

361°

361 DERECE • SAYI 22 • Temmuz - Ağustos 2025



EDİTÖR 361

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ AÇISINDAN HAREKETLİ BİR YAZ

Son sayımızdan bu yana gayrimenkul sektörünün farklı kesimlerinden oyuncuları ve yatırımcıları ilgilendiren önemli gelişmeler oldu.

Sektörde en ses getiren gelişmelerden biri gayrimenkul sertifikaları oldu. 2013'te çıkan ve 2017'de güncellenen Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği sonrasında çeşitli uygulamalar gözlemlemiştik ancak sermaye piyasaları ile gayrimenkulü buluşturan bu önemli enstrümandan beklenen verimin alınmadığını söylemek yanlış olmaz. Gayrimenkul sertifikalarıyla ilgili geçmiş dönemdeki edinimlerle birlikte, yeni uygulamalar için daha geniş çalışmalar yapıldı ve yeni dönemin ilk gayrimenkul sertifikası ihracı gerçekleşti. Hal-ka arz edilen ve ek satışa sunulan sertifikaların tamamının satışı gerçekleşirken, sertifikaların önümüzdeki dönemdeki performansının, ürüne ilgi ve arz konusunda belirleyici olması bekleniyor.

Emlak vergisi hesaplanmasında dikkate alınan arsa değerleri, haziran ayı sonunda takdir komisyonları tarafından belirlendi. Bu değerler, dört yılda bir belirleniyor ve belirlendiği yılı takip eden üç yıl boyunca, her yılın yeniden değerlendirilmesinin yarısı kadar artırılarak hesaplanıyor. Bu yıl belirlenen bedellerde bazı bölgelerde fahiş olduğu iddia edilen artışlar yaşandığı biliniyor. Vergi matrahını belirleyen takdir komisyonu kararına karşı dava açılarak itiraz etme süresi 8 Eylül'de sona eriyor.

Bu dönemde, önümüzdeki günlerde yaşanacak bir yeni uygulamayı daha takip etmek için bekliyoruz. 22 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İşlenmeyen Tarım Arazilerinin Tarımsal Amaçlı Kiraya Verilmesine İlişkin Yönetmelik kapsamında, eylül ayına kadar ekilmeyen araziler için yapılacak kiralama bu yıl başlıyor. Konuyu, bültenimizin bu sayısında detaylıca ele aldık.

Gayrimenkule dayalı alternatif yatırım araçlarından gayrimenkul yatırım fonlarının (GYF), üzerinde yapı kullanma izin belgesi bulunmayan bir yapının yer aldığı arsayı portföyü-

ne arsa olarak dahi dahil etmesi mümkün değildi. Temmuz ayındaki tebliğ değişikliği ile üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış ya da riskli olarak tapuya tescil edilmiş yapıların bulunduğu arsalar ile üzerinde yapı bulunduğu belirtilen ancak mevcutta bulunmayan arsalar da, bu durumun değerlendirilmesiyle tespit edilmesi durumunda fona dahil edilebilecek. Bu arsa üzerinde mevcut yapıların yıkılması ve gerekirse tapuda nitelik değişikliğinin yapılması gerekecek. Söz konusu değişikliğin, GYF'lerin kentsel dönüşüm süreçleriyle ilgili faaliyetlerine kolaylık sağlaması bekleniyor.

Ağustos ayında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yapılan değişikliklerle, 2017'den bu yana üretimine izin verilmeyen 1+0 konutlar yeniden inşa edilebilecek. Daha düşük bütçeyle konut edinimi ve bu sayede yatırımcıların önünün açılması mümkün olacak. Projelerinde 1+0 konutlara yer veren geliştiricilerin nakit sirkülasyonunun, daha hızlı satılması beklenen bu tip konutlarla desteklenmesinin gayrimenkul piyasasını da hızlandırıcı etkisinin olacağı düşünülüyor. Tüm bunların yanında 1+0 konutlarda arz eksikliği ve kira ve satış fiyatlarının artışıyla, büyük tip konutların erişilemez seviyelere gelmesi dolayısıyla 1+0 konutlara talebin artması gibi nedenlerle yükselen 1+0 konut fiyatlarındaki artışın bir miktar yavaşlaması bekleniyor. Yönetmelikte bunun dışındaki değişikliklerle, kent yaşamını daha sürdürülebilir ve dengeli hale getirecek, sosyal donatıların niteliğini artıracak düzenlemeler, daha geniş kapsayıcılıkla hayatımıza dahil oluyor.

Yaz döneminin son sayısını keyifle okumanız dileğiyle... °

361° Ailesi

361°

EDITOR 361

A DYNAMIC SUMMER FOR THE REAL ESTATE SECTOR

Since our last issue, there have been significant developments concerning players and investors from various segments of the real estate sector.

One of the most notable developments in the sector has been real estate certificates. Following the Real Estate Certificates Communiqué issued in 2013 and updated in 2017, we observed various implementations; however, it would not be wrong to say that this significant instrument, which brings together capital markets and real estate, did not deliver the expected outcomes. Along with the experiences gained in the past, broader efforts were undertaken for new applications, and the first real estate certificate issuance of the new period has taken place. While all certificates offered through the public offering and additional sales were fully sold, the future performance of these certificates is expected to be decisive in shaping interest and supply for the product in the upcoming period.

The land values taken into account in the calculation of property tax were determined by appraisal commissions at the end of June. These values are set every four years, and for the following three years, they are calculated by increasing them annually by half of the revaluation rate. It is known that this year's determined values have seen sharp increases in some regions, which have been claimed to be excessive. The deadline to file a lawsuit to appeal the decisions of the appraisal commissions, which determine the tax base, is September 8.

In this period, we are also waiting to follow a new implementation that will take place in the coming days. Under the Regulation on the Leasing of Unused Agricultural Lands for Agricultural Purposes, which was published and entered into force on August 22, 2024, the leasing of lands that remain uncultivated until September will commence this year. We have covered this topic in detail in this issue of our bulletin.

Among real estate-backed alternative investment instruments, real estate investment funds (REIFs) were not even allowed to include in their portfolios land on which a building without an occupancy permit was located. With the communiqué amendment in July, however, lands with buildings that have either reached the end of their economic life or have been officially registered as risky in the land registry, as well as lands recorded as having a building but with no existing structure on them, may now be included in the fund—provided this situation is confirmed through a valuation report. On such land, existing structures will need to be demolished, and if necessary, changes in the land registry designation must be made. This amendment is expected to facilitate the activities of REIFs related to urban transformation processes.

With the amendments made in the Zoning Regulation for Planned Areas in August, studio apartments (1+0), which had not been permitted for development since 2017, can once again be constructed. This will enable homeownership at a lower budget and, in turn, open new opportunities for investors. It is anticipated that developers including studio apartments in their projects will benefit from improved cash flow, as these units are expected to sell more quickly, thereby accelerating momentum in the real estate market as well. In addition, with the shortage of studio apartment supply, rising rental and sales prices, and the inaccessibility of larger unit types, demand for studio apartments has been increasing. For these reasons, the recent sharp rise in studio apartment prices is expected to slow somewhat. Beyond this, other amendments in the regulation introduce broader measures designed to make urban life more sustainable and balanced, while enhancing the quality of social amenities.

Wishing you an enjoyable read of this final issue of the summer... °

361° Family

DÜŞÜNME YERİ°

PLACE OF THINKING°

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



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

361°

ATIL TARIM ARAZİLERİNİN KİRALANMASI SÜRECİ NASIL İŞLEYECEK VE NELERİ HEDEFLİYOR?

Tarımsal üretim, insanlığın en temel ihtiyaçlarını karşılayan stratejik bir sektör olmasının yanı sıra, ekonomik kalkınmanın ve toplumsal refahın sürdürülebilirliğinde de kritik bir role sahiptir. Türkiye, sahip olduğu iklim çeşitliliği, verimli toprakları ve geniş üretim potansiyeli ile tarih boyunca tarımın hem ekonomik hem de kültürel anlamda merkezinde yer almıştır. Bugün de tarım, yalnızca gıda arz güvenliği açısından değil; aynı zamanda istihdam, ihracat ve kırsal kalkınmanın temel dayanaklarından biri olarak öne çıkmaktadır. Ancak tüm bu potansiyele rağmen Türkiye'de milyonlarca hektar tarım arazisi atıl durumda kalmakta, bu da hem üretim kapasitesinin tam olarak değerlendirilememesine hem de gıda güvenliği açısından önemli bir kayba yol açmaktadır. Bu noktada, atıl tarım arazilerinin kiralanarak üretime kazandırılması, hem mevcut kaynakların etkin kullanımını sağlamak hem de tarımsal üretimde sürdürülebilirliği güçlendirmek açısından önemli bir çözüm olarak öne çıkmaktadır. Söz konusu projenin hedeflerinden biri de köye dönüş ve tarımdan uzaklaşmış genç çiftçileri yeniden tarıma çekebilmek olarak değerlendirilmektedir.

Atıl tarım arazisi, mevcutta üzerinde tarım yapılmayan ancak teknik açıdan tarımsal faaliyetlere elverişli olan topraklardır. Topraklar, farklı nedenlerle atıl tarım arazisi haline gelmektedir. Miras ve mülkiyet konusunda yaşanan sorunlar, hisseli mülkiyet yapısı ve bu yapıda yaşanan anlaşmazlıklar, tarımsal faaliyetlerde yaşanan ekonomik zorluklar ile azalan su kaynakları ve düşen toprak

HOW WILL THE LEASING PROCESS OF IDLE AGRICULTURAL LANDS OPERATE AND WHAT ARE ITS OBJECTIVES?



Agricultural production, in addition to being a strategic sector that meets humanity's most fundamental needs, also plays a critical role in sustaining economic growth and social welfare. Türkiye, with its climatic diversity, fertile soils, and vast production potential, has historically been at the center of agriculture both economically and culturally. Today, agriculture remains not only essential for food security but also stands out as one of the main pillars of employment, exports, and rural development. However, despite this potential, millions of hectares of agricultural land in Türkiye remain idle, which results in the underutilization of production capacity as well as a significant loss in terms of food security. At this point, leasing idle agricultural lands to bring them into production emerges as an important solution, both to ensure the efficient use of existing resources and to strengthen sustainability in agricultural production. One of the objectives of this project is also considered to be encouraging a return to villages by attracting young farmers—who have moved away from agriculture—back into the sector.

Idle agricultural land refers to land that is not currently cultivated but is technically suitable for agricultural activities. Lands become idle for various reasons. Inheritance and ownership disputes, conflicts arising from shared ownership structures, economic difficulties experienced in agricultural activities, reduced wa-

verimliliği gibi nedeniyle tarımsal faaliyetlerden vazgeçilmesi gibi nedenler, atıl tarım arazilerinin sayılarını artırmaktadır. Bunların yanı sıra, tarımsal faaliyetler konusundaki planlama eksikliği, çiftçilerin kooperatifleşmemesi nedeniyle zayıflayan pazarlık gücü, kırsal alanlardan dışarı göç yaşanmasıyla kırsal alanda kalan nüfusun yaşlanması gibi kurumsal, sosyal ve yönetsel nedenler de bu sayının artmasına neden olmaktadır.

Tarım ve Orman Bakanlığının 2019 yılında gerçekleştirdiği "Atıl Tarım Arazilerinin Üretime Kazandırılması ile Arazi Bankacılığının Kurumsal Altyapı Çalıştayı", atıl tarım arazilerinin ekonomiye kazandırılması kapsamındaki çalışmaların başlangıcını işaret eden önemli bir kilometre taşıdır. Çalıştayda, toplam 24 milyon hektarlık tarım alanının yaklaşık 2 milyon hektarlık kısmının atıl durumda olduğu belirtilmiştir. Bakanlığın, hedefleri doğrultusunda gerçekleşen proje ve çalışmalar sonucunda, 2024 yılında yapılan açıklamaya göre 2021-2023 döneminde toplam işlenen alan 470 bin hektar artmıştır.

22 Ağustos 2024 tarihinde İşlenmeyen Tarım Arazilerinin Tarımsal Amaçlı Kiraya Verilmesine İlişkin Yönetmelik yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmeliğe göre; mülkiyeti gerçek veya tüzel kişilere ait olup üst üste iki yıl süreyle işlenmeyen tarım arazileri, arazinin vasfının değiştirilmemesi ve kiralaayan tarafından tarımsal üretimde kullanılması şartıyla, yönetmelik hükümleri çerçevesinde Tarım ve Orman Bakanlığınca sezonluk olarak kiraya verilir. Sezon, 1 Eylül ile başlar ve bölgelere göre değişen hasat dönemi de dikkate alınarak üretim yılının en geç 31 Ağustos tarihine kadar sürer.

