

361°

361 DERECE • SAYI 10 • TEMMUZ - AĞUSTOS 2023



361°

EDİTÖR 361

YENİ GELİŞMELER AÇISINDAN HAREKETLİ BİR DÖNEM

2023 yılının ilk yarısını geride bıraktık ve bugünlerde farklı konularda yapılan ilk altı ay değerlendirmelerini inceler olduk. Gayrimenkul sektöründe 2023'ün ilk altı ayına baktığımızda, yabancıya konut satışlarının bir önceki senenin %55'i kadar olduğunu görüyoruz. Bu tabloda seçim etkisinin olduğu yorumlansa da seçim sonrası da satışlarda anlamlı bir hareket henüz görülemedi. Aynı dönem için yurtiçi toplam konut satışlarında da büyük bir düşüş oldu. Bunda da yine seçim ve birkaç ay öncesine kadar sürekli bir yükseliş trendinde olan konut fiyatlarına artık krediye erişimin de son derece zor hale gelmesinden ve alım gücünün de enflasyon etkisiyle sürekli düşmesinden dolayı yetiştirmemizin etkisi var. Konut fiyatlarındaki artışın, maliyetlerin daha da artmasıyla yeniden tırmanması, artan enflasyon ve kur dolayısıyla beklenen bir gelişme; izleyip göreceğiz.

Son sayımızdan bu yana, ülkemizde gayrimenkul alan, satan ya da alım-satım süreçlerinde bulunan herkesin direkt şekilde yaşadığı gelişme, artık gayrimenkul satışının Türkiye'nin herhangi bir yerindeki noter aracılığıyla da yapılabilmesi. Teknolojinin yaşamdaki gerekli süreçlere dahil edilip kontrollü bir şekilde kullanılabilmesi hayatımızı kolaylaştırmaya devam ediyor.

Daralan kredi piyasası, şirketleri de etkileyerek finansman kaynağında sıkıntı yaratıyor. Krediye ulaşan firmalar da yüksek oranlardan finansman bulabildiğinden nakit akışlarında sıkışıklık yaşama riskiyle karşı karşıya kalıyorlar. Bu noktada güçlü özkaynaklara sahip olan firmaların ayakta kalması bekleniyor. Bunun için de sağlıklı bir risk yönetimi yapılmalı ve çeşitli önlemler alınması gerekliliği hayati önem taşıyor.

Bir yandan finansal zorluklar yaşanırken diğer yandan da hayatın her alanında sürdürülebilirliği düşünmekten kendimizi alamıyoruz, almamalıyız. Dünya genelinde büyük adımlar atıldığı bu konuyla ilgili gelişme gösteremeyenler için çeşitli kısıtlamalar, zorluklar kapıda. Avrupa Birliği, sağlayacağı krediler için sürdürülebilirlik noktasında beklenti ve şartları olduğunu dile getiriyor. Türkiye'de de Türkiye Bankalar Birliği, bankacılık sistemindeki yeşil varlıkların oranını belirlemek için çalışma başlattı. İlerleyen günlerde de bu ve bunun gibi gelişmeleri görmeye devam edeceğiz.

Avrupa Parlamentosu ve Konsey tarafından imzalandıktan sonra 17 Mayıs'ta yürürlüğe giren Sınırdaki Karbon Düzenlemesi Tüzük Metni'ne göre süreçte geçiş dönemi Ekim 2023 itibarıyla başlayacak. Demir-çelik, alüminyum, çimento, gübre, elektrik ve hidrojen sektörlerini kapsayan SKDM'nin geçiş dönemi 2025 yılı sonunda tamamlanmış olacak ve önümüzde iki yıldan fazla zaman var. Bununla birlikte bu tarz projelerde süreçlerin neresinde, ne tür zorluklar yaşanacağı tam kestirilemediğinden ve bir yandan da sürdürülebilirliğe uyum, prestij ve tüketici tarafındaki algıyı da etkilediğinden şirketler sürece hızla giriş yaptılar.

Biz bu sayımızda dış aktörlerce de sınırları belirlenen bazı sürdürülebilirlik uygulamalarından, daha yaşanabilir bir dünya için özellikle inşaat ve enerji sektörlerinde neler yapılabileceğinden, güncel ekonomik duruma göre şirketlerin alabilecekleri bazı önlemlerden bahsederken, biraz da keyifli konuları işlemek amacıyla sanata, farklı ülkelerdeki gayrimenkul yatırımlarına değindik.

Keyifle okumanız dileğiyle°

361° Ailesi

EDITOR 361

AN ACTIVE PERIOD IN TERMS OF NEW DEVELOPMENTS

We have left the first half of 2023 behind and nowadays we have been analysing the first six months evaluations made on different subjects. When we look at the first six months of 2023 in the real estate sector, we see that housing sales to foreigners were 55% of the previous year. Although it is interpreted that there is an election effect in this table, a meaningful movement in sales after the election has not yet been seen. For the same period, there was a significant decline in total domestic house sales. This is again due to the inability to keep up with house prices, which were in a continuous upward trend until the election and a few months ago, due to the fact that access to credit has become extremely difficult and the purchasing power is constantly decreasing due to inflation. We shall watch and see if the increase in housing prices climbs again with the further increase in costs, which is an expected development due to rising inflation and exchange rates.

Since our last issue, the development experienced directly by everyone who buys, sells or is involved in the purchase and sale processes of real estate in our country is that the sale of real estate can now be made through a notary anywhere in Turkey. The inclusion and controlled use of technology in the necessary processes in life continues to make our lives easier.

The shrinking credit market also affects companies and creates a shortage in the source of financing. Since companies that access loans can find financing at high rates, they face the risk of experiencing shortages in their cash flows. At this point, companies with strong equity are expected to survive. For this, a healthy risk management should be carried out and various measures should be taken.

While experiencing financial difficulties on the one hand, on the other hand, we cannot and should not stop thinking about sustainability in every aspect of life. Various restrictions and difficulties are at the door for those who cannot make progress on this issue, where great steps have been taken worldwide. The European Union expresses that it has expectations and conditions at the point of sustainability for the loans it shall provide. In Turkey, the Banks Association of

Turkey has started a study to determine the ratio of green assets in the banking system. We shall continue to see these and similar developments in the coming days.

According to the Text of the Carbon Border Adjustment Mechanism (CBAM) Regulation, which entered into force on 17 May after being signed by the European Parliament and the Council, the transition period shall start in October 2023. Covering the iron and steel, aluminium, cement, fertiliser, electricity and hydrogen sectors, the transition period of the CBAM shall be completed by the end of 2025, leaving more than two years ahead of us. However, since it cannot be predicted exactly where and what kind of difficulties shall be experienced in such projects, and on the other hand, since compliance with sustainability also affects prestige and consumer perception, companies have quickly entered the process.

In this issue, while we talk about some sustainability practices whose boundaries are also set by external actors, what can be done for a more livable world, especially in the construction and energy sectors, some measures that companies can take according to the current economic situation, we also touched on art and real estate investments in different countries in order to cover some enjoyable topics.

We hope you enjoy reading it°

361° Family

DÜŞÜNME YERİ°

PLACE OF THINKING°

Hüseyin ÇOLAKOĞLU
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Aden Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

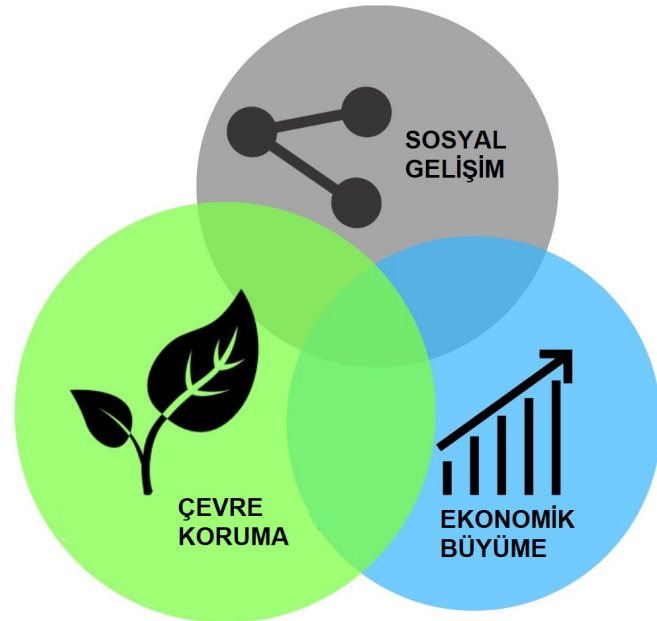


Hüseyin ÇOLAKOĞLU
Real Estate Appraiser,
Aden Real Estate Appraisal and
Consultancy INC

361°

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK: YEŞİL BİNA

Endüstri Devrimi, 18. yüzyılın sonlarında Avrupa'da ortaya çıkmış ve 19. yüzyılda dünyayı etkisi altına almıştır. Devrimle beraber sanayileşme ve buna bağlı işgücü ihtiyacı arttığında, kırsal bölgede yaşayan insanlar, sanayileşmenin hızla arttığı kentlere doğru göç etmişlerdir. Sanayileşme ile doğru orantılı olarak hızla gelişen teknoloji sonucunda ise dünya küreselleşmiştir. Bu gelişmeler, ne yazık ki, su sorunu, iklim değişikliği, küresel ısınma sorunlarını beraberinde getirmiş ve sınırlı doğal kaynakların tüketimi de artmıştır. Bu artış sınırlı doğal kaynakların yok olması, çevre kirliliğinin artması ekolojik dengenin bozulması gibi sorunları doğurmuştur. Sürdürülebilir olmayan bu döngü araştırmacıları ve hükümetleri harekete geçirmiştir. İnsanlığın devamı ve daha yaşanılabilir, sağlıklı ve temiz dünya oluşturmak için birçok alanda sürdürülebilir bir yaşama geçişin adımları atılmaya başlanmıştır ve gün geçtikçe de bu konuda yeni gelişmeler ortaya çıkmaktadır.



SUSTAINABILITY: GREEN BUILDING

The Industrial Revolution emerged in Europe at the end of the 18th century and influenced the world in the 19th century. When industrialisation and the need for labour increased with the revolution, people living in rural areas migrated towards cities where industrialisation increased rapidly. As a result of rapidly developing technology in direct proportion to industrialisation, the world has become globalised. Unfortunately, these developments have brought along water problems, climate change, global warming problems and the consumption of limited natural resources has increased. This increase has led to problems such as the destruction of limited natural resources, increased environmental pollution and deterioration of ecological balance. This unsustainable cycle has mobilised researchers and governments. In order to continue humanity and to create a more livable, healthy and clean world, steps have been taken to transition to a sustainable life in many areas and new developments are emerging day by day.

The construction industry ranks at the top in the consumption of limited natural resources and energy worldwide. The construction industry is directly and/or indirectly responsible for 50% of the natural resources consumed, 25% of water resources, 42% of energy, 30% of raw materials, 25% of wood resources and 12% of the land used, as well as 30% increase in carbon dioxide emissions. Research and studies to reduce the consumption of limited resources for a sustainable life and environmental cycle are emerging in the construction sector as in other areas. For sustainability in the construction sector, studies such as recycled aggregates instead of natural aggregates,

Dünya genelinde sınırlı doğal kaynakların ve enerjini tüketiminde inşaat endüstrisi en üst sıralarda yerini almaktadır. İnşaat endüstrisi tüketilen doğal kaynakların %50'sinden, su kaynaklarının %25'i, enerjinin %42'si, hammaddenin %30'u, ağaç kaynaklarının %25'i ve kullanılan arazinin %12'sinden, ayrıca karbondioksit salınımının %30 artmasından doğrudan ve/veya dolaylı olarak sorumludur. Sürdürülebilir bir yaşam ve çevre döngüsü için sınırlı kaynakların tüketiminin azaltılması için yapılan araştırma ve çalışmalar diğer alanlarda olduğu gibi inşaat sektöründe de ortaya çıkmaktadır. İnşaat sektöründe sürdürülebilirlik için doğal agreganın yerine geri dönüştürülmüş agregalar, geri dönüştürülmüş betondan elde edilen çimento, yeşil binalar vb. gibi çalışmalar hali hazırda araştırmacılar tarafından çalışılmaktadır.

Binalar inşa aşamasının en başından en sonuna kadar geçen sürede kullanılan yapı malzemesinde; inşa sonrasında kullanım sürecinden, ekonomik ömrünü tamamlayıp yıkılmasına kadar geçen her aşamada çevreye olumsuz ve büyük oranda etki etmektedir. İnşaat endüstrisinin söz konusu olumsuz etkilerin en aza indirilmesi için doğa dostu, sınırlı doğal kaynakları en az seviyede kullanarak en fazla verimi alarak karbon ayak izini minimuma indirecek duyarlı çevre dostu olan yapılar inşa etme arayışları sonucunda "Yeşil Bina" anlayışı ortaya çıkmıştır. Avrupa'da daha önceleri uygulanmaya başlayan bu yapı türü ülkemizde de son yıllarda hızla işlevsellik kazanmaktadır.

Yeşil bina, yapıyı meydana getiren bütün malzemelerden, binanın ekonomik ömrünü tamamladığında geri dönüştürülebilir kısımların dönüştürülerek yeniden kullanılabilmesine kadar geçen süreçte kullanılan su, enerji, yapı malzemeleri gibi girdilerin verimli kullanıldığı, miktar ve maliyetlerini ise en aza indirilmesiyle konfor seviyesinin maksimum olduğu binalar olarak tanımlanabilir.

Yeşil binalar, geleneksel tarzda inşa edilen yapılara kıyasla karbondioksit emisyonunda %33-39, katı atık miktarında %70, bakım maliyetinde %13'lük azalma sağlarken yaklaşık olarak %30 enerji ve %50 su tasarrufu sağlayabilmektedir.

Yeşil binalar aynı zamanda atıkların en aza indirilmesinin yanında iç mekânın hava kalitesini artırarak kaliteli ve konforlu bir yaşam sunmaktadır. Öte yandan düşük bakım ve işletme maliyetleri ile ön plana çıkmaktadır. Yapıların "Yeşil Bina" olarak değerlendirilebilmesi için yapının tasarım aşamasından inşa aşamasına kadar belirli kriterleri yerine getirmesi gerekmektedir.

Yeşil binaların sunduğu başlıca faydaları;

- Kentsel yaşam bölgelerine değer katması,
- Sürdürülebilirlik (yeni ve çevreye duyarlı teknolojilerin kullanılarak) için zemin hazırlaması,
- Binanın her aşamada çevre ile uyumlu olması,
- Enerji tüketiminde tasarruf sağlaması
- Güneş enerjisinden faydalanılması,
- Hafriyat aşamasında ortaya çıkan atık malzemelerin yeniden değerlendirmeye alınması,
- Yağmur sularının toplanarak kullanılabilir hale getirilmesi ile kanalizasyon yükünü azaltılması,
- Yeşil katmanlar sayesinde sera etkisi yaratan yansımaları azaltarak oksijen üretimine katkıda bulunması,
- Yalıtma sistemleri sayesinde iklimlendirme maliyetlerinin ve karbondioksit salınımının azaltılması şeklinde sıralanabilir
- Binanın değerini arttırarak, bina sahibine ortalamadan yüksek gelir sağlaması,
- Yağmur sularının toplanarak kullanılabilir hale getirilmesi ile kanalizasyon yükünü azaltılması,
- Güneş enerjisinden yararlanılması,
- Aydınlatma işleminde doğal ışıktan faydalanılması,
- Sera etkisi yaratan yansımaları (yeşil katmanlar sayesinde) azaltarak oksijen üretimine katkıda bulunması,
- Enerji harcamasında tasarruf sağlaması
- Yalıtma sistemleri sayesinde iklimlendirme maliyetlerinin ve karbondioksit salınımının azaltılması şeklinde açıklanabilir.

cement obtained from recycled concrete, green buildings, etc. are currently being studied by researchers.

Buildings have a negative and significant impact on the environment at every stage from the beginning to the end of the construction phase, from the building material used in the building material used from the beginning to the end of the construction phase, from the process of use after construction to the completion of its economic life and demolition. In order to minimise the negative effects of the construction industry, the concept of "Green Building" has emerged as a result of the search for building environmentally friendly, environmentally friendly buildings that are sensitive to minimise the carbon footprint by using limited natural resources at the minimum level and getting the maximum efficiency. This type of building, which has started to be implemented earlier in Europe, has been rapidly gaining functionality in our country in recent years.

Green buildings can be defined as buildings where inputs such as water, energy, building materials used in the process from all the materials that make up the building to the reuse of the parts that can be recycled at the end of the economic life of the building are used efficiently and the comfort level is maximum by minimising the amount and costs.

Green buildings can save approximately 30% energy and 50% water, while providing a 33-39% reduction in carbon dioxide emissions, 70% reduction in the amount of solid waste, 13% reduction in maintenance costs compared to buildings built in traditional style. Green buildings also offer a quality and comfortable life by increasing the indoor air quality as well as minimising waste. On the other hand, it stands out with its low maintenance and operating costs. In order for buildings to be considered as "Green Building", the building must fulfil certain criteria from the design stage to the construction stage.

