

361°

361 DERECE • SAYI 5 • EYLÜL - EKİM 2022



EDİTÖR 361

ENFLASYON CANAVARI YENİDEN Mİ KAPIMIZDA?

1980'li ve 90'lı yılları hatırlayanlar için çok da yabancı bir kavram değil; enflasyon. Aslında ekonomistler hatırlayacaktır: 1980'li yılların bilinçli bir kalkınma modeliydi, enflasyon. Sadece ülkemizde değil, gelişmekte olan birçok ülkede enflasyonist ekonomik modeller denenmişti. Bu aynı zamanda bir vergi tahsil etme metoduydu. Devletler fazladan para basarak, tüketicinin cebindeki parayı ucuzlatma ve bu yolla dolaylı olarak vergi ve bütçe açığını kapatabilmekteydi. Vatandaşlar da kazançlarını koruyabilmek için, maaşlarını alır almaz döviz büfelerinin yolunu tutardı. Günden güne eriyen Türk Liralrını, Alman Markına ve Amerikan Dolarına dönüştürerek ay içinde peyderpey bozduarak kısmen de olsa kazançlarını koruma altına almış olurlardı.

Ülkemizde 2000'li yıllardan sonra benimsenen yeni ekonomi politikaları sonucunda, "enflasyon" bir sorun olmaktan çıkmıştı; son 20 yıl için bir anket yapılırsa ve "Türkiye'nin en önemli 10 sorunu nedir?" dense, muhtemelen enflasyon bu sorunların içinde sayılmazdı. Oysa 2022 yılında, enflasyon, aradan geçen 20 yıldan sonra bir kez daha Türkiye'nin öncelikli sorunları arasına girmiş oldu. Öyle ki;

- Asgari ücret aynı yıl içinde ikinci kez güncellenerek 4.250 TL'den 5.500 TL'ye çıkarıldı

- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, aynı yıl içinde ikinci kez inşaat maliyet endeksi yayınladı ve 6 aylık dönem için yaklaşık %42'lik bir artışı kabul etmiş oldu

- Mayıs ayı için T.C. Merkez Bankası, Konut Fiyat endeksini, bir önceki yılın aynı ayına göre %145 olarak açıkladı, aynı kaynağa göre İstanbul için bu değer %165 olarak belirlendi.

- Gayrimenkul Değerleme sektöründeki asgari tarife, Temmuz ayı içinde %30 civarında bir artışla güncellenerek sektör çalışanlarının enflasyon baskısı altında biraz daha kırılğan hale gelmelerine neden oldu.

- TÜİK'e göre Temmuz ayı itibarıyla yıllık enflasyon %79,60 olarak gerçekleşti.

Zaten enflasyonun yaşanmaya başladığı dönemlerde genel olarak

gelirler düşer, kişiler ve kuruluşlar ekonomik daralma yaşarlar. Emtia fiyatları artış gösterir, gayrimenkul de bundan nasibini alır. Bunun bir adım ötesi ise "Stag-flasyon"dur; yani hem fiyatların artması hem de ekonomik faaliyetlerin durma noktasına gelmesi (stagnancy). Piyasaların özellikle Ukrayna'dan başlayıp Kosova'ya sirayet eden savaş gerginliğine tepkisi olarak bu ihtimal de dikkate alınmalıdır.

Saymış olduğumuz bu ekonomik olumsuzlukların yanında, ülkemizdeki gayrimenkul sektörünün güçlü yönlerini de hatırlamamızda yarar vardır. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Temmuz ayı içinde yaptığı bir açıklamayla Türkiye'de artan sosyal konut ihtiyacına destek olmak için Bursa il'inden başlayarak bir dizi kentsel dönüşüm proje çalışması açıkladı. Bunun devamında, Cumhurbaşkanlığı'ndan yapılan bir açıklamayla Türkiye'nin 81 ilinde toplam 150.000 adet sosyal konut sunumu yapılacağı bilgisi verildi. Bu açıklamalar, özellikle tüketicinin ihtiyacı olan ulaşılabilir konut (affordable housing) üretilmesi bakımından önem taşıyor. Türkiye'nin yıllık reel konut ihtiyacı 600 bin – 700 bin civarında. Pandemi sürecinde yavaşlayan konut üretim hızının yanı sıra içinde bulunduğumuz yılda da girişimci müteahhitlerin piyasa riski ve artan maliyetler neticesinde daha az konut üretmesine neden oldu. İnşaat müteahhitlerini bu konuda sorumlu tutmak da mümkün değil zira ticari işletme olmaları sebebiyle, müteahhitlerin görevi, konut arzı sağlamaktan ziyade ticari kazanç sağlamaktır. Buna göre, aslında son üç yılda Türkiye, ihtiyacından daha az konut üretmiş oldu. Üretilen konutların önemli bir bölümü de yabancıların doğrudan vatandaşlık yoluna gidebilmek için satın alacakları 400.000 Amerikan Doları standardına göre ayarlandığı için, aslında ulaşılabilir konut bakımından da gerçek ihtiyaç sahiplerine hitap etmedi. Bunun da üzerine, Türkiye'nin bazı bölgelerinde (Antalya, Alanya gibi) yabancılara konut satışı kotası aşıldığı için, bu amaca yönelik olarak üretilen bazı konut projelerinin de müteahhitlerin elinde kalması gibi bir sorunla karşılaşıldı.

Gayrimenkul sektörü ile ilgili gelişmeleri siz değerli okuyucularımızla beraber yorumlayabilmek için takip etmeye devam ederken ekonomi alanında daha elverişli günlerin yaklaştığını ümit ediyoruz.

İyi okumalar dileriz°

361° Ailesi

EDITOR 361

IS THE INFLATION DRAGON AT THE DOOR AGAIN?

For those of you who remember the 1980s and the 90s, it's not a strange concept: "The Inflation". In fact, economists shall remember that inflation was a conscious development model of the 1980s. We've tried inflationary economic models, not just in our country, but in many developing countries. It was also a method of tax collection. By printing extra money, states could reduce the amount of money in the consumer's pocket and indirectly close the tax deficit aend budget gap. In order to protect their earnings, citizens used to go to foreign exchange kiosks as soon as they received their profits. By converting the Turkish lira from day to day, into German Marks and US Dollars, they would have repaid the loan in the month, thus partially protecting their profits.

As a result of the new economic policies adopted in Turkey after the 2000s, "inflation" ceased to be a problem. If a survey is conducted for the last 20 years and asked "What are Turkey's 10 most important problems?", inflation would probably not be amongst them. In 2022, however, after 20 years, inflation has once again become one of Turkey's prioritized problems, thus;

The minimum wage was updated for the second time in the same year, from 4,250 TL to 5,500 TL

For the second time in the same year, the Environment, Urbanism and Climate Change Ministry issued a building cost index, and acknowledged an increase of nearly 42% over a 6-month period.

For May, the Central Bank of T.R. reported a House Price index of 145%, compared to the same month a year ago, with Istanbul's figure set at 165%.

The minimum wage in the real estate valuation sector was updated by about 30% during July, causing industry workers to become slightly more fragile under inflationary pressure.

Annual inflation stood at 79.60% as of July, according to TSI.

In periods of inflation, incomes generally fall and individuals and organisations experience economic contraction/recession. Commodity prices increase, and real estate also gets its share from

this. One step beyond that is THE "stagnancy" that is, both increased prices and the halt in economic activity. This possibility should also be taken into consideration, especially in response to the tension of war, which originated in Ukraine and then spread to Kosovo.

Aside from the economic downturns we've covered, it's worth remembering the strengths of the real estate industry in our country. The Environment, Urbanism and Climate Change Ministry announced in July a number of urban renewal projects in Turkey, starting from Bursa, in order to support the growing social housing needs. A press release from the Turkish Presidency said a total of 150,000 social housings shall be offered in 81 provinces throughout Turkey. These statements are especially important in terms of generating the affordable housing that the consumer needs. Turkey has an annual need of 600,000 to 700,000 new dwellings. The slowing down in the pandemic process, the rate of housing production has led to less housing being produced in the current year as a result of market risk and rising costs. It is not possible to hold housing/building contractors responsible because they are commercial enterprises, and because of their commitment, developers have a role to make commercial profits rather than generating housing. As a matter of fact, Turkey has produced fewer number of houses than it needs in the last three years. Because a significant number of manufactured housing units are set to meet the 400,000 U.S. dollar standard that foreigners would buy to directly pursue citizenship, for which they have not, in fact, appealed to real owners for accessible housing. On top of this, in some regions of Turkey (such as Antalya, Alanya), the quota for the sale of houses to foreigners was exceeded and some of the housing projects produced for this purpose have resulted in contractors' keeping their homes.

As we continue to monitor the developments in the real estate sector with you, our valued readers, we hope that better days of good economic practice are coming.

Enjoy reading °

361° Family

DÜŞÜNME YERİ°

PLACE OF THINKING°

KENTSEL SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

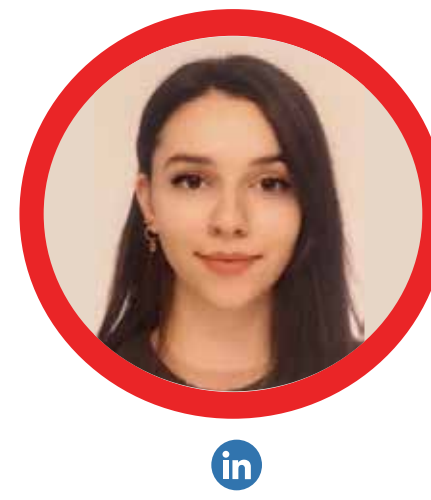
Sürdürülebilirlik kavramı ilk kez, Dünya Doğayı Koruma Birliği (IUCN) tarafından 1982 yılında kabul edilen Dünya Doğa Şartı belgesinde yer almıştır. Buna göre insanların yararlandığı ekosistem, organizmalar, kara, deniz, ve atmosfer kaynaklarının optimum sürdürülebilirliğini başarabilecek biçimde yönetilmeleri gerektiği ancak bunun ekosistemlerin ve türlerin bütünlüğünü tehlikeye atmayacak biçimde yapılması öngörülmektedir. Ekonomik ve teknolojik gelişmelerin yanında getirdiği çevre sorunlarının önüne geçilebilmesini sağlamak adına çıkış yapan sürdürülebilirlik kavramının kentler ile birlikte anılmaya başlaması nispeten daha yeni bir olgudur.

Sürdürülebilirlik kavramının temelleri 1972 yılında Stockholm'de yapılan Birleşmiş Milletler İnsan Çevresi Bildirgesi'ne dayanmaktadır. Birleşmiş Milletler Çevre ve Gelişme Komisyonu tarafından 1987 yılında yayınlanan ve komisyonun başkanlığını yapan Norveç Başbakanı Brundtland'ın adıyla anılan ve raporda yer verilen ifade, sürdürülebilirlik kavramının en genel kabul görmüş tanımlarından biri olarak kabul edilebilir. Brundtland raporunda;

"Sürdürülebilir kalkınma; bugünün ihtiyaçlarını gelecek kuşakların da kendi ihtiyaçlarını karşılayabilme olanağından ödün vermeden karşılamaktır." denmektedir.

Sürdürülebilirlik kavramı ile ilgili tartışmalar mekan ve özellikle büyük kentler çevresinde gelişmektedir. Bunun sebebi olarak büyük kentlerin hem doğal kaynakların başlıca tüketicisi hem de kirlilik ve atıkların esas üreticisi olmaları söylenebilir. Kentlerde sürdürülebilirliğin tohumu ise toplumlarda, mahallelerde ve binalarda filizlenmeye

Beste YILDIRIM
Şehir ve Bölge Planlamacısı,
Aden Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



Beste YILDIRIM
Urban and Regional Planner,
Aden Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

başlamaktadır. Dünyada ve Türkiye'de sürdürülebilirlik kavramı ile ilgili gerçekleştirilen çalışmalardan bazıları aşağıda belirtilmiştir.

Sürdürülebilir Mimaride LEED Standartları

Sürdürülebilirlik kavramı konusunda Birleşik Devletler Yeşil Bina Konseyi (USGBC) tarafından 1994 yılında kurulan bir standardizasyon sistemi mevcut. Sürdürülebilirlik kavramının yaygınlaştırılması ve tercih edilmesi için oluşturulan bu standarda LEED Standartları (Leadership in Energy and Environmental Design) deniyor.

LEED Standartları, özellikle mimarlar ve inşaatçılar tarafında önemli bir adım olarak görülüyor. Belirli aralıklarla güncellenen standartlar, doğa dostu ve yeşil binaların yapımı ve tasarlanmasında ölçülebilir kriterler sunuyor. Söz konusu kriterler, enerjiyi etkin kullanma yaklaşımını esas alıyor. Türkiye sınırları içerisinde 2021 Ekim ayından itibaren 626 kayıtlı proje, 83 sertifikalı proje olmak üzere toplamda 40 milyon m2 proje alanı LEED sertifikasına sahiptir.



The concept of sustainability first appeared in the World Nature Condition document, adopted by the International Union for Conservation of Nature (IUCN) in 1982. This calls for people to be administered in a manner that is able to achieve optimal sustainability of ecosystems, organisms, land, sea, and atmospheric resources, without jeopardizing the integrity of ecosystems and species. It's relatively new that the concept of sustainability, which comes out to mean that sustainability is starting to come together with the cities to help address the environmental challenges that it brings with it.

The concept of sustainable development is based on the United Nations Declaration on the Human Environment in Stockholm in 1972. The statement, which was named after Norwegian Prime Minister Brundtland, who chaired the commission in 1987 and published by the United Nations Environment and Development Commission, is considered as one of the most generally accepted definitions of the concept of sustainability. Brundtland states the following in his report:

"Sustainable development is to meet the needs of today without compromising the ability of future generations to meet their own needs".

Discussions on sustainable development are centred around large cities, especially in terms of space. One could mention that larger cities are both primary consumers of natural resources and the main producers of pollution and waste. Sustainability seeds in cities are beginning to sprout in communities, neighborhoods and buildings. Following are some of the studies on sustainable development in the world and Turkey.

LEED Standards in Sustainable Architecture

A standardization system was established in 1994 by the United States Green Building Council (USGBC) on sustainable architecture. It is called the LEED Standards (Leadership in Energy and Environmental Design), a standard for dissemination and preference of sustainable architecture.

The LEED Standards have been described as a significant step forward, especially by architects and builders. The standards are updated on a specific basis and offer the criteria that can be measured in the housing/building and design of nature-friendly and green buildings. The criteria are based on an approach to using energy effectively. In total, 626 registered projects within Turkey's borders have LEED certificates for 40 million m2 project areas, 83 certified projects.

Dünyadan sürdürülebilir yapı örnekleri Ekolojik Ev Lighthouse

İngiltere’de sürdürülebilir mimari harikası olarak nitelendirilen Lighthouse, su ihtiyacını yağmur sularının arıtılması ile elde etmektedir. Evde kullanılan atık sular ise tekrar arıtılarak kullanıma hazır hale getirilebilmektedir. Bu doğa dostu ekolojik evde ısı kaybı %60 oranında daha az olmaktadır. Güneş enerjisi kullanılarak evin tüm enerji ihtiyacı karşılanabilmektedir. Ayrıca biyolojik kaynatma kazanı bulunmaktadır. Çatı ve arka duvarlarında bulunan güneş panelleri sayesinde güneşten aldığı enerjiyle mutfak ve banyoya sıcak suyu veren bir sistemi bulunmaktadır.