Yönetmelik kapsamında ilk kiralamalar bu sene yapılacaktır. Yönetmeliğin yayımlanarak yürürlüğe girmesi ardından Arazi Tespit Komisyonları tarafından bir yıldır ekilmediği tespit edilen araziler ilan edildi ve bu arazilerin bu yıl da ekilmediği tespit edilirse, söz konusu araziler için kiralama yolu açılacaktır. Bu tespitler, coğrafi bilgi sistemleri (CBS), uydu görüntüleri, kamu kurumlarından elde edilen verilerle yapılan çalışmalar ve yerinde incelemelerle gerçekleştiriliyor. Kiralama süreci için toprak sahibinin başvurusu aranmayacaktır. Bununla birlikte, kiralanacağı ilan edilen tarım arazilerine ilişkin itiraz süreci işleyecektir. Yapılan kiralama sonucunda

elde edilen gelir, doğrudan toprak sahibinin banka hesabına yatırılacaktır.

Araziler için rayiç kira bedelleri, Arazi Kiralama Komisyonu tarafından belirlenerek kiralama işlemi de aynı komisyon üzerinden yapılacaktır. Bu komisyon, il tarım ve orman müdürlüğü başkanlığında, en az üçü il müdürlüğü teknik personeli, diğer üyeler ilgili kamu kurum ve kuruluş personeli olmak üzere başkan dahil toplam beş asil, iki yedek üyeden oluşuyor. Gerçekleşen kiralamalar ise belirlenen rayiç bedellerin altında olamayacaktır. Kiralama taleplerinde en yüksek teklifi veren, kiralama hakkına sahip olacaktır. Öncelikli kiralama hakkı ise, kiraya konu tarım arazisinin bulunduğu yerleşim yerinde ikamet edenlere, sivil toplum kuruluşlarına ve meslek odalarına verilecektir.

Yönetmelik, rayiç kira tespitinde; ilgili bölgede konumlu olan ve ilgili araziye benzer özellikte, kiralaması gerçekleştirilmiş en az üç adet emsal bulunması gerektiğini belirtiyor. Emsal olarak kullanılacak tarım arazilerinin tespitinde; yazılı ve imzalı olmak kaydıyla saha çalışmaları sonuçları, bölgedeki Ziraat Odası, muhtarlık, taşınmaz ticareti yetki belgesine sahip işletme görüşleri, Bakanlık kayıt sistemlerinde yer alan kiralamalar, rayiç kira bedeli içeren SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme raporları ve bilirkişi raporları da kullanılabilir.

ter resources, and declining soil fertility—leading to the abandonment of farming—are among the factors that increase the amount of idle farmland. In addition, institutional, social, and administrative factors such as a lack of planning in agricultural practices, weakened bargaining power of farmers due to insufficient cooperativization, migration from rural areas to cities, and the aging of the remaining rural population also contribute to this increase.

The "Workshop on Bringing Idle Agricultural Lands into Production and the Institutional Infrastructure of Land Banking," organized by the Ministry of Agriculture and Forestry in 2019, marked an important milestone in the efforts to bring idle farmland into the economy. At the workshop, it was stated that out of a total of 24 million hectares of agricultural land, approximately 2 million hectares were idle. According to the announcement made in 2024, as a result of projects and initiatives carried out in line with the Ministry's objectives, the total cultivated area increased by 470,000 hectares during the 2021–2023 period.

On 22 August 2024, the Regulation on the Agricultural Leasing of Uncultivated Farmland was published and entered into force. According to the regulation, agricultural lands owned by natural or legal persons that remain uncultivated for two consecutive years may be leased seasonally by the Ministry of Agriculture and Forestry, provided that the land classification is not altered and the lessee uses the land for agricultural production in accordance with the provisions of the regu-

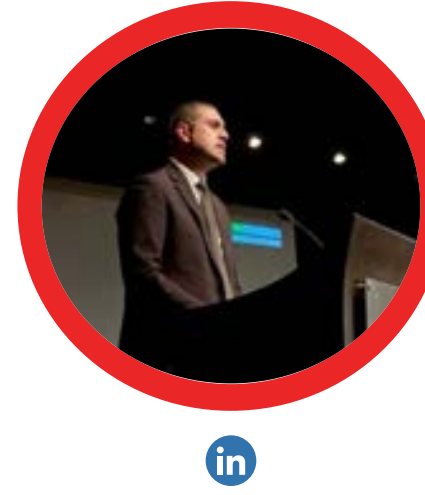
lation. The agricultural season begins on 1 September and, taking into account the varying harvest periods of different regions, shall end no later than 31 August of the following year.

The first leases under the regulation will take place this year. Following the publication and entry into force of the regulation, parcels of land identified by the Land Assessment Commissions as uncultivated for one year were announced; if these lands are found to remain uncultivated this year as well, they will become eligible for leasing. These determinations are carried out using geographic information systems (GIS), satellite imagery, data obtained from public institutions, and on-site inspections. Applications from landowners will not be required for the leasing process to proceed. However, there will be an objection process regarding agricultural lands announced for leasing. The income generated from the leasing will be deposited directly into the landowner's bank account.

Market rental values for the lands will be determined by the Land Leasing Commission, and the leasing transactions will also be carried out by the same commission. This commission, chaired by the provincial director of agriculture and forestry, consists of a total of five principal and two substitute members, including at least three technical staff from the provincial directorate and other members drawn from relevant public institutions. Leases may not be concluded below the determined market rental values. The right to lease will be granted to the highest bidder, while priority will be given to residents of the locality where the agricultural land is located, as well as to civil society organizations and professional chambers.

The regulation stipulates that, in determining market rental values, at least three comparable examples of leased farmland with similar characteristics located in the relevant region must be identified. For the identification of such comparables, the following may be used: results of field studies documented and signed, opinions of local Chambers of Agriculture, village headmen (muhtars), licensed real estate agencies, existing leasing records in the Ministry's databases, as well as Capital Markets Board (CMB)-licensed real estate valuation reports and expert reports containing rental values.





SİTE, APARTMAN VE TOPLU YAPILARDA KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI: HUKUKİ VE PRATİK YAKLAŞIMLAR

Siteler, site yönetimleri ve apartmanlarda kişisel verilerin korunması hususu son dönemde yanılıya yol açabilmektedir. Özellikle gayrimenkul sektöründe kişisel verilerin korunması uyum projelerinin uygulama alanları tekil olarak site yönetimlerinin veri sorumluluğu ile bağdaştırılmakta ve fakat maliklerin veya apartman sakinlerinin kişisel verilerinin işlenmesi unsurları göz ardı edilmektedir.

Tam da burada regülasyonların önemi ve uygulamada karşılaşılan durumlar karşımıza çıkmaktadır. Bu çerçevede 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve 6698 sayılı Kişisel Verileri Koruma Kanunu bir arada değerlendirilmelidir. Kişisel Verileri Koruma Kurumu ("Kurum")¹ da her iki kanunu da dikkate alarak yaptığı değerlendirmelerde; "...kural olarak apartman, site ve benzeri yapılar bakımından veri sorumlusu olarak kat malikleri kurulunun kabul edilebileceği, kat malikleri kurulunun ise Kanun'un veri sorumlusuna yüklediği yükümlülüklerin yerine getirilmesi bakımından bir kişiyi görevlendirebileceği, görevlendirilen bu kişinin yönetici olmasının mümkün olduğu gibi başka bir kat malikinin yahut iradi temsilcinin de olabileceği..." şeklindedir. Açıkça görüldüğü üzere regülasyonlar ve kurum tebliğleri dikkate alındığında sadece siteler ve site yönetimlerinin değil aynı zamanda geniş bir çerçeveden bakıldığında apartmanların ve inşaat alanlarının da kişisel verileri koruma uyum alanına girdiği görülmektedir.

PROTECTION OF PERSONAL DATA IN HOUSING ESTATES, APARTMENTS, AND RESIDENTIAL COMPLEXES: LEGAL AND PRACTICAL APPROACHES

In recent years, the protection of personal data in housing estates, estate management bodies, and apartment buildings has become a source of confusion. Particularly in the real estate sector, compliance projects related to personal data protection are often associated solely with the data responsibility of estate managements, while the elements concerning the processing of personal data of property owners or apartment residents are overlooked.

At this point, the importance of regulations and the situations encountered in practice become apparent. In this context, Condominium Law No. 634 and the Personal Data Protection Law No. 6698 must be evaluated together. The Personal Data Protection Authority ("the Authority"), considering both laws, has stated in its evaluations that "...as a rule, for apartments, housing estates, and similar structures, the board of condominium owners may be accepted as the data controller. The board of condominium owners may assign a person to fulfill the obligations imposed on the data controller by the Law, and this person may be the manager, another property owner, or a voluntary representative..." As clearly seen, when regulations and institutional circulars are considered, it is evident that not only housing estates and housing estates managements but also, when viewed from a broader perspective, apartment buildings and construction housing estates fall within the scope of personal data protection compliance.



Ayrıca gayrimenkul sektöründe kişisel verileri koruma uyum projelerinin sadece kaydetme, depolama gibi sair işlevleri dışında hukuka aykırı olarak aktarım ve paylaşım gibi işlevleri de son derece önem arz etmektedir. Kurum, yayınladığı karar ve tebliğlerde site yönetim işlerinde, ilgili işlemle bağdaşmayan bir şekilde ayrı bir amaca hizmet eden kişisel veri işleme faaliyetinde vermiş olduğu karar uyarınca idari para cezasına hükmetmiştir. Bu çerçevede kurum tebliğleri, güncel regülasyonlar ve uygulama dikkate alındığında, kişisel verilerin site yönetimleri, apartman yönetimleri ve gayrimenkul sektörünün genelinde işleme faaliyetine alınırken, salt olarak amaca hizmet ettiği, diğer anlamda sadece işin mahiyetine yönelik bir işleme faaliyetinde bulunabileceği görülmektedir. Aksi takdirde 2025 itibarıyla idari para cezalarının değerlendirme oranları, kabahatin niteliğine göre her bir ihlal başına 68.083 TL'den başlayarak, 13.620,402 TL'ye kadar varan ağır yaptırımlar içermektedir.

Bu kapsamda, siteler, site yönetimleri ve gayrimenkul sektöründe aktif yer alan birim ve departmanların kişisel verileri koruma uyum projelerine tam uyum göstermeleri gerekmektedir. Diğer anlamda, yetkilendirilen kişilerin hukuka aykırı veri işleme, muhafaza sağlama, gerekli tedbirleri alma gibi birçok yükümlülüğü bulunacaktır. Her ne kadar tüzel kişilik sıfatına haiz olmayan site, apartman ve toplu yapıların veri sorumlusu sıfatlarının belirlenmesi konusunda yanlıya düşülse de Kurum kararlarında yönetici sıfatının somut olay özelinde belirleneceği açıklanmıştır. Anlaşıldığı üzere günün koşullarına bağlı olarak yönetici sıfatı belirlenebilir niteliktedir.

Son olarak uyum projelerinin multidisipliner bir yapıya sahip olduğu ve bu yapıya uygun bir şekilde yürütülmesi gerektiği sabittir. Bir yandan veri minimizasyonu uygulanırken, diğer yandan veri güvenliğini sağlayacak tedbirlerin uygulama alanına alınması önem arz etmektedir. Özellikle veri güvenliğinin sağlanması açısından teknik tedbirlerin alınması, hukuki dokümantasyonların sisteme entegre edilmesi açısından da hukuki tedbirlerin uygulanması gerekmektedir. Ayrıca, site ve toplu konutlar için ayrı bir parantez açılması gerekmektedir. Site ve toplu konutlar gibi geniş bir çerçevede veri işle-

me faaliyeti yürüten yapıların, mobil uygulama veya bilişim sistemleri aracılığıyla birçok işlevi yerine getirdiği görülmektedir. Burada kişisel verisi işlenen sakinlerin haklarının korunmasının yanında, bilişim sistemlerine dair koruma mekanizmaları da son derece önemlidir. Çoğu zaman, site sakinlerinin kişisel veri işlenirken, aktarım, muhafaza, veri güvenliği, depolama gibi hususlar göz ardı edilebilmektedir. Uygun yapılmayan kişisel veri işleme faaliyetleri ciddi ihlallere yol açabilecek idari ve cezai yaptırımların önünü açabilecektir. °



Furthermore, in the real estate sector, compliance projects regarding personal data protection are not only important in terms of functions such as recording and storing, but also in terms of unlawful transfers and sharing of data. In its published decisions and communiqués, the Authority has imposed administrative fines in cases where personal data processing activities served a purpose inconsistent with the relevant transaction in estate management operations. In this framework, considering the Authority's communiqués,

current regulations, and practical applications, it is evident that in the processing of personal data by estate managements, apartment managements, and the real estate sector in general, data may only be processed strictly for the intended purpose—in other words, only in relation to the nature of the business itself. Otherwise, as of 2025, the revaluation rates of administrative fines include severe sanctions starting from 68,083 TL per violation and reaching up to 13,620,402 TL, depending on the nature of the offence.