The main benefits offered by green buildings

- Adding value to urban living areas,
- Preparing the ground for sustainability (using new and environmentally friendly technologies),
- Harmonisation of the building with the environment at every stage,
- Savings in energy consumption

- Utilisation of solar energy,
- Re-evaluation of waste materials generated during the Excavation phase,
- Reducing the sewerage load by collecting rainwater and making it usable,
- Contributing to oxygen production by reducing reflections that create greenhouse effect thanks to green layers,
- Reducing air conditioning costs and carbon dioxide emissions thanks to insulation systems
- Increasing the value of the building, providing higher than average income to the building owner,
- Reducing the sewerage load by collecting rainwater and making it usable,
- Utilisation of solar energy,
- Utilisation of natural light in the lighting process,
- Contributing to the production of oxygen by reducing greenhouse reflections (thanks to green layers),
- Savings in energy expenditure
- It can be explained as reducing air conditioning costs and carbon dioxide emissions thanks to insulation systems.
- Some standards have been developed to evaluate sustainable buildings as "Green Building". These buildings that meet the standards are certified by some organisations. The most common certification systems used in green buildings in the world are listed below.
- LEED (Leadership in Energy and Environmental Design),
- BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method),
- DGNB (Deutsche Gesellschaft Für Nachhaltiges, German Sustainable Building Certificate),
- IISBE (International Initiative for a Sustainable Built Environment, A Method of Environmental Assessment for Buildings),
- Greenstar

Sürdürülebilir binaların "Yeşil Bina" olarak değerlendirilmesi için bazı standartlar geliştirilmiştir. Standartları sağlayan bu yapılar bazı kuruluşlar tarafından sertifikalandırılmaktadır. Dünyada yeşil

binalar kullanılan en yaygın sertifikalandırma sistemleri aşağıda sıralanmıştır.

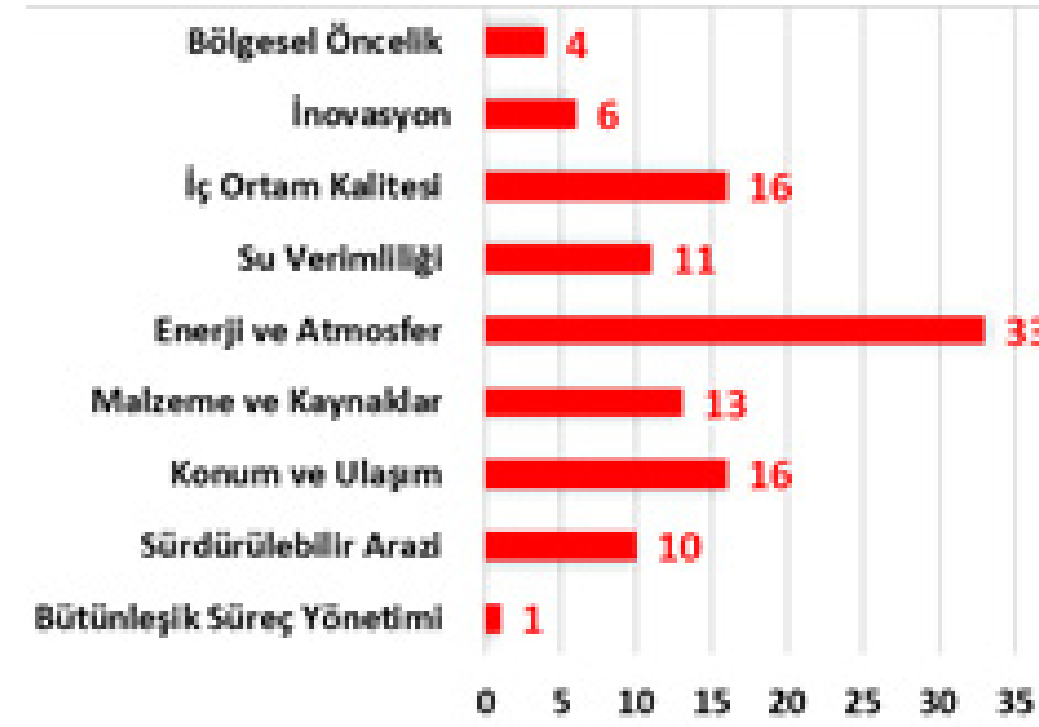
- LEED (Leadership in Energy and Environmental Design, Enerji ve Çevresel Tasarımda Liderlik),
- BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method, Yapı Araştırma Kurumu Çevresel Değerlendirme Metodu),
- DGNB (Deutsche Gesellschaft Für Nachhaltiges, Alman Sürdürülebilir Yapı Sertifikası),
- IISBE (International Initiative for a Sustainable Built Environment, Yapılar İçin Bir Çevresel Değerlendirme Metodu),
- Greenstar (Yeşil Yıldız)
- CASBEE (Comprehensive Assessment System For Built Environment Efficiency, Binaların Çevresel Etkinliği İçin Detaylı Değerlendirme).

Ayrıca ülkemizde yeşil binalar konusunda çalışmalar ve araştırmalar yapan ÇEDBİK ülkemiz şartlarında uygulanmak üzere uygun sertifika sistemi B.E.S.T-Konut Sertifika Sistemi oluşturmuştur. B.E.S.T-Konut Sertifikası; yaşanabilir bir çevre, sağlıklı toplumlar ve gelişmiş bir ekonomi yaratmanın yanı sıra yeşil bina standardını daha yüksek seviyelere çıkarmayı amaçlamaktadır.

LEED, dünyada yeşil binalar için kullanılan en yaygın ve en popüler sertifikalandırma sistemidir. LEED sistemiyle, inşaat sektöründeki bütün paydaşların neden olduğu çevresel etkilere dikkat çekerek söz konusu etkileri azaltma konusunda liderlik yapmak ve tüketiciyi bilinçlendirmek amaçlanmaktadır. Sistem, aşağıdaki tabloda görülen 9 kategoride, her birinin kendi ağırlığına göre değişen puanlamasıyla toplam 110 puan üzerinden, yapıların çevresel etkilerini değerlendirmektedir.

Yapılan puanlama sisteminde sistemin

Sertifika (40–49 puan),
Gümüş (50–59 puan),
Altın (60–69 puan),
Platin (80+) olmak üzere 4 derecesi bulunmaktadır.



LEED sistemine ek olarak ülkemiz şartları için ortaya konan B.E.S.T-Konut Sertifika Sisteminde ise, aşağıdaki 9 başlık altında yapıların çevresel etkilerini değerlendirmektedir

- Bütünleşik Yeşil Proje Yönetimi,
- Arazi Kullanımı,
- Su Kullanımı,
- Enerji Kullanımı,
- Sağlık ve Konfor,
- Malzeme ve Kaynak Kullanımı,
- Konutta Yaşam,
- İşletme ve Bakım,
- Yenilikçilik

Yapılan puanlama sisteminde sistemin

Onaylı (46-64 puan),

İyi (65-79 puan),

Çok İyi (80-99 puan),

Mükemmel (100-110 puan)

4 derecesi bulunmaktadır [10].

- CASBEE (Comprehensive Assessment System For Built Environment Efficiency, Detailed Assessment for Environmental Efficiency of Buildings).

In addition, ÇEDBİK, which carries out studies and researches on green buildings in our country, has created the appropriate certification system B.E.S.T-Housing Certificate System to be applied under the conditions of our country. B.E.S.T-Housing Certificate aims to create a livable environment, healthy societies and a developed economy as well as to raise the green building standard to higher levels.

LEED is the most common and popular certification system used for green buildings in the world. With the LEED system, it is aimed to draw attention to the environmental impacts caused by all stakeholders in the construction sector, to lead in reducing these impacts and to raise consumer awareness. The system evaluates the environmental impacts of buildings in 9 categories, each with its own weighted scoring, totalling 110 points, as shown in the table below.

In the scoring system, the system has 4 degrees:

Certificate (40-49 points),

Silver (50-59 points),

Gold (60-69 points),

Platinum (80+).

- In addition to the LEED system, the B.E.S.T-Housing Certificate System, which is put forward for the conditions of our country, evaluates the environmental impacts of buildings under the following 9 headings
- Integrated Green Project Management,
- Land Use,
- Water Use,
- Energy Use,
- Health and Comfort,
- Material and Resource Utilisation,
- Life in Housing,
- Operation and Maintenance,

- Innovation

In the scoring system, the system has 4 grades [10].

Approved (46-64 points),

Good (65-79 points),

Very Good (80-99 points),

Excellent (100-110 points)

Looking at the green building certification studies in Turkey, according to ÇEDBİK (Environmentally Friendly Green Buildings) data, there are 591 projects, including 498 LEED certified projects, 70 BREEAM certified projects and 23 B.E.S.T certified projects, which have completed the process as of 07.07.2023.

According to the World Green Building Council -WGBC data, there are 428 projects with LEED certification in our country, including 2020. In addition, among the 167 countries using the LEED system, Turkey is among the top 10 countries with the highest number of certificates.

It is necessary to look at green building projects not only as economically profitable real estate development projects, but also as projects that support urban areas to gain sustainable features. These applications are becoming widespread day by day with certain rules and standards. It is an undeniable reality that institutions, organisations and countries that support green practices gain significant prestige. In our country, there is no legal regulation or incentive for these applications yet. It is important that green buildings become widespread in our country for a sustainable environment and it is essential that steps are taken by local and central governments.

For determination on sustainability, it is necessary to follow the process by making measurements with certain rules and standards. It is expected that the enterprises implementing green building applications shall successfully realise the process by paying attention to quality and sustainability in the planning and implementation stages. The construction industry, which has a large share in direct and / or indirect damage to the environment worldwide, has a very important place in achieving the goal of sustainable life by removing the concept of sustainability from being an advertising material.



Türkiye'de yeşil bina sertifikalandırma çalışmalarına bakıldığında ÇEDBİK (Çevre Dostu Yeşil Binalar) verilerine göre 07.07.2023 tarihi itibarıyla süreci tamamlayarak LEED sertifikalı 498, BREEAM sertifikalı 70, B.E.S.T sertifikalı 23 proje olmak üzere 591 proje bulunmaktadır.

Dünya Yeşil Bina Konseyi -WGBC verilerine göre 2020 yılı da dahil olmak üzere ülkemizde LEED sertifikasına sahip 428 proje bulunmaktadır. Ayrıca, LEED sistemini kullanan 167 ülke içerisinde Türkiye, en fazla sertifika sahibi ülkeler arasında ilk 10 içerisinde yer almaktadır.

Yeşil bina projelerine sadece ekonomik olarak kazanç sağlayan gayrimenkul geliştirme projeleri olarak değil aynı zamanda kentsel alanların sürdürülebilir özellik kazanmasına destek olan projeler olarak bakmak gerekir. Bu uygulamalar, belirli kural ve standartlarla gün geçtikçe yaygınlaşmaktadır. Yeşil uygulamasını destekleyen kurum, kuruluş ve ülkelere önemli prestij kazandırdığı yadsınamaz bir gerçekliktir. Ülkemizde bu uygulamalar konusunda henüz yasal düzenleme veya teşvik bulunmamaktadır. Sürdürülebilir çevre için yeşil binaların ülkemizde yaygınlaşması önem arz etmekte olup yerel ve merkezi hükümetler tarafından adımlar atılması zaruridir.

Sürdürülebilirlik konusunda kararlılık için belirli kural ve standartlarla, ölçüm yapılarak sürecin takip edilmesi gerekir. Yeşil bina uygulaması yapan işletmelerin planlama ve uygulama aşamalarında, kalite ve sürdürülebilirliği önemseyerek süreci başarıyla hayata geçirmeleri beklenmektedir. Dünya genelinde doğrudan ve/veya dolaylı olarak çevreye zarar konusunda büyük paya sahip olan inşaat endüstrisi, sürdürülebilirlik kavramının reklam malzemesi olmaktan çıkararak ve sürdürülebilir yaşam hedefine ulaşmada çok önemli bir yer tutmaktadır*

TEMİZ ÇEVRE, SÜRDÜRÜLEBİLİR YAŞAM, BİLİNÇLİ TOPLUM...

KAYNAKLAR

- [1] Çolakoğlu, H., Ok, B., & Sarıcı, T. (2021). Geri Dönüştürülmüş Farklı Tip İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kompaksiyon Özelliklerinin İncelenmesi. *Academic Perspective Procedia*, 4(2), 166-176.
- [2] Olubunmi, O. A., Xia, P. B., & Skitmore, M. (2016). Green building incentives: A review. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 59, 1611-1621.
- [3] SERT S., Bina Yaşam Döngüsünde Enerji Analizi Ve Yeşil Binalar (Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2010)
- [4] ŞENOL S., Gayrimenkul Geliştirme Sürecinde Yeşil Binaların Sürdürülebilirlik Kriterleri Açısından İncelenmesi (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2009)
- [5] AKTAŞ B., Converting Existing Buildings To Green Buildings: Implementations In Turkey (Yüksek Lisans Tezi, Boğaziçi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2013)
- [6] ERDEDE, S. B., & Bektaş, S. (2014). Ekolojik açıdan sürdürülebilir taşınmaz geliştirme ve yeşil bina sertifika sistemleri. *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, 6(1), 1-12.
- [7] Ok, B., Sarıcı, T., Talaslioglu, T., & Yildiz, A. (2020). Geotechnical properties of recycled construction and demolition materials for filling applications. *Transportation Geotechnics*, 24, 100380.
- [8] ÇELEBİOĞLU O., Sürdürülebilir Mimari ve Yeşil Binalar (Yüksek Lisans Tezi, Haliç Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2015)
- [9] ŞEN ÇOŞGUN E.D., Yeşil Binaların Sürdürülebilirlik Açısından Önemi ve Türkiye Müteahhitler Birliği Yapısı Analizi (Yüksek Lisans Tezi, Işık Üniversitesi, Sosyal Bilimleri Enstitüsü, 2019)
- [10] <https://cedbik.org/tr> (E.T.:07.07.2023)
- [11] Karademir, A. Ç., & Aybars, D. A. Ğ. (2021). Sürdürülebilirlik Uygulaması Olarak Yeşil Bina ve LEED Sertifikasyonu Üzerine Türkiye'de İnşaat Sektöründe Bir Çalışma. *Akademia Doğa ve İnsan Bilimleri Dergisi*, 7(1), 63-83.

CLEAN ENVIRONMENT, SUSTAINABLE LIVING, CONSCIOUS SOCIETY...

SOURCES

- [1] Çolakoğlu, H., Ok, B., & Sarıcı, T. (2021). Geri Dönüştürülmüş Farklı Tip İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kompaksiyon Özelliklerinin İncelenmesi. *Academic Perspective Procedia*, 4(2), 166-176.
- [2] Olubunmi, O. A., Xia, P. B., & Skitmore, M. (2016). Green building incentives: A review. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 59, 1611-1621.
- [3] SERT S., Bina Yaşam Döngüsünde Enerji Analizi Ve Yeşil Binalar (Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2010)
- [4] ŞENOL S., Gayrimenkul Geliştirme Sürecinde Yeşil Binaların Sürdürülebilirlik Kriterleri Açısından İncelenmesi (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2009)
- [5] AKTAŞ B., Converting Existing Buildings To Green Buildings: Implementations In Turkey (Yüksek Lisans Tezi, Boğaziçi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2013)
- [6] ERDEDE, S. B., & Bektaş, S. (2014). Ekolojik açıdan sürdürülebilir taşınmaz geliştirme ve yeşil bina sertifika sistemleri. *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, 6(1), 1-12.
- [7] Ok, B., Sarıcı, T., Talaslioglu, T., & Yildiz, A. (2020). Geotechnical properties of recycled construction and demolition materials for filling applications. *Transportation Geotechnics*, 24, 100380.
- [8] ÇELEBİOĞLU O., Sürdürülebilir Mimari ve Yeşil Binalar (Yüksek Lisans Tezi, Haliç Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2015)
- [9] ŞEN ÇOŞGUN E.D., Yeşil Binaların Sürdürülebilirlik Açısından Önemi ve Türkiye Müteahhitler Birliği Yapısı Analizi (Yüksek Lisans Tezi, Işık Üniversitesi, Sosyal Bilimleri Enstitüsü, 2019)
- [10] <https://cedbik.org/tr> (E.T.:07.07.2023)
- [11] Karademir, A. Ç., & Aybars, D. A. Ğ. (2021). Sürdürülebilirlik Uygulaması Olarak Yeşil Bina ve LEED Sertifikasyonu Üzerine Türkiye'de İnşaat Sektöründe Bir Çalışma. *Akademia Doğa ve İnsan Bilimleri Dergisi*, 7(1), 63-83.



TÜRKİYE'DE YENİLENEBİLİR ENERJİ HUKUKU: “GÜNEŞ TOPLA ÜLKEN İÇİN!”

Elektrik piyasası kendine özgü nitelikleri gereği¹, sektörel düzenlemeye tabii bir piyasadır. Piyasaya ilişkin temel kurallar 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununda (“EPK”) yer almaktadır. Dolayısıyla, elektrik piyasasında; lisanslama, lisanssız yapılabilecek faaliyetler, şebeke yönetimi, tarifeler, dengeleme ve uzlaştırma, tüketici hizmetleri, yan hizmetler, kapasite mekanizması, depolama, yenilenebilir enerji kaynak alanları gibi temel konuların EPK ve buna istinaden yürürlüğe konulan genel düzenleyici işlemler ile düzenlendiğini belirtmek gerekir. EPK uyarınca elektrik piyasası faaliyetleri; elektrik üretimi, iletimi, dağıtımı, toptan veya perakende satışı, ithalat ve ihracatı, piyasa işletimi olup, bahse konu faaliyetlerin yapılabilmesi için kural olarak Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan (sektörel düzenleyici kurum veya “EPDK”) lisans alınması (piyasaya giriş regülasyonu) gerekmektedir. EPDK, EPK’nın verdiği yetkiye dayanarak yoğun bir şekilde ikincil düzenlemelerle rekabet ortamında özel hukuk hükümlerine göre faaliyet gösteren, mali açıdan güçlü, istikrarlı ve şeffaf bir elektrik enerjisi piyasasının işlemesini sağlamaya çalışmaktadır. Ancak, hiç akıldan çıkartılmaması gereken düstur, tüm enerji piyasalarına ilişkin hukuki düzenlemelerin arka planında “enerji arz güvenliğinin”

sağlanması yatmaktadır. Bu noktada küçük bir hatıramı paylaşmayı faydalı görüyorum. 2010’lu yılların başında ABD’de yüksek lisans yaparken “Enerji Güvenliği” dersini aldığım, Amerika Birleşik Devletleri’nin 42 nci Başkanı Bill Clinton’ın Ortadoğu danışmanlığını da yapan Prof. Flynt L. Leverett derslerine, enerji güvenliğinin ABD’nin en önemli üç milli güvenlik meselesinden² birisi olduğunu vurgulayarak başladım. Bu vurgu, hiç şüphesiz akıllara Winston Churchill’in “bir damla petrol, bir damla kandan daha değerlidir.” aforizmasını getiriyordu. Burada söz konusu olan, enerji arz güvenliğinin ne denli mühim olduğunu vurgulamak olduğundan, etik tartışmalara hiç

RENEWABLE ENERGY LAW IN TURKEY: “COLLECT THE SUN FOR YOUR COUNTRY!”

