

361°

361 DERECE • SAYI 11 • EYLÜL-EKİM 2023



361°

EDİTÖR 361

DURAĞAN OLMAYAN BİR YAZIN ARDINDAN...

Şubat depreminin yaralarını sarmaya devam ederken birincil konularımızdan biri yine yaşanabilir konutların üretilmesi ve bu kapsamda kentsel dönüşüm oldu. Beklenen depremler dikkate alındığında, bugünkü haliyle kalması durumunda büyük felaket yaşayacağı konuşulan İstanbul için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından şehre özel bir yasanın planlandığı açıklandı. Diğer taraftan Şubat'taki felaketi yaşayan şehirlerimizde kentsel dönüşümler devam ediyor. Bu çalışmalarda kesinlikle taviz verilmeyeceği belirtilen unsurlar da yine Bakanlık tarafından üzerine basılarak tekrarlandı.

Enflasyonla mücadele ve ekonominin düzeltilmesi için önlemler alınırken, konut kredileri de bu önlemlerden etkilendi. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) düzenlemesiyle ikinci konutunu alanlar için kredi değer oranı düşürüldü. İlk kez konut alacakları kapsamayan uygulamayla, ev sahipliği oranının arttırılması ve bu etkiyle kira bedellerinin de düşmesi hedefleniyor. İkinci konut için kredi oranlarının yüksek olmasının, konutu bir yatırım aracı olmaktan uzaklaştırıp yüksek seyreden konut atış fiyatlarını da düşürmesi bekleniyor. Uzun olmayan bir dönemde bu uygulamadan beklenen verimin alınabileceği ancak kararın uygulama süresinin uzaması durumunda arz-talep dengesizliğinin daha da artarak olumsuz sonuçlar doğurabileceği söylenebilir. Devam edecek düzenlemelerde de başta konut ve otomotiv olmak üzere kredilerde sıklaşmaya gidileceği belirtiliyor. Ancak konut alımlarında kredi kullanma oranı halihazırda düşük olduğundan, konut tarafında büyük bir değişiklik ve sektöre etki şu an için beklenmiyor.

Önceki sayımızdan bu yana haberini aldığımız; iklim değişikliği nedeniyle Libya'da yaşanan sel felaketi ve Türkiye'de son 33 yılın en kurak Ağustos ayının yaşanması, denizlerin yükselmesi nedeniyle Uluslararası Deniz Hukuku Mahkemesi'nde görülen küçük ada ülkelerinin davası, hava kirliliği kaynaklı olarak 2023'te Avustralya'da 3 kişinin hayatını kaybetmesi ve bunlar gibi birçok can sıkıcı gelişme, bize çevre, iklim ve yaşamla ilgili çok fazla çabalamamız gerektiğini hatırlatıyor. Bu noktada Avrupa Birliği'ndeki "karbon kaçağı" riskini azaltmak için getirilen Sınırdaki Karbon Düzenlemesi Mekanizması (SKDM) konusunu, önceki sayımızda ele almıştık. Öncelikle üç yıllık

bir geçiş sürecinin söz konusu olduğu düzenlemenin pilot uygulamasına 1 Ekim'de başlanıyor.

Dünyadaki gelişmeleri izleyerek ülke olarak almamız gereken önlemler konusunda da tartışıyoruz. TBMM'de görüşülmesi planlanan İklim Kanunu Teklifi Taslağı'nda, organize sanayi bölgelerine de yenilenebilir enerji zorunluluğu getiriliyor. Buna göre OSB'ler, tüketimlerinin en az %10'unu kuracakları yenilenebilir enerji sistemleriyle karşılayacak. OSB'ler dahilinde ve dışındaki sanayi tesislerinin çatılarında, SKDM, teşvikler ve aynı zamanda artan enerji fiyatları nedeniyle güneş enerji santrallerine sıklıkla rastlar olduk. İlerleyen zamanlarda bu uygulamanın daha da artmasını seyredeceğiz.

Resmi Gazete'de yayımlanmasını takiben geçmiş sayılarımızda işlediğimiz gayrimenkul uyuşmazlıklarının arabuluculuk yoluyla çözülmesinin uygulamasına 1 Eylül itibarıyla geçildi. Uygulamanın ilk 15 gününde yeni kapsamda toplam 14 bin 385 başvuru alındığı açıklandı. Başvuruların %80'den fazlasının konusu kira uyuşmazlıkları. İşin profesyonellerinin oldukça umutlu olduğu sürecin ilerleyen dönemlerinde anlaşma oranlarını takip ediyor olacağız.

Bültenimizin bu sayısında, yine güncel durumlar ve gelişmelerle ilgili konulara değindik.

Keyifle okumanız dileğiyle°

361° Ailesi

EDITOR 361

AFTER A NON-STATIONARY SUMMER...

As we continue to recover from the wounds of the February earthquake, one of our primary issues is again the production of habitable houses and urban transformation in this context. Considering the expected earthquakes, the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change announced that a special law is being planned for Istanbul, which is said to be a major disaster if it remains as it is today. On the other hand, urban transformations continue in our cities that experienced the disaster in February. The elements that will definitely not be compromised in these works were also emphasized and repeated by the Ministry.

While measures were taken to fight inflation and to improve the economy, housing loans were also affected by these measures. With the regulation of the Banking Regulation and Supervision Agency (BRSA), the loan value ratio was reduced for those who buy their second home. With the practice, which does not cover first-time home buyers, it is aimed to increase the rate of home ownership and to reduce rental prices with this effect. It is expected that the high loan rates for the second house will reduce the high house shooting prices by removing the house from being an investment tool. It can be said that the expected efficiency can be obtained from this practice in a period that is not long, but if the implementation period of the decision is prolonged, the supply-demand imbalance may increase further and cause negative results. It is stated that tightening in loans, especially in housing and automotive loans will be implemented in the upcoming regulations. However, since the rate of credit utilization in housing purchases is already low, a major change on the housing side and an impact on the sector is not expected for the time being.

The flood disaster in Libya due to climate change and the driest August in Turkey in the last 33 years, the case of small island countries in the International Tribunal for the Law of the Sea due to rising seas, the death of 3 people in Australia in 2023 due to air pollution and many other annoying developments that we have been hearing about since our previous issue remind us that we need to make a lot of effort for the environment, climate and life. At this point, in our previous issue, we discussed the Carbon Border Adjustment Mech-

anism (CBAM), which was introduced to reduce the risk of "carbon leakage" in the European Union. The pilot implementation of the regulation, which has a transition period of three years, started on 1 October.

We are also discussing the measures we need to take as a country by following the developments in the world. The Draft Climate Law Proposal, which is planned to be discussed in the Turkish Grand National Assembly, introduces a renewable energy obligation for organised industrial zones. Accordingly, OIZs will meet at least 10 per cent of their consumption with renewable energy systems to be established. We have frequently come across solar power plants on the roofs of industrial facilities within and outside of OIZs due to the SDCC, incentives and at the same time increasing energy prices. We will watch this practice increase even more in the future.

Following its publication in the Official Gazette, the practice of resolving real estate disputes through mediation, which we have covered in our previous issues, started on 1 September. It was announced that a total of 14,385 applications were received in the first 15 days of the implementation. The subject of more than 80% of the applications is rent disputes. We will be following the agreement rates in the following periods of the process, which the professionals of the business are very hopeful.

In this issue of our newsletter, we have again touched upon issues related to current situations and developments.

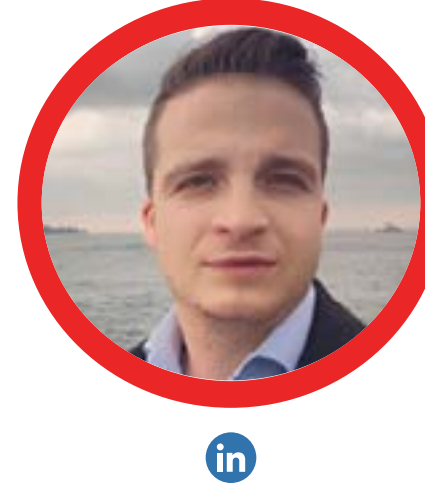
We hope you enjoy reading it°

361° Family

DÜŞÜNME YERİ°

PLACE OF THINKING°

R. Ender UMUR
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Aden Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.



R. Ender UMUR
Real Estate Appraiser
Aden Real Estate Appraisal and
Consultancy INC

361°

YAPI ENVANTERİ ÇALIŞMALARININ AFET YÖNETİMİ VE DEĞERLEME SEKTÖRÜ İLE İLİŞKİSİ

Ülkemizin deprem kuşağında konumlandığı bilinmektedir. Yakın tarihte gerçekleşen Kahramanmaraş, Gölcük, İzmir ve Elâziğ depremleri nedeniyle binlerce vatandaşımızı kaybetmenin derin üzüntüsünü yaşıyoruz. Yaşadığımız bu acı tecrübeler sosyal, ekonomik ve fiziksel boyutlarıyla toplumumuz üzerinde maddi ve manevi ağır hasarlar doğurmuştur. Bununla birlikte deprem gerçeği artık göz ardı edilemeyecek bir duruma gelmiştir.

Depremlerde yaşanan kayıpların yapıdan kaynaklı nedenleri mevcut yapı stokundaki kaçak yapılaşma, kolon ve kiriş kesme gibi yapı dinamiğine zarar veren uygulamalar, inşa aşamasında ve sonrasında kullanılması uygun olmayan malzemelerin kullanılması vb. şeklinde sıralanabilir. Mevcut yapı stokunda yer alan bu yanlış uygulamaların tespit edilmesi ve olası afetlere karşı gerekli bilimsel ve teknik açıdan tedbirleri olarak daha güvenilir ve daha yaşanabilir yaşam alanları oluşturulması gerekmektedir. Bu kapsamda, mevcut yapı stoku ve inşa edilecek yapıların takibi ve kontrolü için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından "Bina Kimlik Sistemi (BKS)" uygulaması başlatılmıştır.

Bina Kimlik Sistemi (BKS), her binanın genel ve teknik bilgilerinin sistem üzerinde toplanarak yapı ile ilgili bilgi havuzu oluşturan bir sistemdir. 2021 yılının 2. çeyreğinde hayata geçirilen bu uygulama etaplar halinde hayata geçirilmekte olup gün geçtikçe ivme kazanarak devam etmektedir. BKS, ülkemizdeki binaların QR kod ve RFID

(çip) teknolojisi ile kayıt altına alınarak izlenmesine, teknik verilerin (sayısal proje, koordinat verileri vb) çevrimiçi olarak kullanıcılarla paylaşılmasına olanak sağlayan ve Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) ile entegre çalışan bir sistemdir. Sisteme dahil olan yapıların kolaylıkla görünen bir bölümüne bina için özel olarak oluşturulmuş QR kod ve RFID teknolojisine sahip levhalar monte edilmektedir. Levhaların montajı, sisteme dahil olan binaların sahiplerinden herhangi bir bedel alınmadan yapılmaktadır.

RFID teknolojisine sahip levhalar sayesinde binanın teknik ve genel bilgilerine, dijital projelerine ve binada ikamet eden vatandaşlarla ilgili bilgilere hızlı ve güvenli erişim sağlanabilmektedir. Sistem, deprem, yangın gibi afetlerde çok kısa sürede hayati öneme sahip bilgileri elde ederek hızlı ve doğru müdahale imkânı sunmaktadır.

Binaların fiziksel ve teknik özellikleri, her alanda kullanılan malzemeler gibi en ince ayrıntısına kadar sisteme tanımlanmaktadır. BKS, binaların veri havuzunun oluşturulması sayesinde kiralayacak veya satın alacak vatandaşlar için de yapı kullanım kılavuzu özelliği göstermektedir.

BKS'de, binaların mevcut durumdaki son görüntüleri sistemde yer almaktadır. Kontrol esnasında bir önceki duruma göre farklılıklar, bu sayede tespit edilmesi daha kolay bir hale gelmiştir. 5 yılda bir denetlemeye tabi tutulan bina kimlikleri ile kaçak kat, binanın taşıyıcı sistemlerin-

THE RELATIONSHIP BETWEEN BUILDING INVENTORY STUDIES AND DISASTER MANAGEMENT AND VALUATION SECTOR

It is known that our country is located in an earthquake zone. We are deeply saddened by the loss of thousands of our citizens due to the recent earthquakes in Kahramanmaraş, Gölcük, İzmir and Elazığ. These painful experiences have caused heavy material and moral damages on our society with their social, economic and physical dimensions. However, the reality of earthquake has become a situation that can no longer be ignored.

The building-related causes of the losses experienced in earthquakes can be listed as illegal construction in the existing building stock, practices that damage structural dynamics such as column and beam cutting, the use of materials that are not suitable for use during and after the construction phase, etc. It is necessary to identify these wrong practices in the existing building stock and to create more reliable and more livable living spaces by taking necessary scientific and technical measures against possible disasters. In this context, "Building Identity System (BKS)" application has been initiated by the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change for monitoring and controlling the existing building stock and the buildings to be constructed.

Building Identity System (BKS) is a system that creates a pool of information about the building by collecting general and technical information of each building on the system. Implemented in the 2nd quarter of 2021, this application

is being implemented in stages and continues to gain momentum day by day. BKS is a system that allows the buildings in our country to be recorded and monitored with QR code and RFID (chip) technology, allows technical data (digital project, coordinate data, etc.) to be shared with users online and works integrated with Geographical Information Systems (GIS). Plates with QR code and RFID technology specially created for the building are mounted on an easily visible part of the buildings included in the system. The installation of the plates is carried out without any charge from the owners of the buildings included in the system.

