other European countries.

According to a study, rents in Montenegro are 43% lower than the average in other European countries. Throughout the country, when housing prices are taken into account, there is an average figure of 1.600 Euro/ m², which was confirmed by prices in the capital Podgorica. The average value of Tivat, Kotor and Budva places on the coast is 2.200 – 2.300 Euro/ m². If we are to compare this value with other European cities in the immediate region, prices stand out such as €7.100/ m² in Dubrovnik, Croatia, €3.500/m² in Naples, Italy, €3.000/ m² in Budapest, Hungary, and €2.000/ m² in Athens, the capital of Greece.

Without doubt, one of Montenegro's most prominent industries is tourism, with an average of 1.6 million foreign visitors every year. Buying a hotel in the country for investment purposes is also among the alternatives chosen by foreigners. The 3-4 star hotels on the market are sold for between €3-5 million. The average hotel value multiplier is €100,000 - €150,000 /room. Whether membership in the European Union is realized or not, Montenegro, as a Mediterranean country and as a European country, is likely to continue to be a good alternative to international investors with attractive real estate prices; last note: Montenegro is one of the few European countries that offers visa exemption to Turkey °

Source:
www.podgorica.me



2021 YILI TÜRK GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ DEĞERLENDİRMESİ

2021 yılı bir önceki yıl başlayan Covid-19 küresel salgının etkisi altında küresel büyüme verilerinde toparlanma ancak bir o kadar da ekonomik risklerin arttığı bir yıl oldu. Aşılma oranlarının yükselmesiyle salgına ilişkin endişelerin azalması olumlu bir işaret iken son çeyrekte çıkan yeni varyantlarla sağlıkla risklerinin tekrar yükseldiği bir ortamda nispeten hızlanan ve olumlu bir seyir izleyen ekonomik aktiviteler de başta hızla yükselen ve kalıcı olması artık netleşen enflasyon oranlarının etkisiyle yerini tedirgin bir bekleyişe bıraktı. IIF verilerine göre Covid-19 öncesine göre 36 trilyon USD'lik artışla 296 trilyon USD'ye yükselen küresel borçluluk oranı, (hanehalkları: 55,4 trilyon USD, finansal olmayan şirketler: 86,6 trilyon USD, kamu: 86,3 trilyon USD, finansal şirketler: 67,8 trilyon USD), küresel tedarik zincirinde aksamalar, artan enerji maliyetleri, yüksek enflasyon ve artan gelir ve refah eşitsizliği en temel ekonomik riskler olarak 2021'den 2022'ye taşındı.

Ülkemiz, 2021 yılını çift haneli büyüme hedefine yakın, artan ihracat, yüksek ve aşırı oynak kur, yüksek enflasyon ve görece düşük faiz politikası ile uğurlamakta. Gayrimenkul sektörü de 2021 yılını artan döviz ve enflasyon sebebiyle inşaat maliyetlerinin yükseldiği, konut satışlarında yavaşlamanın yaşandığı, talebi karşılayacak yeterli arz olmaması sebebiyle fiyatların ve kiraların yükseldiği, pandemi etkisiyle değişen çalışma düzeninin bir yansıması olarak ofis boşluk oranlarının arttığı, avm'lerde ziyaretçi sayılarının önceki yıllara oranla düştüğü, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve gayrimenkul yatırım fonları gibi gayrimenkul sermaye piyasası

araçlarına talebin arttığı, yeni GYO ve GYF'lerin kurulduğu bir yıl olarak geride bırakmakta.

