

# 361°

361 DERECE · SAYI 4 · TEMMUZ-AĞUSTOS 2022



# EDİTÖR 361

## KONUT BALONU YERİNİ KONUT SORUNUNA MI BIRAKIYOR?

Yaz aylarına girmekte olduğumuz şu günlerde, artan maliyetler ve Türk parasının alım gücünün hızlı düşüşü, sanırız ki herkesin birinci öncelikli gündemini oluşturuyor. Akaryakıt litre fiyatlarındaki artış, Ukrayna'daki savaş koşullarına bağlanıyor olsa da inşaat ve emlak sektörleri bu pahalılıktan nasibini alıyor ve "değer" kavramı, tam da bu aşamada açıklanması zor bir karşılık olmaya başlıyor. Değerleme uzmanları çok iyi bilirler ki; gayrimenkulün değeriyle fiyatı, her zaman aynı olmayabilir. Fiyatı parayla ölçebiliyoruz ama, paranın değerini neyle ölçmeliyiz?

T.C. Merkez Bankası'nın konut fiyat endeksindeki yaklaşıma göre, yılbaşından bu yana konut fiyat artışı %70 civarında gerçekleşmiş-senelik değil, 6 aylık artış bu. Tabi ki, bu durumdan konut kira bedelleri de payını almaya başlamış durumda. Aslında, bu ekonomik iklimde, en kırılgan olan grupların başında, kiracılar geliyor. Kira gelirini koruması gereken ev sahipleri de madalyonun diğer yüzü. Onlar da mevcut kiracılarının kontratına son verip daha yüksek bedelden kiracı bulma düşüncesiyle, tahliye taahhüdü ve muvazaalı satış gibi yollara başvurmaya başlıyorlar. Gerçek şu ki hem kiracılar hem de ev sahipleri, ellerindeki paranın alım gücüyle, artan maliyetlere katlanmakta zorlanıyorlar. Merkezi yönetim, bu elverişsiz durumu düzeltmek için bir dizi önlem aldı. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 31 Mayıs 2022 tarih ve 31852 Sayılı Resmi Gazete'de çıkan tebliğine göre, internet ortamında verilen gayrimenkul ilanlarının fiyatı ve gerçekliği konusunda, ilan verenlere bazı yükümlülükler getirildi. Bununla beraber 11 Haziran 2022 tarih ve 31863 Sayılı Resmi Gazete'de çıkan karara göre; 11 Haziran 2022 ile 1 Temmuz 2023 tarihleri arasında yenilenecek konut kira sözleşmelerindeki artış, bir önceki yılın yüzde 25'ini geçemeyecektir diye bir kural kondu. Bunların da üzerine, BDDK, 23 Haziran 2022 Tarih ve 10249 Sayılı Kararı ile Türkiye'de konut kredi tutarının tavanını 3.5 Milyon Lira, kredilendirilebilir konut değerini de 10 Milyon Lira ile sınırlandırdı. Ekonomi ve ticaret bilimlerinde, bu tarz sınırlamalara "polisye tedbirler" de denmektedir. Peki, polisye tedbirlere karşı, piyasa kendi mekanizmasını geliştirip yan yollar bulabilir mi? Şimdiden şu haberler duyulmaya başlandı; usulsüz bir şekilde 2 Temmuz 2023 tarihine ayarlanmış kira sözleşmeleri yapılabiliyor; peki, konut değerleri,

acaba bu duruma nasıl tepki verecektir? Bu "Polisiye Tedbirler", ekonomik durumu düzeltebilecek midir?

Hal böyleyken, konut politikası geliştirenler ne yapmalıdır? Öncelikle şunu ifade etmek gerekir ki, pasif tedbirler bir kenara bırakılıp, bu soruna aktif destek verilmelidir. Pasif destekler nelerdir dersek; vergi oranlarında yapılan indirimler, ilan sayfalarındaki fiyatları kontrol etme çabaları, kira artışlarına konan yasal tedbirler, konut kredi limitlerindeki sınırlamalar. Bu saydıklarımız, pasif tedbirlere örnektir. Aktif desteklerden bahsetmek gerekirse; 1980'li ve 90'lı yıllarda kamu kurumlarının oluşturduğu uydu kentler, 2000'lerin başında TOKİ'nin gerçekleştirdiği yüz binlerce konutluk proje paketleri, İstanbul'da Kiptaş, Ankara'da Portaş, Kocaeli'nde Kent Konut gibi kuruluşların gerçekleştirdiği projeler. Aslında, son yıllarda Kamu, aktif destekleri ikinci plana aldı ve pasif desteklerle çözüm arayışlarına girdi. Bu ortamda, konut balonu şöyle dursun, konut açığı ve konut sorunundan bahsetmeye başlayacağız gibi görünüyor- 1980'li yıllarda, Türkiye'nin gündeminde olan "konut sorunu". Piyasa bu durumdayken, girişimci müteahhitler de yeni proje üretme konusunda istekli olamıyor çünkü güncel inşaat maliyetleri, proje fizibilitesi bakımından son derece riskli görünüyor.

Kira bedellerini kısıtlayan %25 kaidesi, inşaat maliyetlerine de uygulanabilse ne kadar da iyi olurdu. Şaka bir yana; merkezi yönetim, gerçekleri görmemezlikten gelmedi ve 21 Haziran 2022 tarihinde, alışılmadık bir şekilde, aynı yıl içinde ikinci kez yapı yaklaşık maliyetleri endeksi yayınlayarak, inşaat maliyetlerinin sadece yılın ilk 6 ayı içinde %40'tan fazla artmış olduğunu beyan ederek, en azından bizim sektörümüzün perspektifine göre yıllık %80 enflasyon oranını da zımnen kabul etmiş oldu. 5. sayımızda daha elverişli ekonomik ve sektörel gelişmeleri ele alabilmek ümidiyle, iyi okumalar dileriz°

361° Ailesi

# EDITOR 361

## IS THE HOUSING BUBBLE BEING REPLACED BY HOUSING PROBLEM?

As we get into the summer months, rising costs and a rapid decline in the purchasing power of Turkish money are arguably everyone's top priority. Although fuel price increases can be explained by the war conditions in Ukraine, the construction and real estate sectors are suffering from the cost, and the concept of "value" is becoming a hard response to explain at this stage. Appraisers know well that the value of real estate and its price may not always be the same. We can measure the price with money, but what should we measure the value of money with?

According to the T.R. Central Bank's approach to the housing price index, house price growth has been around 70% since the beginning of the year – only a 6 month increase and not the annual increase. Of course, the cost of housing and rent has already begun to take its share. In fact, in this economic climate, the most vulnerable groups are headed by tenants. The hosts, who are supposed to protect their rental income, are on the other side of the coin. They are starting to resort to things like pledges of eviction and sell-off, with the idea of ending their existing tenants' contract and finding tenants for a higher price. The fact is that both tenants and homeowners are finding it very hard to endure the costs that have been accumulated by the force of money they have. Central government has taken a number of measures to improve the unfavorable situation. According to the Treasury and Finance Ministry notification dated 31 May 2022 and published in the Official Gazette numbered 31852, some obligations have been imposed on advertisers about the price and reality of real estate advertisements placed on the internet. However, as of June 11, 2022, and as of Official Gazette numbered 31863, Between 11 June 2022 and 1 July 2023, a rule was introduced that increases in rental contracts for new houses could not exceed 25 per cent a year earlier. As a result, Banking Regulation and Supervision Agency (BRSA) limited the mortgage credit ceiling to 3.5 million lira and the creditable value of 10 million lira. In the economic and trade sciences, such limitations are also called "harsh measures". So, can the market develop its own mechanism and find sideways? Already, the news is starting to come out that irregular lease agreements can be made on July 2, 2023; so, how would housing values respond to this? Can these "harsh

measures" fix the economic situation?

And yet, what should those who develop housing policy do? First, it is necessary to state that passive measures should be put aside and given active support to this problem. What we call passive reinforcements. reductions in tax rates, efforts to control prices on signage pages, legislative measures on rent increases, limits on housing credit limits. These are examples of nonviolent measures. To talk about active support: In the 1980s and '90s, satellite cities generated by public institutions, a package of hundreds of thousands of housing projects that TOKİ (National Housing Development Administration) implemented in the early 2000s, projects by organizations like Kiptaş in Istanbul, Portaş in Ankara, and Kent Konut in Kocaeli. In fact, in recent years, the Public has taken active support into the second plan and entered into the search for solutions with passive support. In this environment, it looks like we're going to start talking about housing deficit and housing, let alone the housing bubble, the "housing problem" that had been on Turkey's agenda in the 1980s. With the market in such a state, entrepreneurial contractors are also reluctant to develop new projects because the current construction costs seem extremely risky for project feasibility.

Wouldn't it be wonderful if the 25% statute restricting rental costs could be applied to construction costs as well? The central government did not ignore the facts and on June 21st 2022, for the second time in the same year, issued an index of building costs, declaring that construction costs have increased by more than 40% in the first six months of the year alone, implicitly acknowledging at least our industry's annual inflation rate in perspective. In the hope that we will be able to address more favorable economic and sectorial developments at our fifth issue, we wish you a good reading.°

361° Family

# DÜŞÜNME YERİ°

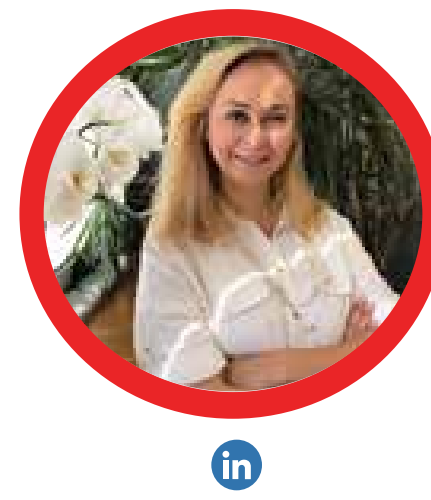
PLACE OF THINKING°

## DOĞAYLA BARIŞIK KENTLEŞME: KENTSEL TARIM UYGULAMALARI

Yaşanabilir bir çevre, insanların temel fizyolojik gereksinmelerini sağlaması yanında, kullanıcılarının geçmiş, bugün ve gelecek ile bağlarını kurabilmesini, doğa ile bağlantılarını kurabilmesi ve/veya koruyabilmesini kolaylaştırıcı, iç ve dış mekanların bütünleşebildiği, kullanıcılarına kendini ifade edebilme olanağını verebilen, yerel ve kendine özgü kimliğini yansıtabilen, ortak iletişim alanlarının sağlanmış olduğu ve insanların kendilerini ait hissedebildikleri sağlıklı bir yapıyı çevre niteliğini taşımaktadır. Sağlıklı bir yaşam çevresi, sağlıklı ekosistemler ile sağlıklı fiziksel yapıyı çevreye sahip yerleşmeleri kapsamaktadır. Sağlıklı ekosistemler biyolojik çeşitliliğin sürdürülebildiği, tarım toprakları, ormanlar ve doğal potansiyellerin korunduğu yuvalardır. Toplumun tüm kesimlerinin, yiyecek, su, barınma, gelir, güvenlik ve iş gibi temel gereksinmelerinin karşılanmış olması da sağlıklı bir kentin göstergeleri arasında yer almaktadır.

Kent sınırları içinde yapılan tarımsal aktiviteler Kentsel tarım olarak adlandırılabilir. Kentsel tarımı çeşit ve ölçek olarak incelendiğinde dar gelirli ailelerin kendi tüketimleri için yaptıkları gıda üretimlerinden, topluluk ve hobi bahçelerine ve daha büyük ölçekteki tarımsal işletmelere kadar çok geniş bir kapsamı bulunmaktadır. Aynı şekilde kentsel tarımı konum açısından ele aldığımızda, kentsel

Hale ÖZTÜRK  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
Aden Gayrimenkul Değerleme



Hale ÖZTÜRK  
Real Estate Appraiser  
Aden Real Estate Valuation

# 361°

## NATURAL-FRIENDLY URBANIZATION: URBAN AGRICULTURAL PRACTICES



tarım (urban agriculture) ve kent çeperi tarım (peri urban agriculture) olarak 2 farklı boyutta incelenebilir.

UNDP (Birleşmiş Milletler Kalkınma Örgütü)'ne göre kentsel tarım; kentlerde ve kent çeperlerinde yoğun üretim yöntemleri uygulayarak çeşitli gıda ürünleri üretme, işletme ve pazarlamayı kapsayan aktivitedir. Üretim toprakta veya suda olabilir. Bitkisel ya da hayvansal ürünler içerebilir. Kentsel tarım, tamamen ailenin tüketimine dönük, geçimlik veya daha büyük ölçekte yapılabilir. Kentsel tarımı kırsal tarımdan ayıran başlıca fark, kentsel tarımın kentsel ekonomik ve ekolojik sistem içinde yer alması ve etkileşim içinde olmasıdır. Bu bakış açısından kentsel tarım "bir kasaba, kent veya metropolisin içinde veya çeperinde konumlanmış olan,

*A habitable environment should not only enable people to have basic physiological needs, but also to have a healthy structure of environment in which their users could relate to the past, present and future, facilitate and/or maintain their connection to nature, integrate internal and external spaces, give their users the ability to express themselves, provide local and idiosyncratic identities. A healthy life sphere encompasses healthy ecosystems and healthy physical environment settlements. Healthy ecosystems are nests where biodiversity can be sustained, where agricultural land, forests and natural potential are maintained. The fact that all sectors of society have met basic requirements such as food, water, shelter, income, security and work are also indicators of a healthy city.*

*The agricultural activities within the city limits can be called urban agriculture. When examined on a variety of scale, urban agriculture has a wide range of resources from low-income families producing food for their own consumption to community and hobby gardens and larger-scale agricultural enterprises. Similarly, when we think about urban agriculture in terms of location, urban agriculture and peri urban agriculture can be studied in two dimensions.*

*According to the UNDP(United Nations Development Program), urban agriculture is an activity that involves producing, operating and marketing a variety of food products in cities, following intensive production methods. Production can be in soil or water. It may contain herbal or animal products. Urban farming can be done on a purely family-consumption basis, subsistence or larger scale. The main difference that distinguishes urban agriculture from rural agriculture is that urban agriculture exists and interacts within the urban economic and ecological system. From this point of view, urban agriculture can be seen as "an activity that is positioned in or around a town, a city, or metropolitan area, reusing largely human resources and materials in and around that urban area, again largely to grow, process and distribute food products in order to provide services to that urban area."*

büyük ölçüde insan kaynaklarını ve o kentsel alanda ve çevresinde bulunan malzeme (maddi) kaynaklarını yeniden kullanarak yine büyük ölçüde o kentsel alana insan ve malzeme kaynağı, ürün hizmet sağlamak üzere gıda ürünleri yetiştiren, işleyen ve dağıtımını yapan bir etkinlik” olarak görülebilir.