Due to its unique characteristics, the electricity market is subject to sectoral regulation. The basic rules regarding the market are set forth in the Electricity Market Law No. 6446 (“EML”). Therefore, it should be noted that the main issues in the electricity market such as licensing, unlicensed activities, grid management, tariffs, balancing and settlement, consumer services, ancillary services, capacity mechanism, storage, renewable energy resource areas are regulated by the EML and the general regulatory procedures enacted pursuant to the EML. Pursuant to the EML, electricity market activities are electricity generation, transmission, distribution, wholesale or retail sale, import

and export, market operation, and in order to carry out these activities, it is necessary to obtain a licence (market entry regulation) from the Energy Market Regulatory Authority (sectoral regulatory authority or “EMRA”). Based on the authority granted by the EML, EMRA intensively endeavours to ensure the functioning of a financially strong, stable and transparent electricity energy market operating under private law provisions in a competitive environment through secondary regulations. However, the maxim that should never be forgotten is that “security of energy supply” lies behind all legal regulations regarding energy markets. Prof. Flynt L. Leverett, who was also the Middle East advisor to the 42nd President of the United States of America, Bill Clinton, where I took the “Energy Security” course while I was doing my master’s degree in the USA in the early 2010s, used to start his lectures by emphasising that energy security was one of the three most important national security issues of the USA. This emphasis undoubtedly brought to mind Winston Churchill’s aphorism “a drop of oil is worth more than a drop of blood”. Since the point here is to emphasise the importance of security of energy supply, we do not see the need to go into ethical debates. However, there is no doubt that there is a serious correlation between ensuring energy supply security and the independence of countries. Of course, when we talk about energy supply security, not only the continuity of supply should be understood, but also the affordability of energy prices and the quality of

1- Elektrik piyasalarının doğal tekel niteliği arz eden iletim ve dağıtım alt piyasalarında-ki kalıcı piyasa aksaklıkları, elektriğin en azından şimdilik ticari olarak depolanamaması ve buna bağlı olarak elektrik arz ve talebinin anlık olarak dengelenmesi gerekliliği gibi nedenlerden bahsedilebilir.

2- Grand strategy (yüksek devlet politikası)



girmeye gerek görmüyoruz. Ancak, hiç şüphesiz enerji arz güvenliğinin sağlanması ile ülkelerin bağımsızlığı arasında ciddi bir korelasyon mevcut. Tabii, enerji arz güvenliği denildiğinde sadece tedarik sürekliliğinin sağlanması anlaşılmalı, enerji fiyatlarının karşılanabilir olması ve enerjinin de kaliteli olması da bir o kadar önemli!

Enerjide dışa bağımlılığımız nedeniyle, cari açık probleminin de temelinde enerji ithalatının yattığını ileri sürmek hiç de abartılı olmayacaktır. Zira, takriben son beş yıllık cari açık rakamları ile enerji ithalat faturası büyük ölçüde örtüşüyor³. Bu durum hiç şüphesiz, Enerji Bakanlığı'nın söylemiyle "yerli ve milli" enerji kaynaklarının önemini daha da arttırıyor ki, bu noktada karşımıza bir reçete olarak yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik üretimi çıkıyor. Elbette, yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik üretimini stratejik hale getiren diğer bir önemli husus ise dünyadaki bu yöndeki değişime paralel olarak, iklim değişikliği ile mücadele kapsamında imzalamış olduğumuz Paris Anlaşması ve bu anlaşma uyarınca üstlendiğimiz yükümlülükler. Netice itibarıyla, gerek enerjide dışa bağımlılığı azaltmak, gerek iklim değişikliği ile mücadele kapsamındaki yükümlülüklerimizi yerine getirmek gerekse enerjide kaynak çeşitliliğini sağlamak için, elektrik piyasası faaliyetlerinden "üretim" alt başlığı olarak kategorize edilebilecek yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik üretimi son derece kritik bir mesele.

Hangi enerji kaynaklarının yenilenebilir enerji kaynağı olarak nitelendirileceği de ayrı bir tartışma konusudur. Pandemi ve Rusya-Ukrayna gerginliği nedeniyle ortaya çıkan enerji krizi sonrasında Avrupa Birliği'nde belirli kriterleri sağlayan nükleer ve doğalgaz santrallerinden yapılacak üretimin de yenilenebilir enerji kaynaklarından yapılmış üretim olarak değerlendirilmesi hususu tartışmaya açılmıştır. Bizde böyle bir tartışma bulunmamaktadır. Zira, Yenilenebilir Enerji Hukuku denildiğinde esas itibarıyla, yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik üretimine ilişkin hukuki rejim ifade edilmektedir. Konuya ilişkin temel düzenleme, 2005 yılında yürürlüğe giren 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı

Kullanımına İlişkin Kanun'dur ("YEK Kanunu"). Bahse konu kanunda "yenilenebilir enerji kaynakları"; hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle, dalga, akıntı ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynaklarını şeklinde tanımlanmıştır. Görüldüğü üzere, her ne kadar Kanun'da yenilenebilir enerji kaynakları fosil olmayan, fosil yakıtlar dışındaki enerji kaynaklarını kapsayacak şekilde ucu açık bir şekilde tanımlanmış olmakla birlikte, Kanun ekinde teşviklerin yer aldığı 1 sayılı tabloda tahdidi bir şekilde teşvik verilmektedir. Yer yer yenilenebilir enerji ile ilgili teşviklerin tahdidi olarak verilmesi inovasyonu engellediği için eleştirilmekle birlikte, enerji piyasalarının dinamik yapısı ve EPDK'nın gelişmelere hızlı reaksiyon gösterebildiği göz önüne alındığında esasen inovatif bir yöntemle enerji üretilmesi halinde hızlı bir şekilde gerek yasakoyucunun gerekse EPDK'nın aksiyon alacağı öngörülmektedir. Bu noktada, teşviklerin aslında iki kenarı keskin bıçak gibi olduğunu belirtmekte yarar görüyoruz. Hakikaten, teşviklerin piyasanın rekabetçi yapısını bozmaması ve adil, şeffaf ve öngörülebilir bir ihale yöntemiyle dağıtılması gerekmektedir.

Yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik üretimi, konvansiyonel enerji kaynaklarından elektrik üremine nazaran daha maliyetli olduğu için dünyanın birçok ülkesinde olduğu üzere ülkemizde de teşvik edilmektedir. Bahse konu teşvik mekanizması YEK Destek Mekanizması ("YEKDEM") olarak isimlendirilmekte olup, YEK Kanununda düzenlenmektedir. Dolayısıyla, esas mahiyeti itibarıyla YEK Kanunu, yenilenebilir enerji kaynaklarından yapılacak elektrik üretimine verilen teşviklerin yer aldığı yasadır. YEK Kanunu uyarınca, YEK Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarih olan 18.05.2005 tarihinden sonra işletmeye giren ve kanunda yenilenebilir enerji kaynakları olarak nitelendirilen enerji kaynaklarından yapılacak elektrik üretimine YEK Kanunu 1 sayılı cetvelde belirtilen fiyatlar ile YEKDEM kapsamında 10 yıl alım garantisi verilmektedir. Lisanslı yenilenebilir enerji kaynaklarından üretim yapanlardan YEK Kanunda belirtilen koşulları taşıyanların üretmiş oldukları elektriği YEKDEM kapsamında satıp satmamaları kendi ticari kararlarıdır. Yani, bunların YEKDEM'e dahil olmaları zorunlu değildir. Her sene YEKDEM'e dahil olmak için EPDK'ya başvuru yapılır ve başvurusu uygun görülenler YEKDEM kapsamında

energy are just as important!

Due to our dependence on foreign energy, it would not be an exaggeration to argue that energy imports lie at the root of the current account deficit problem. In fact, the current account deficit figures for the last five years overlap with the energy import bill to a great extent. This situation undoubtedly increases the importance of "domestic and national" energy resources, as the Ministry of Energy calls them, and at this point, electricity generation from renewable energy resources is a prescription. Of course, another important issue that makes electricity generation from renewable energy sources strategic is the Paris Agreement, which we have signed as part of the fight against climate change, and the obligations we have undertaken in accordance with this agreement. As a result, electricity generation from renewable energy sources, which can be categorised as a sub-heading of "generation" in the electricity market activities, is a very critical issue in order to reduce external dependence on energy, to fulfil our obligations to combat climate change and to ensure resource diversity in energy.

Which energy sources shall be considered as renewable energy sources is also a matter of debate. Following the energy crisis that emerged due to the pandemic and the Russia-Ukraine tension, the issue of considering the production from nuclear and natural gas power plants that meet certain criteria in the European Union as production from renewable energy sources has been opened to discussion. We do not have such a discussion. This is because, when it comes to Renewable Energy Law, the legal regime regarding the generation of electricity from renewable energy sources is referred to. The main regulation on the subject is the Law No. 5346 on the Utilisation of Renewable Energy Resources for the Purpose of Generating Electricity ("YEK Law"), which entered into force in 2005. In the said law, "renewable energy resources" are defined as non-fossil energy resources such as hydraulic, wind, solar, geothermal, biomass, wave, current and tidal. As can be seen, although renewable energy resources are defined in the Law in an open-ended manner to cover non-fossil energy resources other than fossil fuels, incentives are provided in a limited manner in the table no. 1 in the annex of the Law, which includes incentives. Although the limited

incentives for renewable energy are sometimes criticised for preventing innovation, considering the dynamic structure of the energy markets and EMRA's ability to react quickly to developments, it is foreseen that both the legislator and EMRA shall take action quickly if energy is produced with an innovative method. At this point, we would like to emphasise that incentives are actually like a double-edged sword. Indeed, incentives should not disrupt the competitive structure of the market and should be distributed through a fair, transparent and predictable tender method.

Since electricity generation from renewable energy sources is more costly than electricity generation from conventional energy sources, it is encouraged in our country as in many countries of the world. The incentive mechanism in question is called YEK Support Mechanism ("YEKDEM") and is regulated in the YEK Law. Therefore, in essence, the YEK Law is the law that includes the incentives for electricity generation from renewable energy sources. Pursuant to the YEK Law, electricity generation from renewable energy sources, which were put into operation after 18.05.2005, the date the YEK Law entered into force, is granted a 10-year purchase guarantee within the scope of YEKDEM with the prices specified in Table No. 1 of the YEK Law. It is the commercial decision of those who produce from licensed renewable energy resources and meet the conditions specified in the YEK Law whether or not they sell the electricity they produce within the scope of YEKDEM. In other words, they are not obliged to be included in YEKDEM. Every year, an application is made to EMRA to be included in YEKDEM, and those whose application is deemed appropriate can sell the electricity they generate at the prices specified in Table 1 of the YEK Law within the scope of YEKDEM. Although it is not compulsory to be included in YEKDEM, it is not possible to exit YEKDEM within that calendar year after being included in YEKDEM. Those not included in YEKDEM can sell the electricity they generate to eligible consumers or license holders through bilateral agreements, as well as to organised markets.

On the other hand, the electricity supplied to the system from unlicensed electricity generation is also directly within the scope of YEKDEM. At this point, we

3- Türkiye'nin cari açığında 'enerji' yük oldu - Dünya Gazetesi (dunya.com)

YEK Kanunu 1 sayılı cetvelde belirtilen fiyatlardan üretmiş oldukları elektriği satabilirler. Her ne kadar YEKDEM'e girmek zorunlu değilse de YEKDEM'e dahil olduktan sonra o takvim yılı içerisinde YEKDEM'den çıkmak mümkün değildir. YEKDEM'e dahil olmayanlar, ürettikleri elektrikleri ikili anlaşmalar ile serbest tüketicilere veya lisans sahiplerine satabilecekleri gibi organize piyasalara da satabilirler.

Diğer yandan, lisanssız elektrik üretiminden sisteme verilen elektrik de doğrudan YEKDEM kapsamında değerlendirilmektedir. Bu noktada 10 kW'a kadar çatı ve cephe uygulamalı üretim tesislerinin de lisanssız elektrik üretimi kapsamında olduğunu anımsatmakta fayda görüyoruz. Çatı ve cephe uygulamalı üretim tesislerinde üretim ve tüketim tesisinin aynı yerde olması, bir diğer ifade ile aynı sayaçtan elektrik sistemine bağlantı yapılması, yapılacak üretimin tüketim tesisi bağlantı anlaşmasındaki sözleşme gücünü geçmemesi gerekmektedir. Bu noktada, aslında EPK uyarınca elektrik piyasasında faaliyet göstermek için lisans alınması ve EPK'da belirtilen şartlara uygun şirket kurulması gerekliliklerine istisnaen yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik üretimde düzenlemelerde belirtilen koşullara uymak kaydıyla, lisanssız elektrik

üretimi yapılabildiğini ve bunun da aslında ciddi bir teşvik olarak kurgulandığını belirtmek lazım.

YEK Kanunu ile verilen bir diğer önemli teşvik ise, Kanun ekinde yer alan 2 sayılı cetvelde belirtilen yerli aksam kullanım teşvikleridir. Ancak, bu teşvikten sadece YEK Kanununda belirtilen yenilenebilir enerji kaynaklarından lisanslı üretim yapanlar faydalanabilmektedir.

Öz kaynaklarımızın optimal seviyede kullanılmasıyla, enerji dışa bağımlılığın azaltılması ve toplumsal refahın artırılmasında önemli bir pay sahibi olacağını düşündüğümüz yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik üretiminin maksimum seviyede yapılmasını sağlayacak düzenlemelerin yapılması ve gerek görülmesi halinde çeşitli teşviklerin verilmesi, ilgili süreçlerin basitleştirilmesi, uygun kredi ortamının yaratılması ve sadece yatırımcıların değil ve fakat tüketicilerin de elektrik üretimine dahil edilmesi ve konuyla ilgili farkındalığın artırılması, çağın gereklilikleri bakımından olmazsa olmazdır. Güneşi, rüzgarı, dalgayı ve suyu israf etmemek temennisiyle*

Enerjiniz hiç eksilmesin!

would like to remind that rooftop and façade applied generation facilities up to 10 kW are also within the scope of unlicensed electricity generation. In roof and façade applied generation facilities, the generation and consumption facility must be in the same location, in other words, the connection to the electricity system from the same meter, and the production to be made must not exceed the contract power in the consumption facility connection agreement. At this point, it should be noted that, with the exception of the requirements of obtaining a licence to operate in the electricity market in accordance with the EML and establishing a company in accordance with the conditions specified in the EML, electricity generation from renewable energy sources can be carried out without a licence, provided that the conditions specified in the regulations are complied with, and this is actually designed as a serious incentive.

Another important incentive provided by the Renewable Energy Resources Law is the incentives for the use of domestic components as specified in the annex of the Law, Table No. 2. However, only those who make licensed production from renewable energy sources specified in the YEK Law can benefit from this incentive.

*It is indispensable in terms of the requirements of the age to make arrangements to ensure maximum electricity generation from renewable energy resources, which we believe shall have an important share in reducing energy dependency and increasing social welfare by using our own resources at an optimal level, and to provide various incentives if deemed necessary, to simplify the relevant processes, to create a favourable credit environment, to include not only investors but also consumers in electricity generation and to increase awareness on the subject. Hoping not to waste the sun, wind, wave and water**

Keep your energy up!



MAKİNE & ENDÜSTRİ°

MACHINERY & INDUSTRY°

Ömer Faruk TUNÇER
Makine Mühendisi
Aden Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.



Ömer Faruk TUNÇER
Mechanical Engineer
Aden Real Estate Appraisal and
Consultancy INC

361°

BİR BİTKİDEN ENERJİ ÜRETEBİLECEĞİNİZİ BİLİYOR MUYDUNUZ?

DID YOU KNOW THAT YOU CAN PRODUCE ENERGY FROM A PLANT?

Teknoloji ve sanayinin gelişmesi ile doğru orantılı olarak enerji ihtiyacı artmaktadır. Söz konusu ihtiyacın, enerji kaynaklarının tükenme tehlikesi altında olmadan karşılanabilmesi için dünyada alternatif yenilenebilir enerji kaynakları arayışı bir zorunluluk haline gelmiştir. Bu zorunluluk ile ilgili olarak Dünya'da ne gibi çözümler ürettiğine beraber bakalım.

Öncelikle yenilenebilir enerji kaynaklarının neden bu kadar önemli olduğunu birlikte irdeleyelim. Günümüzde fosil yakıtlar, enerji talebinin önemli bir kısmını oluşturmakla birlikte, bu yakıtların rezervleri yoğun ve kontrolsüz kullanıma bağlı olarak hızla azalmaktadır. Öte yandan fosil yakıtların farklı amaçlar için yakılması atmosferdeki karbondioksit ve diğer sera gazı emisyonlarının artmasına neden olarak küresel ısınma ve iklim değişikliği gibi çevre sorunlarına yol açmaktadır.

Dünya nüfusunun hızlı artması sonucu karşılaştığımız atık problemi biyolojik kaynaklardan enerji ve yakıt üretimi yapan tesislerin gün geçtikçe artmasına olanak sağlamıştır. Biyokütle ile hem elektrik hem de proses ısı (sera, ısınma, vb.) üretilmesi mümkündür. Biyokütle enerjisinin elde edilmesi için daha çok tarım işçiliğine gerek duyulmaktadır.