Within this scope, housing estates, estate managements, and the units and departments actively involved in the real estate sector must fully comply with personal data protection compliance projects. In other words, authorized people will have many obligations, such as processing data in accordance with the law, ensuring its preservation, and taking necessary measures. Although there may be confusion regarding the determination of the data controllers for estates, apartments, and residential complexes that lack legal personality, the Authority has clarified in its decisions that the manager status will be determined based on the specific circumstances of each case. Accordingly, it is understood that the status of the manager may be defined in line with prevailing conditions.

Finally, compliance projects have a multidisciplinary structure and must be carried out accordingly. While data minimization is being implemented, it is important to take measures to ensure data security. Technical measures must be taken to ensure data security, and legal measures must be implemented to integrate legal documentation into the system. In addition, a separate focus should be placed on housing estates and residential complexes. It is observed that structures that carry out data processing activities within a broad framework, such as housing estates and apartment complexes, perform many functions through mobile applications or information systems. In addition to protecting the rights of residents whose personal data is being processed, protection mechanisms concerning information systems are also of critical importance. In many cases, issues such as data transfer, retention, security, and storage may be overlooked during the processing of residents' personal data. Improperly conducted personal data processing activities may lead to serious violations, paving the way for administrative and criminal sanctions. °

MAKİNE & ENDÜSTRİ°

MACHINERY & INDUSTRY°

Yusuf KILINÇ
Yönetim Kurulu Başkanı
Serbest Bölgeler Kurucu ve
İşleticileri Derneği-SEBKİDER



Yusuf KILINÇ
President
Association of Free Zone Founders
and Operators (SEBKİDER)

361°

SERBEST BÖLGELERİN TİCARETİNDE İHRACATIN PAYI ARTIYOR

Küresel belirsizlikler ve yüksek maliyetlere rağmen, serbest bölgeler stratejik ihracat üsleri olma yolunda ilerliyor. Ülkemizde 3 bine yakın işletmenin faaliyet gösterdiği 19 serbest bölgede 2024 yılında 27 milyar dolar tutarında toplam ticaret hacmi oluştu. Aynı yıl bölgelerden yaklaşık 12 milyar dolar ihracat yapıldı. Serbest bölgeler bu tutarla Türkiye'nin toplam ihracatının %5'ini gerçekleştirmiş oldu.

2024 yılında Türkiye'nin ana ihracat pazarları olan Avrupa ülkelerindeki daralma, Ukrayna-Rusya savaşı, Ortadoğu'da İsrail kaynaklı yaşanan gerilimin artması gibi olumsuz etkilere ilave olarak ülkemiz ekonomisinde de döviz kurundaki artışın enflasyondaki artış oranının gerisinde kalması Türkiye'nin ihracatını olumsuz etkilerken, bu olumsuz şartların serbest bölgelerimize de yansımaları olmuştur.

Katma değeri yüksek ihracat üssü

Küresel ekonomide yaşanan yavaşlama ve bölgesel siyasi belirsizlik ortamında serbest bölgelerde bu rakamların gerçekleşmiş olmasını son derece önemli buluyoruz. 2024 yılında Türkiye'nin serbest bölgeleri, gerçekleştirdikleri 12 milyar dolarlık ihracatla İstanbul, Kocaeli, Bursa, Ankara ve İzmir gibi büyük sanayi ve ticaret merkezlerinin ardından 6. sırada yer alarak dikkat çekici bir başarı sağlamış oldu. Türkiye'nin stratejik ihracat hedeflerine ulaşmasına yardımcı olan dinamik alanlar olarak öne çıkan serbest bölgeler, hızlı bir şekilde ülkemizin üretim, istihdam ve katma değeri yüksek ihracat üssü haline geliyor. 2024 yılında bölgelerimizden gerçekleşen ticaret hacminde ihracatın ithalatı karşılama oranının 17

THE SHARE OF EXPORTS IN FREE ZONE TRADE IS INCREASING

Despite global uncertainties and high costs, free zones are progressing toward becoming strategic export hubs. In 2024, a total trade volume of \$27 billion was generated in 19 free zones where nearly 3,000 businesses operate in our country. Approximately \$12 billion in exports were made from these zones in the same year. With this amount, free zones accounted for 5% of Türkiye's total exports.

In 2024, in addition to the negative effects of the contraction in European countries, which are Türkiye's main export markets, the Ukraine-Russia war, and the escalation of tensions in the Middle East caused by Israel, the increase in the exchange rate lagging behind the rate of inflation in our country's economy negatively affected Türkiye's exports, and these negative conditions also reflected on our free zones.

High Value-Added Export Hubs

We consider it extremely important that these figures have been achieved in free zones amid the global economic slowdown and regional political uncertainty. In 2024, Türkiye's free zones achieved remarkable success by ranking sixth after major industrial and commercial centers such as İstanbul, Kocaeli, Bursa, Ankara, and İzmir with their \$12 billion in exports. Free zones, which stand out as dynamic areas contributing to Türkiye's strategic export targets, are rapidly emerging as a production, employment, and high-value-added export hub for our country. The fact that the ratio of exports to imports in the trade volume of our regions increased by 17 points from 135% to 152% in 2024 shows that



puan artarak %135'ten %152 seviyesine çıkmış olması bölgelerin ihracat merkezi olma yolundaki gelişmesini hızlandırdığını gösteriyor. Yine, bir önceki yıl %71 olan toplam satışlar içinde ihracatın payının 2024 yılında %74'e çıkmış olması da bu konudaki gelişmeye destekleyen olumlu bir veri oldu. Bu rakamlar da serbest bölgelerimiz ülkemiz ekonomisine 2024 yılında da stratejik avantajlar sağlamaya devam ettiğini göstermektedir.

Serbest bölgelerin İstanbul ve diğer büyük illerle kıyaslandığında sağladığı daha düşük maliyetlerle üretim yapma avantajı, bu bölgeleri küçük ve orta ölçekli işletmeler için cazip kılmakta ve ihracat potansiyellerini artırmaktadır. Ayrıca, bu bölgelerde yapılan üretim ve ihracat, Türkiye'nin dışa bağımlılığını azaltarak yerli üretimin artırılmasına da olanak tanımaktadır.

SEB'ler çarkların dönmesini sağlıyor

Yatırım, üretim ve ihracatı artırmayı amaçlayan serbest bölgeler, yatırımcıya vergi muafiyeti ve indiriminin yanı sıra orta ve uzun vadede geleceğini planlayabilme, yerli ve yabancı pazarlara ulaşım kolaylığı gibi birçok avantaj sağlamaktadır. Finansman bulmanın zorlaştığı günümüz koşullarında yatırımcı, bölgelerimizde sermayesini arazi ve bina satın almaya ayırmadan, üretime hazır binaları kiralarak esnek şekilde büyüyüp küçülebiliyor. Bu avantaj da yerli ve yabancı yatırımcıların tercihinde belirleyici oluyor. Yatırımcının faaliyet ruhsatını aldıktan sonra 1 ay içinde düğmeye basıp üretime geçebiliyor olması, bölgelerimize yatırımın cazibesini arttırmaktadır. Küresel piyasalarda büyümek isteyen yatırımcılarımızı, serbest bölgelerimizin rekabet üstünlüğü sağlayan avantajlarından yararlanmaya davet ediyoruz. Saydığımız tüm bu avantajlar sayesinde küresel ekonomide belirsizliğin arttığı dönemlerde de serbest bölgeler ülkemiz ekonomisinde çarkların dönmesini sağlayan ve ihracat pazarlarında rekabetçiliği arttıran birer stratejik üsler olarak önemini daha da arttırmaktadır.

Ülkemizdeki her serbest bölgenin kendine has üretim yapısı ve hinterlandı bulunmaktadır. Türkiye geneline yayılan serbest bölgelerimizin buldukları bölgelerin yakınındaki gelişmelerden daha çok etkilenmektedir. Güney sınırımızda bulunan Suriye'deki olaylar, kuzeyde ise Rusya-Ukrayna savaşının ticarete yarattığı zorluklar etkili olmuştur. Bunun yanında Karadeniz'de-

ki serbest bölgelerin fiziki alanlarının yeterince büyük olmaması ve genişleme imkanlarının olmaması da bu bölgelerin ekonomik verilerinin düşük olmasına neden olmuştur.

3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu çerçevesinde kurulan bu bölgeler, yatırımcılara vergi, gümrük, bürokrasi ve lojistik konularında çeşitli kolaylıklar sağlar. Bölgelerimizde ihracat amaçlı üretim yapan firmalar, ürettikleri ürünlerin tamamını ihraç etmeleri halinde kurumlar vergisinden muaf tutulur. Ayrıca bu firmaların istihdam ettiği personelin ücretleri gelir vergisinden muaftır. Bu durum, işletme maliyetlerini önemli ölçüde düşürerek rekabet gücünü artırır. Serbest bölgelere giren veya bu bölgelerden çıkan ürünler gümrük vergisi ve KDV'ye tabi değildir. Böylece hammadde ve ara mamul temininde maliyet avantajı sağlanır, üretim süreçleri hızlanır. Serbest bölgelerde tüm işlemler döviz cinsinden yapılabildiği için firmalar kur riskini minimize eder. İhracat gelirleri serbestçe kullanılabilir, döviz transferlerinde herhangi bir kısıtlama bulunmaz. Yatırım ve üretim süreçlerinde minimum bürokrasi ile hızlı onay mekanizmaları sunar. Bu sayede firmalar izin, lisans ve operasyonel süreçlerde zaman avantajı elde eder. Yatırımcılar, uzun vadeli kira sözleşmeleri ve kanunla güvence altına alınmış yatırım hakları sayesinde istikrarlı bir iş ortamında faaliyet gösterir.

SEBKİDER olarak her zaman ihracatçı amaçlı üretim yapan yatırımcılarımızın yanındayız. Firmalarımızı, serbest bölgelerde yatırımla ilgili bizlere danışmaya davet ediyoruz. °



the development of the regions as export centers has accelerated. Similarly, the fact that the share of exports in total sales increased from 71% in the previous year to 74% in 2024 is another positive indicator supporting this development. These figures also show that our free zones continue to provide strategic advantages to our country's economy in 2024.

The advantage of producing at lower costs in free zones compared to Istanbul and other major cities makes these zones attractive to small and medium-sized enterprises and increases their export potential. In addition, production and exports in these zones reduce Türkiye's dependence on foreign countries and enable an increase in domestic production.

Free Zones Keep the Wheels Turning

Free zones, which aim to increase investment, production, and exports, offer investors many advantages, including tax exemptions and reductions, the ability to plan for the medium and long term, and easy access to domestic and foreign markets. In today's challenging conditions where securing financing has become difficult, investors can grow or downsize flexibly by renting ready-to-use buildings without allocating their capital to purchasing land or buildings. This advantage is a key factor in the preferences of both domestic and foreign investors. The fact that investors can begin production within one month of obtaining their operating license further enhances the appeal of investing in our zones. We invite our investors seeking to grow in global markets to take advantage of the competitive ad-

vantages offered by our free zones. Thanks to all these advantages, free zones have become strategic hubs that keep the wheels of our national economy turning and enhance competitiveness in export markets, even during periods of increased uncertainty in the global economy.

Each free zone in our country has its own unique production structure and hinterland. Our free zones, which are spread across Türkiye, are more affected by developments in the regions where they are located. The events in Syria on our southern border and the difficulties created by the Russia-Ukraine war in the north have had an impact on trade. In addition, the physical areas of the free zones in the Black Sea are not large enough and there are no opportunities for expansion, which has led to low economic performance in these regions.