Kentsel tarım anlayışında gıda üretimini yeni bir olgu olarak düşünmek yanlış olur. Aslında eski dönemlerde de kentlerde tarımsal aktivitelere de yer verilmiş olduğunu görebilmekteyiz. Günümüzde kentsel alanlar, tüketim ve tarımsal olmayan üretimin ağırlıklı olarak kullanıldığı alanlar olup özellikle gıda güvenliği ve ekonomik koşullardaki değişimler sonrasında öneri olarak yeniden gündeme alınabileceği düşünülmektedir.

Ancak günümüz koşullarında ekonomik sebeplerle kentsel alanlarda tarımsal aktivitenin sürdürülmesi gitgide kısıtlanmıştır. Kent çeperinde yer alan tarımsal alanlar bir süreliğine direnebilmişler ancak zamanla gelişen kentsel oluşumlar sebebiyle o bölgelerde de azalma ve fonksiyon değişimleri gözlemlenmiştir.

Aslında kent içindeki yeşil alanlar yalnızca kenti güzelleştirmek ve doğal alan yaratmak için ayrılan alanlardır. Ağaçlar, gölge, süs ya da dekoratif amaçlar ile ve nadiren gıda amaçlı olarak dikilmiştir. Gelişmekte olan ülkelere baktığımızda kentlerde gıda üretiminin resmi bir kentsel tarım politikası içinde yer almadığı, özel ve kamu mülkiyetindeki boş ve yeşil alanlarda gerçekleştirildiği görülmektedir. Hatta bu durum genellikle hane halkının kendi gıda ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik bir işlem olduğu gözlemlenmektedir.

Kentsel tarımın ekonomik, ekolojiji toplumsal açılardan birçok yararlarından söz edilebilir;

- Düşük gelir gruplarının gıda güvenliğinin sağlanması (satın alma gücünün azlığı, iş olanaklarını azlığı nedeniyle yeterli gıdaya erişimdeki sorunlar)
- Daha iyi bir yaşam çevresi ve yeşil kentler oluşturma arzusu,
- Bireysel tahmin ve toplumsal etkinlik,
- Çevre kirliliği ile mücadele, atık yönetimi öncelikle sıralanabilir.

Kentsel tarımla ilgili en büyük sorunlardan biri ve hatta en

önemlisi bu tür bir aktivite için olası alanların sınırlılığıdır. Aslında bu tür aktiviteler için çok çeşitli alanlar kullanılabilir. Bu alanların belirlenmesi ve gıda üretimi amaçlı kullanılmaması gerekir. Kentsel tarımla ilgili aktiviteler aslında pek çok arazi kullanım türü ile olumsuz bir etkileşim göstermemektedir. Bu nedenle çevresinde yer alan kullanımlarla etkileşimlerini belirleyen koruyucu yasal düzenlemeler yapılması gerekmektedir.

Yaşanabilir bir kent yaratmak için kent planlarında kentsel tarımında planlanması önemlidir. Kentsel sürdürülebilirliği sağlamak, kentsel gıda sistemini genişletmek, özellikle gıda güvenliğini arttırmak ve tarım ile diğer aktiviteler arasındaki çatışmayı azaltmak veya gidermek açısından kentsel tarım önemli bir rol oynamaktadır. Bu amaç ulaşıldığında uygulamanın fiziksel yansımaları kentte yapılan bir gezintide bile kolayca izlenebilir olacaktır. Örneğin, merkezi konumda yer alan bir çiftçi pazarı, parklarda yenebilen bitkiler ve meyve ağaçları, düşük gelirli grupların gıda satan dükkanlara kolayca erişmelerini sağlayan bir kamu toplu taşıma sistemi, okul bahçelerinde çocukların gıda bahçeleri, yeşil alanlar olarak bahçeler ve çiftlikler bunlara örnek olarak gösterilebilir.

Dünyadaki örnekler baktığımızda kentsel tarım kapsamında yer alan aktivitelerde ilgili birçok farklı uygulamaların olduğu görülmektedir. Örneğin, topluluk bahçeleri (community gardens), tahsisli bahçeler ya da hobi bahçeleri (allotment gardens veya allotments), çatı bahçeleri (rooftop gardens), okul bahçeleri (school gardens), kent çiftlikleri (city farms), çocuk kent çiftlikleri (children's city farms) gibi kullanımlar kentsel tarıma toplumsal katılımı teşvik edici etkinlikler arasında yer almaktadır

Kentsel tarımın kentlere ve kentlilere sosyal, ekonomik, ekolojik ve ruhsal yararlarından söz edilebilir. Tarımsal aktivitelerle bir kent daha yeşil ve daha serin olacaktır. Atıkların biyolojik dönüşümü ve çıplak alanların yeşil ve verimli bir peyzaj kazanması daha temiz ve sağlıklı yerleşmelerin oluşmasına katkı sağlayacaktır. Kısaca, kentsel tarım sağlıklı toplulukları teşvik etmektedir. Bütün bu özellikleri ile kentsel tarım, daha yaşanabilir yerleşmeler arayışında olan kent plancıları ve tasarımcılar için bir anlam taşıdığı inancındayım<sup>o</sup>

*In the sense of urban agriculture, it's wrong to think of food production as a new phenomenon. In fact, we can see that even in ancient times, there was a presence of agricultural activities in cities. Today, urban areas are predominantly used for consumption and non-agricultural production, and are thought to be reintroduced as a proposal, especially after changes in food safety and economic conditions.*

*However, in today's conditions, it is increasingly restricted to maintaining agricultural activity in urban areas for economic reasons. The agricultural areas around the city have been able to resist for some time, but due to the evolving urban development, they have also experienced declines and changes of function.*

*In fact, the green areas within the city are reserved only for urban beautification and natural area generation. Trees are rarely planted for food purposes, with either shade, ornamentation or decorative purposes. When we look at developing countries, food production in the cities is not officially part of an urban agricultural policy, but is realized in empty and green areas of private and public areas. In fact, it has often been observed that households have a process of meeting their own food needs.*

*There are many benefits to urban agriculture from an economic, ecological and social point of view.*

- *Ensuring food safety for low income groups (lack of purchasing power, lack of employment opportunities, the problems related to accessing to adequate food)*



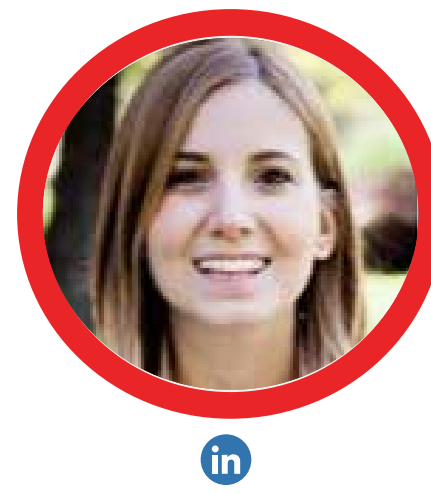
- *The desire to build a better environment and green cities,*
- *Individual forecast and social activity,*
- *Tackling pollution, waste management.*

*One of the biggest problems with urban agriculture, and the most important of all, is the limitation of possible spaces for this kind of activity. In fact, a wide range of areas could be used for these activities. These areas should be identified and not used for food production. The activities related to urban agriculture actually do not interact negatively with many types of land use. Therefore, protective regulation is required to determine how they interact with the surrounding usages.*

*It is important to plan urban agriculture in urban plans to generate a viable city. Urban agriculture plays an important role in ensuring sustainability, expanding the urban food system, especially increasing food safety and reducing or eliminating conflict between agriculture and other activities. Once this purpose is achieved, the physical reflections of the application will be easy to follow. Examples of these are a centrally located farmers' market places, plants and fruit trees that can be eaten in parks, a public public transportation system that allows low-income groups to easily access shops selling food, children's food gardens in school gardens, gardens and farms as green spaces.*

*If we look at the examples worldwide, there are many different applications associated with activities as part of urban agriculture. For example, use of such as community gardens, allotment gardens or hobby gardens, rooftop gardens, school gardens, city farms and children's city farms are among the activities encouraging social participation in urban agriculture.*

*The social, economic, ecological and spiritual benefits of urban agriculture to cities and urbanites can be mentioned. With agricultural activities, a city will be greener and cooler. The biological transformation of waste and the acquisition of bare areas into a green and efficient landscape will contribute to the development of cleaner and healthier settlements. In short, urban agriculture encourages healthy communities. With all these characteristics, I believe that urban agriculture has meaning for planners and designers who are searching for more livable settlements<sup>o</sup>*



## PROJEDEN EV ALALIM DERKEN BAŞINIZA İŞ ALMAYIN

Henüz inşaat aşamasında olan bir projeden daire satın almak hukuken mümkün olmakla birlikte birçok riski de beraberinde getirmektedir. Uygun fiyatlı ve kolay ödeme seçenekleriyle cazip bir fırsat olarak değerlendirilen bu yöntem uygulamada karşılaşılan sorunlar nedeniyle sıklıkla tartışma konusu olmaktadır.

Müteahhitlerin inşaatı devam eden projelerden daire satışı, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleriyle ya da adi yazılı şekilde yapılan alacağın devri (temlik) sözleşmeleriyle gerçekleşmektedir. İnşaatına başlanmış bir projede müteahhit yapılan sözleşme ile kat karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan alacak hakkını devretmektedir. Alacağın devri hükümleri gereğince alacağı devralan kişi ise, o alacak hakkını borçlusundan isteyebilme hakkını elde etmektedir. İnşaatın tamamlanmasından önce alınmış olan satış bedelleri bir finansman yöntemi olarak sıklıkla kullanılmaktadır. Eğer müteahhit ile yapılan sözleşme şekil şartına uygun olarak yapılmamış ise bu durumda müteahhit şekil şartına aykırılığı ileri sürerek daireyi devretme borcundan kaçınabilmektedir. Elbette ki bu durum hakkın kötüye kullanılmasına bir örnek teşkil etmektedir. Yaşanan sorunlara çözüm bulabilmek amacıyla Yargıtay, alıcının açmış olduğu tescil davasını; yapının imar mevzuatına uygun olması, tarafların yükümlülükleri ve haklarının tespit edilmesi, bilirkişiye başvurulması ve alıcının satış bedelini ödeyip ödemediği gibi belli koşulların varlığı halinde kabul etmektedir.

Diğer bir sorun ise aynı dairenin birden fazla kişiye satılması halinde ortaya çıkmaktadır. Bu şekilde gerçekleştirilen devirlerin geçerliliği ve hak sahibinin tespiti konusunda Yargıtay içtihadına başvurulmaktadır. Yargıtay'ın 30.09.1988 tarihli ve E.1987/2, K.1988/2 sayılı kararında "uygulamada yüklenicinin aynı bağımsız bölümü değişik tarihlerde bir veya birden fazla üçüncü kişiye alacağın temlik yoluyla veya satış vaadi sözleşmesi yaparak temlik ettiği, temlik alan bir veya daha fazla kişinin aynı bağımsız bölüm üzerinde hak iddiasında bulunduğu sıkça görülen bir durumdur. Bunun gibi malikin, satış vaadi sözleşmesine konu yaptığı bir taşınmazı sonradan bir başka kişiye satış vaadinde bulunması da mümkündür. Böylesine durumlarda şahsi hakların yarışması söz konusu olur. Kural olarak da geçersiz olmadıkça veya sözleşme feshedilmedikçe yarışan şahsi haklardan önceki tarihli olanına değer tanınır. Burada satış işleminin yüklenici tarafından üçüncü kişilerden birine veya birkaçına resmi biçimde (noterde satış vaadi sözleşmesi ile), diğerlerine adi yazılı sözleşme ile yapmış olmasının önemi yoktur. Önem arz eden husus, şahsi hak iddiasında bulunan üçüncü kişilere yapılan temlikin taşıdığı tarihtir" ifadesi yer almaktadır. Yargıtay kararı ile tarih sırası esas alınmakta ve hakkın korunması yoluna gidilmektedir.

Hem tapu devri hem de inşaatın tamamlanması aşamalarında aksilikler yaşanabileceğinden sözleşmenin detaylı bir şekilde hazırlanmış olması oldukça önemlidir.

## DON'T GET IN TROUBLE WHEN YOU BUY A HOUSE FROM THE PROJECT

*Buying apartments from a project that is still under construction is legally possible, but it carries many risks. This is seen as an attractive opportunity with affordable and easy payment options and is often discussed due to practical difficulties.*

*Contractors are building on ongoing projects with an apartment sale, immovable sales promise contracts, or a transfer of credits (pension) contract made in writing. In a project under construction, the contractor bestows the right to credit the contract for the construction of the consignment. If the person who inherits it based on the terms of the transfer, then the beneficiary is entitled to claim that credit from the debtor. Prices for the sale, which were purchased prior to the completion of construction, are often used as a method of financing. If the contract with the contractor is not made in accordance with the shape requirement, then the contractor may avoid the liability to transfer the apartment, arguing that it is in breach of the shape requirement. This is an example, of course, of abuse of power. In order to address the underlying problems, the Supreme Court of Appeals considers the registry of the recipient to be in accordance with the zoning legislation of the construction, identifying the entities' obligations and rights, contacting the expert and assuming the buyer's sales price in the form of an established requirement.*

*Another problem arises if the same apartment is sold to more than one person. The validity of such transfers and identification of the beneficiary is being applied to the*

*Supreme Court of Appeals. According to the Supreme Court's judgment dated 30.09.1988 and numbered E.1987/2, K.1988/2, "In practice, it is common that one or more the individuals who receive a pension claim on the same independent section of the contractor by relegation from one or more third parties on different dates or by making a sales promise contract. It is possible for a property such as this to pledge a sale to another person after a move in which they are subject to the sales promise agreement. In such cases, the competition of personal rights is in question. As a rule, the competing personal rights are granted value over the prior date unless void or terminated. It is not important that the merchandising process was formally entered into by the contractor in one or more third parties (with a notarized sales promise agreement) and awarded to others in a written contract. An important aspect is the date of the appeal to third parties who have filed a personal claim." The Supreme Court decision is based on the order of history and seeks to protect the people.*

*It is important to have the contract prepared in detail as there may be setbacks in both the takeover and the completion of construction. Identifying provisions for taxation and payment by whom, confirming the transfer of powers, and detailing aspects of the delivery play a key role in resolving possible future problems. It is also recommended that a collateral burden be uploaded to the contractor to be protective in the event of possible bankruptcy for the contractor.*

Vergi ve ödemelerin kim tarafından yapılacağı, ek bedel talebine dair hükümlerin tespiti, yetki devrine onay verilip verilmeyeceği ve teslimi ilişkin hususların ayrıntılı bir şekilde belirlenmesi ileride doğması muhtemel sorunların çözümlenmesinde önemli bir rol oynamaktadır. Yüklenici firma açısından muhtemel bir iflas olasılığı halinde koruyucu olacak şekilde bir teminat külfetinin yüklenici firmaya yüklenmesi de sözleşmede yer alması önerilen hükümler arasındadır.