Phipps Sera ve Botanik Bahçeleri

Amerika’nın Pensilvanya eyaletinin Pittsburgh şehrinde bulunan Phipps Sera ve Botanik Bahçeleri, Schenley Parkı içinde kurulmuş bir bina ve saha kompleksidir. Phipps, dünyanın en yeşil tesislerinden biridir. Girişteki yapısı LEED gümüş sertifikaya, sürdürülebilir peyzaj merkezi ise platin sertifikaya sahiptir. Ayrıca net sıfır enerjiyle Living Building Challenge’ı yerine getirmektedir. Net sıfır enerji tüketimine ulaşmak için inşa edilen yapısı sayesinde alanda bulunan güneş panelleri, jeotermal kuyular ve rüzgâr türbiniyle tesis kendi yenilenebilir enerjisini kendi üretebilmektedir. Aynı zamanda, tüm bunlarla pasif ısıtma, soğutma ve aydınlatma yöntemlerinden de faydalanılmaktadır. Alandaki tüm kirli su ve sel suları işlemde geçirilmekte ve arıtılarak yeniden kullanılabilir. Ayrıca net sıfır enerjiyle Living Building Challenge’ı yerine getirmektedir. Net sıfır enerji tüketimine ulaşmak için inşa edilen yapısı sayesinde alanda bulunan güneş panelleri, jeotermal kuyular ve rüzgâr türbiniyle tesis kendi yenilenebilir enerjisini kendi üretebilmektedir. Aynı zamanda, tüm bunlarla pasif ısıtma, soğutma ve aydınlatma yöntemlerinden de faydalanılmaktadır. Alandaki tüm kirli su ve sel suları işlemde geçirilmekte ve arıtılarak yeniden kullanılabilir.

Türkiye’den Sürdürülebilir Bina Örnekleri Ümraniye Meydan Alışveriş Merkezi

Çımlendirilmiş binaların çatısından, geniş bir meydana akıcı bir şekilde geçişin sağlandığı Ümraniye Meydan Alışveriş Merkezi, modern yaşama ve ekolojik ortama uygun olarak tasarlanan, yeşilin ve toprağın hakim olduğu, açık alanlarında nefes alınan, kapalı alanlarında ise gün ışığından maksimum ölçüde faydalanılan yeni nesil bir alışveriş merkezi olarak dikkati çekiyor. Avrupa’nın en büyük jeotermal tesislerinden birine ev sahipliği yapmaktadır. Meydan, jeotermal enerji ile ısıtılıp soğutuluyor. Güvenli, temiz, çevreyle dost olan alışveriş merkezinde jeotermal sistem yılda 1,3 milyon kilowatt

saat primer enerji tasarruf ediyor. Meydanın toprak enerjisiyle ısıtılıp soğutulması ise yılda yaklaşık 350 tonluk karbondioksitin doğaya verilmesini önüyor.

Siemens Gebze Fabrikası

Siemens Gebze Fabrikası’nın tasarım, ihale ve inşaat aşamalarında yeşil bina kriterleri dikkate alınarak, çevre dostu, sağlıklı ve ekonomik bir bina inşa edilmiştir. İnşaat sürecinde çevre kirliliğinin en az seviyede tutulması, uygun saha seçimi, alternatif ulaşım imkanları ile karbondioksit oranının düşürülmesi ve fosil tabanlı yakıt kullanımının azaltılması amaçlanmıştır. %35 dönüştürülmüş malzeme kullanılması ve %40 yerel malzeme kullanılması ile çevre dostudur. Peyzaj alanlarında ve bina içlerinde %50 su tasarrufu, %30 enerji tasarrufu ile ekonomiktir. İnşaat öncesi ve sonrası iç hava kalitesi yönetimi, ısı konfor ve düşük emisyonlu malzeme kullanımı sayesinde sağlıklı bir yerleşke oluşturulmuştur. Türkiye’de, Siemens Gebze yerleşkesi LEED altın sertifikasına aday ilk tesis olmuştur.

Bugünün kentlerine bakıldığında sürdürülebilir kent olma yönünde kendine hedefler belirleyen kentler daha yaşanabilir kentler olarak listelenmektedir. Bu hedefleri temel alan adımların atılmadığı kentlerde hızlı nüfus artışıyla beraber kentsel yığılmalar meydana gelmekte dengesiz arazi kullanımı görülmektedir. Kentsel yığılmalar beraberinde doğal çevre koşullarının yıprandığı, biyolojik çeşitliliğin zarar gördüğü ve sağlıklı yaşam koşullarını doğuran, beslenme ve kıtlık sorunlarının oluştuğu, yerel ve kültürel değerlerin kaybedildiği kimliksiz ve planlama sorunları bulunan kentler olarak kent plancılarının karşısına çıkmaktadır.

Bu sebeple sürekli gelişim ve değişim gösteren kentlerde sürdürülebilirlik, sürdürülebilir gelişim ve sürdürülebilir kentleşme kavramlarının inşa edilecek geleceğin temellerinde bulunması gerektiği inanişındayım^o

Kaynakça: Pamuk, R., & Kuruoğlu, M. (2016). İNŞAAT SEKTÖRÜNDE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE BİNA İNŞAATLARINDA EVRENSEL UYGULAMA ÖRNEKLERİ. Beykent Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi

Examples of sustainable buildings at the world Lighthouse

Lighthouse, described as a wonderland of sustainable architecture in the UK, relies on the treatment of rainwater. The waste water used in the house can be refined and ready for use. In this eco-friendly home, heat loss is 60% less. Using solar power, the house can meet all its energy needs. There is also a biological boiler. With solar panels on the roof and back walls, the kitchen and bathroom have a hot-water system, powered by the sun.

Phipps Greenhouse and Botanical Gardens

The Phipps Greenhouse and Botanical Gardens in Pittsburgh, Pennsylvania, USA, are a building and site complex located in Schenley Park. Phipps is one of the greenest facilities in the world. Its structure at the entrance is LEED silver-certified and its sustainable landscape center is platinum-certified. It also fulfills the Living Building Challenge with net zero energy. With its structure built to achieve net zero energy consumption, solar panels, geothermal wells and wind turbines in the field can generate its own renewable energy. At the same time, all of these take advantage of passive heating, cooling and lighting. All of the contaminated water and floodwater in the area is processed and refined and becomes reusable.

Examples of Sustainable Buildings from Turkey Ümraniye Meydan Shopping Center

Ümraniye Meydan Shopping Mall, where a smooth transition from the roof of the grassed buildings to a large square is provided, draws attention as a new generation shopping mall designed in accordance with modern life and ecological environment, dominated by green and soil, breathing in open areas and making maximum use of daylight in closed areas. It is home to one of the largest geothermal facilities in Europe. The square is heated and cooled by geothermal energy. In a safe, clean, environmentally friendly shopping mall, the geothermal system saves 1.3 million kilowatt hours of primary energy annually. Heating and cooling the square with soil energy prevents approximately 350 tons of carbon dioxide per year from being introduced into the nature.

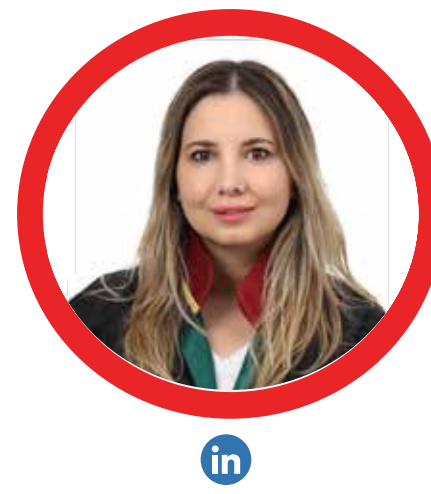
Siemens Gebze Factory

The Siemens Gebze Factory was constructed in an environmentally friendly, healthy and affordable building, by taking into account the green building criteria in the design, tender and housing/building stages. The housing/building process was aimed at minimizing environmental pollution, selecting suitable sites, reducing alternative transportation and carbon dioxide, and reducing fossil-based fuel use. It is environmentally friendly with 35% recycled materials and 40% local materials. In landscapes and within buildings, 50 percent water savings is affordable at 30 percent energy savings. A healthy compound has been built with both pre- and post-housing/building internal air quality management, thermal comfort and low emission materials. In Turkey, the Siemens Gebze compound became the first facility to be certified by LEED gold

When we look at today’s cities, the cities that set aims for themselves to become sustainable cities are listed as more livable cities. In the cities where steps based on these aims are not taken, urban agglomerations occur with rapid population growth and unstable land use is observed. Urban agglomerations face urban planners as the cities with no identity and planning problems, where natural environmental conditions are worn out, biodiversity is damaged and unhealthy living conditions are generated, nutrition and famine problems occur, and local and cultural values are lost.

I therefore believe that the notions of sustainability, sustainable development and sustainable urbanization is obliged to be founded on the future of continuous development and change in cities^o

Sources: Pamuk, R., & Kuruoğlu, M. (2016). İNŞAAT SEKTÖRÜNDE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE BİNA İNŞAATLARINDA EVRENSEL UYGULAMA ÖRNEKLERİ. Beykent Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi



KENTSEL DÖNÜŞÜMDE DEĞER ARTIŞ KAZANCI VERGİSİ

Günümüzde uygulama şekliyle arazi ya da gayrimenkul değer artış vergisinin teorik temelleri 1865 yılında Henry George tarafından atılmış olup; gayrimenkul üzerinde oluşan ekonomik rantın kamu gelirleri açısından en verimli gelir kaynağı olduğu savunulmaktadır. Rant vergisini savunanlara göre, bu verginin uygulanması kaynakların etkin kullanımında ve vergilemede adaletin sağlanmasında yarar sağlayacak ve gayrimenkul rantlarının vergilendirilmesi spekülasyonlarını ortadan kaldıracaktır. Türkiye’de ise kentsel dönüşüm sürecinde uygulanan kamulaştırma gibi uygulamalar sonucu ortaya çıkan değer artışlarının vergilendirilememesi haksız kazançlara ve arazi rantına neden olduğu gerekçesiyle sıklıkla tartışma konusu olmaktadır. Getirilecek yeni bir düzenleme ile sosyal ihtiyaçların finanse edilebileceği ve rant nedeniyle ortaya çıkabilecek gelir dağılımı adaletsizliklerinin ortadan kaldırılabileceği düşünülmekle birlikte, Türkiye’de bu yönde bir vergilendirme sistemine henüz geçilmemiştir. Gayrimenkullerin değer artışlarıyla ilgili vergisel düzenlemeler 1950’den bu yana Gelir Vergisi Kanunu içerisinde yer almaktadır. Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi, 10.08.1970 tarih ve 13575 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 1318 sayılı Finansman Kanunu’nun 33-46 ncı maddeleri arasında düzenlenmiş beyana dayanan ve artan oranlı bir vergidir. Ülkemizde 1970 yılında yürürlüğe giren 1318 sayılı Finansman Kanunu ile gayrimenkul kıymet artışlarının vergilendirilmesine yönelik düzenlemeler mevcut bulunmakta iken, 1982 yılında, 2588 sayılı Kanun ile

bu vergi yürürlükten kaldırılmış bulunmaktadır. 193 sayılı GVK’nın 80. maddesinde yer alan hükmünde, GVK’nın 70. maddesinin 1, 2, 4 ve 7 numaralı bentlerinde yazılı gayrimenkullerin iktisap tarihinden itibaren başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artış kazancı olarak vergilendirileceği belirtilmektedir. GVK’nın mükerrer 80/1-6. maddesine göre bazı gayrimenkullerin ve gayrimenkul niteliğindeki unsurların elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar değer artışı kazancı sayılarak vergiye tabi tutulmaktadır. Vergilendirmeye ilişkin farklı düzenlemeler ve uygulamalar incelendiğinde Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yayımlanan 25.03.2011 tarih GVK-76/2011-2 sayılı Gelir Vergisi Sirküleri ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 16.03.2010 gün ve 2010/4-1697 No.lu Genelgesi ve özetler arasında bazı farklılıkların olduğu dikkat çekmektedir. Farklı vergi dairelerinin özetleri sonucu; daha önce tapuda arsa olarak kayıtlı olan veya yıkılarak yeniden arsa haline dönüşen gayrimenkullerin üzerine bina inşa edilerek satılması halinde, satılan gayrimenkullerin iktisap tarihinin arsanın iktisap tarihi değil, inşaatın tamamlandığı ve bina olarak kullanılmaya başlandığı tarih olduğu görülmektedir. Maliye Bakanlığının kat karşılığı inşaat karşılığı elde edilen bağımız bölümlerin satışını ticari kazanç olarak nitelendirdiği birçok olayda, Danıştay gerçek kişilerin arsasını kat karşılığı müteahhide vermesi ve karşılığında

VALUE GAIN AND TAX INCREASE IN URBAN RENEWAL PROJECTS

The theoretical foundations of the land or real estate value increase tax as it is applied today were laid by Henry George in 1865, and it is argued that the economic income enerated on real estate is the most efficient source of revenue in terms of public revenues. Implementation of this duty, according to advocates of the income tax, shall benefit justice in the effective use of resources and in taxation, and shall eliminate speculation of taxation of real estate speculations.

In Turkey, the inability to tax the value increases resulting from such practices as expropriation applied in the urban transformation process is often the subject of discussion on the grounds that it causes unfair gains and land rent. Although it is thought that social needs can be financed with a new regulation to be introduced and income distribution injustices that may arise due to rent can be eliminated, a taxation system in this direction has not yet been introduced in Turkey. The tax regulations related to the value increases of real estate have been included in the Income Tax Law since 1950. Real Estate Asset Decimation Tax is an incremental tax based on the declaration regulated between Articles 33-46 of the Finance Law numbered 1318 published in the Official Gazette numbered 13575 dated 10.08.1970 and with an increasing rate. While there are regulations for the taxation of real estate value increases with the Financing Law numbered 1318, which entered into force in 1970 in our country, this tax was repealed with the Law numbered 2588 in 1982. Article 80 of the Income Tax Law

numbered 193 stipulates that the gains arising from the disposal of the real estates listed in subparagraphs 1, 2, 4 and 7 of Article 70 of the Income Tax Law within five years starting from the date of acquisition shall be taxed as value increase gain. According to the repeated Article 80/1-6 of the Income Tax Law, the gains derived from the disposal of certain real estates and elements in the nature of real estate are considered as value increase gains and are subject to tax.

*TOKİ | Toplu Konut İdaresi Başkanlığı*When the different regulations and practices regarding taxation are examined, it is seen that the Income Tax Circular numbered 76/2011-2 within the scope of the Income Tax Law dated 25.03.2011 published by the Revenue Administration and the Circular numbered 2010/4-1697 of the General Directorate of Land Registry and Cadastre dated 16.03.2010, it is noteworthy that there are some differences between the circulars. As a result of the characteristics of the different tax authorities, in case the real estate previously registered as a land, or destroyed and sold by building on the land, the date of the acquisition of the sold-out real estate is not an acquisition date, but the date of its being uses as a building.

In many cases in which the Ministry of Finance describes the sale of independent housing as commercial gain, the State Council considers it illegal for real people to give land to a developer in exchange for housing, and to take part in the building in return, to change the way the wealth is valued and

inşa edilen binadan kat elde etmesinin servetin değerlendirilmesi ve servetin biçim değişmesi olduğu, arsa sahibinin ticari kazanç elde etmeye yönelik somut bir organizasyonunun bulunmaması durumunda elde edilen kazancın ticari kazanç olarak vergilendirilmesinin hukuka uygun olmadığı görüşündedir.

Kentsel dönüşüme tabi tutularak yenilenen binaların iktisap tarihlerinden başlayarak beş yıl içinde satılmasından elde edilen kazançlar değer artış kazancı olarak vergilendirilecektir. Ancak bunun tek istisnası kentsel dönüşüme tabi tutulan gayrimenkullerin ivazsız olarak elde edilmiş olmasıdır. Hem kentsel dönüşüm kapsamında hem de kat karşılığı inşaat sonucu gayrimenkul üzerine yeni bir bina inşa edilmesi durumunda gayrimenkulün niteliği ve satış değeri değişmekte ayrıca konum ve metrekare olarak farklı nitelikte yeni bir gayrimenkul elde edilmektedir. Dolayısı ile özelgelerde ve sirkülerde yer alan; ilk iktisap tarihine bakılmaksızın cins tashihinin yapıldığı tarihte yeni bir gayrimenkul iktisap edildiği yönündeki görüş hem Maliye Bakanlığı hem de Danıştay tarafından kabul görmektedir.