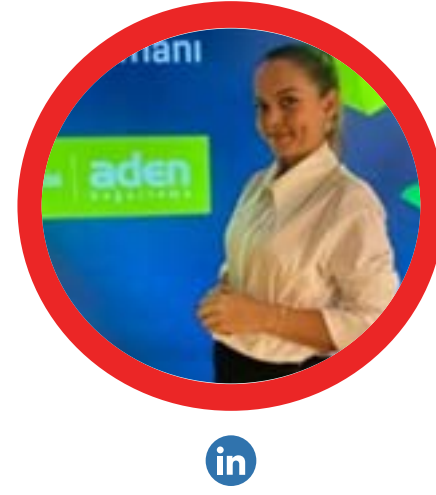
These zones, established under the Free Zones Law No. 3218, offer investors various advantages in terms of taxation, customs, bureaucracy, and logistics. Companies operating in our zones that produce goods for export are exempt from corporate tax if they export all of their products. In addition, the salaries of the personnel employed by these companies are exempt from income tax. This significantly reduces operating costs and enhances competitiveness. Products entering or exiting free zones are not subject to customs duties or VAT. This provides a cost advantage in procuring raw materials and intermediate goods, accelerating production processes. Since all transactions in free zones can be conducted in foreign currency, companies minimize currency risk. Export revenues can be freely used, and there are no restrictions on foreign exchange transfers. It offers fast approval mechanisms with minimal bureaucracy in investment and production processes. This allows companies to gain a time advantage in permits, licenses, and operational processes. Investors operate in a stable business environment thanks to long-term lease agreements and investment rights guaranteed by law.

As SEBKİDER, we always stand by our investors who manufacture for export purposes. We invite companies to consult with us regarding investments in free zones. °

GLOBAL°

GLOBAL°

Begüm GÜVEN
Sürdürülebilirlik Uzmanı
Aden Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.



Begüm GÜVEN
Sustainability Specialist
Aden Real Estate Appraisal and
Consultancy Company

361°

SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTSEL YAŞAMIN GLOBAL UYGULAMALARI

GLOBAL APPLICATIONS OF SUSTAINABLE URBAN LIVING

Günümüzde gayrimenkul projelerinin değeri yalnızca mimari estetiği veya konumu ile değil, aynı zamanda sürdürülebilirlik performansı ve toplumsal etkisi ile ölçülüyor. Dünya genelinde bazı projeler, uluslararası yeşil bina sertifikaları ile belgelenmiş çevresel, ekonomik ve sosyal faydaları bir arada sunarak kentsel gelişimin öncü örnekleri haline geliyor. Bu yazıda, BREEAM Communities Excellent sertifikalı Garitage Park Concept ve LEED Platinum ve LEED ND sertifikalarına sahip Olympic Village projelerinin sürdürülebilir özelliklerini inceliyoruz.

Garitage Park Concept (Sofya, Bulgaristan)

Garitage Park, Bulgaristan'ın başkenti Sofya'da konumlanan, 167 bin metrekare inşaat alanı ile bölgenin en büyük ve en kapsamlı karma kullanımlı projelerinden biridir. İçerisinde ofis binaları, konut blokları, alışveriş ve yeme-içme alanları, spor ve eğitim tesisleri, otel, geniş peyzaj alanları ve rekreasyon bölgeleri yer alır.

Proje; BREEAM Communities 2012 standardı kapsamında Excellent seviyesinde sertifika alan Orta ve Doğu Avrupa'daki ilk çoklu kullanım projesi olma özelliğini taşıyor. Bu sertifika, yalnızca bina ölçeğinde değil, tüm yerleşimin sosyal, ekonomik ve çevresel sürdürülebilirliği açısından da uluslararası kriterleri karşıladığını gösterir.

Garitage Park'ın sürdürülebilirlik özelliklerini inceleyecek olursak; enerji verimliliği konusunda yüksek performanslı yalıtım ve bina otomasyon sistemleri öne çıkmaktadır. Büyük ofis alanlarında kullanılan yüksek kapasiteli HVAC sistemleri, enerji tüketimini en aza indirmeyi hedeflemektedir. Enerji sürekliliğini sağlamak için yedekli ve garantili güç kaynaklarıyla desteklenen



Today, the value of real estate projects is measured not only by architectural aesthetics or location but also by sustainability performance and social impact. Worldwide, some projects stand out as pioneering examples of urban development by providing environmental, economic, and social benefits, documented with international green building certifications. This article examines the sustainable features of the Garitage Park Concept, which is certified by BREEAM Communities Excellent, and the Olympic Village projects, which are LEED Platinum and LEED ND certified.

Garitage Park Concept (Sofya, Bulgaristan)

Garitage Park, located in Sofia, the capital of Bulgaria, is one of the largest and most comprehensive mixed-use projects in the region, covering a construction area of 167,000 squaremeter. It includes office buildings, residential blocks, shopping and dining areas, sports and educational facilities, a hotel, extensive landscaping, and recreation areas.

The project is the first multi-use development in Central and Eastern Europe to receive an Excellent certification under the BREEAM Communities 2012 standard. This certification demonstrates that the project meets international criteria not only at the building level but also in terms of the social, economic, and environmental sustainability of the entire settlement.

When examining the sustainability features of Garitage Park, it stands out for its high-performance insulation and building automation systems in terms of energy efficiency. The high-capacity HVAC systems used in large

projede, ayrıca güneş panelleri ve ısı geri kazanım sistemleri gibi yenilenebilir enerji teknolojileriyle elektrik tüketimi azaltılmaktadır.

Su yönetimi kapsamında yağmur suyu toplama sistemleri ve düşük debili armatürler uygulanmış, böylece hem su tasarrufu hem de yeniden kullanım sağlanmıştır. Atık yönetiminde ise gerek inşaat gerekse işletme aşamasında geri dönüşüm altyapısı kurularak atıkların ayrıştırılması hedeflenmiştir.

Ulaşımında ise metro istasyonu bağlantıları, bisiklet park alanları ve yaya öncelikli düzenlemeler öne çıkmaktadır. Proje alanının %40'tan fazlası yeşil alanlara ayrılmış olup parklar, spor sahaları ve rekreasyon alanlarıyla desteklenmiştir. Eğitim ve spor tesisleri kapsamında ilköğretim ve spor merkezi planlanmış, ayrıca kafe, restoran ve kuru temizleme gibi sosyal hizmetler de topluluk yaşamına entegre edilmiştir. Konut, ofis, alışveriş ve sosyal alanların bir arada planlanması ise projeyi güçlü bir karma kullanım örneği haline getirmektedir.

Olympic Village (Vancouver, Kanada)

Vancouver'daki Olympic Village, 2010 Kış Olimpiyatları için inşa edilmiş, oyunlardan sonra ise kentin en önemli sürdürülebilir kentsel dönüşüm alanlarından biri haline gelmiştir. False Creek kıyısında, yaklaşık 111 bin 500 metrekare alan üzerinde konumlanan proje; konut, ticari alanlar, kamusal mekanlar, parklar ve spor tesislerinden oluşur.

Proje, inşaat sürecinden itibaren çevresel sürdürülebilirlik ve topluluk odaklı planlama ilkeleriyle geliştirilmiştir. Vancouver Olympic Village, LEED Platinum seviyesinin yanı sıra LEED ND (Neighborhood Development) sertifikasına da sahip olarak, yalnızca bina ölçeğinde değil, tüm mahalle ölçeğinde sürdürülebilir tasarım, akıllı büyüme ve yeşil altyapı kriterlerini karşılamıştır.

LEED ND sertifikası, kentsel bağlam, toplu taşıma erişimi, karma kullanım yoğunluğu, yaya ve bisiklet öncelikli ulaşım, çevresel koruma ve topluluk sağlığı gibi unsurları değerlendirir. Olympic Village bu alanlarda aldığı yüksek puanlarla, Kuzey Amerika'daki en kapsamlı sürdürülebilir mahalle projelerinden biri olarak öne çıkmıştır.

Yerleşim, olimpiyat sonrası dönemde karma gelir gruplarına hitap eden konutlar, yaya ve bisiklet öncelikli ula-

şım, enerji verimliliği yüksek binalar, yenilenebilir enerji altyapısı ve su yönetim sistemleriyle dikkat çeker. Bölge, kentin sürdürülebilirlik vizyonunun somut bir yansıması olarak görülmektedir.

Olympic Village'ın sürdürülebilir özelliklerini ele alacak olursak; ısı kaybını azaltan yalıtım, enerji verimli aydınlatma ve ekipmanlar ile yüksek performanslı enerji sistemlerine sahiptir. Neighbourhood Energy Utility (NEU) sistemi sayesinde, ısıtma ihtiyacının yaklaşık %70'i atık ısı geri kazanımı ve yenilenebilir enerji kaynaklarıyla karşılanmaktadır.

Su yönetimi kapsamında yağmur suyu toplama ve gri su kullanımı sulamada ve rezervuarlarda uygulanmaktadır. Atık yönetiminde hem inşaat hem de işletme aşamasında organik, geri dönüştürülebilir ve tehlikeli atıkların ayrı toplanmasını sağlayan altyapı geliştirilmiştir. Projede ayrıca çatı alanlarının %50'sini oluşturan yeşil çatılar hem enerji tasarrufu hem de biyoçeşitliliğe katkı sağlamaktadır.

Ulaşım planlaması yaya ve bisiklet odaklı olup geniş bisiklet yolları ve elektrikli araç şarj istasyonları ile desteklenmiş ve tüm park alanlarının %15'inde şarj istasyonları konumlandırılmıştır. Sosyal konutlar ile piyasa fiyatlı konutların dengeli dağılımı, toplumsal çeşitliliği teşvik etmektedir. Ayrıca parklar, sahil yürüyüş yolları ve kültürel etkinlik alanlarıyla topluluk yaşamı desteklenmiş, bölgenin sürdürülebilir kentsel dönüşüm vizyonunu güçlendirilmiştir.

Garitage Park Concept ve Vancouver Olympic Village, farklı coğrafyalarda yer almalarına rağmen, çevresel duyarlılık, enerji verimliliği, toplumsal fayda ve uzun vadeli yaşam kalitesi konularında aynı vizyonu paylaşmaktadır. Uluslararası yeşil bina sertifikaları ile belgelenen bu projeler, yalnızca gayrimenkul değerini artırmakla kalmamakta, aynı zamanda sürdürülebilir kentleşme vizyonunun öncü örnekleri olarak öne çıkmaktadır. °

office spaces aim to minimise energy consumption. To ensure energy continuity, the project is supported by redundant and guaranteed power sources, while renewable energy technologies such as solar panels and heat recovery systems further reduce electricity consumption.

Within the scope of water management, rainwater collection systems and low-flow fixtures have been implemented, thereby ensuring both water conservation and reuse. In waste management, a recycling infrastructure has been established during both the construction and operation phases to separate waste.

In transportation, metro station connections, bicycle parking areas, and pedestrian-priority arrangements stand out. Over 40% of the project area is allocated to green spaces, supported by parks, sports fields, and recreational areas. Within the scope of education and sports facilities, an elementary school and sports centre have been planned, and social services such as cafes, restaurants, and dry cleaning have also been integrated into community life. The integration of residential, office, retail, and social spaces into a single plan makes the project a strong example of mixed-use development.

Olympic Village (Vancouver, Canada)

The Olympic Village in Vancouver was built for the 2010 Winter Olympics and has since become one of the city's most important sustainable urban renewal areas. Located on the shores of False Creek, the project covers an area of approximately 111,500 squaremeter and consists of residential, commercial, public spaces, parks, and sports facilities.

The project has been developed in accordance with the principles of environmental sustainability and community-focused planning from the construction phase onwards. Vancouver Olympic Village has achieved both LEED Platinum and LEED ND (Neighbourhood Development) certification, meeting sustainable design, smart growth, and green infrastructure criteria not only at the building level but also at the neighbourhood level.

The LEED ND certification evaluates factors such as urban context, public transportation access, mixed-use density, pedestrian and bicycle-friendly transportation, environmental protection, and community

health. With its high scores in these areas, the Olympic Village stands out as one of the most comprehensive sustainable neighbourhood projects in North America.

After the Olympics, the area stood out for its housing options for mixed-income groups, pedestrian- and bicycle-prioritised transportation, energy-efficient buildings, renewable energy infrastructure, and water management systems. It is regarded as a tangible reflection of the city's sustainability vision.

