

361°

361 DERECE • SAYI 2 • MART-NİSAN 2022



2022 DEVAM EDERKEN...

Küresel ısınma değil de küresel sıcaklık bozukluğu mu demek lazım acaba?

53 yıl aradan sonra Alanya beyaza büründü... Ankara'daki Elmadağ, kar nedir hatırladı... Kırklareli'ne kurt indi... İstanbul'da kar kalınlığı 85 cm'yi aştı, valilik trafiğe çıkma yasağı ilan etti... Isparta, karakışa yenik düşüp beş gün elektriksiz kaldı; Akdeniz ili Isparta...

Bizleri zamansız bir şekilde yakalayıp vuran Covid-19 pandemisinden sonra, bir de karakış vurmuş oldu, 2022'ye girerken... Tam "rahatlıyoruz galiba" derken, bu kez de Gezegen kendisini iklim değişikliği meselesiyle hatırlattı bizlere...

Böylece girmiş olduk 2022'ye; peki geride bıraktığımız 2021 bizlere, sektöre neler bıraktı?

2021 yılının sonlarına doğru ülkemiz piyasalarında etkili olan döviz kurlarındaki sağlıksız fiyat oluşumları, inşaat maliyetlerini ve gayrimenkul fiyatlarını tahminlerin çok üzerinde bir seviyeye çıkarmış oldu. Gayrimenkul piyasaları, bu tip döviz krizlerine en hızlı şekilde giren ve de krizden en geç çıkan bir sektör olagelmıştır. 2022 yılının başından itibaren ülkemizdeki döviz kurları stabil bir eksene oturmuş olsa da inşaat maliyetleri ve gayrimenkul fiyatları, istatistik endeksleriyle açıklanamayacak seviyelere ulaşmış ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının çalışmalarına da kılavuzluk

edemez hale gelmiştir. Özellikle inşaat birim maliyetlerini hesaplama noktasında, elde neredeyse geçerli hiçbir dayanak kalmadığından, değerlendirme uzmanları da raporlarını oluştururken bir çeşit çıkmaza girmişlerdir. Bunun da ötesinde, portföylerinin gayrimenkul değerlendirme raporlarını düzenli olarak yazdıran bazı kurumlara, bir önceki takvim yılına göre fiyat değişikliklerini izah etmek de gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, içinde bulunduğumuz bu sağlıksız fiyat oluşumları ortamındaki bir başka sorunsalı olarak tarihe not düşülmüştür. 2022 yılına girerken sadece sektörümüzde karşılaşılan olumsuz seyirden bahsetmek istemeyiz; güzel şeyler de oldu...

Geçtiğimiz yılın sonlarına doğru çalışmalarına başladığımız ve bu yılın başında sizlerle buluşturmuş olduğumuz 361 Derece Dergimizin ilk sayısı için oldukça olumlu geri dönüşler aldık. Değerli yorumlarınız, katkılarınız ve görüşleriniz için, siz okurlarımıza bir kez daha teşekkür etmek isteriz.

361 Derece, bizler için sadece bir dergi değil; sizlerle, değerli okuyucularımızla kalıcı ve yapıcı bir iletişim ağı oluşturmamız için de bir enstrüman olmuştur. Bu yayını, bizlerin olduğu kadar, sizlerin de eseridir.

Sağlıkla Kalın°

361° Ailesi

AS 2022 UNFOLDS...

Should it be referred to as Global Warming or as Global Temperature Disorder?

Alanya turned white after 53 years. Elmadağ in Ankara remembered what snow is. The wolves came down to Kırklareli. In Istanbul, the snow depth exceeded 85 cm and the governorship imposed a ban on traffic. Isparta succumbed to the winter and was without electricity for five days; Isparta, the Mediterranean Region...

After the COVID-19 pandemic, which caught and shot us in a timeless way, the dead of winter showed its face. As we entered 2022 and were just saying "we guess we are getting comfortable", however this time, the Planet reminded us about climate change.

Thus, we entered 2022. So what did 2021 which we left behind us bring us and the industry?

By the end of 2021, unhealthy price developments in the foreign exchange rates, which had an effect on Turkish markets, pushed construction costs and real estate prices far above projections; Real estate markets became an industry that was able to penetrate these types of foreign currency crises the fastest and recover the most from the crisis. Even though the exchange rates in our country have had a stable trend since the beginning of 2022, the construction costs and real estate prices have reached inexplicable levels with the statistics indices and could not

guide the work of real estate appraisal specialists. Since there is almost no reference left to calculate construction unit costs, appraisers have come to a dead end when preparing their reports. Furthermore, some institutions which regularly print real estate appraisal reports of their portfolios have been made aware of price changes from previous calendar years, making a mark in this unhealthy price environment.

As we enter 2022, we do not want to talk about only the negative trends observed in our industry. Good things happened as well.

We received very positive feedback for the first issue of our 361Derece Journal, which we launched late last year and presented with you earlier this year. We would like to thank you, our readers, once again for your valuable comments, contributions, and opinions.

361 Derece is not just a journal for us; it has also been an instrument for us to build a lasting and constructive communication network with you and our esteemed readers. This publication is also as a result of your works as much as it is ours.

Stay Healthy°

361° Family

GAYRİMENKUL DEĞERLEMEDE CBS'NİN GÜCÜ

Gayrimenkul yönetimi ile ilgili araştırmalarda, insan özelliğinin etkisinin ve araştırma süresinin düşmesi, aynı zamanda analizlerin kapsamının artırmasının ön plana çıktığı günümüzde, konum tabanlı veri analizlerinin uygulanmasındaki uzmanlık gereksinimi dikkat çekmektedir.

Günümüzde, Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS), doğası gereği mekânsal bir sektör olan gayrimenkul çalışmalarında etkin olarak yerini almaya başlamıştır. Gayrimenkul değerlendirme uzmanları için konuma dayalı bilgiler ise, mülk değerini etkileyen belirleyici faktörlerden birisi olmuştur. CBS, değerlendirme uzmanlarına konumun gerçek etkisini ölçmeyi ve böylece değerlendirme, emlak danışmanlığı ve piyasa araştırması dahil olmak üzere birçok alanda uygun kararların alınabilmesine olanak sağlayabilmektedir.

Gayrimenkul değerlemede CBS ile değer haritaları oluşturma ve analiz edebilmenin sağladığı faydalar ve kolaylıklar aşağıdaki gibi özetlenebilir;

- Mekânsal bilgiler ile zenginleştirilmiş verilerin görüntülenmesi ve verilerin özünde tercihler ve alışkanlıkların ortaya konulması,
- Hatalı ve uyumsuz değerlerin kolaylıkla saptanması ve değerlendirme modellerinin hassasiyetini artırarak, daha doğru değer tespitlerinde bulunabilmesi,
- Verimliliği ve gayrimenkul analizini iyileştirmek adına metrekare başına gayrimenkul fiyatını, gayrimenkullerin karşılaştırılması ve satış oranlarının hızla haritalanması,
- Geleneksel ve geliştirilmiş mekânsal analiz, modelleme yöntemleri aracılığıyla, değerlendirme ve analizleri güçlendirmek (ör. coğrafi bilgilere dayalı regresyon, en küçük kareler,

Ahmet KARABIYIK
Aden Gayrimenkul Değerleme
Yönetim Kurulu Başkanı



Ahmet KARABIYIK
Chair of the Board of Directors of
Aden Gayrimenkul Değerleme

THE POWER OF GIS IN REAL ESTATE VALUATION

orman tabanlı sınıflandırma, yapay zekâ ve makine öğrenimi vb) şeklinde özetlenebilir.

Başka bir bakış açısıyla uzaktan algılama yöntemi ile görüntülerin işlenmesi, konuma bağlı özelliklere erişim sağlanarak, değerlemede araştırmaların doğruluk düzeyini artırabilmek mümkün olmaktadır. (ör. değerlendirme konusu olan gayrimenkul ile istasyon, okul ve AVM gibi mekanlar arasındaki mesafelerin belirlenmesi, nesnelerin coğrafi koordinatlarının çıkarılması ve belirli bir konumun niteliklerinin incelenmesi vb.)

Gayrimenkul araştırmalarında CBS'nin bir diğer yaygın kullanımı ise değer haritalarının oluşturulmasıdır. Değer haritaları aşağıda özetlendiği gibi birçok alansal değer analizlerinde kolaylık sağlayabilmektedir;

- Gayrimenkul değerlerinin karşılaştırılması,
- Gayrimenkul değerlerinin zamansal değişiminin haritalanması,
- Bölgesel değer değişim hızının ve türünün belirlenmesi,
- Değer ve öznitelik ilişkilerinin izlenebilmesi,
- Değer anomalilerinin tespit edilmesi,
- Yatırım fırsatlarının saptanması,

Ülkemiz sıklıkla doğal afetlere maruz kalan bir jeotektonik konuma sahiptir ve her yıl deprem, sel, heyelan gibi sayısız doğal afetler ile karşı karşıya gelmektedir. Bölgeye bağlı olarak, doğal afetlerin yıkımı diğer bölgelere göre daha şiddetli olacağı göz önünde bulundurulursa, risk haritalarının oluşturulması gayrimenkul değerlendirme araştırmalarında doğrudan dikkate alınması gereken bir konudur. CBS platformunun, risk analizlerinde başarılı performans sergilediği ve bölgesel değerlendirmelerde

In real estate management research, the reduction of the impact and duration of human subjectivity, as well as the increasing scope of analyses are of primary importance, and today, the need for expertise in the implementation of location based data analyses stands out.

Today, Geographic Information Systems (GIS) are actively involved in real estate development, which is a spatial industry by its nature. Positional information for real estate appraisers is one of the determining factors that affect real estate value. GIS is able to measure the real impact of the location to appraisers, allowing for appropriate decisions to be made in several areas, including valuation, real estate consultancy and market research.

The benefits and conveniences of being able to generate and analyze value maps with GIS in real estate appraisal can be summarized as follows:

- *Displaying spatial information and enriched data, and revealing preferences and habits at the core of the data,*
- *Easily detecting inaccurate and incompatible values and use them so as to more accurately determine the values by increasing the accuracy of valuation models,*
- *Real estate price per square meter, real estate comparison and quick mapping of sales rates to improve productivity and real estate analysis,*
- *Strengthening valuation and analysis via traditional and improved spatial analysis and modeling methods (e.g. regression based on geographic information,*

smallest squares, forest-based classification, artificial intelligence, machine learning, etc.)

In other words, it is possible to increase the accuracy of research in the appraisal by accessing location-based features through remote sensing (e.g. determining the distances between the appraised real estate and other venues such as the stations, schools and shopping malls).

Another common use of GIS in real estate research is the generation of value maps. Value maps are useful in many analyzes of the relative value as outlined below;

- *Comparison of real estate values,*
- *Mapping of temporal changes in real estate values,*
- *Determining the rate and type of regional value change,*
- *Value and attribute relationships,*
- *Detection of value anomalies,*
- *Identifying the investment opportunities,*

Our country often has a geotectonic location that is exposed to natural disasters, and faces countless natural disasters such as earthquakes, floods, landslides. Considering that natural disasters will be more severe in comparison to other regions, risk maps should be generated directly to take into account in real estate appraisal surveys. It is known that CBS platform performs well in risk analysis and has a decisive role in regional assessment.

Thus, the collection, integration and analysis of advanced location-based data offer real estate professionals a competitive edge in the research

belirleyici rolü olduğu bilinmektedir.

Böylelikle, gelişmiş konum tabanlı verilerin toplanması, entegrasyonu ve analizi, gayrimenkul uzmanlarına araştırma aşamasında ve gayrimenkullerin potansiyel alıcılara sergilenmesi konusunda rekabet üstünlüğü sunmaktadır.

Öte yandan, CBS platformunda yürütülen değerlendirme araştırmaları, özellikle mobil cihazlardan da başarılı bir şekilde yapılabilmekte, uzmanlara büyük ölçüde zaman ve maliyetlerde tasarruf sağlayabilmektedir.

Başarılı bir gayrimenkul değerlendirme, sadece eksiksiz ve doğru verilerin toplanması, etkin değerlendirme modellerinin oluşturulması ve kaynakların doğru yönetimi ile gerçekleştirilmektedir. Bu doğrultuda üç boyutlu CBS tabanlı değerlendirme sistemi, pratik açıdan görsel faktörlerin ölçüm doğruluğunu artırarak, daha yüksek performansa neden olabilmektedir.

Konuma dayalı bilgiler, gelişmiş istatistiksel modelleme

yöntemleri ile birleştirilip analizlere dahil edilince, bölgesel bazda gayrimenkul fiyat tahminleri başarılı bir şekilde gerçekleştirilebilmektedir.

Son yıllarda, artan kentleşme hızı ve dikey kentsel gelişme ile, arazi ve konut değerlemeleri önemli bir konu haline gelmiştir. Ancak, söz konusu araştırmalarda deneyime dayalı uzmanların özgün yaklaşımları ve birçok subjektif faktörün rolü göz önünde bulundurulursa, gayrimenkul değerlemesinin bilimsel yönünün geliştirilmesi gerçeği ortaya çıkmaktadır.