Değer artış kazancına ilişkin vergiler birçok ülkede uygulanmakta olup Türkiye’de de geçmişte uygulanmaya çalışılmış ancak istenilen amaca ulaşamamıştır. DOP kesintileri, harcamalara katılım payı ve şerefiye gibi farklı düzenlemelerle benzerlik gösterse de tam olarak karşılığı bulunmamaktadır. Farklı dönemlerde gündeme getirilen değer artış kazançlarının vergilendirilmesi önemli bir adım olmakla birlikte kamulaştırma, kentsel dönüşüm gibi değerde orantısız artışa neden olabilen uygulamalar için de ayrıca bir düzenlemeye gidilmesi çözüm önerisi olarak sunulabilmektedir. Zira birçok ülkede belediye gelirlerinin önemli bir kısmını bu vergiler oluşturmaktadır. Ancak Türkiye’de alım satım bedellerinin gerçeği yansıtmaması nedeniyle uygulamada sorunlar yaşandığı da görülmektedir. Bu nedenle beyan edilen değerlerin vergi değeri üzerinden esas alınarak değil, değerlendirme sonuçlarına göre belirlenmesi ve bu değerler üzerinden yatırılması daha etkili bir öneri olarak kabul edilebilir °



the wealth is structured. The State Council also considers that the gain is not in compliance with the law as regards to be taxed as a commercial gain if the landowner does not have a concrete organization for commercial gain.

The gains derived from the sale of the renovated buildings subject to urban renewal within five years starting from the date of acquisition will be taxed as value increase gain. However, the only exception to this is that the real estates subject to urban renewal have been acquired without any consideration. The nature and sale value of the real estate changes, both as part of urban regeneration and as a result of building on a multiple-floor structure, and a new real estate is acquired with a different quality in position and square meters. Therefore, both the Ministry of Finance and the Council of State accept the view that a new immovable real estate is acquired on the date of the type correction, regardless of the date of the first acquisition, which was included in the special circulars.

The taxes on value increase gains are applied in many countries and were tried to be applied in Turkey in the past, but the desired aim has not been achieved. Although DOP deductions are similar to different regulations such as contribution to expenditures and goodwill, they do not have a complete equivalent. Although taxation of value increase gains, which has been brought to the agenda in different periods, is an important step, a separate regulation for the practices that may cause disproportionate increase in value such as expropriation and urban renewal can be presented as a solution proposal. Because in many countries, these taxes constitute a significant part of municipal revenues. However, it is also seen that there are problems in practice in Turkey due to the fact that the purchase and sale prices do not reflect reality. For this reason, determining the declared values not on the basis of the tax value, but on the basis of the valuation results and investing these values can be considered a more effective proposal °

361°

BURSA

Bu sayımızda Kentmetre'de, kadim başkentlerimizden Bursa'yı incelemekteyiz. Bursa ilinin nüfusu, taşrasıyla beraber 3.2 Milyon, Bursa metropoliten alanının nüfusu ise banliyöleriyle beraber 2.2 Milyon civarındadır. Bursa, bu özelliğiyle Türkiye'nin İzmir'den sonra 4. Büyük yerleşim yeridir. Dünya kentleri sıralamasında ise 271. sırada yer alan Bursa, Bükreş'ten bir basamak küçük, Indianapolis'ten ise bir basamak büyük bir kenttir.

Bursa, tartışmasız olarak Türkiye'nin otomotiv başkentidir. 1970'lerde kurulmuş olan Oyak Renault ve Tofaş Fiat, hala dünya çapında büyük üreticiler arasındadır. Bursa kentinin bu geleneksel sanayine yeni bir katkı ve yeni bir ekonomik büyüme projesi de Gemlik'te kurulmakta olan ve 29 Ekim 2022'de açılması hedeflenen TOGG fabrikasıdır.

Bursa kentinin bir başka önemli potansiyeli de yerli ve yabancı ziyaretçilere dönük turizmdir. Uludağ, yaklaşık 7.000 yatak kapasitesi ve yıllık ortalama 1 – 1.5 milyon kadar kış sporu ziyaretçisi ile halen Türkiye'nin en yüksek kapasiteli kış turizmi merkezidir. Bunun dışında, Bursa'nın doğal kökürtlü yeraltı termal su kaynağı, SPA-Hamam otel konseptleri sayesinde özellikle Ortadoğu ülkelerinden önemli miktarda ziyaretçi çekmektedir. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin bir iştiraki olan Jeotermal A.Ş., sadece kentin bu doğal sıcak su kaynağının verimli kullanılması amacıyla hizmet etmektedir. Bursa turizmi sadece konaklama tesisleri ile sınırlı kalmayıp Ulucami ve Hanlar Bölgesi'nden oluşan otantik bir alışveriş ve yürüme rotası sayesinde de canlı kalmaktadır.

Kent morfolojisi olarak Bursa, Uludağ gibi doğal bir sınırın etekleri boyunca lineer olarak gelişmiştir. Kentin doğu



girişi yönünde bulunan Yıldırım merkez ilçesi görece fazla kaçak yapı stoğuyla düşük gelir gruplarına ev sahipliği yapmaktadır. Coğrafi olarak kentin merkezi sayılabilecek Osmangazi, Bursa'nın iş ve ticaret merkezi konumundadır. Batı tarafta yer alan Nilüfer ilçesi ise daha düzenli ve yüksek gelir gruplarına hitap eden konut mahalleleri ve sitelerden oluşmaktadır.

Kentsel Dönüşüm projeleri bakımından Bursa, Türkiye'de öncü rol üstlenen kentlerimiz arasındadır. 2006 yılında başlayıp 2010 yılında tamamlanan Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi, Türkiye'nin deneyimlemeye başladığı ilk kentsel yenileme projeleri arasında yer almaktadır. Doğanbey, kentin merkezinde kalmış ve çöküntü alanı haline gelmiş 4 mahallenin tamamını oluşturan toplam 1.300 kadar eski konutun tek bir proje paketi kapsamında yıkılıp yerine 3.000 kadar modern konutun yapıldığı dikkat çekici bir projedir.

Bursa'nın en büyük dezavantajı, kuşkusuz ulaşım modüllerinin az olmasıdır. Kentin tek ulaşım

In this issue, we're looking at Bursa, one of our former capitals, on Citta-tistics. The population of Bursa Province is about 3.2 million and the population of the Bursa metropolitan area is about 2.2 million, along with its suburbs. Bursa is the fourth largest settlement in Turkey after Izmir. Bursa ranks 271st in the world, one notch smaller than Bucharest and one place larger than Indianapolis.

Bursa is unquestionably the automotive capital of Turkey. Founded in the 1970s, Oyak Renault and Tofaş Fiat are still among the largest producers worldwide. A new addition to this traditional industry of the city of Bursa and a new economic growth potential is the TOGG factory being established in Gemlik, which is scheduled to open on 29 October 2022.

Another important potential of Bursa is the tourism for foreign and domestic visitors. Uludağ is currently the country's highest-capacity winter tourism destination, with an estimated capacity of 7,000 beds and an

average annual winter sport of 1 to 1.5 million visitors. Furthermore, Bursa's natural sulfur underground thermal water supply attracts significant visitors, especially from Middle Eastern countries, thanks to SPA-Hammam hotel concepts. Geothermal Inc., a subsidiary of the Bursa Metropolitan Municipality, serves only as an efficient use of the city's natural hot water supply. Not only is Bursa tourism restricted to accommodation, but it is also thriving due to an authentic shopping and walking route that includes Ulucami and Hanlar Region.

The urban morphology of Bursa developed as linear along the skirts of a natural border such as, Uludag. The metropolitan township Yıldırım, located in the direction of the eastern entrance of the city, is home to low-income groups with a relatively large stockpile of unpemitted buildings. Geographically, Osmangazi is the center of business and trade in Bursa. The western metropolitan township of Nilüfer is composed of residential estates and sites that appeal to more regular and higher income groups.

In terms of Urban Renewal projects, Bursa is among our cities that have taken a leading role in Turkey. Doganbey Urban Renewal Project, which began in 2006 and was completed in 2010, is among the first urban renewal projects Turkey has begun experiencing. Doğanbey is a remarkable project where 1.300 outdated residences on 4 entire neighborhoods that have remained in the center of the city were replaced with 3,000 modern houses in a single package of project.

Inarguably, the greatest disadvantage of Bursa is that there are very limited transport modules. It is safe to say that the road is the only transportation mechanism in the

mekanizmasının karayolu olduğunu söylemek yanlış olmaz; Yenişehir Havaalanı, pratik anlamda gayriaktif olarak nitelendirilebilecek kadar az yolcu taşımaktadır. Tren yolu bulunmamaktadır, feribot ise kente doğrudan hizmet vermeyip kuzey ilçelerinde yer almaktadır.

TÜİK verilerine göre, Bursa'da 2021 yılında 17 bini yeni olmak üzere yaklaşık 54 bin konut satışı gerçekleşmiştir. Bursa bu bakımdan, 66 bin konut satışı gerçekleşmiş olan Antalya'nın hemen ardından 5. sıradadır. Bursa'da 2021 yılında, 4.400 kadar binaya yapı ruhsatı, 4.200 kadar binaya da yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Otomobil sahipliği bakımından, Türkiye'nin otomotiv başkenti olan Bursa, şaşırtıcı bir şekilde listede gerilerde kalmıştır; Bin kişiye 180 otomobil oranıyla, Balıkesir'in hemen ardından 15. sırada yer almaktadır.

Türkiye'deki yaklaşık 500 AVM'den 15'i Bursa'da yer almaktadır. 1990'ların sonunda yapımı tamamlanmış olan As Merkez ve Zafer Plaza ve gibi AVM'ler, Türkiye'de bu bakımdan öncü rol oynamışlardır. Anatolium AVM (IKEA), Korupark AVM ve eski otobüs terminali Santral Garaj'ın yerine yapılmış olan Kent Meydanı AVM, öne çıkanlar arasındadır.

Gayrimenkul Değerleme sektörü bakımından ele alındığında ise; LİDEBİR'in sektör raporuna göre Bursa, gayrimenkul değerlendirme rapor yazımı konusunda, Türkiye'de beşinci sırada yer almaktadır. 2020 yılı verilerine göre, Türkiye'de yazılmış olan 1.2 milyondan fazla onaylı gayrimenkul değerlendirme raporunun 47 bin kadarı Bursa'da yazılmıştır (aynı veri, İstanbul için 260 bin ve İzmir için 80 bin olarak belirtilmiştir). Yine aynı kaynağa göre, Bursa'da faal olarak görev yapan gayrimenkul değerlendirme uzmanı sayısı 214'tür.

Bursa'dan bahsederken, coğrafi konumunu ele almamak haksızlık olur. Kent hem İstanbul'a hem de İzmir'e yakın olması ve de yeni yapılan İstanbul-İzmir otoyolunun güzergahında kalması nedeniyle, eşsiz bir konumdur. Karşıt bir tartışma konusu olarak, bazı kent bilimciler göre Bursa, bu konuyla İstanbul'un hinterlandında kalmamış olsaydı çok daha fazla gelişebilirdi. Özellikle yatırım tercihleri bakımından uluslararası yatırımcılar,

Bursa'ya çok yakın olan İstanbul'u, daha güvenilir ve iyi bilinen bir liman olarak tercih ettikleri için, kentte finans, sigorta, bilişim teknolojileri gibi sektörler istenen anlamda yer bulamamaktadır.

Bursa; bir yanda artan sanayi bölgeleri ve diğer yanda kentin tarihi ve doğal varlıkları sayesinde elde ettiği turizm potansiyeli ile çok yönlü bir ekonomik gelişim sergilemektedir. Görünen o ki önümüzdeki yıllarda kente ulaşım modüllerinin çoğalması halinde Bursa gelişmeye ve büyümeye devam edecektir.



city. Yenisehir Airport carries so few passengers that it can be practically considered non-operational. There are no means of railways, and the ferry does not serve the city directly, but is located in the northern towns.

According to TSI data, approximately 54,000 houses were sold in Bursa in 2021, 17,000 of them being new - the fifth highest rank right behind Antalya, which had 66,000 home sales. In 2021, up to 4,400 buildings were licensed for building and 4,200 buildings were granted permission to use the building. In terms of auto ownership, the automotive capital of Turkey, Bursa,

surprisingly lags behind the list. With a ratio of 180 cars to a thousand people, it ranks fifteenth, right after Balıkesir.

Fifteen of the approximately 500 Shopping Malls in Turkey are located in Bursa. In the late 1990s, the Shopping Malls such as the As Merkez and the Zafer Plaza played a pioneering role in Turkey. The Anatolium Shopping Mall (IKEA), Korupark Shopping Malls and the Kent Meydanı Shopping Malls, which replaced the former bus terminal, are among the highlights.

Historical Irgandı Bridge in Bursa City In terms of the real estate valuation sector, according to the industry report by LİDEBİR, Bursa ranks fifth in Turkey in real estate valuation reporting. According to data from 2020, of the more than 1.2 million approved real estate valuation reports written in Turkey, 47,000 were written in Bursa (the same data set at 260,000 for İstanbul and 80,000 for İzmir). According to the same source, the number of real estate valuations experts active in Bursa is 214.

When talking about Bursa, it would be unfair not to mention its geographical location. The city is in a unique position, as it is close to both İstanbul and İzmir and remains on the route of the newly built İstanbul-İzmir highway. Contrary to the debates, some urbanism experts have argued that Bursa could have evolved much more if it hadn't stayed on the hinterland of İstanbul with its position. International investors, particularly in terms of investment preferences, prefer İstanbul, which is very close to Bursa, to be a more reliable and well-known port, so the sectors in the city, such as finance, insurance and information technologies do not find a place in the desired sense.

Bursa has developed a versatile economic development through increased industrial zones on the one hand and the tourism potential of the city through its historical and natural assets on the other hand. It seems the Bursa shall continue to develop and grow in the event of a proliferation of urban transport modules in the years to come.



ENERJİ VE DEPOLANMASININ ÖNEMİ

Enerji kaynaklarının kullanımı başlıca nüfus, gelir seviyesi ve yaşam koşullarındaki refah artışına paralel olarak artmaktadır. Günümüzde ülkeler arasında enerjiye dayalı stratejik ve soğuk savaşlar yaşanmakta ve küresel ısınmadan kaynaklanan iklim değişiklikleri dünya genelinde enerji arzı güvenliğini tehdit etmektedir.

Bu kaygılardan dolayı ülkeler kendi sınırları içerisinde bulunan yerli ve yenilenebilir enerji kaynaklarına yönelmekte ve enerjinin depolanması konusuna önem vererek yüksek bütçeli yatırım ve araştırma çalışmaları yapmaktadır. Enerji depolama konusunun geçmişi incelendiğinde ilk olarak elektrik enerjisinin depolanması amacıyla bataryaların 1800'lü yılların başında kullanıldığı bilinmektedir. Diğer taraftan pompalı hidroelektrik enerji depolamayla ilgili ABD'de gerçekleştirilen uygulamaların geçmişi 1930'lu yıllara kadar uzanmaktadır.