Thanks to the plates with RFID technology, fast and secure access to the technical and general information of the building, digital projects and information about the citizens residing in the building can be provided. The system provides fast and accurate intervention by obtaining vital information in a very short time in disasters such as earthquakes and fires.

The physical and technical characteristics of buildings are defined in the system down to the finest detail, such as the materials used in each area. Thanks to the creation of a data pool for buildings, the BKS also serves as a building user guide for citizens who will rent or buy buildings.

In the BKS, the last images of the buildings in their current state are included in the system. Differences compared to the previous situation during the control have become eas-

de herhangi bir tahrip olup olmadığı gibi hayati öneme sahip noktalar kolaylıkla kontrol edilebilmektedir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen "Yapı Envanteri Çalışması", BKS'ye benzer şekilde sürdürülebilir yaşam alanları yaratma, yerleşim alanlarının planlı ve güvenli bir şekilde inşa edilmesi ve yeniden planlanması hedefiyle yürütülmektedir. Söz konusu çalışma doğrultusunda kentin afetlere karşı dirençli bir hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi ve TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İzmir Şubesi arasında 2021 Mart ayında imzalanan protokol ile yapı envanteri çalışmasına, 30 Ekim 2020 Ege Denizi Depremi'nden en çok etkilenen ilçe olan Bayraklı ilçesinden başlanmıştır. Söz konusu envanter çalışmasında 31.146 adet konut yapısına ait envanter sistemi oluşturulmuştur. Çalışma kapsamında 165 inşaat mühendisi görev almış olup yapıların mimari projeleri incelenmiş, sokak taraması ve beton çekici yöntemleri kullanılarak yapıların mevcut durumları tespit edilmiştir. Bu veriler ışığında yapıların deprem esnasındaki davranış biçimleri analiz edilerek bölgesel bazlı sonuçlara ulaşılmıştır.

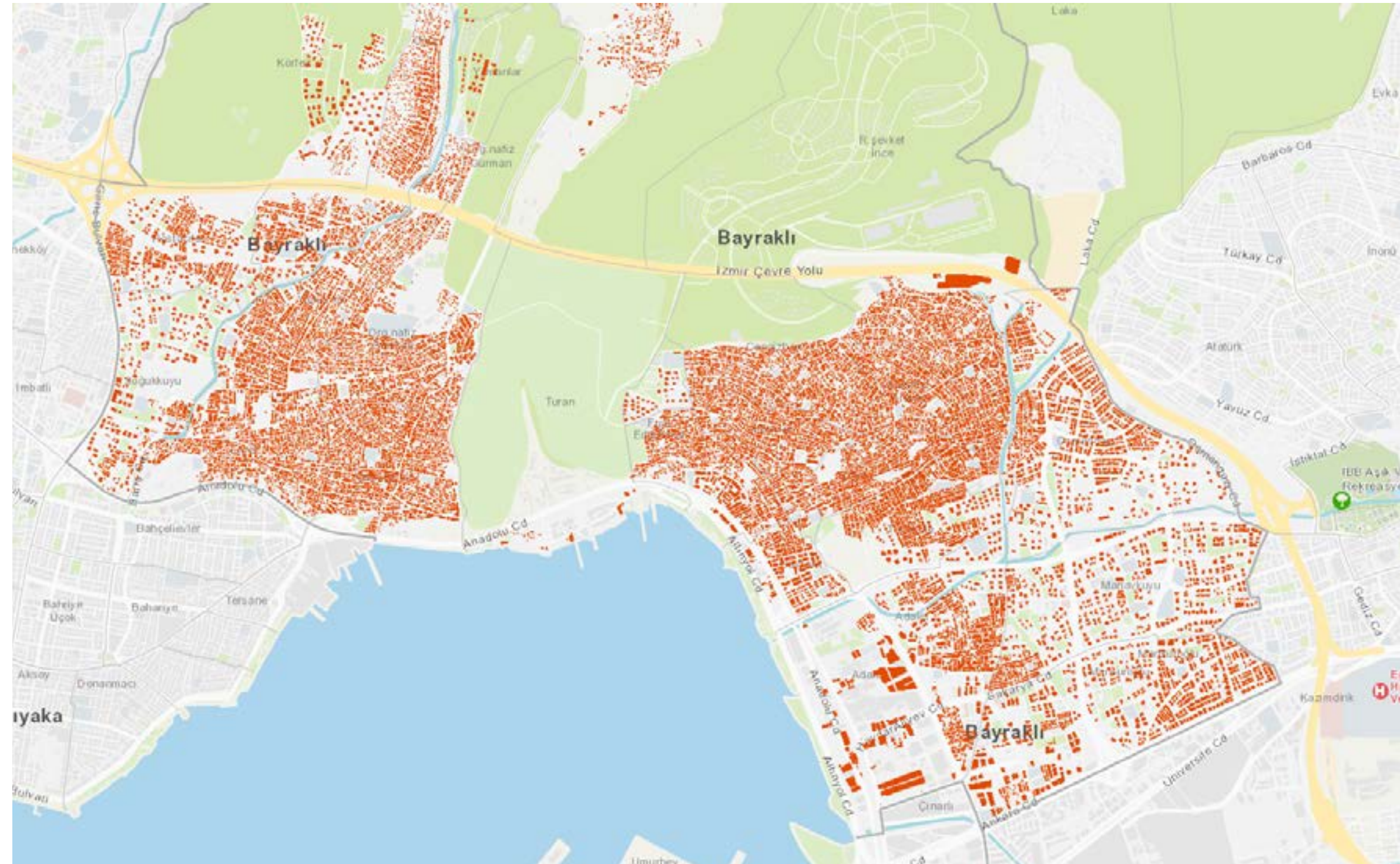
Bu çalışmanın sonucu ile değerlendirme sektöründe de veriye erişim kolaylaşacaktır. Son yıllarda pek çok belediyenin imar durum bilgilerini internet sitesi üzerinden sorgulanabilir hale getirmesi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri kapsamında Atlas sistemi ile üst ölçekli imar planlarını internet üzerinden erişilebilir hale getirmesi, sektörde bu alanda veriye ulaşımı oldukça kolaylaştırmış ve emek kaybını belirli ölçüde azaltmıştır. Aynı şekilde TKGM Webtapu sistemi üzerinden yapıya ait kat irtifakı projelerinin internet üzerinden erişilebilir olması rapor hazırlama sürelerini azaltmıştır.

İzmir 2 Boyutlu Kent Rehberi ve bizizmir.com portalından erişilebilen yapı envanteri portalından, değerlendirme raporlarında gerekli olan mimari proje, statik proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi gibi yasal evraklara erişilebilmektedir. Buna ek olarak yapıya ait kimlik bilgileri, yapım yılına esas deprem yönetmeliği, bina kullanımına ait mevcut bilgilere ve yapıya ait fotoğraflara ulaşılabilir. Söz konusu veriler değerlendirme raporu için olmazsa olmaz veriler olup bu verilere, be-

lediyelerin gün kısıtlamalarına uyma zorunluluğu ve yüksek dosya inceleme ücretleri nedeniyle zaman kaybı ve maliyet ile erişilebilmektedir. Bu verilerin internet üzerinden erişilebilir hale gelmesi görevli uzmanın işini önemli ölçüde kolaylaştıracak olup sadece rapor sürelerini kısaltmakla kalmayıp belgelerin fiziksel incelenmesi sırasında detayların gözden kaçması durumunu da engelleyerek rapor kalitesini arttıracaktır.

Bu çalışma henüz sadece Bayraklı ilçesini kapsasa da Bornova ilçesinde bulunan 62.038 adet konut yapısının envanter çalışmalarının Eylül 2023'te tamamlanması beklenmektedir. Bunun yanında çalışmanın uzun vadede İzmir bütününde bulunan 903.803 yapıda uygulanması planlanmaktadır. Çalışmanın afet durumlarında halk sağlığı açısından ortaya çıkabilecek zararların önlenmesi ve azaltılması konusunda yaratacağı faydalarının yanında değerlendirme sektöründe de zaman ve emek kaybını minimize edeceği aşikardır.

İzmir İli, Bayraklı İlçesi Yapı Envanteri Haritası



ier to detect in this way. Building IDs, which are subjected to inspections every 5 years, can easily check vital points such as illegal floors, whether there is any damage to the building's carrier systems.

Similar to the BKS, the "Building Inventory Study" conducted by Izmir Metropolitan Municipality aims to create sustainable living spaces and to build and re-plan residential areas in a planned and safe manner. In line with this study, it is aimed to make the city resilient against disasters.

With the protocol signed between Izmir Metropolitan Municipality and TMMOB Chamber of Civil Engineers Izmir Branch in March 2021, the building inventory study started in Bayraklı district, which was the district most affected by the 30 October 2020 Aegean Sea Earthquake. In the inventory study, an inventory system of 31,146 residential buildings was created. Within the scope of the study, 165 civil engineers took part and the architectural projects of the buildings were examined, and the current conditions

Building Inventory Map of Bayraklı District, Izmir Province

of the buildings were determined by using street scanning and concrete hammer methods. In the light of these data, the behaviour of the buildings during earthquake was analysed and regional based results were obtained.

The results of this study will facilitate access to data in the valuation sector. In recent years, the fact that many municipalities have made the zoning status information queryable on the website, and the Ministry of Environment, Urbanisation and Climate Change has made the upper scale zoning plans accessible on the internet with the Atlas system within the scope of Turkey's National Geographical Information Systems have made access to data in this field in the sector quite easy and reduced the loss of labour to a certain extent. Likewise, the accessibility of the condominium easement projects of the building over the internet through the TKGM Webtapu system has reduced the report preparation times.

Legal documents such as architectural project, static project, building licence, occupancy permit, etc., which are necessary for valuation reports, can be accessed from the building inventory portal, which can be accessed from the Izmir 2D City Guide and bizizmir.com portal. In addition, identification information of the building, earthquake regulations based on the year of construction, current information on the use of the building and photographs of the building can be accessed. These data are indispensable data for the valuation report and these data can be accessed with time loss and cost due to the obligation to comply with the day restrictions of the municipalities and high file review fees. Making these data accessible over the internet will significantly facilitate the work of the expert in charge and will not only shorten the report time, but also increase the quality of the report by preventing the details from being overlooked during the physical examination of the documents.

Although this study only covers Bayraklı district, the inventory of 62,038 residential buildings in Bornova district is expected to be completed in September 2023. In addition, the study is planned to be applied to 903,803 buildings in Izmir in the long term. It is obvious that the study will minimise the loss of time and labour in the valuation sector as well as the benefits it will create in preventing and reducing the damages that may arise in terms of public health in disaster situations.



KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ BOYUTU

Kentsel dönüşüm; Kanundaki¹ tanımı ile afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat, norm ve standartlara uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenileme çalışmalarının tümüne verilen isimdir. Başka bir anlatımla; yapılaşmış bir yerleşim yerinin imar sorunları çözülmek suretiyle, o yerin düzenli, sağlıklı ve estetik bir kimliğe kavuşturulmasına yönelik idari uygulamalara kentsel dönüşüm denir.² Ülkemizde yakın zamanda meydana gelen ve meydana gelmesi öngörülen depremler, özellikle çarpık kentleşmenin yoğun olduğu büyük şehirlerde kentsel dönüşümün ne kadar acil ve zorunlu bir ihtiyaç olduğunu ortaya çıkarmıştır.

Anayasamızın 56. maddesinde, herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu ve çevreyi geliştirmenin devletin ve vatandaşların ödevi olduğu belirtilmiştir; 57. maddesinde ise devletin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çevresinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri almakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir.

Ülkemizde yıllardır süregelen depremlerin yarattığı yıkımların ve deprem meydana gelmeden önce tedbir alınması gerektiği düşüncesinin etkisi ile yetersiz olan mevzuatımızda gerekli düzenlemeler yapılarak 2012 yılında "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" yapılmış ve Türkiye'nin riskli bölgelerinin ve binalarının depreme ve diğer afetlere hazırlanması amaçlanmıştır.

Afet riski altındaki alanlarda yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarını üç şekilde kategorize etmek mümkündür. Öncelikle afet riski altındaki alanlarda risk tespitinin yapılması gerekmektedir. 6306 sayılı Kanunda yer alan düzenlemeye göre bir yapının riskli olup olmadığının tespiti; malikler veya temsilcileri tarafından gerek duymaları durumunda yetkili kuruluşlara yaptırılacaktır. Ancak, Bakanlık tarafından da risk tespitinin yapılması istenebilir. Bakanlık tarafından verilen süre içerisinde malikler risk tespitini yaptırmazlarsa, tespit Bakanlık ya da idare tarafından yapılır ya da yaptırılır. Risk tespit çalışmasının masrafları malikler tarafından karşılanır. İdare ya da Bakanlık tarafından tespit yapılan ya da yaptırılan durumlarda masraflar, arazi tapusu üzerine ipotek konulmak suretiyle tahsil edilir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplinini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.