In terms of the Olympic Village's sustainable features, it has insulation that reduces heat loss, energy-efficient lighting and equipment, and high-performance energy systems. Thanks to the Neighbourhood Energy Utility (NEU) system, approximately 70% of heating needs are met by waste heat recovery and renewable energy sources.

In terms of water management, rainwater harvesting and grey water use are implemented in irrigation and reservoirs. In waste management, infrastructure has been developed to enable the separate collection of organic, recyclable, and hazardous waste during both the construction and operation phases. The project also includes green roofs covering 50% of the roof area, which contribute to both energy savings and biodiversity.

The transportation plan prioritizes pedestrians and cyclists, with wide cycling lanes and electric vehicle charging stations, the latter being installed in 15% of all parking areas. The balanced distribution of social housing and market-priced housing promotes social diversity. Additionally, community life is supported by parks, coastal walking paths, and cultural event areas, reinforcing the region's vision for sustainable urban transformation.

Despite being in different geographical regions, Garitage Park Concept and Vancouver Olympic Village share a common vision of environmental awareness, energy efficiency, social benefits, and long-term quality of life. Certified under international green building standards, these projects not only enhance real estate value but also stand out as leading examples of sustainable urbanization. °

ULUSLARARASI GAYRİMENKUL YATIRIM NOTLARI°

INTERNATIONAL REAL ESTATE
INVESTMENT NOTES°

ÇÖLDEN YÜKSELEN METROPOL: DUBAİ

Bir zamanlar çölün ortasında küçük bir ticaret merkezi olan Dubai, bugün gökdelenleri, yapay adaları ve sıra dışı projeleriyle küresel gayrimenkul yatırımının en dikkat çekici merkezlerinden biri haline gelmiş durumda. Dubai bu gelişim sürecinde, daha çok ticaret, lojistik ve gayrimenkule dayalı bir büyüme stratejisiyle ilerledi. 2002 yılında çıkarılan yasa ile yabancılara, yatırımlarında tam mülkiyet hakkı tanındı ve bölge bu sayede küresel gayrimenkul yatırım merkezi haline geldi. 2025 itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü, Dubai'nin GSYH'sinin yaklaşık %8'ini oluşturacak kadar büyümüş durumda. Hükümet tarafından açıklanan Dubai Gayrimenkul Stratejisi 2033 ile, sektörün GSYH'ye katkısını iki katına çıkarmaya ve yenilik ile teknolojiye dayalı entegre bir ekosistem geliştirmeye odaklanıyor. Bu yaklaşımla şeffaflığın arttığı ve bu sayede artan arz-talep ile Dubai'nin küresel bir gayrimenkul yatırım merkezi konumunun kuvvetlendiği belirtiliyor.

2008 yılında ABD'de yaşanan mortgage krizi, dalgalar halinde dünyanın genelini etkilemişti ve Dubai de bu krizden ciddi anlamda etkilenen lokasyonlardandı. O kadar ki; bu dönemlerde Dubai'nin batma noktasına geldiği, dünyanın dört bir yanından yatırımcıların gözdesi konumunu kaybetmek üzere olduğuna dair haberler uzun süre gündemde kaldı. Bu gidişatı durdurmak için Abu Dhabi'den alınan finansal destekler, yeniden yapılandırılan borçlar, yabancı güveninin yeniden tesis edilmesini sağlayan regülasyon düzenlemeleri ile ekonomik çeşitlilik sağlayan küresel marka projeleri işe yaradı ve Dubai, 2012'den itibaren yeniden yükselişe geçti.



RISING METROPOLIS FROM THE DESERT: DUBAİ

Once a small trading hub in the middle of the desert, Dubai has now become one of the most remarkable centers of global real estate investment with its skyscrapers, artificial islands, and extraordinary projects. In this development process, Dubai pursued a growth strategy that relied heavily on trade, logistics, and real estate. With the law enacted in 2002, foreign investors were granted full ownership rights, and as a result, the region became a global hub for real estate investment. With the law enacted in 2002, foreign investors were granted full ownership rights, and as a result, the region became a global hub for real estate investment. As of 2025, the real estate and construction sector has grown to account for approximately 8% of Dubai's GDP. With the Dubai Real Estate Strategy 2033 announced by the government, the focus is on doubling the sector's contribution to GDP and developing an integrated ecosystem based on innovation and technology. It is stated that this approach increases transparency and, by balancing supply and demand, further strengthens Dubai's position as a global real estate investment hub.

The mortgage crisis that occurred in the United States in 2008 spread across the world in waves, and Dubai was among the locations that were significantly affected by this crisis. So much so that, during this period, news that Dubai was on the verge of collapse and about to lose its status as a favorite destination for investors from around the world remained on the agenda for a long time. To stop this downturn, financial support from Abu Dhabi, restructured debts, regulatory reforms that restored foreign investor confidence, and global

361°

Dubai'de gayrimenkul projesi geliştiricilerini üç grupta değerlendirmek mümkün; devlet destekli geliştiriciler, büyük ölçekli geliştiriciler ve butik geliştiriciler. Devlet destekli geliştiriciler, hem yatırım güvencesi hem de belirli oranda kazanç için ilk tercih oluyor. Büyük ölçekli geliştiricilerin özellikle avantajlı lokasyonlarda hayata geçirdiği projelerde talep ve kazanç yüksek seyrediyor. Butik geliştiriciler ise sürpriz lokasyonlarda iyi projelerde yatırımcılara kazandırmayı hedefliyor.

Dubai'nin tapu konusundaki kamu kuruluşu olan Dubai Land Department (DLD) tarafından kayıt ve kontrol altında olan "Escrow" yani "emanet hesap", yatırımcıyı koruyan bir yaklaşım olarak uygulanıyor. Bu uygulamada, gayrimenkul projesine yapılan yatırımın ödemesi, doğrudan geliştirici şirkete değil, Dubai hükümeti tarafından desteklenen, lisanslı bir emanet hesabına aktarılıyor. Bu model ile çalışan geliştiriciler, inşa etmekte oldukları projenin tamamlanma oranına göre bu hesaptan devlet kontrolünde aktarılan ödemeleri alabiliyor. Escrow hesabı açılış gerekliliklerine bakıldığına, Escrow hesabı bulunan geliştiricilerin devlet tarafından güvenilir olarak nitelendirildiğini söylemek mümkün. Bu sayede, yatırımcıların topraktan yaptıkları yatırımları da devlet tarafından güvence altına alınmış oluyor. Piyasa geneline bakıldığında da topraktan yatırımlar, piyasadaki tüm işlemler içerisinde büyük pay alıyor; 2024 yılı için bu oran %65'in üzerinde gerçekleşti.

Topraktan girilen projelerde, ödemelerin tamamlanma zamanına göre iki ödeme modeli söz konusu olabiliyor; ödemelerin inşaatla birlikte tamamlandığı model ve ödemelerin, inşaatın tesliminden sonra da devam ettiği model şeklinde. İkinci modelin, yatırımcılar tarafından daha fazla ilgi gördüğünü söylemek mümkün.

Dubai gayrimenkul piyasasında 2020-2021 yıllarında yaşanan fiyat düşüşünden sonraki yıllarda artış devam ediyor. 2025 yılında gözlemlenen daire metrekare birim fiyatlarında Dubai Creek Harbour 8.700 USD ile zirvedeyken 7.500 USD ile Palm Jumeriah ve 7.000 USD ile Dubai Design District devamında geliyor. Dubai Maritime City 6.500 USD, Dubai Marina 5.550 USD, Dubai Hills Estate 5.000 USD ile en yüksek fiyatlı bölgelerden.

2026-2028 döneminde tamamlanması beklenen proje sayısı oldukça fazla ve bu durumun, gayrimenkul piyasasındaki fiyatlarda dengeleyici bir baskı oluşturma

ihtimali konuşuluyor. En çok yeni konut arzı beklenen bölgeler JVC, Business Bay, Dubai Hills Estate ve Damac Lagoons olarak belirtiliyor.

Dubai'de kiralar yıllık alınıyor; burada peşin değil de 3-4 taksite varacak şekilde ödemek talep edildiğinde, belirlenen yıllık kira bedelinin üzerine bir miktar daha eklenerek yıllık kira bedeli yeniden hesaplanıyor. Yüksek kira getirisiyle Dubai'deki amorti süreleri ortalama 10-11 yıl gibi belirtilirken genel aralığın 10-15 yıl olduğunu söylemek mümkün. Bu sürelerin, en çok prim yapan bölge ve projelerde ve kiralama modeline göre 8-9 yıla kadar düştüğü gözlenebiliyor. Emlak vergisi ve kazançtan vergi alınmaması, Dubai'de yatırımın artıları arasında dikkat çekiyor.

Devlet, kontrol ettiği kira sözleşmelere göre en yüksek ve en düşük artış oranları ilan ediliyor. Kira sözleşmesinin tarafları da bu oranlar arasında kalmak şartıyla, kendi aralarında bir artış oranında anlaşılıyorlar. Bu sayede hem devlet kontrolünün olduğu hem de piyasa dinamiklerinin dikkate alındığı bir yıllık kira artış düzenlemesi uygulanıyor.

2024 yılı verilerine göre Dubai'de yapılan kiralamaların %31'ini stüdyo, %27'sini 1+1, %27'sini 2+1, %9'unu 3+1 ve %6'sını 4+1 tip konutlar oluşturuyor. Ortalama kira bedelleri ise 40.000 AED ile 240.500 AED seviyelerinde gerçekleşmiş durumda.

Gayrimenkul satışları, %75 ve üzeri oranlarda daireler üzerinden gerçekleşiyor. Bunu %15-20 seviyelerinde villa izliyor. 2024 yılında yapılan satışların %75'inin nakit olması dikkat çekerken, bu duruma faiz oranlarının yükselmesi neden gösteriliyor. °

landmark projects that ensured economic diversification proved effective, and Dubai began to rise again from 2012 onwards.

It is possible to evaluate real estate project developers in Dubai in three categories: government-backed developers, large-scale developers, and boutique developers. Government-backed developers are the first choice, providing both investment security and a certain level of guaranteed returns. Projects developed by large-scale developers, especially those in prime locations, often attract strong demand and generate significant returns. Boutique developers, on the other hand, aim to deliver profitable opportunities to investors through well-conceived projects in emerging or unexpected locations.

The "Escrow" account, registered and supervised by the Dubai Land Department (DLD), the public authority responsible for title deeds in Dubai, is implemented as an approach to protect investors. In this system, payments for investments made in a real estate project are not transferred directly to the developer, but rather to a licensed escrow account supported by the Dubai government. Developers working under this model can receive funds from the account only under government supervision, and in proportion to the project's construction progress. Looking at the requirements for opening an escrow account, it can be said that developers with such accounts are considered reliable by the government. Thus, investments made at the off-plan stage are also guaranteed by the government, providing security for investors. From a market perspective, off-plan sales account for a significant share of all transactions; in 2024 this share exceeded 65%.

In off-plan projects, there can be two payment models depending on the completion timeline of payments: the model where payments are completed alongside construction, and the model where payments continue even after the project has been delivered. It can be said that the second model attracts greater interest from investors.

After the price decline observed in 2020-2021 in the Dubai real estate market, prices have continued to rise in the following years. In 2025, among the apartment price levels per square meter, Dubai Creek Harbour

ranks at the top with 8,700 USD, followed by Palm Jumeirah with 7,500 USD and Dubai Design District with 7,000 USD. Dubai Maritime City follows with 6,500 USD, Dubai Marina with 5,550 USD, and Dubai Hills Estate with 5,000 USD, all among the highest-priced areas.

The number of projects expected to be completed during the 2026-2028 period is quite high, and it is being discussed that this may create a balancing pressure on real estate prices. The number of projects expected to be completed during the 2026-2028 period is quite high, and it is being discussed that this may create a balancing pressure on real estate prices.

In Dubai, rents are paid annually; however, if tenants request to pay in 3-4 installments instead of a lump sum, an additional amount is added to the agreed annual rent, and the yearly rental value is recalculated accordingly. With high rental yields, payback periods in Dubai are reported to average around 10-11 years, while the general range is between 10-15 years. These periods can drop to as low as 8-9 years in the fastest-appreciating areas and projects, depending on the rental model. The absence of property tax and capital gains tax is highlighted as one of the key advantages of investing in Dubai.

The government announces the maximum and minimum increase rates based on the rental contracts it regulates. The parties to the rental contract then agree on a specific increase rate, provided it remains within this range. In this way, an annual rent adjustment system is applied that incorporates both government oversight and market dynamics.