Uluslararası Enerji Ajansı (IEA) 2040 yılı projeksiyonuna göre, kurulu güç kapasitesinde kömürün yüzyılı aşkın süredir elinde tuttuğu liderlik pozisyonu 2030 yılı itibarıyla doğalgaza geçeceği ifade edilmiştir. 2035 yılından itibaren ise güneş fotovoltaik panel (FVP) sistemlerinin kurulu güç kapasitesinin kömür ve doğalgazı geçmesi beklenmektedir.

Enerji depolama sistemlerinin adaptasyonun hızlandırılması amacıyla yeni malzemelerin geliştirilmesi, sistem entegrasyonu, sistem kontrolü ve sistem modellenmesi gibi çeşitli bilimsel çalışmalar yürütül-

mektedir. Bu çalışmalar enerji depolama altyapısının artırılması, yüksek kapasiteli depolama ürünlerinin geliştirilmesi ve kullanıma sunulması gibi geniş bir kapsamda gerçekleştirilmektedir. Çalışmalar sonucunda mevcut duruma göre daha dinamik, esnek ve temiz olarak nitelendirilen şebeke sistemine geçilmesi, yedek enerji santrallerine olan ihtiyacın azalması ve olası enerji talebinde meydana gelebilecek dalgalanmaların engellenmesi amaçlanmaktadır.

Bir enerji depolama sisteminin etkinliği belirlenirken; değişkenlere olan tepki süresi, enerji kayıp oranı ve enerji depolama yoğunluğu gibi kriterler göz önüne alınarak değerlendirilir. Enerji depolama sistemlerinin sağladığı avantaj ve kazanımlar, büyük ölçüde seçilen depolama sisteminin tekil performansı ile ilgili olmasına rağmen; esas itibarıyla depolama sisteminin entegre edildiği sistemin bir bütün olarak optimum tasarımı, kontrolü ve işletimi ve entegrasyonu ile ilgilidir.

Farklı enerji kaynaklarını elektrik enerjisine dönüştürmeden depolanma imkanları mevcuttur. Yaygın olarak uygulanan enerji depolama tekniklerinin sınıflandırılmasını ait tablo paylaşılmıştır. Paylaşılan sınıflandırmadan farklı olarak enerji girdisi (elektrik, mekanik veya ısı), enerji çıktısı (ısı enerjisi, sıvı yakıt veya gaz yakıt) veya enerji dönüşüm işlemine (güç-güç, güç-gaz, güç-sıvı veya güç-ısı) göre farklı tip sınıflandırmalar da yapılabilmektedir. Uygulama tipine, talep edilen ihtiyaçlara ve ekonomik koşullara göre farklı tip depolama alternatifleri bulunmaktadır.

IMPORTANCE OF ENERGY AND STORAGE

The use of energy resources is increasing in line with the growth of the primary population, income, and welfare in living conditions. Today there are strategic and cold wars between countries based on energy, and climate changes resulting from global warming threatening the energy supply security around the world.

Because of these concerns, countries are turning to domestic and renewable energy sources within their borders, and are making large-budget investments and research with an emphasis on energy storage. When analyzing the history of energy storage, it is first known that batteries were used in the early 1800s to store electrical energy. On the other hand, applications in the United States concerning pumped hydropower storage date back to the 1930s.

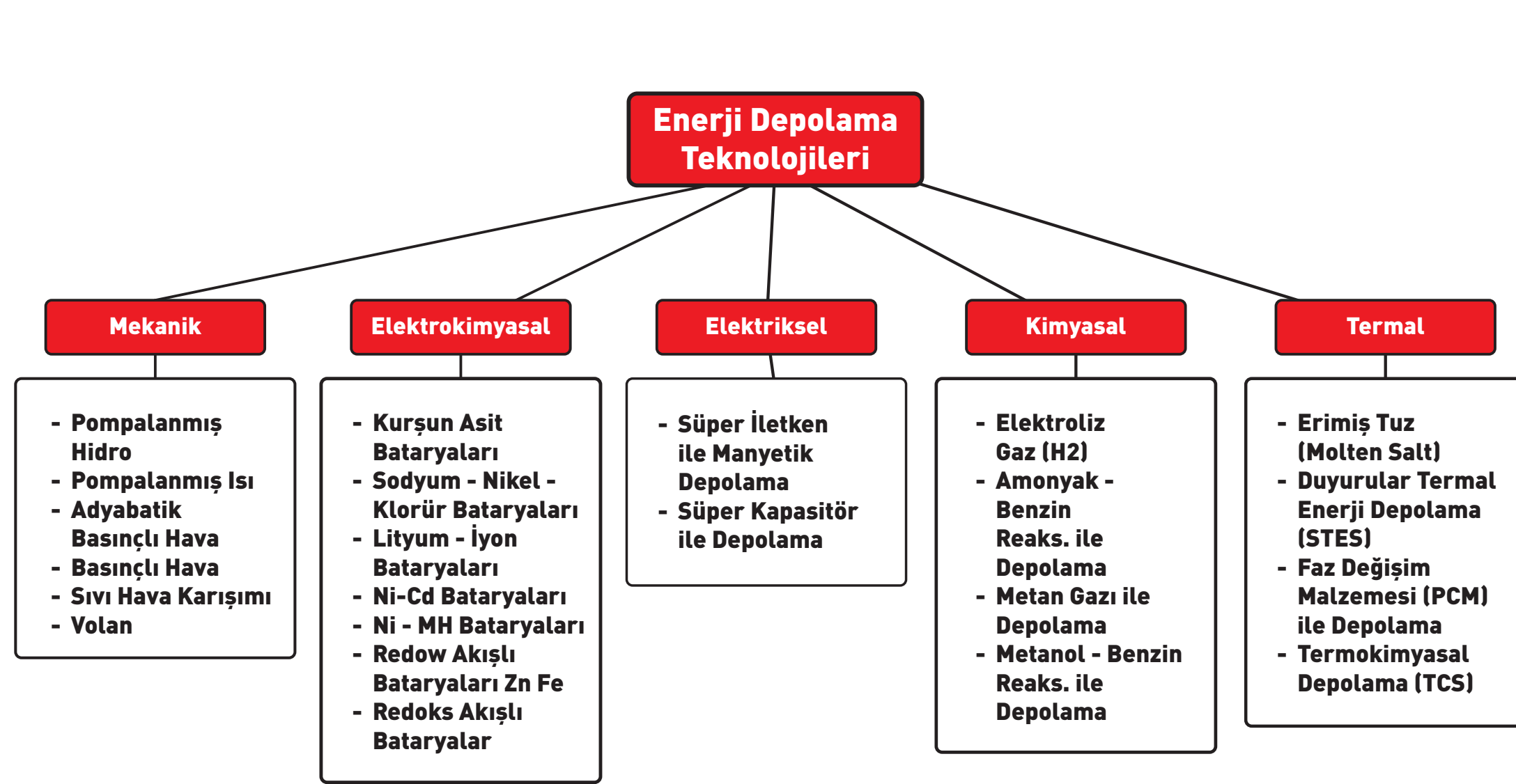
According to the International Energy Agency (IEA) 2040 projection, the leadership position held by coal for more than a century in installed power capacity shall be overtaken by natural gas by 2030. As of 2035, the installed power capacity of photovoltaic solar panel (PSP) systems is expected to surpass coal and natural gas.

Various scientific studies are underway to accelerate the adaptation of energy storage systems, including the development of new materials, system integration, system control and system modeling. These efforts are carried out in a broad framework, including increasing the energy storage infrastructure, developing and deploying high-capacity storage

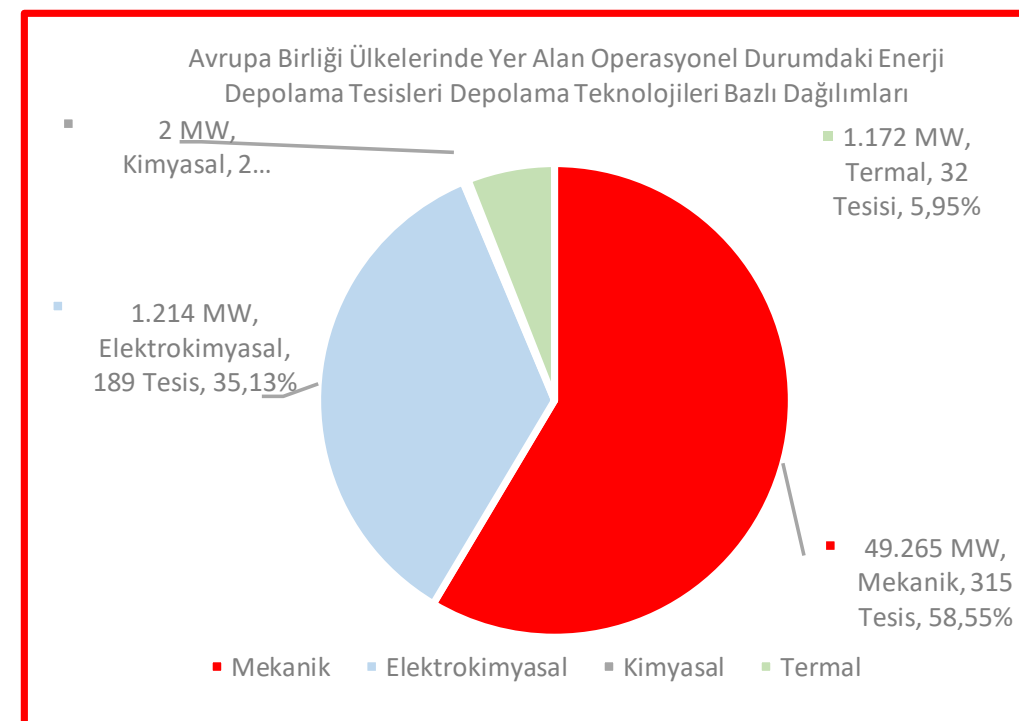
products. As a result of the studies, it is aimed to switch to a more dynamic, flexible and cleaner system compared to the current situation, so as to reduce the need for backup power plants and to prevent possible fluctuations in energy demand.

The effectiveness of an energy storage system is evaluated by considering such criteria as response time to variables, energy loss rate and energy storage density. Although the advantages and gains provided by energy storage systems are largely related to the individual performance of the selected storage system, they are mainly related to the optimum design, control, operation and integration of the storage system as a whole.

There are opportunities to store different energy sources without converting them into electrical energy. The below table shares the classification of widely applied energy storage techniques. Unlike the shared classification, different types of classifications can be made depending on the energy input (electricity, mechanical or thermal), energy output (thermal energy, liquid fuel or gas fuel), or energy conversion process (power-power, power-gas, power-liquid, or power-heat). There are different types of storage alternatives depending on the type of application, the desired needs, and the economic conditions



Avrupa Birliği Ülkeleri'nde yer alan operasyonel durumdaki enerji depolama tesislerinin, depolama teknolojileri göz önünde bulundurularak tesis sayıları dağılımı aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

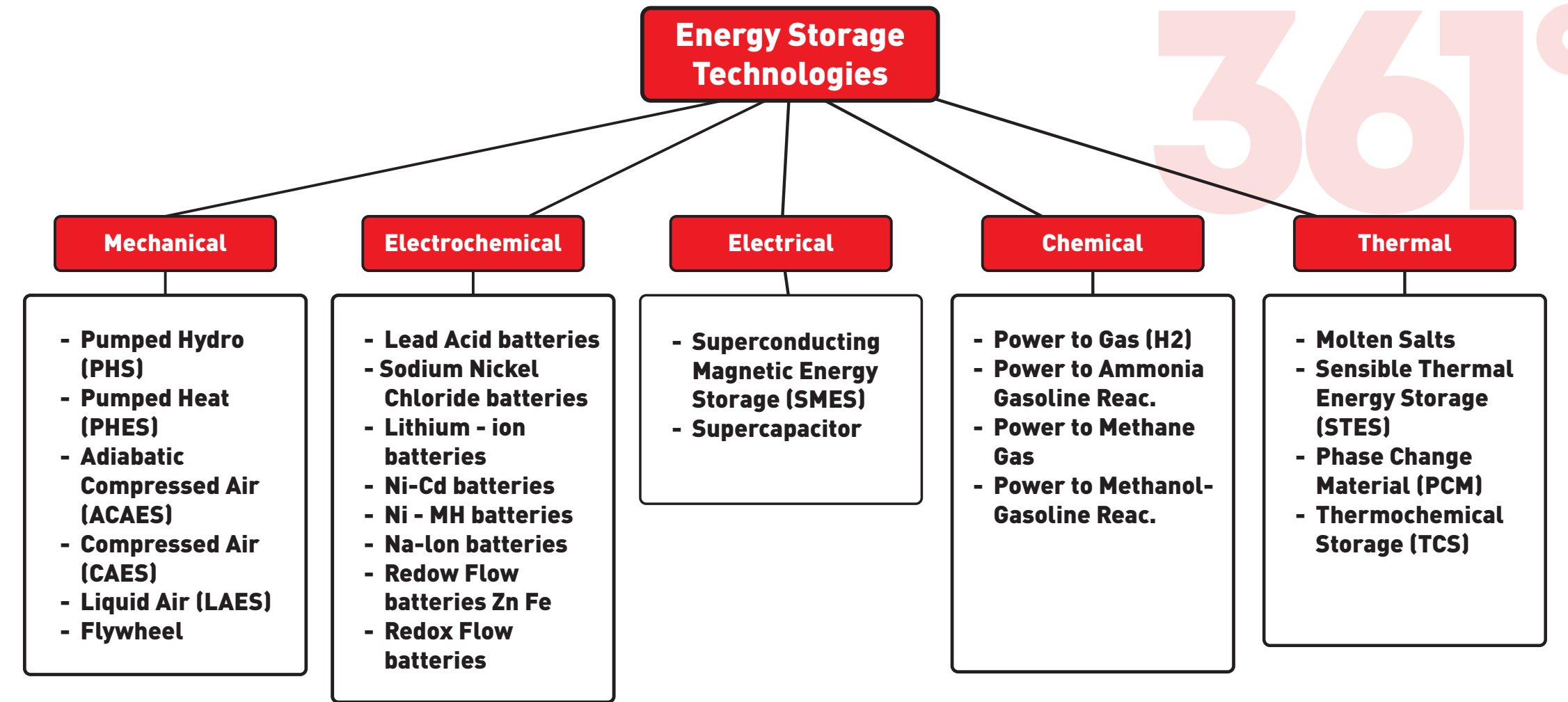


Türkiye'deki mevcut durum incelendiğinde yenilebilir enerji kaynaklarından elde edilen enerji miktarının genel enerji üretimimiz içerisindeki payı artmaktadır. Mevcut durumdaki enerji depolama sistemlerimiz,

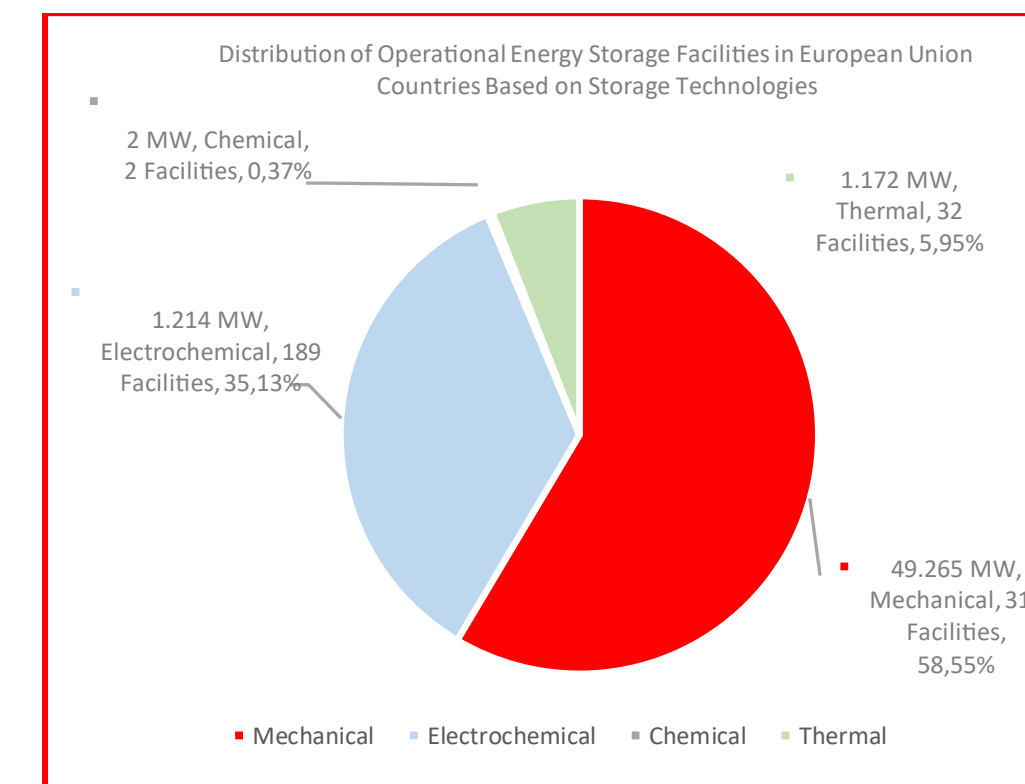
fosil yakıt kaynağı olan doğalgaz için yer alan ve yapım aşamasında olan doğalgaz depolama tesisleridir. Talebin ısınma ve elektrik enerjisi üretimi için yoğun olduğu kış aylarında ve doğalgazın kaynak ülkelerdeki veya güzergâh ülkelerdeki aksamaların neden olabileceği dönemsel arz-talep dengesizliklerini ortadan kaldırmak için çalışmalar sürdürülmektedir.