Sonuç olarak, gayrimenkul değerlemesinin daha geniş ölçekte gerçekleştirilmesi, Coğrafi Bilgi Sistemlerinin kullanılmasıyla çok daha kolay ve ekonomik hale gelebilmektedir. CBS, uzmanlara geniş kapsamda veri kaynaklarını toplamak ve çeşitli işlemler uygulayabilmek için güçlü bir platform sunmaktadır.

phase and exhibition of real estate to potential buyers.

On the other hand, the valuation surveys conducted in the GIS platform can be done successfully, especially on mobile devices, saving experts a great deal of time and costs.

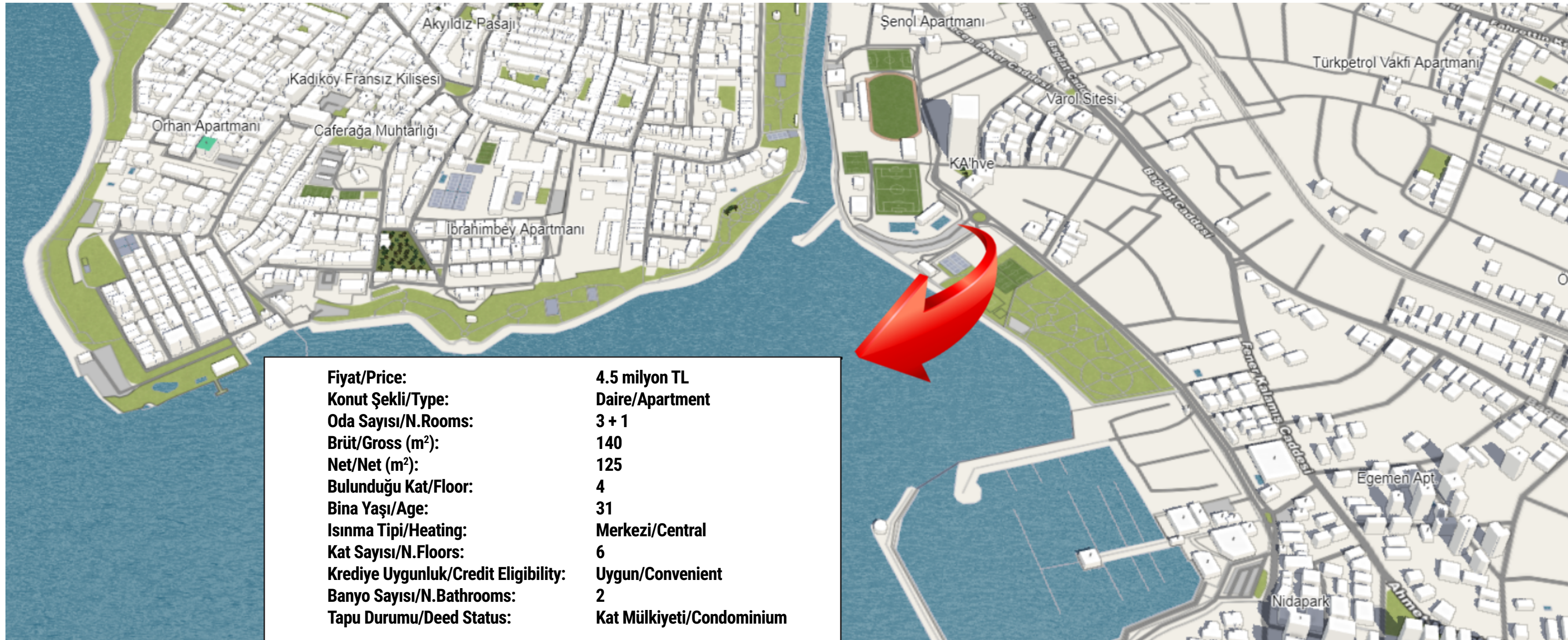
Successful real estate appraisal requires only the collection of complete and accurate data, the generation of effective appraisal models and the correct management of resources. In line with this, a three-dimensional GIS-based valuation system increases the measurement accuracy of visual factors from a practical point of view, resulting in higher performance.

Combining location-based information with advanced statistical modeling methods and incorporating it into analyzes, real estate price forecasts are able to be successfully realized on a regional basis.

In recent years, land and housing appraisals have

become an important subject with increasing urbanization rate and vertical urban development. However, these surveys reveal the fact that the scientific aspect of real estate appraisal must be enhanced given the authentic approach of experience-based experts and the role of many subjective factors.

In conclusion, real estate appraisal on a larger scale can become much easier and more cost-effective by using the Geographic Information Systems. GIS provides experts with a powerful platform to gather a broad range of data sources and implement various operations.





ARSA PAYI DAĞITIMI VE 6306 SAYILI KANUN UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (KMK) 2. maddesinde arsa payı, bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payları olarak tanımlanmaktadır. 14.11.2007 tarihli Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile kat mülkiyeti ve kat irtifakının, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulacağı ifadesi getirilmiştir. Değişiklik öncesindeki dönemde ise arsa payının arsa üzerinde bulunan bağımsız bölümlere eşit şekilde paylaştırılması ya da metrekare üzerinden bölünmesi gibi farklı yöntemler uygulandığı görülmektedir. Yapılan değişiklik ile birlikte arsa paylarının belirlenmesi gayrimenkul sahiplerinin beyanlarına bağlı olmaktan çıkarılmıştır. Ancak Türkiye'de mevcut gayrimenkul stokunun çoğunluğunda arsa payı dağıtımının uluslararası standartlara uygun şekilde yapılmadığı görülmekte olup; bu durum özellikle 6306 sayılı Kanun çerçevesinde dönüşüme tabi gayrimenkuller için önemli bir sorun teşkil etmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile birlikte kentsel dönüşüm kapsamındaki yapıların dönüşüm süreçlerine ilişkin farklı bir düzenlemeye geçilmiştir. Binaların yıkılması ile birlikte kat mülkiyeti paylı mülkiyete dönüşmekte ve arsa payı sorunu gündeme gelmektedir. Özellikle 6306 sayılı

Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra taşınmaz sahipleri arsa payının düzeltilmesi için başvurmakta ve bu da dönüşüm projelerinin yavaşlamasına neden olmaktadır. Yargıya yansıyan örnek olaylar incelendiğinde arsa payı dağıtımı sonucunda karşılaşılan temel sorunun, arsa payının gayrimenkulün değeri ile orantılı olarak dağıtılmaması olduğu dikkat çekmektedir. Arsa payı uyuşmazlıklarının çoğu, ticaret hacminin yüksek olduğu yerlerde ticari işletmelerin konutlara göre daha düşük veya eşit arsa payına sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Konut olarak kullanılan yapılarda karşılaşılan bir diğer sorun ise bodrum kat ile peyzaja ya da manzaraya sahip katların eşit arsa payına sahip olmasıdır.

Gayrimenkul değerine etki eden faktörlere ilişkin farklı çalışmalar sonucunda en önemli değişkenin yüzölçümü olduğu görülmektedir. Kat ve manzaranın değere etkisi ise ikinci sırada yer almaktadır. Kat ve manzara sonrasında önemli bir diğer değişken ise gayrimenkulün cephesidir. Bölgeler arasında farklılık göstermekle birlikte güney, güney batı ve güney doğu cepheleri daha çok tercih edilmektedir. Özellikle yaşlı nüfusun fazla olduğu bölgelerde asansör bulunmasının bağımsız bölüm değerini +%5 ile +%10 arasında etkilediği söylenebilmektedir. Büyük şehirlerde bina yoğunluğunun fazla olması nedeniyle otopark imkanlarının bulunması gayrimenkulün satış veya kiralama değerini yaklaşık %12,5 ile %15,0 arasında etkilemektedir. Türkiye'de çatı katını

LAND SHARE DISTRIBUTION AND THE PROBLEMS ENCOUNTERED IN LAW ENFORCEMENT NO. 6306

Article 2 of the Property Ownership Law (POL) defines land share as common ownership shares allocated to independent sections. According to the Law on the Amendment of the Property Ownership Law dated November 14, 2007, the law stipulates that the common-hold and construction servitude shall be established by clearly stating the land share allocated in the project in proportion to the values calculated based on the location and size of each of the detached units of the real estate, in accordance with the common ownership principles. In the period before the change, different methods such as equally sharing or dividing the land share among the independent sections on the land were being implemented. Following the amendment, the designation of land shares is no longer subject to the declarations of the real estate owners. However, the land share of the majority of the current real estate stock in Turkey is not distributed in compliance with international standards, and this is a problem especially for the real estate subject to transformation in the framework of the Law no. 6306.

With the enactment of Law No. 6306 on the Transformation of Areas under Disaster Risk, a new regulation on the transformation processes of the structures within the urban transformation scope was introduced. With the demolition of buildings, real estate ownership have been turned into shared ownership, and thus the land share issue has arisen. Especially after the Law No. 6306 entered into effect, real estate owners apply for the correction of their land share, which results in slow down transformation projects. In the

event of the cases reflected in the judiciary, the fundamental problem that is encountered as a result of the land share distribution is the fact that the land share is not distributed in proportion to the value of the real estate. Most land share disputes involve commercial enterprises having a lower or equal share of land than houses in regions with high commercial volume. Another problem in residential buildings is that basement and floors with landscaping have equal share of land.

After various studies on the factors that affect real estate value, we observe that the most important variable is the area. The effect of floor and landscape on the value is in second place. Another variable that is significant after the floors and landscape is the facade of the real estate. There is a difference between the regions, and southern, southwestern and southeastern facades are preferred more. It is rather safe to say that the inclusion of an elevator in the detached unit between +5 percent and +10 percent. Due to the high number of buildings in big cities, the fact that enough parking space is not available affects the sales or rental value of the real estate between 12.5 percent and 15 percent. The penthouse apartment selecting rate is lower in Turkey than the high entrance floors.

When the expert reports in the case files related to the subject are examined, it is seen that the experts evaluate the real estate according to certain variables and the land shares are determined according to the result of this value. ►►

tercih etme oranı ise yüksek giriş katlarına oranla daha düşüktür.

Konuya ilişkin dava dosyalarındaki bilirkişi raporları incelendiğinde bilirkişilerin taşınmazları belirli değişkenlere göre değerlediği ve bu değer sonucuna göre arsa paylarının belirlendiği görülmektedir. Mahkemece görevlendirilen bilirkişilerin büyük bir çoğunluğu, binanın yapım yılındaki birim değerleri üzerinden arsa payını belirlemektedir. Karşılaştırmalı satış analizi ve kira çarpanı yöntemlerine göre bulunan arsa paylarının birbirine yakın değerlere sahip olduğu söylenebileceken; mevcut arsa payları ile yeniden hesaplama tekniklerine göre belirlenen arsa payları arasında önemli farklılıklar bulunmaktadır.

Uygulamada birçok örnekte binaların inşaat tarihinde belirlenen arsa payları bağımsız bölümlerin nitelik ve değerleriyle uyumlu değildir ve arsa paylarının yeniden dağıtılması gerekmektedir. Ana gayrimenkulün arsa paylarının dağıtımının, değerlendirme raporuna göre

gerçekleştirilmesi ve değer tespitinden kaynaklanan sorunların giderilmesi öncelikli konular arasında yer almalıdır. Hatalı şekilde tespit edilen arsa paylarının adaletsizliğe ve hak kayıplarına yol açacağı muhakkaktır. Bu nedenle arsa payı düzeltme davaları sonuçlanmadan ana gayrimenkulün yıkımının önüne geçilmeli ve arsa paylarının tespitine konu incelemeler yerinde yapılmalıdır. Ayrıca ana gayrimenkule bağlı bağımsız bölümlerin değeri, değere etki eden tüm unsurlar ve etki oranları belirlendikten sonra takdir edilmelidir. Değer tespitinin uzman kişiler tarafından mevzuata ve uluslararası standartlara uygun yöntemler ile gerçekleştirilmesi hak kayıplarının önüne geçilebilmesi için en önemli koşul olarak değerlendirilmektedir. Bu kapsamda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun bir bütün olarak revize edilmesi ve arsa payı dağıtımının değer esas alınarak gerçekleştirilmesi gerekli görülmektedir.

The majority of the court-appointed experts establish the land share based on the unit values of the building year. It could be said that the land shares found by the comparative sales analysis and rent multiplier methods have similar values; there are significant differences between the existing land shares and the land shares determined by the recalculation techniques.

In practice, the land shares determined at the construction date of the buildings are not consistent with the nature and values of the independent sections and the land shares need to be redistributed. Allocation of land shares for the main real estate according to the appraisal report and resolving the issues arising from the value determination should be among the priority issues. It is certain that the land shares detected in an incorrect manner will cause injustice and loss of rights. Therefore, the demolition of the main real estate must be prevented before the land share correction cases are finalized, and the reviews subject to the determination of the land shares must be performed on-site. In addition, the

value of the detached units connected to the main real estate should be appraised after determining all the factors affecting the value and the impact rates. Experts perform the appraisal using the methods in accordance with the legislation and international standards, which is considered as the most important condition in order to prevent loss of rights. In this respect, it is considered necessary to revise the Property Ownership Law No. 634 as a whole and to distribute land shares based on the value.