According to 2024 data, 31% of rentals in Dubai consisted of studios, 27% of one-bedroom units, 27% of two-bedroom units, 9% of three-bedroom units, and 6% of four-bedroom units. Average rental prices ranged between 40,000 AED and 240,500 AED.

Real estate sales were dominated by apartments, accounting for over 75% of transactions, followed by villas at around 15-20%. It is noteworthy that 75% of sales in 2024 were made in cash, a trend attributed to rising interest rates. °

SEKTÖREL GÖRÜŞ°

SECTORAL OPINION°

Semih ÇALAPKULU
Kurucu Yönetim Kurulu Üyesi
TESYÖN (Uluslararası Tesis
Yöneticileri Derneği)



Semih ÇALAPKULU
Founding Member of Board
TESYÖN (International Facility
Managers Association)

361°

MEKANİK SİSTEMLERİN PROJELENDİRİLMESİ

Mekanik projeler yapı işlerinde makine mühendisliği alanına giren soğutma ya da ısıtma, binanın havalandırması, pis su tahliyesi, sıcak su tesisatı ve yangın söndürme gibi iş ve işlemleri kapsayan projelendirme işlemlerine verilen addır. Diğer adı mekanik tesisat olan bu tür projelerde binanın can damarları teşkil edilir ve projelendirilir.

Bir binanın projelendirilmesinde statik, elektrik, mimari, altyapı ve mekanik proje olarak beş farklı proje örneği hazırlanır. Bu projelerden mekanik proje, tamamen insan yaşamı ile ilgili olması ve insana hizmet eden bir binayı tamamlaması dolayısıyla önem taşır.

Bir binanın mekanik tesisatı olmadan fazlaca bir önem taşımayacağı açıktır. Bu açıdan mekanik proje nedir sorusunun cevabı önem taşımaktadır. Makine mühendisleri ve teknik ressamlar tarafından hazırlanan mekanik projeler, binalarda yaşam standartlarını ve konforu üst seviyeye taşıyan projelerdir. Mekanik projelendirmede sistemlerin kendi aralarında bir bütün olması esas olduğundan bu projeler, toplam kaliteyi de doğrudan etkilemektedir.

Mekanik projeler, ilgili yönetmelik ve ihale şartlarına uygun olarak hazırlanmalıdır. Binanın mekanik aksamı ve ısı yalıtımı ile ilgili her türlü resim ve çizimi kapsayan mekanik projelerde gerekli evrakların ve dosyaların hazırlanması için de mühendislik deneyimine ve uzman yardımına ihtiyaç vardır.

Mekanik projelerde kullanılacak malzemelerin seçiminde uzun ömürlülük ve konfor esastır. Mekanik projeler binanın bir yaşam alanı olması için çok önemli olduğundan bazı kriterler esas alınarak hazırlanmalıdır.



MECHANICAL SYSTEMS DESIGN

Mechanical projects refer to the design processes in construction works that fall within the field of mechanical engineering, covering systems such as cooling or heating, building ventilation, wastewater discharge, hot water installations, and fire extinguishing. Also known as mechanical installations, these projects constitute the lifelines of a building and are designed accordingly.

In the design of a building, five different project types are typically prepared: structural, electrical, architectural, infrastructure, and mechanical. Among these, the mechanical project holds particular importance because it directly concerns human life and complements a building intended to serve people.

A building without mechanical installations would not be of much importance. From this perspective, the answer to the question "What is a mechanical project?" is significant. Mechanical projects prepared by mechanical engineers and technical draftsmen are projects that elevate living standards and comfort in buildings to the highest level. Since the integrity of systems is fundamental in mechanical design, these projects directly impact overall quality.

Mechanical projects must be prepared in accordance with relevant regulations and tender requirements. They cover all drawings and illustrations related to the mechanical components and thermal insulation of the building, and the preparation of necessary documentation requires engineering experience and expert support.

The selection of materials used in mechanical projects

Konforlu şartlar, fonksiyonellik, uzun ömürlülük ve sağlamlık, güvenli olması, düşük maliyetler, uygulanmasının ve montajının kolay olması gibi detaylar mekanik projelerde ürün seçiminde önemlidir. Mekanik projeler bir sistemler bütünüdür.

Kabaca bir mekanik projede; ısıtma ve soğutma sistemleri, havalandırma alt yapısı, temiz su tahliye sistemleri, atık su ve kanalizasyon sistemleri, sıcak su ve yangın söndürme sistemleri yer almaktadır. Bunların dışında ticari veya endüstriyel işletmelerde, doğalgaz tesisat sistemleri, basınçlı hava sistemleri, güneş enerjisi sistemleri gibi ekstra sistemler de mekanik projeler kapsamına girmektedir.

Mekanik tesisatın tarihsel gelişimi, insanlığın ihtiyaçlarına paralel olarak şekillenmiştir. İlk uygarlıklarda, basit su tesisat sistemleri kullanarak su ihtiyaçlarını karşılamaya çalışılmıştır. Antik Roma döneminde ise gelişmiş su yolları ve ısıtma sistemleri ortaya çıkmıştır. Romalılar, özellikle hipokaust sistemi ile zemin altına ısıtma yöntemlerini kullanarak konforlu yaşam alanları oluşturmuşlardır. Bu dönem, mekanik tesisat sistemlerinin temellerinin atıldığı bir dönem olarak kabul edilir.

Orta Çağ'da ve sonrasında, mekanik tesisatın gelişimi yavaşlamıştır ancak Sanayi Devrimi ile birlikte bu süreç hız kazanmıştır. Fabrikaların ortaya çıkması, sıcaklık kontrolü ve hava akışı için ihtiyaçların doğmasına sebep olmuştur. Bu dönemde, buhar güç sistemleri ve hava akışını düzenleyen tesisatlar ön plana çıkmıştır. Modern mühendisliğin yükselmesi ile birlikte, mekanik sistemlerin tasarımı daha kapsamlı bir hale gelmiş ve bu alanda uzmanlaşmış mühendisler yetişmiştir.

Son yıllarda ise, mekanik tesisatın gelişimi, teknolojik yenilikler ve sürdürülebilir enerji çözümleri ile doğru orantılı olarak ilerlemiştir. Akıllı bina sistemleri, otomasyon teknolojileri ve enerji verimliliği sağlayan sistemler, mekanik tesisatın çağdaş gelişiminin önemli parçaları haline gelmiştir. Bu unsurlar, sadece tasarım ve uygulama aşamalarında değil, aynı zamanda bakım ve işletme aşamalarında da etkili bir rol oynamaktadır.

Sonuç olarak, mekanik tesisat, yaşam alanlarımızın işlevselliğini ve güvenliğini sağlamak için kritik bir bileşendir. Bu nedenle, mekanik tesisat sistemlerimize gereken önemi vermek, düzenli bakımlarını yapmak ve gerekli iyileştirmeleri zamanında gerçekleştirerek hem

güvenliğimizi hem de konforumuzu artırmak bizlerin elindedir.

Etkili bir mekanik tesisat yönetiminin, uzun vadede sağlık ve güvenlik için iyi bir yatırım olduğu unutulmamalıdır.

Bilimsel kılavuzlar ışığında, bilginin daha etkin ve yaygın kullanımı ile ülkemizin kalkınmasında etkin olacak mekanik tesisatının, yapı sektörünün (inşaat sektörünün) en önemli bileşenlerin başına konulması, ülkemiz adına büyük önem arz etmektedir.

Kaynaklar:

1. Tesisat Nedir ve Tesisat Çeşitleri Nelerdir?

<https://www.tesisat.org/tesisat-nedir-ve-tesisat-cesitleri-nelerdir.html>

2. Mekanik Tesisat Tasarımı Nedir?

<https://lotustechinc.com.tr/mechanical-systems/design/mechanical-installation-design/>

3. Mekanik Tesisat Nedir? Neden Gereklidir?

<https://www.opalmep.com/mekanik-tesisat-nedir-neden-gereklidir/#:~:text=Mekanik%20Tesisat%2C%20binalardaki%20ısıtma%2C%20soğutma,sıcaklık%20ve%20hava%20kalitesi%20sağlanır.>

should prioritize durability and comfort. Because mechanical projects are vital for transforming a building into a living space, they must be developed according to certain criteria.

Comfortable conditions, functionality, durability and robustness, safety, low costs, ease of application and installation are important details in product selection for mechanical projects. Mechanical projects are a system.

A rough mechanical project includes heating and cooling systems, ventilation infrastructure, clean water drainage systems, wastewater and sewage systems, hot water and fire extinguishing systems. In addition to these, commercial or industrial facilities may also include extra systems such as natural gas piping systems, compressed air systems, and solar energy systems within the scope of mechanical projects.

The historical evolution of mechanical installations has developed in parallel with the fundamental needs of human societies. In early civilizations, simple plumbing systems were employed to meet basic water requirements. During the Roman era, however, advanced aqueducts and sophisticated heating systems were introduced. The Romans made use of the hypocaust system to implement underfloor heating, thereby creating more comfortable and healthy living environments. This period is widely recognized as the foundational stage in the development of modern mechanical installation systems.

During the Middle Ages and thereafter, the development of mechanical installations slowed down, but this process gained momentum with the Industrial Revolution. The emergence of factories led to the need for temperature control and air flow. During this period, steam power systems and installations that regulate air flow came to the fore. With the rise of modern engineering, the design of mechanical systems became more comprehensive, and engineers specializing in this field emerged.

In recent years, the development of mechanical installations has advanced in parallel with technological innovations and sustainable energy solutions. Smart building systems, automation technologies, and energy-efficient systems have become integral to contemporary mechanical installations. These elements play a role not only in design and implementation but also in maintenance and operation.

In conclusion, mechanical installations are critical components for ensuring the functionality and safety of living spaces. Therefore, giving importance to these systems, carrying out regular maintenance, and making timely improvements are in our hands to increase both safety and comfort.

It should not be forgotten that effective mechanical system management is a good investment for health and safety in the long term.

Considering scientific guidelines, it is of great importance for our country that mechanical systems, which will be effective in our country's development through the more effective and widespread use of information, be placed at the top of the list of the most important components of the construction industry.

REFERENCES:

1) What is Installation and What are the Types of Installations?

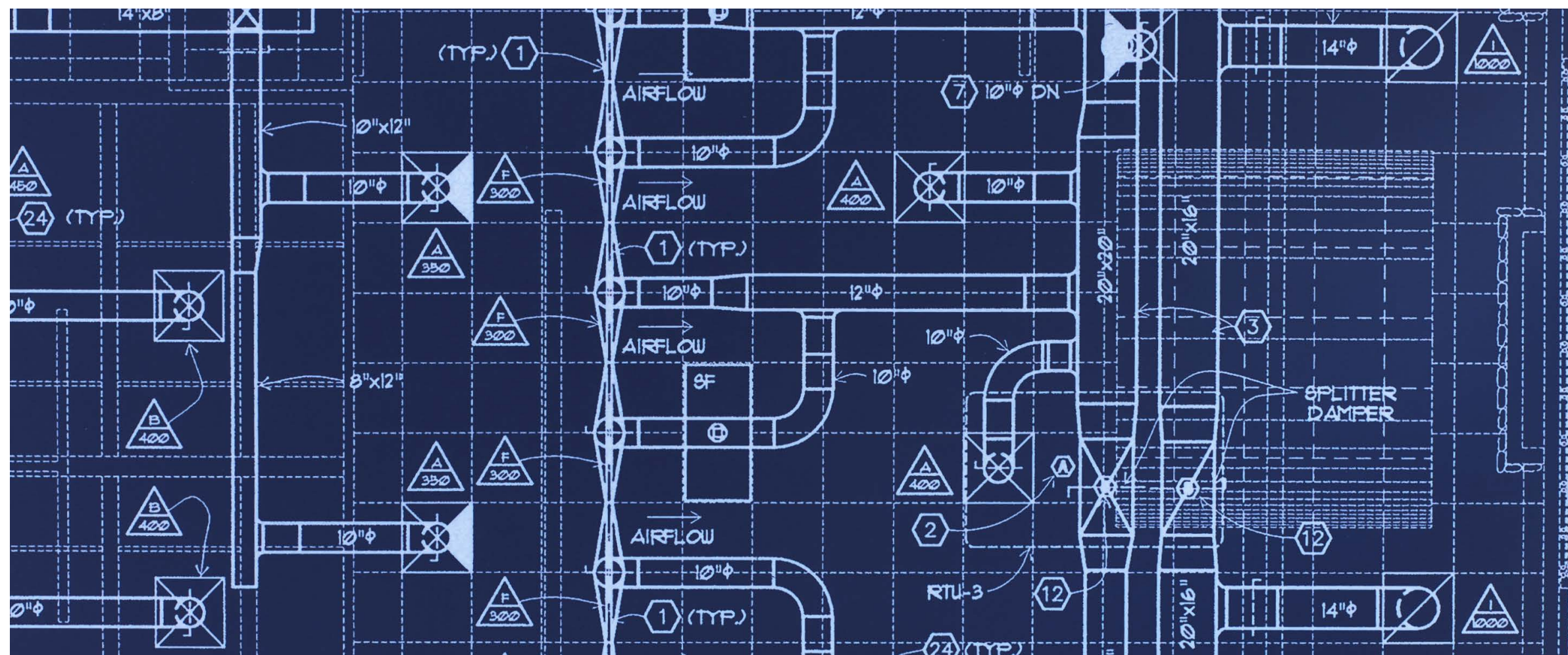
<https://www.tesisat.org/tesisat-nedir-ve-tesisat-cesitleri-nelerdir.html>

2) What is Mechanical Installation Design?