Bu bağlamda, kapasitesi 2,84 milyar Sm³ olan Silivri, Kuzey Marmara ve Değirmenköy Doğalgaz Depolama Tesisinin toplam depolama kapasitesinin 4,6 milyar Sm³'e, geri üretim kapasitesinin ise 75 milyon Sm³/gün'e yükseltilmesine yönelik çalışmalar devam etmektedir. Türk Petrolleri Anonim Ortaklığı (TP) mevcut tesislerin depolama ve geri üretim kapasitelerinin iki aşamada (Faz II ve III) artırılmasını öngörmüştür. Yıl sonuna kadar kapasitenin 4,6 milyar Sm³'e çıkartılarak kendi alanında Avrupa'daki en büyük doğalgaz depolama tesisi olması hedeflenmektedir.

Yapısal çalışmaları devam etmekte olan Tuz Gölü Doğalgaz Yer Altı Depolama Projesinde ilk faz tamamlanmış ve doğalgaz depolanmaya başlanmıştır. 2023



The distribution of the number of operational energy storage facilities in the European Union countries in terms of storage technologies is given in the graph below.



When the current situation in Turkey is analysed, the share of the amount of energy obtained from renewable energy sources in our general energy production is increasing. Our current energy storage systems are natural gas storage facilities under building for natural gas, which is a fossil fuel source. Efforts are underway to eliminate periodic

supply-demand imbalances that may be caused by disruptions in the source or route countries of natural gas during the winter months when demand is intense for heating and electricity generation.

In this context, efforts are underway to increase the total storage capacity of the Silivri, North Marmara and Değirmenköy Natural Gas Storage Facility, which has a capacity of 2.84 billion Sm³, to 4.6 billion Sm³, and the recovery capacity to 75 million Sm³/day. The Turkish Petroleum Corporation (TP) envisaged to increase the storage and recovery capacities of the existing facilities in two phases (Phase II and III). By the end of the year, the capacity is planned to be increased to 4.6 billion Sm³, making it the largest natural gas storage facility in Europe in its field.

Yapısal çalışmaları devam etmekte olan Tuz Gölü Doğalgaz Yer Altı Depolama Projesinde ilk faz tamamlanmış ve doğalgaz depolanmaya başlanmıştır. 2023 yılı itibarıyla bu yer altı deposunun toplam çalışma gazı kapasitesi 5,4 milyar Sm³'e ve geri üretim kapasitesi 80 milyon Sm³/gün'e yükseltilecektir. The first phase of the Tuz Lake Natural Gas Underground Storage Project, for which structural works are ongoing, has been completed and natural gas storage has started. By 2023, the total working gas capacity of

yılı itibarıyla bu yer altı deposunun toplam çalışma gazı kapasitesi 5,4 milyar Sm³'e ve geri üretim kapasitesi 80 milyon Sm³/gün'e yükseltilecektir. Tuz Gölü Yer Altı Doğalgaz Depolama Projesi, Tuz Gölü'nün yaklaşık 40 km güneyinde, Aksaray ili, Sultanhanı Beldesi yakınlarında gerçekleştirilecektir.

Rüzgar ve güneş kaynaklı enerji üretiminden elde edilen enerji miktarının artışı ile farklı teknolojilerdeki depolama tesislerinin sayısı giderek artacaktır. Ülkemizdeki enerji depolama sistemlerine örnek olarak, Kontrolmatik Teknoloji'nin Türkiye'nin ilk lityum-iyon enerji depolama tesisi olacak Progresiva ESS-1 Müstakil Lityum-İyon Enerji Depolama Tesisi gösterilebilir. Projenin 2,5 yıl içinde devreye alınması planlanmaktadır. İstanbul Silivri'de kurulacağı belirtilen Lityum-İyon Enerji Depolama Tesisi 250 MW bağlantı gücüne ve 1.000 MWh toplam enerji depolama kapasitesine sahip olacağı açıklanmıştır. Açıklanan bilgilere göre, 400 kV GIS trafo merkezi vasıtasıyla ulusal şebekeye bağlanacak olan Müstakil Lityum-İyon Enerji Depolama Tesisi, toplam dört saatlik bir depolama ile 1.000 MWh elektrik enerjisi depolama kapasitesine ulaşacağı belirtilmiştir.



this underground storage shall be increased to 5.4 billion Sm³ and the back production capacity to 80 million Sm³/day. Tuz Lake Underground Natural Gas Storage Project shall be realised near Sultanhanı Town, Aksaray province, approximately 40 km south of Tuz Lake.

With the increase in the amount of energy obtained from wind and solar energy generation, the number of storage facilities in different technologies shall gradually increase. An example of energy storage systems in Turkey is Kontrolmatik Technology's Progresiva ESS-1 Detached Lithium-Ion Energy Storage Facility, which shall be Turkey's first lithium-ion energy storage facility. The project is planned to be commissioned within 2.5 years. The Lithium-Ion Energy Storage Facility to be established in Silivri, Istanbul shall have a connection power of 250 MW and a total energy storage capacity of 1,000 MWh. According to the announced information, the Detached Lithium-Ion Energy Storage Facility, which shall be connected to the national grid via a 400 kV GIS substation, shall reach an electrical energy storage capacity of 1,000 MWh with a total storage of four hours.

RICS SEVİYE YÜKSELTME VE SÜRDÜRÜLEBİLİR MEKANLAR OLUŞTURMA RAPORUNU YAYINLADI

RICS, geçtiğimiz ay Seviye Yükseltme ve Sürdürülebilir Mekanlar Oluşturma başlıklı raporunu yayınladı. Rapor, sürdürülebilirliğin, yanı sıra fırsat eşitliği ve adil ekonomik modellerin yaygınlaştırılmasına da değiniyor. RICS, söz konusu raporuyla hem hükümetlere hem de özel sektöre bazı tavsiyelerde bulunuyor. Tavsiyelerin içinde, daha adil ve sürdürülebilir ekonomik kalkınma modelleri geliştirilmesi, proje geliştiricilerin işveren kimlikleriyle daha verimli çalışabilmeleri ve özellikle konut arzı sorununa çareler geliştirmek için, altyapının entegrasyonunu sağlayabilmeleri gibi başlıklar var.

Raporun önerileri arasında, mekânsal stratejik yaklaşımların artık kent bazında değil, bölge ve ülke bazında ele alınması gerektiği de var. RICS'in bu çalışmasına göre, insanların uzun vadede ihtiyaçlarını karşılayacak tedbirler; ekonomik, sosyal, çevresel ve teknolojik gelişmelere ve özellikle iklim değişikliği meselesine de ışık tutacak kapsayıcılıkta olmalıdır.

RICS'in Seviye Yükseltme ve Sürdürülebilir Mekanlar Oluşturma konusundaki bu tavsiye raporu hem İngiltere'nin hem de Birleşmiş Milletler'in sürdürülebilirlik ilkelerine göndermelerde bulunuyor. Bunlardan bazılarına değinecek olursak;

- Kamu Özel İşbirliklerinin (PPP), toplumların ihtiyacı olan yaşanabilir ve sürdürülebilir mekanların oluşturulmasındaki önemli potansiyelini kullanmak
- İngiltere için; Londra dışındaki yerlere de yabancı yatırımcı çekmek için ulusal, stratejik ve bölgesel planlar yaparak yatırımları daha geniş bir bakış açısına göre yönlendirebilmek ve bu sayede sürdürülebilir yeni mekanlar oluşturmak
- Kent merkezlerinde kentsel dönüşüm ve yeniden canlandırmayı programlarken, ortaya konacak karma projeler ile insanların yeni çalışma alışkanlıklarına, sosyal ihtiyaçlarına, uzun vadeli ekonomik gereksinimlerine, sürdürülebilir çevreden beklentilerine ve dijital



dönüşümden nasıl etkileneceklerine göre kapsayıcı bir bakış açısı oluşturmak

- Eski binaları yıkarak yenilerini yapmak yerine; mevcut olanları da koruyarak konut stoğu sorununa destek olmak, ticari yapıların ve konutların gerekirse yeniden tasarlanarak işlevlendirilmesini sağlamak ve bunu yaparken de sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği gereklerine uygun, enerji maliyetlerini düşürebilen projeler ortaya koyabilmek,
- Özellikle ticari mülkler için, "kiracı- mülk sahibi" arasında sıkışmış ve odaklanmış gayrimenkul bakış açısını değiştirmek,
- Çalışan, müşteri, iş sahibi ve istihdam bekleyenler gibi geniş kesimlere ve tüm paydaşlara fayda sağlayabilecek yenilikçi bir ticari gayrimenkul rejimi ile, seviye yükseltme ve sürdürülebilir mekanlar oluşturma konusuna katkı sağlamak.

RICS'in bu konuyla ilgili yayınlamış olduğu rapora ve daha fazla bilgiye, aşağıdaki link'ten ulaşabilirsiniz °

<https://www.rics.org/de/news-insight/latest-news/news-opinion/rics-publishes-its-levelling-up-and-sustainable-placemaking-report/>

RICS RELEASED ITS REPORT ON LEVELLING UP AND SUSTAINABLE PLACEMAKING

RICS released its report last month titled *Raising Levelling Up and Sustainable Placemaking*. Besides sustainability, the report cites equal opportunity and dissemination of fair economic models. With its report, the RICS makes some recommendations to both governments and the private sector. The recommendations include developing fairer and more sustainable models of economic development, enabling contractors to more efficiently work with employer identities and integrate infrastructure, particularly in order to develop solutions to the housing supply problem.

Among the recommendations of the report are those that spatial strategic approaches should no longer be considered on a city basis, but on a regional and country basis. According to this study of the RICS, the respective measures so as to meet the needs of people in the long term should be inclusive enough to shed light on economic, social, environmental and technological developments and especially on the issue of climate change.

This RICS recommendation report on *Raising Levels and Generating Sustainable Places* references the sustainability principles of both the UK and the United Nations. If we are to refer to some of these, they are as follows:

- To utilise the significant potential of Public Private Partnerships (PPP) in the generation of livable and sustainable places that societies need;
- To be able to direct investments according to a broader perspective by making national, strategic and regional plans to attract foreign investors to the places outside London for the UK and thus to generate sustainable new places;
- While programming urban regeneration and revitalisation in city centres, to generate an inclusive perspective according to people's new working habits, social needs, long-term economic needs, expectations from sustainable environment and how they shall be affected by digital transformation;
- Instead of demolishing old buildings and making new ones, to support the housing stock problem while also retaining existing ones, to ensure that commercial buildings are redesigned and functional if needed, while also to build the projects that meet sustainability and climate change requirements, which can reduce energy costs.
- Changing the real estate perspective, especially for commercial properties, which is stuck and focused between 'the tenant and the owner'
- To contribute to levelling up and placemaking with an innovative commercial real estate regime that can benefit all stakeholders and wide segments such as employees, customers, business owners and those waiting for employment.

You can access the report published by the RICS on this subject and more information from the link below °

<https://www.rics.org/de/news-insight/latest-news/news-opinion/rics-publishes-its-levelling-up-and-sustainable-placemaking-report/>

GELECEĞİN GYO'LARI: VERİ MERKEZLERİ

GYO'lar 1960 yılından beri Amerika'da, 1990'lardan bu yana da ülkemizde faaliyet gösteren, gayrimenkul alanındaki en gelişmiş finansal mühendislik oluşumlarıdır. Geçtiğimiz yayınlarımızda, GYO'ların çeşitliliklerine değinmiş, altyapı GYO'larından bahsetmiştik. Bu sayımızda, önümüzdeki dönemlere damgasını vurmaya aday bir altyapı GYO türü olan "data center" (veri merkezi) GYO'larını masaya yatırıyoruz.

Data Center (ya da veri merkezleri) genel olarak kapalı ve maksimum güvenli bir alanda, yüksek kapasiteli güç merkezi, sunucu odaları (server), sistem odaları, bilgi depolama donanımları, güç kaynakları, jeneratörler ile soğutma ve havalandırma sistemleri gibi elektrik ve elektronik unsurlardan oluşan, yüksek teknoloji yatırımı gerektiren taşınmazlardır. Bazı veri merkezleri bulut teknolojilerini destekleyecek şekilde tasarlanmıştır. Yakın gelecekte 5G ve Metaverse gibi teknolojilerin gündelik hayatta daha geniş kitlelere hitap edebileceği düşünüldüğünde, veri merkezi GYO'larına olan ilginin artacağını tahmin etmek zor değil.

Datacentermap web sitesinin verilerine göre, Türkiye'de toplam 73 veri merkezi bulunmaktadır. Bunların 38'i İstanbul'da, 7'si Ankara'da, geriye kalanlar ise İzmir, Bursa, Kocaeli, Kayseri, Konya, Samsun gibi çeşitli kentlerimizde bulunmaktadır.

Ülkemizde bulunan bu veri merkezleri, günümüzde GYO olarak henüz yerlerini almamış olsa da ileride bu şekilde değerlendirilebileceği düşünülebilir. İleri ülkelerde, özellikle de Amerika Birleşik Devletleri'nde bunun örnekleri bulunmaktadır. Amerika'daki en dikkat çeken bazı veri merkezi GYO'larını şu şekilde özetleyebiliriz:

Equinix (Nasdaq: EQIX)

Amerika Birleşik Devletleri'ndeki ilk Data Center GYO'su, 2015 yılında halka arzı gerçekleştirilmiş olan Equinix'tir. Aslında 1998 yılında kurulmuş olan bu bilgi merkezi yatırımcısı kuruluş, 2015



yılında GYO'ya dönüşmüştür. 2022 yılı Mart ayı verilerine göre Pazar kapitalizasyonu toplamı 65 Milyar Dolar civarındadır. Bu özelliğiyle Equinix, Amerika'daki tüm GYO'lar içinde 5. Sırada yer almaktadır. Equinix'in, Türkiye de dahil olmak üzere otuz yakın ülkede veri merkezi yatırımları bulunmaktadır. Toplam veri merkezi sayısı, 2021 yıl sonu verilerine göre 229'dur. Yine aynı yılın finansal verilerine göre yıllık toplam geliri 6.3 Milyar Dolar'dır. Dağıttığı temettülerin kazanç oranı ise %1.8 civarındadır.