İnşaatı tamamlanmamış daireleri satın alırken sözleşmeye ilişkin yaşanan sorunlar haricinde birçok farklı sorun ile de karşılaşabilmektedir. Kat irtifakına geçilmiş olduğunun tapu sicilinden kontrol edilmesi öncelikli olarak dikkat edilmesi gereken hususlar arasında bulunmaktadır. Eğer kat irtifakına geçilmemişse hukuken sadece arsa payı devredilmekte olup, projedeki hangi dairenin kime verileceği tapu nezdinde belirsizlikte kalmaktadır. Özellikle değişen ekonomik koşulların beraberinde getirdiği risk ortamında tamamlanamayan birçok proje nedeniyle mağduriyetler yaşandığından, müteahhidin ekonomik durumu ve inşaatı tamamlayabilecek sermayesinin var olup olmadığının da ayrıca araştırılması gerekmektedir. İnşaatı tamamlanmamış bir daire alırken noterden taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılarak, sözleşmenin tapuya şerh ettirilmesi, dairenin zamanında bitirilip teslim edilmemesi halinde Borçlar Kanunu'nun 96. maddesi hükmü gereğince tazminat davası açma imkanı vermektedir. Bu sayede şerh ile mevcut kişisel hak da kuvvetlendirilmiş olacaktır.

Henüz inşaatı devam eden bir projeden daire almak daha uygun şartlarda ödeme imkânı sunması nedeniyle sıklıkla tercih edilmektedir. Ancak bu kararı vermeden önce dikkatli olmak ve araştırma yapmak ileride karşılaşılacak maddi ve manevi zararları önleyebilmek açısından oldukça önemlidir.

Bizden Hatırlatması...

Bir sonraki yazımızda buluşmak üzere °



Many different issues can be found, except when dealing with contracting issues when purchasing unfinished apartments. The fact that the construction servitude has been passed on is one of the things that must be taken care of first. If the construction servitude has not been realized, only the land share is transferred legally, and it remains unclear at land registry office which apartment will be given to whom in the project. It is also important to investigate whether the developer has an economic situation and the capital to complete the construction, especially since there are many projects that cannot be completed at the risk that changing economic conditions require. When buying an unfinished flat, the contract is made to a nonnotarable sales promise, allowing the contract to be serviced to the deed, allowing it to file for damages in accordance with Section 96 of the Debts Act, if the apartment is not finished and delivered on time. In this way, the existing personal right will be strengthened with the commentary.

Buying apartments from a project that is still under construction is often preferred because it offers payment in a more favorable manner. However, prior to making this decision, it is important to be careful and conduct research in order to avoid material and moral damage in the future.

A reminder from us...

We wish we will meet you in our next article °



## ANTALYA

Turizmin başkenti yılda 10-15 milyon aralığında turist ağırlayan Antalya yabancılar tarafından mülk edinme ve yerleşim açısından da yüksek talep almaya devam etmektedir. Gayrimenkul şirketlerinin ve arabulucuların yabancılar ve yurtdışı pazarlara yönelik pazarlama stratejileri ile konut satışlarında yükselen bir ivme yakalanmıştır.

2018 yılı itibari ile döviz kurlarında başlayan yükselmeye beraber yabancıların alım güçlerinin artması, 250000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında gayrimenkul edinen kişiler Türk vatandaşlığına hak kazanabilecek olması ve pandemi

önlemlerinin kalkması ile yılın 300 günü güneşli olan, iş ve ulaşım imkanları ile turizmin başkenti Antalya'da ev sahibi olmak isteyen yabancıların sayısı her geçen gün artmaktadır.

TÜİK verilerine göre 2013 yılında Antalya'da satılan her 10 konuttan 1'i yabancıya satılırken, 2018 yılı itibari ile bu sayı hızla yükselişe geçmiş ve 2022 ilk 4 ayında satılan her 4 konuttan 1i yabancılar tarafından satılmıştır. Ülke genelinde ise yabancılar tarafından yapılan konut satışlarında her 4 satıştan 1 tanesi Antalya'da gerçekleşmektedir.

Antalya, the capital of tourism, attracts 10-15 million tourists annually, and is still highly demanded by foreigners for property acquisition and settlement. There has been a growing momentum in housing sales with the marketing strategies of real estate companies and mediators to foreign and foreign markets.

As of 2018, due to the increase in the purchasing power of foreigners due to the rise in exchange rates, the fact that people who acquire real estate in the amount of 250000 USD or equivalent in foreign currency or Turkish Lira will be entitled to Turkish citizenship, and with the removal of pandemic measures, the number of foreigners who want to own a house in Antalya, with

300 days of sunshine a year, business and transportation opportunities, which is the capital of tourism, is increasing day by day.

According to TSI data, 1 in 10 houses sold in Antalya in 2013 were sold to foreigners, while as of 2018 the number rose rapidly and 1 in 4 houses sold in the first 4 months of 2022 were sold to foreigners. In the country, 1 out of every 4 sales of houses to foreigners occur in Antalya.

### KONUT SATIŞ

Yıl	Toplam Konut Satışı	Toplam Yabancılar Yapılan Satışlar	Yabancılar Yapılan Satışların Toplam İçerisindeki Payı (%)		Yabancılar Yapılan Satışların Antalya'da Yapılan Konut Satışları İçerisindeki Payı (%)	
			Antalya Toplam Konut Satışı	Yabancılar Yapılan Konut Satışı	Antalya'da Yabancılar Yapılan Konut Satışı	Yabancılar Yapılan Konut Satışları İçerisindeki Yabancı Payı (%)
2013	1 157 190	12 181	1,1%	59 478	5 548	45,5%
2014	1 165 381	18 959	1,6%	62 227	6 542	34,5%
2015	1 289 320	22 830	1,8%	64 396	6 072	26,6%
2016	1 341 453	18 189	1,4%	60 608	4 352	23,9%
2017	1 409 314	22 234	1,6%	60 273	4 707	21,2%
2018	1 375 398	39 663	2,9%	62 940	7 938	20,0%
2019	1 348 729	45 483	3,4%	65 258	8 951	19,7%
2020	1 499 316	40 812	2,7%	63 898	7 735	19,0%
2021	1 491 856	58 576	3,9%	66 691	12 384	21,1%
2022*	453 121	20 791	4,6%	23 462	5 417	26,1%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)  
\*2022 Yılı İlk 4 Aylık Satış Verileri

### RESIDENTIAL SALES

Year	Total Residential Sales	Total Sales to Foreigners	The Share of Sales Made to Foreigners in the Total (%)		Total Sales to Foreigners Share of Sales in Antalya (%)	
			Total Residential Sales in Antalya	Residential Sales to Foreigners in Antalya	Total Residential Sales in Antalya	Foreign Share of Total Residential Sales in Antalya (%)
2013	1 157 190	12 181	1,1%	59 478	5 548	45,5%
2014	1 165 381	18 959	1,6%	62 227	6 542	34,5%
2015	1 289 320	22 830	1,8%	64 396	6 072	26,6%
2016	1 341 453	18 189	1,4%	60 608	4 352	23,9%
2017	1 409 314	22 234	1,6%	60 273	4 707	21,2%
2018	1 375 398	39 663	2,9%	62 940	7 938	20,0%
2019	1 348 729	45 483	3,4%	65 258	8 951	19,7%
2020	1 499 316	40 812	2,7%	63 898	7 735	19,0%
2021	1 491 856	58 576	3,9%	66 691	12 384	21,1%
2022*	453 121	20 791	4,6%	23 462	5 417	26,1%

Source: Directorate General of Land and Cadastral (DGLC)  
\* First 4 Months Sales Data in 2022

2021 Ocak-Nisan döneminde Antalya'da yabancılara 2743 adet konut satışı yapılmışken 2022 aynı dönemde bu sayı ~%100 artarak 5417 seviyelerine yükselmiştir.

Nüfusu 2,5 milyonu geçen 3 milyona koşan kentte Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçlarına göre 2020 yılında 94.294, 2021 yılında ise 136.946 yabancı kentte ikamet etmektedir. 2022 yılı başında başlayan Rusya-Ukrayna savaşı akabinde ise kente yoğun şekilde Ukrayna ve Rus vatandaşları akın etmiş ve T.C. İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Başkanlığı'nın 09.06.2022 tarihli verisine göre Antalya'da İkamet İzni Bulunan Yabancı Sayısı 157.252 kişidir.

Şehir merkezinde yer alan Antalya Havalimanı ve doğuda konumlu Gazipaşa-Alanya Havalimanıyla yurtiçi ve yurtdışından birçok noktadan kolaylıkla ulaşım sağlanan kentte, sahil bandında yer alan Batı tarafta Kaş ve Kemer, şehir merkezinde Konyaaltı, Muratpaşa, Aksu, doğu tarafta ise Serik, Manavgat ve Alanya ilçeleri yabancılar tarafından özellikle tercih edilmektedir.

Antalya'ya turistik ziyarete gelen yabancılarına başında gelen Rusya, Ukrayna ve Almanya vatandaşlarının kent genelinde yoğun şekilde ikamet ettiği gözlemlenmekle birlikte, konut alımlarında Orta Doğu ülke vatandaşlarının

da ilk sıralarda olduğu bilinmektedir.

Yabancılara yönelik satışların ağırlıkta olduğu Alanya, Konyaaltı ve Muratpaşa ilçelerinde 1+0, 1+1, 2+1 tip dairelerin, diğer ilçelerde ise müstakil/villa tipi konutların alım/satımına konu olduğu gözlemlenmektedir.

Antalya'da son 10 yıllık dönemde yıllık ortalama %25-30 aralığında nüfus artışı meydana gelmiş ve kentin göç alan yapısı ile yabancı talebiyle birlikte konut fiyatlarında da hızlı yükselişler göze çarpmaktadır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 2022 Mart ayı Konut Fiyat Endeksine göre bir önceki yılın aynı ayına göre Antalya'da konut fiyatlarında %139,62lik artış meydana gelmiştir. 2020'den günümüze bu artışların %300-500 seviyelerini aştığı görülmektedir.

*From January to April 2021, in Antalya 2,743 houses were sold to foreigners, while in the same period in 2022 the number increased by 100% to 5417.*

*According to the results of the Address-Based Population Registration System, 94,294 foreign residents are residing in the city in 2020 and 136,946 foreign residents in 2021, with a population exceeding 2.5 million approaching to 3 million. The Russia-Ukrainian war began in early 2022, and was followed by a massive influx of Ukrainian and Russian citizens, and according to the data of the Ministry of Internal Affairs of the Ministry of Immigration, dated 09.06.2022, 157,252 foreigners were allowed to reside in Antalya.*

*In the city's center, Antalya Airport and eastern-located Gazipaşa - Alanya Airport, easily accessible from many locations at home and abroad, the western coastal towns of Kaş and Kemer, in the city center of Konyaaltı, Muratpaşa, Aksu, and on the east the counties of Serik, Manavgat and Alanya are particularly favored by foreigners.*

*Although it is observed that the citizens of Russia, Ukraine and Germany, who are at the beginning of foreigners who come to Antalya for tourist visits, live extensively throughout the city, it is known that the*

*citizens of Middle Eastern countries are also in the first place in housing purchases.*

*Sales to foreigners were found to be high in Alanya, Konyaaltı and Muratpaşa districts, where 1+0, 1+1, 2+1 type apartments were sold, and in other counties private/villa types were sold.*

*Antalya has experienced an average annual population growth of 25-30 % over the past 10 years, with rapid increases in house prices, along with the city's migration area and foreign demand. According to the Mortgage Price Index of the Central Bank of Turkey for March 2022, Antalya's housing price rose by 139.62% from the same month a year ago. From 2020 to the present day, these increases appear to exceed 300-500%.*







## MAKİNE DEĞERLEMEDE FAYDALI ÖMÜR: ÖNEMİ VE KULLANIMI

Değerlemenin amacı, genel anlatımıyla işletmenin finansal durumunu ve faaliyet sonucunu gerçeğe en uygun şekilde tespit etmek olup takdir edilen değer, ekonomik ve teknolojik değişimler ile birlikte mevcut piyasa koşullarının analiz edilmesiyle ortaya çıkar. Ürecinde önce değerlemenin amacı belirlenerek, buna bağlı olarak değerlendirme sürecinin diğer aşamaları ve kullanılacak değerlendirme yaklaşımları belirlenmektedir.

Değerleme yöntemlerinden biri olan, endüstriyel tesislerde ve 2. El piyasası oluşmamış tüm varlıkların değerlemesinde yaygın olarak kullanılan maliyet yaklaşımı yönteminde "amortisman" kavramı önemli bir yer tutmaktadır. Taşınmaz varlıkların yanında makine-ekipmanlar, yardımcı teçhizatlar, taşıt araçları, demirbaşlar gibi işletme varlıkları da zamanla değerini kaybetmektedir.

Amortisman kavramı Uluslararası Standartlarda belirtildiği gibi varlıkların edinim maliyetlerinden kalıntı değerinin düşülmesi sonrasında maruz kaldığı yıpranma etkisinin sistematik ve rasyonel biçimde maliyet olarak yansıtılmasını ifade etmektedir. Faydalı ömür ise bir varlığın amortismanına tabi tutulmadan önce kullanılabilir olarak kabul edildiği ortalama yılı ifade etmektedir. Finansal açıdan, bir varlığın işletme için ekonomik fayda sağlayacağı süre anlamına da gelmektedir.

Ekonomik (faydalı) ömür analizlerini yaparken sadece o varlık grubunun piyasa koşullarındaki genel kullanım ömrünün analizinin yanısıra işletmedeki kullanım sıklığı, teknik olarak işlevsel olsa da ilgili varlık özelinde hangi sıklıkla bakım-onarım gerektirdiği, ekonomik demodeliği ve sınırlı süreli kullanım hakları gibi faktörler de dikkate alınmalıdır. Bu sebeple finansal raporlama çalışmaları ve Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında her bir varlık grubunun ömrünün belirlenmesi, genel kullanımları göz önünde bulundurmak ve tayin edilen görüşünü yaptığı analizlerle desteklemek koşuluyla değerlendirme uzmanının takdirine bırakılmıştır.