ANKARA

Her sayımızda Türkiye Kentlerini mercek altına aldığımız Kentmetre'de, bu hafta başkent Ankara'yı mercek altına alıyoruz. Ankara, 5.7 Milyonluk nüfusuyla Türkiye'nin 2., Dünya'nın ise 90. büyük kentidir. Bu özelliğiyle Ankara; 81. sıradaki Dubai'den ve 87. sıradaki Sydney'den daha küçük, 100. sıradaki Barcelona'dan ve 105. sıradaki Berlin'den daha büyük bir yerleşim yeridir. Ankara'da çok miktarda büyükelçilik ve yabancı misyon bulunduğu için, özellikle Kavaklıdere, Gaziosmanpaşa ve Oran semtleri civarında yabancılara dövizle kiralama alışkanlığı oturmuştur. Bu da konut yatırımcıları açısından cazip bir fırsat olarak değerlendirilmektedir. Kent morfolojisi olarak değerlendirildiğinde, Ankara, İstanbul ve İzmir'in aksine, tek çekirdekli bir yapıya sahiptir. Kızılay-Ulus hattı, hala Ankara'nın centrum'u olarak değerlendirilmektedir. Ulaşım yolları açısından ele alındığında ise, kenti harita üzerinde bir artı işareti gibi tanımlayan Konya yolu ve Eskişehir yolu, Ankara'nın ana arterleridir.

2000'li yıllardan sonra imara açılan İncek, Alacaatlı, Ballıkpınar, Yaşamkent, Bağlıca gibi yeni gelişim alanları, genel olarak kentin batısında ve güneybatısında yer almakla beraber nitelikli konut sitesi projeleri ile dikkat çekmektedir. İş merkezleri ve ofis plazaları için, Söğütözü ve Mustafakemal Mahalleleri, en çok öne çıkan bölgelerdir.

Ankara'nın genel olarak depremden korunma odaklı bir kentsel dönüşüm hareket planı yoktur. Ankara'daki kentsel dönüşüm projelerinin esas hareket noktası, gecekondular olgusudur. Kuzey Ankara Girişi (Havaalanı Yolu) ve Yeni Mamak Kentsel dönüşüm projelerinde on binlerce gecekondular tasfiye edilerek yerlerine yeni ve modern konut siteleri ve yaşam alanları inşa edilmiştir. Ayrıca Altındağ ve Keçiören'de de gecekonduların yerinde toplu konut sitelerinin yapımı hızla devam



etmektedir. Genel olarak Ankara'da, kentsel dönüşümün performanslı ve etkin bir şekilde uygulandığı söylenebilir.

TÜİK verilerine göre, 2021 yılında, Ankara'da 30 bin kadarı yeni olmak üzere toplam 144 bin konut satışı gerçekleşmiştir (İstanbul'da ise bu sayı 276 bindir). Yine aynı veri tabanına göre 2020 yılında Ankara'da 2.900 kadar yapı ruhsatı alınmış ve 3.100 kadar yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmiştir. Ankara otomobil sahipliği bakımından, bin kişiye 290 oranıyla Türkiye'de ilk sırada yer almaktadır. Bu alandaki en

In Citta-tistics, where we cover the cities of Turkey in every issue, we are covering the capital Ankara this week. With a population of 5.7 million, Ankara ranks second in Turkey and 90th in the world. With this feature, Ankara is a smaller settlement than Dubai in the eighty-first place and Sydney in the eighty-seventh place, and it is a larger settlement than Barcelona in the hundredth place and Berlin in the fifteenth place.

As Ankara has a large number of embassies and foreign missions, it has become more prevalent to

leasing the real estates to foreigners, especially around the districts of Kavaklıdere, Gaziosmanpaşa, and Oran. This is an attractive opportunity for housing investors.

When the morphology of the city is taken into account, unlike Istanbul and Izmir, Ankara, has a single-core structure. The Kızılay-Ulus line is still regarded as the centrum of Ankara. In terms of transportation means, the Konya road and Eskişehir road are the main arteries of Ankara, which define the city as a plus sign on map.

After the 2000s, new development areas such as İncek, Alacaatlı, Ballıkpınar, Yaşamkent and Bağlıca have been popular with their high-quality residential building projects located in the west and southwest of the city. For business centers and office plazas, Söğütözü and Mustafakemal districts are the most prominent areas.

In general, Ankara does not have an earthquake prevention driven urban transformation action plan. The main starting point of the urban transformation projects in Ankara is the phenomenon of slums. In the North Ankara Entrance (Airport Road) and New Mamak Urban transformation projects, tens of thousands of slums were demolished and new and modern residential sites and living spaces were built in their place. Furthermore, In addition, the construction of public housing sites on the site of slums in Altındağ and Keçiören is continuing rapidly. In general, it can be stated that urban transformation is implemented in Ankara in a high performance and effective manner.

According to TSI (Turkish Statistical Institute) data, a total of 144,000 houses were sold in Ankara in 2021, including 30,000 new homes (276,000 in Istanbul). According to the same database, in

yakın takipçisi olan Antalya'da ise oran bin kişiye 223 otomobildir.

Alışveriş merkezleri bakımından da, Ankara her bin kişiye 304 metrekare oranı ile Türkiye'de ilk sıradadır. Ankara'da toplam 40 kadar alışveriş merkezi faaliyette olup bunların önemli bir bölümü Eskişehir yolu aksı üzerinde bulunmaktadır.

Gayrimenkul Değerleme sektörü bakımından ele alındığında ise; LİDEBİR'in sektör raporuna göre Ankara, gayrimenkul değerlendirme rapor yazımı konusunda, Türkiye'de ikinci sırada yer almaktadır. 2020 yılı verilerine göre, Türkiye'de yazılmış olan 1.2 milyondan

fazla onaylı gayrimenkul değerlendirme raporunun 127 bin kadarı Ankara'da yazılmıştır (aynı veri, İstanbul için 260 bin ve İzmir için 80 bin olarak belirtilmiştir).

Coğrafi konumu sayesinde arsa üretimi yoluyla mücavir alana genişleyerek yeni yerleşim alanları oluşturma avantajını elinde bulunduran Ankara, gayrimenkul ve konut sektöründe, ülkemizdeki sıralamada bulunan "iki numara" konumunu, bir süre daha koruyacak gibi görünmektedir.

2020, approximately 2,900 building licenses were obtained in Ankara, and 3,100 occupancy permits were issued. Ankara ranks first in Turkey with 290 per 1,000 people in terms of car ownership. In Antalya, which is the closest follower in this area, this ratio is 223 cars per thousand people.

In terms of shopping malls, Ankara ranks first in Turkey with 304 square meters per thousand inhabitants. In total, there are about 40 shopping malls operating in Ankara, most of which are located on the Eskişehir road.

When the issue is evaluated in terms of the Real Estate Appraisal industry, according to LİDEBİR's industry report, Ankara ranks second in Turkey in

real estate appraisal reporting. According to 2020 data, out of more than 1.2 million approved real estate appraisal reports written in Turkey, approximately 127,000 were written in Ankara (the same data stated as 260,000 for İstanbul and 80,000 for İzmir).

Thanks to its geographical location, Ankara has the advantage of expanding to the adjacent area through land development and thus generating new residential areas.. In the real estate and housing sector, Ankara seems to maintain its 'number two' position for a while in terms of ranking in our country.





ENERJİ SEKTÖRÜ

Ekonomik anlamda gün geçtikçe önem kazanan konulardan biri olan enerji, sadece endüstriyel faaliyetlerin gerçekleştirilmesi açısından değil aynı zamanda sosyal ve kültürel hayatımızda da önemli rol oynamaktadır. Enerji kaynakları geçmişte olduğu gibi günümüzde de önemini arttırarak devam ettirmektedir. En genel anlamıyla 'iş yapabilme gücü' olarak tanımlanabilen enerji, her türlü üretim hatta tüketimin gerçekleştirilebilmesi için ihtiyaç duyulan bir kaynak durumundadır. İnsanoğlu kendisi için gerekli olan enerjiyi, farklı zamanlarda, değişik kaynaklardan sağlama olanağını daima bulmuş ve bilinen yaşam süresi içinde, enerji yetmezliği gibi herhangi bir sorunla karşılaşmadan, faaliyetlerini sürdürmede bu kaynaklardan yararlanmıştı.

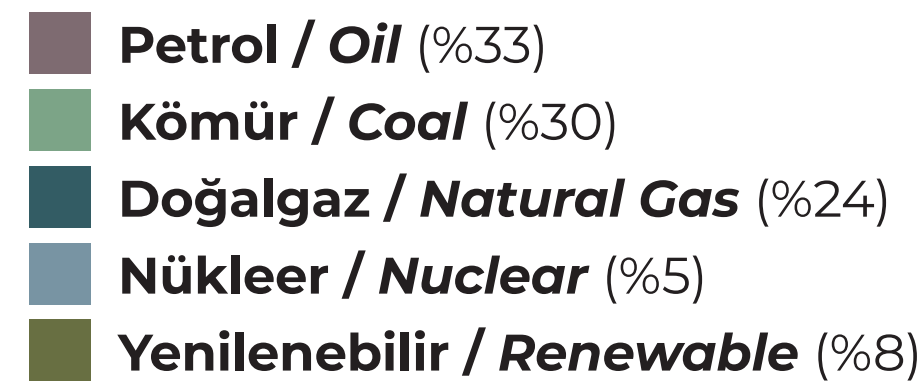
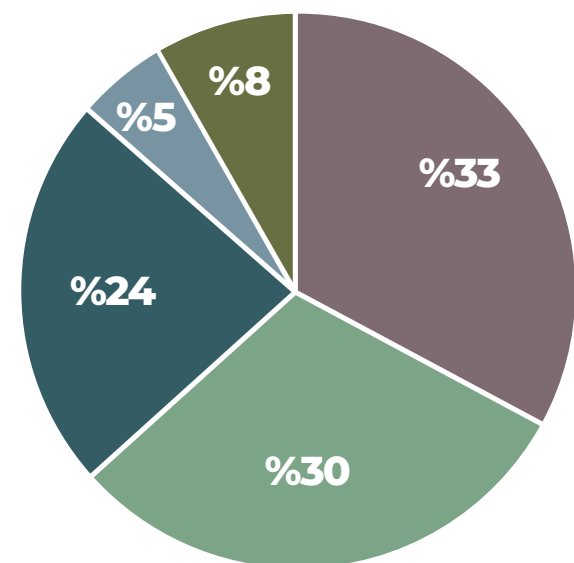
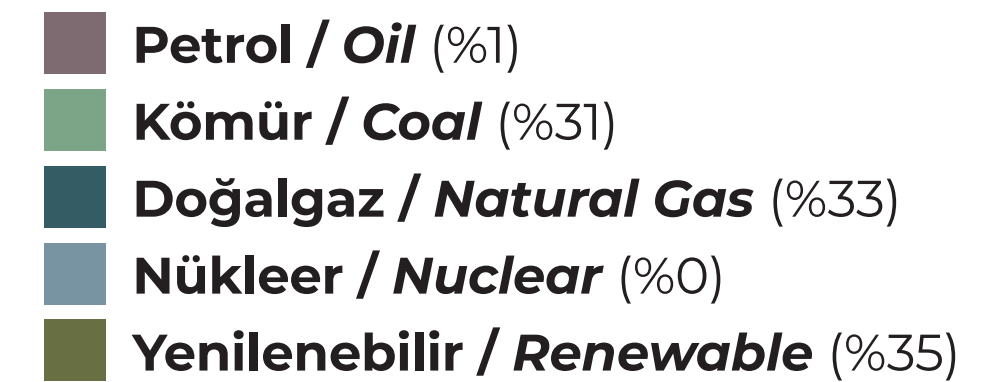
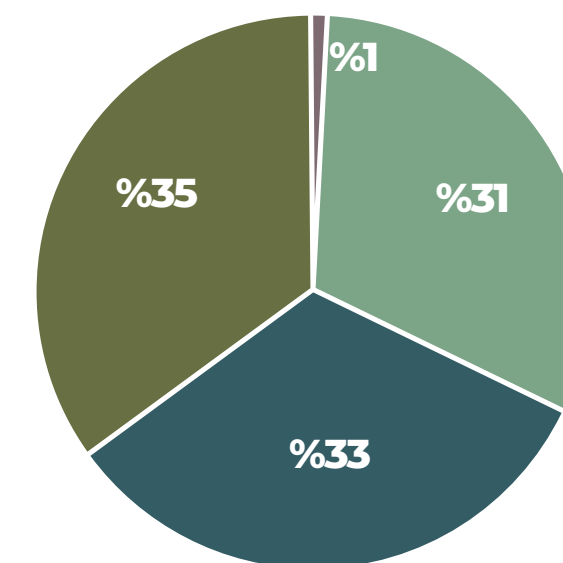
Enerji Kaynakları Kullanımı

Enerji kaynaklarını yenilenebilir ve yenilenemez olarak ikiye ayırabiliriz. Yenilenebilir enerji kaynakları başlıca güneş, rüzgar, hidrolik ve jeotermal, yenilenemez enerji kaynakları ise başlıca kömür, petrol, nükleer ve doğalgazdır. Dünyada yenilenebilir enerji kaynaklarının kurulu gücü sürekli olarak artsa da üretimin büyük bir çoğunluğu yenilenemez enerji kaynakları ile gerçekleşmektedir. Ülkemizde ise yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı dünya verilerinin çok üstündedir. Bunun başlıca sebeplerinden biri 2001 yılında Elektrik Piyasası Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ve 2000'lerin başındaki kanuni düzenlemeler ve kararlı serbestleştirme adımlarıyla, elektrik sektörünün bugünkü çok aktörlü ve faaliyetlerin ayrıştırıldığı rekabetçi modele evrilmesidir. Dünyada ve Türkiye'de enerji kaynak kullanımı aşağıdaki gibidir; °

Energy is one of the issues that is becoming more important economically and it plays an important role not only in the realization of industrial activities, but also in our social and cultural lives. Energy sources continue to increase their importance today as well as in the past. The energy, which can be described as 'power to do business' in the most general sense, is a resource that is needed to perform any production or consumption. Human beings have always found the opportunity to provide the energy needed for them at different times, from different sources, and have benefited from these sources in continuing their activities without any problems, such as energy failure, during the known life span.