Risk tespitinin yapılması neticesinde riskli durumların ortadan kaldırılması amacıyla yapının tahliyesi ve bir an önce yıkımın gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Yıkım ve dönüştürme uygulamalarında maliklerle anlaşma suretiyle uygulamaları yapmak esastır. Yapı maliklerine altmış günden az olmamak üzere, riskli olduğu tespit edilen yapının boşaltılarak yıkılması için süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapı-

LEGAL DIMENSION OF URBAN TRANSFORMATION

According to definition in the Law¹ Urban transformation is the name given to all improvement, liquidation and renovation works in order to create healthy and safe living environments in accordance with science and art, norms and standards in areas under disaster risk and in lands and lands where risky buildings outside these areas are located. In other words, administrative practices aimed at providing a regular, healthy and aesthetic identity by solving the zoning problems of a built settlement are called urban transformation². The earthquakes that have recently occurred and are foreseen to occur in our country have revealed how urgent and compulsory urban transformation is, especially in big cities where unplanned urbanization is indense.

Article 56 of our Constitution states that everyone has the right to live in a healthy and balanced environment and that it is the duty of the state and citizens to improve the environment, and Article 57 states that the state is obliged to take measures to meet the housing need in a planning environment that takes into account the characteristics of the cities and environmental conditions.

In 2012, the "Law on the Transformation of Areas under Disaster Risk" was enacted by making necessary arrangements in our inadequate legislation with the effect of the destruction caused by the earthquakes that have been going on in our country for years and the idea that measures should be taken before the earthquake occurs, and it is aimed to prepare Turkey's risky areas and buildings for earthquakes and other disasters.

It is possible to categorize urban transformation practices

to be carried out in areas under disaster risk in three ways. Firstly, it is necessary to determine the risk in areas under disaster risk. According to the regulation in the Law No. 6306, the determination of whether a building is risky or not shall be made by the owners or their representatives to the authorized institutions if necessary. However, the Ministry may also request risk assessment. If the owners do not have the risk assessment carried out within the time period given by the Ministry, the assessment shall be carried out or commissioned by the Ministry or the administration. The costs of the risk assessment shall be borne by the owners. In cases where the risk assessment is carried out or commissioned by the Administration or the Ministry, the costs are collected by placing a mortgage on the land title deed. Owners or their legal representatives may object to the risky building assessments made by the Ministry or the Administration within fifteen days. These objections shall be examined and resolved by technical committees formed by universities upon the request of the Ministry with the participation of four persons to be appointed from among the faculty members of the relevant professional discipline and by the Ministry with the participation of three persons working in the Ministry.

As a result of the risk assessment, the building must be evacuated and demolished as soon as possible in order to eliminate risky situations. In demolition and transformation applications, it is essential to carry out the applications by agreement with the owners. Building owners are given a period of not less than sixty days for the evacuation and demolition of the building determined to be risky. If the building is not demolished by the owner within this period, a notification is made by stating that the building will be

¹ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 16 Mayıs 2012

² Nusret İlker Çolak, İmar Hukuku, İstanbul, 2010, s. 778 vd.

nın idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır. Yapılan bildirimlere rağmen maliklerce ya da idare tarafından tahliye ve yıkımı gerçekleştirilemeyen riskli yapılarla ilgili olarak süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Bakanlık, tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.

Son olarak üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlendirilerek bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara

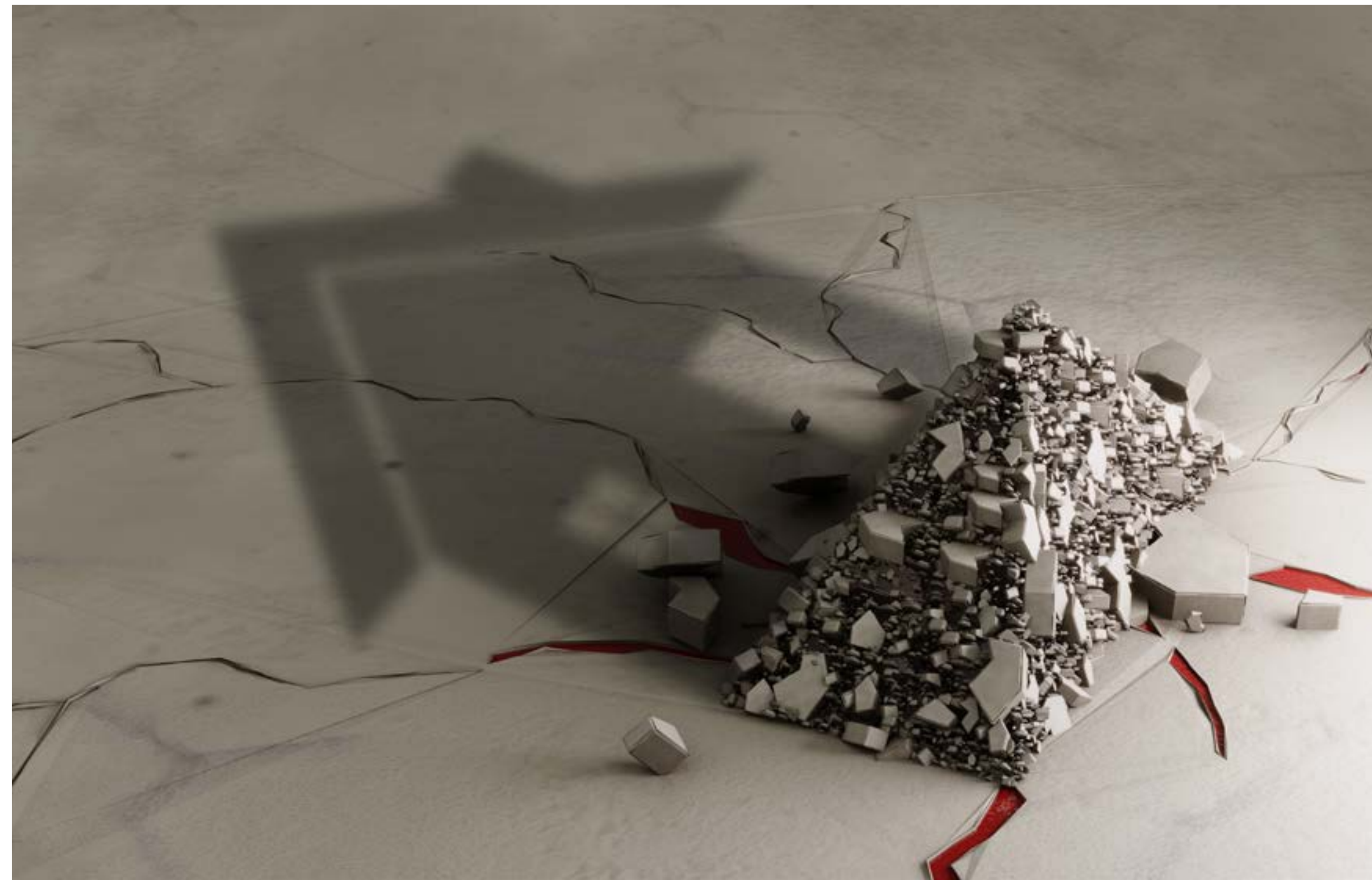
açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır. Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir.

Kentsel dönüşüm sürecinde uygulamada sıklıkla, bir yapının idare tarafından riskli yapı olarak tespit edilmesi kararına veya idarenin almış olduğu kentsel dönüşüm kararına karşı, söz konusu kararın ilgililerinin 6306 sayılı Kanun 6/9 maddesine göre 30 gün açabile-

demolished by the administrative authorities and a new deadline is given. If the owners do not demolish the building within this period, the evacuation of these buildings from people and goods and demolition procedures shall be carried out or made to be carried out by the local authorities with the participation of local administrations, with the demolition costs and other necessary aid and credits to be covered primarily from the special account for transformation projects. Regarding the risky buildings that cannot be evacuated and demolished by the owners or the administration despite the notifications made, the demolition of the risky buildings that are determined not to be demolished in due time shall be notified in writing by the Ministry to the Administration. Nevertheless, the buildings determined not to be demolished shall be demolished or demolished by the Ministry. If required by the implementation, the Ministry may also carry out the identification, evacuation and demolition works and procedures in person. Temporary housing or workplace allocation or rental assistance may be provided to the owners of the structures evacuated by agreement, or to those

who reside in these structures as tenants or limited real right holders even if they are not owners, or to those who have workplaces in these structures.

Finally, in immovable properties that have become land by demolishing the building on them, the previously established condominium easement or condominium ownership shall be ex officio cancelled by the relevant land registry directorate upon the request of the Ministry without seeking the consent of the relevant persons, and shall be registered in the name of the owners in proportion to their shares by making a valuation with its previous qualification or by stating the terms of the agreement made with the owner in the land registry. All kinds of annotations in the registry of these immovables that restrict or prohibit the nature of the immovable, real and personal rights and the right of assignment shall continue on the shares. In the application area determined in this way, the Ministry, Housing Development Administration of Turkey or the Administration shall make or have made ex officio the change of type, unification and subdivision transactions. It is essential that these parcels are utilized by their owners. Within this framework, it shall be decided by at least two-thirds majority of the shareholders in proportion to their shares to unify the parcels, to carry out the application individually or by merging or on the basis of zoning island, to have a building rebuilt, to sell the shares, to re-evaluate them in return for flats or revenue sharing and other procedures. The land shares related to the independent sections of those who do not agree with this decision shall be sold by auction to other stakeholders who have reached an agreement by having the fair value determined by the Ministry and not less than this value. If the sale to the stakeholders cannot be realized in this way, these shares shall be registered in the title deed in the name of the Treasury ex officio upon the request of the Ministry, provided that the determined fair value is paid by the Ministry, and shall be deemed to be allocated to the Ministry to be utilized within the framework of the agreement made or those deemed appropriate by the Ministry shall be transferred to TOKİ or the Administration. In this case, action shall be taken in accordance with the agreement made with the decision of the stakeholders. In the event that an agreement cannot be reached with at least two-thirds majority within thirty days following the notification to the owners of the land on which the building has



cekleri iptal davaları; yıkım kararı alınmadan önce parsellerin tevhit edilmesine, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına ve kat karşılığı ile yeniden değerlendirilmesine ilişkin kat maliklerince üçte iki çoğunluk ile alınan kararlardan kaynaklı davalar; yine maliklerin üçte iki çoğunlukla uzlaşma yoluna gidememeleri halinde idarenin alacağı kamulaştırma, ardından da yıkım ve yeniden inşa kararlarına karşı açılan davalar; üçte bir azınlık hissedarların paylarının değerinin tespitine karşı açacakları davalar söz konusu olabilmektedir. İptal ve tam yargı davalarına yürütmenin durdurulması kararı da verilebilmektedir. Kamulaştırma kararları genellikle taşınmazın bulunduğu bölgede uygulanacak kentsel dönüşüm nedeniyle imar planına bağlı olarak alındığından, kamulaştırma kararına karşı açılacak olan iptal davası ile birlikte imar planının iptali için de dava açılabilmektedir. İptal davalarında davanın konusu idarenin

eylemi değil doğrudan almış olduğu karardır. Tam yargı davalarında ise idarenin almış olduğu kararın iptali ile bu karar nedeniyle ortaya çıkan zararın tazmini talep edilebilmektedir^o

been demolished, the Ministry, TOKİ or Administration may also resort to expropriation in haste for immovables owned by real persons or private legal entities.

In the urban transformation process, the cancellation lawsuits that can be filed within 30 days against the decision of the administration to determine a building as a risky building or against the urban transformation decision taken by the administration, according to Article 6/9 of the Law No. 6306 by the concerned parties, the unification of the parcels before the demolition decision is taken, the division, allocation, abandonment, issuance and registration to the title deed, the rebuilding of the building, Lawsuits arising from the decisions taken by the condominium owners with a two-thirds majority regarding the sale of the shares and their re-evaluation in return for flats, lawsuits against the expropriation, demolition and reconstruction decisions to be taken by the administration in

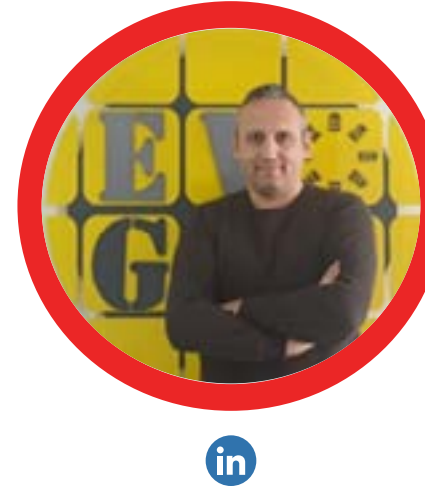
case the owners cannot reach a two-thirds majority consensus, and lawsuits against the determination of the value of the shares of the one-third minority shareholders. Cancellation and full remedy actions may also be subject to a stay of execution. Since expropriation decisions are generally taken depending on the zoning plan due to urban transformation to be implemented in the region where the immovable is located, a lawsuit may be filed for the cancellation of the zoning plan together with the cancellation lawsuit to be filed against the expropriation decision. In cancellation actions, the subject of the lawsuit is not the action of the administration, but the decision taken directly. In full judgement cases, the cancellation of the decision taken by the administration and compensation for the damage caused by this decision can be requested^o



MAKİNE & ENDÜSTRİ°

MACHINERY & INDUSTRY°

Hakan HIZARCIOĞLU
Yönetim Kurulu Başkanı
Yönetim Kurulu Üyesi
EVGES Enerji İnşaat San. ve Tic. A.Ş.
GENSED



Hakan HIZARCIOĞLU
Chairman of the Board
Member of the Board
EVGES Energy Construction Ind. and
Trade Inc. / GENSED

361°

HER ÇATI BİR GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ

Sanayi, ticaret, mesken yapılarının çatılarına veya tarımsal arazilere güneş enerji santrali kurulum süreçlerinde öncelikli olarak dikkat edilmesi gereken bazı noktalar bulunmaktadır. Sanayi, ticaret veya mesken nitelikli yapıların çatısında, aşağıda açıkladığımız bu adımlar bazı farklılıklar içermekle beraber genel olarak her bir santral kurulumunda bu süreçlere dikkat edilmelidir.