Aynı zamanda maddi duran varlıkların yeniden değerlemeleri ve PPA çalışmaları kapsamında varlıkların ekonomik ömür ve kalan ekonomik ömürlerinin tayininde yukarıda belirtilen analizleri yapabilen profesyonellerden hizmet alınması değerlendirme sonucunu önemli ölçüde etkileyecek etkenler arasındadır.

## USEFUL LIFE IN MACHINERY APPRAISAL: ITS IMPORTANCE AND USE

*The purpose of the assessment is to determine, in general terms, the financial state of the business and its operational outcome in the most realistic way and to analyze current market conditions along with the appreciated value, economic and technological changes. The purpose of the evaluation is determined prior to the evaluation process, thus determining other stages of the evaluation process and the evaluation approaches to use.*

*The concept of "depreciation" is important in the way cost approximation is commonly used in the valuation of one of the methods of valuation, industrial facilities, and all assets that do not have a second-hand market. Besides immovable assets, business assets such as machine-equipment, auxiliary equipment, vehicle vehicles, fixtures, and so on are gradually losing value.*

*The concept of depreciation refers to the systematic and rational cost-reflection of the effect of the depreciation of assets after their acquisition costs and the depreciation of the residual value as stated by International Standards. Useful life refers to the average year in which an asset is considered available before it is depreciated. Financially, it also means the time when an asset can provide an economic benefit for the business.*

*When performing cost-effective (useful) life analyzes, only the overall lifecycle of that asset group under market conditions should be considered, as well as the factors such as the frequency of use in the business, how often requiring maintenance-repair in the relevant asset specification and limited-time use rights. Thus, the financial reporting studies and the determination of the lifetime of each asset group under the International Assessment Standards have been left to the assessor's discretion, with the general use in mind and support for the assigned viewpoint with analysis.*

*There are also significant factors that could affect the valuation result, as well as the revaluation of material assets and the assigning of services from professionals who are able to perform the above-mentioned analysis of the economic life and remaining economic life of assets in the context of PPA studies.*

*Examples of economic lifetimes accepted throughout the market on the basis of power plants can be specified as follows*

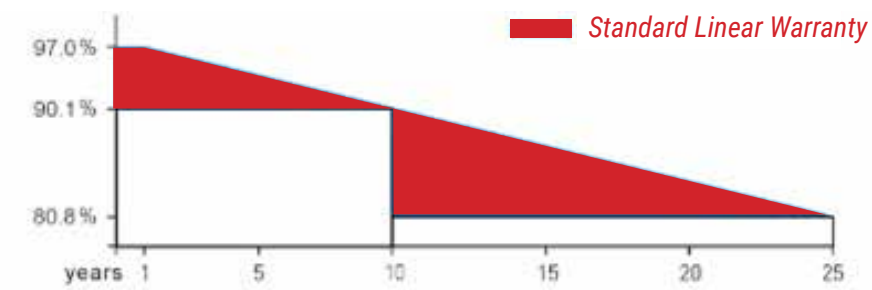
Varlık Tanımı	Tahmini Faydalı Ömrü (Yıl)
Rüzgar Enerji Santrali	20-25
Güneş Enerji Santrali	20-25
Hidroelektrik Enerji Santrali	50-60
Biyokütle Enerji Santrali	20-30

Enerji santralleri bazında piyasa genelinde kabul görmüş ekonomik ömürlere aşağıdaki gibi örnekler verilebilir.

En fazla tercih edilen güneş panelleri arasında yer alan mono kristal paneller için ekonomik ömür ortalama 25 yıl olarak kabul edilmektedir. Üretici firmalar tarafından ekonomik ömür boyunca farklı doğrusal performans garantileri verilse de yıllık verim kaybı ortalama %0,7 ile %0,8 arasında değişkenlik göstermektedir.

Rüzgar Türbinleri için öngörülen ekonomik ömür 25-30 yıl aralığında olmakla birlikte türbin kanatlarının maruz kaldığı statik yükler sebebiyle yaşam döngülerinin 20-25 yıl aralığında olacağı değerlendirilmektedir. Varlık grupları bazında da aşağıdaki gibi örnekler verilebilir<sup>o</sup>

Varlık Tanımı	Tahmini Faydalı Ömrü (Yıl)
Makine-Ekipman ve Yardımcı Teçhizatlar	15-25
Mobilya ve Demirbaşlar	8-10
Elektronik Cihaz ve Bilgisayarlar	3-5
Laboratuvar Ekipmanları	10-15

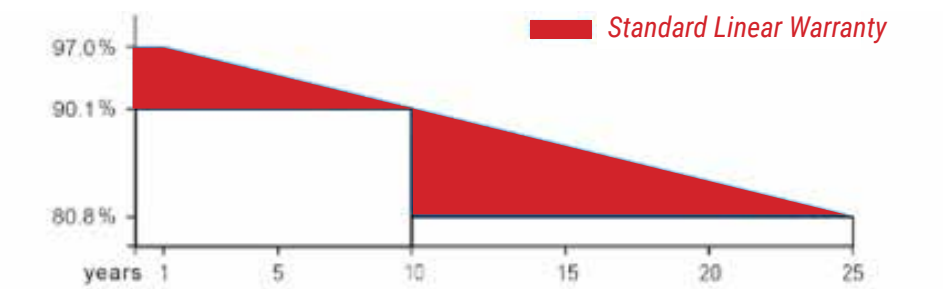


Asset Definition	Estimated Useful Life (In Years)
Wind Power Station	20-25
Solar Power Plant	20-25
Hydroelectric Power Plant	50-60
Biomass Power Plant	20-30

For mono crystal panels, which are among the most preferred solar panels, economic life is considered an average of 25 years. Although there are different linear performance guarantees granted by manufacturers over the economic lifetime, the annual yield loss averages from 0.7% to 0.8%.

The economic life expectancy for wind turbines is estimated to be in the range of 25-30 years, but due to static charges for the turbine blades, their life cycle will be in the range of 20-25 years. Examples of an entity group can be given as follows<sup>o</sup>

Asset Definition	Estimated Useful Life (In Years)
Machinery-Equipment & Utilities	15-25
Furniture & Fixtures	8-10
Electronics & Computers	3-5
Laboratory Equipment	10-15



# RICS LORD BICHARD TAVSİYE VE GÖZDEN GEÇİRME RAPORUNU YAYINLADI

21 Haziran 2022 Tarihinde yayınlanan Lord Michael Bichard raporu onaylayarak yayınladı. Rapor, RICS'in kurumsal amacı, stratejisi ve yönetişimi konusunda önemli tavsiyeler içeriyor. Rapordeki tavsiyelerin uygulanması; RICS'in kuruluş amacını yerine getirmek için güçlü bir temel sağlayacak, yetkili bir meslek kuruluşu olarak rolünün altını çizicek ve daha güçlü, daha özerk bir düzenleyici Kurul sayesinde RICS'in Dünya genelindeki üyeleri için artan özerklik, hareket alanı ve yenilenmiş bir hedefler bütünü ortaya koyacaktır ve bunları kamu yararına sunacaktır. Standartlar ve Düzenleme Kurulu tarafından alınan düzenleyici kararlar dışında, kilit karar alma, RICS üyeleri tarafından üstlenilecektir.

Tavsiye raporunun içindeki bazı önemli konu başlıkları şu şekilde sıralanabilir:

- Kraliyet Beyannamesi'nde değişiklik yapılması ve Yönetim Konseyine tavsiyelerde bulunmak üzere bir kamu yararı paneli oluşturulması da dahil olmak üzere, RICS'in kamu yararı görevine yenilenmiş ve artan bir odaklanma
- Düzenleyici işlevler için daha fazla bağımsızlık yoluyla kendi kendini düzenlemeyi sürdürmek
- Meslek genelinde ve RICS yönetişimi içinde Çeşitlilik ve Kapsayıcılık üzerine artan odaklanma
- Daha genç üyelere odaklanarak artan üye katılımının yanı sıra bölgesel kurullara daha fazla destek vererek üyeleri güçlendirmek ve etkinleştirmek;
- Her beş yılda bir, RICS'in yönetim şartını kamu yararına sunmadaki etkinliğinin bağımsız bir incelemesini üstlenmek
- Yeni, basitleştirilmiş, açık, hesap verebilir bir yönetim yapısı oluşturmak
- Sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği gibi toplum için en önemli konularda daha fazla liderlik göstermek

Kararların üyelerle birlikte verildiğini göreceğiz olan özel Yönetişim

tavsiyeleri ise, stratejiyi belirleme ve strateji ve iş planını uygulama sorumluluğuna sahip yeni RICS Kurulunun çalışmalarını denetleme sorumluluğuna sahip yeniden şekillendirilmiş bir Yönetim Konseyini içeriyor. Ayrıca bu tavsiyeler, mevcut Standartlar ve Düzenleme Kurulu için artan bağımsızlık ve özerkliği de ortaya koyuyor. Öneriler kapsamında, bölgesel kurullar da daha fazla özerkliğe sahip olacak ve daha fazla yetki devrine sahip olacak ve meslek gruplarını yeniden geliştirmeyi ön görüyor olacak. Raporunda ayrıca ticari faaliyetlerin, Kurumun diğer tüm faaliyetlerinden açıkça ayrılması da tavsiye ediliyor.

RICS'in yayınladığı bu raporla ilgili daha fazla bilgiye ve raporun kendisine, aşağıdaki bağlantı linkinden ulaşabilirsiniz:

<https://www.rics.org/uk/news-insight/latest-news/press-press-releases/lord-bichard-publishes-bichard-rics-review/>



# RICS ENDORSES AND RELEASES THE LORD BICHARD REVIEW REPORT

On June 21, RICS has endorsed and released Lord Michael Bichard's review report. The implementation of the recommendations will ensure a strong foundation on which to deliver the organisation's purpose, underlining its role as a Chartered professional body, and will see a strengthened more autonomous regulatory Board, increased autonomy for the Institution's global members, and a renewed focus on delivering for the public advantage. Key decision making, apart from regulatory decisions made by the Standards and Regulation Board, will be undertaken by RICS members.

The report's recommendations include:

- A renewed and increased focus on the public interest remit of RICS, including amending the Royal Charter and generating a public interest panel to advise Governing Council

- Maintaining self-regulation, through greater independence for regulatory functions
- Increased focus on Diversity and Inclusion across the profession and within RICS governance;
- Empowering and enabling members through greater support for regional boards, alongside increased member engagement, with renewed focus on younger members;
- Undertaking an independent review of RICS' governance and effectiveness at delivering against its Charter for the public advantage once every five years.
- A new simplified, clear, accountable governance structure
- Showing greater leadership on the issues that matter most to society, such as sustainability and climate change

The specific Governance recommendations, which will see decision making placed with members, include a reformed Governing Council with responsibility for setting the strategy and overseeing the work of the new RICS Board, which has responsibility for delivering the strategy and business plan. It also sets out increased independence and autonomy for the existing Standards and Regulation Board. Under the proposals, regional boards will also have greater autonomy, and have more devolved powers, and professional groups will be re-developed. The report also recommends that commercial activities are clearly delineated from all the Institution's other activities.

Clicking on the link below, you can find more about the contents and of course the report document itself:

<https://www.rics.org/uk/news-insight/latest-news/press-press-releases/lord-bichard-publishes-bichard-rics-review/>

## TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

2014 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nca tanınan Gayrimenkul Yatırım Fonları, 1997 yılında tanımlanmış olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarına (GYO) ilave olarak Türkiye mülklerinin menkul kıymetleştirilmesi için ortaya konmuş olan alternatif bir modeldir. Her iki model de gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesine, büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarına likidite kazandırılmasına ve fon/ortaklık yapısı kullanılarak gayrimenkul yatırımlarının finanse edilmesine, yatırımcıların katılma paylarını hisse senetlerini almak suretiyle bu yatırımlardan elde edilen gelirlerden yararlanmasına yarayan yatırım araçlarıdır.

GYF'lerde, Nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre ağırlıklı olarak gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan ve

mevzuatta belirtilen diğer varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla GYF'ler kurulabilmektedir. GYF'lerde de tıpkı GYO'larda olduğu gibi, gayrimenkullerin fon adına tapuya tescil edilmesi için tüzel kişilik oluşturulması mümkündür. GYF'lerde başlangıç sermayesi şartı yoktur, onun yerine kuruluştan itibaren bir yıl içinde fon toplam değerinin 10 Milyon TL'ye ulaşması kriteri getirilmiştir. Bu tutar, 2014 yılından bu yana değişmemiştir.

SPK mevzuatına göre kurulan GYF'lerin, GYO'lardan en önemli farklarından birisi de halka arzlarının zorunlu olmamasıdır. Bununla beraber, 2017 yılından bu yana Borsa İstanbul'da işlem görmekte olan halka arzı sağlanmış GYF sayısı 7'yi bulmuştur. Bunları sıralamamız gerekirse;

SEMBOL	BORSA İSTANBUL'DA İŞLEM GÖREN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (GYF)	1 YILLIK YAKLAŞIK GETİRİ
ALDUK	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	127,34%
RPAVS	Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	76,69%
RPFYG	Fiba Portföy Yönetimi AS (RPFYG)	63,54%
MPATA	Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş.	39,94%
QPERP	Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş.	39,80%
ALBTS	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	22,08%
ALONE	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	14,23%

Kaynak: <https://tr.investing.com/equities/>

## REAL ESTATE INVESTMENT FUNDS IN TURKEY

In 2014, Real Estate Investment Funds (REIFs), recognized by the Capital Market Board, are an alternative model for securitization of Turkish properties, in addition to real estate investment trusts (REITs) defined in 1997. Both models are investment tools that benefit real estate securities, liquidity of large-scale real estate investment, and finance real estate investments using the fund/partnership structure, as well as investors' profits from those investments by acquiring their participation shares.

REIFs may be set up to operate the portfolio of securities and other entities and transactions set forth in the legislation, mainly real estate and real estate-based rights, based on the stakeholders' account, with money raised in exchange for participation shares from qualified investors. As with REITs, it is possible to generate legal entities for

property to be registered to the deed in the name of the fund. There is no initial capital requirement for REITs, instead a requirement of the fund's total value to reach 10 million TL within one year of the establishment. This amount has not changed since 2014.