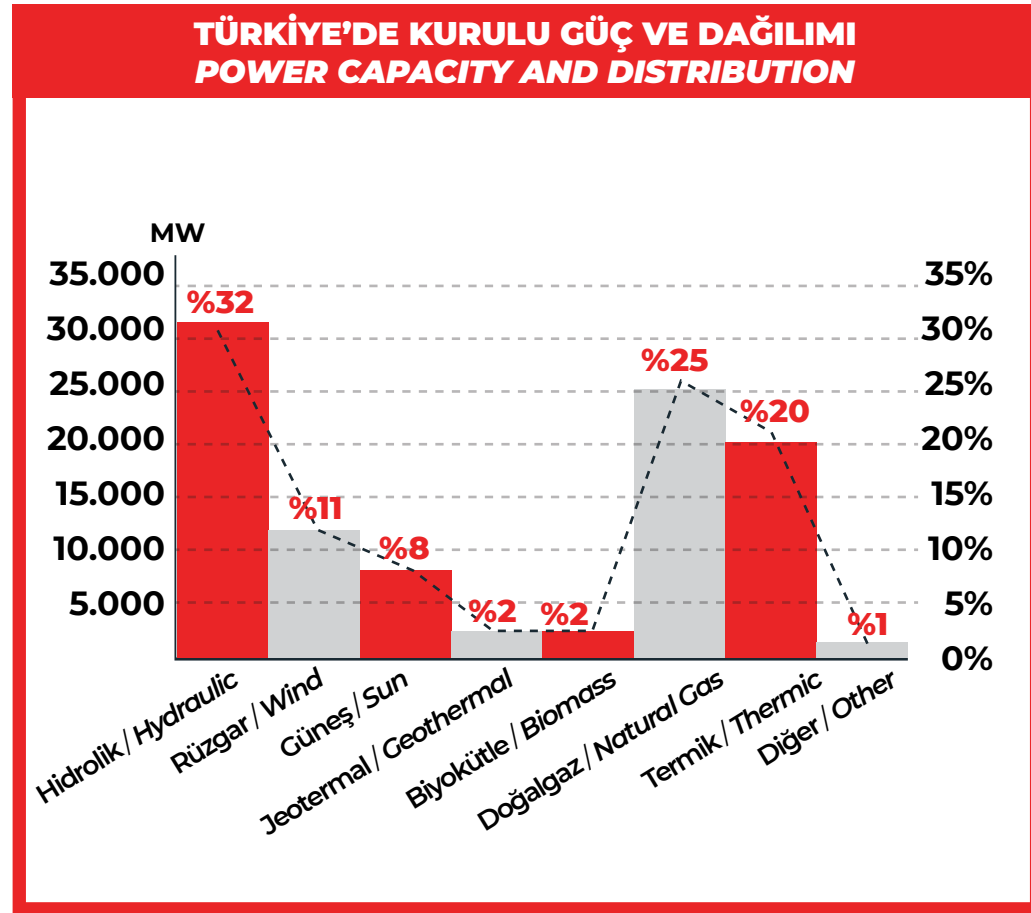
Energy Resource Use

We can divide our energy sources into renewable and non-renewable energy sources. Renewable energy sources are primarily solar, wind, hydraulic and geothermal, whereas non-renewable energy sources are primarily coal, oil, nuclear and natural gas. Even though the installed capacity of renewable energy sources is constantly increasing in the world, the majority of production is made with renewable energy sources. In Turkey, the use of renewable energy sources is far above world data. A major reason for this is the enactment of the Electricity Market Law in 2001 and the transformation of the electricity sector into a competitive model, which is currently with very actors and where activities are separated, thanks to the legal regulations and decisive liberalization steps taken at the beginning of the 2000s. The energy resources used in Turkey and in the world are as follows:

DÜNYA'DA ENERJİ KAYNAK KULLANIMI
ENERGY RESOURCE USE IN THE WORLDTÜRKİYE'DE ENERJİ KAYNAK KULLANIMI
ENERGY RESOURCE USE IN TURKEY

Kurulu Güç

TEİAŞ Yük Tevzi Başkanlığı'nın 2022 Ocak tarihli raporuna göre ülkemizde yer alan santrallerin kurulu gücü toplam 99.734 MW'dir. Bu rakam 1970 yılında 2.234,9 MW, 1980 yılında 5.119 MW, 1990 yılında 15.856 MW, 2000 yılında 26.117 MW, 2010 yılında 49.524 MW, 2020 yılında ise 91.267 MW olarak görülmektedir. Enerji kaynağına göre kurulu gücün dağılımı yandaki gibidir;



Installed Power

According to the January 2022 report by the Load Dispatch Directorate of TERC (Turkish Electricity Transmission Corporation), the total installed capacity of the power plants in Turkey is 99,734 MW. This figure is 2,234.9 MW in 1970, 5,119 MW in 1980, 15,856 MW in 1990, 26,117 MW in 2000, 49,524 MW in 2010, and 91,267 MW in 2020. The distribution of the installed capacity by energy source is as follows:

Nükleer Enerji

Ülkemizde 1970 yılından itibaren nükleer santral kurulması ile ilgili çalışmalar yapılmakta olup Mersin, Sinop ve İğneada olmak üzere toplam 3 lokasyon belirlenmiştir. Seçilen lokasyonlardan birisi olan Akkuyu için 2010 yılında Rusya Federasyonu hükümeti ile anlaşma yapılmıştır. Her biri 1.200 MW kapasiteli 4 güç ünitesinden oluşan Akkuyu Nükleer Santrali'nin 2018 yılında inşaatına başlanmış olup 1.güç ünitesinin 2023 yılında üretime geçmesi planlanmaktadır. Tüm güç ünitelerinin devreye girmesi ile yıllık 35 GWh elektrik üretmesi ve Türkiye'nin elektrik ihtiyacının yaklaşık %10'unu karşılaması beklenmektedir. 1. ve 2.güç ünitelerinin üreteceği elektriğin %70'inin, 3. ve 4.güç ünitelerinin üreteceği elektriğin %30'unun her ünitenin devreye girmesinden itibaren 15 yıl süre ile Türkiye Cumhuriyeti tarafından 12.35 cent/kWh bedel ile satın alınacaktır. Sinop Nükleer Santrali'nin ise projelendirilme süreci devam etmektedir.

Nuclear Energy

Work has been underway to build nuclear power plants in Turkey since 1970, and three locations have been designated on Mersin, Sinop, and İğneada. In 2010, a contract was signed with the government of the Russian Federation for Akkuyu, one of the selected locations. The construction of the Akkuyu Nuclear Power Plant, comprising four power units with a 1,200 MW capacity, was initiated in 2018, and the first power unit is planned to be commissioned in 2023. With the commissioning of all power units, it is expected to produce 35 GWh of electricity annually and meet nearly 10 percent of Turkey's electricity needs. The Republic of Turkey will purchase 70 percent of the electricity generated by the first and second power units, and 30 percent of the electricity generated by the third and fourth power units for 15 years at 12.35 cents/kWh. The project design process of the Sinop Nuclear Power Plant has been continuing.



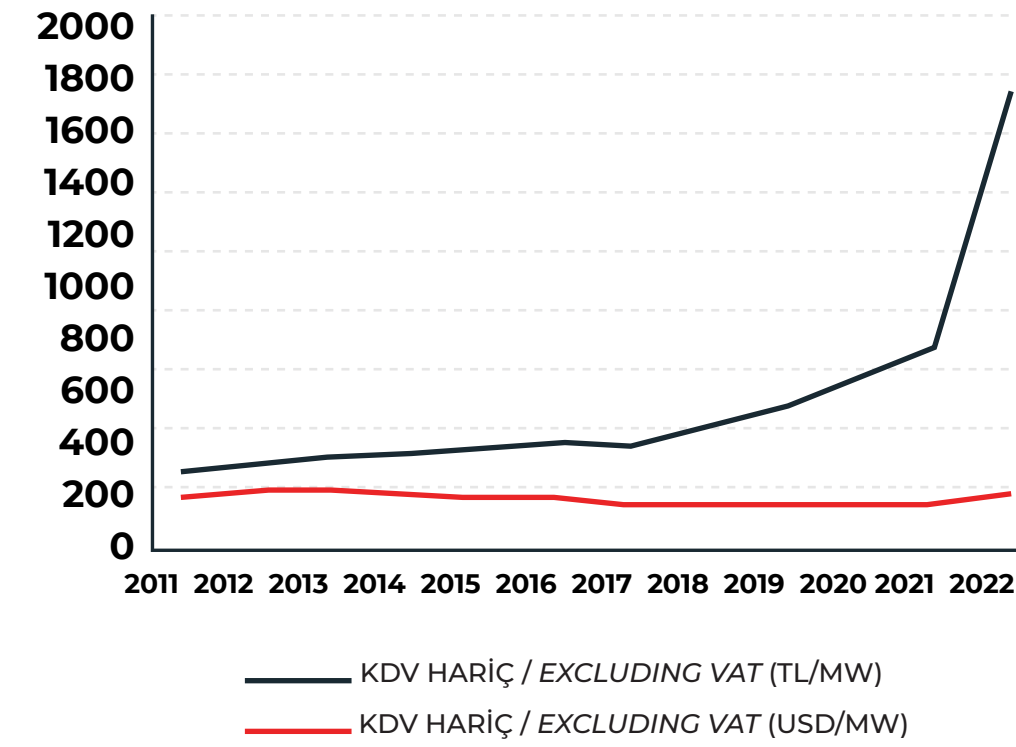
Enerji Fiyatları

Dünyada olduğu gibi ülkemizde de elektrik fiyatları artmaktadır. Covid 19 pandemisinin etkilerinin azalması ile ülkelerin ekonomik toparlanma sürecine girmesi arzın hızla artan talep karşısında yetersiz kalması, petrol, doğalgaz ve ithal kömür gibi dışa bağımlı olduğumuz kaynakların maliyetinin son yıllarda artması ve yaşanan kur dalgalanmaları sebebiyle elektrik fiyatları da artmıştır. Elektrik fiyatlarının mesken ve sanayi özelinde gelişimi aşağıdaki gibidir:

Electricity Prices

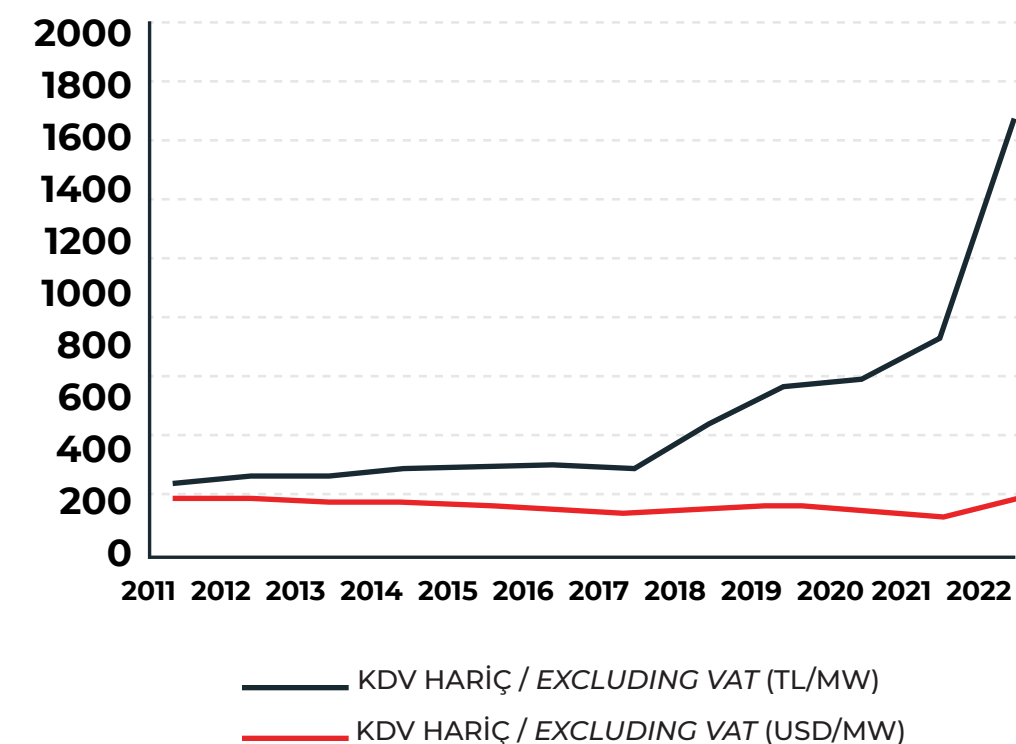
Electricity prices are rising in Turkey as in the rest of the world. As the effects of the Covid 19 pandemic wane and countries enter the economic recovery process, electricity prices have increased due to the rapidly increasing demand for supply, the cost of our outward dependent resources such as oil, gas and imported coal, and currency fluctuations in recent years. The course of electricity prices for the household and industrial conditions is as follows:

MESKEN ELEKTRİK FİYATLARI / RESIDENTIAL ELECTRICITY PRICES



	KDV HARIÇ EXCLUDING VAT (TL/MW)	KDV HARIÇ EXCLUDING VAT (USD/MW)
2011	232,91	134,41
2012	274,31	153,08
2013	300,43	158,48
2014	307,8	140,81
2015	327,11	121,09
2016	349,33	116,14
2017	349	95,87
2018	430,49	90,52
2019	509,19	89,86
2020	610,54	87,9
2021	725,29	87,87
2022	1755,2	129,83

SANAYİ ELEKTRİK FİYATLARI / INDUSTRIAL ELECTRICITY PRICES



	KDV HARIÇ EXCLUDING VAT (TL/MW)	KDV HARIÇ EXCLUDING VAT (USD/MW)
2011	206,3	111,19
2012	234,41	131,73
2013	234,4	113,84
2014	255,91	112,02
2015	255,95	87,72
2016	268,38	76,9
2017	264,28	68,7
2018	455,24	85,94
2019	601,52	103,23
2020	636,11	82,18
2021	813,54	59,76
2022	1755,67	129,83

AMERİKA'DA UZAKTAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEÇENEĞİ 19 MART'TA HAYATA GEÇİYOR

Appraisal Institute'in yaptığı duyuruya göre, Amerikan Federal İpotek Kurumu Fannie Mae, müstakil aile konutlarının satış amaçlı değerlendirme işlemleri için masa başında (uzaktan) değerlendirme yapma imkanı sağlayan bir modele geçmeye hazırlanıyor. Kredi oranı %90'ı aşmayan ve yatırım, yeniden geliştirme, ikinci konut vb. kapsamda olmayan değerlendirme çalışmaları için ortaya konan bu modelde apartman binaları ya da daha karmaşık gayrimenkullerin değerlendirilmesi söz konusu olmayacak. Söz konusu kredi, Fannie Mae sistemlerine göre uygun bulunmuyorsa, uzaktan değerlendirme yapılması mümkün olmayacak.

Aslında pandemi koşullarına ve kapanma kararlarına rağmen hareketliliğini sürdürebildiği için, yer görme yapılmadan, satış belgesi ve vergi kayıtlarına dayandırılacak böyle bir esnek çalışma sistemini uzun süredir beklemekteydi.

Kredi kuruluşları, özellikle sektörün yoğun olduğu Amerika'nın kuzeydoğu eyaletlerinde, uzaktan gayrimenkul değerlendirme yapma fırsatını değerlendirdi. Nisan ayına kadar, devlet destekli işletmelere satılan kredilerin %15'inden fazlası masaüstü değerlendirmelerini kullandı. Bu pay zamanla azaldı ve esneklikler Mayıs 2021'de sona erdi. Ancak Aralık 2020'de, değerlendirme esnekliğine izin verilmesinden yaklaşık bir yıl sonra, Federal Konut Finansmanı İdaresi FHFA (Federal Housing Finance Agency) kalıcı olarak değerlendirme esnekliğine izin vermenin potansiyel faydalarına dikkat çekti.

FHFA, bir kişinin gayrimenkulü teftiş ettiği, verileri topladığı ve borç verene bildirdiği hibrit değerlemelerin "kırsal ve yüksek hacimli alanlarda değerlendirme uzmanı kıtlığı gibi noktaları" ele alabileceğini yazdı. FHFA, hibrit modelin ayrıca değerlendirme sürecini hızlandırabileceğini ve maliyetleri azaltabileceğini ifade etti. İpotek kredisi kuruluşlar da değerlendirme sürecini hızlandırmanın yollarını bulmaya çalıştılar. Geçen yıl, toptan borç veren United Wholesale Mortgage, komisyoncularının bir değerlendirme yönetim şirketinden geçmesini istemeyeceğini söyledi.

FHFA, gayrimenkul değerlendirme sürecini daha verimli hale getirmenin yanı sıra, inceleme sürecini değerlendirme sürecinden ayırmanın "ihmal hatalarından kaynaklanan değerlendirme önyargısını azaltabileceğini" de söyledi.

Değerleme konularındaki ön yargılı tutum problemini çözebilmek, aslında Biden yönetiminin de öncelikli hedefleri arasında yer alıyor. Bu yıl yönetimin bu konuda politika tavsiyeleri getirmesi ve mevzuat geliştirmesi de beklentiler arasında yer alıyor °

Kaynak:

<https://www.appraisalinstitute.org/news/>

<https://www.housingwire.com/articles/desktop-appraisal-option-to-start-in-march/>

DESKTOP APPRAISALS WILL BECOME AN OPTION FOR SOME AGENCY-BACKED LOANS SUBMITTED AFTER MARCH 19

A newsletter of the Appraisal Institute claimed that to be eligible for a desktop appraisal, according to Fannie Mae, the loan must be a purchase transaction, secured by a one-unit principal residence and have a loan-to-value ratio of no more than 90%. The option is not available for second homes, investment properties, cash-out refinances, construction loans, multi-unit properties, renovation loans, condos, co-ops or manufactured homes.

In addition to those specific exclusions, a desktop appraisal may not be used if Fannie Mae's automated underwriting system, Desktop Underwriter, flags it as "ineligible."

The mortgage industry has been awaiting the official start date for desktop appraisals since Federal Housing Finance Agency Acting Director Sandra Thompson announced plans to allow them at an industry conference in October.

Desktop appraisals – which rely on property tax records and past sales, without a physical inspection – were one among a series of flexibilities the FHFA introduced in March 2020 to keep the housing market humming despite social distancing measures and lockdowns.

Lenders leapt at the opportunity to conduct appraisals remotely, especially in the northeastern part of the country. By April, more than 15% of loans sold to the government-sponsored enterprises used desktop appraisals. That share diminished over time, and the

flexibilities finally lapsed in May 2021.

But in December 2020, after nearly a year of allowing appraisal flexibilities, FHFA pointed out the potential benefits to allowing appraisal flexibilities on a permanent basis in a request for information.

Hybrid appraisals, where one person inspects the property, collects data and reports it to the lender, could address "pain points such as appraiser shortages in rural and high-volume areas," the agency wrote. FHFA suggested that hybrid appraisals could also speed up the appraisal process and reduce costs.

Mortgage lenders have also tried to find ways to speed the appraisal process. Last year, wholesale lender United Wholesale Mortgage said it would not require its brokers to go through an appraisal management company.

In addition to making appraisals more efficient, the FHFA also said that separating the inspection process from the valuation process could "reduce appraisal bias resulting from omission errors."

Addressing appraisal bias is a top priority of the Biden administration, which last year directed a multi-agency task force to tackle the issue. The task force is expected to issue its policy recommendations early this year. °

Source:

<https://www.appraisalinstitute.org/news/>

<https://www.housingwire.com/articles/desktop-appraisal-option-to-start-in-march/>

AMERİKAN GYO ENDEKSİ

GYO ya da uluslararası bilinirliğiyle "REIT", Dünya üzerinde 40 kadar ülkede kullanılan bir finansman aracıdır. 2022 yılı itibarıyla, Dünya'daki REIT'lerin toplam Pazar derinliği 1.7 Trilyon Dolar civarındadır ve bunun yarısından fazlasını Amerikan REIT'leri oluşturmaktadır. Washington D.C'de 1960 yılında kurulmuş olan ulusal gayrimenkul yatırım ortaklıkları birliği (National Association of Real Estate Investment Trusts) 1972 yılından bu yana veri kaynaklarını raporlamaktadır. Amerika'da halen 500 binden fazla konut, REIT'lerin mülkiyetindedir. 1.7 milyon kadar konutun ise finansmanı, REIT'ler tarafından gerçekleştirilmiştir. Amerika'da NAREIT kapsamında 12 farklı temada GYO bulunmaktadır ve bunların yüzdesel dağılımları şu şekildedir:

GYO, or REIT as it is internationally known, is a financial instrument used in nearly 40 countries around the world. As of 2022, the total market depth of REITs worldwide is around \$1.7 Trillion, more than half of which constitutes American REITs. The National Association of Real Estate Investment Trusts, established in Washington, DC in 1960 has been reporting data sources since 1972. More than 500.000 houses are the property of the REITs in the United States. The financing of up to 1.7 million houses was provided by REITs. There are 12 different theme REITs in America under NAREIT, and their percentage distribution is as follows:

Altyapı GYO'ları	Infrastructure REITs	17.3%
Konut GYO'ları	Residential REITs	14.8%
Perakende GYO'ları	Retail REITs	11.7%
Endüstriyel GYO'lar	Industrial REITs	11.2%
Bilgi Merkezi GYO'ları	Data Center REITs	9.6%
Sağlık Yapıları GYO'ları	Health Care REITs	8.8%
Ofis Binaları GYO'ları	Office REITs	7.4%
Depo GYO'ları	Self Storage REITs	6.3%
Özel Amaçlı GYO'lar	Specialty REITs	4.2%
Çeşitlilik İçeren GYO'lar	Diversified REITs	3.4%
Konaklama Tesisleri GYO'ları	Lodging/Resort REITs	2.8%
Odunluk Orman GYO'ları	Timberland REITs	2.5%

AMERICAN REIT INDEX

Amerikan NAREIT portföyündeki mülklerin toplam değeri 3.5 Trilyon doların üzerindedir ve bunların halka açık bölümünün pazar derinliği 1.3 Trilyon dolar civarındadır. Amerika'da Şubat 2022 itibarıyla işlem gören 176 GYO'nun (REIT) en büyük 30 tanesinin pazar derinliği şu şekildedir:

The total value of the properties in the American NAREIT portfolio is over \$3.5 trillion, and the market depth of the publicly traded part of them is around \$1.3 trillion. Out of 176 REITs traded in America in February 2022, the market depth of the top 30 is as follows:

Prologis, Inc	REIT—Industrial	108.269.400.000 \$
American Tower Corporation	REIT—Specialty	107.887.504.819 \$
Crown Castle International Corp.	REIT—Specialty	72.990.484.522 \$
Public Storage	REIT—Industrial	62.806.742.755 \$
Equinix, Inc.	REIT—Specialty	60.464.466.624 \$
Simon Property Group, Inc	REIT—Retail	46.606.921.248 \$
Digital Realty Trust, Inc	REIT—Office	38.677.392.378 \$
Welltower Inc	REIT—Healthcare Facilities	34.869.842.438 \$
SBA Communications Corporation	REIT—Specialty	34.181.772.559 \$
AvalonBay Communities, Inc	REIT—Residential	33.631.447.698 \$
Equity Residential	REIT—Residential	32.393.901.256 \$
Weyerhaeuser Company	REIT—Specialty	31.130.310.200 \$
Alexandria Real Estate Equities, Inc	REIT—Office	29.693.479.400 \$
Realty Income Corporation	REIT—Retail	27.280.327.541 \$
Extra Space Storage Inc	REIT—Industrial	26.365.974.044 \$
Invitation Homes Inc	REIT—Residential	24.962.833.633 \$
Mid-America Apartment Communities, Inc	REIT—Residential	24.274.612.638 \$
Sun Communities, Inc	REIT—Residential	22.199.554.961 \$
Duke Realty Corporation	REIT—Industrial	21.026.745.063 \$
Essex Property Trust, Inc	REIT—Residential	20.742.840.861 \$
Ventas, Inc	REIT—Healthcare Facilities	20.254.184.760 \$
Boston Properties, Inc	REIT—Office	18.380.871.100 \$
VICI Properties Inc	REIT—Diversified	17.767.725.432 \$
Healthpeak Properties, Inc.	REIT—Healthcare Facilities	17.500.418.921 \$
UDR, Inc	REIT—Residential	17.085.639.304 \$
Camden Property Trust	REIT—Residential	16.958.617.141 \$
Kimco Realty Corporation	REIT—Retail	14.763.451.989 \$
Equity LifeStyle Properties, Inc	REIT—Residential	14.233.656.162 \$

AMERİKA KIYILARINDA AIRBNB RÜZGARİ

2000'li yıllarla beraber, internet kullanımının neredeyse 100%'e ulaşmış olduğu toplumlarda, birçok yaşam alışkanlığı, biçim değiştirmeye başladı. Eskiden tatil programı satın almak için seyahat acentelerine gidilip danışmanlık ve pazarlama hizmeti alınırken, tatilciler artık kendi tatil rezervasyonlarını ve tatil paketlerini, çok daha kolay ve beklentilerine uygun bir şekilde elde edebilmekteler. Hotels.com, Booking.com benzeri web siteleri, tatilcilerin vazgeçilmez uğrakları haline gelmişken, AIRBNB adlı uygulama, oyundaki kartları yeniden dağıtmış oldu: kısa dönem kiralama. Bu kanalla, son yıllarda ülkemizde de birçok kısa dönem kiralamanın gerçekleştiğini; bu kiralamaların da hem kullanıcı hem de mülk sahibi açısından oldukça pratik ve verimli sonuçları olduğunu hep beraber gördük.