İlk olarak, elektrik aboneliği olduğunuz gruba göre yönetmeliklerin, izinlerin, süreçlerin sürekli değişmekte olduğu bilinmelidir. Günün sonunda mağdur olmamak için öncelikle sizin abone grubunuzda uzman bir danışman ile işe başlamalısınız. Danışman ile birlikte ihtiyaç ve istekleriniz üzerinden en uygun sistem tasarımı planlanarak olası teşvikler ve destekler araştırılmalıdır. Sürecin devamında, mühendislik ve kurulum süreçlerini yürüten ve güneş enerji santralini anahtar teslim olarak kuran EPC firması belirlenmelidir. Bu aşamada, mühendislik ve kurulum süreçlerinin her bir aşamasını sözleşme ve şartnamelere uygun olarak kontrol edecek, simülasyon sonuçlarıyla birebir uyumlu verilere ulaşabilecek ve santralin eksiksiz olarak tamamlanabilmesi için ayrı bir kontrolörün olması gerekmektedir. Son olarak, kurulan santralin 30 yıl boyunca verimli çalışabilmesi için bakım, onarım, testler ve iyileştirmeleri düzenli olarak yaptırmak gereklidir.

Bugün birçok çatıda güneş enerji santralleri kurulduğuna şahit oluyoruz ve bu santrallerin hangi ihtiyaçlardan dolayı kurulduğu merak edilmektedir. Bu sistemlerin kurulmasındaki en önemli sebep, güneş enerji santrallerinin çevre dostu ve yenilenebilir bir enerji kaynağı olmasıdır.

Şirketler, güneş enerji santrali kurarak, karbon ayak izini azaltır ve çevreye daha az zarar verirler. Bununla birlikte



EVERY ROOF IS A SOLAR POWER PLANT

There are some points that should be considered as a priority in the solar power plant installation processes on the roofs of industrial, commercial, residential buildings or agricultural lands. Although these steps, which we explain below on the roof of industrial, commercial or residential buildings, contain some differences, in general, these processes should be paid attention to in each power plant installation.

Firstly, it should be known that regulations, permits and processes are constantly changing according to the group you are an electricity subscriber. In order not to be a victim at the end of the day, you should start with an expert consultant in your subscriber group. Together with the consultant, the most appropriate system design should be planned based on your needs and wishes, and possible incentives and supports should be investigated. In the continuation of the process, the EPC company that carries out the engineering and installation processes and installs the solar power plant on a turnkey basis should be determined. At this stage, it is necessary to have a separate controller to control each stage of the engineering and installation processes in accordance with the contract and specifications, to access data that is fully compatible with the simulation results and to complete the plant completely. Finally, in order for the installed power plant to operate efficiently for 30 years, maintenance, repair, tests and improvements should be carried out regularly.

Today, we are witnessing the installation of solar power plants on many roofs and it is wondered for which needs these plants are installed. The most important reason for the installation of these systems is that solar power plants are an environmentally friendly and renewable energy source.

ülkemizdeki sanayicilerimizin çatılarına GES kurmaya başlamalarının önemli bir nedeni de Sınırdaki Karbon Düzenleme Mekanizması'dır. Bu mekanizma, Avrupa Birliği sınırları dahilinde ticari malların üretimi esnasında oluşan karbon maliyetlerine eşdeğer bir maliyetin Avrupa Birliği ülkelerine ithal edilmesi esnasında uygulanmaya başlamıştır.

Özellikle sanayi tesisleri ve ticarethanelerin önemli gider unsurlarından biri enerji maliyetidir. Güncel yönetmelikler sayesinde bu işletme sahipleri GES kurarak enerji maliyetlerini azaltır ve aynı zamanda fazla enerji üretildiğinde bu enerjiyi şebekeye satarak gelir elde edebilirler. Bu nedenle de çok fazla GES kurulduğu görülmektedir.

Her yatırım gibi, güneş enerji santrallerinin geri dönüş süreleri de yatırımı yapan taraflarca merak edilmektedir. Tüketilen elektrik miktarları da düşünüldüğünde yapıların kullanım amacına göre farklı geri dönüş süreleri görülmektedir. Sanayi ve ticarethane çatılarına kurulacak GES'lerin geri dönüş süresi 5 yılın altındadır. Meskenlere kurulan GES'lerin geri dönüş süresi ise ortalama 7 yıl seviyesindedir.

Güneş enerjisinden sıcak su kullanımı ülkemizde çok yaygın olmasına rağmen mesken çatılarında çok fazla güneş enerji santrali görememekteyiz. Meskenlere kurulacak GES'lerin proje ve kabul süreçlerinin sadeleştirilmesiyle birlikte mesken tipi GES kurulumları artacaktır. Aslında bugün de meskenlere herhangi bir zorluk yaşamadan, kolaylıkla GES kurabiliriz. Kaynağın türüne bağlı olarak GES'leri şebeke paralel, şebekesiz ve hibrit şeklinde ayırabiliriz. Meskenlere bu üç şekilde de GES kurmak mümkündür. Buradaki öncelik mesken sahibinin ihtiyacını iyi belirlemektir. Örneğin mesken sahibinin hem elektriğini güneş enerjisinden elde edeyim hem yüklerimi temiz enerjiyle koruma altına alayım hem de elektriğim kesildiğinde yüklerimi güneşten veya bataryadan besleyeyim şeklinde bir talebi olursa bu durumda, sisteme seri olarak bağlanan hibrit inverter veya hibrit "ups"ler tercih edilebilir. Başka bir örnekte, mesken sahibi yazlık villasını hafta sonları kullanıyorsa ve hafta sonu yüksek olan elektrik tüketimini hafta içi güneşten üreteceği elektrik ile mahsuplaşmak isterse bu sefer şebeke paralel dediğimiz inverterler kullanarak sistem tasarımı yaptırılmalıdır.

Meskenlere güneş enerji santrali kurulumlarında dikkat

edilmesi gereken tüm noktalara, özellikle meskenlere GES kurulumunda uzmanlaşmış firma sizin adınıza karar verebilir. Sizin güç ihtiyaç talebinizden kurulum yapılacak alandaki verimliliği düşürecek unsurlara kadar birçok kriter değerlendirilmelidir. Fakat burada mesken sahibinin soracağı belli başlı sorular olmalıdır. Örneğin bu sistemden kaç yıl boyunca enerji alabilirim? Bu sistemin içerisindeki ürünlerin garanti süreleri ve ömür beklenti süreleri nelerdir? İleri dönemde güç artışında bulunabilir miyim? Yakın bölgede gösterebileceğiniz örnek mesken GES referanslarınız var mı? GES'in izleme sistemi nasıldır, telefon uygulaması var mıdır? İzleme sistemi ücretli midir? Sistemde kullanılan ürünler arıza yaptığında arayacağımız yetkili teknik servis numaraları nedir? GES'ler 30 yılı aşan süreler boyunca verimli bir şekilde kullanılabilir. Bu sebeple bu tip sorular karşısında "bu işin garantisi benim" diyen firmalardan özellikle uzak durulmalı, sıraladığımız sorulara profesyonel ve sağlıklı yanıtlar alabildiğimiz firmalarla çalışılmalıdır.

Meskenlerde GES'lerden bahsederken, günümüzün en trend konulardan biri olan elektrikli araçları da dikkate almamız gerekiyor. Elektrikli araç kullanıcıları araçlarını gün içerisinde farklı istasyonlarda şarj edebilseler de bu imkana evlerinde de sahip olmak, teknolojinin bu rahatlığından faydalanmak istiyorlar. Son dönemde meskenler, henüz yapım aşamasında elektrikli araç şarj istasyonları kurulacak şekilde planlanmaya başladı. Bu kapsamda hem meskenlerin elektrik sözleşme güçlerinin belirleniyor hem de elektrikli araçlar ve şarj istasyonlarının konulacağı "carport"lar yapılıyor. Önümüzdeki dönemin en önemli konularından biri bataryalı mesken GES'ler olacaktır. Özellikle akşam saatlerinde şarj olacak elektrikli araçların enerji ihtiyaçları, gündüz güneş enerjisiyle doldurulan bataryalar üzerinden olacaktır. Bu şekilde şebeke hatlarına da çok fazla yük binmemiş olacaktır. Bu kapsamda bataryalı mesken GES'leri teşviklendirecek uygulamalar ve kolaylıklar getirilmelidir.

By installing solar power plants, companies reduce their carbon footprint and cause less damage to the environment. In addition, another important reason for our industrialists in our country to start installing SPPs on their roofs is the Carbon Border Adjustment Mechanism. This mechanism has started to be implemented during the import of a cost equivalent to the carbon costs incurred during the production of commercial goods within the borders of the European Union to the European Union countries.

Energy cost is one of the most important cost elements of industrial plants and commercial establishments. Thanks to the current regulations, these business owners can reduce their energy costs by installing SPPs and at the same time, when excess energy is generated, they can generate income by selling this energy to the grid. For this reason, it is seen that a lot of SPPs are installed.

Like every investment, the return periods of solar power plants are also wondered by the parties making the investment. Considering the amount of electricity consumed, different return periods are seen according to the intended use of the buildings. The return period of SPPs to be installed on industrial and commercial roofs is below 5 years. The return period of SPPs installed in residential buildings is at an average of 7 years.

Although the use of hot water from solar energy is very common in our country, we cannot see many solar power plants on residential roofs. With the simplification of the project and acceptance processes of SPPs to be installed in residential buildings, residential SPP installations will increase. In fact, today, we can easily install SPPs in residential buildings without any difficulty. Depending on the type of source, we can divide SPPs into grid-parallel, off-grid and hybrid. It is possible to install SPPs in houses in all these three ways. The priority here is to determine the needs of the residence owner well. For example, if the owner of the house has a demand that I can both obtain my electricity from solar energy, protect my loads with clean energy and feed my loads from the sun or battery when my electricity is cut off, in this case, hybrid inverters or hybrid "ups" connected in series to the system may be preferred. In another example, if the owner of the residence uses his summer villa on weekends and wants to offset the high electricity consumption at the weekend with the electricity to be generated from the sun during

the week, he should design the system using inverters that we call grid parallel.

All points to be considered in solar power plant installations for residential buildings can be decided on your behalf by the company specialized in the installation of SPPs for residential buildings. Many criteria should be evaluated from your power demand to the factors that will reduce the efficiency in the area to be installed. However, there should be certain questions to be asked by the owner of the house. For example, how many years can I get energy from this system? What are the warranty periods and life expectancy periods of the products in this system? Can I increase the power in the future? Do you have any example residential SPP references that you can show in the neighbourhood? What is the monitoring system of the SPP, is there a telephone application? Is the monitoring system paid? What are the authorized technical service numbers we can call when the products used in the system malfunction? SPPs can be used efficiently for periods exceeding 30 years. For this reason, companies that say "I am the guarantee of this job" in the face of such questions should be especially avoided, and we should work with companies where we can get professional and healthy answers to the questions we have listed.

While talking about SPPs in residential buildings, we also need to consider electric vehicles, one of the most trending topics of today. Although electric vehicle users can charge their vehicles at different stations during the day, they want to have this opportunity at home and benefit from this convenience of technology. Recently, residences have started to be planned in a way that electric vehicle charging stations will be installed during the construction phase. In this context, both the electricity contract powers of the houses are determined and the "carports" where electric vehicles and charging stations will be placed are built. One of the most important issues of the coming period will be residential SPPs with batteries. The energy needs of electric vehicles, which will be charged especially in the evening hours, will be through batteries charged with solar energy during the day. In this way, the grid lines will not be overloaded. In this context, practices and facilities should be introduced to incentivise residential SPPs with batteries.

GLOBAL°

GLOBAL°

RICS, GLOBAL İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN 2023 YILI İKİNCİ ÇEYREK GÖRÜNÜMÜNÜ AKTARDI

RICS'in global inşaat sektörünün 2023 yılı ikinci çeyreği araştırması sonuçlarına göre inşaat sektörü, Avrupa'da duraklamada olsa da globalde küçük büyümelerle devam ediyor.

İnşaat sektöründeki bu global olumsuz hava, tıpkı Türkiye'de olduğu gibi özellikle Avrupa olmak üzere globalde de kredi konusuyla yakından ilgili. Konunun kısa gelecekteki gelişim beklentisi de yine Türkiye ile aynı; kredi ortamında önümüzdeki aylarda da sıkılaşma sürecektir. Kredilerin yanı sıra, inşaat malzemelerindeki yüksek fiyatlar da sektörü yavaşlatan faktörlerden biri olarak karşımıza çıkıyor. Bununla birlikte, sektördeki durgunluğun inşaat malzemeleriyle ilişkisinin giderek azaldığı da söyleniyor. Önümüzdeki dönem için inşaat malzeme maliyeti enflasyonu tahminleri hala yüksek olsa da yıl başındaki beklentiler, daha düşük artışlarla revize edildi.

Sektörü globalde etkileyen nedenlerden biri de iş gücünün yetersiz nitelik ve büyüklükte olması şeklinde belirtiliyor. Nitelik konusunda sorun yaşanan iş grupları genellikle proje yöneticileri, saha yöneticileri gibi beyaz yaka pozisyonları iken bu sorunun daha çok Amerika ve Avrupa bölgelerinde yaygın olduğu görülüyor.