Yazının konusunu oluşturan ve organik içeriğe sahip biyokütle (biomass) farklı proseslerden geçerek elektrik ve güç üretiminde kullanılan yenilenebilir enerji kaynağıdır. Biyokütle kaynakları çok çeşitli olmakla beraber genel anlamda karasal, su kaynaklı ve atıklar olmak üzere üç farklı kategoride sınıflandırılabilir. Söz konusu sınıflandırma;

- Karasal: Orman bitkileri, çimenler, enerji bitkileri, diğer



The need for energy increases in direct proportion to the development of technology and industry. The search for alternative renewable energy sources has become a necessity in the world in order to meet this need without the danger of depletion of energy resources. Let's take a look at what solutions have been produced in the world in relation to this necessity.

Firstly, let us examine together why renewable energy sources are so important. Today, fossil fuels constitute a significant portion of the energy demand, but the reserves of these fuels are rapidly decreasing due to intensive and uncontrolled use. On the other hand, burning fossil fuels for different purposes causes an increase in carbon dioxide and other greenhouse gas emissions in the atmosphere, leading to environmental problems such as global warming and climate change.

The waste problem we face as a result of the rapid increase in the world population has enabled the facilities that produce energy and fuel from biological sources to increase day by day. It is possible to produce both electricity and process heat (greenhouse, heating, etc.) with biomass. More agricultural labour is required to obtain biomass energy.

Biomass, which is the subject of this article and has organic content, is a renewable energy source used in electricity and power generation through different processes. Although biomass sources are very diverse, they can be broadly classified into three different categories: terrestrial, aquatic and waste. This classification

bitki artıkları

- Suda Yaşayan: Su yosunları, algler
- Atıklar: Endüstriyel atıklar, şehir atıkları, hayvansal atıklar

Enerji amaçlı kullanılan biyokütle, kullanım yeri ve amacına göre, geleneksel ve modern biyokütle olmak üzere ikiye ayrılır.

Geleneksel biyokütle, evsel amaçlı kullanılan ve gelişmekte olan ülkelerde daha yaygın olan, soba ile ocaklarda yakılan odun, tezek, tarımsal atıklardan v.b. oluşmaktadır. Modern biyokütle ise, daha büyük ölçekte kullanılan ve konvansiyonel enerji kaynaklarının yerini alması düşünülen kaynaklardır. Odun ve tarımsal atıklar, enerji bitkileri, kentsel atıklar ve biyogaz gibi biyoyakıtları içerir. Modern biyokütlenin kullanıldığı uygulamalarda, odun ve atıkların yanı sıra "enerji bitkileri" adı verilen ve enerji üretim amacıyla hasat edilen ürünlerden de faydalanılmaktadır. Nedir bu enerji bitkileri?

Enerji bitkileri, biyokütle enerjisi dönüşüm yöntemlerinde kullanılarak bir dizi farklı ürüne dönüştürülebilir. Birçok bitki türünün, örneğin kenevir (hem yağ hem de katı biyokütle) ve tahıl (samandan etanol ve katı biyokütle) gibi enerji üretim amaçlı kullanımı mümkün olabilmektedir.

Enerji bitkileri, hektar başına elde edilen kuru hammadde miktarının yüksek olması, üretimi için gereken enerji ihtiyacının az olması, yetiştiricilik maliyetlerinin düşük olması gibi sebeplerle biyokütle enerji dönüşüm yöntemlerinde önemli bir yer sahiptir. Ülkemizdeki tüketilen birincil enerjinin yaklaşık dörtte üçünün ithal edildiği göz önüne alındığında düşük maliyetli ve ekosisteme faydalı enerji bitkilerinin gelecekte büyük önem kazanacağını düşünmekteyiz.

Enerji bitkileri genel olarak biyolojik, metabolik ve fiziksel özellikleri göz önüne alınarak C3 ve C4 enerji bitkileri olarak sınıflandırılmaktadır. C3 bitkileri; buğday, arpa, çavdar, şeker pancarı ve yulaftan; C4 bitkileri; saz kamışı, miscanthus ve mısırdan oluşmaktadır.

Ülkemizden henüz çoktanınmayan dünyada ise yavaş yavaş yaygınlaşmaya başlayan ve yetiştiriciliği yapılan C4 enerji bitkileri arasında en umut veren bitki Sweet Sorghum (Tatlı Sorgum) olmuştur. Yapılan ön denemelerde elde edilen sonuçlara göre, Türkiye'de diğer yakıt kaynaklarından çok daha ekonomik olarak, ülkenin tüm enerjisini bu bitkiden elde etmek mümkündür. Özellikle tatlı sorgum

çeşitli iklim şartlarında yetiştirilebilmesi, özel bir toprak isteğinin bulunmaması ve 4.000-4.200 kcal/kg kalorifik değer sahip olması bakımından yurdumuz açısından ümit vaat eden bir enerji bitkisi olarak görülmektedir.

Buğdaygiller familyasından olan Tatlı Sorgum bitkisi, dış görünüm olarak mısır bitkisini andırmakla birlikte kuraklığa dayanıklılık açısından mısırın önüne geçmektedir. En önemli özelliği bitkinin sapları mekanik olarak sıkıldıktan sonra elde edilen özsu (şıra) içerisinde, çeşit özelliğine göre değişmekle birlikte %12-23 arasında değişen şeker bulunmasıdır. Bu şekerli sıvı kolaylıkla (mayalanmayla) biyoetanole dönüştürülebilmektedir. Sıkılan saplara birlikte yaprakları hayvan yemi olarak da kullanılmaktadır.

Aşağıda yer alan tabloda çeşitli tarım ürünlerine göre etanol verim değerlerini içeren tablo yer almaktadır. Verilere göre litre/ton başına etanol verimi yüksek seviyelerde yer alan sorgum bitkisi çeşitleri hektar başına da etanol üretimi yüksek olan şeker kamışı ve pancarına yakın bir performans sergilemektedir.

Ürün	Ürün Verimi (ton/hektar)	Ürün Etanol Verimi (litre/ton)	Etanol Üretimi (litre/hektar)
Şeker Kamışı	50-100	60-80	3.500-7.000
Şeker Pancarı	40-50	90-100	3.800-4.800
Mısır	4-8	360-400	1.500-3.000
Sorgum	4-15	330-370	1.480-6.300
Buğday	2-9	370-420	740-3.800

Kaynak: Ar, "Şeker Sanayi ve Biyoetanol Üretimi", Uluslararası Yakıt Sempozyumu, 2006, Ankara.

Yazıda bahsettiğimiz kalorifik değer tanımını sizlere biraz daha açıklamak isteriz. Bir maddenin, genellikle bir yakıtın veya yiyeceğin ısı değeri, belirli bir miktarının yanması sırasında açığa çıkan ısı miktarıdır. Kalorifik değer, bir madde standart koşullar altında oksijenle tam yandığında ısı olarak açığa çıkan toplam enerjidir. Her yakıtın ısı değeri farklıdır. Aşağıda alt-üst ısı değerleri ve kWh bilgilerini (ortalama) içeren tablo bulunmaktadır.

- Terrestrial: Forest plants, grasses, energy crops, other plant residues

- Aquatic: Seaweeds, algae

- Wastes: Industrial wastes, urban wastes, animal wastes

Biomass used for energy purposes is divided into two as traditional and modern biomass according to the place and purpose of use.

Traditional biomass consists of wood, dung, agricultural wastes, etc., which are used for domestic purposes and are more common in developing countries, burned in stoves and cookers. Modern biomass, on the other hand, is used on a larger scale and is considered to replace conventional energy sources. It includes biofuels such as wood and agricultural wastes, energy crops, urban wastes and biogas. In modern biomass utilisation applications, in addition to wood and waste, so-called "energy crops", crops harvested for energy production, are also used. What are these energy crops?

Energy crops can be utilised in biomass energy conversion methods to produce a range of different products. Many plant species can be utilised for energy production, for example hemp (both oil and solid biomass) and cereals (ethanol and solid biomass from straw).

Energy crops have an important place in biomass energy conversion methods due to the high amount of dry raw material obtained per hectare, low energy requirement for production, and low cultivation costs. Considering that about three quarters of the primary energy consumed in our country is imported, we think that low cost and ecosystem beneficial energy plants shall gain great importance in the future.

Energy crops are generally classified as C3 and C4 energy crops based on their biological, metabolic and physical characteristics. C3 crops consist of wheat, barley, rye, sugar beet and oats, while C4 crops consist of reed cane, miscanthus and maize.

Sweet Sorghum is the most promising plant among the C4 energy crops, which is not yet well known in our country and is slowly becoming widespread in the world. According to the results obtained in preliminary trials, it is possible to obtain all the energy of the country from this plant in Turkey much more economically than

other fuel sources. In particular, sweet sorghum is seen as a promising energy plant for our country as it can be grown in various climatic conditions, has no special soil requirements and has a calorific value of 4.000-4.200 kcal/kg.

Sweet Sorghum plant, which belongs to the family of wheatgrasses, resembles the maize plant in terms of external appearance, but it is ahead of maize in terms of drought resistance. The most important feature is that the sap (must) obtained after the stems of the plant are mechanically squeezed contains 12-23% sugar, depending on the variety. This sugary liquid can be easily converted (by fermentation) into bioethanol. The leaves and stems are also used as animal feed.

The table below shows the ethanol yield values according to various agricultural products. According to the data, sorghum plant varieties with high ethanol yields per litre/tonne are close to sugar cane and beet with high ethanol production per hectare.

Product	Product Yield (tonnes/hectare)	Product Ethanol Yield (litres/tonne)	Ethanol Production (litres/ha)
Sugar Cane	50-100	60-80	3.500-7.000
Sugar Beet	40-50	90-100	3.800-4.800
Egypt	4-8	360-400	1.500-3.000
Sorghum	4-15	330-370	1.480-6.300
Wheat	2-9	370-420	740-3.800

Source : Ar, "Şeker Sanayi ve Biyoetanol Üretimi", Uluslararası Yakıt Sempozyumu, 2006, Ankara.

We would like to explain the definition of calorific value we mentioned in the article a little more. The calorific value of a substance, usually a fuel or food, is the amount of heat released during the combustion of a certain amount of it. Calorific value is the total energy released as heat when a substance is fully combusted with oxygen under standard conditions. The calorific value of each fuel is different. Below is a table containing upper and lower calorific values and kWh information (average).

Yakıt	Birim	Alt Isıl Değerler		Üst Isıl Değerler	
		kcal	kWh	kcal	kWh
Miks LPG*	kg	11.000	12,76	11.900	13,8
Propan	kg	11.100	12,87	12.000	13,98
Doğalgaz	N/m ³	8.250	9,59	9.155	10,62
Odun	kg	2.500	2,9	2.800	3,25
Kömür (Linyit)	kg	3.000	3,5	3.300	3,84
Kömür (Soma)	kg	5.500	6,38	6.000	6,96
Kömür (İthal)	kg	6.000	6,98	6.500	7,56
Motorin	kg	10.200	11,86	10.800	12,58
Kalorifer Yakıtı	kg	9.700	11,28	10.500	12,18
Sanayi Yakıtı (Fuel Oil)	kg	9.200	10,69	10.300	11,95
Elektrik	kW/h	860	1	860	1

*Miks LPG, %30 propan ile %70 butan karışımıdır.

Yükselen yakıt fiyatları, kaynak üretiminin tüketimi karşılamaması ve ithal enerji kaynaklarının hala yaygın kullanılması (İran kaynaklı yaşanan doğalgaz krizi, Ukrayna-Rusya- savaşı), vb nedenler göz önüne alındığında "2053 Net Sıfır Emisyon Hedefi" doğrultusunda gelecekte enerji üretiminin neredeyse tamamen yenilenebilir enerji tarafından karşılanacağını düşünmekteyiz.

Biyokütle hammadde türlerine göre çevrim yöntemi, yakıt türü ve uygulama alanları bilgilerini tabloda görebilirsiniz.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından 2022 Ağustos tarihinde yayımlanan Biyokütle Enerji Potansiyel Atlası (BEPA) verilerine göre toplanabileceği değerlendirilen atıkların toplam ekonomik enerji eşdeğerinin yaklaşık 3.9 MTEP/ yıl olduğu görülmüştür. Ek olarak biyokütle ve atık ısı enerjisine dayalı kurulu güç Haziran 2022 sonu itibarıyla 2.172 MW, toplam kurulu güç içerisindeki oranı %2.14 olup yıllara göre kurulu güç değişimi ve toplam kurulu güç içerisindeki oranı aşağıdaki grafiklerde yer almaktadır

Fuel	Birim	Lower Thermal Values		Upper Thermal Values	
		kcal	kWh	kcal	kWh
Mixed LPG*	kg	11.000	12,76	11.900	13,8
Propane	kg	11.100	12,87	12.000	13,98
Natural Gas	N/m ³	8.250	9,59	9.155	10,62
Wood	kg	2.500	2,9	2.800	3,25
Coal (Lignite)	kg	3.000	3,5	3.300	3,84
Coal (Soma)	kg	5.500	6,38	6.000	6,96
Coal (Imported)	kg	6.000	6,98	6.500	7,56
Diesel	kg	10.200	11,86	10.800	12,58
Heating Oil	kg	9.700	11,28	10.500	12,18
Industrial Fuel (Fuel Oil)	kg	9.200	10,69	10.300	11,95
Electricity	kW/h	860	1	860	1

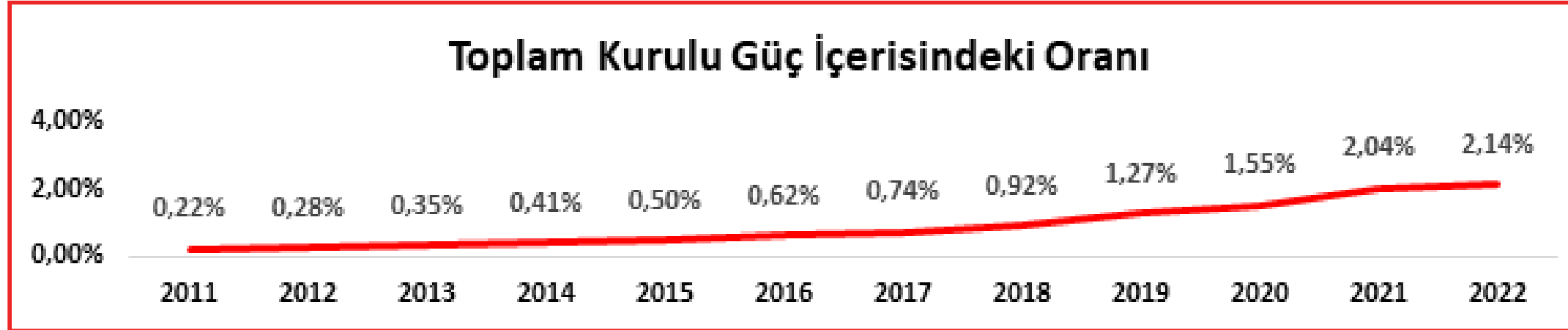
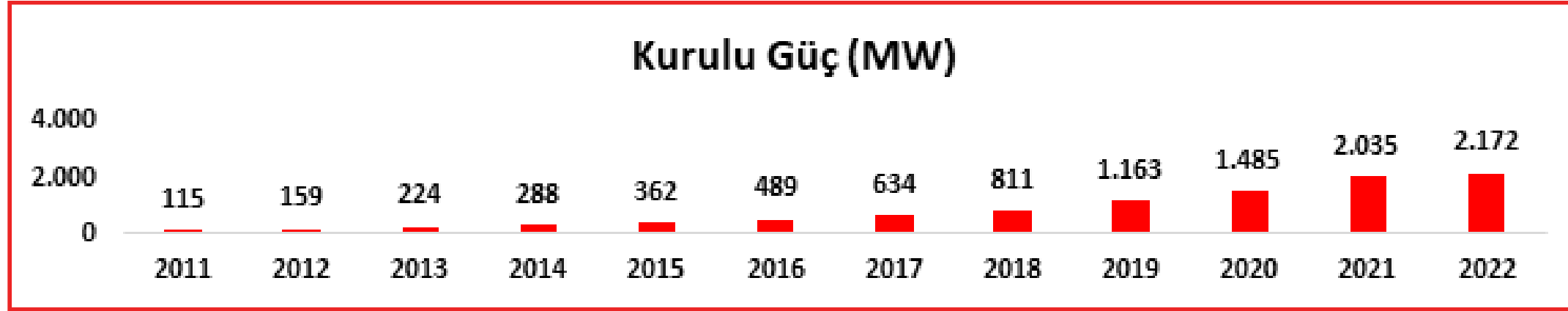
* Mix LPG is a mixture of 30% propane and 70% butane.

Considering the rising fuel prices, the inability of resource production to meet consumption and the widespread use of imported energy sources (natural gas crisis caused by Iran, Ukraine-Russia war), etc., we think that energy production shall be almost completely covered by renewable energy in the future in line with the "2053 Net Zero Emission Target".

You can see the information on conversion method, fuel type and application areas according to biomass raw material types in the table.

According to the Biomass Energy Potential Atlas (BEPA) data published by the Ministry of Energy and Natural Resources on 2022 August, the total economic energy equivalent of the wastes that can be collected is approximately 3.9 MTEP/year. In addition, the installed capacity based on biomass and waste heat energy is 2,172 MW as of the end of June 2022, its ratio in total installed capacity is 2.14% and the change in installed capacity by years and its ratio in total installed capacity are given in the graphs below.