One of the key differences between REIFs, established under CBM legislation, is that their public offerings is not mandatory. However, since 2017, the stock market has been trading in Istanbul, with the number of REIFs available for initial public offering. If we need to sort them out, they are as follows:

SEMBOL	REAL ESTATE INVESTMENT FUND (REIF) LISTED ON THE ISTANBUL STOCK EXCHANGE	APPROXIMATE RETURN FOR 1 YEAR
ALDUK	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	127,34%
RPAVS	Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	76,69%
RPFYG	Fiba Portföy Yönetimi AS (RPFYG)	63,54%
MPATA	Mükafat Portföy Yönetimi A.Ş.	39,94%
QPERP	Qinvest Portföy Yönetimi A.Ş.	39,80%
ALBTS	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	22,08%
ALONE	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	14,23%

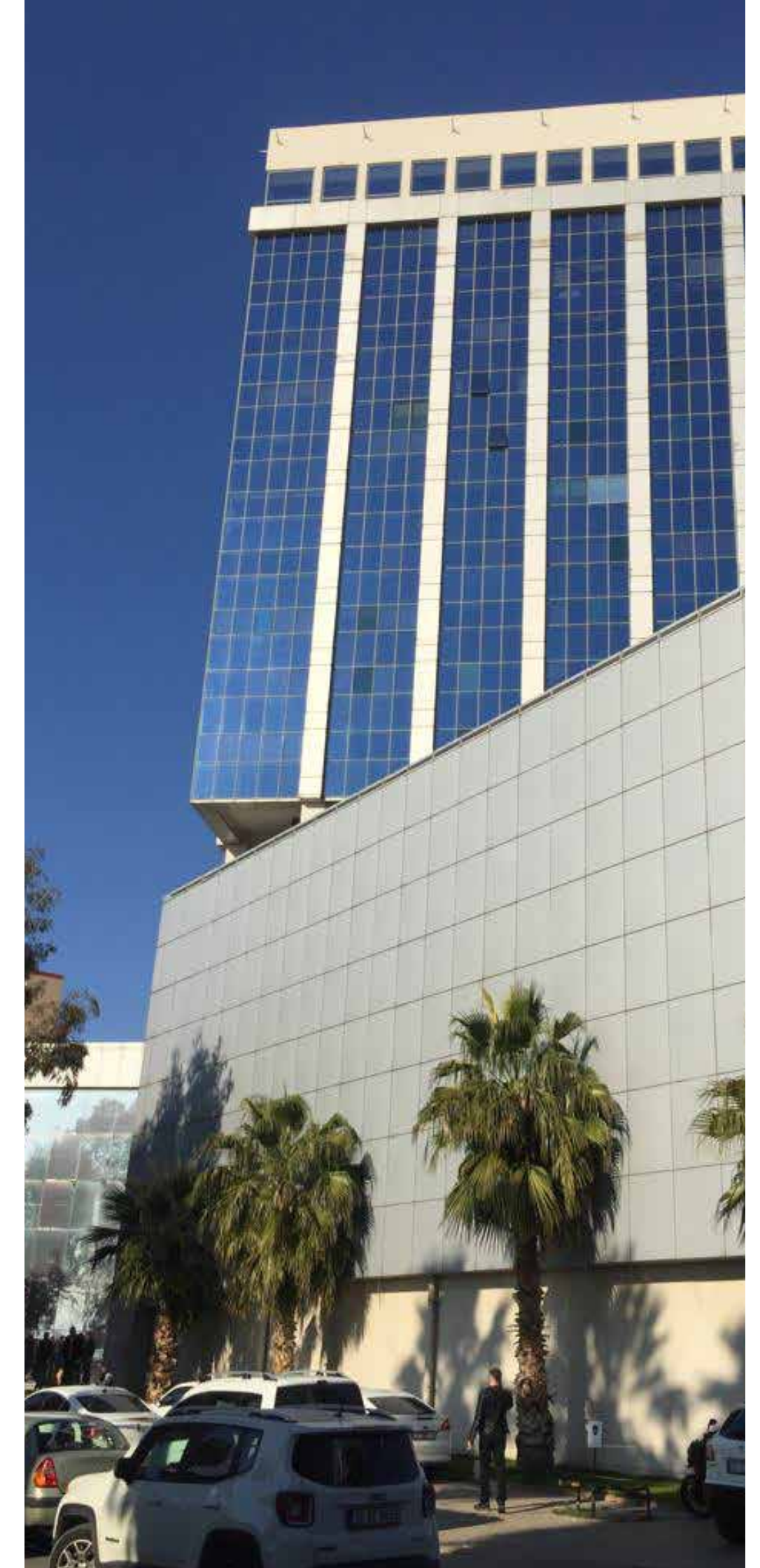
Source : <https://tr.investing.com/equities/>

2022 yılı birinci çeyrek dönemi verilerine göre Türkiye'de SPK tarafından onaylanmış, nitelikli yatırımcılara açık, fon toplam değeri 10 Milyon Lira'nın üzerinde olan GYF sayısı 69'u bulmuştur. Bunların toplam fon değeri de 16 Milyar TL'ye yaklaşmıştır. İlgilenenler için, GYODER kaynaklarına göre bu fonların listesi şu şekildedir:

<b>GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (GYF)</b>	<b>Fon Toplam Değeri (Milyon TL)</b>
<b>REAL ESTATE INVESTMENT FUND (REIF)</b>	<b>Total Value (Million TL)</b>
1 Ak Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.330
2 Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Ufuk Karma Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.016
3 Mükafat Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol Gayrimenkul Yatırım Fonu	954
4 İş Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	858
5 Atlas Portföy Yönetimi Esta Gayrimenkul Yatırım Fonu	822
6 Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Dükkan Gayrimenkul Yatırım Fonu	820
7 Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	776
8 İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	738
9 Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Flora Gayrimenkul Yatırım Fonu	542
10 İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Ticari Gayrimenkul Yatırım Fonu	541
11 Ziraat Portföy Yönetimi Üsküdar Gayrimenkul Yatırım Fonu	497
12 İş Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	490
13 Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	442
14 Re-Pie Portföy Yönetimi Atar Gayrimenkul Yatırım Fonu	383
15 Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	353
16 Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Batışehir Gayrimenkul Yatırım Fonu	325
17 Re-Pie Portföy Yönetimi Avrupa Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	311
18 Mükafat Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	306
19 Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi One Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	283
20 Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu	252
21 Re-Pie Portföy Yönetimi Dicle Gayrimenkul Yatırım Fonu	247
22 Neo Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	215
23 Ak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	202
24 Neo Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	281
25 Re-Pie Portföy Yönetimi Levent Gayrimenkul Yatırım Fonu	176
26 Neo Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	172
27 Re-Pie Portföy Yönetimi Anadolu Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	156
28 Oyak Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	150
29 Neo Portföy Yönetimi Altıncı Gayrimenkul Yatırım Fonu	135
30 Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	122
31 Re-Pie Portföy Yönetimi Fırat Gayrimenkul Yatırım Fonu	122
32 Re-Pie Portföy Yönetimi Novada Urfa Gayrimenkul Yatırım Fonu	119
33 Ak Portföy Yönetimi Sampaş Holding Özel Gayrimenkul Yatırım Fonu	116
34 Ünlü Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	112
35 Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	105

According to first-quarter data from 2022, REIF numbers in Turkey are 69, which are open to qualified investors with a total value of over 10 million liras. The total fund value is close to 16 billion liras. For those interested, the list of these funds is as follows, according to GYODER sources:

<b>GAYRİMENKUL YATIRIM FONU (GYF)</b>	<b>Fon Toplam Değeri (Milyon TL)</b>
<b>REAL ESTATE INVESTMENT FUND (REIF)</b>	<b>Total Value (Million TL)</b>
36 Nuro Portföy Yönetimi Oc Hedef Gayrimenkul Yatırım Fonu	104
37 İş Portföy Yönetimi Quasar İstanbul Konut Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	97
38 Atlas Portföy Yönetimi Sağlık Gayrimenkul Yatırım Fonu	97
39 Neo Portföy Yönetimi Dördüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	93
40 Akportföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	93
41 Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	86
42 Atlas Portföy Yönetimi A&Ak Gayrimenkul Yatırım Fonu	73
43 Re-Pie Portföy Yönetimi Neva Gayrimenkul Yatırım Fonu	64
44 Ünlü Portföy Yönetimi Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	64
45 Aura Portföy Konut Alfa Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	59
46 Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	55
47 Re-Pie Portföy Yönetimi Asya Stratejik Gayrimenkul Yatırım Fonu	52
48 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	47
49 Fiba Portföy Yönetimi Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	45
50 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Alzamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	43
51 Albaraka Portföy Yönetimi Anka Gayrimenkul Yatırım Fonu	41
52 Nuro Portföy Yönetimi M Charm Gayrimenkul Yatırım Fonu	40
53 Qinvest Portföy Yönetimi İkinci Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu	37
54 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	36
55 Nuro Portföy Yönetimi Nuro Tower Gayrimenkul Yatırım Fonu	29
56 Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Beşinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	28
57 Albaraka Portföy Yönetimi Bereket Katılım Gayrimenkul Yatırım Fonu	27
58 Neo Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	24
59 Arz Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Üçüncü Gayrimenkul Yatırım Fonu	23
60 Aura Portföy Yönetimi Odak Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	21
61 Re-Pie Portföy Yönetimi Yıldız Gayrimenkul Yatırım Fonu	19
62 Re-Pie Portföy Yönetimi Trakya Gayrimenkul Yatırım Fonu	17
63 24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi İkinci Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	16
64 Nuro Portföy Yönetimi Eçç Konut Gayrimenkul Yatırım Fonu	15
65 Albaraka Gayrimenkul Portföy Yönetimi Form Gayrimenkul Yatırım Fonu	14
66 Omurga Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	14
67 Re-Pie Portföy Yönetimi Milenyum Gayrimenkul Yatırım Fonu	12
68 Nuro Portföy Yönetimi Rezidans Gayrimenkul Yatırım Fonu	11
69 Neo Portföy Yönetimi Yedinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	10
<b>Toplam:</b>	<b>15,9</b>



## BATI'NIN EN BATISI: PORTEKİZ

Sıkça düşülen bir yanılsamadır, Portekiz genel olarak Akdeniz ülkesi zannedilir ancak Akdeniz'e kıyısı yoktur. Bir tarafında Atlas Okyanusu, diğer tarafında da İspanya vardır Portekiz'in, başka komşusu da yoktur. 1500'lü yıllarda, Dünya üzerinde denizcilik ve Coğrafi Keşifler çağına hakim olan birkaç ülkeden birisi olması sebebiyle, Brezilya gibi bir devletin oluşmasında da doğrudan rol oynamıştır. Angola ve Mozambik'te de uzun yıllar Portekiz bayrağı hüküm sürmüştür. Günümüzde ise Portekiz, yaklaşık 10 Milyon civarındaki nüfusuyla, Avrupa'nın küçük ülkeleri arasında sayılmaktadır. Portekiz, Avrupa Birliği'ne 1986 yılından bu yana tam üyedir ve 1999 yılından itibaren de Euro para birimini resmi para birimi olarak kullanmaktadır. En büyük üç kenti Başkent Lizbon, Porto ve Braga'dır.

Lizbon Metropol alanının batısında bulunan yerleşim yerleri, özellikle de Cascais ve Estoril, yüksek gelir gruplarının ve özellikle de İngilizlerin gayrimenkul yatırımı yaptığı bir bölge olagelmıştır. Bunun nedeni, Portekiz'in hem İngiltere'ye yakın konumu hem ikliminin İngiltere'ye göre daha elverişli hem de konutların çok daha uygun fiyatlı olması olarak kestirilebilir. Portekiz'de yatırım amaçlı konut yelpazesi oldukça geniştir. Apartman tarzı katlar bulunabildiği kadar havuzlu tatil evi tarzı siteler de oldukça revaçtadır. Avrupa'nın diğer ülkelerinin aksine, Portekiz genelinde geniş metrekareye sahip konutlara rastlanmaktadır. Lizbon civarında, 100 metrekarelik yeni bir konut, 300.000 – 500.000 Euro civarında alıcı bulabilirken, 150-200 metrekarelik apartman katları 750.000 – 1.000.000 Euro, 200 – 300 metrekarelik villa tarzı evler ise 1.5 - 2 Milyon Euro civarında fiyatlandırılmıştır.

Global Property Guide'in yayınlamış olduğu araştırma çalışmasına göre, Portekiz'de ortalama apartman fiyatları



## THE WESTERNMOST: PORTUGAL

*It's an illusion that Portugal is generally thought to be a Mediterranean country hence does not have a Mediterranean coast. On one side is the Atlantic, on the other side is Spain, Portugal has no other neighbors. In the 1500s, it was one of the few countries in the world that dominated the age of nautical and geographical discoveries, and it also played a direct role in the formation of a state like Brazil. In Angola and Mozambique, the Portuguese flag reigned for many years. Today, Portugal, with a population of about 10 million people, is ranked among the smaller countries of Europe. Portugal has been a full member of the European Union since 1986 and has used the euro as its official currency since 1999. The three largest cities are Lisbon, Porto and Braga.*

*The settlements west of the Lisbon Metropolitan area, notably Cascais and Estoril, the regions where high income groups and especially the British invest in real estate. This is because Portugal is located both closer to the UK and more favorable to its climate than in the UK, while housing is much more affordable. The range of housing for investment in Portugal is very broad. As well as apartment-style flats, the style of the holiday home with pools is also popular. Unlike other countries of Europe, housing with large square meters is found throughout Portugal. Around Lisbon, a new 100-square meter apartments can be 300,000-500,000 Euros, while 150-200-square meter apartments cost 750,000 - 1,000.000 Euros, and 200-300 square meter villa houses are priced at 1.5-2 million Euros.*

*According to a research study published by Global Property Guide, average apartment prices in Portugal are about 3,800 Euros per square meter. The same value was reported at 21,000 Euros for the UK, 13,000 Euros in Switzerland and France, and 6,500 Euros in Italy. In this sense, Portugal is home to a fairly economical real estate market among European Union countries.*

metrekare başına 3.800 Euro kadardır. Aynı değer İngiltere için 21.000 Euro, İsviçre ve Fransa'da 13.000 Euro, İtalya'da ise 6.500 Euro olarak kaydedilmektedir. Portekiz, bu anlamda, Avrupa Birliği ülkeleri arasında oldukça ekonomik bir gayrimenkul pazarına ev sahipliği yapmaktadır.

Portekiz, Avrupa'da gayrimenkul yatırımı karşılığı vatandaşlık yolunu (Citizenship by Investment - CBI) açan ülkeler arasındadır, Malta, Yunanistan, Bulgaristan, Montenegro ve Slovenya gibi. Buna gayrimenkul literatüründe "altın vize" denmektedir. Portekiz'de doğrudan gayrimenkul yatırımı ile altın vize almak için 2012 yılından bu yana toplam 9.000 kadar mülk satışı gerçekleşmiş ve yaklaşık 16.000 kişi altın vizeye kavuşmuştur. Portekiz, bu yolla, son 10 yılda 5.6 Milyar Euro kadar milli gelir elde etmiştir.