Konut sektörü 2021 yılında faiz oranları ve kur oynaklığına bağlı olarak dalgalı bir seyir izledi. TÜİK verilerine göre konut satışları 2021 Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1.265.353 olarak gerçekleşirken toplam satışların içinde ipotekli satışların payı %22,0 oldu ve Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %55,4 azalışla 249.270'ye düştü. Satışların %68,8'inin ikinci el olması arz yetersizliğinin ve yeni konutlarda daha da yükselen fiyatların bir sonucu. Ülkemiz %35'in üzerinde yıllık konut fiyat artışıyla dünyada ilk sırada yer aldı. 2021 yılının son çeyreğinde başlayan faiz indiriminin 2022 yılında ipotekli satışları arttırmasını bekleyebiliriz. Artmakta olan enflasyona karşı konut önümüzdeki yıl bir yatırım aracı olarak görülmeye devam edecektir ve artan konut fiyatlarına rağmen enflasyon oranlarına karşı bir korunma amacıyla vatandaşlar görece düşük finansman maliyetine katlanarak konut sahibi olmayı/konuta yatırım yapmayı tercih edeceklerdir. Öte yandan kurların yükselmesi 2021 yılında yabancıya satışı da arttırmış durumda. Ocak-Kasım döneminde 50.000 adedi geçen yabancıya konut satışlarının ülkemizde doğrudan yabancı sermaye girişindeki payını da arttırmakta. Ancak bu artışın önündeki en temel risk yine kur oynaklığı gelmekte ve sonuçlanma aşamasındaki birçok satış, kurdaki sakinleşmeyi beklemek adına ötelenilmektedir. 2021 Ağustos sonu itibarıyla konut kredi stoku 180 milyar

EVALUATION OF THE TURKISH REAL ESTATE SECTOR FOR THE YEAR 2021

2021 has been a year of recovery in global growth data under the influence of the Covid-19 global pandemic that started the previous year, as well as a year of increasing economic risks. While the decline in concerns related to the pandemic has been a positive sign due to increased vaccination rates, economic activities that picked up speed and showed a positive trend despite a rising health risk due to new variants introduced in the last quarter, have now been replaced by a anxious wait due to inflation rates, which have now become clearer and more permanent. According to IIF data, the global indebtedness ratio (households: \$55.4 trillion, non-financial companies: \$86.6 trillion, government: \$86.3 trillion, financial companies: \$67.8 trillion); disruptions in the global supply chain, rising energy costs, high inflation, and rising income and wealth inequality were the primary economic risks, from 2021 to 2022.

Our country is leading the way in 2021 with its double-digit growth target thanks to rising exports, high and excessive foreign exchange rates, high inflation and a relatively low interest rate policy. The real estate industry is also leaving behind the year 2021 with rising construction costs due to foreign exchange and inflation; a slowdown in housing sales; prices and rents, because there is insufficient supply to meet the demand; office space rates are rising as a reflection of the changing work order with the pandemic; the number of visitors in shopping malls has dropped compared to previous years; demand for real estate capital market instruments, such as real estate investment trusts and real estate investment funds, and new REITs and REIFs are rising. In 2021, the housing industry experienced fluctuations due to interest rates and foreign currency volatility. According to TSI data, house sales dropped by 9.2 percent to 1.265.353 units in

the January-November 2021 period, while the share of mortgage sales in total sales was 22.0 percent. In the January-November period, mortgage house sales fell by 55.4 percent to 249.270. As a result of 68.8 percent of sales arising from second-hand sales, the lack of supply and ever-increasing prices of new houses, our country ranked first in the world with an annual price increase of over 35 percent. We can expect that the interest rate cut, which started in the last quarter of 2021, will help increase sales with mortgages in 2022. Housing will continue to be considered an investment tool against rising inflation in the coming year. Despite rising housing prices, citizens will prefer to own a house/invest in it by spending relatively low financing costs to protect against inflation. Meanwhile, rising exchange rates boosted sales to foreigners in 2021. More than 50.000 homes were sold to foreigners in the January-November period, increasing the share of foreign direct investment inflows in Turkey. Nevertheless, the biggest risk to this increase is the exchange rate volatility, which is likely to be postponed as sales may wait to calm down in the exchange rate.

As of the end of August 2021, mortgage stock exceeded 180 billion Turkish liras and more than 60 percent of this amount was provided by three state banks. It is safe to say that the housing sector is financed mostly by state banks. Non-performing loan rates that are below 1 % are good indicators. We are loyal to mortgage loans. In this respect, there is no risk of not being able to pay back the loan in the industry. However, as the buyer's purchasing power decreases, the sale price of the seller is increasing rapidly. The gap has widened even further, as a result of the gap in demand, which may lead to an abrupt interruption ▶▶