Peki, acaba Airbnb, bir "araç" olmaktan "amaç" olmaya dönüşebilir mi?

Aslında, bu soruyu "Uber" sistemi için sormuş olsaydık, cevabımız "evet" olurdu. Ülkemizde kısa bir süreliğine uygulanmış olduğunda bile, "Uber" sistemine hizmet vermesi için özel olarak tasarlanmış V.I.P. tarzı şoförlü araçların yeni bir Pazar oluşturduğunu görebiliştik.

Yukarıdaki sorumuzu bu yönde değerlendiresek: Evet, Airbnb bir araç olmanın ötesine geçip bir amaç olmaya dönüşebilir. Bu yazımızda da bunun gerçekleşen ilk örneklerini incelemekteyiz; Florida'da özel olarak Airbnb müşterileri için inşa edilen rezidans projeleri.

Özellikle Florida'nın tatil beldelerinde, Airbnb müşterilerinin taleplerine ideal karşılıklar verilebilmesi için özel olarak üretilen rezidans projelerine, her geçen gün bir yenisi eklenebiliyor. Genellikle çok katlı, apart-otel standardında hizmet imkanları sunan, sahile ve kent merkezlerine yakın konumda bulunan bu projeler, Amerika'daki yatırımcılar için en hızlı dönüş sağlayan gayrimenkul projeleri olmaya başladılar.

Söz konusu projelerde genel olarak göze çarpan bazı özellikleri

listelemeye çalışalım:

Daireler, buldukları binanın manzara konumuyla ve kat yüksekliğiyle doğru orantılı olarak değer kazanıyor. Genellikle 1+1 (one bedroom) ve geniş balkonlu olarak tasarlanan bu dairelerde, 4 kişinin rahatlıkla konaklayabileceği biçimde mobilya, dekorasyon ve ev tekstili özellikleri sağlanıyor. Öyle ki; kısa dönem kiracıların banyo havlularından plaj malzemelerinde, Netflix televizyon sistemlerinden hızlı internet servislerine kadar her şey kullanıma hazır bir biçimde yerleştirilmiş oluyor. Kapalı ve açık yüzme havuzlarının site içinde karşılandığı bu projelerin, kent merkezine ve alışveriş merkezi gibi yerlere yakınlığı da bir başka şerefiye konusu oluyor.

Yapılan istatistiklere göre, Amerika'nın hemen hemen her eyaletinden ve Kanada'dan gelen 55 yaş üzeri kısa dönem kiracılar, bu projeleri en fazla tercih eden kullanıcı grubu oluyor. Florida kıyılarındaki birçok yerleşim yerinde görülebilen bu projelerin en çok tercih edilenleri ise, genellikle Destin ve Panama City bölgeleri civarında yer alıyor.

Peki, bahsettiğimiz bu gayrimenkuller, yatırımcısı açısından nasıl bir fırsat sunuyor?

Bu konuyla ilgili olarak uzun uzun finansal matematik hesaplamaları göstermek mümkün ancak burada konunun özünü ana hatlarıyla vermeye çalışalım: Ortalama 400-450 bin Amerikan Doları karşılığında satın alınabilecek bir dairenin, yıllık ortalama kira geliri (mevsimsel sert iniş çıkışları olmalarıyla beraber) 50-60 bin dolar civarında. Daire sahibinin katlanması gereken ortak giderler ise, yıllık 10 bin dolar kadar olabiliyor. Böyle bakıldığında, peşin parayla alınan bir dairenin, yatırımını 8-9 yıl içinde amorti edebildiği sonucuna varılabilir.

Ancak bu hesap, salt bu açıdan bakıldığında, biraz yanıltıcı olabilir. Amerika'da kredi skoru (credit history) iyi olan kişiler, çok düşük peşinatla ve cazip "mortgage" faiz oranlarıyla bu tip daireleri satın alabiliyorlar. Öyle ki; elde edecekleri kira gelirleri,

AIRBNB WIND ON THE AMERICAN COASTS

With the onset of the 2000s, many habits of life have started to change in societies where internet use has increased to almost 100%. Travelers used to go to travel agencies to purchase holiday programs to get consultancy and marketing services, whereas vacationers now get their own holiday bookings and holiday packages in an even easier way that meets their expectations. While Hotels.com, Booking.com-like websites have become an essential holiday destinations, the AIRBNB application has redistributed cards for the game, namely, short-term rentals. Through this channel, many short-term rentals have also been made in our country in recent years. We have witnessed that these rentals have practical and productive results for both the tenants and the real estate owners. But, could Airbnb transform from being a 'vehicle' into a 'purpose'? In fact, if we had asked this question for the Uber system, our answer would be 'yes'. Even though it was only applied for a short time in our country, we could see a new market that was generated by V.I.P. type vehicles with their drivers specifically designed to serve the 'Uber' system.

In consideration of the above question, Yes, Airbnb can go beyond being a tool and become a purpose. In this article, we review the first examples of this: The residence projects in Florida specially designed for Airbnb customers.

Residential projects are specially designed to meet the needs of Airbnb customers, especially in Florida's vacation resorts. Every day, a new project can be added to these projects. Offering mostly multi-story, apart-hotel standard services, these projects are located close to the coast and city centers and have become the most rapid return real estate projects for the investors in the United States.

Let's try to list some of the features that are generally noticeable in these projects:

Apartments are appreciated in direct proportion to the landscape position and floor height of the building they are in. Designed igener al with 1+1 (one bedroom) and a large balcony, these apartments

offer furniture, decoration and home textiles for a comfortable stay of 4 people. Everything, from short-term tenants' bath towels, beach supplies, Netflix television systems to fast internet services is set up ready for use. The projects provide indoor and outdoor swimming pools within the complex, and the proximity of these projects to the city center and other areas such as the shopping malls also bring goodwill.

According to statistics, short-term tenants over 55 years from almost every state of the United States and Canada are the users who prefer these projects the most. The most popular of these projects, which can be seen in many settlements on the coasts of Florida, are often located in the regions of Destin and Panama City.

So, what opportunities do these properties offer to the investors? It is possible to show long financial mathematical calculations on this subject, but let's try to outline the subject. The average annual rent for an apartment that can be purchased at an average of \$400,000-450,000 is around \$50,000 (including seasonal increases and decreases). On the other hand, the common expenses that the apartment owner has to pay may amount to \$10,000 annually. On this basis, one can conclude that a flat bought with cash can amortize its investment in 8-9 years.

But that calculation can be somewhat misleading from that standpoint. People with a good credit history in the United States can buy these types of apartments with very low down payment and attractive 'mortgage' rates. In fact, their rental income covers their monthly installments that they should pay. In that case, they are able to return their investments in four to five years instead of eight years.

This time, with the residual value that they get, they can buy another apartment from a similar project; then in a year or two, they can get another.

Let's try to explain this with a short calculation for a sample investment:



ödemeleri gereken taksitleri fazlasıyla karşılıyor. Bu durumda, söz konusu kişilerin, yatırımlarını 8 yılda değil, 4-5 yılda geri döndürmeleri mümkün olabiliyor. Bu defa, elde ettikleri bu artık değerle, benzer bir projeden bir daire daha alabiliyorlar; sonra bir iki sene içinde, bir daire daha...

Örnek bir yatırım için kısa bir hesap yaparak bu durumu açıklamaya çalışalım:

(1+1)Dairenin Fiyatı : 450.000 USD
Peşinat (%20) : 90.000 USD
Konut Kredi Faizi : %5 (iyi kredi skoru bulunanlar için)
Vade (yıllık %5) : 30 Yıl sabit taksit
Aylık Taksitler : 1.933 USD
Aylık Genel Giderler: 1.000 USD
Sigorta Ödemesi : 80 USD
Aylık Toplam Ödeme: 3.000 USD
Yıllık Toplam Ödeme: 36.000 USD

Bu noktada, yatırımcının şöyle bir seçeneği bulunuyor; mülk yönetimini kendisi yapabilir ya da bir mülk yönetim şirketi ile anlaşabilir.

Eğer kendisi yönetebilecek; kiralama, rezervasyon, tahsilat vs. işlemleri gerçekleştirebilecek zamanı ve imkanı bulunuyorsa; Yıllık ortalama kira geliri: 60.000 USD varsayıldığında; 60.000 – 36.000 = 24.000 USD net kazanç elde eder.

Bu durumda; yatırımın geri dönüşü (Return On Investment – ROI); 24.000 USD / 90.000 USD = 26,60 % olur

Ancak, bu yönetsel çalışmalara zaman ayıramıyorsa, bir mülk yönetim şirketi ile anlaşması durumunda, kazancın yaklaşık yarısını onlarla paylaşması gerekeceğinden; 12.000 USD / 90.000 USD = 13,30 % olur

Bu açıdan bakıldığında; Florida kıyılarında böyle bir daire yatırımı, kendisini 4 ila 8 yılda amorti eder diye yorumlayabiliriz.

Görünen o ki, Amerika'daki finansal sistem, şu verdiğimiz örnekte, iyi kredi skoru bulunanların son derece avantajına işliyor: Konut kredisi maliyetleri, bu konutların kira getirilerinin epey altında kalıyor.

Peki; bu tamamen risksiz bir yatırım modeli midir?

Elbette bazı riskler vardır; öncelikle, doğal afet gibi riskler, küresel ısınma, orman yangınları ve bunların neticesinde turizmin yavaşlaması.

Ama bunlardan da önemlisi, kategorik bir risk olarak, tatilcilerin Airbnb sisteminden farklı bir tatil anlayışına kaymaları söz konusu olabilir.

Bu noktada, ekonomi bilimciler şunu çok iyi hatırlayacaklardır: rekabetçi piyasa sistemlerinde, bu türden açıklıkları hızlıca kapatan bir "görünmez el" ortaya çıkar, Adam Smith'in "the invisible hand" teorisi. Yukarıda anlatmaya çalıştığımız bu yatırım fırsatı, finansal ve gayrimenkul piyasaları bakımından şu haliyle bir "açık" veyahut bir "kısa günün karı" gibi görünüyor. Ne kadar süreceği bilinmez ancak, uluslararası gayrimenkul yatırımı açısından önemli bir icat ve süreli bir fırsat olarak değerlendirilebilir.

Kaynak:

<https://www.southernliving.com/>



Price of an Apartment (1+1) : \$450,000
Down Payment (20%) : \$90,000
Mortgage Loan Interest : 5% (for those with good credit history)
Maturity (5% per annum) : 30 years fixed installment
Monthly Installments : \$1,933
Monthly General Expenses : \$1,000
Insurance Payment : \$ 80
Monthly Total Payment : \$3,000
Annual Total Payment : \$36,000

At this point, the investor has a choice in that either it shall manage the real estate or enter into an agreement with a real estate management company, however of course, on condition that it can manage itself and there is time and opportunity to complete such transactions as leasing, booking, collection, etc.;

When assumed an average annual rent of \$60,000, then, 60,000 - 36,000 = \$24,000 net earning is obtained.

In this case, Return on Investment (ROI) is as follows;

24.000 USD / 90.000 USD = 26,60 %

However, if it cannot make time for these administrative efforts, as it should share nearly half of the earnings with a real estate management company, then it would be \$12,000 / \$90,000 = 13.30 %. From this perspective, we may well conclude that such an investment in an apartment on the Florida coasts would pay off in four to eight years.

The financial system in the United States appears to be operating to the full advantage of those with a good credit history as specified in the above example: Mortgage costs fall well below the rental income of these housing units.

Well, is this a completely risk-free investment model?

There are risks of course such as natural disasters, global warming, forest fires, and the resulting slowdown of tourism.

But more importantly, as a categorical risk, vacationers may move away from the Airbnb system to a different kind of vacation concept.

At this point, economics scientists remember the following well: In competitive market systems, an "invisible hand" quickly closes such gaps, Adam Smith's "the invisible hand" theory. The investment opportunity we have been talking about above is a "clear" or a looks like "better than nothing". How long it will take is not known, however it can be considered as an invention and a temporary opportunity for international real estate investment.