Digital Realty Trust Inc. (NYSE: DLR)

2004 yılında Austin Texas'ta kurulmuş olan Digital Realty Trust, 25 ülkede toplam 280 veri merkezine sahiptir. 2022 yılı ilk çeyrek verilerine göre 40 Milyar dolarlık Pazar kapitalizasyon miktarı ile Amerika'daki 8. en büyük GYO olarak kayıtlara geçmiştir.

NEXT GENERATION REITS: DATA CENTERS

and Metaverse shall appeal to a wider audience in daily life in the near future, it is not difficult to predict that interest in data centre REITs shall increase.

According to the Datacentermap website, there are a total of 73 data centers in Turkey. Thirty-eight of them are in Istanbul, seven in Ankara and the rest are in various cities including Izmir, Bursa, Kocaeli, Kayseri, Konya and Samsun. Guide to Data Center Design | STL Blog

It is conceivable that this kind of data center exists in our country, which hasn't really quite gotten into place as a REIT just yet, but may be viewed in the future. There are examples in the advanced countries, especially in the United States. Here's how we summarize some of the most prominent data center REITs in America:

Equinix (Nasdaq: EQIX)

The first Data Center REIT in the United States is Equinix, which was made public in 2015. Originally founded in 1998, this information center investor company was transformed into REIT in 2015. According to March 2022, the total market capitalization was around \$65 billion. Equinix ranks fifth in all REITs in America. Equinix has data center investments in nearly thirty countries, including Turkey. The total number of data centers is 229, according to 2021 year-end data. According to the financial data for the same year, the total annual income was \$6.3 billion. The dividend yield is around 1.8%.

Digital Realty Trust Inc. (NYSE: DLR)

Digital Realty Trust, established in Austin, Texas in 2004, has a total of 280 data centers in 25 countries. According to the first quarter data of 2022, the market capitalization of \$40 billion was recorded as the 8th largest REIT in the United States.

DigitalBridge Group (NYSE: DBRG)

1991 yılında "Colony Capital" olarak kurulmuş olan şirket, 2017 yılından itibaren DigitalBridge Grup olarak anılmaktadır. Esas faaliyet alanı olarak veri merkezlerinin yanı sıra GSM verici kulelerine, baz istasyonlara ve fiber optik altyapı ağlarına da yatırım yapmaktadır. 2010 yılında, Dünya sıralamasında en büyük 3. GYO olarak sayılmıştır (Blackstone ve Morgan Stanley'in ardından). DigitalBridge'in 2021 yıl sonu toplam geliri 1.2 Milyar Dolar olarak açıklanmıştır ve henüz temettü dağıtımını yapmamaktadır.

Iron Mountain Inc. (NYSE: IRM)

Iron Mountain, 1950'li yıllarda, özellikle finansal kuruluşların ihtiyacını karşılamak için doküman ve kıymetli evrak saklayıcısı bir firma olarak kurulmuştur. Uzun yıllar boyunca da bulut teknolojisi değil, mikrofilmlere ve disketlere dayalı fiziki veri saklama konusunda uzmanlaşmıştır. Yeni trendleri yakalamak amacıyla modern veri merkezlerine yatırım yapmaya başlayan şirket, 2014 yılından itibaren GYO statüsü kazanmıştır. 2021 yıl sonu itibarıyla üç kıtada toplam 20 noktada veri merkezine sahip olmuştur. Aynı dönemde, yıllık toplam gelirini 4.5 Milyar dolar olarak bildirmiştir ve dağıtımını yaptığı temettüleri, yatırımcılarına %5.2 gelir sağlamıştır.

American Tower Corp (NYSE: AMT)

American Tower Corp., esas olarak telekomünikasyon kulelerine yatırım yapan bir altyapı GYO'sudur. 1995 yılında iletişim kulelerine ve antenlerine yatırım yapmak için kurulmuş olan şirket, Fortune 500 listesinde de 410. sıraya kadar yükselmiştir. Bir zamanların telekomünikasyon devi AT&T'nin de vericilerini devralan şirketin özellikle Kuzey Amerika ve Latin Amerika'da toplam 22 bin kadar vericisi bulunmaktadır. 2021 yılında Core-site Data Center GYO'sunu 10 Milyar Dolar karşılığında satın alan American Tower Corp, bu sayede portföyüne 27 veri merkezi katmıştır. Şirketin 2021 yılı toplam kazancı 9.4 Milyar Dolar olarak açıklanırken net karı da 2.5 Milyar Dolar kadar olmuştur. Aynı yıl için, American Towers'ın yatırımcılarına dağıttığı temettülerin getirisi %2,2 olmuştur*

Kaynak: <https://investmentu.com/data-center-reits/>

**DigitalBridge Group (NYSE: DBRG)**

Founded in 1991 as "Colony Capital", the company has been referred to as DigitalBridge Group since 2017. As its main area of operation, it invests in data centers as well as GSM transmitter towers, base stations and fiber optic infrastructure networks. In 2010, it was considered the third largest REIT in the world (after Blackstone and Morgan Stanley). DigitalBridge's total revenue at the end of 2021 was \$1.2 billion, and it has not yet distributed dividends.

Iron Mountain Inc. (NYSE: IRM)

Iron Mountain was founded in the 1950s as a document and valuable paperback company specifically to meet the needs of financial institutions. For many years it specialized in storing physical data based on microfilms and disks, not cloud technology. The company began investing in modern data centers in an effort to catch new trends and was granted REIT status as of 2014. By the end of 2021, it had data centers in 20 locations across three continents. During the same period, it reported its total annual income of \$4.5 billion, and distributed dividends, which generated 5.2% revenue for its investors.

American Tower Corp (NYSE: AMT)

American Tower Corp., is an infrastructure REIT that mainly invests in telecommunications towers. Founded in 1995 to invest in communications towers and antennas, it peaked at number 410 on the Fortune 500. The company also took over the transmitters of the one-time telecommunications giant AT&T, and has a total of about 22,000 transmitters in North America and Latin America. In 2021, American Tower Corp., acquired the Coresite Data Center REIT for \$10 Billion, adding 27 data centers to its portfolio. The company's total revenues for 2021 were \$9.4 billion, with net profits obtained of \$2.5 billion. For the same year, the yield on dividends distributed by American Towers to its investors was 2.2%*

Source : <https://investmentu.com/data-center-reits/>

ULUSLARARASI GAYRİMENKUL YATIRIM NOTLARI°

INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTMENT NOTES°

361°

BÜYÜK AMA KÜÇÜK: KANADA

Amerika dışında başka komşu ülkesi bulunmayan Kanada, henüz 150 senelik geçmişiyle Dünya üzerindeki yeni ülkeler listesinde yer almaktadır. Bazı tarihçilerin düşüncesine göre, Amerika'nın başına gelebilecek bir savaş hali ya da başka olumsuz durumlara karşı, yedek bir yerleşim yeri olarak düşünülmüştür. Fransızcanın resmi dil olarak kabul edildiği Quebec eyaleti dışında, genel olarak yaşam tarzı Amerika ile benzer özellikler göstermektedir.

Kanada'nın nüfusu 38 Milyondur ve bu bakımdan Dünya sıralamasında 39. sıradadır. Bun karşın, harita üzerinde 9.9 milyon kilometrekare yer kaplamaktadır ve toprak sahipliği bakımından Rusya'dan sonra Dünya'nın ikinci büyük ülkesidir. Kanada'da yerleşim yerleri ve kentleşmenin büyük bölümü, sadece Amerika sınırından kuzey yönüne doğru 150 kilometrelik ince bir bant içinde yer almaktadır. Ülkenin daha kuzeyi hem iklim hem de coğrafi özelliklerinden dolayı yerleşime uygun değildir. Dünya çapında tanınırlığı olan en büyük üç kenti Toronto (5.6 Milyon), Quebec'te bulunan ve Fransızcanın resmi dil olduğu Montreal (3.6 Milyon) ve ülkenin en batısında yer alan, Amerika sınırına karayoluyla sadece 40 km mesafede bulunan Vancouver (2.4 Milyon) kentleridir. Vancouver dışındaki büyük kentler, genellikle ülkenin doğu yakasında yer almaktadır ve arada kalan kısımda kentleşme seyrekir.

Kanada, gayrimenkul yatırımı yapma yoluyla doğrudan vatandaşlık ya da oturma izni vermemektedir. Hatta son yıllarda ortaya konan uygulamalarla Kanada'da oturmayan ya da Kanada vatandaşı olmayıp yabancılara kiraya vermek üzere konut yatırımı yapanlara, konut spekülasyonunu önleme düşüncesiyle ilave vergiler getirmiştir. Bununla beraber Kanada, girişimci yatırımcılara, istihdam sağlayacak ve iş üretecek



VAST BUT SMALL: CANADA

Canada, which has no other neighbouring country other than America, is on the list of new countries on the world with a history of only 150 years. According to the opinion of some historians, it was considered as a reserve settlement in case of war or other unfavourable situations that might happen to America. Except for the state of Quebec, where French is accepted as the official language, the lifestyle in general is similar to that of America.

Canada has a population of 38 million and ranks 39th in the world in this respect. Nevertheless, it covers 9.9 million square kilometres on the map and is the second largest country in the world in terms of land ownership after Russia. Most of Canada's settlements and urbanisation are located within a thin band of 150 kilometres from the American border northwards. The further north of the country is not suitable for settlement due to both climate and geographical characteristics. The three largest cities with worldwide recognition are Toronto (5.6 million), Montreal (3.6 million) in Quebec, where French is the official language, and Vancouver (2.4 million), located in the westernmost part of the country, which is only 40 kilometres by road from the American border. With the exception of Vancouver, the major cities are generally located in the eastern part of the country, and urbanization is scarce in the other areas.

Canada does not permit either direct citizenship or residence through investing in real estate. It even introduced additional taxes on the idea of avoiding housing speculation to those who do not live in Canada or invest housing to rent to foreigners who are not Canadian citizens through the practice of recent years. However, Canada is

yatırımlar yapmaları yoluyla oturma izni verebilmektedir. Yatırımın hangi eyalette olacağı, hangi sektör içinde yer alacağı ve kaç Kanadalıya istihdam yaratacağı gibi geniş bir değerlendirme yelpazesi bulunmakla beraber, genellikle ortalama 800 bin Kanada Doları civarında bir ilk yatırım gerçekleşmelidir. Resmi kaynaklar, 75 bin Dolar gibi bir minimum tutar belirlemiş olsalar da, istenen kriterleri sağlamak için böyle bir bütçenin yeterli olmayacağı açıktır.

Kanada'da Covid-19 Pandemisi sonrasında, özellikle 2020 yılında uzaktan çalışma sistemi benimsendiğinden beri konut fiyatları artış eğilimine girmiştir. Her ülkede olduğu gibi, Kanada'da da 2020 yılında konut arzı eksikliği ortaya çıkmıştır. Bunların dışında, Kanada'da politika faizi, son bir yıl içinde %0.25'ten %2.50'e kadar yükselmiştir. Buna bağlı olarak özellikle 2022 yılında ülkede ortalama konut fiyatları %15 civarında reel artış göstermiştir. Bununla beraber, artan bu faiz oranı ve mortgage sisteminin çok yaygın olarak kullanılıyor olması nedeniyle, konut satışları aynı dönem içinde %6 kadar düşmüştür. Yeni satışa ya da satış ilanına çıkan konut miktarı ise %50 kadar azalış göstermiştir. Buna bağlı olarak, 2023 yılında konut fiyatlarında %20-25 civarında düşüş gerçekleşmesi beklenmektedir.

Konut fiyatları bakımından; Kanada'da yaygın ve güvenilir ortalama konut fiyat endeksleri bulunmaktadır. Bu kaynaklara bakıldığında, ortalama ev fiyatları (aile konutu olarak tanımlanan) Vancouver'da 1.2 Milyon \$, Toronto'da 1 Milyon \$, Başkent Ottawa'da 650 Bin \$, Montreal'de ise 550 Bin \$ civarındadır. "\$" para biriminin, Amerikan Doları değil, onun %20 kadar altında bir değere sahip olan Kanada Doları olduğunu da hatırlatmakta yarar vardır. Uzmanlara göre, Kanada'da gayrimenkul yatırımı yapmak için iyi zamanlama diye bir şey yoktur; iyi kredibiliteye sahip olmak ve iyi mortgage oranı elde edebilmek vardır.

Kanada'da gayrimenkul yatırımı yapmak için, bildiğimiz anlamda ev alıp, değerlendirilmesini bekleyip satmak ya da kiraya verip kira geliri elde etmek pek cazip bir seçenek değildir zira her iki durumda da çok yüksek kazanç vergileri söz konusu olmaktadır. Kanada'daki vergi muafiyetleri ve çeşitli kolaylıklar ise genellikle kişilerin ya da

ailelerin kendi oturacağı ve barınma ihtiyacı için kullanacağı konutları desteklemektedir. Buna karşın, Kanada'da gelişmiş bir GYO pazarı vardır ve başka ülkelerden yatırım yapmak isteyenler için daha cazip bir fırsattır. Kanada'da işlem görmekte olan 35 kadar GYO'nun toplam pazar derinliği 60 Milyar Dolar civarındadır ve kupon bazında ya da temettü olarak yıllık ortalama %5 civarında getiri sağlayabilmektedir.

Kanada'daki gayrimenkul değerlendirme sektörüne kısaca değinmekte de yarar vardır. Ülkede RICS belgeli uzman sayısı 900'e yakındır. RICS belgesi, ülkede genellikle büyük çaplı yatırımlar ve Royal Bank of Canada'nın (RBC) kredi verdiği altyapı projelerini takip edecek olan teknik kadrolarda aranmaktadır. Bununla beraber, Kanada'nın Dünya çapında kabul görmeye başlayan "Appraisal Institute of Canada" (AIC) meslek odası, 5.400 kadar üyeye sahiptir. Kanada'da konut ve işyeri değerlemesi yapmak için bu AIC belgesine sahip olmak gereklidir.

Kanada'da iş yapmak, yatırım yapmak ya da çalışmak isteyenlerin bilgilerine sunarız

Kaynaklar:

<https://www.todocanada.ca/re-max-says-average-canadian-home-prices-will-continue-to-increase-in-2022/>

<https://wowa.ca/reit-canada>

<https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/09/owning-real-estate-canada.asp>



able to allow entrepreneurial investors to sit through investment that shall generate jobs. There is a broad spectrum of assessments, including which the investment shall be in, what sector it shall be in, and how many Canadians it shall generate jobs for, but the first investment should usually be around \$800,000 Canadian. Although official sources have issued a minimum amount of \$75,000 Canadian, it is clear that such a budget shall not be enough to meet the desired criteria.

Free şehrin Havadan Görünümü Stock PhotoAfter the Covid-19 Pandemic in Canada, housing prices have been on the upward trend, especially since the remote working system was adopted in 2020. As in any country, the lack of housing supplies emerged in 2020. In Canada, however, policy interest increased from 0.25% to 2.50% in the last year. In 2022, the average house price in the country increased by about 15%. However, due to this increased interest rate and the very widespread use of the mortgage system, house sales decreased by 6% during the same period. The amount of new housings for sale or advertising has decreased by as much as 50%. Accordingly, prices for households are expected to decline by around 20-25% in 2023.

There are common and reliable average house price indices in Canada in terms of house prices. Based on

these sources, average house prices (described as family housing) are about \$1.2 million in Vancouver, \$1 million in Toronto, \$650,000 in Ottawa, the capital, and \$550,000 in Montreal. It is worth noting that the "\$" currency is not the U.S. Dollar, but the Canadian dollar, which has a 20% lower value. According to experts, there is no such thing as good timing for investing in real estate in Canada but there is good credit score and good mortgage.