TL'yi aşmış ve bu tutarın %60'ından fazlası 3 kamu bankası tarafından sağlanmıştır. Konut sektörünün ağırlıklı olarak kamu bankaları tarafından finanse edildiğini söylemek mümkün. %1'in altında olan takipteki kredi oranları iyi bir gösterge, konut kredi borcuna sadık bir toplumuz, bu açıdan bakıldığında sektörde krediyi geri ödeyememe riski yok denebilir ancak alıcının alım gücü azalırken satıcının satış fiyatı ise hızla artmakta. Aradaki makas pandemiyle beraber daha da açılmış durumda ve bu durum ileride talebin ani bir şekilde kesilmesine sebebiyet verebilir. Kentsel dönüşümün hızlandırılması yeni konut arzının ikamesi açısından önemli bir çözüm olabilir. Deprem gerçeği dikkate alındığında kentsel dönüşüm kapsamında yıkılıp yeniden yapılacak veya güçlendirilecek yapıların finansmanı için banka kredisi dışında finansman modellerinin hayata geçirilmesi gerekiyor. Gayrimenkul yatırım fonları, emeklilik fonları ve azalan ortaklık modellerinin entegrasyonu ile geliştirdiğim model bu anlamda sektöre yepyeni bir finansman aracı kazandırıyor.

Ofis piyasası pandemiyle birlikte oldukça sıkıntılı günler geçirmekte. Konut sektöründe kiralanacak ev bulmak zorlaşırken İstanbul'da ofislerde boşluk oranları GYODER 3. Çeyrek verisine göre %20,85 olarak tespit edilmiş durumda. Hibrit ve uzaktan çalışma modeliyle paylaşımlı ofislerin yakın zamanda daha da popüler hale gelmesi ve ofislerin bir kısmının dönüşmesi (konut, medikal ofis, paylaşımlı ofis, teknolojik stüdyo vb gibi özel nitelikli ofis) çok mümkün gözüküyor. Bu durum konut piyasasındaki aşırı yüksek kira ve fiyat artışlarını da frenleyebilir. Öte yandan 2021 3. Çeyrek itibariyle Türkiye'de 445 alışveriş merkezi ile 13,7 milyon m2 kiralanabilir alana ulaşılmıştır. Ülkemizde her 1.000 kişiye 164 m2 avm düşerken İstanbul'da bu değer 330 m2 olarak belirlenmiş durumda ve tüm avm'lerin %37'si İstanbul'da. Pandemi etkisi ve artan online alışveriş hacmiyle birlikte avm'lerin yakın dönemde fonksiyon değişikliğine gitmesi çok olası duruyor. AVM'lerin teknolojik gelişmelere paralel bir şekilde online alışveriş teslimat ve iade noktaları, ürün teşhir ve deneme yerleri, restoran, teknolojik gösterimler,

sergi salonu, sağlık kurumu, eğitim kurumu gibi farklı fonksiyonlara dönüşmesi mümkün.

E-ticaretin 2021 yılında etkilediği bir diğer alan da lojistik sektörü oldu. Gelişmelere bağlı olarak depolara ihtiyacın kısa ve orta vadede daha da artması mümkün gözükmemekte. Veri merkezleri de yine son dönemde hem ciddi bir ihtiyaç hem de önemli bir yatırım alanı olarak karşımızda durmakta. Turizm'de 2020 yılında pandemi sebebiyle yaşanan ciddi daralma 2021 yılında yerini nispi bir toparlanmaya bıraktı. Sektörün 2022 yılında daha da hızlı toparlanması bekleniyor. Burada dikkat edilmesi gereken unsur yabancı turist başına elde edilen gelirin Fransa, İspanya, ABD gibi ülkelerle eşitlenebilecek seviyeye gelebilmesidir.