Portekiz'den altın vize elde edenler; Avrupa'da serbestçe eğitim alma, dolaşma ve çalışma haklarına da sahip olabilmektedir. Yine diğer altın vizelerde olduğu gibi, 5 yıl boyunca kesintisiz olarak bu vizeyi elinde bulunduranlar, Portekiz vatandaşlığına başvurma hakkı da kazanabilmektedir. Portekiz pasaportu ise, Fransa ve Hollanda'yla aynı sıralamada olup Dünya'nın en güçlü pasaportları listesinde 6. sırada yer almaktadır.

Altın vizeye başvuru süreci, gayrimenkul alımıyla beraber 2-3 ay, başvurunun olumlu bulunması halinde ise vizenin verilmesi 6-8 ay kadar sürebilmektedir. Portekiz, bu konuda sıkı ve seçici sayılabilecek bir değerlendirme süreci uygulamaktadır.

Portekiz'de doğrudan yatırım ile altın vize kuralı için, minimum tutar 500.000 Euro olarak belirlenmiştir. Ancak burada, geniş bir uygulama yelpazesi uygulanmaktadır; söz gelimi, 350.000 Euro karşılığında eski bir ev alıp üzerine 150.000 Euro yenileme ve geliştirme harcaması yaparak da 500.000 Euro limitini tutturmak mümkündür. Kentsel yenileme alanlarından alınacak gayrimenkuller için de benzer kurallar tanımlanmıştır. Portekiz, 2022 yılının başından itibaren, başvuru yapacak olan adaylara, düşük nüfus yoğunluğu olan çevrelerde yatırım yapmayı teşvik etmektedir. Ancak, eskiyen kentsel dokuları geliştirme ve kentsel dönüşüme yatırım yaparak 500.000 Euro toplam tutarı gerçekleştirebilecek olan adaylar için, istisnai kurallar ortaya konmuştur.

Portekiz, Avrupa Birliği'nin olduğu kadar, Dünya'nın da en eski ve köklü, güvenli limanları arasında sayılabilir. 1998 Expo Dünya Fuarı'nın Lizbon'da yapılmasına kadar, ekonomik olarak çok da iyi seviyelerde olmayan Portekiz, bu tarihten sonra ciddi bir

zenginleşme ve yatırım alma dönemine girebilmiştir. Bu fuar sayesinde inşa edilmiş olan yapılar halen ekonomik olarak kullanılmaya devam etmektedir; Vasco Da Gama Ticaret Merkezi, Lizbon Uluslararası Sergi Sarayı ve Fuar Alanı, Utopia Pavillion ve Uluslararası Denizcilik Araştırma Merkezi gibi birçok çekim alanı, bu fuar sayesinde Lizbon'a kazandırılmıştır.

Bu özellikleriyle Portekiz hem Avrupa'da hem de Dünya çapında önemli bir gayrimenkul yatırım ülkesi olmaya devam edecek gibi görünmektedir°

Kaynak:

<https://goldenvisafundsportugal.com/compare-golden-visa-investment-funds/>



*Portugal is among the countries that have opened the path of Citizenship by Investment (CBI) for real estate investment in Europe, along with Malta, Greece, Bulgaria, Montenegro and Slovenia. This is called a "golden visa" in real estate literature. In all, up to 9,000 properties have been sold since 2012 to obtain a gold visa through direct real estate investment in Portugal, with approximately 16,000 people receiving gold visas. Portugal, in this way, has generated a total of about 5.6 billion Euros in national income over the past 10 years.*

*Gold visa holders from Portugal also has the right to freely receive*

*education, travel and employment in Europe. As with other gold visas, those who have had this visa uninterrupted for 5 years can apply for Portuguese citizenship. The Portuguese passport ranks sixth on the list of the world's most powerful passports, tied up with France and the Netherlands in the same order.*

*The application process for a gold visa can take 2-3 months, with the purchase of real estate, and 6-8 months to issue a visa if the application is determined as positive. Portugal has implemented a rigorous and selective assessment process.*

*For direct investment in Portugal and the golden visa rule, the minimum amount is set at 500,000 Euros. However, a wide range of applications is being implemented here; for example, it is possible to fix the 500,000 Euro limit by buying an old house for 350,000 Euros and spending 150,000 Euros on renovation and development. Similar rules have been defined for real estate from urban renewals. From the beginning of 2022, Portugal encourages applicants to invest in low-population environments. Exceptional rules have been introduced for candidates who can invest 500,000 Euros in total by developing aging urban tissues and investing in urban renewal.*

*Portugal is considered to be among the oldest and most established, safe ports in the world, as well as in the European Union. Until the 1998 Expo World's Fair in Lisbon, Portugal, which was not at an economically good level, was able to enter a period of significant enrichment and investment. The buildings built thanks to this fair are still being used economically. Several appealing sites, such as the Vasco Da Gama Trade Center, the Lisbon International Exhibition Palace, and, Utopia Pavillion and the International Maritime Research Center, are in Lisbon.*

*With these characteristics it appears that Portugal will continue to be a major real estate investment country both in Europe and worldwide°*

*Source: <https://goldenvisafundsportugal.com/compare-golden-visa-investment-funds/>*

# DEĞERLEME VE BELİRSİZLİK

Belirsizlik unsuru değerlemenin doğası gereği her zaman bir miktar bulunmaktadır. Ancak günümüz dalgalı piyasa koşulları değerlendirme işlemlerinde belirsizliği yüksek oranda artırmıştır. Yüksek enflasyon, değişken fiyatlamalar, artan maliyetler piyasada öngörülebilirliği azaltmakta ve değerlemecilerin tarafsız tahmin ve değer verme süreçlerini zorlaştırıp etkilemektedir. Özellikle gelir elde eden gayrimenkullerin değerlemesinde değişen maliyetler ve faktörler değerlemede yapılacak gayrimenkulün değerini belirlemede kısa vadede bile farklı fiyat aralıkları arasında doğru tahmin yapmaya çalışmaya zorunlu bırakmıştır. Kısa vadede hızlı değişen/artan fiyatlar belirsizliği artırmıştır. Değerleme belirsizliği risk ile karıştırılmamalıdır.

Piyasa fiyat değişkenlikleri ve enflasyondan çok etkilenen sektörlerin başında Enerji sektörü bulunmaktadır. Gelir getiren bir enerji tesisi ve ile varlıklarının değerlendirilmesi günümüz yüksek volatil piyasa koşullarında hesaplamalarda büyük farklılıklara neden olabilmektedir. Örneğin son dönemde enerji fiyatlarının artan trendi, elektrik üreten bir tesisin değerlemesini birkaç ayda birkaç kat artmış hale getirebilmiştir. Buna yüksek enflasyon, ve hızlı değişen kurlar eklendiğinde bir değerlemesinin içi birkaç kat zor hale gelmiştir. Çünkü enerji fiyatları aynı zamanda hem döviz kuruna hem de enflasyona korelasyonlu olarak değişmektedir. üzerine bir de Rusya Ukrayna krizinin eklenmesi ile piyasa belirsizliği iyice artmıştır.

Dünya bankası, Avrupa merkez bankası gibi kurumlar bile enflasyon beklentilerini sürekli değiştirir diğer bir deyişle günceller hale gelmiştir. Buradaki enflasyon ve faiz

**Suzi Erdoğan**  
Enerji Tesisleri ve  
Projeleri Değerleme Uzmanı



**Suzi Erdoğan**  
Energy Facilities and  
Projects Appraiser

oranları büyük getirisi olan tesislerin değerlemesinde Euro veya Usd bazlı hesaplamalarda kullanıldığı için önemlidir. Bir enerji tesisinin getirisini hesaplamak, gelir indirgeme yöntemlerinde kullanacağımız faiz ve indirgeme oranını belirlemek geçtiğimiz birkaç ay büyük bir sorunsal olarak karşımıza çıkmıştır.

Bu anlamda değerlemecinin işi ve iş süreci uzarken hızlı değişen piyasa şartları ile aynı değerlemeyi birkaç kez modellemek durumunda kalmıştır. Enerji ve altyapı değerlemeleri çok yüksek tutarlı "bazen milyon Dolar fiyatlı değerlemeler olduğundan, veriler, girdiler veya değişkenlerdeki en ufak bir artış/azalış tesis veya varlığın fiyatında çok büyük oynamalara sebep olabilmektedir. Örneğin son dönemde enflasyonun tahmin edilmesinin zorluğu ve piyasa şartlarının belirsizliği değerlemeyi büyük oranda etkileyen faktörlerin tahminini zorlaştırmıştır.

Peki bu belirsizliklerle nasıl başa çıkılabilir?

Öncelikle belirsizliğin nedenine bakmak gerekir. Normal piyasa şartlarında belirsizlik çeşitli nedenlerden kaynaklanabilir.

Bunlar genel olarak şu şekilde sınıflanabilir :

- Piyasanın yapısının Bozulması
- Verilerin değişmesi/güvenilirliği
- Yöntem veya Model Seçimi

Ekonomiyle ilgili belirsizlik arttığına göre ve artmaya da devam ettiğine göre piyasa belirsizliği ve riskleri ile nasıl ele alınmalıdır?

*The element of uncertainty is always some, due to the nature of the valuation. However, fluctuating market conditions today have increased the uncertainty in valuation processes. Higher inflation, variable pricing, increased costs reduce predictability in the market and make it difficult and impacting evaluators' objective forecasting and valuing processes. In particular, the changing costs and factors in valuation of the revenue-earning properties compelled the valuation of the real estate to be evaluated and to try to estimate the value of the real estate between different price figures even in the short term. In the short term, rapidly changing prices have increased uncertainty. Valuation ambiguity should not be confused with risk.*

*The energy sector is the main industry hit by market price volatility and inflation. A revenue-generating energy facility and valuation of family assets can result in large differences in calculations in today's high volatile market conditions. For example, the recent surge in energy prices has made the valuation of an electricity generating facility several times in several months. Adding to this is higher inflation, and rapidly changing rates, makes it several times more difficult to evaluate. Because energy prices also change in correlation to both the exchange rate and inflation. With the addition of the Russian Ukraine crisis, market uncertainty increased.*

*Even the institutions like the World Bank, the European Central Bank, have continually changed their inflation expectations, or become updates. Inflation and interest rates here are important because they are used in calculations based on Euro or USD in the valuation of facilities with large returns. Calculating the yield on an energy plant, the rate and the rate of reduction, we're going to use in income reduction methods, which has been a huge problem for the past few months.*

# VALUATION AND UNCERTAINTY

*In this sense, the evaluator's work and business process have been prolonged, with several models of the same valuation as rapidly changing market conditions. Because energy and infrastructure assessments are very high coherent "sometimes million dollars-worth" valuations, and the slightest increase/decrease in data, inputs, or variables can lead to massive manipulations in the price of facilities or assets. For example, the difficulty of predicting inflation over the last period and the uncertainty of market conditions have made it difficult to predict the factors that greatly affect the valuation.*

*How can one deal with these uncertainties?*

*One has to look at the cause of uncertainty. In normal market conditions, uncertainty can be caused by a variety of reasons.*

*They can generally be classified as:*

- Disruption of the structure of the market
- Data exchange/reliability
- Method or Model Selection

*Now that the economic uncertainty has increased and continues to rise, how should one address market uncertainty and risks?*

*So what strategy should be pursued in this environment in making energy assessments?*

*How do we price uncertainty? How can we establish prices for constant variables, costs and market?*

*This can, of course, be analogous to having to predict the continuously changing variables of a very unknown equation. There should be an evaluation of this market simultaneously as an energy expert, a statistician, an economist, an investment*



Peki böyle bir ortamda enerji değerlemeleri yaparken nasıl bir strateji izlenmelidir?

Belirsizliği nasıl fiyatlarız? Sürekli değişen değişkenler, maliyetler, ve piyasa için nasıl fiyat tespiti yapabiliriz?

Bu elbette çok bilinmeyenli bir denklemin sürekli değişen değişkenlerini de tahmin etmek zorunda kalmakla aynı şeye benzetilebilir. Bu piyasada bir değerlememi aynı anda bir enerji uzmanı, istatistikçi, ekonomist, yatırım analisti, ve uluslararası ilişkiler uzmanı olmalıdır! Neyseki bunları aynı potada bir miktar toparlasam da yine de bu tarz değerlemede son dönemde zorlandığımı belirtmeliyim.

Hızla değişen fiyat ve piyasa ortamında, değerlendirme piyasasında hızlı işlem yapmanın ve kestirimlerin doğruluğunu sağlamada araştırmanın, matematiksel yöntemlerle sonucu karşılaştırmalı olarak sağlamasını yapmanın önemini de özellikle artırmıştır.

enerji tesisleri gibi kompleks ve komplike yapıların değerlemesi yüksek volatilité nedeniyle değerlemeci için daha komplike olduğu için şartları çok yönlü değerlendirmesi gerekmektedir. Ve bu bir süre daha böyle gidecektir. değerlendirme gerektiğinde birkaç farklı fiyat/maliyet senaryosu üzerinde çalışarak en az 5 farklı senaryo ile fiyat tahmini ve ekonomik modellemesi yapılabilir. Bir çok konunun kapsamlı ve ayrıntılı ele alınması ve birkaç yöntemle değerlemenin 'double check' 'triple check' yapılmasını sağlayabilir. Benim önerim bunlara ilave olarak da kapsamlı araştırma yapılması, uluslararası kuruluşların tahminlerinin takip edilmesi, piyasanın gidişatının yakından izlenmesidir. Matematiksel/istatistiksel olarak da ileri analiz teknikleri ile sensitivity analysis kullanılabilir. Değerleme sürecini mümkün olduğu kadarkısa sürede tamamlamak da başka tavsiyem olacaktır.

Herkese az belirsizliğin olduğu, kolay tahmin yapılabilir güzel günler dilerim.