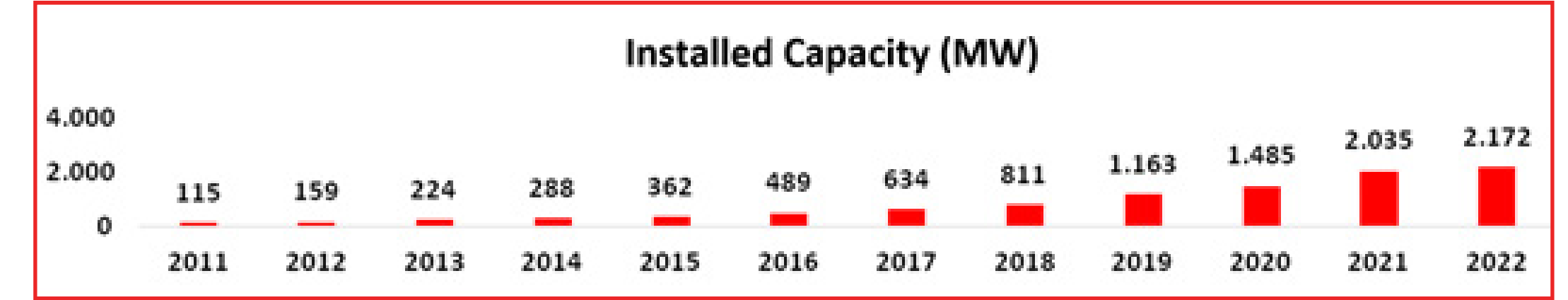
Kaynak: T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı

Yıllara sair verileri incelediğimizde kurulu gücün ve biyokütlenin toplam kurulu güç içerisindeki oranının sürekli bir artış eğiliminde olduğu görülmektedir. Gelecekte enerji ihtiyacının nasıl karşılanacağı konusunda biyokütle çevrim yöntemlerini sizlere açıklamak istiyoruz.

Biyokütle ham maddelerinin, bir takım işlemlerden geçirilmesiyle katı, sıvı ve gaz yakıtlar oluşturulur. Doğrudan yakma, piroliz, gazlaştırma, havasız ortamda (anaerobic) çürüme, fermantasyon ve esterleşme gibi işlemler sonucu biyokütle enerjisi ile biyogaz, etanol, hidrojen, metan, metanol ve motorin gibi yakıtlar elde edilir. Bu yakıtlar ile de kullanılabilir son enerji üretimi sağlanır.

Biyokütle	Çevrim Yöntemi	Yakıtlar	Uygulama Alanları
Hayvansal Atıklar	Fermentasyon, havasız çürütme	Metan	Ulaşım araçları, ısınma
Bitkisel ve Hayvansal Yağlar	Esterleşme Reaksiyon	Motorin	Ulaşım araçları, ısınma, seracılık
Tarım Artıkları	Piroliz	Etanol	Ulaşım araçları, ısınma
Orman Artıkları	Havasız Çürüme	Biyogaz	Elektrik Üretimi, ısınma
Enerji Bitkileri	Doğrudan Yakma	Hidrojen	Isınma
Enerji Ormanları	Biyofotoliz	Motorin	Ürün Kurutma
Çöpler (Organik)	Gazlaştırma	Metanol	Uçaklar
Algler	Hidroliz		Sentetik Yağ Roketler

Enerji fiyatlarının refah seviyesini doğrudan etkilediğini düşündüğümüzde ucuz enerjiye erişim ve sonsuz olmayan kaynaklarımızın doğru yönetimi oldukça önemlidir. Gelecek nesillere daha yaşanabilir ve daha yeşil bir gelecek bırakmak için yenilenebilir enerjinin önemini bitkisel kaynaklı enerji üretimine vurgu yaparak anlatmak istedik. Yazımızın sonuna geldiğimizde, atık yönetimi ve enerji kaynaklarımızın tüketimi konusunda hepimizin daha bilinçli davranması gerektiğini hatırlatarak geleceğimiz için umut dolu kararlı adımlar atmaya ve kaynaklarımızı verimli kullanmaya sizleri davet ediyoruz.



Source: Ministry of Energy and Natural Resources of Türkiye

When we examine the data for years, it is seen that the ratio of installed power and biomass in the total installed power is in a continuous upward trend. We would like to explain the biomass conversion methods on how to meet the energy needs in the future.

Solid, liquid and gaseous fuels are formed by passing biomass raw materials through a number of processes. As a result of processes such as direct combustion, pyrolysis, gasification, anaerobic digestion, fermentation and esterification, biomass energy and fuels such as biogas, ethanol, hydrogen, methane, methanol and diesel are obtained. With these fuels, final usable energy production is provided.

Biomass	Cycle Method	Fuels	Application Areas
Animal Wastes	Fermentation, airless digestion	Methane	Means of transport, heating
Vegetable and Animal Fats	Esterification Reaction	Diesel	Means of transport, heating, greenhouse cultivation
Agriculture Residues	Pyrolysis	Ethanol	Means of transport, heating
Forest residues	Airless Decay	Biogas	Electricity Generation, heating
Energy Crops	Direct Incineration	Hydrogen	Warming up
Energy Forests	Biophotolysis	Diesel	Product Drying
Garbage (Organic)	Gasification	Methanol	Aircraft
Algae	Hydrolysis		Synthetic Oil Rockets

When we consider that energy prices directly affect the level of welfare, access to cheap energy and the correct management of our non-endless resources are very important. In order to leave a more livable and greener future for future generations, we wanted to explain the importance of renewable energy with an emphasis on plant-based energy production. When we come to the end of our article, we invite you to take decisive steps full of hope for our future and to use our resources efficiently by reminding that we should all act more consciously about waste management and consumption of our energy resources.

GLOBAL°

GLOBAL

361°

MARKALI REZİDANSLAR ASLINDA YENİ DEĞİL VE GELİŞMEYE DEVAM EDİYOR

Fransızca "résidence" kelimesinin esas anlamı estetik mimari, konfor ve sosyal donatılarla, üstün teknolojiler ile donatılmış, yüksek güvenliğe ve zengin sosyal imkânlarla sahip apartman kompleksi ve yaşam alanıdır. Rezidans kavramı ülkemizde lüks sınıf konut olarak ortaya çıktı ve bugün neredeyse belirli bir konut adedini aşan ya da bulunduğu bölgedeki bina yüksekliği ortalamasının üzerine çıkan her konut projesinin isminde mutlaka "rezidans" bulunuyor. Bunların yanında otel hizmetleriyle birlikte sunulan ve lüksü gerçek anlamda yaşatan markalı rezidans projeleri de dünya genelinde oldukça popüler. Bugün 500'den fazla global rezidans markası, 80.000'den fazla ünite ile faaliyet gösteriyor. Sektörün yıllık ortalama büyümesi %20 civarında gerçekleşiyor.

Dünya genelindeki markalı rezidans projelerinin temelinde otel hizmetleri bulunuyor ve genellikle yüksek gelirli, varlıklı kişilerce tercih edilecek kadar yüksek fiyatlara sahip bu projeler, satın alan kişilerin sahip oldukları tek konut olmuyor. Bu nedenle hem global hem projenin bulunduğu bölgedeki konut sektöründen çok turizm sektörü ile ilişkilendiriliyor. En iyi markalar tarafından işletilen markalı rezidans projelerinin hedef kitlesi arasında servet sahibi kişiler bulunuyor ve bu nedenle bu kişilerin yatırım eğilimleri de sektörün şekillenmesinde son derece etkili.

Dünya genelindeki yüksek gelirli bireylerin (UHNWIs) oranı, 2022 yılında jeopolitik durumlar ve yüksek faiz oranları nedeniyle 2022 yılında %3,8'e düşmüş durumda

ancak 2022-2027 arasında bu oranın artarak %28,5'a ulaşması bekleniyor. Bu grupta en büyük payı ABD ve Çin alırken Kanada, Avustralya, Hindistan, Almanya ve İngiltere de yüksek gelirli birey sayısında anlamlı artışlar sağlıyor. Bölgesel olarak bakıldığında Avustralya, Asya ve Orta Doğu bölgeleri, bu nüfusta en büyük etkiyi gösteriyor.



BRANDED RESIDENCES NOT REALLY NEW AND STILL EVOLVING

The main meaning of the French word "résidence" is an apartment complex and living space equipped with aesthetic architecture, comfort and social facilities, superior technologies, high security and rich social facilities. The concept of residence emerged in our country as luxury class housing and today, almost every housing project that exceeds a certain number of housing units or

exceeds the average building height in the region where it is located has "residence" in its name. In addition to these, branded residence projects, which are offered together with hotel services and offer a real sense of luxury, are also very popular worldwide. Today, more than 500 global residence brands operate with more than 80,000 units. The average annual growth rate of the sector is around 20%.

Branded residence projects around the world are based on hotel services, and these projects, which are usually priced high enough to be preferred by high-income, wealthy people, are not the only residences owned by the purchasers. For this reason, they are associated with the tourism sector rather than the housing sector both globally and in the region where the project is located. The target audience of branded residence projects operated by the best brands includes wealthy individuals, and therefore the investment tendencies of these individuals are extremely effective in shaping the sector.

The proportion of high-income individuals (UHNWIs) worldwide fell to 3.8 per cent in 2022 due to geopolitical situations and high interest rates in 2022, but is expected to increase to 28.5 per cent between 2022 and 2027. While the US and China have the largest share in this group, Canada, Australia, India, Germany, and the UK are also seeing significant increases in the number of high-income individuals. Regionally, Australia, Asia and the Middle East have the greatest impact on this population.

Markalı rezidansları da içerecek şekilde ikinci konut yatırımlarının zenginliğin ve hareketliliğin, bir yere sabit çalışma zorunluluğunun ortadan kalkması ve bunun yanında varlıklı kimselerin rezidans portföyünü genişletme isteğinin de kuvvetli olması sayesinde devam etmesi bekleniyor. Pandemi sonrası dönemde yüksek gelirli bireyler tarafından yapılan rezidans satın alımı arttı. Yüksek faiz oranlarına rağmen yüksek gelirli bireylerin %15'i, 2023 yılında bir satın alım yapmayı planlıyor. Bulduğumuz dönemde lüks ve süper lüks sınıfında, gözde gayrimenkul piyasası da yeniden hızlanmış durumda ve ABD, İngiltere, Avustralya, İspanya ve Fransa, bu sınıflardaki ikinci konut yatırımı için favori lokasyonlar olarak dikkat çekiyor.

Knight Frank'ın Global Markalı Rezidanslar Raporu, 52 ülkedeki 26 bin lüks markalı rezidans ünitesi arasından 324 projenin incelenmesiyle hazırlandı. İncelenen projelerin 186 adedi mevcutta servis sunulan durumda iken 138 adedi proje aşamasında bulunuyor. Knight Frank ekibi, sektörün 2026 yılına kadar her yıl %12'lik bir büyüme yaşamasını bekliyor. Birleşik Arap Emirlikleri, Meksika ve İngiltere'de dikkat çekici projeler planlanmış olup Suudi Arabistan ve Vietnam geliştirilen proje adedine bakıldığında en ciddi gelişim gösteren ülkeler arasında. Global markalı rezidans sektöründe fırsatlar dikkat çekiyor. Özellikle Asya'da Hong Kong ve Singapur, Avrupa'da Türkiye, İngiltere, Portekiz, Fransa, İtalya ve Yunanistan, Orta Doğu'da Dubai ve Suudi Arabistan, Amerika'da ABD ve Karayipler son dönemlerde sektörün önemli gelişim gösterdiği lokasyonlardan.

Markalı rezidans tanımıyla, bilinirliği ve marka değeri olan bir işletici ile ismini duyurmuş projeler anlatılıyor. Bu isimler günümüzde daha çok otel markaları olarak karşımıza çıkıyor ve projelere marka güçleriyle beraber servis ve sağladıkları genel imkanlarla da katkı yapıyorlar. Güvenlik, sosyal donatılar, sağlanan servis ile birlikte markanın sağladığı güvence, yine markaların oluşturduğu kiralama havuzu ve bu sayede mülkten gelir sağlanmasının garanti edilmesi ve kurumsal kullanım kolaylığı, yüksek fiyatların karşılığında alıcıya sunulan faydalar. Sunulan bu denli geniş hizmetin her zaman kullanıcı açısından uygun bulunması ve hedeflenen kaliteye ulaşması mümkün olmuyor, bu

noktada geliştiriciler ve markaların yapması gereken çok şey var.

Rezidans pazarındaki global markaların başını 15 isim çekiyor:

- Aman
- Auberge
- Banyan Tree
- Bulgari
- Dorchester Collection
- Faena
- Four Seasons
- Mandarin Oriental
- Peninsula
- Raffles
- Rocco Forte
- Rosewood
- Six Senses
- St. Regis
- The Ritz-Carlton

Knight Frank, araştırması kapsamına 15 öncü markanın yanı sıra az sayıda tekil markayı da ekleyerek çalıştığında, 324 proje ve yaklaşık 30.000'in üzerinde ünitenin mevcut olduğunu ortaya koyuyor. Bu projelerin 186'sının faaliyette olduğu, 138'inin ise geliştirme aşamasında olduğu belirtiliyor. Geliştirme aşamasındaki projelerin 103 adedinde 2023-2026 arası hayatın başlayacağı aktarılıyor. Bu projelerin yaklaşık %40'ı Kuzey Amerika'da, burayı %20 ile Asya-Pasifik ve %13'le Avrupa takip ediyor. Çalışmaya konu projeler, dünyada 52 ülkeye yayılmış durumda ve ağırlık ABD'de, devamında ise Meksika, Birleşik Arap Emirlikleri, Tayland, İngiltere ve Çin geliyor.

İnsanların alışkanlıkları, yatırım ve yaşan tercihleri değiştikçe yeni gayrimenkul tipleri, gayrimenkul yatırım modelleri ortaya çıkıyor. Bununla birlikte iletişim ve habercilikte artık sınırların tamamen ortadan kalkması sayesinde küçük kesimler arasında bilinirliği olan projeler de artık daha geniş kitlelere ulaşarak ismini daha fazla duyurmaya başlıyor. Gelecek dönemde de markalı rezidans projeleri gibi çok tanıdık olmayan ama aslında var olan ya da yeni gelişecek yatırım ve gayrimenkul modellerini duyacak gibiyiz°

Investment in second homes, including branded residences, is expected to continue as affluence and mobility, the elimination of the need to work permanently in one place, as well as the strong desire of wealthy individuals to expand their residential portfolios. Residence purchases by high-income individuals have increased in the post-pandemic period. Despite high interest rates, 15% of high-income individuals plan to make a purchase in 2023. The market for luxury and super-luxury prime real estate has also re-accelerated, with the US, UK, Australia, Spain and France being the favourite locations for second home investment in these classes.

Knight Frank's Global Branded Residences Report was prepared by analysing 324 projects among 26 thousand luxury branded residence units in 52 countries. Of the projects analysed, 186 are currently serviced, while 138 are in the project phase. The Knight Frank team expects the sector to grow at a rate of 12 per cent per annum until 2026. Notable projects are planned in the United Arab Emirates, Mexico and the UK, while Saudi Arabia and Vietnam are among the countries with the most significant growth in terms of the number of projects developed. Opportunities in the global branded residence sector attract attention. Hong Kong and Singapore in Asia, Turkey, the UK, Portugal, France, Italy and Greece in Europe, Dubai and Saudi Arabia in the Middle East, the USA and the Caribbean in the Americas are among the locations where the sector has shown significant development recently.

The definition of branded residences refers to projects that have made a name for themselves with an operator with recognition and brand value. Today, these names are mostly hotel brands and they contribute to the projects with their brand power as well as the service and general facilities they provide. Security, social facilities, the assurance provided by the brand with the service provided, the rental pool formed by the brands and thus guaranteeing income from the property and the ease of use for the user of the property managed with a corporate understanding are the benefits offered to the buyer in return for high prices. It is not always possible for such a wide range of services to be found suitable for the user and to reach the targeted quality, at this point, developers and brands have a lot to do.

Global brands in the residence market are led by 15 names:

- Aman
- Auberge
- Banyan Tree
- Bulgari
- Dorchester Collection
- Faena
- Four Seasons
- Mandarin Oriental
- Peninsula
- Raffles
- Rocco Forte
- Rosewood
- Six Senses
- St. Regis
- The Ritz-Carlton

Knight Frank's research, which includes 15 leading brands as well as a small number of individual brands, reveals that there are 324 projects and approximately over 30,000 units. It is stated that 186 of these projects are in operation and 138 of them are under development. It is stated that life shall start between 2023-2026 in 103 of the projects under development. Approximately 40 per cent of these projects are in North America, followed by Asia-Pacific with 20 per cent and Europe with 13 per cent. The projects subject to the study are spread over 52 countries in the world, with the majority in the USA, followed by Mexico, the United Arab Emirates, Thailand, the UK and China.

As people's habits, investment and living preferences change, new property types and property investment models emerge. In addition, thanks to the complete disappearance of borders in communication and journalism, projects that are known among small segments are now reaching wider masses and starting to make their names known more. In the coming period, we are likely to hear about investment and real estate models such as branded residence projects, which are not very familiar but actually exist or shall be newly developed.°

SANAT KÖŞESİ°

ART CORNER°

Şanel ŞAN SEVİNÇ
Kurucu ve Yönetici
Artcrowdistanbul Online Gallery



Şanel ŞAN SEVİNÇ
Founder and Manager
Artcrowdistanbul Online Gallery

361°

SANAT PİYASASININ EN ÖNEMLİ FUARLARI

'Fuarlar öldü, artık sosyal medya var' dense de, yer aldığı şehri cazibe merkezine çeviren, sanatçıların en son çalışmalarını ilk kez görme şansı sunan, sanat dünyasının tüm aktörlerini bir araya getiren sanat fuarları merak ögesini merkeze alarak popülerliğini koruyor.

En sevilen ve popüler sanat fuarları Manhattan'dan Marakeş'e kadar tüm dünyayı kapsıyor ve çeşitli akımlar, ortamlar ve tarzlar hakkında kapsamlı bilgiler sunarken, sanat dünyasının önde gelen isimleriyle samimi sohbetler, en sevdiğimiz sanat akımları üzerine eğitim atölyeleri ve en iyi yerel sanat destinasyonları için hazırlanmış rehberler gibi türünün tek örneği anlar sunuyor.

Peki, dünyada hangi fuarlar sanatın nabzını tutuyor, önemli koleksiyonerlerin seyahat rotalarında yer alıyor?