2021 yılı gayrimenkul sermaye piyasası araçlarına ilginin arttığı bir yıl oldu. Gayrimenkul yatırım fonları ilk tebliğ tarihi olan 2014 yılından bugüne özellikle son birkaç yılda hızlı bir büyüme kaydetti. Halihazırda ihraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olanlar dahil 68 adet GYF bulunmakta ve toplam fon büyüklüğü 2021 3. Çeyrek itibariyle 11,1 milyar TL mertebesinde. Borsa İstanbul Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda 7 adet gayrimenkul yatırım fonu işlem görmektedir. 31 Mart 2022'ye kadar GYF'lere yatırım yapacaklardan hiçbir koşulda stopaj vergisi alınmayacak olması topluma ulaşabilmesi ve anlatılabilmesi durumunda 2022'nin ilk çeyreğinde GYF'lere olan ilgiyi daha da arttıracaktır. Öte yandan ülkemizde GYF'lerden çok daha eski bir sermaye piyasası aracı olan gayrimenkul yatırım ortaklıkları da 2021 yılında büyüme kaydetti. 2021 3. Çeyrek itibariyle toplam sayıları 36'ya yükselen GYO'ların piyasa değeri 86,1 milyar TL. 2020 yılını çok iyi bir performansla tamamlayan GYO endeksi 2021 yılının ilk çeyreğindeki tarihi zirvesinden sonra gerilemeye başlamış ancak 3. çeyrekte toparlanmıştır. Yeni halka arzlarla birlikte 2021'in üçüncü çeyreğinde GYO'ların halka açıklık oranı %43,2, fiili dolaşım oranı %23,9 olarak gerçekleşmiştir. GYO'lara yatırım yapan yabancı oranı %8 olması sektörün derinleşmesinin önündeki en temel engel. Yabancıya konut satışlarının 50.000 adedi geçtiği düşünülürse yabancıların ülkemizde

in the future. Speeding up urban renewal may be an important solution for replacing new housing supply. Considering the reality of the earthquake, financing models other than bank loans must be introduced to finance the buildings that will be demolished and rebuilt or strengthened as part of urban renewal. The model I developed through the integration of real estate investment funds, pension funds and decreasing partnership models, in this sense, brings a brand new financing tool to the industry.

The office market is going through hard times with the pandemic. While it is getting difficult to find a house to rent in the housing sector, vacancy rates in Istanbul are 20.85 percent according to AREIC's (The Association of Real Estate Investment Companies) third quarter data. With the hybrid and remote-work model, shared offices will soon become more popular and part of the offices will be transformed into private offices such as residential, medical office, shared office, technological studio etc. This may also put a brake on extremely high rental and price increases in the housing market. As of the third quarter of 2021, 445 shopping malls provided a total rentable space of 13.7 million m2. While there are 164 m2 of shopping mall per every 1,000 people in Turkey, this figure is 330 m2 in Istanbul and 37 % of all shopping malls are in Istanbul. With the effects of the pandemic and increasing online shopping volume, it is possible that shopping malls will change their functions in the near future. In parallel with technological developments, shopping malls can evolve into diverse functions such as online shopping delivery and return points, product display and trial areas, restaurants, technological presentations, exhibition halls, health institutions and educational institutions.

Another area that e-commerce affected in 2021 is the logistics industry. Due to developments, it seems possible to increase the need for warehouses even more in the short and medium term. Recently, data centers have emerged as both a critical need and an important investment area. The severe contraction experienced in tourism in 2020 due to the pandemic is back to a relative recovery in 2021. The industry is expected to recover even more quickly in 2022. The important thing to note here is that the income per foreign tourist can reach a level that equals to that of countries such as France, Spain, and the USA. 2021 was a year of increasing interest in real estate capital

market instruments. Real estate investment trusts (REIT) have grown rapidly, especially in the last few years, since 2014, the first notification date. There are 68 REITs, including those that received investments for the first time and are currently in the issuance period, and the total fund size as of the third quarter of 2021 is TL 11.1 billion. Seven real estate investment trusts are traded on the Istanbul Qualified Investor Trading Market. If society can be reached and explained in terms of investing in REITs until March 31, 2022, and since no withholding tax will be levied, there will be further interest in REITs in the first quarter of 2022. Real estate investment trusts, which are a much older capital market instrument than REITs, grew in 2021. The total number of REITs reached 36 in the third quarter of 2021, with a market value of 86.1 billion Turkish liras. Having had a very good performance in 2020, the REIT index began to recede after the historic summit in the first quarter of 2021 but recovered in the third quarter. In the third quarter of 2021, the free float rate and the actual float rate were 43.2 % and 23.9 %, respectively, for the new public offerings. An 8 percent foreign investment in REITs stands as the main obstacle to deepening the industry. Considering that house sales to foreigners exceed 50,000, this fact indicates that foreigners prefer real estate directly for investment in Turkey. The amount of dividends distributed in the first nine months of the year reached 398.21 million Turkish liras and the fact that this increase occurs at every quarter is very important to attract investors. The US, the Netherlands, the UK, Bahrain and Jersey are the top foreign investors investing in REITs. Rising exchange rates and uncertainties continue to pose risks in the industry, while depleting stock and real estate prices in foreign currencies can generate a positive development in the index by accelerating foreign investors' investment in our country, both directly and through real estate capital markets. Increased interest in REITs will continue to institutionalize the sector and enable long-term investors to invest in our country.