In order to invest in real estate in Canada, buying and selling properties, or renting and receiving rental income is not an attractive option, as there are very high profit taxes in both cases. The Canadian tax exemptions and various amenities generally support residential and accommodating housing for individuals or families. In contrast, Canada has a developed REIT market, and it is a more attractive opportunity for those who want to invest in other countries. The total market depth of up to 35 REITs traded in Canada is around \$60 Billion, and can yield an average annual return of around 5% on a coupon basis or as dividend.

It's also worth briefly specifying the real estate valuations industry in Canada. The number of RICS certified experts in the country is approximately 900. The RICS document is usually sought in major investments in the country and technical staff that shall follow the infrastructure projects that Royal Bank of Canada (RBC) have been preferred. However, Canada's "Appraisal Institute of Canada" (AIC) Chamber, which is becoming accepted worldwide, has about 5,400 members. It is necessary to have this AIC document to perform residential and business valuation in Canada.

May those who want to do business, invest or work in Canada kindly consider

Sources:

<https://www.todocanada.ca/re-max-says-average-canadian-home-prices-will-continue-to-increase-in-2022/>[Metin Kaydırma Sonu]<https://wowa.ca/reit-canada>

<https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/09/owning-real-estate-canada.asp>



GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI VE SİGORTA EKSPERLİĞİ ORTAK ÇALIŞMA ALANLARI VE ÇELİŞEN MEVZUAT

Sigorta eksperti olarak mesleğe 2004 yılında başladım. Tabii öncesinde mesleki giriş sınavı ve staj dönemini tamamladım. Ülkemizde sigortacılık gelişmiş ülke örnekleri ile kıyaslandığında o dönem için henüz emekleme aşamasında idi diyebiliriz. Zira sigortacılık gelişmiş ülkelerde hayatın her alanına uygulanabilen, verilerin kayıt altına uzun yıllar boyu alındığı ve risklerin ölçülebildiği tüm bunların sonucu olarak da geleceğe ilişkin projeksiyonların yapılabilirdiği özetle ekonominin lokomotifini öncü bir sektör diyebiliriz. Her ne kadar ülkemizde sigortacılığın başlangıcı Osmanlı Devleti'ne kadar dayansa da modern dünyaya paralel gelişim gösterdiği söylenemez. Mesleğe başladığım dönemde sigorta eksperti olarak faaliyet gösterdiğim alanlar oldukça çeşitli idi ve ben bu durumdan oldukça memnundum. Yapım gereği sürekli öğrenme ve kişisel gelişimime odaklanmayı tüm bu süreçte mesleki ve akademik kariyer yapmayı hedefliyordum. 2006-07 yıllarıyla birlikte sigorta eksperti olarak yapmış olduğumuz faaliyetlerin bir kısmının Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarına verildiğini ve sigorta şirketlerinin tercihlerini bu yönde kullandıklarına görmeye başladım. Bu durum benim dikkatimi "Değerleme Uzmanlığı" mesleğine yoğunlaştırmama neden oldu. Bu noktadan sonra SPK lisansımı aldım, Ankara Üniversitesi GGY yüksek lisansımı tamamladım ve sonrasında MRICS oldum. Her iki mesleği icra eden birisi olarak sigorta eksperliğinin değerlendirilmesinin sahada uygulama alanlarından biri olduğunu söylemek yanlış olmaz diye düşünüyorum. Ancak uygulama alanında bu iki meslek erbabının birbirlerinin mevzuatını bilmemesi, bu uzmanlardan hizmet alanların aldıkları verileri yorumlama ve kullanımdan kay-

naklı hatalar özellikle gerçekleşen sigorta risklerinin tüketiciye maliyetini oldukça artırmaktadır. Konuyu çok fazla dağıtmadan iki mesleğin ortak "değer" tanımları, mevzuatlarındaki yorumlar ve uygulamada yaşanan sorunlara değinerek çözüm önerimi sunmak istiyorum.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı

Değerleme uzmanı; bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değer tespit işlemini yapar. Konut, arsa ve bina gibi taşınmazların değerini bağımsız ve tarafsız olarak tespit eder. Sadece gayrimenkulle sınırlı olmamak üzere makine, ekipman, sanat eseri gibi hayatın her alanında, maddi değeri olan varlıklar da değerlendirilmesinin konusudur. Bu kısımda sigorta eksperliği ile ortak değer kavramları üzerinde durmak istiyorum.

Maliyet Değeri

Maliyet, mal ve hizmetler için ödenen tutar veya o mal ve hizmeti üretmek, yaratmak için katlanılması gereken bedeldir. Söz konusu mal veya hizmet tamamlandığında, maliyet artık tarihi bir gerçektir. Mal veya hizmet için ödenen bedel alıcı için onun maliyeti olmaktadır. Tüm bu ödenen bedellerin toplamı ise maliyet değerini oluşturur.

Rayiç Değer

Rayiç bedel, kısaca alınacak veya satılacak bir malın güncel sürüm değeridir. En yalın ifadesi ile bir malın pazar değeri olarak adlandırılabilir. Bu bedel sayesinde alınacak veya satılacak taşınmaz malın pazar değerinin altında işlem görmesi engellenir. Rayiç bedel sıklıkla

I started my career as an insurance expert in 2004. Of course, I completed my professional entrance exam and my internship. In our country, we can say that insurance is still in its baby steps, compared with the examples of developed countries. Because insurance policy is a pioneering sector, where all of this can be done in every aspect of life, where data can be enrolled for many years and where risks can be measured, and in general, what we can call the driving force of the economy. Although the beginning of insurers in our country dates back to the Ottoman Empire, they are not exactly parallel to the modern world. The areas where I started out as an insurance agent were quite diverse and I was quite satisfied with them. I aimed to focus on my continued learning and personal development through production and pursue a professional and academic career throughout the process. I began to see that in 2006-07, part of our activities as an insurance agent were attributed to Real Estate Assessment Experts, and insurance companies used their preferences in that direction. This has made me focus my attention on the profession of valuation expertise. From that point on, I got my SEC license, I got my GGY master's from Ankara University, and then I got MRICS. As someone who has performed both jobs, I think it's safe to say that the specialty in valuing insurance is one of the practical ones on the ground. In practice, however, these two professions do not know each other's legislation, and the errors which result from interpreting and using the data that those employed by those experts considerably increase the cost to the consumer of insurance risks that occur. I would like to propose a solution, with no dispersal to address the common definitions of "value" in the two

REAL ESTATE VALUATION AND INSURANCE EXPERTISE; COMMON PRACTICE AREAS AND CONFLICTING LEGISLATION

professions, their legislation, and the problems that exist in implementation.

Real Estate Valuation

Appraiser identifies the value of a real estate, real estate project, or real estate-related rights and benefits. It independently and impartially detects the value of immovables such as housing, land and buildings. In every aspect of life, not only real estate, but machinery, equipment, art, etc., assets with material value are also the subject of valuation expertise. So I want to focus on this concept of shared value with the insurance expertise.

Cost Value

Cost is the amount paid for goods and services, or the cost to produce that goods and services, which is obliged to be endured to generate. Once the item or service is completed, the cost is now a historical fact. The price paid for the goods or service costs the buyer. The total of all these paid fees amounts to a cost value.

Fair Value

Fair value is the current version value of a good to be bought or sold. In its simplest expression, it can be called the market value of a good. Thanks to this price, the immovable property to be bought or sold is prevented from being traded below the market value. Although the market value is often used for immovable properties such as land and houses, it is a very important concept applied to all asset classes with material value.

arsa, ev gibi taşınmaz gayrimenkuller için kullanılsa da maddi değeri olan tüm varlık sınıflarına uygulanan oldukça önemli bir kavramdır.

İkame Değeri

Bir iktisadi kıymetin değerlendirilme gününde yeniden tedarik edilmesi durumunda mal olacağı değer. Birebir aynı kıymetin temini mümkün olmadığı durumlarda o kıymetin fonksiyonunu eda edecek benzeri için edinim değeri.

Sigorta Eksperliği

Sigorta eksperleri, taşıdıkları riskler itibarıyla maddi karşılığı korunmak istenen menkul ve gayrimenkul kıymetlerin değerlerini tespit eden, bu değere atıfta bulunarak risk gerçekleştiğinde hasar tespiti yapmakla görevlendirilen kişilerdir. Sigorta eksperlerinin en önemli özellikleri bağımsız ve tarafsız olmalarıdır. Sigorta eksperlerinin değer tespit çalışmaları;

Gayrimenkul ekspertizi, Resim ve heykel gibi sanatsal objelerin değer tespiti, Mücevher ve benzeri eşyaların ekspertizi, Antika eşya ve objelerin kıymet tespitini kapsar.

Sigorta eksperleri, yukarıda sayılan konularda ön ekspertiz yaparak mutabakatlı kıymet tespit raporları, diğer bir deyişle ekspertiz raporları hazırlar. Ülkemizde ekspertiz raporlarına en sık başvuru konut sigortalarını kapsar.

Sigorta eksperlerinin risk oluşuktan sonra yaptıkları risk ve hasar tespit çalışmaları ise;

- Hasar ve kayıp miktarının tespiti,
- Nedenlerin değerlendirilmesi,
- Hasarın niteliklerinin belirlenmesi,
- Elde edilen bilgilere ve tespitlere göre kıymet kaybının tespitinin yapılması,
- Hasar gözetimi sonucu değerlendirme raporunun tamamlanmasını kapsar.

Risk gerçekleştiğinden sonra hasar tespiti yapılması gereken en yaygın durumlar daha çok kasko ve konut sigortalarında ortaya çıkar.

Piyasa Rayiç Değeri

Sigortacılıkta kullanılan piyasa rayiç değeri en çok kullanılan değer kavramıdır zira sigorta tazminatları mevzuatımız gereği zenginleşme sebebi olamaz. Bu yüzden hasara konu kıymetin doğru tespiti piyasa rayicini ona en yakın kıymet bedeli (birebir temini mümkün olmadığı durumlarda) olarak belirlemede kullanılır.

Yeni Değer / İkame Değeri

Herhangi bir iktisadi kıymetin yenisinin temini için gerekli her türlü maliyet unsuru yeni değer tanımını oluşturur. Ülkemizde kasko sigortalarında süreli olarak ve bazı sigortalarda ise (Elektronik cihaz ve makine kırılması gibi) sürekli olarak verilen teminat durumudur. İkame değeri ise bir kıymetin yenisinin temini mümkün olmadığı durumlarda aynı işlevi görecektir kıymet bedeli olarak değerlendirilir.

Yasal Değer / Fiili Değer

Yasal değer; değerlemede sık kullanılan bir gayrimenkulün tüm yasal mevzuata uygun kısımları için verilen değerdir. Burada yapılan mevzuat dışı genişleme vb. ilaveler fiili değer konusunu oluşturur.

Uygulamada Yaşanan Çelişki ve Sorunlar

Poliçe üretimi özellikle konut kredilerinde bankalar tarafından değerlendirilme raporlarına göre yapılmaktadır. Ancak bu raporlar değerlendirilme mevzuatına göre yapıldığı ve sigorta mevzuatını dikkate almadığı için poliçelere enflasyona ve diğer faktörlere bağlı değer artışları yansımakta hasar anında tüketici zarara uğramaktadır. İlave olarak poliçe bedelleri verilen kredi bedeline endekslenmekte (maliyet değerinin % 75 kredi verilince) bu da maliyeti piyasa rayicinin altına indirmektedir. Hasarda tüketiciyi mağdur eden bir uygulamadır. Ayrıca kredi veren kurum poliçe teminatlarını kısıtlama yoluna gidebilmektedir.

Değerleme raporlarına göre piyasa rayici üzerinden yapılan makine ve elektronik cihaz sigortaları ülkemiz mevzuatına göre yeni değer üzerinden yapılması gerektiği için hasarda yine tüketici zarara uğramaktadır.

Tüketici ihtiyaçları ile kredi veren kurumun verdiği krediyi koruyan tarzda paket poliçe üretilmesine ihtiyaç vardır. Bunun için gerek SPK gerekse de SDDK ortak inisiyatif alınmalıdır.

Substitution Value

The value that an asset shall cost if it is resupplied on the valuation day. The acquisition value for the like to satisfy the function of that asset when the supply of the exact same asset is not possible.

Insurance Expertise

Insurance experts are those who are tasked with identifying the value of securities and real estate that are intended to protect against material risks, referring to this value and to assess damage when the risk occurs. The most important features of insurance experts are that they are independent and impartial. Insurance appraisers value recognition studies;

It covers appraisal of real estate, appraisal of artistic objects such as paintings and sculptures, appraisal of jewellery and similar items, appraisal of antique goods and objects.

The insurance loss adjuster prepares consensual valuation reports, in other words, appraisal reports, by making a preliminary appraisal on the above-mentioned issues. In our country, the most common cases where expertise reports are used are housing insurances.

The risk and damage assessment studies carried out by insurance experts after the risk occurs are as follows:

- Determination of the amount of damage and loss,
- Evaluation of the causes,
- Determination of the nature of the damage,
- Determination of the loss of value according to the information and determinations obtained,
- The completion of the assessment report as a result of damage surveillance.

The most common situations where damage assessment is required after the risk has been realised occur mostly in comprehensive coverage and real estate insurance.

Market Fair Value

The market value used in insurance is the most commonly used value concept because insurance indemnities cannot be a reason for enrichment according to our legislation. For this reason, the correct determination of the asset subject to

damage is used to determine the market value as the closest value price (in cases where it is not possible to obtain it one-to-one).

New Value / Replacement Value

All kinds of cost elements necessary for the supply of a new economic asset constitute the definition of new value. In our country, it is the coverage provided for a period of time in motor insurance and continuously in some insurances (such as electronic device and machine breakage). Replacement value is considered as the value of an asset that shall perform the same function in cases where it is not possible to provide a new one.

Legal Value / Actual Value

Legal value is the value given for all parts of a real estate that comply with all legal regulations, which is frequently used in valuation. The additions made here such as non-legislative expansion etc. constitute the subject of the actual value.

The Contradictions and Problems Encountered in Practice

Policy production is carried out by banks according to valuation reports, especially in housing loans. However, since these reports are made according to the valuation legislation and do not take into account the insurance legislation, the value increases due to inflation and other factors are not reflected in the policies and the consumer suffers losses in case of damage. In addition, policy prices are indexed to the loan amount (75% of the cost value when the loan is granted), which reduces the cost below the market value. It is a practice that makes the consumer a victim in case of damage. In addition, the lending institution may restrict the policy guarantees.

According to the valuation reports, machinery and electronic equipment insurances, which are made over the market value according to the valuation reports, should be made over the new value according to the legislation of our country, and the consumer suffers loss in case of damage.