Böyle bir liste hazırlarken klasik sanattan vazgeçmeyenlerden ya da metaverse dünyanın dijital eserlerine hayran olan daha fütürist bir izleyici olun, farklı disiplinleri içeren fuarları derlemeye çalıştım. Bu sanat fuarlarından bazıları, binlerce yıllık sanat tarihine yayılan ve her meraklısının deneyimi boyunca ilgisini çekecek kadar eser sunuyor. İlginiz sanattan çok tasarıma yönelik olsa bile, bu sanat fuarlarının bir kısmı dekoratif objeler, mücevherler, antikalar ve daha fazlasını içeren diğer koleksiyonları da kapsayacak şekilde geniş tutulmuş.

ART BASEL

Art Basel her yıl dört yerde gerçekleşiyor: Basel, İsviçre; Hong Kong; Paris; ve Miami Beach. Etkinlik, beş kıtadaki saygın galeriler tarafından temsil edilen hem önde gelen hem de yeni sanatçıların modern ve çağdaş eserlerini

THE ART THAT TRANSFORMS FORWARD

Even though it is said that 'fairs are dead, now there is social media', art fairs, which turn the city into a centre of attraction, offer the chance to see the latest works of artists for the first time, and bring together all the actors of the art world, maintain their popularity by centring on the element of curiosity.

From Manhattan to Marrakech, the most popular art fairs span the globe and offer one-of-a-kind moments such as intimate conversations with leading figures in the art world, educational workshops on our favourite art movements and guides to the best local art destinations, while providing comprehensive information on various movements, mediums and styles.

So, which fairs in the world keep their finger on the pulse of art and are on the travel routes of important collectors?

Whether you are a classic art lover or a more futuristic viewer who admires the digital artefacts of the metaverse world, I have tried to compile a list of fairs that span different disciplines. Some of these art fairs offer enough works spanning thousands of years of art history to keep every enthusiast interested throughout their experience. Even if your interest is more in design than art, some of these art fairs are broad enough to include other collections including decorative objects, jewellery, antiques and more.

ART BASEL

Art Basel takes place in four locations every year: Basel, Switzerland Hong Kong Paris and Miami Beach. The event focuses on highlighting modern and contemporary works by both leading and emerging artists represented



öne çıkarmaya odaklanıyor.

Ziyaretçiler burada resim ve heykelden dijital sanat ve filme kadar çok çeşitli disiplinden eserleri deneyimleyebiliyor. Ayrıca hafta sonları boyunca sanat dünyasının önde gelen üyeleri arasında samimi sohbetlerin yer aldığı bir Söyleşiler programları da bulunuyor.

TEFAF

The European Fine Art FoundatioN (Avrupa Güzel Sanatlar Vakfı / TEFAF) her yıl sanat ve tasarım meraklıları için mutlaka görülmesi gereken bir fuar olup, fuarda güzel sanatlar, antika ve tasarımın en prestijli örnekleri sergilenmektedir. Amerika'da bir deneyim yaşamak isteyenler için TEFAF, çağdaş ve modern sanata odaklanarak her Mayıs ayında New York'a geliyor. Ayrıca her Haziran ayında Hollanda'nın Maastricht kentinde 7bin yıllık sanat tarihini kapsayan bir fuar düzenleniyor.

ARCOmadrid

ARCOmadrid, kuruluşundan bu yana ana çağdaş sanat piyasası platformlarından biri olan İspanya'nın Uluslararası Çağdaş Sanat Fuarıdır. 2024 yılında 43. edisyonunu gerçekleştirecek olan fuarın merkezinde Karayipler yer alacak. Küratörlüğünü Carla Acevedo-Yates ve Sara Hermann'ın üstlendiği program, 'Kıyı, gelgit, akış. Okyanusal bir Karayipler' başlıklı program, bu denizin birbirine bağladığı toprakların sanat sahnelerine odaklanacak.

ARCOmadrid 2024 ayrıca, Organizasyon Komitesi tarafından seçilen ve fuarın omurgasını oluşturan Genel Program galerilerinden ve Cristina Anglada ve Yina Jiménez Suriel'in küratörlüğünde genç galerilerden bir seçki sunacak olan 'Açılış' bölümünden sanat içerikleri sunacak. 'Asla Aynı Değil. José Esparza Chong Cuy ve Manuela Moscoso'nun küratörlüğünü üstlendiği 'Latin Amerika Sanatı' bölümü, ARCOmadrid ve Latin Amerika sanatı arasındaki tarihi bağı güçlendirmeye devam edecek.

Masterpiece London

Sanatseverler için olduğu kadar tasarım severler için de liste başı fuarlardan biri Masterpiece London'dır. Her yaz düzenlenen bu sanat fuarı, ilk kez düzenlendiği 2010 yılından bu yana antik çağlardan günümüze sanat, mücevher, mobilya ve tasarım alanlarındaki

en iyi eserleri sergilemektedir. Sanat fuarı, her yıl her kategoride yalnızca en iyi parçaların sergilenmesini sağlamak için 27 ayrı inceleme komitesine sahiptir ve bu becerilerin gelecek nesillere aktarılmaya devam etmesi için bir mentorluk programı bile sunar.

Bir noktada Masterpiece London'a yüz yüze bir ziyaret yapmak isteyeceğiniz kesin olsa da, sanat fuarı bu muhteşem sanat ve tasarım sunumunun tadını ev konforunda çıkarmak isteyenler için sanal turlar sunuyor. Ayrıca, yıl boyunca ve etkinlik öncesinde Masterpiece London dünyasını daha fazla keşfetmek için bazı çevrimiçi podcast'ler, videolar ve panel tartışmaları da bulunmaktadır.

La Biennale Paris

La Biennale Paris, Işıklar Şehri'nde bulunan ve her sanatseverin hayatında görmesi gereken en iyi iki sanat fuarından biridir. İlk olarak 1956 yılında bir Fransız antika fuarı olarak açılmış ve o zamandan beri sanat, mücevher ve ev için diğer dekoratif unsurları içerecek şekilde gelişmiştir.

Frieze Art Fair

Frieze Sanat Fuarı her yıl dört farklı yerde gerçekleşiyor: Londra, Los Angeles, New York City ve Seul. Frieze, 1991 yılında kurulmuştur ve aynı zamanda üç sanat yayınına sahiptir: Frieze Magazine, Frieze Masters Magazine ve Frieze Week'in yanı sıra frieze.com.

Frieze'in programı çağdaş sanata odaklanırken, Londra'daki fuarla aynı zamana denk gelen Frieze Masters antik eserlerden modern eserlere kadar uzanıyor.

The Armory Show

1994 yılında New York'lu dört sanat simsarı, sanatçıları desteklemek ve dünya çapında ilgi çekmek için yeni bir sanat fuarı yaratma gibi iddialı bir hedefle yola çıkan ekip Armory Show'u yarattı. 1913 yılında gerçekleşen ve Amerika'da türünün ilk örneği olan, günün trend Avrupalı sanatçı ve akımlarını kıtaya taşıyan bir modern sanat sergisinden ismini alan ve bu efsanevi serginin onuruna açılan bu fuar, şimdilerde New York'taki en iyi sanatçıları öne çıkarıyor ve şehrin en iyi yeteneklerini küresel sahneye çıkarmak için yıllık sonbahar fuarı dışında yıl boyunca program sunuyor. Armory Show sanat dünyasını harekete geçiren bir güçtür ve New York'un kültürel manzarası için vazgeçilmezdir.

by reputable galleries on five continents.

Visitors can experience works from a wide range of disciplines, from painting and sculpture to digital art and film. There is also a programme of Conversations during the weekends, featuring intimate conversations between leading members of the art world.

TEFAF

The European Fine Art FoundatioN (TEFAF) is a must-see fair for art and design enthusiasts every year, showcasing the most prestigious examples of fine art, antiques and design. For those who want to have an experience in America, TEFAF comes to New York every May, focusing on contemporary and modern art. A fair covering 7,000 years of art history is also organised every June in Maastricht, the Netherlands.

ARCOmadrid

ARCOmadrid is Spain's International Contemporary Art Fair, which has been one of the main contemporary art market platforms since its inception. In 2024, the fair shall hold its 43rd edition, with the Caribbean at its centre. Curated by Carla Acevedo-Yates and Sara Hermann, the programme, 'Coast, tide, flow. An oceanic Caribbean', shall focus on the art scenes of the lands connected by this sea.

ARCOmadrid 2024 shall also present art content from the General Programme galleries selected by the Organising Committee, which form the backbone of the fair, and from the 'Opening' section, which shall present a selection of young galleries curated by Cristina Anglada and Yina Jiménez Suriel. 'Never the Same. The 'Latin American Art' section, curated by José Esparza Chong Cuy and Manuela Moscoso, shall continue to strengthen the historical link between ARCOmadrid and Latin American art.

Masterpiece London

Masterpiece London is one of the top fairs for design lovers as well as art lovers. Held every summer, this art fair has been showcasing the best in art, jewellery, furniture and design from antiquity to the present day since it was first held in 2010. The art fair has 27 separate review committees to ensure that only the best pieces in each category are exhibited each year, and even offers a mentoring programme to ensure that these skills

continue to be passed on to future generations.

While you're sure to want to make an in-person visit to Masterpiece London at some point, the art fair offers virtual tours for those who want to savour this spectacular presentation of art and design from the comfort of home. There are also some online podcasts, videos and panel discussions to further explore the world of Masterpiece London throughout the year and in the lead up to the event.

La Biennale Paris

La Biennale Paris is one of the top two art fairs in the City of Lights that every art lover should see in their lifetime. It first opened in 1956 as a French antiques fair and has since evolved to include art, jewellery and other decorative elements for the home.

Frieze Art Fair

Frieze Art Fair takes place in four different locations every year: London, Los Angeles, New York City and Seoul. Frieze was founded in 1991 and also has three art publications: Frieze Magazine, Frieze Masters Magazine and Frieze Week, as well as frieze.com.

Frieze's programme focuses on contemporary art, while Frieze Masters, which coincides with the fair in London, ranges from ancient to modern works.

The Armory Show

In 1994, four New York art dealers set out with the ambitious goal of creating a new art fair to support their artists and attract worldwide attention. Named after a 1913 modern art exhibition, the first of its kind in the United States, which brought the trendiest European artists and movements of the day to the continent, and in honour of this legendary exhibition, the fair now highlights the best artists in New York and offers year-round programming outside of the annual fall fair to bring the city's best talent to the global stage. The Armory Show is a galvanising force in the art world and an essential part of New York's cultural landscape.

FIAC

FIAC

FIAC olarak bilinen Foire Internationale d'Art Contemporain, her sonbahar Paris'te gerçekleşiyor ve şehrin önde gelen sanat fuarı olarak kabul ediliyor. Etkinlik 2021'de COVID-19'dan Grand Palais anıtı yerine Grand Palais Éphémère'de yeni bir konumla geri döndü ve ziyaretçileri dünyanın en iyi çağdaş sanat eserleri ve onların arkasındaki sanatçılarla buluşturmak adına ü yüz yüze deneyimler yaratmak için çalışıyor.

FIAC'ı ziyaret edenler, şehrin en sevilen bahçelerindeki pop-up heykel enstalasyonlarından Bourse de Commerce-Pinault Collection'daki çağdaş dans performanslarına kadar Paris'in dört bir yanında benzersiz sanatsal programlar bulabiliyor.

SCOPE ART Show

SCOPE her yıl Miami Beach, Florida; New York ve Basel, İsviçre'de olmak üzere üç uluslararası çağdaş sanat sergisi düzenlemektedir. Sergi, 20 yıllık serüveninde daha yenilikçi ve teknoloji odaklı programlar içerecek şekilde gelişmiş.

SCOPE'un etkinliklerinin en güzel yanı, New York'taki serginin Manhattan'da sanatseverlerin hafta sonu için Armory Haftası ile aynı zamana denk gelmesi, Miami ve Basel'deki etkinliklerin ise ilgili Art Basel fuarları ile aynı zamanda gerçekleşmesidir °



Foire Internationale d'Art Contemporain, known as FIAC, takes place in Paris every autumn and is considered the city's leading art fair. The event returned in 2021 with a new location at the Grand Palais Éphémère, replacing the Grand Palais monument from COVID-19, and works to create face-to-face experiences to connect visitors with the world's best contemporary artworks and the artists behind them.

From pop-up sculpture installations in the city's favourite gardens to contemporary dance performances at the Bourse de Commerce-Pinault Collection, FIAC visitors can find unique artistic programmes all over Paris.

SCOPE ART Show

SCOPE organises three international contemporary art exhibitions each year, in Miami Beach, Florida, New York and Basel, Switzerland. In its 20 years of existence, the exhibition has evolved to include more innovative and technology-oriented programmes.

The great thing about SCOPE's events is that the exhibition in New York coincides with Armory Week, a weekend for art lovers in Manhattan, while the events in Miami and Basel take place at the same time as the respective Art Basel fairs °

ULUSLARARASI GAYRİMENKUL YATIRIM NOTLARI°

INTERNATIONAL REAL ESTATE
INVESTMENT NOTES°

HER KÖŞESİNDE YAŞANABİLİR HAYATLAR VAR; İTALYA

Birçok insan için Akdeniz'in favori lokasyonlarından olan; tarihi güzellikleri, yeşil doğası, ılıman iklimi, dünyaya yayılan ünlü mutfak lezzetleriyle, her köşesi birbirinden çekici İtalya... Kültür olarak da en yakın olduğumuz Avrupa ülkesindeki konut piyasasını biraz tanıyalım.

AB ülkelerinde konut sahiplik oranı ortalaması %70 iken İtalya'da bu oran %75 seviyesinde, yani ev sahibi olma oranının oldukça yüksek olduğunu söyleyebiliriz. 55-64 yaş aralığındaki İtalyanların %84'ü, 25-34 yaş arasındakilerin ise %48'i konut sahibi. Erken yaşlarda konut sahipliği oranının bu kadar yüksek olması da dikkat çekici. OECD verilerine göre beş İtalyan'dan neredeyse birinin ikincil konut yatırımı da bulunuyor.

Vatandaşlık hakkı kazanımıyla ilgili direkt bir ilgisi bulunmayan konut yatırımı, yabancılar tarafından da yapılabilir. Ancak burada, AB vatandaşı olmak ya da vatandaşı olunan ülkenin de kendi sınırları içerisinde İtalyan vatandaşları için gayrimenkul alımını serbest bırakacak karşılıklı bir anlaşmanın bulunuyor olması gerekiyor. İtalyanlar Türkiye'de gayrimenkul yatırımı yapabildiğinden, Türkler için herhangi bir alım kısıtı bulunmuyor.

Gayrimenkul satın alımı sırasında, Tax Identification Number (TIN) olarak da bilinen "Codice Fiscale" isimli koda sahip olmak gerekiyor. İtalyan vatandaşları bu koda doğumla birlikte sahip olurken yabancılar kodu,



361°

ITALY HAS LIVABLE LIVES IN EVERY CORNER

Italy, which is one of the favourite locations of the Mediterranean for many people, with its historical beauties, green nature, mild climate, famous culinary delicacies spreading around the world, every corner is attractive from each other... Let's get to know the housing market in the European country that we are closest to in terms of culture.

While the average home ownership rate in EU countries is 70%, this rate is 75% in Italy, so we can say that the rate of home ownership is quite high. 84% of Italians aged 55-64 and 48% of those aged 25-34 are homeowners. It is also remarkable that the home ownership rate is so high at an early age. According to OECD data, almost one in five Italians also own a secondary residence.

Housing investment, which is not directly related to the acquisition of citizenship, can also be made by foreigners. However, it is necessary to be an EU citizen or the country of citizenship must have a reciprocal agreement that liberalises the purchase of real estate for Italian citizens within its borders. As Italians can invest in property in Turkey, there are no purchase restrictions for Turks.

During the purchase of real estate, it is necessary to have a code called "Codice Fiscale", also known as Tax Identification Number (TIN). While Italian citizens have this code at birth, foreigners can obtain the code with an official application.

resmi başvuru ile alabiliyorlar.

İtalya, Kuzey Amerika'dan konut yatırımı almada oldukça başarılı; Kuzey Amerika'dakilerin ikincil konut yatırımı için yurtdışında en çok tercih ettikleri ülke İtalya. Bunun tek nedeni ılıman iklimi ve zengin mutfağı değil; konutların İspanya, Portekiz gibi pek çok Avrupa ülkesine göre daha uygun olması, alım-satımda da çok yüksek işlem bedelleri ödenmemesi ve satarken de yüksek kazanç sağlaması. Bunların üzerine, satın alınacak gayrimenkulün enerji verimliliğini arttırmak için bazı düzenlemeler yapmak gerektiğinde, bunları destekleyen devlet programları bile mümkün olabiliyor.

En yüksek konut fiyatlarını 2012-2013 yıllarında yaşayan İtalya'da bu dönem sonrası fiyatlarda düşüşler yaşandı. Bakımsız ve eski yapıların pazarda alıcı bulamamasından dolayı durgun bir gayrimenkul piyasasının 2020 yılına kadar hakim olduğu İtalya, hükümet politikalarının da desteğiyle 2022 yılından itibaren fiyat artışları görmeye başladı. Bunlardan en geniş yankı bulanı belki de kırsal alandaki yıkık dökük mülklerin 1 € karşılığında satılmasıydı. Bunun dışında da mülklerin yenilenerek pazarın hareketlenmesi için

mülklerin yenilenmesi söz konusu olduğunda önemli ödemeler yaptı. Elbette bu yavaş pazarda, dünya genelinde olduğu gibi yüksek faiz oranlarının da etkisi oldu. Yaşanan olumsuzluklar nedeniyle düşen fiyatlar, hala 2012 yılının oldukça gerisinde seyrediyor. Ülkedeki ortalama konut fiyat artış oranı 2022 yılında %6,5 olarak gerçekleşti.