Source: <https://www.southernliving.com/>



BİR YIRTIK TAPU: İSKAN TAPUSU VE MÜLKİYET HAKKI MÜCADELESİ

Taşınmaz, toprak yüzyıllardır insanların hayatında çok önemli bir yer tutmuştur. İlk insandan itibaren barınmaktan beslenmeye kadar önem taşıyan taşınmazlardan, günümüzde hem yatırım hem kullanım hem de tasarruf aracı olarak yararlanılmaktadır. İnsanoğlunun hayatında bu kadar önemli olan taşınmaz, hiç şüphesiz peşinden mülkiyet ve mülkiyet ile ilgili sorunları da doğurmuştur.

Bugün sizlere mülkiyet hakkının gasp edilmesinden, ivazsız el atma yani bedelsiz kamulaştırmadan bahsetmek istiyorum.

1924 yılında Lozan anlaşması gereği zorunlu olarak Selanik'te yaşayan Türkler ve İstanbul da yaşayan Rumlar, karşılıklı olarak mübadeleye zorlanmıştır. Bu zorunlu göç yollarında yüzlerce insan ölmüş, hastalanmış, sağ kalmayı başaranlar ise hiç tanımadıkları topraklarda hatta dillerini bile bilmedikleri bir toplumda, evsiz, işsiz yeni bir hayata başlamışlardır. İşte bu yeni hayata başlayanlardan bir tanesi de benim ananem ve dedemdi. Anneannemden dinlediğim hikayelerde geldiklerinde Türkçe bilmediklerini, komşularının süt satarken inek sesi çıkardığını ve yaptığı taklidi hala gülerken hatırlarım.

Tüm bu zor zamanlarda Ulu önderimiz sevgili Atatürk, Türk soydaşlarına sahip çıkarak mübadele ile gelenlere ev ve ekip biçebilecekleri tarlalar vermiştir. Ancak daha sonra İskan Kanununa dayanarak verilen tapular, orman olduğu iddiası ile vatandaşın elinden zorla alınmıştır Çok ilginçtir ki bu işlem yapılırken ne bir tapu iptali ne tescil

ne de kamulaştırma işlemi yapılmıştır. Sadece orman kadastrosu ile orman sınırlarına katılmıştır.

Yaptığım inceleme ve araştırmalarda, 1945 yılındaki uydu fotoğraflarında o yıllarda vatandaşlara dağıtılan arazinin orman değil çıplak toprak olduğu, 1957 memleket topografyasında yine ormanda kalmadığı ve en önemli ise doğal orman değil sahil çam mozaigi ile deplase edildiği ve sonradan oluşan orman olduğunu tespit ettim. 2009 yılında Maliye Hazinesine karşı açtığım dava , önce ormana açmalıydın diyerek husumet yönünden reddoldu. Daha sonra ormanların mülkiyeti olmaz, ormanlar Maliye Hazinesine aittir, Orman Genel Müdürlüğü ne tahsislidir diyerek Yargıtaydan döndürdüm.

Yargılama yapıldı. 3 yerel ve 3 mahkeme bilirkişi olmak üzere toplam 6 bilirkişi, taşınmazın dedeme ait olduğunu, yıllarca ekilip biçildiğini , eskiden üzerinde çilek tarlası olduğunu ve bir gün burası orman denilerek çıkartıldığını, haritanın tam üzerine oturduğunu ve arazinin aynı arazi olduğunu teyit etti. Yerel mahkeme de kazandık ve tazminata hükmetti. Yargıtayda kaybettik. Gerekçe ormanların , zilyetlikle ve zaman aşımı ile kazanılamayacağı idi. Ne acı ki hiç kimse ne dosyayı ne raporu okumamıştı hatta gerekçeli kararı bile okumamışlardı. İtirazımız sonucunda dosyamız geri geldi. Bu sefer de davacı talebinde haklıdır ancak bu sefer de ..neden dolayı tazminat talebini uygun görmedik denildi. Oysa ki bahsettikleri Kanun, 1960 da çıkan bir Kanun. Düşünebiliyor musunuz ödememeye dayandıkları Kanun yürürlükte bile yok.

ONE TORN TITLE DEED: RESETTLEMENT TITLE DEED AND STRUGGLE FOR PROPERTY RIGHT

For centuries, land has been a very important part of people's lives. The real estate units, which range from shelter to nutrition, have been used as a tool for investment and savings since then. The real estate is so important in the lives of humankind that it has undoubtedly generated problems with its ownership and properties.

Today I want to talk about the seizure of real estate rights and free expropriation.

Pursuant to the Treaty of Lausanne, the Turks living in Thessaloniki and Greek residents of Istanbul in 1924 were forced to mutually exchange. Hundreds of people died and became ill during these compulsory migration pathways, and those who managed to survive began a new life without a home or without a job in a society whose language they did not know.

One of those who started this new life was my grandmother and grandfather According to the stories I heard from my grandmother, I still remember with a smile that these people did not speak Turkish, that their neighbors made cow noises when selling milk, and their imitations.

In all these difficult times, our great leader, Atatürk, took care of his Turkish comrades and gave those who came through exchange farms and homes. However, the title deeds given on the basis of Act of Resettlement were then forcibly removed from the hands of the citizens on the grounds that they were forests. It is very interesting to note that in doing so, neither the deeds were canceled, registered nor expropriated.

Through my inspections and researches, I determined in the

satellite photographs in 1945 that the land distributed to citizens in those years was not naked soil and not forest, and in the 1957 topography, the forest was not the native forest, but the forest was displaced with a coastal pine mosaic.

The case I filed against the Treasury was rejected in terms of the animosity, saying I should have filed it against the Directorate of Forestry, first. Then, I had the case annulled by the Court of Cassation on the grounds that forests are not within the context of property, forests belong to the Treasury and they are allocated to the General Directorate of Forestry.

The trial was held. A total of six experts, three local and three court experts, confirmed that the real estate belonged to my grandfather, that it was cultivated and harvested for years, that it used to have a field of strawberries on it, that one day it was designated as a forest, that it and that the land was of the same land. We won at the local court and the local court ordered compensation. We lost the case at the Supreme Court. The reason was that forests cannot be won by possession or by statute of limitations. Sadly, no one had read the file or the report, or even the reasoned decision. Our case was returned as a result of our objection. However, the fact is that the Law they are talking about is the law that was made in 1960.

This time, I travelled to Ankara. I submitted my petition again and again it was rejected. The reason for this was that the title deeds were not valid. However, according to the resettlement property books I had, two fields were given w (at that time, real estate was

Bu sefer yine bana Ankara yolları düştü. Yine dilekçemi verdim yine red olarak geldi. Bu seferki gerekçe ise tapuların geçerli olmadığı idi. Oysaki elimde olan iskan temlik defterlerinde sadece bu tarlar değil bir evlik ve 2 tarla daha verilmişti (o zamanlar, gelen kişilerin sayısına göre taşınmaz verilmiş ve dedemler 4 kişi gelmiş). Ev duruyor, kadastro görmüş ve tapu almıştı. Bir yer zamanında satılmış, bir diğer yer ise Orman İşletmesi tarafında kamulaştırılarak fidanlık yapılmıştı.

Yani aynı belgeyle dayanarak verilen taşınmalardan 4 tanesinin 3 ü geçerli iken 1 tanesine geçersiz deniyordu. Bütün bunları itiraz dilekçemde belirttiğimde ise bu defa daireler arasında dolaşmalar başladı. Daireler arasında bir ona , bir diğerine. Dilekçemizin gittiği daire benim yetki alanımda değil diyerek A, B ye; B de Aya yolluyordu. Sonunda Yargıtay a dosyayı temyize ve tashihi karara yollamaktan vazgeçtim. Verilen karara bu sefer itiraz etmedim. Tüm bu süreç 9 yılını aldı.

Derken Anayasa mahkemesi süreci başladı.3 yılda orda kaldı. Üstelik annemin 85 yaşında olmasına ve kullandığı ilaçlara rağmen. Bir yolculukta Anayasa Mahkemesine oldu. Bekleme nedeni ? Cevap Yok: Daha ne kadar bekleyecek ? Yine cevap yok. Belli değil .Neden yok , süre yok .3 yıldan biraz fazla zaman geçtiğinde dosyamız geldi. Anayasa mahkemesi bizi haklı bulmuştu. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğine, yeniden yargılama yapılmasına ve tazminat hakkına ... diyordu. İnanamıyorduk . Hepimiz evde birer sevinç yumağı olduk. En çok ta annem.. Babamın tarlası burada yatıyor, biz burada çilek ekerdik , oynardık diyen annem..

Durun, hikaye bitmedi daha.Türkiye de maalesef hukuk sistemi o kadar hızlı çalışmıyor. Sürekli bir bacağı serbest bırakılan koyun gibi diğer bacaklardan ipe bağlı olarak kaçmaya çalışıyor.

Dosyamız yeniden yargılama yapılmak üzere Asliye Hukuk Mahkemesine geldi. Asliye Hukuk Mahkemesi, Anayasa Mahkemesi Kararına uygun olarak karar verdi ama bilin bakalım bu sefer ne oldu?

Dosya yeniden Yargıtay a gidecek. Tekrar Asliye Hukuk Mahkemesine gelecek. Onaylanırsa, bir de tazminatımızı alabilmek için İcra davası açmamız gerekecek. Yok Yargıtay bozarsa tekrar tashihi karara gidecek. Kabul edilmedi Avrupa İnsan Haklarına gidecek.

Sizin anlayacağınız dostlar, bu hikaye bitmez. Yırtık bir tapudan yola çıkarak dosyayı hazırlarken oğluma hamileydim. Kızım ise ilkokul 3 e gidiyordu. Son durumda oğlum doğdu, 6. Sınıfa gidiyor. Kızımsa bu sene üniversiteyi bitiriyor. Umudum , oğlum askere gitmeden , annem ölmeden (babasının yerini aldığımızı görerek) ve ben annee olmadan davamızın bittiğini görmek.

Yine de Türkiye de açılan ve kazanılan (her ne kadar 12 yıl sürse de) ilk ve tek, Selanik Göçmenlerine verilen iskan tapularına tazminat verilmesi davasını kazandığım, bu aşamaya kadar getirebildiğim için çok mutluyum. İlerleyen zamanlarda diğer aşamalarda buluşmak dileği ile...

Sevgi ile kalın. °

given depending on the number of incoming persons and , including my grandfather , there were four people). One field was sold and another field was expropriated by the Forest Management and was turned into a nursery.

In other words, of the transactions based on the same document, four were valid and one was considered invalid. When I mentioned all these in my objection letter, I started to find solution among the agencies, from one to another. The agency to which our petition was submitted send us to another agency and the another agency send us to another agency. Finally, I gave up on the submission to the Supreme Court of Appeals to appeal and revision. This time, I did not object to the decision. This process took my nine years.

Then the process of the Supreme Court started. It took three years, in spite of the fact that my mother is 85 years old and she's on medication. I went to Supreme Court. Reason to wait ? No Answer: How much longer will it wait? There's no answer again. It's not clear. There's no reason, there's no time. When a little over three years passed, our file arrived. The Supreme Court justified us. It verdict that the real estate rights had been violated, that there should be a retrial and ordered compensation. We couldn't believe it. We've all been a bundle of joy at home, with my mothers being the most of all. My mother said that her father's field was there, and added that planted strawberries there and they played there.

Wait, the story isn't over yet. Unfortunately, the legal system in Turkey doesn't work much fast. It is constantly trying to flee the other legs tied to a rope, like the sheep, with one leg released.

Our file was submitted to the Civil Court of First Instance for retrial. The Civil Court of First Instance ordered in accordance

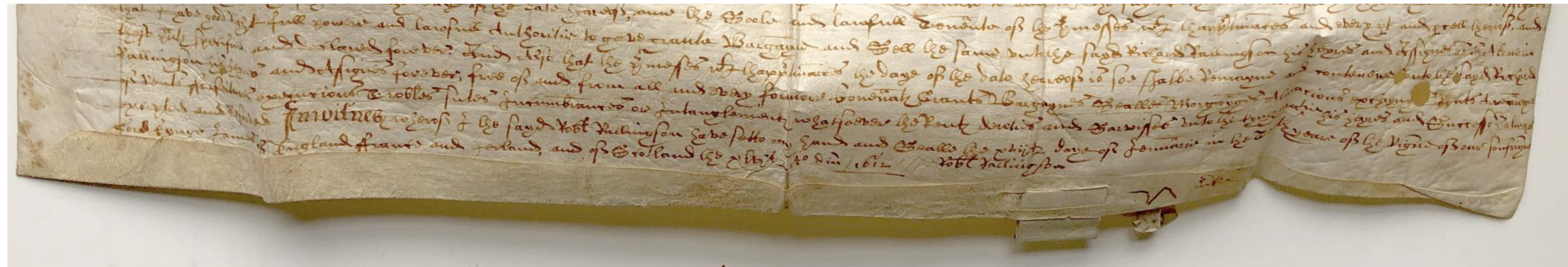
with the decision of the Supreme Court, but guess what happened then.

The case will be sent back to the Supreme Court. It shall be sent to the Civil Court of First Instance. If approved, we'll also have to file an enforcement suit to get our compensation. If the Supreme Court rejects it, it will be revised. Our application was not accepted, it shall be sent to the European Court of Human Rights.