<https://lotustechinc.com.tr/mechanical-systems/design/mechanical-installation-design/>

3) What is Mechanical Installation? Why is it Necessary?

<https://www.opalmep.com/mekanik-tesisat-nedir-neden-gereklidir/>



PERSPEKTİF°

PERSPECTIVE°

Ümit ŞENER
Araştırma ve Portföy
Yönetimi Direktörü
Emaa Blue Portföy Yönetimi A.Ş.



Ümit ŞENER
Director of Research and Portfolio
Management
Emaa Blue Portfolio Management Inc.

361°

GÜMÜŞ EKONOMİ VE UZUN YAŞAM: ŞEHİRLER, KONUTLAR VE YENİ TOPLUM TASARIMI

SILVER ECONOMY AND LONGEVITY: CITIES, HOUSING, AND NEW COMMUNITY DESIGN

Longevity (Uzun ve Sağlıklı Yaşam - USY) ekonomisini, içinde bulunduğumuz çağın ikinci ve belki de birinci dönüştürücü megatrendi olarak değerlendirebiliriz. 'Yapay Zeka' ve 'Dijital Dönüşüm' ile USY kavramları, önem ve etki sıralamasında başa baş geliyor. Saçların kırışmasına gönderme yapan 'gri tsunami' veya 'gümüş tsunami' olarak da anılan demografik dönüşüm; uzayan ömürler, artan yaşam beklentisi ve nüfusun ağırlığının çocuk ve gençlerden, 50 yaş üstüne kaymasıyla, sadece ekonomiyi değil, toplumu ve insana bakışımızı da kökten değiştirme zorunluluğu doğuruyor.

İşin açıkçası, yatırım fikri olarak başladığım USY araştırmasının, bu boyutta derinlik ve genişlik taşıdığını düşünmemiştim. Okumalarımı ve düşüncelerimi odaklandıkça, bu dalganın yaratabileceği etkilerin ölçeğinden hem heyecanlandım hem de endişelendim.

USY ekonomisinin ve toplumunun, üç önemli bacağı olduğunu söyleyebiliriz: sağlık, finans ve barınma. Öncelikle bireylerin yaşam planlarını; daha uzun bir ömrü, daha sağlıklı geçirebilmek için yapmaları gerekiyor. Bunun için sağlıklı yaşama imkanlarını yakalamaları, finansal okuryazarlık bilgisi içerisinde aktif çalışma sürelerini (ve tabii ki tasarruf önceliklerini) değerlendirmeleri, emeklilik döneminde geçim standartlarını oluşturmaya çalışmaları ve iş hayatı içindeki barınma / konut ihtiyaçlarıyla, ilerlemiş yaşlarındaki barınma ihtiyaçları arasındaki kalıcılık ve kullanılabilirlik seçeneklerini dengelemeleri gerekiyor. Bireyin, bu yönde bilinçlenmesi ve bu yönde eğitilmesinin yanı sıra, kamunun



ve ekonomik aktörlerin de faaliyetlerini USY etkenleri çerçevesinde şekillendirmesine ihtiyaç var.

Bu dönüşümün gayrimenkul sektörü açısından değerlendirmesini yapmadan önce, ülke ölçeğindeki planlama ve stratejilerin net biçimde görülmesi gerekir. Metropollerin, USY şartlarına uygun olarak dönüşebilmesi zorlu bir süreç. Yaşlıların sağlık hizmetlerine erişim talepleriyle, yakınlarından ve aşına oldukları mekanlardan ayrılmak istememeleri de ikinci ve en önemli kısıt. Dikkat edersek, öncelikle ülke içi ekonomik faaliyetle-

We can consider the Longevity Economy (Long Healthy Life - LHL) as the second, and perhaps even the first, transformative megatrend of our time. The concepts of 'Artificial Intelligence' and 'Digital Transformation' are on par with LHL in terms of importance and impact. The demographic transformation, often referred to as the 'gray tsunami' or 'silver tsunami,' driven by the graying of hair, is forcing a fundamental shift not only in the economy but also in society and our perspective on humanity. This is due to longer lifespans, increased

life expectancy, and the shifting demographic weight from children and young adults to those over 50.

To be honest, I did not anticipate that the USY research I began as an investment idea would have such depth and breadth. As I focused on my readings and thoughts, I was both excited and concerned by the scale of the effects this wave could create.

We can say that the LHL economy and society have three important pillars: Health, Finance, and Housing. First, individuals need to make life plans to live longer and healthier lives. To achieve this, they must seize opportunities for healthy living, actively assess their working years (and, of course, their savings priorities) within the framework of financial literacy, strive to establish a standard of living for their retirement, and balance the permanence and usability options between their housing/residential needs during their working life and their housing needs in their advanced years. In addition to individuals becoming aware and educated in this direction, there is also a need for public institutions and economic actors to shape their activities within the framework of LHL factors.

Before this real estate sector can be evaluated from a national perspective, it needs to be planned and systematically structured at the national level. Transformation expenditures in line with LHL conditions are difficult in metropolitan areas. Secondly, the demand for access to healthcare

rin dağılımı gibi dev bir sorunumuz var. Aktif çalışma sürelerini büyük şehirlerde geçiren yaşlıların, daha "kolay yaşanabilir" şehirlere göç etmesi, geri dönmesi olanaklarını geliştirmek ve teşvik etmek de bu kapsamda yer alıyor. Onlarca orta ölçekli, yaşlı dostu, ekonomiye katkı sağlamaya devam edilebilecek, sosyal hizmetlere, sağlık tesislerine erişime açık akıllı şehirlerin planlanmasını bir vizyon olarak düşünebiliriz. Bu yeni şehirlerin, büyükşehirlere çok uzak olmayan bölgelerde ve ulaşım altyapılarına yakın olarak planlanması da önemli olacaktır.

Bu makro dönüşümün başarılabilmesi durumunda, mevcut şehirlerimizin yaşlanan topluma uyarlanması öne çıkacaktır. Kentsel dönüşüm, bu yönüyle de değerlendirilebilirse iyi olacaktır. Ulaşım altyapısı, sağlık tesislerinin erişilebilirliği, sosyal ve ticari alanların düzenlenmesi ilk düşünülebilecek şehir planlama öğeleridir. Mahalle veya site bazındaki yerleşimlerde, konuta giriş ve çıkışların engelsiz teşkili, herkesin yararlanabileceği yeşil alanların oluşturulması, sosyal karşılaşma ve buluşmalar için tesisleşmenin de odağa alınması gerekiyor. Konutların 'uzun ömürlü' olması, yaş almış nüfus açısından büyük önem taşır. Yapı ömrünün kısa olması ya da konutların dayanıksızlığı, yerleşimciler için taşınma gibi zorlu süreçleri beraberinde getirir. Bu da özellikle olgun yaş grubundaki bireyler için ciddi bir stres ve konfor kaybı anlamına gelir.

Konut içi düzenlemelerin de modifiye edilebilir olması gerekecektir. Çocuklu ve "evcil hayvanlı", daha kalabalık bir yaşamdan, daha az kalabalık ve yalnız koşullara geçerken, konut içi düzenin kısa sürede, güvenilir bir şekilde çevrilmesi gerekecektir. Bu modelde, mobilyaların da, kullanıcıların yaşam eğrileri süresince, değişen ihtiyaçlara paralel şekilde "hizmet olarak mobilya" modeli ile sunulması şartı olmayacaktır. Ev içi eşyalar, ürün satışı yerine ürün ve hizmet karması sunumu ile konumlandırılacaktır.

Araştırmalar, yaşlıların genç kuşaklarla aynı yaşam mekanlarını paylaşmak istediğini gösteriyor. Bu nedenle, toplu konutların, sitelerin ve mahallelerin, kuşaklararası bir yaşam tarzına imkan vermesini beklemiyoruz. Bunun için de, yaşlı sakinlerin genç yakınlarına teşvikler verilmesi ve onların da yakın muhitlerde yaşama olanaklarına kavuşması önemli olacaktır. Bu sağlanamasa bile, çok katmanlı yaş gruplarına dönük sosyal

altyapıların kurularak, ortak yaşamın geliştirilmesine yoğunlaşmalıyız.

Yine, şu andaki yaşlılık araştırmaları, yaşlı bakım evlerine, "huzurevlerine" taşınma konusundaki çekinikliği gösteriyor. Nüfusun çok az bir kısmı bu yolu tercih ediyor. Bu da, bakım evleri konseptinde devrimsel değişiklikler yapma ihtiyacını gösteriyor. Bakım evleri, herhangi bir misyon duygusundan uzaklaşmak olarak algılanıyor. Bu nedenle, bu yaşam alanlarının yaşam tarzı farklılıklarına imkan verecek şekilde geliştirilmesi gerekir. Eski konutlarından aşinalıklar taşıyan, kendi hizmetlerini kolay ve güvenli şekilde olabildiğince kendilerinin sürdürebildikleri şekilde tasarlanan, komşuluk ekosistemi içinde inşa eden tesisler bir çözüm olabilir. Bu tesislerin ilgi çekebilmesi için yoğunlaştırılmış sağlık kontrolleri arzı, sosyal faaliyet imkanları hatta üretici işlikleri de destekleyici olabilir.

Gümüş ekonomisi ve yaşlanan nüfusların dönüştüreceği toplumlar bağlamında, birçok sektörün yeniden şekillenmesi kaçınılmazdır. Bu dönüşümde, özellikle şehir ve konut tasarımı öncelikli bir konumda yer almaktadır. Bu yazıda ele aldığımız önerilere ve perspektiflere pek çok başka başlık da eklenebilir. Sektörlerin bu yöndeki arayışlara yönelmesi, uzun ve sağlıklı yaşamı, dolayısıyla da iyi yaşamı mümkün kılacak koşulların geliştirilmesine katkı sağlayacaktır. °

services and the reluctance to leave their relatives and familiar surroundings constitute the second and most significant constraint. If we pay attention, we see that we have a huge problem with the distribution of domestic economic activity. Encouraging and facilitating the return of elderly people who have spent their working lives in large cities to more "livable" cities is also part of this. We can envision the planning of dozens of medium-sized, elderly-friendly smart cities that can continue to contribute to the economy and have access to social services and healthcare facilities. It will also be important to plan these new cities in regions not too far from major cities and close to transportation infrastructure.

If this macro transformation fails, adapting our existing cities to an ageing society will become a priority. It would be beneficial to evaluate urban transformation from this perspective as well. Transportation infrastructure, accessibility of healthcare facilities, and the organization of social and commercial areas are the first elements of urban planning that can be considered. In neighborhood or site-based settlements, it is necessary to focus on the creation of barrier-free access to and from residences, the creation of green spaces that everyone can enjoy, and the establishment of facilities for social gatherings and meetings. The "long-term durability" of housing is of great importance for the elderly population. A short building lifespan or the fragility of housing can lead to challenging processes such as relocation for residents. This can

result in significant stress and a loss of comfort, particularly for individuals in the older age group.

The interior arrangements of housing will also need to be adaptable. As households transition from a more crowded lifestyle with children and pets to less crowded or solitary conditions, the interior layout of the home will need to be transformed quickly and reliably. In this model, it will not be surprising if furniture is offered as a "furniture-as-a-service" model, in parallel with the changing needs of users throughout their life cycles. Household items will be positioned not as product sales, but as a combination of products and services.