Turizm açısından pek çok önemli noktası bulunan İtalya'da, herkesin ilk aklına gelen Roma, Floransa, Venedik, Milano gibi şehirlerin, yaşam pahalılığı gibi konut fiyatları açısından da diğer şehirlere göre daha fazla olduğunu söyleyebiliriz. Özellikle Roma, Napoli, Milano, Venedik gibi şehirlerdeki konut fiyatlarının şehir merkezi ile merkez dışındaki konuma göre çok yüksek oranlarda değişiklik gösterdiği gözlemleniyor. Knight Frank'ın yaptığı araştırma ve çalışmaya göre İtalya'nın şehirleri, ekonomik düzey, yaşam kalitesi, ulaşım, tarihi ve kültürel yapı, tatil ve spor gibi sosyal açıdan insana iyi gelen alanlar açısından puanlandığında, en iyi şehirler sıralamasının ilk 5'i Roma, Milano, Floransa, Pisa, Venedik şeklinde oluşuyor.

Roma, hem nüfus hem yaşam pahalılığı açısından

Italy is very successful in receiving housing investment from North America Italy is the most preferred country for North Americans to invest in secondary housing abroad. This is not only because of its mild climate and rich cuisine, but also because the housing is more affordable than in many European countries such as Spain and Portugal, and because there are no high transaction costs in the purchase and sale process and high profits when selling. On top of these, when it is necessary to make some arrangements to increase the energy efficiency of the real estate to be purchased, even government programmes that support them are possible.

In Italy, which experienced the highest housing prices in 2012-2013, there was a decline in prices after this period. Italy, where a stagnant real estate market prevailed until 2020 due to the inability of neglected and old buildings to find buyers in the market, started to see price increases from 2022 with the support of government policies. Perhaps the most widely recognised of these was the sale of dilapidated properties in rural areas for € 1. Apart from that, it also made significant payments when it came to renovating properties in order to mobilise the

market by renovating properties. Of course, high interest rates also had an impact on this slow market, as they did worldwide. Prices, which have fallen due to the unfavourable conditions, are still well behind 2012. The average house price increase rate in the country was 6.5% in 2022.

In Italy, which has many important points in terms of tourism, we can say that cities such as Rome, Florence, Venice, Milan, which come to everyone's mind first, are higher than other cities in terms of housing prices as well as the cost of living. Especially in cities such as Rome, Naples, Milan and Venice, it is observed that house prices vary at very high rates depending on the location in the city centre and outside the centre. According to the research and study conducted by Knight Frank, when the cities of Italy are rated in terms of economic level, quality of life, transportation, historical and cultural structure, socially good areas such as holiday and sports, the top 5 of the best cities are Rome, Milan, Florence, Pisa, Venice.

Rome is the number one city in Italy in terms of both population and cost of living. Rome, which is also one of the star locations in terms of tourism, consists



İtalya'nın bir numarası. Turizm açısından da yıldız lokasyonlar arasında olan Roma, yaşam tarzları ve buna bağlı olarak sakinlerinin değiştiği 15 ilçeden oluşuyor. Bölgelere göre farklılık göstermekle birlikte şehrin ortalama konut birim satış bedelinin 3.000 €/m2 civarında olduğunu söyleyebiliriz.

İtalya'nın merkezden uzak bölgelerinde, malikane tarzı yapılara da sıklıkla rastlanıyor. Bunların bir kısmı malikleri tarafından kullanılırken bir kısmı da konaklama tesisi olarak düzenlenmiş durumda. Bu tarz konutlara en sık rastlanan bölgelerden Chianti-Toscana bölgesi için birim satış fiyatları 6.000 €/m2 civarında. Merkez kısmında kalan daha mütevazı konutlarda ise fiyatlar 2.500 €/m2 ortalamalara düşüyor.

Floransa'daki malikane tarzı konutlar 9.500 €/m2 ortalama birim fiyattan alıcı bulabiliyor.

İtalya'nın ünlü Sardinya (Sardunya) Adası, şıklık, lüks ve zarafet odaklı bir anlayışla ortaya çıkmış. 2022 yılında adaya taşınacaklara İtalya hükümeti tarafından teşvik ödeneceğine dair haberler çıkan Sardinya Adası'ndaki konutlar ise 20.000 €/m2 ortalama birim fiyattan satışa sunuluyor. Daha standart yapılardaki konutlara ise 2.300 €/m2 ortalama birim fiyattan ulaşılabilir.

İtalya'nın bilinirliği yüksek ve turistlerce çok sevilen bölgelerinden Como Gölü bölgesindeki konutlar, 10.000 €/m2 ortalama birim fiyattan alıcı bulabiliyor.

Yatırımın geri dönüş süresi, tercih edilen lokasyonlardaki küçük tip konutlarda 14-16 yıllardayken konut tipi büyüdükçe bu sürenin 23 yıl gibi bir ortalama ulaşacağını söyleyebiliriz. Kısa dönem kiralama 1-18 ay aralığındayken, uzun dönem kiralamalarda 4 yıllık sözleşmelere rastlanabiliyor.

Yaz turizminin yanında bahar mevsimlerinin de birbirinden güzel manzaralarını yaşayacağınız İtalya, hala eski seviyelere ulaşamamış konut edinme maliyeti ve özelliklerine bağlı olarak kısa sürede sağlanabilecek yatırım geri dönüşleriyle tüm mevsimleri güzelliğiyle yaşayan bir İtalyan evi için yatırımcılarını bekliyor °



of 15 districts where lifestyles and residents change accordingly. Although it varies according to the regions, we can say that the average housing unit sales price of the city is around 3.000 €/m2.

In the regions far from the centre of Italy, mansion-style buildings are also frequently encountered. While some of these are used by their owners, some of them are organised as accommodation facilities. The Chianti-Tuscany region is one of the most common regions for this type of housing, with unit sales prices around €6,000/m2. In the more modest houses in the centre of the region, prices fall to an average of €2,500/m2.

Mansion-style residences in Florence can find buyers at an average unit price of €9,500/m2.

Italy's famous Sardinia Island has emerged with an understanding of elegance, luxury and elegance. In 2022, there is news that those who shall move to the island shall be paid incentives by the Italian government, and the houses in Sardinia Island are offered for sale at an average unit price of 20,000 €/m2. Houses in more standard structures can be reached at an average unit price of € 2,300/m2.

Houses in the Lake Como region, one of Italy's most well-known and popular tourist destinations, can find buyers at an average unit price of €10,000/m2.

While the return on investment period is 14-16 years for small type houses in preferred locations, we can say that this period reaches an average of 23 years as the house type gets larger. While short-term rentals are in the range of 1-18 months, 4-year contracts can be encountered in long-term rentals.

Italy, where you shall experience the beautiful landscapes of the spring seasons as well as summer tourism, is waiting for its investors for an Italian house that lives all seasons with its beauty with its investment returns that can be provided in a short time depending on the cost and features of housing acquisition that still has not reached the old levels °

PERSPEKTİF°

PERSPECTIVE°

Onur ÇELİK
CFO/YMM
Tatçelik



Onur ÇELİK
CFO/CPA
Tatçelik

361°

TESİS VE MAKİNELERİNİZİ DEĞERLEYİN FİNANSAL KREDİBİLİTENİZİ ARTIRIN!

Bilindiği üzere sanayi işletmelerinin en önemli sabit kıymeti makine ve tesisleri iken, inşaat şirketlerinin ise iş makinelidir. Ciddi miktarda sermaye bağlanan bu sabit kıymetler genelde mali tablolarda tarihi maliyetleri ile değerlendirilmekte, üzerinden geçen onca zamana ve enflasyonist ortama rağmen güncel piyasa değerlerini yansıtamamaktadırlar.

Malum, içinden geçtiğimiz ekonomik konjonktür azalan talep ile ciroların düştüğü, aktif pasif yönetiminin şirketleri zorladığı, finansal kaynaklara hızlı ve ucuza erişmenin ise bu süreçte adete ölüm kalım meselesine ulaştığı bir dönemi yansıtmaktadır.

Bu süreçte, özellikle güçlü öz kaynaklara sahip olmanın işletmeler açısından finansal kredibilitiyi pozitif yönde etkilediğinin ve finansal kuruluşlardan daha fazla kaynağı daha ucuza temin etmekte oynayacağı rolün öneminin ise herkes farkında diye düşünüyorum.

Madem konu finansal kuruluşlara güven vermek adına güçlü öz kaynaklara sahip olmaktan geçiyor, acaba şirketlerin aktifinde tarihi maliyetlerle yer alan tesis & makine parkları & iş makineleri piyasa değerine göre değerlendirilmiş güncel değerleri ile mali tablolarda gösterilebilir mi, bu konuyu mali açıdan değerlendirmekte fayda var.

Tesis & Makineleri Değerlemek Mümkün

Mali bakımdan değerlemenin amacı, işletmenin finansal durumunu ve faaliyet sonucunu gerçeğe en uygun haliyle tespit etmektir. Mali tablolarda yer alan varlık ve kaynak-

lar, işletmeye girdiği tarihteki değerini yani o günkü değerini yansıtmaktadır. Bununla birlikte, izleyen dönemlerde ekonomik hayattaki değişimler, teknolojik gelişmeler, varlığın kullanımı gibi nedenlerden dolayı tarihi maliyet ile cari (piyasa) değer birbirinden farklılaşabilmektedir. Muhasebe bilimi ise bu gereksinimlere bağlı olarak ortaya çıkan sorunun çözümü adına bazı varlıkların yeniden değerlendirilmesi formülünü geliştirmiştir.

Uluslararası Muhasebe Standartları (IFRS) ve bununla uyumlu şekilde hazırlanan Türkiye Muhasebe Standartlarında (TMS) bu yöntem "Yeniden Değerleme Modeli" denmektedir. Bu yöntemde, gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebilen maddi duran varlık kalemi, ilk olarak muhasebeleştirildikten sonra, yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden gösterilebilir.

Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirilme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir. Gerçeğe uygun değer ise ikincil piyasaya sahip varlıklar için genellikle piyasa değerine işaret etmektedir.

Duran varlıkların, maliyet bedelinden daha yüksek bir bedel olan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilebileceği hususu netleştiğine göre, peki gerçeğe uygun değer, duran varlığın defter değerinden daha yüksek ise aradaki fark doğrudan gelir olarak mı kaydedilmeli sorusu gündeme gelecektir. Cevap

INCREASE YOUR FINANCIAL CREDITWORTHINESS BY VALUING YOUR PLANT AND MACHINERY!

As it is known, the most important fixed assets of industrial enterprises are machinery and facilities, while construction companies have construction equipment. These fixed assets, to which a significant amount of capital is attached, are generally valued at their historical costs in the financial statements, and despite all the time that has passed and the inflationary environment, they cannot reflect their current market value.

As you know, the economic conjuncture we are going through reflects a period in which turnover decreases with decreasing demand, asset liability management is challenging for companies, and access to financial resources quickly and cheaply has become a matter of life and death in this process.

In this process, I think everyone is aware of the fact that having strong equity resources positively affects the financial credibility of enterprises and the importance of the role it shall play in obtaining more resources from financial institutions at a cheaper price.

Since the issue is about having strong equity in order to give confidence to financial institutions, it would be useful to evaluate this issue from a financial point of view, whether the plant & machinery parks & construction machinery, which are included in the assets of companies at historical costs, can be shown in the financial statements with their current values valued according to market value.

Valuation of Plant & Machinery is Possible

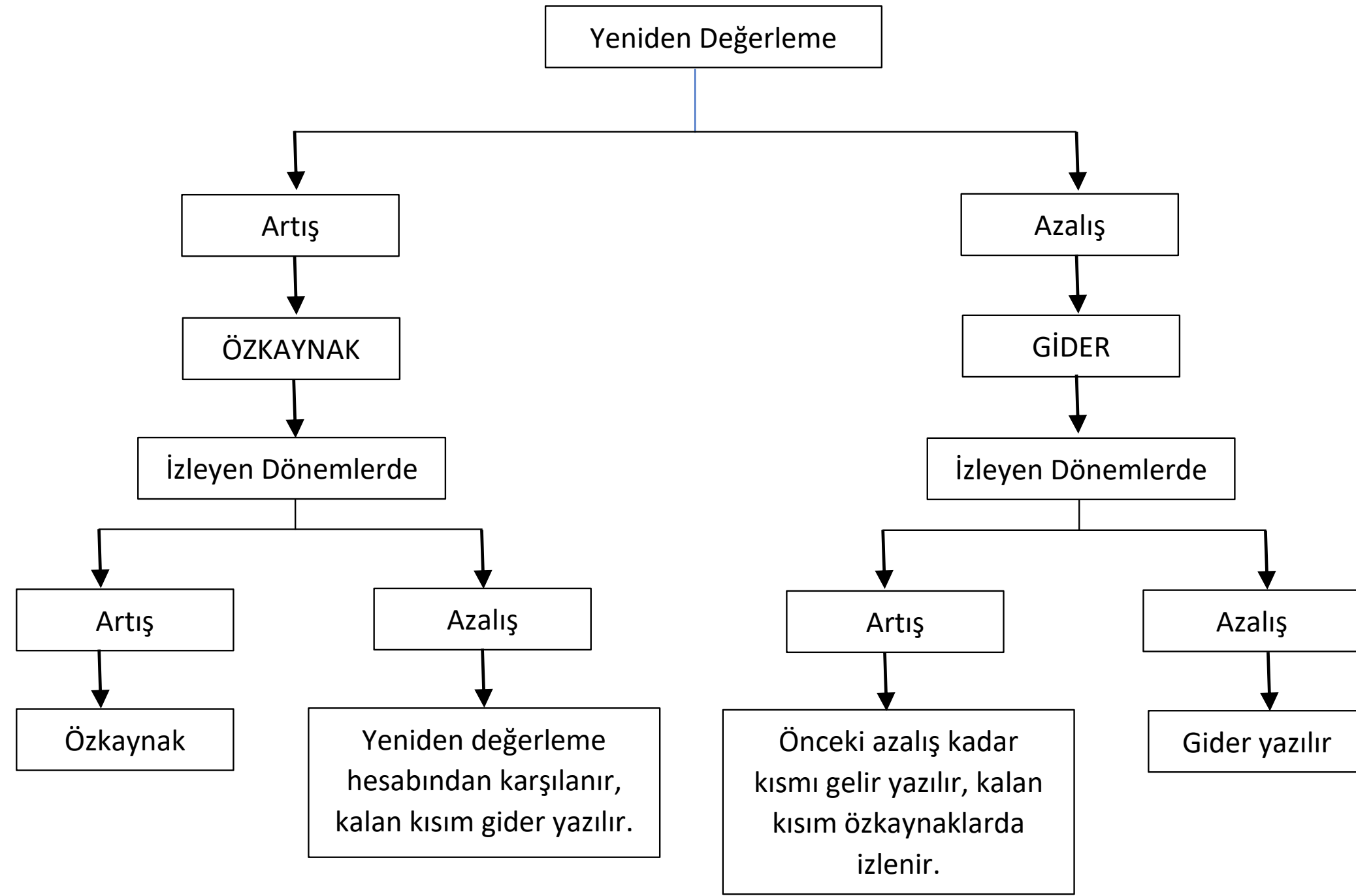
The purpose of financial valuation is to determine the financial position and operating result of the enterprise in the most realistic way. The assets and resources included in the financial statements reflect their value on the date of entry into the enterprise, that is, their value on that day. However, in the following periods, historical cost and current (market) value may differ from each other due to reasons such as changes in economic life, technological developments and the use of the asset. Accounting science has developed the formula of revaluation of some assets in order to solve the problem arising due to these requirements.

Although this method is called "Revaluation Model" in International Accounting Standards (IFRS) and Turkish Accounting Standards (TAS) prepared in accordance with this method, this method is basically the fair value method. In this method, an item of property, plant and equipment, the fair value of which can be measured reliably, can be shown at its revalued amount after initial recognition.

The revalued amount is the fair value at the revaluation date, less any subsequent accumulated depreciation and any subsequent accumulated impairment losses. Fair value generally represents market value for assets with a secondary market.

Now that it is clear that fixed assets can be valued at fair value, which is higher than cost, the question arises whether the difference should be recognised directly as income if the fair value is higher than the carrying amount of the fixed asset.

ise aradaki farkın doğrudan gelir olarak kaydedilmeyip, öz sermaye hesap grubu içinde sermaye yedekleri alt grubunun altında yer alan "Yeniden Değerleme Fonu" kalemine alınması olmaktadır. Aradaki pozitif farkın doğrudan gelir hesaplarına intikal ettirilmemesinin nedeni ise henüz realize olmamış bir gelirin ya da karın gerçekleşmiş gibi kabul edilmemesi prensibine dayanmaktadır. Değerleme sürecinin mali tablolara yansımaları teknik detaya boğulmadan sade bir biçimde aşağıdaki gibi şablonize edebilir.



Değerleme işlemleri Makine Mühendisi/Makine Değerleme Uzmanı kişilerce yapılmakta ve makine değerlemede, pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı, maliyet yaklaşımı yöntemlerinden faydalanılarak doğru sonuca ulaşılmaktadır.