You see, friends, this story doesn't end. I was pregnant with my son as I prepared the file based on a torn title deed. My daughter was attending the third grade of elementary school. In My son was born and he attends tot he sixth grade of elementary school. My daughter will finish her university education this year. My hope is that our case will be over before my son joins the army, before my mother dies (seeing that we have taken the place of her father), and before I become a grandmother. Nevertheless, I am very happy to have managed to get to this stage where I won the first and the only lawsuit that has been filed in Turkey (even though it took 12 years) against the title deeds of housing granted to the Thessalonian immigrants.

I hope to meet you at other stages in the future.

Best Wishes. °





GAYRİMENKULE DAYALI FİNANSAL PİYASALARDA ENTEGRASYON GİRİŞİMLERİ

Gayrimenkul, portföy çeşitlendirmesinde, uzun vadeli yatırım ufku, düşük korelasyon ve kendine has risk/getiri profili gibi özellikleri ile hisse veya tahvil gibi geleneksel yatırım varlıklarına alternatif olarak öne çıkmakta; buna bağlı olarak da gayrimenkul yatırımı günümüzde giderek uluslararasılaşmakta. Teknolojik gelişmelerin ve pandeminin hızlandırıcı, dönüştürücü ve hatta yıkıcı etkisiyle, ilgi çekici, karmaşık ve birbirine daha da bağlı hâle gelen pazarlarda (ki bunlara artık metaverse pazarları da dâhildir) karşımıza çıkan, finansal piyasaların deregülasyonu ve entegrasyonu, gelişmekte olan ekonomilerin yükselişi, gelişmiş ülkelerdeki nüfus eğilimleri ve tüm dünyadaki jeopolitik ve sosyo-kültürel değişiklikler, uluslararası gayrimenkul yatırımcıları için yepyeni olanaklar sunmakta. Ayrıca, gayrimenkulün bizzat kendisine yapılan standart bir yatırımın tamamlayıcısı olarak, yatırımcılar, hem geleneksel hem de İslami finans bağlamında yatırım fonu payı veya hisse, tahvil ve Sukuk gibi gayrimenkule dayalı geniş bir finansal ürün yelpazesine yatırım yapma fırsatına da sahip. Gayrimenkule dolaylı yatırım imkânı veren bu ürünler, doğrudan gayrimenkul yatırımlarının maruz kaldığı düşük likidite, asimetrik bilgi, yetersiz şeffaflık ve yüksek işlem maliyetleri karşısında avantajlı konumda.

Gayrimenkul yatırımlarındaki bu potansiyel de dikkate alındığında, 11. Kalkınma Planı'nda bölgesel işbirlikleri kapsamında "İslam ülkeleri ile ekonomik ilişkilerin geliştirilmesi kapsamında ülkemizin öncülük yaptığı İSEDAK Altın Borsası ile İSEDAK* Gayrimenkul Borsası projeleri hayata geçirilecektir" şeklinde bir politikanın** belirlenmiş olması hiç de şaşırtıcı karşılanmamalı.

Son dönemde, bu politikanın hayata geçirilebilmesine yönelik çok önemli adımlar atıldığını belirtmekte fayda var. Sermaye

Piyasası Kurulu (SPK) öncülüğünde İSEDAK bünyesinde yürütülen çalışmalar kapsamlı bir proje raporuna bağlandı***. Proje raporu ile, İSEDAK üyesi ülke borsalarında işlem gören gayrimenkule dayalı finansal araçlara uluslararası yatırımcı erişiminin teknolojinin de imkânlarından yararlanılmak suretiyle kolaylaştırılmasını ve teşvik edilmesini sağlayan bir model tasarlandı. Bu model, farklı ve yeni bir pazar oluşturulmasından ziyade, mevcut pazarlar arasında iletişim bağlantılarının kurulmasına ve kullanılmasına dayalı elektronik bir işlem platformu niteliğinde. Platform "Hilal" simgesinin üye ülkeler nezdindeki manasını taçlandırmak amacıyla "the CRESCENT**** Link" olarak isimlendirildi. Buna göre, bir yatırımcı, yerel bir finansal kuruluşa başka bir üye ülke borsasında işlem gören gayrimenkule dayalı bir menkul kıymeti alma veya satma emrini, kendisine sağlanacak yatırıma ilişkin kamuyu aydınlatma dokümanları ışığında, güvenle verebilecek; bu emir yerel finansal kuruluşun anlaşmalı olduğu karşı taraftaki finansal kuruluşa iletilerek o ülkenin düzenlemeleri uyarınca hızlıca gerçekleştirilecek. Böylece yerel pazardaki bir yatırımcının, yabancı pazardaki bir finansal kuruluşa yatırım hesabı açma, olası ekstra işlem maliyetlerine katlanma, finansal araçlarla ilgili detay bilgiye ulaşma vb. süreçlere muhatap olmadan yatırımını yapabilmesi sağlanmış olacak.

Bu kapsamda yürütülen çalışmalarda en güncel gelişme, "Gayrimenkule Dayalı Menkul Kıymetler Veri Platformu"nun (MEGAP) SPK ile Borsa İstanbul işbirliği ile hayata geçirilmesi oldu. MEGAP ile:

- Yatırımcılar için gayrimenkul yatırım seçeneklerinin çeşitlendirilmesi,
- Borsa İstanbul'da işlem gören GYO payları, gayrimenkul

INTEGRATION ATTEMPTS IN REAL ESTATE BASED FINANCIAL MARKETS

Real estate has often been considered as an alternative to traditional investment assets such as stocks or bonds due to its unique characteristics as a portfolio diversifier dignified by its long-term investment horizon, low correlations and distinctive risk/return structure. Accordingly, real estate investment is becoming progressively international today. In an intriguing, complicated and interconnected marketplace (including metaverse markets) that is being rapidly transformed along with the disruptive impact of technological changes as well as pandemic, deregulation and integration of financial markets, development of emerging market economies, population trends in advanced countries and geopolitical and socio-cultural changes throughout the world present brand new possibilities for international real estate investors. Moreover, as complementary to the typical investment in direct real estate, investors have opportunities to invest in a widening range of real estate related products, such as collective investment schemes units or shares, bonds and Sukuk in both conventional and Islamic finance contexts. These indirect investment products are advantageous to direct real estate investments, since the latter is more prone to illiquidity, low information efficiency, inefficient market transparency and high transaction costs.

Considering this potential in real estate investments, it should come as no surprise that the following regional cooperation policy** has been determined in the 11th Development Plan: "Within the scope of improving economic relations with Islamic countries, the COMCEC Gold Exchange and COMCEC* Real Estate Exchange projects, led by our country, will be implemented."

It is worth noting that very important steps have recently been taken to implement this policy. The studies carried out within the COMCEC under the leadership of the Capital Markets Board (CMB) were linked to a comprehensive project report***. With the project report, a trading link concept is proposed where investors are provided simultaneous and real-time remote access or connectivity to a variety of real estate securities already listed and traded in member country markets. This link, namely the CRESCENT**** Link, would be a simple, but more importantly, a legally and economically feasible way to attract local and global investors by providing them easy access to real estate securities in the COMCEC member country secondary markets. Accordingly, an investor may confidently give a local financial institution an order to buy or sell a real estate-based security traded in another member country's stock exchange, in the light of the public disclosure documents regarding the investment to be provided to him; this order will be forwarded to the counterparty financial institution with which the local financial institution has a contract and can be executed quickly in accordance with the regulations of that country. Thus, an investor in the local market can open an investment account in a financial institution in a foreign market, bear possible extra transaction costs, access detailed information about financial instruments, etc. It will be ensured that they can make their investments without being involved in the processes.

The most recent development in this context was the implementation of the "Real Estate-Based Securities Data Platform" (MEGAP) in cooperation with the CMB and Borsa İstanbul. MEGAP aims at accomplishing the following****

yatırım fonları ve Sukuk verilerine kolay erişim sağlanması,
 • Kolektif yatırım kuruluşları ve İslami sermaye piyasası araçları ile ilgili finansal okuryazarlığın, şeffaflığın ve yatırımcı iştahının geliştirilmesi amaçlanıyor****.

MEGAP, İSEDAK üye ülkelerinin katılımıyla ortak bir girişim hüviyetine kavuştuğunda, gayrimenkul finansmanında uluslararasılaşma, sürdürülebilirlik ve teknoloji kullanımı bağlamında önemli bir adım atılmış olacak.

Bu çerçevede, çok da uzun olmayan bir süre zarfında, gayrimenkule dayalı finansal araçlar piyasalarında likidite ve işlem hacminin artmasını; buna bağlı olarak sermaye piyasalarının derinleşmesini ve kurumsal yapıların pekiştirilmesini; yabancı yatırımcıların bu cazip ortamdan yararlanabilmek için üye ülke piyasalarına yatırımlarını yöneltmesini ve finansal entegrasyon sayesinde üye ülkeler arasındaki mevcut işbirliği ve koordinasyonun daha da kuvvetlenmesini bekleyebiliriz. Bu gelişmelerin gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin sektördeki rolünü ve önemini daha da artıracığı açıktır.

* İslam İşbirliği Teşkilatı Ekonomik ve Ticari İşbirliği Daimi Komitesi

** Madde 827.2

*** Raporu
http://www.comceccmr.org/File/?id=final_project_report_2019.pdf adresinden erişilebilir.

**** COMCEC Real Estate Securities CENTralized Trading Link (İSEDAK Gayrimenkule Dayalı Menkul Finansal Araçlar Merkezi İşlem Platformu)

***** MEGAP hakkında bilgiye
<http://www.comceccmr.org/File/?id=MEGAPCOMCECCMRForum2021.pdf> adresinden erişilebilir. °

burak.pirgaip@hacettepe.edu.tr
 Google Scholar:
<https://scholar.google.com.tr/citations?user=TkqXRUEAAAAJ>
 Scopus:
<https://www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57195478160>
 ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8870-8502>

• Diversification of real estate investment options for investors,
 • Providing easy access to REIT shares, real estate investment funds and Sukuk data traded on Borsa Istanbul,
 • Improving financial literacy, transparency and investor appetite regarding collective investment institutions and Islamic capital market instruments.

When MEGAP becomes a joint venture with the participation of COMCEC member countries, an important step will be taken in

the context of internationalization, sustainability and technology use in real estate financing.

We may soon anticipate liquidity and trading volume increase in the real estate financial instruments markets; deepened capital markets and enhanced institutional structures; improvement in foreign investments and strengthened cooperation and coordination among member countries thanks to financial integration. It is evident that these developments would enhance the role and value of real estate appraisal in the industry.

* The Standing Committee for Economic and Commercial Cooperation of the Organization of the Islamic Cooperation

** Article 827.2;

*** The report is available at

http://www.comceccmr.org/File/?id=final_project_report_2019.pdf.

**** COMCEC Real Estate Securities CENTralized Trading Link.

***** Information about MEGAP can be found at

<http://www.comceccmr.org/File/?id=MEGAPCOMCECCMRForum2021.pdf>.

burak.pirgaip@hacettepe.edu.tr

Google Scholar:

<https://scholar.google.com.tr/citations?user=TkqXRUEAAAAJ>

Scopus:

<https://www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57195478160>

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8870-8502>



TOPLANTI & ORGANİZASYONLAR°

MEETINGS & EVENTS°

361°

MIPIM 2022

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

ICCI 26. Uluslararası Enerji ve Çevre Fuarı ve Konferansı

- 16-18 Mart 2022, İstanbul
- <http://icci.com.tr/>

TÜYAP YAPI FUARI 2.Uluslararası Sürdürülebilir Şehirler Sempozyumu 2022

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

TESAM - 2. Uluslararası Sürdürülebilir Şehirler Sempozyumu 2022

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

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

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

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

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

APPRAISAL INSTITUTE CANADA 2022 Annual Conference

- 08-11 Haziran, Edmonton, Alberta, KANADA
- <https://www.aicanada.ca/aic-events/2022-annual-conference/>

28TH EUROPEAN REAL ESTATE SOCIETY CONFERENCE

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

APPRAISAL INSTITUTE 2022 Annual Conference

- 02-03 Ağustos 2022, Las Vegas, USA
- <https://www.appraisalinstitute.org/annual-conference/>

MIPIM 2022

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

ICCI 26th International Energy and Environment Fair and Conference

- 16-18 Mart 2022, İstanbul
- <http://icci.com.tr/>

TUYAP CONSTRUCTION FAIR- 2.International Sustainable Cities Symposium 2022

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

TESAM 2.International Sustainable Cities Symposium 2022

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

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

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

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

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

APPRAISAL INSTITUTE CANADA 2022 Annual Conference

- 08-11 June, Edmonton, Alberta, CANADA
- <https://www.aicanada.ca/aic-events/2022-annual-conference/>

28TH EUROPEAN REAL ESTATE SOCIETY CONFERENCE

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

APPRAISAL INSTITUTE 2022 Annual Conference

- 02-03 August 2022, Las Vegas, USA
- <https://www.appraisalinstitute.org/annual-conference/>

361°

www.361derece.com.tr