Saygı ve sevgilerimle °



*analyst, and an international relations expert. Fortunately, I may add up some of these in the same bag, but I still find that it's hard to do this kind of evaluation lately.*

*In a rapidly changing price and market environment, it has also increased the importance of fast-tracing the valuation market and ensuring that research provides comparative results with mathematical methods.*

*Due to higher volatile valuation, the requirements for complex structures such as energy facilities are more complex to evaluate. And that will go on for a while. Price prediction and cost modeling can be achieved with at least 5 different scenarios, and working on a few different price/cost scenarios where valuation is required. A comprehensive and thorough discussion of many topics can be used to 'double check' the assessment. My suggestion is a thorough investigation into these, tracing the forecast by international organizations, monitoring the market closely. Mathematically/statistically advanced analysis techniques and sensitivity analysis can be used. I would recommend completing the evaluation as soon as possible.*

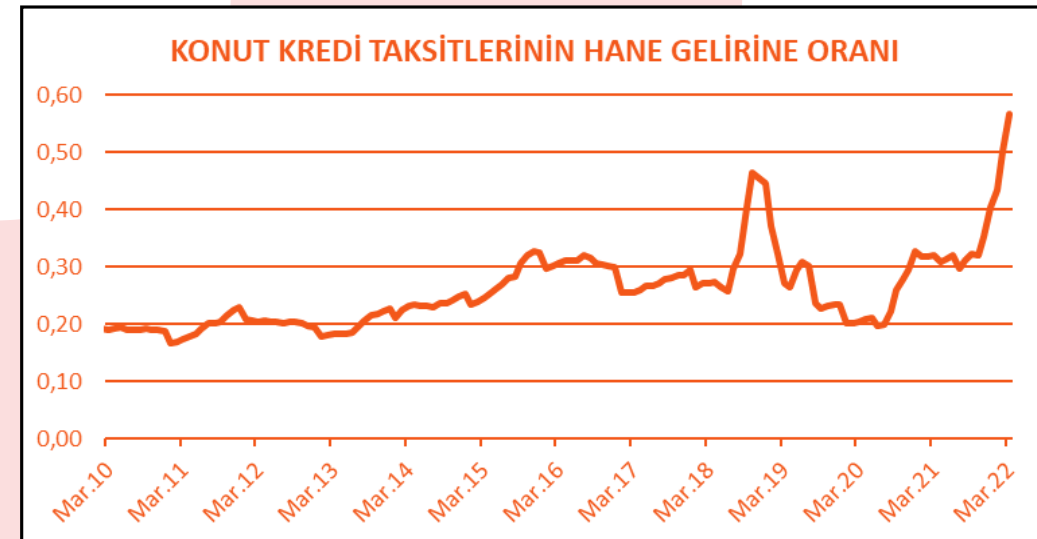
*I wish everyone a pleasant, easy-to-guess day with little uncertainty.*

*Best Regards °*



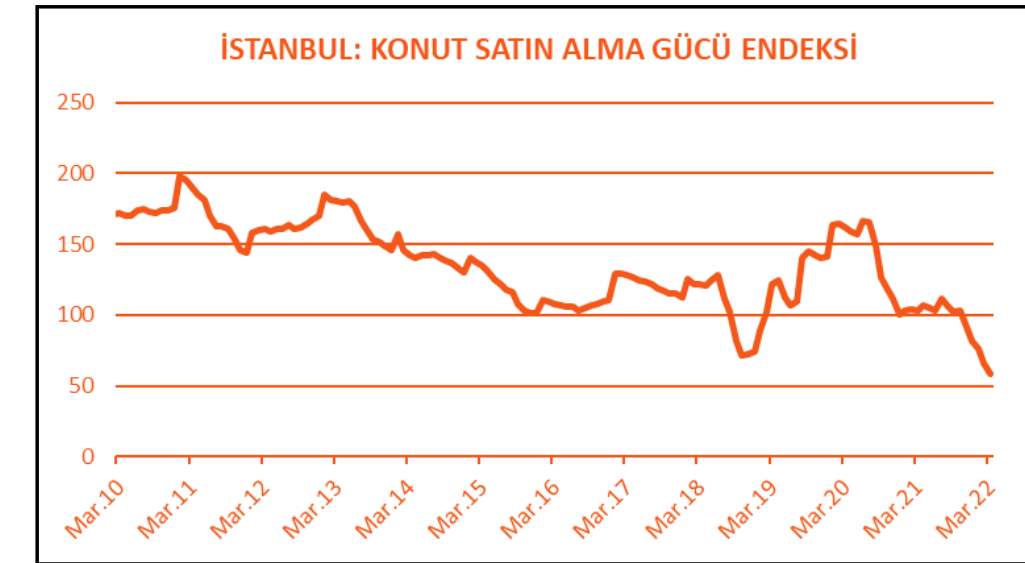
## GÜNCEL VERİLER IŞIĞI ALTINDA KONUTTA ERİŞİLEBİLİRLİK SORUNU

Finansal açıdan erişilebilir konut tanımı göreceli bir kavram olup, "uygun fiyatlı" olarak pazara sunulan ve hane halkının konut alımında ödeyeceği kredi taksitleri ya da kira için ayırdığı pay dışında kalan geliri ile mevcut refah düzeyini bozmasızın yaşamını devam ettirebileceği nitelikte erişilebilir olan konutlar şeklinde tanımlanabilir. ABD Konut Bakanlığı ise erişilebilir konutu, kredi ile konut alımında ödenen aylık taksitlerin ya da aylık kiranın hanehalkı gelirinin yüzde 30'unu aşmamasına imkan sağlayacak nitelikte fiyatlanan konut olarak tanımlamaktadır. Genel olarak kişiler barınma ihtiyaçlarını karşılarken talep gösterdikleri konutlarında finansal açıdan erişilebilir olmasını beklerler.



MintLab (kaynak: <https://www.mint.ist/mintlab/>) tarafından derlenen "Konut Kredi Taksit-Hane Gelir Oranı" verilerine göre, İstanbul'da Mart ayında konut kredisi aylık taksitlerinin miktarı hane halkı net harcanabilir gelirinin %57'si oranına gelmiş durumdadır (yurt dışı uygulamalarda, bu oranın %28'in altında

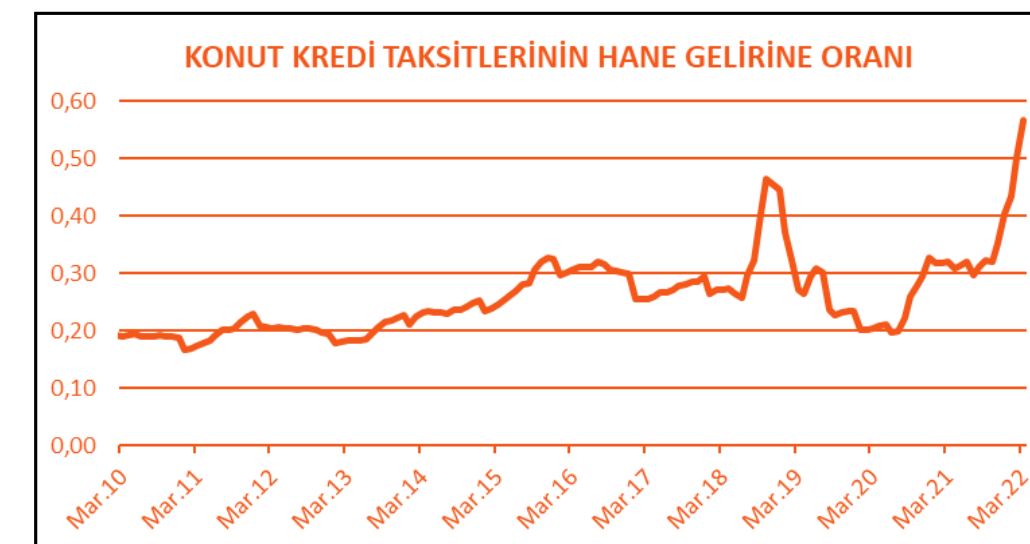
olmasının sağlıklı bir ödeme planı açısından önemli olduğu vurgulanmaktadır). Konut kredi faizlerinin son birkaç aydır ortalama aylık %1,50 düzeyinde olmasına rağmen, konut fiyatlarının hızla yükselmesi ve hane gelirinin aynı oranda artmaması kredi kullanılarak ev alımını daha da zor hale getirdi.



"Konut Satın Alma Gücü Endeksi" verisine göre, İstanbul'da geçtiğimiz Mart ayında endeks değeri eşik değer olan 100'ün altında 58 puan olarak ölçülmüştür. Satın alma gücü önceki aya kıyasla %11 oranında; geçen yılın aynı ayına göre ise %43 oranında zorlaşmış durumdadır. Benzer durum konut fiyatlarının hane ortalama harcanabilir geliri ile kıyaslandığımızda da karşımıza çıkmaktadır.

## HOUSING ACCESSIBILITY ISSUE IN LIGHT OF CURRENT DATA

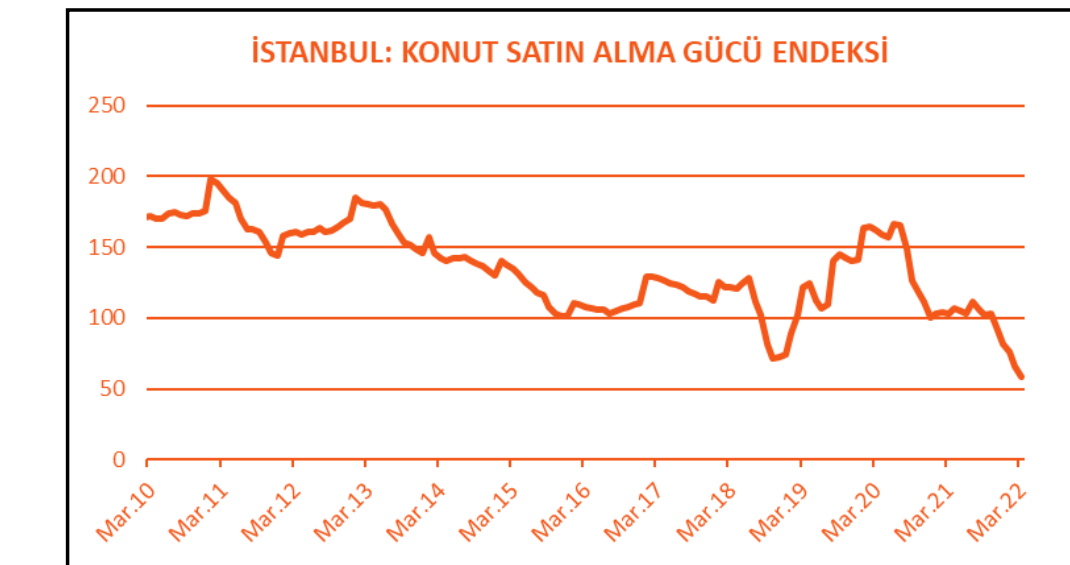
The definition of financially accessible housing is a relative notion, and can be described as "affordable" housing, which is accessible in such a way as that households can survive on existing welfare levels with no credit installments or other income from remittances for rent. The U.S. Department of Housing identifies accessible housing as affordable housing that allows credit and mortgage payments to be paid in monthly installments or monthly rent to exceed 30 percent of household income. In general, people expect to be financially accessible when meeting their housing needs.



• Share of mortgage payments in households' total income

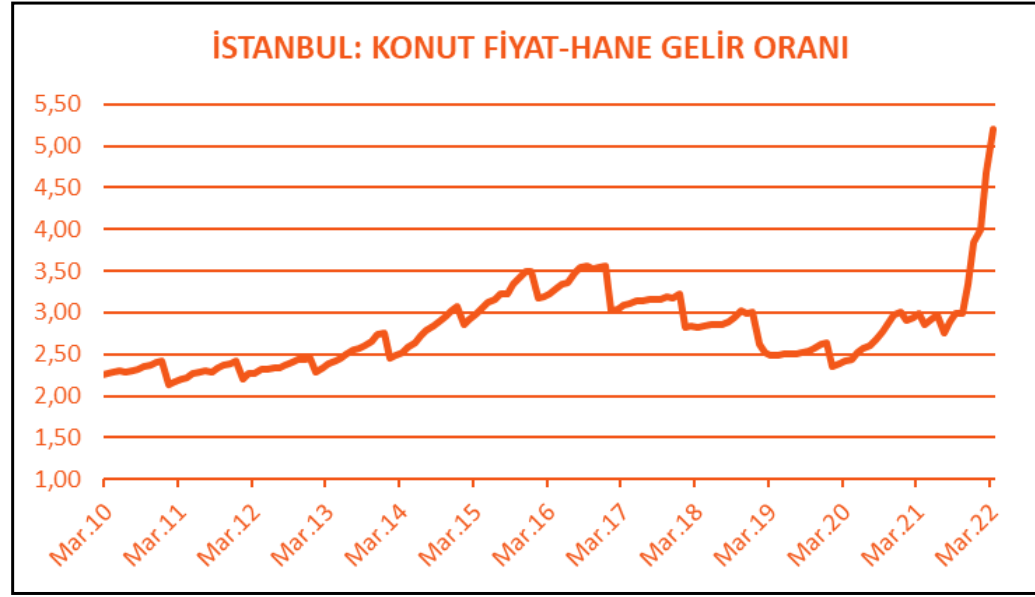
According to MintLab's "Housing Credit Installment-Household Income Rate" data (Source: <https://www.mint.ist/mintlab/>), the amount of mortgage monthly installments in Istanbul in March reached 57% of household net disposable income (at overseas practices it is stressed that the rate is significant for a healthy

payment plan, with below 28%). Although mortgage rates have averaged 1.50% monthly in the past few months, the rapid rise in house prices and the incomes of households has not increased at the same rate, making mortgage buying even more difficult.



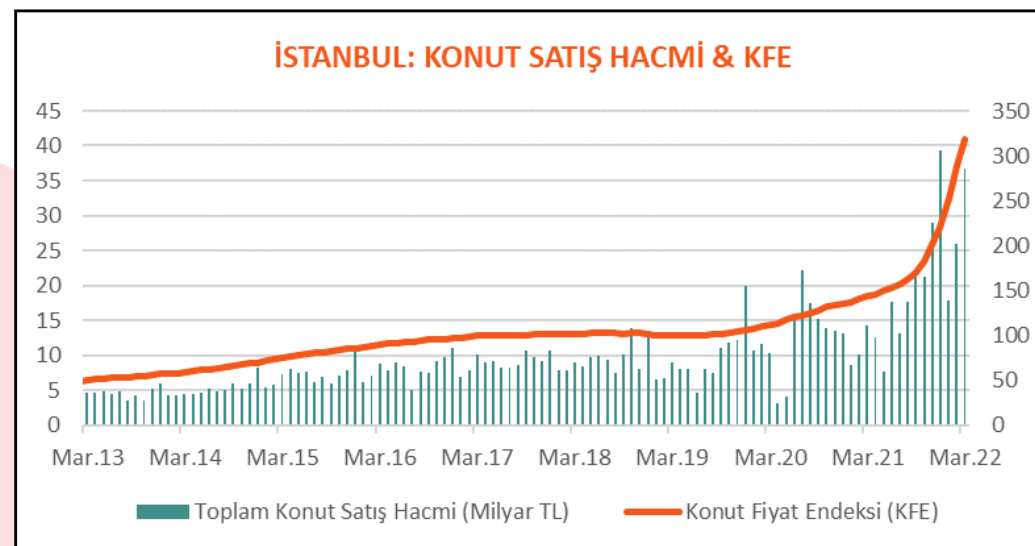
• Index of real estate purchasing power in Istanbul

According to the "House Purchasing Power Index" data, the index in Istanbul measured 58 points below the threshold of 100 last March. Purchasing power is 11% over the previous month; it is 43% harder than the same month last year. The same is true in comparison to the average household income of house prices.