İkinci çeyrekte Avrupa'da, Almanya, Hollanda ve İtalya'da belirgin bir daralma yaşandığı görülürken İngiltere, Fransa ve İspanya'da genel bir durgunluktan bahsediliyor.

Özellikle konut inşaatlarında önemli bir düşüş izlenirken konut dışı yapıların inşaatlarında durgunluk gözlemleniyor. İnşaat sektöründe en hareketli taraf ise altyapı inşaatları olarak dikkat çekiyor. Özellikle konut inşaatlarındaki önemli düşüşün sebebi, faiz oranları nedeniyle konutların erişilebilir olma noktasında yaşanan sıkıntı ve bundan dolayı konut satışlarının düşmesi olarak ifade ediliyor. Avrupa ülkelerindeki genel durgunluk ve hatta gerilemenin yanında İrlanda'da tüm inşaat tiplerinde büyüme yakalayan tek ülke olarak öne çıkıyor. Avrupa'da gözlenen durgunluk ve yavaşlamanın kısa vadede çözümü kavuşması beklenmiyor.

Orta Doğu ve Afrika'da üçüncü çeyrek de değişmeden devam etti. Bölgelerdeki ülkeler arasında farklılıklar bulunsa da genel görünüm olumlu. Verileri açıklanan ülkeler arasında Suudi Arabistan önceki çeyrekte daha iyi bir konumda olsa da hala en yoğun faaliyetlerin görüldüğü ülke iken Katar'daki zayıf görünüm, önceki çeyrekle aynı kalmış görünüyor. Suudi Arabistan, Birleşik Arap Emirlikleri, Umman gibi ülkelerde İnşaat Faaliyet Endeksi oldukça kuvvetli izleniyor. Orta Doğu ve Afrika'da da inşaat maliyetlerinin yüksek olması, sektör için önemli bir dezavantaj olarak belirtiliyor. Bu konudan en fazla rahatsızlık duyan ülkelerin başında Nijerya geliyor. Finansal kısıtların da bölgedeki sektörü etkileyen bir önemli faktör olduğu belirtiliyor. Bölgedeki inşaat sektörünün önü-

361°

RICS REPORTED THE OUTLOOK OF THE GLOBAL CONSTRUCTION INDUSTRY FOR THE SECOND QUARTER OF 2023

According to the results of RICS' global construction sector survey for the second quarter of 2023, the construction sector continues with small growths globally, albeit with a pause in Europe.

This global unfavorable weather in the construction sector is closely related to the credit issue, especially in Europe, just like in Turkey. The expectation for the development of this issue in the short future is the same as in Turkey, and the tightening in the credit environment will continue in the coming months. In addition to credits, high prices of construction materials are also one of the factors slowing down the sector. However, it is also rumored that the recession in the sector is becoming less and less related to construction materials. Although construction material cost inflation forecasts for the coming period are still high, the expectations at the beginning of the year have been revised to lower increases.

One of the reasons affecting the sector globally is the insufficient quality and size of the labor force. While white-collar positions such as project managers and survey managers are the most common job groups with qualification problems, this problem is more prevalent in the American and European regions.

In Europe, a significant contraction was observed in Germany, the Netherlands and Italy in the second quarter, while

a general recession was observed in the UK, France and Spain. In particular, a significant decline was observed in residential construction, while a stagnation was observed in the construction of non-residential buildings. The most active part of the construction sector is infrastructure constructions. The reason for the significant decline especially in housing constructions is expressed as the problem experienced at the point of accessibility of housing due to interest rates and therefore the decrease in housing sales. In addition to the general stagnation and even decline in European countries, Ireland stands out as the only country that has achieved growth in all construction types. The recession and slowdown observed in Europe is not expected to be resolved in the short term.

In the Middle East and Africa, the third quarter continued unchanged. Although there are differences among countries in the region, the general outlook is positive. Among the countries for which data were released, Saudi Arabia is still the country with the highest level of activity, albeit in a better position than in the previous quarter, while the weak outlook in Qatar seems to have remained the same as in the previous quarter. Construction Activity Index is quite strong in countries such as Saudi Arabia, United Arab Emirates and Oman. High construction costs in the Middle East and Africa are also cited as a significant disadvantage for the sector. Nigeria is one of the countries that suffer the

müzdeki on iki ay içerisinde daha iyi bir noktaya geleceği bekleniyor.

Asya Pasifik ülkeleri sektörde güçlü bir ivmeyle büyüyen biraz hız kaybetmiş gibi görünüyor. Bununla birlikte bu ülkeler arasındaki Hindistan'da İnşaat Faaliyet Endeksi, yüksek ivmeyle pozitif görünümüne devam ediyor. Avustralya, Hong Kong ve Malezya da ılımlı görünümdeyken Çin'de 2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanan yüksek ivme, terse dönmüş görünüyor. Sektörün inşaat türüne göre kırılımına ve 2023 yılı beklentilerine bakıldığında Filipinler'de konut ve konut dışı fonksiyonlu yapılarla beraber altyapının her birinde hedeflere ulaşıldığı görülüyor. Singapur, konut ve konut dışı fonksiyonlu yapılarda yıl beklentilerini şimdiden aşmış görünürken 12 aylık altyapı inşaat işleri beklentisinde şu an için geride. Hindistan'da konut fonksiyonlu yapılar ile altyapı işleri daha yoğunlukta devam ediyor. Asya Pasifik ülkelerinde maliyetlerde beklenen rahatlamamanın sektörü biraz daha hareketlendireceği düşünülüyor.

İnşaat sektörü, Kuzey Amerika bölgesinde de pek iç

açıcı durumda olmasa da gelecek döneme umutla bakılıyor. Bölgede sektörün yaşadığı ne büyük sorun işgücüne ulaşma ve işgücünde erişilebile nitelik eksikliği olarak belirtiliyor. Finansal kısıtların başlıca sorunlar arasında sayılmaması, yıl başında banka iflaslarıyla yaşanan kredi sıkışıklığının hafiflemiş olabileceğini düşündürüyor. Bununla birlikte maliyetlerde artış beklenmesi, sektörde yakın gelecekte beklenen olumlu gelişmeler için biraz daha ihtiyatlı olmak gerektiğini gösteriyor.

Araştırma gösteriyor ki Türkiye'de, inşaat sektöründe yaşadığımız sorunlar aslında globalde de benzer. Tüm dünyadaki ekonomik görünümün düzelmesiyle, inşaat sektörü için iç açıcı beklentilere ulaşacağımız günlerin bir an önce gelmesini diliyoruz.

most from this issue. Financial constraints are also stated to be an important factor affecting the sector in the region. The construction sector in the region is expected to improve in the next twelve months.

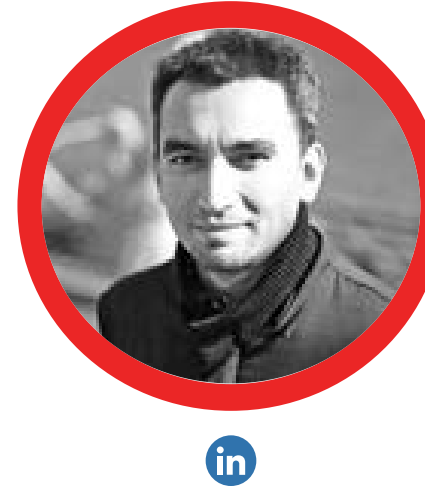
Asia Pacific countries seem to have lost some momentum while growing at a strong pace in the sector. However, among these countries, the Construction Activity Index in India continues its positive outlook with high momentum. Australia, Hong Kong and Malaysia also have a moderate outlook, while the high momentum experienced in China in the first quarter of 2023 seems to have reversed. Looking at the breakdown of the sector by construction type and expectations for 2023, it is seen that the targets have been achieved in the Philippines in each of the residential and non-residential functional buildings and infrastructure. Singapore seems to have already exceeded the year's expectations in residential and non-residential buildings, but is currently behind in the 12-month infrastructure construction works expectation. In India, residential and infrastructure works continue to be more in-

tense. It is thought that the expected easing in costs in Asia Pacific countries will mobilize the sector a little more.

Although the construction sector is not in a favorable situation in the North American region either, the future looks hopeful. It is stated that the biggest problem faced by the sector in the region is the lack of access to labour force and the lack of accessible qualifications in the labor force. The fact that financial constraints are not among the main problems suggests that the credit crunch experienced at the beginning of the year with bank failures may have eased. However, the expected increase in costs indicates that a little more caution is needed for the positive developments expected in the sector in the near future.

The research shows that the problems we are experiencing in the construction sector in Turkey are actually similar globally. With the improvement of the economic outlook all over the world, we hope that the days will come soon when we will reach optimistic expectations for the construction sector.





MİMARLIK VE SANAT İLİŞKİSİ

Mimarlığın sanatla kurduğu ilişki ya da mimarlığın doğrudan bir sanat dalı olup olmadığı, daha mimarlık okullarında başlayan ve bitmek tükenmek bilmeyen bir tartışma konusudur. Öte yandan bu tartışmanın sanat camiası tarafından pek dikkate alınmadığı da gözden kaçmaz. Dolayısıyla mimar ekosisteminin bu konu ile yakından ilişki kuruyor olması, mimarlık pratiğini hâlâ tam anlamıyla konumlandıramıyor olmasından kaynaklanır.

Aynı zamanda, mimarlık okullarında kazanılan tasarımcı mimar olma eğilimi, mimarın kendini ve üretimini öteki mesleki disiplinlerden ayırt edici sıfatlar ile tanımlama refleksini de beraberinde getirir. Bu bağlamda ele alındığında, mimarlığın konumlanabileceği yegâne yer alelade bir mesleki pozisyon yerine doğrudan sanatsal pratiğin kendisinden başkası olamayacaktır. Tam da bu noktada, Prof. Dr. Mimar C. Abdi Güzer' in dile getirdiği önemli bir ifade hatırlanabilir: "Eğitim hayatımızı Le Corbusier'ler ve Wright'lar gibi prenslerin ve pelerinli kurtarıcı mimarların olduğu bir dünyanın çizdiği değerler üzerinden oluşturup kendimizi başka bir denizde bulduk." [1].

Öte yandan, söz konusu tartışma her ne kadar sanat çevresinde kendine yer bulamamış gibi görünse de mimarlık ve sanat ilişkisi 18. ve 19. yüzyıl filozofları tarafından üzerinde düşünmeye değer görülmüştür: Hegel mimarlığı "Mimarlık bütün sanatların anasıdır." diye tanımlarken aynı zamanda işlevsellik içermesi ve belirli ihtiyaçlara karşılık vermesi sebebiyle de mekân üretme bilimi olarak tanımlar. Kant, mimarlığı estetik sanatların alt grubunda, plastik sanatlar arasında değerlendirirken [2] Schopenhauer ise mimariyi ifade kapasitelerine göre

RELATIONSHIP BETWEEN ARCHITECTURE AND ART



The relationship between architecture and art, or whether architecture is a branch of art or not, is a subject of endless debate that begins as early as architecture school. On the other hand, it cannot be overlooked that this debate is not taken into consideration by the art community. Therefore, the fact that the architect ecosystem is closely related to this issue stems from the fact that it still cannot fully position the practice of architecture.

At the same time, the tendency to be a designer architect acquired in architecture schools brings with it the reflex of defining the architect and his/her production with adjectives that distinguish him/her from other professional disciplines. When considered in this context, the only place where architecture can be positioned is directly in the artistic practice itself, rather than in an ordinary professional position. At this point, an important statement made by Prof. Dr. Architect C. Abdi Güzer can be recalled: "We found ourselves in another sea, having built our educational life on the values drawn by a world of princes and cloaked saviour architects like Le Corbusiers and Wrights." [1].

On the other hand, although the discussion in question does not seem to have found a place in the art world, the relationship between architecture and art was considered worth thinking about by philosophers of the 18th and 19th centuries: Hegel defines architecture as "Architecture is the mother of all arts." He also defines it as the science of producing space because it is functional and responds to certain needs. While Kant considers architecture in the subgroup of aesthetic arts, among the plastic arts [2] Schopenhauer positions architecture among the lowest of

ele alarak mimarlığı sanat formlarının en düşükleri arasında konumlandırır [3].

En temel anlamıyla insanların yaşamını kolaylaştırmak, barınma ve sosyal ihtiyaçlarını giderebilmek için binaları ve fiziki yapıları tasarlama eylemi olarak tanımlanan ve bu nedenle ifade edilebilmesi kolay gibi görünen mimarlık pratiğinin, gerek yöntem gerekse de anlam ve içeriği bakımından değişkenliği bu alanı keskin bir biçimde tanımlamayı güçleştirir.

Sanatsal pratik ise insanın yüksek benliğini değişken bir süreç sonrasında başka bir boyutta var eden bir olgudur. Üretim süreci, yolu ve yöntemi ile ilgilidir. Sanat özetle bir yaşantı halinin yorumlanması ve onun dışavurumudur. Politik, sosyal, evrensel, toplumsal veya siyasi gelişmeler karşısında, sanatı icra eden kişi ya da topluluk tarafından gösterilen bir tür reflekstir.

Bir sanat eseri, tüm bu olgular karşısında yaşanılanların delili olarak karşımıza çıkar. Sanatçı böylesine içsel bir refleks sonucunda ortaya koyduğu eserin toplumsal tepkileri ve yansımaları ile çoğu zaman ilgilenmez. Kısacası eser beğenilme maksatlı üretilmez ve eserin kimseye karşı bir sorumluluğu bulunmaz. Toplumun ya da bir işverenin ihtiyacı karşılığında doğmaz. Yani bir sanat eserinde kendiliğinden olma durumu söz konusudur.