Real estate certificates issued in Turkey in 2017, which allow real estate investment on a square meter basis and the stock exchange to be exchanged, are very valuable and liquid real estate capital market instruments. As such, they are a great loss for the industry since they are not used at all except for a project. Implementing the model I developed by integrating REIT, GYF ►

yatırım için doğrudan gayrimenkulü tercih ettiğinin bizlere göstermekte. Yılın ilk dokuz ayında dağıtılan temettü tutarı 398,21 milyon TL'ye ulaşmış olup bu tutarın her çeyrekte daha da artması yatırımcıları çekmek için oldukça önem taşımakta. GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ilk sıralarda ABD, Hollanda, Birleşik Krallık, Bahreyn ve Jersey yer almaktadır. Artan kur ve belirsizlik sektörde risk unsuru oluşturmaya devam ederken yabancı para birimi cinsinden ucuzlayan hisse ve gayrimenkul fiyatları yabancı yatırımcıların gerek doğrudan gerekse gayrimenkul sermaye piyasaları yoluyla ülkemize yatırım yapmasını hızlandırarak endekste pozitif bir gelişme oluşturabilir. GYO'lara olan ilginin artması, sektörün kurumsallaşmasını ve uzun vadeli yatırımcıların ülkemize yatırım yapmasını sağlamaya devam edecektir.

Ülkemizde 2017 yılında ihracı yapılan ve gayrimenkule m2 bazında yatırım yapma ve payların borsada el değiştirme imkanı veren gayrimenkul sertifikaları çok değerli ve likit bir gayrimenkul sermaye piyasası aracı iken bu enstrümanın bir proje dışında şu anda hiç kullanılmaması sektör açısından büyük bir kayıp. Bu amaçla GYO, GYF ve gayrimenkul sertifikalarını birbirlerine entegre ederek geliştirdiğim modelin hayata geçirilmesi ve otokatalım sistemi dahil emeklilik fonlarında biriken 273 milyar TL'lik büyüklük de dikkate alındığında bu birikimlerin gayrimenkul sektörüne yönlendirilmesi sektörü geliştirecektir.

Özetle,

- 2022 yılında konut sektörü başta olmak üzere artan enflasyonla birlikte gayrimenkul sektörüne ilgi devam edecek.
- Alım gücü-satış fiyatı dengesizliği ile artan inşaat ve satış maliyetleri sektörün önündeki en temel risk.
- Ticari gayrimenkullerde fonksiyonlarda bir değişim /gelişim bir zorunluluk olarak duruyor.
- Gayrimenkule sermaye piyasası araçlarıyla dolaylı yönden yatırım yapmak gerek vergi yönetimi gerekse çok sayıda gayrimenkule eş zamanlı yatırım yapmak, getiriye

arttırmak ve riski azaltmak adına oldukça önemli. Bu çerçevede hızla büyümekte olan emeklilik fonlarının sektöre daha fazla yatırım yapması gelişime ciddi katkı sağlayacaktır.

- Banka yoluyla finansman dışında alternatif finansman modelleri sektörü hızla geliştirecektir.
- Gayrimenkul sektöründe 2022 yılında daha fazla yeşil alan vurgusu, organik tarım, yenilenebilir enerji, döngüsel ekonomi, yatay mimari, müstakil yapılar, şehir dışı yerleşim, teknolojik ve akıllı yapı, geniş kullanım alanı, daha fazla oda, paylaşım ekonomisi temaları ön plana çıkacaktır °

and real estate certificates with each other and directing these savings to the real estate industry with the 273 billion Turkish liras accumulated in pension funds, including the participation system, will be a priority.