"Konut Fiyat-Hane Gelir Oranı" verilerine göre ise, İstanbul'da Mart ayında konut fiyatları ortalama hanehalkı harcanabilir gelirin 5,22 katı olmuş ve eşik değer olan 3'ün üzerinde yer almaya devam etmiştir. Gelecek aylarda konut fiyatlarındaki olası artış oranının aksine hanehalkı gelirin aynı oranda artmaması, ilgili göstergenin eşik değer olan 3'ün üzerinde kalmaya devam edeceğini bize göstermektedir.

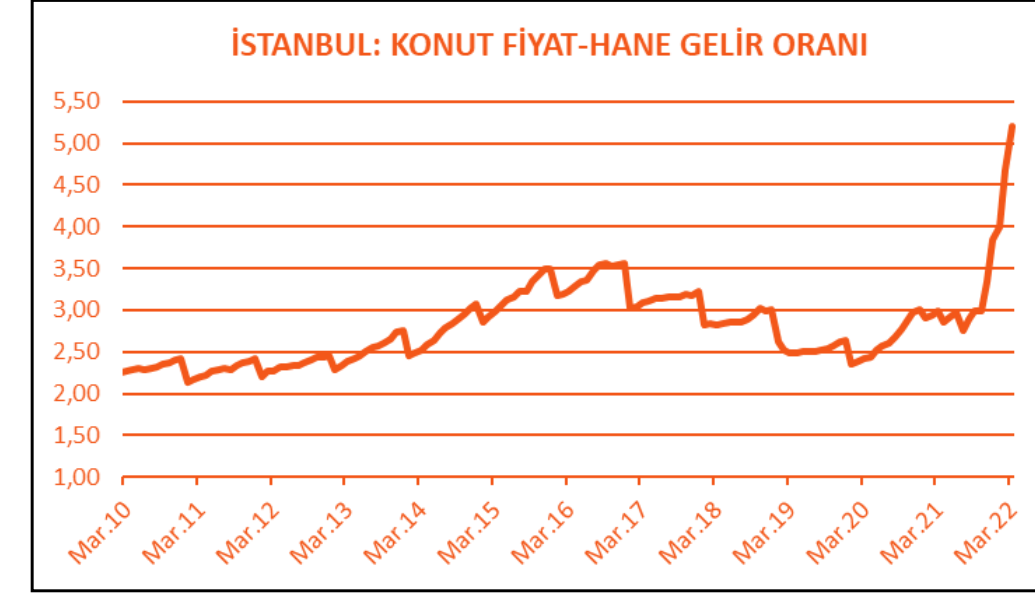
Yukarıda farklı ölçütler nezdinde sunulan rakamlar genel anlamda konutta finansal erişilebilirlik sorununun daha da artarak derinleştiğini gösterirken, diğer taraftan sektördeki talebin hala canlı olduğunu gösteriyor. Talebin canlılığının gözlemlenebileceği en iyi göstergelerden biri ise MintLab tarafından konut satış sayıları ve konut ortalama satış fiyatları dikkate alınarak hesaplanan "Konut Satış İşlem Hacmi" düzeyidir. İstanbul'da Mart ayı içerisinde oluşan hacim 36,8 milyar TL düzeyinde olup, ilgili aydaki konut satış işlem hacmi önceki ayın 10,8 milyar TL üzerinde gerçekleşmiş durumdadır. Dolayısıyla talep hala canlılığını koruyor ancak erişilebilirlikten uzaklaşıyor şeklinde süreci yorumlamak yanlış olmayacaktır.



Erişilebilirlik sorunun olduğu bu ortamda var olan talep canlılığını, servet sahiplerinin artan enflasyon ortamında birikimlerini koruma refleksi ile de açıklamak mümkündür. Örneğin İstanbul özelinde, Mart ayında sermaye kazancı ve brüt kira getirisinden oluşan toplam getiri, aylık bazda %10,21; yıllık bazda ise %126,97 oranında gerçekleşmiştir. Geriye dönük 12 yıllık dönemde ise İstanbul'daki konut yatırımlarının yıllık ortalama toplam getirisi (%22,33), altın (%24,96) dışındaki finansal yatırım araçlarının getirilerinden daha yüksek oranda gerçekleşmiş durumdadır.

Tarih	Konut Yatırımı Toplam Getiri	Mevduat	BIST-100	Dolar	Euro	Altın	TÜFE
2011-03	15,26%	8,75%	17,26%	2,93%	6,18%	31,27%	3,99%
2012-03	17,09%	8,10%	-2,93%	13,27%	6,81%	33,29%	10,43%
2013-03	19,46%	10,11%	35,48%	1,51%	-0,37%	-3,77%	7,29%
2014-03	23,86%	7,41%	-21,93%	22,53%	30,69%	2,53%	8,39%
2015-03	31,96%	9,71%	25,33%	16,80%	-8,46%	3,29%	7,61%
2016-03	25,55%	8,90%	-1,21%	11,54%	14,36%	17,47%	7,46%
2017-03	16,46%	10,24%	12,35%	27,08%	22,25%	25,89%	11,29%
2018-03	6,66%	9,94%	29,86%	6,01%	22,38%	14,23%	10,23%
2019-03	3,53%	12,11%	-13,50%	40,36%	28,67%	38,14%	19,71%
2020-03	16,90%	19,55%	-5,57%	16,01%	13,52%	41,34%	11,86%
2021-03	34,46%	10,28%	56,57%	21,16%	30,30%	31,14%	16,19%
2022-03	126,97%	16,46%	41,00%	90,37%	76,28%	115,27%	61,14%
Tarihsel Ortalama	22,33%	10,88%	10,98%	19,81%	18,47%	24,96%	12,03%

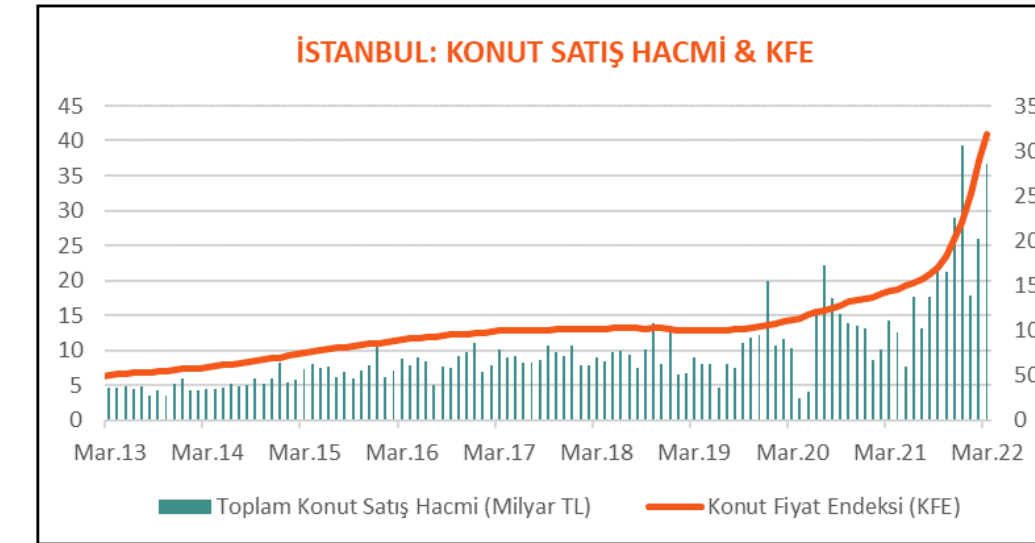
Mevcutta konut erişilebilirlik anlamında gelir yetersizliği ve finansmana erişim sorunları nedeniyle hanehalkı açısından pahalı olarak algılanmakla birlikte; gelecek aylar açısından ise yeni arsa geliştirmede yaşanan sorunlar, artan üretim maliyeti, yabancı yatırımcının yarattığı talep ve servet sahiplerinin artan enflasyon ortamında birikimlerini koruma refleksi nedeniyle mevcut fiyatların aşağıya gelmesinin zor görüldüğü ve fiyatların yukarı yönlü eğiliminin devam edeceği de söylenebilir.



• Ratio of dwelling price vs. households' total income

According to the "Housing Price-Household Income Rate" data, house prices in Istanbul remained above the average household's disposable income of 5.22 times in March and the threshold of 3. Contrary to the possible growth in house prices in the coming months, the lack of household income in the same proportion shows that the corresponding indicator will continue to remain above the threshold of 3.

The above figures for different criteria indicate that overall, the problem of financial accessibility at home is getting progressively deeper, while demand in the sector is still alive. One of the best indicators of demand vibrancy is the "Residential Sales Volume" level calculated by MintLab based on the number of home sales and the average price of residential sales. Volume in Istanbul stood at 36.8 billion TL in March, with the corresponding month's sales volume of residential units standing at 10.8 billion TL. So the demand is still alive, but it's safe to interpret it as declining from accessibility.



• Total Volume of Real Estate Sold vs. Housing Price Index

For example, in the case of Istanbul, the total return on capital gains and gross rental income in March was 10.21% month-on-month; it stood at 126.97% on an annual basis. In the backward 12-year period, the average annual return (22.33%) on housing investments in Istanbul was higher than that of financial investment instruments other than gold (24.96%).

Date	Total Return on Housing Investment	Deposit	BIST-100	Dolar	Euro	Gold	CPI
2011-03	15,26%	8,75%	17,26%	2,93%	6,18%	31,27%	3,99%
2012-03	17,09%	8,10%	-2,93%	13,27%	6,81%	33,29%	10,43%
2013-03	19,46%	10,11%	35,48%	1,51%	-0,37%	-3,77%	7,29%
2014-03	23,86%	7,41%	-21,93%	22,53%	30,69%	2,53%	8,39%
2015-03	31,96%	9,71%	25,33%	16,80%	-8,46%	3,29%	7,61%
2016-03	25,55%	8,90%	-1,21%	11,54%	14,36%	17,47%	7,46%
2017-03	16,46%	10,24%	12,35%	27,08%	22,25%	25,89%	11,29%
2018-03	6,66%	9,94%	29,86%	6,01%	22,38%	14,23%	10,23%
2019-03	3,53%	12,11%	-13,50%	40,36%	28,67%	38,14%	19,71%
2020-03	16,90%	19,55%	-5,57%	16,01%	13,52%	41,34%	11,86%
2021-03	34,46%	10,28%	56,57%	21,16%	30,30%	31,14%	16,19%
2022-03	126,97%	16,46%	41,00%	90,37%	76,28%	115,27%	61,14%
Historical Average	22,33%	10,88%	10,98%	19,81%	18,47%	24,96%	12,03%

While the existing housing may be perceived as costly for households due to inadequate revenue and access to financing issues, as for the coming months, it can be argued that the current prices are likely to be difficult to bring down because of the problems with developing new land, the rising cost of production, the demand of a foreign investor and the refusal of owners to maintain their savings with rising inflation and it can also be said that the upward trend of prices will continue.

# TOPLANTI & ORGANİZASYONLAR°

# 361°

COMING SOON °

## Appraisal Institute 2022 Annual Conference

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

## 19. Uluslararası Sürdürülebilir Enerji Teknolojileri Konferansı

- 16-18 Ağustos 2022, İstanbul
- <https://set2022.org/>

## 21st AFRES – African Real Estate Society Conference

- 06-09 Eylül 2022, Accra, GANA
- <https://afres.org/conference/>

## EPRA – European Public Real Estate Association Conference

- 06-08 Eylül 2022, Paris, FRANSA
- <https://www.epra.com/events/epra-activities/epra-rethink-conference-2022>

## 6. Gayrimenkul Yatırımcıları, Projeleri ve Finansmanı Fuarı

- 07-11 Eylül 2022, İstanbul
- <http://cnremlakfuari.com/index.aspx>

## 14. Erbil International Fair

- 20-23 Eylül 2022, Erbil, IRAK
- <http://www.erbilinternationalfair.com/2022/>

## 3. Uluslararası Bankacılık Kongresi

- 06-07 Ekim 2022, Çevrimiçi
- <https://bankacilikkongresi.org/>

## 15. EIF Dünya Enerji Kongresi ve Fuarı

- 12-14 Ekim 2022, İstanbul
- <https://www.enerjikongresi.com/>

## 9. Mersin Yapı – İnşaat ve Tedarikçileri Fuarı (Meryapı)

- 09-12 Kasım 2022, Mersin
- <https://cnrmersinyapifuari.com/index.aspx>

## Urban Eurasia - Akıllı Kentsel Gelişim, Ulaşım, Altyapı, Aydınlatma, Kent Mobilyaları, Spor ve Eğlence Tesisleri Ekipmanları, Dijital Hizmetler ve Kent Teknolojileri Fuarı

- 01-03 Aralık 2022, İstanbul
- <https://tuyap.com.tr/fuarlar/urban-eurasia-2022>

## Appraisal Institute 2022 Annual Conference

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

## 19<sup>th</sup> International Conference on Sustainable Energy Technologies

- 16-18 August 2022, Istanbul
- <https://set2022.org/>

## 21<sup>st</sup> AFRES – African Real Estate Society Conference

- 06-09 September 2022, Accra, GANA
- <https://afres.org/conference/>

## EPRA – European Public Real Estate Association Conference

- 06-08 September 2022, Paris, FRANSA
- <https://www.epra.com/events/epra-activities/epra-rethink-conference-2022>

## 6<sup>th</sup> Real Estate Investors, Projects and Financing Fair

- 07-11 September 2022, Istanbul
- <http://cnremlakfuari.com/index.aspx>

## 14. Erbil International Fair

- 20-23 September 2022, Erbil, IRAK
- <http://www.erbilinternationalfair.com/2022/>

## 3<sup>rd</sup> International Banking Congress

- 06-07 October 2022, Online
- <https://bankacilikkongresi.org/>

## 15<sup>th</sup> World Energy Congress and Fair

- 12-14 October 2022, Istanbul
- <https://www.enerjikongresi.com/>

## 9<sup>th</sup> Mersin Building - Construction and Suppliers Fair (Meryapı)

- 09-12 Kasım 2022, Mersin
- <https://cnrmersinyapifuari.com/index.aspx>

## Urban Eurasia - Smart Urban Development, Travel, Infrastructure, Lighting, Urban Furniture, Sports and Entertainment Facilities Equipment, Digital Services and Urban Technologies Fair

- 01-03 December 2022, Istanbul
- <https://tuyap.com.tr/fuarlar/urban-eurasia-2022>

# 361°

[www.361derece.com.tr](http://www.361derece.com.tr)