There is a need to produce a package policy that protects the needs of the consumer and the loan granted by the lending institution. For this, both the CMB and the SDDK should take joint initiative

Dr. Duygu ERTEN
P.E., Sürdürülebilir Konut
Sosyal Girişimi Kurucusu
İstanbul Medipol Üniversitesi
İklim Değişikliği,
Enerji ve Sağlık Ana Bilim Dalı Başkanı



Dr. Duygu ERTEN
P.E., Sustainable Housing
Social Initiative Founder,
Head of Department of Climate Change,
Energy and Health at
Istanbul Medipol University

SÜRDÜRÜLEBİLİR, YEŞİL ve FİYAT ERİŞİLEBİLİRLİĞİ OLAN KONUT SORUNU

Konutta alım ve kiralama krizi, Türkiye'nin her yerinde halkın yaşam kalitesini ve hayallerini baltalıyor ve aslında ülkemizin uzun vadeli büyümesini ve refahını da tehdit ediyor. Bu kriz üzerinde anlamlı bir etki yaratmak, cesur yatırımlar, sektörler arasında güçlü işbirliği ve liderlerimizden ve halkımızdan doğru olanı yapmak ve herkes için konut inşa etmek, siyasi cesaret gerektirmekte. Bugün Türkiye'de herhangi bir şehir, sadece yoksullar için değil, üst-orta sınıfa kadar uygun fiyatlı konut bulma sıkıntısıyla karşı karşıyadır. Harvard Üniversitesi'nin "Ortak Konut Araştırmaları Merkezi'nin" bir raporu diyor ki: Kira piyasası, kiracı hane halklarının neredeyse yarısının maliyet yükü altında olduğu yeni bir normale yerleşiyor gibi görünüyor" ya da halk artık gelirlerinin yüzde 30'undan fazlasını kiraya ödüyor. ABD'ye yönelik yapılmış bu araştırma sonuçlarının Türkiye içinde geçerli olduğunu rahatlıkla söyleyebiliriz. Hatta büyük şehirlerde beyaz yakalılarının yoğun yaşadığı bölgelerde bu rakam içinde yaşadığımız ekonomik krizde %60-70'lere kadar çıkmaktadır. Şehirlerin ihtiyaç duyduğu şey, kiralama pazarlarındaki fiyat baskısını hafifletmek için orta sınıfa hitabeden uygun fiyatlı konutların sayısının hızla artmasıdır. Bu konuda hükümetlere ve yerel yönetimlere sorumluluk düşüyor. Şehir içlerindeki atıl arazi ve binaları satın alarak fiyat erişilebilirliği olan konut yapmak şart oluyor.

Halk bir yandan uygun fiyatlı konut bulma sorunu yaşarken, diğer yandan iklim değişikliğinin etkileri

sıcaklık artışlarıyla artmakta ve konutta yaşam kalitesini hızla düşürmektedir. Bu yaz İtalya, yine tarihteki en şiddetli ve sürekli sıcak hava dalgalarından birine maruz kaldı. Kaliforniya, Oregon, Washington gibi büyük şehirlere yerleşen "ısı kubbesi", bölgelerde sıcaklık rekorları kırdı. Ülkemizde de yeryüzü sıcaklığı arttıkça yangınlar artıyor. Son 5 yılda yaşadığımız aşırı hava koşulları, sanayi öncesi seviyenin üzerinde 1.1 ° C'lik bir küresel ortalama sıcaklık artışı ile neler olduğunun ipuçlarını veriyor. 2 ° C artışın nasıl olacağını hayal bile edemiyorum. 2019'da sadece dokuz ülkede aşırı sığağa bağlı nedenlerden 356.000'den fazla insan öldü, ve bu ölümlerin dünya çapında sıcaklıklar arttıkça artması bekleniyor (Lancet, 2022). Bu ölümler aslında önlenemez. Öncelikle insanlığın sığınma yeri olan konutları Sürdürülebilir/yeşil yaparak... Dışarı 40 dereceyken içerisi 20 derece olan konutlar tasarlamak hiç de zor değil. Yerel mimariden feyz alarak, kalın yalıtım duvarları, küçük pencereler, gölgelendirme elemanları ve sığağın daha fazla olduğu güney ve batıya uzayacak ağaçların dikildiği, beyaz badanasıyla güneş ışınlarını yansıtan konutlar. Özellikle ofis binalarının COVID nedeniyle konuta çevrileceği projelerde aşırı ısınmayı önlemek için gereken önlemlerin alınması ve klimalı ofislerin dönüşümlerinin sadece kozmetik iç mimari değişikliklerle değil, mühendislik kullanılarak yapılması şart. Devletin, konutların aşırı ısınması durumunda müdahil olabileceği bir denetim sistemi

HOUSING ISSUE WITH SUSTAINABLE, GREEN AND PRICE ACCESSIBILITY

The housing affordability and rental crisis is undermining the quality of life and dreams of people all over Turkey, and in fact threatens the long-term growth and prosperity of our country. Making a meaningful impact on this crisis shall require bold investments, strong co-operation across sectors and political courage from our leaders and people to do the right thing and build housing for all. Today, any city in Turkey faces a shortage of affordable housing not only for the poor but also for the upper-middle class. A report by Harvard University's "Joint Centre for Housing Studies" states: "The rental market appears to be settling into a new normal in which nearly half of renter households are cost-burdened, or people now pay more than 30 per cent of their income in rent". We can easily say that the results of this research conducted in the USA are also valid for Turkey. In fact, in major cities with high concentrations of white-collar workers, this figure reaches up to 60-70 per cent during the current economic crisis. What cities need is a rapid increase in the number of affordable housing units targeting the middle class so as to alleviate the price pressure in rental markets. The governments and local authorities have a responsibility in this respect. It is an obligation to buy idle land and buildings in inner cities and build affordable housing.

While the public suffers from the problem of finding affordable housing, the effects of climate change are increasing with temperature increases and rapidly de-

creasing the quality of life in housing. This summer, Italy again faced one of the most severe and constant heat waves in history. Settling in major cities like California, Oregon, Washington, the "heat dome" has set new temperature records in regions. As the temperature of the Earth warms in our country, fires are rising. The extreme weather conditions we've experienced in the last five years at a global average temperature increase of 1.1°C above the pre-industrial level. I can't imagine what a 2°C increase would be like. More than 356,000 people died in 2019 from extremely hot temperatures in only nine countries, and these deaths are expected to rise as temperatures rise around the world (Lancet, 2022). These deaths can actually be prevented. First of all, by making housings that are the sanctuary of humanity sustainable/green... It's not hard to design houses with 20 degrees inside when it's 40 degrees outside. Building on local architecture, thick walls of insulation, small windows, shading elements and the houses that reflect the sun's rays with white whitewash, where trees are planted to extend south and west, where the heat is warmer. Especially in the projects where office buildings shall be consigned to residential buildings due to COVID, the measures which are required to prevent overheating and the conversion of air-conditioned offices should be done by engineering, not just cosmetic interior architecture changes. Providing a system of control the government can engage in if housing becomes overheated shall save citi-

getirmesi, vatandaşları kendi konutlarında erimekten kurtaracaktır.

Sürdürülebilirliğin çevresel, ekonomik ve sosyal boyutunda, Türkiye’de son dönemde inşa edilen bir çok konut yerleşkesi, sosyal veya çevresel yönden de bütünsel bir değerlendirmeye, yeterince ulaşmamaktadır. Sürdürülebilirliğin bir yönü olarak çeşitliliğin önemli bir hedef olmasına rağmen, daire tiplerinin ve boyutlarının hala çeşitliliği kapsamayacak şekilde yapıldığını görmekteyiz. Konut projelerinin, örneğin farklı haneler için uygun fiyatlı daireler veya konutlar için mevcut ve gelecekteki talepleri karşılamak için genel bir kentsel sosyal gelişime katkıda bulunması elzemdir. Yoksa başta İstanbul’da olmak üzere ileride zengin yoksul ayrımının kesin çizgilerle ayrıldığı kentlerde, ayaklanmalar görülebilecektir (Erten, 2022).

Birleşmiş Milletler Çevre Programı Finansman Girişimi (UNEP FI), Binalar ve İnşaat Küresel İttifakı (Küresel ABC) ve Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli’ne (IPCC) göre, bina sektörü iklim değişikliği azaltma politikaları sera gazı (GHG) emisyonlarını gelişmiş ülkelerde % 90’a kadar ve gelişmekte olan ülkelerde % 80’e kadar azaltılabilir ve gelişmekte olan ülkelerde 2,8 milyara kadar insanı enerji yoksulluğundan kurtarabilir (Küresel ABC, 2021).

Yapı ve inşaat sektörü, küresel enerji ile ilgili CO2 emisyonlarının yaklaşık % 37’sini oluşturduğundan, bu emisyonların yaklaşık % 25’i bina ile ilgili malzemelerin üretiminden ve inşaat faaliyetlerinden kaynaklandığından - sektör, BM Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına (SKA) ve Paris Anlaşması hedeflerine ulaşmak için iklim değişikliğinin azaltılmasına yönelik kritik bir çözüm sağlayıcı olarak dönüştürülmeli ve tanınmalıdır.

UNEP FI ve Global ABC, sektörün 17 SKA’ndan 15’ini gerçekleştirme potansiyeline sahip olması nedeniyle binalar sektöründeki etkili azaltma yollarının kilit bağlantılarını, sinerjilerini ve ödüneşimlerini özetlemekte ve Paris Anlaşması’na uyum sağlamak için çevresel iyileşmeyi artıran aşağıdaki tavsiyelerde bulunmaktadır:

-2030 yılına kadar: yapılı çevre, emisyonlarını yarıya indirmeli ve böylece yeni binaların %100’ü faaliyette net sıfır karbon olmalıdır.

-2050 yılına kadar: tüm yeni ve mevcut varlıklar, operasyonel ve gömülü emisyonlar da dahil olmak üzere tüm yaşam döngüsü boyunca net sıfır olmalıdır.

Yapılı çevrede sadece konut değil tüm binalarda iklim değişikliği ile mücadele için yüksek etkili önlemlere bazı örnekler şunlardır:

- Mevcut binalar için bina enerji yönetmeliklerinin ve zorunlu performans standartlarının uygulanması
- Tüm yaşam döngüsü emisyonlarının karşılaştırılması ile binalardaki gömülü emisyonları azaltmaya yönelik önlemlerin dahil edilmesi
- Şebeke karbonsuzlaştırmaya yönelik şehir çapında eylemleri teşvik etmek veya uygulamak.

Önümüzdeki yıllar, dönüşümsel yaklaşımların yaygın olarak benimsenmesini gerektirecek. İklim sorunuyla baş edebilecek bir yapılı çevre için üretilen çözümler, bu çözümleri ihtiyaç duyulan ölçeğe taşıyabilecek teşvikler ve düzenlemeler koymakla ilgili olacaktır. SMARTER sosyal girişiminin ortaya koyduğu model gibi, yeşil tasarımı ve inşaatı ödüllendiren banka yeşil ipotek ürünlerinin yaygın ve uygun hale gelmesi gerekecek. Ancak tüm paydaşların katılımıyla, iklim değişikliğine dayanıklı bir yapılı çevre yaratabiliriz

Referanslar:

- Technical Brief, The Importance of Building Decarbonization and Benefits for the SDGs (2022), 3rd Global Conference on Strengthening Synergies between the Paris Agreement and the 2030 Agenda for Sustainable Development.
- Health in a world of extreme heat (2022), The Lancet, Vol. 398, No. 10301
- Erten D. (2022), Konut Sektörü ve Sosyal Boyut Eksikliğinin Olası Toplumsal Sonuçları, Yeşil Bina Dergisi <https://www.yesilbinadergisi.com/edergi/21/55/62/index.html>
- Küresel ABC Raporu (2021), Global Status Report for Buildings and Construction, Prepared by Global Alliance of Buildings and Construction (GlobalABC)
- Sürdürülebilir Konut Sosyal Girişimi, SMARTER, (2019), <https://surdurulebilirkonut.com/>

zens from melting into their own homes.

On the environmental, economic and social dimension of sustainability, many recent housing facilities in Turkey do not reach a holistic assessment, either in terms of socially or environmentally. Despite the fact that diversity is an important aim as an aspect of sustainability, we see that apartment types and sizes are still made in a way that does not cover diversity. It is essential that housing projects contribute to an overall urban social development in order to meet current and future demands, for example, for affordable apartments or housing for different households. Otherwise, riots shall be observed in the cities where the rich and poor distinction is separated by definite lines, especially in Istanbul in the future (Erten, 2022).

Building industry climate change reduction policies can reduce greenhouse gas (GHG) emissions by up to 90% in developed countries and by up to 80% in developing countries, and can free up to 2.8 billion people from energy poverty in developing countries (Global ABC, 2021), according to the United Nations Environmental Program Finance Initiative (UNEP FI), Global Alliance on Buildings and Construction (Global ABC), and the Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC).

On account of the fact that building and construction sector constitute about 37% of CO2 emissions related to global energy, approximately 25% of these emissions are related to building materials production and building activities, thereby, the industry is obliged to be transformed and recognized as a critical solution provider for reducing climate change so as to meet the aims of UN Sustainable Development Goals (SDG) and Paris Agreement aims.

UNEP FI and Global ABC summarize the key links, synergies and condensates of effective ways to reduce the impact in the building sector as the sector has the potential to realize 15 out of 17 SDGs and include the following recommendations, which improve environmental improvement to comply with the Paris Agreement:

-Until 2030, the structured environment should reduce its emissions in half, so that 100% of new buildings should

have net zero carbon in operation.

-Until 2050, all new and existing assets are obliged to be net zero throughout the life cycle, including operational and embedded emissions.

Some examples of high-impact measures to combat climate change in all buildings, not just housing, in the built environment are as following:

- 1- Applying building energy regulations and mandatory performance standards for the existing buildings;
- 2- Including measures for reducing embedded emissions in buildings by comparing all lifecycle emissions;
- 3- Promoting or implementing citywide actions to decarbonize the network.

The years ahead shall require widespread adoption of transformational approaches. The required solutions in terms of a structured environment that can deal with the climate issue shall be about putting in place the respective incentives and the regulations that can scale these solutions to the desired scale. Like the model demonstrated by the SMARTER social initiative, the bank green mortgage products that reward green design and building shall have to become widespread and suitable. But with the participation of all stakeholders, we can generate a structured environment on the basis of the climate changeo

References:

- Technical Brief, The Importance of Building Decarbonization and Benefits for the SDGs (2022), 3rd Global Conference on Strengthening Synergies between the Paris Agreement and the 2030 Agenda for Sustainable Development.
- Health in a world of extreme heat (2022), The Lancet, Vol. 398, numbered 10301
- Erten D. (2022), Konut Sektörü ve Sosyal Boyut Eksikliğinin Olası Toplumsal Sonuçları, Yeşil Bina Dergisi <https://www.yesilbinadergisi.com/edergi/21/55/62/index.html>
- Küresel ABC Raporu (2021), Global Status Report for Buildings and Construction, Prepared by Global Alliance of Buildings and Construction (GlobalABC)
- Sürdürülebilir Konut Sosyal Girişimi, SMARTER, (2019), <https://surdurulebilirkonut.com/>.

TOPLANTI & ORGANİZASYONLAR°

COMING SOON °

361°

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, 17-21 Aralık, İstanbul (ertelendi)
- <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/>

5. E-BEYAS Metaverse ve Bilgi Yönetimi Sempozyumu

- 10-11 Ekim 2022, Ankara
- <https://2022.ebeyas.org/>

15. EIF Dünya Enerji Kongresi ve Fuarı

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

17. GYODER Gayrimenkul Zirvesi

- 25 Ekim 2022, İstanbul
- <https://www.gyodergayrimenkulzirvesi.org/>

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/smart-cities-eurasia-akilli-kentsel-gelisim-ve-kent-ve-cevre-teknolojileri-fuari>

EPRA – European Public Real Estate Association Conference

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

6th Real Estate Investors, Projects and Financing Fair

- 07-11 September 2022, 17-21 December, Istanbul (postponed)
- <http://cnremlakfuari.com/index.aspx>

14. Erbil International Fair

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

3rd International Banking Congress

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

5th E-BEYAS Metaverse and Information Management Symposium

- 10-11 Ekim 2022, Ankara
- <https://2022.ebeyas.org/>

15th EIF World Energy Congress and Fair

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

17th GYODER Real Estate Summit

- 25 October 2022, Istanbul
- <https://www.gyodergayrimenkulzirvesi.org/>

9th Mersin Building - Construction and Suppliers Fair (Meryapı)

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

Urban Eurasia - Smart Urban Development, Transport, 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/smart-cities-eurasia-akilli-kentsel-gelisim-ve-kent-ve-cevre-teknolojileri-fuari>

361°

www.361derece.com.tr