In summary;

- In 2022, interest in the real estate industry will continue, particularly in the housing sector, as well as rising inflation.
- Increasing construction and sales costs with the imbalance between purchasing power and sales prices are the main risks the industry faces.
- A change in the functions/development of commercial real estate is essential.
- Investing indirectly in real estate capital market instruments is crucial for tax management as well as simultaneous

investments in several real estate units to increase returns and reduce risk. Accordingly, increased investment by rapidly growing pension funds in the industry will significantly contribute to the development.

- Apart from financing through banks, alternative financing models will rapidly develop the industry.
- In the real estate industry, 2022 will highlight more green spaces, organic agriculture, renewable energy, cyclical economy, horizontal architecture, detached buildings, urban settlement, technological and smart constructions, a large area of use, more rooms, and a sharing economy °



ORGANİZASYONLAR°

COMING SOON°

RICS WORLD BUILT ENVIRONMENT FORUM (ON-LINE)

- 24-25 Ocak 2022, DUBAI
- <https://www.rics.org/nl/wbef/dubai-2022/>

5. ULUSLARARASI İZMİR İKTİSAT KONGRESİ

- 25-26 Şubat 2022, İzmir
- <http://izmiriktisat.sbb.gov.tr/>

MIPIM 2022

- 15-18 Mart 2022, Cannes, Fransa
- <https://www.mipim.com/>

TÜYAP YAPI FUARI -2.Uluslararası Sürdürülebilir Şehirler Sempozyumu 2022

- 23-26 Mart 2022, İstanbul
- <https://yapifuari.com.tr/Ana-Sayfa>

TESAM - 2. Uluslararası Sürdürülebilir Şehirler Sempozyumu 2022

- 11-12 Mayıs 2022, İstanbul
- <https://sehirsempozyumu.tesam.org.tr/kongre-programi/>

7. KENT ARAŞTIRMALARI KONGRESİ- Sürdürülebilir Yaşanabilir Erişilebilir Konut ve Yaşam Çevreleri

- 12-14 Mayıs 2022, Ankara
- <https://kentarastirmalari.org/icus2022/kongre-hakkinda/>

9.ULUSLARARASI İSTANBUL AKILLI ŞEBEKELER VE ŞEHİRLER KONGRE VE FUARI ISCG İstanbul 2022

- 07-08 Haziran 2022, İstanbul
- <https://icsgistanbul.com/>

28TH EUROPEAN REAL ESTATE SOCIETY CONFERENCE

- 22-25 Haziran 2022, Milano, İtalya
- <https://www.eres.org/index.php/annual-conferences>

RICS WORLD BUILT ENVIRONMENT FORUM (ON-LINE)

- January 24-25, 2022, DUBAI
- <https://www.rics.org/nl/wbef/dubai-2022/>

5. INTERNATIONAL IZMIR ECONOMIC CONGRESS

- February 25-26, 2022, Izmir
- <http://izmiriktisat.sbb.gov.tr/>

MIPIM 2022

- March 15-18, 2022, Cannes, France
- <https://www.mipim.com/>

TUYAP CONSTRUCTION FAIR- 2.International Sustainable Cities Symposium 2022

- March 23-26 , 2022, Istanbul
- <https://yapifuari.com.tr/Ana-Sayfa>

TESAM 2.International Sustainable Cities Symposium 2022

- May 11-12, 2022, Istanbul
- <https://sehirsempozyumu.tesam.org.tr/kongre-programi/>

7. CONGRESS OF URBAN STUDIES- Sustainable, Livable and Accessible Housing and Living Environments

- May 12-14, 2022, Ankara
- <https://kentarastirmalari.org/icus2022/kongre-hakkinda/>

9. INTERNATIONAL ISTANBUL SMART NETWORKS AND CITIES CONGRESS AND EXHIBITION ISCG İstanbul 2022

- June 07-08, 2022, Istanbul
- <https://icsgistanbul.com/>

28TH EUROPEAN REAL ESTATE SOCIETY CONFERENCE

- June 22-25, 2022, Milano, Italy
- <https://www.eres.org/index.php/annual-conferences>

361°

361°

www.361derece.com.tr