İnsan hayatını doğrudan merkezine koyan mimarlık disiplini için estetik neredeyse bir ön koşulken, güvenlik ve hayati kavramlar ile yasa ve yönetmeliklerin de içkin bir şekilde ele alınması eş değer önem taşır. Vitruvius mimari bir eser için üç önemli kriteri "De Architectura" isimli kitabında "firmitas, utilitas, venustas" yani "sağlamlık, kullanılabilirlik, güzellik" olarak ifade eder. Bu düşünce biçiminin tarihi Antik Yunan'a kadar uzanır. Örneğin Sokrates'in güzellik düşüncesi işlevselliğe dayanmaktadır. Öte yandan mimarlığı bir tür sanatsal pratik olarak ele alan Loos, aynı zamanda günümüzdeki eğilimlere kendini uyarlamak söz konusu olduğunda mimarlığın, görsel sanatlar arasında en son sırada yer aldığını da ifade eder [4].

Bu bağlamda, sayısız tasarım girdisi göz önüne alındığında, sanatsal niteliği biçim ve mekân organizasyonu çerçevesinde sınırlandırılmış dahi olsa, mimari eserin üstlendiği sorumluluklar, tam anlamıyla bir sanat eseri olarak değerlendirilmesini güçleştirir. İçinde bulunduğumuz dönemde mimarlığın neo-liberal politikaların

baskısı altında olduğunu da hatırlamak, bu tartışma için oldukça önemlidir. Bu durum karşısında kimileri yepyeni bir mimarlık kavrayışı ve pratiği arasa da mimarlık disiplini piyasaya girmeye tamah ediyor ve kapitalizm gerçeğine yeni ürünler temin etmekten başka bir amaç gütmüyor [5].

Sonuç olarak günümüzde mimarlık pratiğinin salt ticari çerçevede araçsallaştırıldığı gözden kaçmaz. Ancak aynı zamanda mimarlık pratiğinin nitelikli ürün tasarlama ve inşa etme çabası dikkate alındığında ise bu pratiğin sanattan bağımsız olarak düşünülmesi pek de kolay olmaz.

Notlar

- [1] Derin Sularda Yüzmek – XXI. (2021). Retrieved 10 May 2021, from <https://xxi.com.tr/i/derin-sularda-yuzmek>
- [2] Doğan, H. (2011). Hasol Mimarlık Sanat Değil mi. Batı Akdeniz Mimarlık Dergisi, (48).
- [3] Philosophy of Architecture > 1. Architecture In Ancient and Early Modern Thought (Stanford Encyclopedia of Philosophy) . (2021). Retrieved 11 May 2021.
- [4] Loos, A., Ülner, N., & Tümertekin, A. (2014). Mimarlık üzerine. Janus Yayıncılık.
- [5] Spencer, D. (2018). Neoliberalizmin Mimarlığı. Akın Terzi (Çev.). İstanbul: İletişim Yayınları.

art forms by considering architecture according to its expressive capacities[3].

The variability of the practice of architecture, which is defined in its most basic sense as the act of designing buildings and physical structures in order to facilitate people's lives, to meet their housing and social needs, and therefore seems to be easy to express, both in terms of method and meaning and content, makes it difficult to define this field sharply.

Artistic practice, on the other hand, is a phenomenon that brings the human higher self into existence in another dimension after a variable process. It is related to the process, way and method of production. In summary, art is the interpretation of a state of experience and its expression. It is a kind of reflex shown by the person or community performing art in the face of political, social, universal, social or political developments.

A work of art appears as evidence of what has been experienced in the face of all these phenomena. The artist is often not interested in the social reactions and reflections of the work he/she has produced as a result of such an internal reflex. In short, the work is not produced for the purpose of being liked and the work has no responsibility towards anyone. It is not born in response to the needs of society or an employer. In other words, there is spontaneity in a work of art.

While aesthetics is almost a prerequisite for the discipline of architecture, which puts human life directly at its centre, it is of equal importance to deal with security and vi-

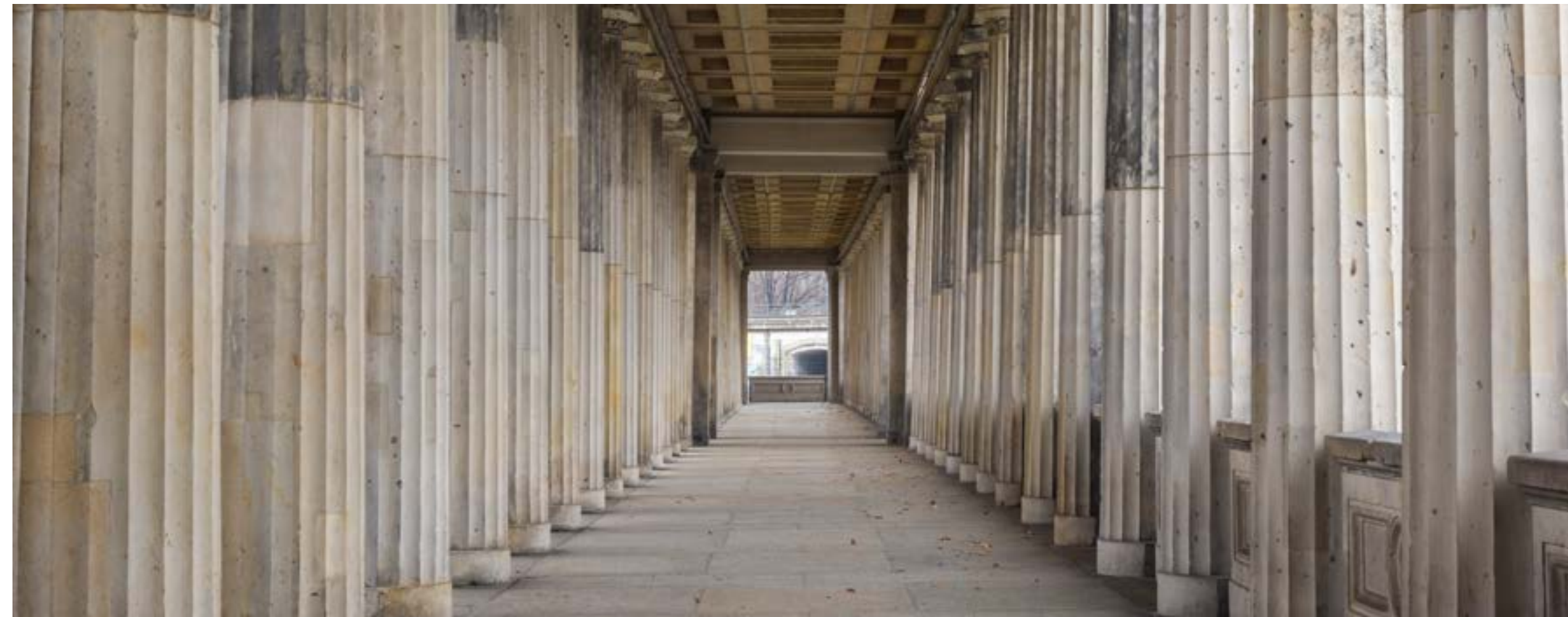
tal concepts, laws and regulations in an immanent way. Vitruvius expresses the three important criteria for an architectural work in his book "De Architectura" as "firmitas, utilitas, venustas", that is, "solidity, usefulness, beauty". The history of this way of thinking goes back to Ancient Greece. For example, Socrates' idea of beauty is based on functionality. On the other hand, Loos, who treats architecture as a kind of artistic practice, also states that architecture ranks last among the visual arts when it comes to adapting itself to current trends[4].

In this context, considering the numerous design inputs, the responsibilities undertaken by the architectural work, even if its artistic quality is limited within the framework of form and spatial organisation, make it difficult to evaluate it as a work of art in the full sense. It is important for this discussion to remember that architecture is under the pressure of neo-liberal policies in the current period. In the face of this situation, although some seek a brand new understanding and practice of architecture, the discipline of architecture is eager to enter the market and aims to provide new products for the reality of capitalism[5].

As a result, it cannot be overlooked that the practice of architecture today is instrumentalised in a purely commercial framework. However, at the same time, when the architectural practice's endeavour to design and construct quality products is taken into consideration, it is not easy to think of this practice as independent from art.

Notes

- [1] Derin Sularda Yüzmek – XXI. (2021). Retrieved 10 May 2021, from <https://xxi.com.tr/i/derin-sularda-yuzmek>
- [2] Doğan, H. (2011). Hasol Mimarlık Sanat Değil mi. Batı Akdeniz Mimarlık Dergisi, (48).
- [3] Philosophy of Architecture > 1. Architecture In Ancient and Early Modern Thought (Stanford Encyclopedia of Philosophy) . (2021). Retrieved 11 May 2021.
- [4] Loos, A., Ülner, N., & Tümertekin, A. (2014). Mimarlık üzerine. Janus Yayıncılık.
- [5] Spencer, D. (2018). Neoliberalizmin Mimarlığı. Akın Terzi (Çev.). İstanbul: İletişim Yayınları.



ULUSLARARASI GAYRİMENKUL YATIRIM NOTLARI°

INTERNATIONAL REAL ESTATE
INVESTMENT NOTES°

Zeynep Cansu ERDOĞAN
İş Geliştirme Yöneticisi
Golden Partner



Zeynep Cansu ERDOĞAN
Business Development Manager
Golden Partner

361°

GOLDEN VISA FIRSATI SUNAN KOMŞU: YUNANİSTAN

Yunanistan, tarihi zenginlikleri, rahat yaşam tarzı, yemek kültürü ve Akdeniz iklimiyle tatilcilerin ve yatırımcıların ilgisini çeken bir ülke olarak karşımıza çıkmaktadır. Yunanistan'ın oturma izni sağlayan yatırım programı Golden Visa, 2013 yılından itibaren yabancı yatırımcılara çekici fırsatlar sunmaktadır.

Bizim de gözlemimizden kaçmayan bir gerçek var ki, Türk yatırımcıların talebi, Yunanistan yatırımına karşı son dönemlerde artış gösteriyor. Bunun birkaç sebebi olduğu söylenebilir. İlk sebep Schengen Vizesi alınmasında yaşanan zorluklardır. Diğer bir sebebin ise ülkemizde artan konut fiyatları ve kira/fiyat dengesizliği sebebiyle yatırımcıların yurtdışı seçeneklerini değerlendirmek istemesidir.

Yunanistan'dan gayrimenkul satın alarak oturma izni, yani Golden Visa elde etmek isteyen yatırımcılar için göz önünde bulundurmasını önerdiğimiz birkaç önemli bilgiyi aşağıda sizlerle paylaşmak isterim.

Gayrimenkulün Değeri: Yunanistan'da bir konut satın alarak oturma izni elde etmek isteyen yatırımcıların dikkate alması gereken ilk faktör, gayrimenkulün değeridir. Programın gereksinimleri doğrultusunda belirli bir değeri aşan bir konut satın almak gerekmektedir. 1 Ağustos 2023 öncesi tüm Yunanistan'da alt limit 250.000 Euro iken, sonrasında bazı bölge ve şehirlerde bahse konu limit 500.000 Euro'ya yükselmiştir. Örneğin Atina'da Pire ve Kuzey Atina'da 250.000 Euro mi-

nimum alt limitken, şehir merkezinde alt limit 500.000 Euro'dur.

Avrupa Birliği Vize Serbestisi: Yunanistan, Avrupa Birliği üyesi bir ülke olduğundan, Yunanistan'da oturma izni almak demek, tüm Avrupa Birliği ülkelerine vizesiz seyahat edebilmek demektir.

Üç Kuşaklı Kapsama: Yatırımı yapan kişi, kişinin annesi babası, eşi, eşinin anne babası ve 21 yaş altındaki çocukları oturma iznine başvurabilir. Yani bir yatırım sayesinde üç kuşak oturma izni sahibi olabilir.

Gayrimenkul Seçimi: Yunanistan geniş bir gayrimenkul yelpazesi sunar. Ege Adaları'nın önemli kısmından Atina'ya kadar farklı bölgelerde konut seçenekleri bulunmaktadır. Yatırımcıların, bütçeleri ve tercihleri doğrultusunda uygun bir konut belirlerken, profesyonel bir danışmanlık hizmeti almaları kendilerine fayda sağlayacaktır.

Başvuru Süreci: Yatırımcının, oturma izni başvuru sürecine hak kazanması için, mülkiyetin tamamen kendisine ait olduğunu kanıtlaması gerekir. Bu süreçte gayrimenkul ile ilgili bazı teknik belgelerin ilgili devlet otoritelerine sunulması gerekmektedir. Belgeleri eksik gayrimenkuller satın alındığında oturma izni başvuru sürecinde sıkıntılar yaşanabilmektedir, bu sebeple aracı şirket doğru seçilmelidir. Başvurular onaylandığında, yatırımcılar Yunanistan'da sürekli ikamet izni elde ederler. Bu, Yunanistan'ı ziyaret etmek ve orada

THE NEIGHBOUR OFFERING GOLDEN VISA OPPORTUNITY: GREECE

Greece is a country that attracts holidaymakers and investors with its historical richness, relaxed lifestyle, food culture and Mediterranean climate. Greece's investment programme Golden Visa, which provides residence permits, has been offering attractive opportunities to foreign investors since 2013.