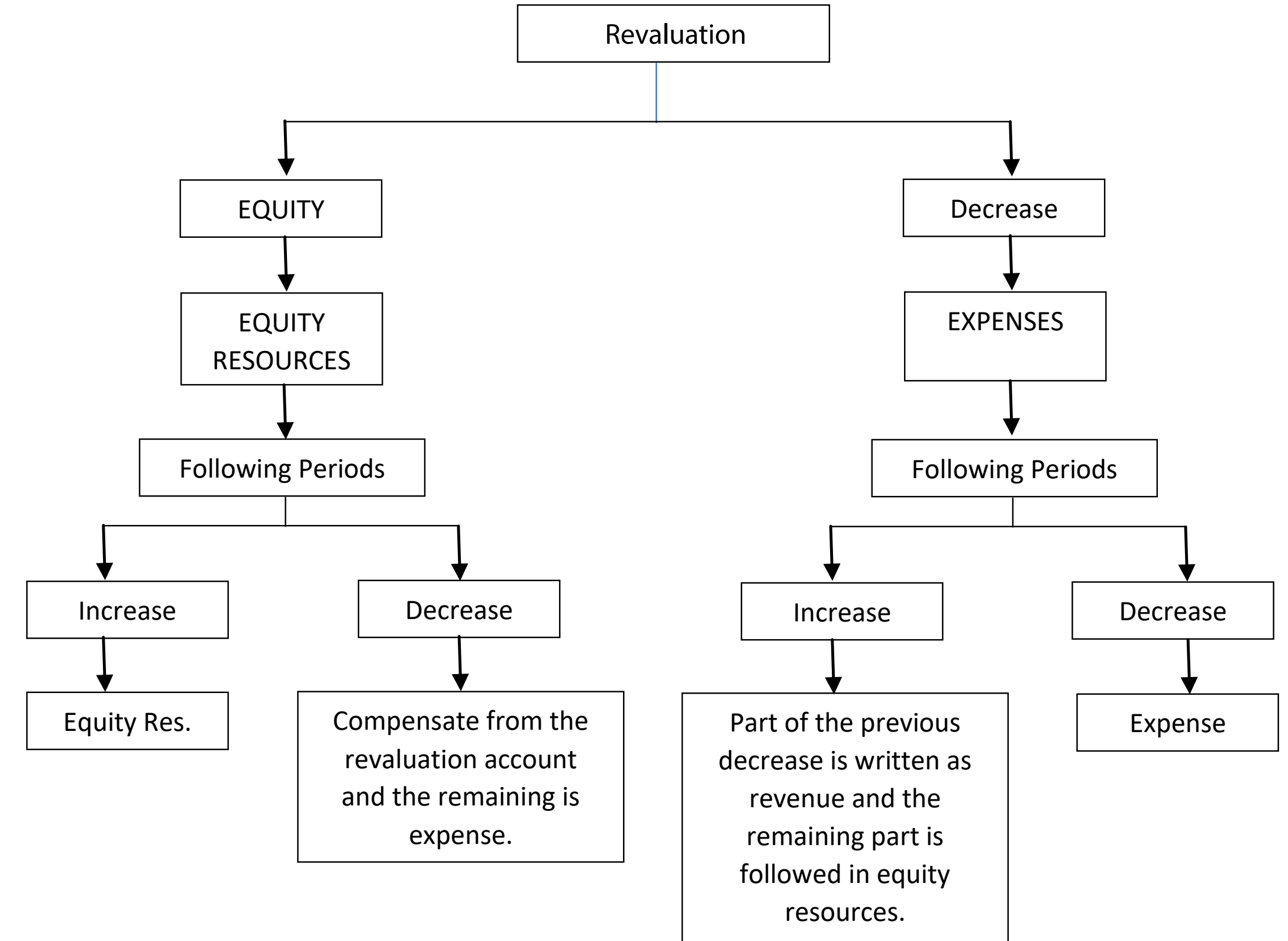
Yeniden değerlendirme işleminin sıklığı ise, değerlendirme konusu maddi duran varlık kalemlerinin gerçeğe uygun değerlerindeki değişimlere bağlıdır. Bugünkü enflasyonist ekonomik durumda maddi duran varlık kalemlerinin gerçeğe uygun değerleri kısa süreler içerisinde önemli değişiklikler göstermektedir. Bu nedenle varlıkların yıllık olarak yeniden değerlendirilmesi, güçlü finansal tablolar için gerekli görülmektedir.

Sonuç

Makine & ekipman değerlendirme raporlarının hazırlanmasındaki temel ticari amaçlar, makine ekipmanlarının alım-satım işlemlerinde değerlerinin belirlenmesi, yine sigortalama işlemlerinde değer tespiti, şirketlerin iş ortaklıkları kurma ve tedarikçi iş birlikleri yapılması olarak sıralanabilir.

Değerleme işleminin finansal amacı ise UFRS'ye uygun değer tespiti yapmak için mevcut makine parkının gerçek değerini tespit etmektir. Bu sayede gerçeğe uygun olarak daha yüksek bedelle değerlendirilmiş varlıklar sayesinde hem öz kaynak artışı

The answer is that the difference should not be recognised directly as income, but should be included in the "Revaluation Fund" item under the capital reserves sub-group within the equity account group. The reason for not recognising the positive difference directly in the income accounts is based on the principle that an income or profit that has not yet been realised should not be accepted as realised. The reflection of the valuation process on the financial statements can be templated as follows in a simple manner without getting bogged down in technical details.



Valuation transactions are carried out by Mechanical Engineers/Machinery Valuation Specialists and the correct result is reached by utilising the market approach, income approach, cost approach methods in machinery valuation.

The frequency of revaluation depends on the changes in the fair values of the tangible fixed asset items subject to revaluation. In today's inflationary economic environment, the fair values of items of property, plant and equipment can change significantly in short periods of time. Therefore, annual revaluation of assets is considered necessary for sound financial statements.

Conclusion

The main commercial purposes in the preparation of machinery & equipment valuation reports can be listed as determining the value of machinery & equipment in purchase and sale transactions, determining the value in insurance transactions, establishing business partnerships of companies and making supplier collaborations.

ile buna bağı olarak finansal kredibilite artışı gündeme gelecek hem de makine ekipman parklarının spesifik olarak olası bir teminata konu olması halinde ayrıca gayri nakdi kredibilite artışı da sağlanmış olacaktır.

Makine & tesis değerlendirme işlemlerinin yazımızda da bahsetmeye çalıştığımız ticari ve mali faydaları nedeniyle, başta sanayi ve inşaat sektörlerinde kullanılan

tüm makine ve ekipmanların değerlendirilmesi olmak üzere, özellikle çimento tesisleri, rafineriler, gemiler, tersaneler, araç filoları, tekstil işletmeleri, besi ve süt çiftlikleri, RES ve HES işleten şirketler tarafından makine & tesis değerlendirme işlemleri yapılmaktadır.

The financial purpose of the valuation process is to determine the real value of the existing machinery park in order to determine the value in accordance with IFRS. In this way, thanks to the assets valued at a higher price in accordance with the fair value, both the increase in equity and the increase in financial credibility shall be brought to the agenda, and if the machinery and equipment parks are specifically subject to a possible collateral, a non-cash creditworthiness increase shall also be provided.

Due to the commercial and financial benefits of machinery & plant valuation transactions, which we have tried to mention in our article, machinery & plant valuation transactions are carried out by companies operating cement plants, refineries, ships, shipyards, vehicle fleets, textile enterprises, breeding and dairy farms, WPP and HEPP, especially the valuation of all machinery and equipment used in the industrial and construction sectors.



UZMAN GÖRÜŞÜ°

EXPERT OPINION°

Dr. S. Armağan VURDU
Genel Sekreter
İMMİB-İstanbul Maden ve Metaller
İhracatçı Birlikleri



Dr. S. Armağan VURDU
Secretary General
İMMİB- Istanbul Mineral and Metals
Exporters' Associations

361°

SINIRDA KARBON DÜZENLEME MEKANİZMASINDA SON DURUM

Bildiğiniz gibi, Sınırdaki Karbon Düzenleme Mekanizması (SKDM), Avrupa Birliği sınırları dahilinde ticari malların üretimi esnasında oluşan karbon maliyetlerine eşdeğer bir maliyetin Avrupa Birliği ülkelerine ithal edilen mallara da uygulanmasına ilişkin düzenleyici bir sistem. Bu düzenleme özellikle üretim sırasında yoğun sera gazı emisyonu gerçekleştirilen sektörler için odaklanıyor.

SKDM esas olarak Avrupa Birliği'ndeki "karbon kaçağı" riskini azaltmak için tasarlanmış bir düzenleme. Avrupa Birliği içinde mevcut durumda Emisyon Ticaret Sistemi (ETS) ile karbon fiyatlandırması uygulanıyor. Ancak Avrupa Birliği iklim değişikliği ile mücadele sürecinde ETS kapsamında sağlanan ücretsiz tahsisatların azaltılarak sıfırlanmasını planlıyor. Ücretsiz tahsisatların sıfırlanması ise firmaların karbon maliyetlerinin yükselmesini beraberinde getirerek karbon kaçağı riskini artıran bir unsur. SKDM ile mevcut uygulamadaki ETS'ye eş değer bir karbon fiyatlandırma düzenlemesinin Avrupa Birliği'ne ithal edilen ürünlere de uygulanması hedefleniyor. Bu sayede Avrupa Birliği'nde faaliyet gösteren işletmelerin üretimlerini yurtdışına taşıması sonucu oluşabilecek karbon kaçağı riskinin önüne geçilmesi amaçlanıyor. Bu durum aynı zamanda iklim değişikliği ile mücadeleyi de destekler nitelikte.

Uygulamanın bir diğer amacı ise Avrupa Birliği dışındaki ülkelerde yerleşik üreticilerin sera gazı emisyonlarını azaltmaları konusunda yönlendirilmesi. Düzenleme ile ayrıca iklim değişikliği ile mücadele için kullanılacak bir gelir kaynağı elde edilmesi de hedefleniyor.

Avrupa Birliği'ndeki ETS'ye eş değer bir karbon fiyatlandırma mekanizmasına sahip ülkeler SKDM kapsamı dışındaki ülkelerden ithal edilen ticari mallara uygulanacak. Avrupa Birliği'nin ETS düzenlemesini uygulayan İzlanda, Norveç ve Lihtenştayn gibi EFTA ülkeleri ile İsviçre de SKDM kapsamı dışında tutuluyor. Ayrıca toplam gönderim başına değeri 150 Euro'yu geçmeyen ticari malların düzenleme dışında bırakılması planlanıyor.

12 Aralık tarihinde AB Konseyi ile Avrupa Parlamentosu müzakerecileri arasında SKDM konusunda yapılan görüşmeler sonucu, ücretsiz tahsisatların sonlandırılma takvimi ve AB endüstrisine ihracat desteği sağlanması konularında uzlaşmaya varılması koşuluyla ön anlaşma sağlandığı duyuruldu. Yapılan açıklamaya göre SKDM uygulamasına 1 Ekim 2023'ten itibaren başlanacak. İlk önce 3 yıllık bir geçiş süreci ile başlayacak olan

LATEST SITUATION IN THE CARBON BORDER ADJUSTMENT MECHANISM

As you know, the Carbon Border Carbon Adjustment Mechanism (CBAM) is a regulatory system that applies a cost equivalent to the carbon costs incurred during the production of commercial goods within the borders of the European Union to goods imported into the European Union. This regulation particularly focuses on sectors with intensive greenhouse gas emissions during production.

The CBAM is mainly designed to reduce the risk of "carbon leakage" in the European Union. In the European Union, carbon pricing is currently implemented through the Emissions Trading System (ETS). However, in the process of combating climate change, the European Union plans to reduce and zeroise the free allowances provided under the ETS. The zeroing of free allowances is a factor that increases the risk of carbon leakage by increasing the carbon costs of companies. With the CBAM, it is aimed to apply a carbon pricing regulation equivalent to the ETS in current practice to products imported to the European Union. In this way, it is aimed to prevent the risk of carbon leakage that may occur as a result of the enterprises operating in the European Union moving their production abroad. This situation also supports the fight against climate change. Another aim of the implementation is to direct producers located in countries outside the European Union to reduce greenhouse gas emissions. The regulation also aims to generate a source of income that can be used to combat climate change.

Countries with a carbon pricing mechanism equivalent to the ETS in the European Union shall be excluded from the CBAM. The CBAM shall be applied to commercial goods imported from third-party countries outside the European Union. EFTA countries such as Iceland, Norway, Liechtenstein and Liechtenstein, which have implemented the European Union's ETS regulation, and Switzerland are also excluded from the scope of the CBAM. It is also planned to exclude commercial goods with a total value per shipment not exceeding EUR 150.

On 12 December, it was announced that a preliminary agreement was reached between the negotiators of the Council of the EU and the European Parliament as a result of the negotiations between the Council of the EU and the European Parliament on the CBAM, provided that a compromise was reached on the schedule for the termination of free allocations and the provision of export support to EU industry. According to the statement made, the CBAM implementation shall start on 1 October 2023. The implementation shall first start with a 3-year transition period and other issues shall be clarified in the upcoming negotiations. At this stage, the cost of each CBAM certificate shall be determined based on the average price of the European Union ETS allocations at the close of the week. These prices shall be published in the Official Journal of the European Union.

The sectors within the scope of the CBAM are iron

uygulamada diğer hususlar ise gelecek müzakerelerde netleştirilecek. Bu aşamada her bir SKDM sertifikasının maliyeti Avrupa Birliği ETS tahsisatlarının hafta kapanışındaki ortalama ücreti üzerinden belirlenecek. Bu bedeller Avrupa Birliği'nin Resmi Gazetesi'nde yayımlanacak.

SKDM kapsamındaki sektörler demir-çelik, çimento, alüminyum, gübre, elektrik ve hidrojen olarak belirlendi. SKDM kapsamındaki ürünlerin üretiminde kullanılan aglomere edilmiş demir cevherleri, ferro-manganez, ferro-krom, ferro-nikel, kaolin ve diğer kaolinli killer gibi girdiler de kapsama alındı. Ayrıca düzenlemenin etkisiz kılınmasını önlemek amacıyla, vida ve civata gibi bazı işlenmiş ürünlerin de sürece dahil edileceği belirtiliyor. Dolaylı emisyonlar da düzenlemede yer alacak. Tabii düzenlemede ilk etapta bu sektörler kapsam dahilinde görünse de, değer zinciri içerisinde bu sektörlerin girdilerini kullanan her sektör dolaylı olarak

bu düzenlemeden etkilenecek. SKDM düzenlemesi, AB üyesi ülkeler ve Avrupa Parlamentosu tarafından resmi olarak onaylandıktan sonra yürürlüğe girecek.

Gelinen son durumda, AB ile mevcut ticari ilişkilerimizin zedelenmemesi için AB ile uyumlu bir ETS mekanizması kurulması elzem hale geldi. Zira firmaların üzerine gelecek ilave bir karbon vergisi yükü firmalarımızın rekabetçiliğine zarar verecek nitelikte. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımız nezdinde ETS ile ilgili çalışmalar devam ediyor. Öte yandan, Rusya-Ukrayna ihtilafından doğan enerji darboğazı birçok AB ülkesinde nükleer enerji ve fosil yakıt bazlı kömür santrallerinin yeniden kullanılmasını gündeme getirdi. Dünyadaki karbon emisyonunun yüzde elliden fazlasının sırasıyla Çin-ABD- AB-Hindistan-Rusya kaynaklı olduğunu hatırlatmakta fayda var. Bunlar da SKDM'nin getirebileceği bazı tartışma başlıkları*

and steel, cement, aluminium, fertiliser, electricity and hydrogen. Inputs such as agglomerated iron ores, ferro-manganese, ferro-chrome, ferro-chromium, ferro-nickel, kaolin and other kaolinised clays used in the production of products within the scope of the CBAM are also included in the scope. It is also stated that some processed products such as screws and bolts shall be included in the process in order to prevent the regulation from being neutralised. Indirect emissions shall also be included in the regulation. Of course, although these sectors seem to be within the scope of the regulation in the first place, every sector that uses the inputs of these sectors in the value chain shall be indirectly affected by this regulation. The CBAM regulation shall enter into force after it is officially approved by EU member states and the European Parliament.

In the current situation, it has become essential to establish an ETS mechanism in line with the EU in order

*not to damage our existing trade relations with the EU. Because an additional carbon tax burden on companies shall harm the competitiveness of our companies. Work on the ETS is ongoing at the Ministry of Environment, Urbanisation and Climate Change. On the other hand, the energy bottleneck arising from the Russia-Ukraine conflict has brought the re-use of nuclear energy and fossil fuel-based coal plants to the agenda in many EU countries. It is worth reminding that more than fifty per cent of the world's carbon emissions originate from China-USA-EU-India-Russia respectively. These are some of the discussion topics that the CBAM may bring**



TOPLANTI&ORGANİZASYONLAR°

COMING SOON°

GİGDER Gayrimenkul İhracatı Sorunları ve Çözüm Önerileri Çalıştayı

20-21 Temmuz 2023, Sapanca, Türkiye

<https://gigder.org.tr/>

Moscow International Property Show 2023

15-16 Eylül 2023, Moskova, Rusya

<https://internationalproperty.ru/>

United Property Expo 2023

19-20 Eylül 2023, Almaty, Kazakistan

<https://unitedpropertyexpo.com/en/get-a-ticket/almaty-kazakhstan.html>

MPIRES 2023

6-7 Ekim 2023, Moskova, Rusya

<https://mpires.ru/en/>

Moscow Overseas Property & Investment Show

13-14 Ekim 2023, Moskova, Rusya

<https://investshow.ru/eng/>

GYODER 18. Gayrimenkul Zirvesi

25-26 Ekim 2023, İstanbul, Türkiye

<https://www.gyoder.org.tr/>

GİGDER Real Estate Export Issues and Solutions Workshop

20-21 July 2023, Sapanca, Turkey

<https://gigder.org.tr/>

Moscow International Property Show 2023

15-16 September 2023, Moscow, Russia

<https://internationalproperty.ru/>

United Property Expo 2023

19-20 September 2023, Almaty, Kazakhstan

<https://unitedpropertyexpo.com/en/get-a-ticket/almaty-kazakhstan.html>

MPIRES 2023

6-7 October 2023, Moscow, Russia

<https://mpires.ru/en/>

Moscow Overseas Property & Investment Show

13-14 October 2023, Moscow, Russia

<https://investshow.ru/eng/>

GYODER 18th Real Estate Summit

25-26 October 2023, Istanbul, Turkey

<https://www.gyoder.org.tr/>

361°

361 DERECE • SAYI 10 • TEMMUZ - AĞUSTOS 2023