It is a fact that Turkish investors' demand for investment in Greece has been increasing recently. There are several reasons for this. The first reason is the difficulties experienced in obtaining a Schengen Visa. Another reason is that investors want to evaluate overseas options due to increasing housing prices and rent / price imbalance in our country.

I would like to share with you below some important information that we recommend for investors who want to obtain a residence permit, i.e. Golden Visa, by purchasing real estate in Greece.

Value of the Property: The first factor that investors who wish to obtain a residence permit by purchasing a property in Greece should consider is the value of the property. In line with the requirements of the programme, it is necessary to purchase a property that exceeds a certain value. Before 1 August 2023, the lower limit was EUR 250,000 in all of Greece, but afterwards, the limit increased to EUR 500,000 in some regions and cities. For example, in Athens, Piraeus and North Athens, EUR 250,000 is the minimum lower limit, while the lower limit in the city centre is

EUR 500,000.

European Union Visa Liberalization: Since Greece is a member of the European Union, obtaining a residence permit in Greece means visa-free travel to all European Union countries.

Covering Three Generations: The investor, the investor's parents, spouse, spouse's parents and children under the age of 21 can apply for a residence permit. In other words, three generations can have a residence permit thanks to an investment.

Property Selection: Greece offers a wide range of property. There are housing options in different regions from the Aegean Islands to Athens. Investors will benefit from a professional consultancy service when choosing a suitable property in line with their budget and preferences.

Application Process: In order to qualify for the residence permit application process, the investor must prove that the property belongs entirely to him/her. In this process, some technical documents related to the property must be submitted to the relevant state authorities. When properties with missing documents are purchased, there may be problems in the residence permit application process, so the intermediary company should be chosen correctly. When the applications are approved, investors obtain a permanent residence permit in Greece. This provides a great opportunity to visit and live in Greece. Investors

yaşamak için büyük bir fırsat sunar. Ayrıca yatırımcılar, Yunanistan'da iş kurma hakkı elde ederler. Bu haktan tüm faydalananlar için sağlık hizmetlerinden ve devlet okulu imkânından ücretsiz yararlanma imkânı da doğmuş olur. Gayrimenkul satın alınıp tapu devrinin gerçekleşmesini müteakip yaklaşık 90 gün içinde oturma izni çıkmaktadır.

Turistik Kiralama: Satın alınan konut, tercihe bağlı olarak kiraya verebilmektedir. Sürekli oturma için kiralamanın yanında dönemsel olarak kiralayarak gelir elde etme fırsatı bulunmaktadır. Özellikle turistik bölgelerde dönemsel kiralama yöntemi yatırım getirisini artırır.

Sonuç olarak, Yunanistan'dan konut satın alarak oturma izni (Golden Visa) alma yatırımı, finansal getirileri ve Avrupa Birliği ülkelerine seyahat serbestisi avantajlarıyla çekici bir seçenek olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak tekrar üstüne basmak gerekir ki, bu yatırım kararı verilirken profesyonel danışmanlık almak oldukça önemlidir. Burda tercih edilecek firmada, hem bu konudaki tecrübeler hem de Yunanistan'da müteahhit firmalar ve sürece katkısı olabilecek iş ortaklıklarına dikkat edilmelidir.

also get the right to start a business in Greece. All beneficiaries of this right have free access to health care and public schooling. Following the purchase of the property and the transfer of the title deed, a residence permit is issued in approximately 90 days.

Touristic Rental: The purchased residence can be rented out depending on preference. In addition to renting for permanent residence, there is an opportunity to earn income by renting periodically. Especially in touristic areas, the periodic rental method will increase the return on investment.

In conclusion, the investment to obtain a residence permit (Golden Visa) by purchasing a residence in Greece

is an attractive option with its financial returns and the advantages of freedom of movement to European Union countries. However, it should be emphasized again that it is very important to get professional counseling when making this investment decision. In the company to be preferred here, attention should be paid to both the experience in this field and the contractor companies in Greece and business partnerships that may contribute to the process.



PERSPEKTİF°

PERSPECTIVE°

Ece ÇALIŞKAN VURAL
İş Geliştirme Müdürü
Aden Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.



Ece ÇALIŞKAN VURAL
Business Development Manager
Aden Real Estate Appraisal and
Consultancy INC

361°

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ÇIKMAZLARI

Kentsel dönüşüm, 1999 Marmara Depremi'nin büyük etkisiyle Türkiye gündemine yerleştiği zamandan bu yana gayrimenkul sektöründe her zaman konuşulan bir kavram. "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı" ismiyle 2004 yılında konunun hukuki boyutunun oluşturulması çalışmaları başladı ve 2012'de 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yayımlandı. Kentsel dönüşümü, riskli yapıların yıkılıp yeniden yapılması ya da güçlendirme yapılması ile birlikte sağlıklı hale getirilmesi şeklinde açıklayabiliriz. Riskli yapı ise, 6306 sayılı kanunda "ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı" olarak ifade ediliyor.

Kentsel dönüşüm, dönüşecek yapıda yaşayan herkesi ve hatta yapının bulunduğu çevreyi de ilgilendiren bir konu. Kentsel dönüşümüne konu olacak yapının süreciyle ilgili söz sahibi olan malikler, bildikleri ya da araştırdıkları kadarıyla kentsel dönüşümle ilgili bilgi sahibi oluyorlar. Bununla birlikte kentsel dönüşüm süreçlerinde çokça görüyoruz ki, yanlış bilgi ve yorumlamalarla sürecin uzamasına, davaya gitmesine ve bu süreçte hem kendisine hem komşularına maddi-manevi zararlar vermesine neden olan malikler de bulunuyor. Kentsel dönüşümdeki temel hedef riskli yapı için yıkım ve takip eden süreçlerin, üzücü sonuçlarla karşılaşmayı beklemeden bir an önce başlatılması olmalıdır. Elbette bu süreçte doğru müteahhitle anlaşmış olup doğru sözleşme yapmak ve piyasa gerçeklerine göre anlaşma oranlarıyla ilerlemek de çok önemli.

Kentsel dönüşüm süreçlerinde işin gerçek profesyonellerinden destek alınması, süreçte yaşanacak tatsız gelişmeleri engellemek için faydalı oluyor. Burada sürecin başından sonuna, farklı meslek gruplarının uzmanlık alanında kalan konularda hukuk büroları, gayrimenkul değerlendirme firmaları,

resmi süreç takip uzmanları gibi farklı disiplinlerin yürüteceği adımlarla karşılaşıyor. Hak sahipleri her sürecin uzmanı ile çalışarak direkt kendilerinin yönettiği bir düzeni takip edebilir. Başka bir alternatif olarak da süreç, kentsel dönüşüm danışmanlığı yapan firmalarla, spesifik uzmanlık alanında ihtiyaç duyulan profesyonellerden gerektiğinde destek alma şartıyla yürütülebilir.

Tüm vatandaşlarımızın kentsel dönüşümde izlenmesi gereken adımlar konusunda aynı bilinç seviyesine ulaşmasını sağlayabilmek için resmi kurumların desteği faydalı olacaktır. Bu noktada öncelikle belirli bir tarih öncesinde inşa edilmiş yapılardan başlanmak üzere eski ve riskli olduğu düşünülen veya resmi kurumlarca tespit edilen yapılara ilçe belediyelerinden uzmanların ziyaretleriyle bilgilendirme toplantıları yapılmasının faydalı olacağı söylenebilir.

Riskli yapı şerhinden sonra zaman kaybı yaşayarak riskin daha fazla artmasının önüne geçilebilmesi için kentsel dönüşüm davalarındaki resmi kurum takiplerinin sıkı şekilde yapılması oldukça önemli. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm dava sürelerine de hassasiyet gösterilmeye devam edilmesi bekleniyor. Bu noktada kentsel dönüşümle ilgili uyumsuzlukların, 1 Eylül 2023 itibarıyla uygulamaya alınan arabuluculuk faaliyetlerine konu olduğunu da belirtmek gerek. Arabuluculuk ile birlikte bu süreçlerin daha hızlı ve tarafları mutlu edecek sonuçlar getirecek nitelikte olduğunu söylememiz gerek.

Bugünlerde çokça konuştuğumuz ve gidermek üzerine yeni projelerin geliştirildiği yetersiz kiralık konut arzı ve yüksek kira bedelleri de kentsel dönüşümün önündeki önemli sorunlardan biri. Kentsel dönüşüm nedeniyle geçici kiralık konutuna taşınmak isteyenler için devlet desteği olarak ödenen kira bedelleri ne yazık ki bugünkü piyasada oldukça düşük

THE DILEMMAS OF URBAN TRANSFORMATION

Urban transformation is a concept that has always been talked about in the real estate sector since it was placed on the agenda of Turkey with the great impact of the 1999 Marmara Earthquake. In 2004, the work to establish the legal dimension of the issue started under the name of "Draft Law on Urban Transformation and Development" and in 2012, the Law No. 6306 on the Transformation of Areas under Disaster Risk was published. We can explain urban transformation as the demolition and reconstruction of risky buildings or making them healthy with retrofitting. The risky building, on the other hand, is defined in the Law No. 6306 as "a building that has completed its economic life or is determined to be at risk of collapse or severe damage based on scientific and technical data".

Urban transformation is an issue that concerns everyone living in the building to be transformed and even the neighborhood where the building is located. The owners, who have a say in the process of the building that will be subject to urban transformation, have information about urban transformation as much as they know or research. However, we frequently see in urban transformation processes that there are also owners who cause the process to be prolonged, to go to court and to cause material and moral damages to both themselves and their neighbors with wrong information and interpretations. The main goal in urban transformation should be to start the demolition and subsequent processes for the risky building as soon as possible without waiting to face sad consequences. Of course, it is also very important to agree with the right contractor in this process, to make the right contract and to proceed with agreement rates according to market realities.

Getting support from real professionals in urban transformation processes is beneficial to prevent unpleasant developments in the process. Here, from the beginning to the end of the process, different disciplines such as law offices, real es-

tate appraisal firms, official process follow-up experts are encountered on issues that are in the field of expertise of different professional groups. Right holders can work with the experts of each process and follow a scheme managed directly by themselves. As another alternative, the process can be carried out with urban transformation consultancy firms on the condition of receiving support from professionals in the specific field of expertise when necessary.

In order to ensure that all citizens reach the same level of awareness about the steps to be followed in urban transformation, the support of official institutions will be useful. At this point, it can be said that it would be useful to organize informative meetings with the visits of experts from district municipalities to the buildings that are considered to be old and risky or identified by official institutions, starting with the buildings built before a certain date.

In order to prevent further increase in the risk by losing time after the annotation of the risky building, it is very important to strictly follow up the official institutions in urban transformation lawsuits. However, it is expected that sensitivity will continue to be shown to urban transformation lawsuit periods. At this point, it should be noted that disputes related to urban transformation are subject to mediation activities, which were put into practice as of 1 September 2023. With mediation, we need to say that these processes are faster and will bring results that will make the parties happy.

Inadequate supply of rental housing and high rental prices, which we talk about a lot these days and new projects are being developed to eliminate them, are also one of the important problems in front of urban transformation. Unfortunately, the rental prices paid as state support for those who want to move to temporary rental housing due to urban transformation

kalıyor. Bu durum da kentsel dönüşüm dolayısıyla geçici konutuna taşınmak isteyenleri, maliki bulunduğu konutun konumlandığı bölgeden daha farklı, daha uygun kiralarn olduğu bölgelere yönelmeye zorluyor. İnsanlar alışkanlıklarından ve yaşamışlıklarından, kısa süreliğine de olsa uzaklaşmayı genelde istemiyor. Bu konuda açıklanan farklı projeler var ve bunların bir an önce hayata geçmesi, kentsel dönüşümün önündeki bu engelin kalkması noktasında da kullanışlı olacak gibi görünüyor.

Kentsel dönüşüm projeleri arsa maliyeti gerektirmedinden proje maliyetini müteahhitler açısından aşağı çekiyo olsa da, yapılacak yeni yapının imar planlarındaki yapılaşma şartlarıyla kısıtlandırılıyor olması, bazı projeleri müte-

ahhitlerin ticari getirisi açısından yapılması olanaksız hale getiriyor. Bu noktada kredi ihtiyacı oluşan müteahhitler, bulunduğumuz dönem itibarıyla krediye ulaşmakta zorluk yaşıyor. Kentsel dönüşümün önündeki en önemli konulardan biri olarak bu da, güzel gelişmelerle çözülmek üzere bekliyor.

Dileğimiz, Türkiye'nin her köşesindeki tüm yapıların en kısa sürede insan sağlığı ve güvenliği açısından uygun hale gelmesi. Bunun önündeki engeller için her birimiz de resmi kurumlarla birlikte elimizden gelen desteği göstermeliyiz °

are quite low in today's market. This situation forces those who want to move to their temporary residences due to urban transformation to move to areas with more favorable rents, different from the region where the residence is located. People generally do not want to move away from their habits and experiences, even for a short time. There are different projects announced in this regard, and it seems that their implementation as soon as possible will be useful in removing this obstacle to urban transformation.

Although urban transformation projects do not require land cost and therefore reduce the project cost for the contractors, the fact that the new building to be constructed is re-

stricted by the construction conditions in the zoning plans makes some projects impossible in terms of the commercial return of the contractors. At this point, contractors who need credit have difficulty in accessing credit as of the current period. As one of the most important issues in front of urban transformation, this issue is waiting to be resolved with good developments.

Our wish is that all buildings in every corner of Turkey become suitable in terms of human health and safety as soon as possible. For the obstacles in front of this, each of us should show the support we can together with the official institutions °



UZMAN GÖRÜŞÜ°

EXPERT OPINION°

AFET BÖLGESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Temel hak ve özgürlüklerimizden biri barınma hakkımızdır ve kuşkusuz barınma öncelikli bir ihtiyaçtır. Bu ihtiyacın karşılanabilmesi için, mevcut eski ve yetersiz yapılaşmanın yenilenip güncel koşul ve ihtiyaçlara uygun hale getirilmesi noktasında kentlerin yeniden inşası ilk akla gelen çözüm olmaktadır. Ancak bu çözüm, uzun vadede tek başına barınma sorununun çözümüne indirgenmemelidir.

Dönemin ve koşulların değişmesi ile birlikte barınma ihtiyacı için üretilen mekanların sadece görünüşlerinde değil aynı zamanda kazandıkları kimliklerde de değişiklikler meydana gelir. Kenti kent yapan, bu değişikliklerle birlikte orada yaşayan yüzbinlerce insanın ekonomik, sosyal ve kültürel şartlarıdır. Bu şartların geri kazanılması, iyileştirilmesi gerekmektedir. Güncel kentsel tasarımın amacı ve ilkelerinin başında bu gereklilik gelmelidir.

Afet bölgelerinde sürdürülen kentsel dönüşüm çalışmalarında bu bölgelerin yerel karakter ve kimliğinin kaybolmaması vurgulanmalıdır. Tarihi ve kültürel süreklilik korunmalı, insan odaklı mekan yaklaşımı benimsenmelidir. Mekanlara sosyal, ekonomik ve teknolojik değişimlere karşı adaptasyon yeteneği kazandırılmalı, sürdürülebilir ve ekolojik yaklaşımlarla ilerlenmelidir.

Yeniden düzenlemelerle kentler geliştirilirken, tüm adımların insan hayatına etkisini detaylıca irdeleyen ilkelerin takip edilmesi, insanların o kentleri kullanmaktan hep mutlu olmasını sağlayacaktır. Bu noktada, kentin sakinlerini de dönüşüm sürecine dahil etmek son derece kritiktir.

Afet bölgesinde yaşayan toplumu, yeniden inşa sürecine dahil etmeden, sadece para ile kentin yeniden inşa olması, oranın sosyo-kültürel kimliğini kaybetmesine yol açacaktır. Ülkemizde 2023 Şubat'ında yaşanan deprem felaketi sonrası barınma sorununun hızlı şekilde ortadan kaldırılabilmesi konuşulurken kentlerin kendine has özelliklerini, kimliğini, ruhunu korumanın da uzun vadede barınma sorunu kadar önemli olduğu unutulmamalıdır. Felaketten etkilenen sakinlerin, aidiyet hissi kurabilecekleri kentlerinde yaşamlarına devam etmeleri, hem şehircilik hem sakinlerin psikolojik rahatlıkları için son derece önemlidir. Bir sorunu çözerken derinlemesine düşünmeden atılan adımlar, ilerleyen yıllarda karşımıza çıkacak kimliksiz kentler sorununun oluşmasına yol açacaktır.

Afet bölgesinde kentlerin yeniden kurulması konusunda ciddiyetle, akıllıca ve en iyi şekilde bir eylem planı hazırlanmalıdır. Kamu binaları, konutlar ve kültürel yapı alanlarını dahil eden geniş kapsamlı bir planlama yapılmalıdır. Burada önemli olan, afet bölgesinde yıkılmayan yapıların tıpatıp aynı şeklinin tekrara düşülerek üretilmesi olmamalıdır; bu yapıların neden sağlam kaldığını anlaması ve kentin kimliğine uyarlanması gerektiğidir.

Afete hazırlık aşaması diğer adımlardan biridir. Mevcut inşaat ve deprem yönetmeliklerindeki güncellemeler, bu aşamada yapılmış önemli bir gelişmedir. Kuralların detaylı ve titiz, ödünsüz uygulandığı ve denetlendiği bir sistem, bu sistemin işlenebilirliğini sorgulamak, sorumluluk almak, afete hazırlık aşamasının işlenmesini sağlayacaktır.

Necmi OKUMUŞ
Şirket Sahibi
Neo Plan Yapı A.Ş.



Necmi OKUMUŞ
Owner
Neo Plan Yapı Inc

361°

URBAN TRANSFORMATION IN DISASTER AREAS

One of our fundamental rights and freedoms is the right to housing and housing is undoubtedly a priority need. In order to meet this need, the reconstruction of cities is the first solution that comes to mind in terms of renewing the existing old and inadequate construction and making it suitable for current conditions and needs. However, this solution should not be reduced to solving the housing problem alone in the long term.

With the change of the period and conditions, changes occur not only in the appearance of the spaces produced for the need for shelter, but also in the identities they acquire. What makes a city a city is the economic, social and cultural conditions of hundreds of thousands of people living there. These conditions need to be recovered and improved. This necessity should be at the forefront of the aims and principles of contemporary urban design.

In urban transformation works carried out in disaster areas, it should be emphasized that the local character and identity of these areas should not be lost. Historical and cultural continuity should be preserved and human oriented space approach should be adopted. Spaces should be given the ability to adapt to social, economic and technological changes, and sustainable and ecological approaches should be adopted.

While developing cities through reorganizations, following principles that examine the impact of all steps on human life in detail will ensure that people will always be happy to use those cities. At this point, it is critical to involve the inhabitants of the city in the transformation process.

Without including the community living in the disaster area in the reconstruction process, the reconstruction of the city only with money will lead to the loss of its socio-cultural identity. While the rapid elimination of the housing problem after the earthquake disaster in our country in February 2023 is being discussed, it should not be forgotten that preserving the unique characteristics, identity and spirit of cities is as important as the housing problem in the long term. It is extremely important for both urbanism and the psychological well-being of the residents that the residents affected by the disaster continue their lives in their cities where they can establish a sense of belonging. Steps taken without thinking deeply while solving a problem will lead to the formation of the problem of cities without identity that we will face in the following years.

An action plan should be prepared seriously, wisely and in the best way for the reconstruction of the cities in the disaster zone. A comprehensive planning including public buildings, residential and cultural building areas should be made. What is important here should not be the repetitive reproduction of exactly the same form of the buildings that did not collapse in the disaster zone. It is necessary to understand why these buildings remain intact and adapt them to the identity of the city.

Disaster preparedness phase is one of the other steps. Updates in the existing construction and earthquake regulations are an important development at this stage. A system in which the rules are applied and supervised in detail and meticulously, uncompromisingly, questioning the workability of this system, taking responsibility will ensure

Kentlerin yeniden planlanması, mimari tasarımcıların ve plancıların eline yeni kentler yaratmasına olanak verirken, tarihte çok fazla uygulanmayan özellikle Anadolu coğrafyasına has bir detayın altını çizmek ve bir örnekle konuyu anlatmak istemekteyim.

100 yılın felaketi olarak nitelendirdiğimiz, 11 ilimizde 16 milyon insanı etkileyen ve geriye yok olmuş kentler, ne yapacağını bilmeyen insanlar ve toprak altında tam da buna benzer tarihi sosyal ve kültürel miraslar bırakmıştır. Teknolojik ve bilimsel gelişimleri, bugüne kadar göremediğimiz, bilemediğimiz ya da uygulayamadığımız yeni metotları kullanarak basitçe "fay hatlarının üzerine bina inşa etmeyelim" demek yerine bir mühendis olarak geçmiş kent kimliğinde çarşılar, pazarlar, kültürel tesisler ve insanların yatıp uyumadığı ancak gün içerisinde yaşamlarını devam ettirdiği ve fay hattına güvenli ancak en yakın mesafede olduğunu bildiğimiz yerlerde dahi eğer mecbur isek, bilimin teknolojinin vermiş olduğu imkan ve kabiliyetlerle doğru ve sağlıklı yapılaşma gerçekleştirebileceğimizi söyleyebiliriz.

Deprem bölgelerinde çelik gibi deprem karşısında davranışı daha sünek malzemelerden üretilen az katlı yapılaşmayla insanların yaşadığı kent merkezlerini eski özellikleri ve dokusu bozulmadan yeniden kurabiliriz. Bölgede bugüne kadar yapılmış alt yapı, üst yapı ve şehir merkezi gibi genel planlamaları yok etmeden yaşadığımız ve uyuduğumuz yerleri birbirinden ayırarak bir kent planlaması yapabiliriz. Çok çeşitli bahanelerle tarım arazilerine, düz ovalara inerek yaptığımız konut binalarını Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının takibiyle sağlam ve kontrollü şekilde inşa edebiliriz. Faydan uzak, dağ yamacında, gecenin bir vakti depreme yakalandığımızda korkmayacağımız bu binaları üretmek can güvenliğimizi koruyacaktır. Bunun yanında kent merkezlerinde yukarıda tariflediğim tarzda depreme karşı güvenli binalar üreterek, yaşadığımız alanları yok etmeden kentlerin eski kimliğini ve sosyo-kültürel yapısını korumak, düşünülmesi gereken alternatif bir mühendislik düşüncesi olarak öne çıkarılmalıdır. Bu noktada, Hatay ili Antakya ilçesinde depreme maruz kalan karma çelik yapı özelliğindeki Müze Otel'den yeni vizyonlar ortaya çıkarılabilir. Yapı incelendiğinde, Anadolu coğrafyasının yerin altında saklı kalan tarihi kent kimliklerinin gün yüzüne çıkarılması

ve bu yapıların üzerinde basitleştirilerek oluşturulan konut yapılarının devre dışı kalması detayına ulaşabilmektedir. Kısaca kent merkezlerinin altında kalmış belirli tarihi alanlarda Müze Otel örneğini kullanıp tarihi özellikteki kentleri sanatsal yapı ve statik dokunuşlarla tekrar kimliklendirip uyuyacağımız alanları sistemden ayırmanın yöntemini daha çok sorgulamalıyız°

the functioning of the disaster preparedness phase.

While the re-planning of cities allows architectural designers and planners to create new cities, I would like to underline a detail that has not been applied much in history, especially in Anatolia, and to explain the subject with an example.

The disaster of 100 years, which affected 16 million people in 11 provinces, left behind destroyed cities, people who did not know what to do, and historical, social and cultural heritage under the ground. As an engineer, instead of simply saying "let's not build buildings on fault lines" by using technological and scientific developments and new

methods that we have not been able to see, know or apply so far, as an engineer, we can say that we can carry out correct and healthy construction with the possibilities and capabilities provided by science and technology, if we have to, even in places where people do not sleep and sleep but continue their lives during the day and where we know that it is safe but at the closest distance to the fault line.

In earthquake zones, we can reconstruct the city centers where people live with low-rise buildings made of more ductile materials such as steel, without destroying the old features and texture. We can make an urban planning by separating the places where we live and sleep without destroying the general plans such as infrastructure, superstructure and city centre that have been made in the region so far. We can construct the residential buildings we have built on agricultural lands and flat plains under various pretexts in a robust and controlled manner with the follow-up of the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change. Producing these buildings far from the fault, on the mountain slope, where we will not be afraid when we are caught in an earthquake in the middle of the night will protect our life safety. In addition, by producing earthquake-safe buildings in the city centers in the style I have described above, preserving the old identity and socio-cultural structure of the cities without destroying the areas we live in should be brought forward as an alternative engineering idea that should be considered. At this point, new visions can be revealed from the Museum Hotel, which is a mixed steel structure exposed to earthquake in Antakya district of Hatay province. When the structure is analyzed, it is possible to reach the detail of unearthing the historical city identities of Anatolian geography hidden under the ground and the elimination of the residential structures created by simplifying these structures. In short, we should use the example of the Museum Hotel in certain historical areas hidden under the city centers, re-identify the historical cities with artistic structures and static touches, and question the method of separating the sleeping areas from the system more°



TOPLANTI&ORGANİZASYONLAR°

COMING SOON°

Yapılarda Dönüşüm Zirvesi

4-5 Ekim 2023, İstanbul, Türkiye
<http://yapilardadonusumzirvesi.com/>

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/>

Uluslararası Yeşil Binalar ve Şehirler Zirvesi '23

8 Kasım 2023, İstanbul, Türkiye
<https://www.yesilbinazirvesi.com/>

MIPIM Asia Summit

5-6 Aralık 2023, Hong Kong
<https://www.mipim-asia.com/>

RE360 Gayrimenkul Buluşması

13 Aralık 2023, İstanbul, Türkiye
<https://digitalnetworkalkas.com/event/re360-2023>

9. KBAM Sempozyumu

14-16 Aralık 2023, İzmir, Türkiye
<https://kbam.metu.edu.tr/9-kbam-sempozyumu/>

Building Transformation Summit

4-5 October 2023, İstanbul, Türkiye
<http://yapilardadonusumzirvesi.com/>

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, İstanbul, Türkiye
<https://www.gyoder.org.tr/>

Global Green Buildings and Cities Summit '23

8 November 2023, İstanbul, Türkiye
<https://www.yesilbinazirvesi.com/>

MIPIM Asia Summit

5-6 December 2023, Hong Kong
<https://www.mipim-asia.com/>

RE360 Grand Gathering of Real Estate

13 December 2023, İstanbul, Türkiye
<https://digitalnetworkalkas.com/event/re360-2023>

9. URRN (Urban and Regional Research Network) Symposium

14-16 December 2023, İzmir, Türkiye
<https://kbam.metu.edu.tr/9-kbam-sempozyumu/>

361°

361 DERECE • SAYI 10 • EYLÜL - EKİM 2023