Research shows that older people want to share living spaces with younger generations. Therefore, we should expect public housing, residential complexes, and neighborhoods to facilitate an intergenerational lifestyle. For this to happen, it will be important to provide incentives for the younger relatives of older residents and provide them with opportunities to live nearby. Even if this cannot be achieved, we should focus on developing shared living by establishing social infrastructures for multi-layered age groups.

Again, current research on ageing shows reluctance to move into domiciliary or "nursing homes." Only a tiny portion of the population chooses this path. This indicates the need for revolutionary changes in the concept of nursing homes. Nursing homes are perceived as being detached from any sense of mission. Therefore, these living spaces must be developed in a way that accommodates lifestyle differences. Facilities designed to retain familiarity from their former homes, allowing residents to maintain their services as easily and safely as possible, and built within a neighborhood ecosystem, could be a solution. To make these facilities attractive, intensive health checks, social activities, and even productive workshops could be supportive.

In the context of the silver economy and the transformation of societies resulting from ageing populations, the reshaping of many sectors is inevitable. In this transformation, urban and housing design are particularly important. Many other topics could be added to the suggestions and perspectives discussed in this article. The sectors' focus on these directions will contribute to the development of conditions that enable long and healthy lives, and thus a good quality of life. °



UZMAN GÖRÜŞÜ°

EXPERT OPINION°

Saruhan Enver BALABAN
Gayrimenkul Yatırımları Direktörü
Misyon Yatırım Bankası



Saruhan Enver BALABAN
Real Estate Investment Director
Misyon Investment Bank

361°

YENİ NESİL GAYRİMENKUL YATIRIMI: YAPAY ZEKÂ DESTEKLİ TOKEN PLATFORMLARI İLE DEĞERLEME DÖNÜŞÜMÜ

Gayrimenkulde Yeni Bir Çağ Başlıyor

Dünya genelinde gayrimenkul sektörü, son yıllarda ciddi bir dijital dönüşüm sürecine girmiş durumda. Bu dönüşüm sadece pazarlama ve satış teknikleriyle sınırlı değil; artık varlıkların alım-satım mekanizması, değerlendirme sistematiği ve yatırım araçlarının yapısı temelden yeniden tanımlanıyor. Bu dönüşümün en dikkat çekici boyutlarından biri ise gayrimenkul tokenizasyonu ve onunla bütünleşmiş çalışan yapay zekâ destekli değerlendirme sistemleridir.

Tokenizasyonun Temel Vaadi: Erişilebilirlik, Likidite ve Şeffaflık

Tokenizasyon; gayrimenkul gibi yüksek giriş maliyeti ve düşük likiditeye sahip varlıkları dijital varlıklara dönüştürerek yatırımcıya parça bazlı katılım imkânı sunar. Bu sistemde yatırımcı, bir mülkün tamamını değil, belirli bir payını temsil eden tokenları satın alarak hem kira getirisine hem de değer artışına ortak olabilir.

Bu yapı, şu üç temel ihtiyaca doğrudan cevap verir:

- Likidite:** Geleneksel gayrimenkul yatırımlarına göre çok daha kolay alım-satım yapılabilir.
- Erişim:** Büyük yatırımcılar kadar küçük yatırımcıların da gayrimenkule ortak olması mümkün hale gelir.
- Demokratikleşme:** Finansal sistemin daha geniş kitlelere yayılması sağlanır.

Ancak bu sistemin sağlıklı işlemesi için sadece teknolojik bir altyapı yetmez. En temel gerekliliklerden biri, şeffaf ve dinamik bir değerlendirme sistematiğidir.

Neden Yeni Bir Değerleme Paradigması Gerekli?

Gayrimenkul sektöründe uzun yıllar boyunca klasik ekspertiz raporları yatırım kararlarının temelini oluşturdu. Ancak token ekosisteminde bu raporların statik yapısı, değişen piyasa dinamiklerine yanıt verememektedir. Özellikle;

- Lokasyon bazlı talep dalgalanmaları
- Sosyo-ekonomik yapıdaki mikro değişkenlikler
- Arz-talep dengesindeki hızlı kaymalar
- Kısa vadeli kira getirisi değişimleri

gibi faktörler yatırım kararlarını doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle token bazlı yatırım ortamında yatırımcı, gerçek zamanlı ve sürekli güncellenen bir değerlendirme talep etmektedir. Ayrıca bu gayrimenkul değerlendirme raporları global bir standartta ve global bakışa sahip olmalıdır.

Yapay Zekânın Rolü: Dinamik ve Kestirimci Değerleme Modeli

Yapay zekâ (YZ), büyük veri kümelerini analiz etme, öngörü üretme ve risk profili çıkarma konularında eşsiz bir kabiliyete sahiptir. Bu bağlamda geliştirilen YZ destekli değerlendirme sistemleri, aşağıdaki yetenekleriyle öne çıkar:

- Veri Katmanlaştırma:** Bölgesel demografik veriler, ulaşım altyapısı, sosyal alanlar, satış/kira geçmişi gibi çok boyutlu verilerin bütünleşmiş analizi
- Kestirimci Modelleme:** Lokasyon bazlı gelişim öngörülerini, değer artışı eğilimleri ve potansiyel getiri oranlarının senaryoya dayalı simülasyonlarla hesaplanması

NEXT GENERATION REAL ESTATE INVESTMENT: AI-POWERED TOKEN PLATFORMS AND THE TRANSFORMATION OF VALUATION

A New Era Begins in Real Estate

The real estate sector worldwide has undergone significant digital transformation in recent years. This transformation is not limited to marketing and sales techniques; it now redefines the very mechanisms of asset transactions, valuation methodologies, and the structure of investment instruments. One of the most notable aspects of this transformation is real estate tokenization and the AI-powered valuation systems integrated with it.

The Core Promise of Tokenization: Accessibility, Liquidity, and Transparency

Tokenization converts assets with high entry costs and low liquidity, such as real estate, into digital assets, allowing investors to participate on a fractional basis. In this system, instead of purchasing an entire property, investors buy tokens representing a share of the asset, thereby gaining access to both rental income and capital appreciation.

This structure directly addresses three essential needs:

- Liquidity:** Much easier trading compared to traditional real estate investments.
- Accessibility:** Enables participation by small investors as well as large ones.
- Democratization:** Broadens the reach of the financial system to a wider audience.

However, technological infrastructure alone is not sufficient for this system to function effectively. One of the most crit-

ical requirements is a transparent and dynamic valuation methodology.

Why a New Valuation Paradigm is Necessary

For many years, traditional appraisal reports formed the foundation of investment decisions in real estate. However, in the token ecosystem, the static nature of these reports is unable to respond to rapidly changing market dynamics. In particular:

- Location-based demand fluctuations
- Micro-variations in the socio-economic structure
- Rapid shifts in the supply-demand balance
- Short-term variations in rental income

All directly impact investment decisions. Therefore, in a token-based investment environment, investors demand real-time, continuously updated valuations. Moreover, these real estate valuation reports must adhere to global standards and incorporate a worldwide perspective.

The Role of AI: Dynamic and Predictive Valuation Models

Artificial Intelligence (AI) possesses unique capabilities in analyzing large datasets, generating forecasts, and identifying risk profiles. AI-supported valuation systems developed in this context stand out with the following abilities:

- Data Layering:** Integrated analysis of multidimensional data, including regional demographics, transportation infrastructure, social amenities, and sales/rental history.

- **Gerçek Zamanlı Güncelleme:** Piyasadaki en güncel gelişmelere göre yatırımcı panelinde anlık fiyat güncellemeleri
- **Karşılaştırmalı Değerleme:** Benzer mülklerle eş zamanlı ölçüt (benchmark) verisi sunma

Şeffaflık ve Güvenin Yeni Kriterleri

Gayrimenkul token dijital yatırımcı profili; yalnızca getiri değil, şeffaflık, denetlenebilirlik ve sürdürülebilirlik kriterlerine göre karar vermektedir. Bu noktada yapay zekâ destekli değerlendirme sistematiği, geleneksel raporlardan çok daha fazlasını sunar:

- Her yatırım kararının arka plan verisiyle birlikte şeffaf şekilde izlenebilir olması
- Yatırımcıya "karar destek sistemi" gibi çalışan etkileşimli arayüzlerin oluşturulması
- Blockchain gibi dağıtık teknolojilerle desteklenen değerlendirme geçmişinin değiştirilemez şekilde kayıt altına alınması

Bu sayede, token platformlarında yatırımcı ile varlık arasında güven ilişkisi tesis edilir.

Regülasyon ile Uyumlu Hibrit Sistem

Token tabanlı yatırım sistemlerinin finansal piyasalarla entegre olabilmesi için sermaye piyasası regülasyonlarına uyum kaçınılmazdır. Bu kapsamda;

- Yetkili değerlendirme kuruluşlarının oluşturduğu modellerin yapay zekâ sistemiyle entegre edilmesi
- Değerleme çıktılarının dijital varlık saklama sistemlerine eş zamanlı aktarılması
- SPK, BDDK, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü gibi kurumlarla veri senkronizasyonu sağlanması
- Mülklerin tapu kaydı, mülkiyet modeli, kira kontratları gibi belgelerin dijital doğrulama protokolü ile eşlenmesi

gibi adımlar kritik önemdedir.

Uluslararası Yansımalar ve Türkiye İçin Stratejik Vizyon

Dünyadaki öncü uygulamalara baktığımızda (örneğin Dubai, ABD, İngiltere);

- Token projelerinin büyük yatırımcı tabanına ulaşabilmesi için değerlendirme sisteminin dijitalleştirilmiş, standardize, anlık veriye dayalı ve sürdürülebilir olması gerektiği görülmektedir.



- **Predictive Modelling:** Scenario-based simulations to calculate location-based development forecasts, value appreciation trends, and potential return rates.
- **Real-Time Updates:** Instant price updates on investor dashboards reflecting the most current market developments.
- **Comparative Valuation:** Benchmark data providing simultaneous comparisons with similar properties.

New Criteria of Transparency and Trust

The digital real estate investor profile not only prioritizes returns but also transparency, auditability, and sustainability. At this point, AI-supported valuation methodologies offer much more than traditional reports:

- Each investment decision can be transparently tracked along with its background data.
- Interactive interfaces act as decision-support systems for investors.
- Valuation histories, supported by distributed technologies like blockchain, are recorded immutably.

Thus, a foundation of trust is established between investors and assets on token platforms.

Regulation-Compliant Hybrid System

Capital market regulations must be complied with for token-based investment systems to be integrated with financial markets. In this context:

- Integration of models created by authorized valuation institutions with artificial intelligence systems.
- Simultaneous transfer of valuation outputs to digital asset storage systems.
- Ensuring data synchronization with institutions such as the Capital Markets Board, Banking Regulation and Supervision Agency, and General Directorate of Land Registry and Cadastre.
- Matching documents such as property title deeds, ownership models, and lease contracts with a digital verification protocol are critical steps.

International Reflections and Türkiye's Strategic Vision

When we look at leading practices around the world (e.g., Dubai, the US, the UK), we see that:

- For token projects to reach a large investor base, the valuation system must be digitized, standardized, based on real-time data, and sustainable.

- Kurumsal yatırımcılar, "white paper"dan ziyade veriye dayalı değerlendirme gösterge tablolarıyla ikna edilmektedir.

Türkiye bu konuda teknoloji, gayrimenkul ve fintech'in kesişiminde eşsiz bir avantaja sahiptir. Stratejik olarak atılacak adımlarla Türkiye'nin bu alanda bölgesel lider olması mümkündür.

Gayrimenkulde Yeni Kriter "Değer Yöneticiliği"

Geleneksel gayrimenkul piyasasında uzmanlık genellikle "yer göstermek" veya "fiziki varlığı pazarlamak" üzerine kuruluydu. Ancak dijital çağda artık yatırımcı, veriyle örülmüş dijital duvarlar görmek istiyor.

Yeni gayrimenkul yatırım modeli;

- Yüksek teknolojili
- Veri destekli
- Finansal regülasyonlarla bütünleşmiş
- Yatırımcı psikolojisini anlayan
- Global normlara uyumlu, şeffaf

bir yapıya evrilmektedir.

Bu dönüşüm sadece teknik bir gelişme değil, gayrimenkul yatırımının doğasını ve yönünü kalıcı şekilde değiştiren bir paradigma değişimidir. °

- *Institutional investors are convinced by data-driven valuation dashboards rather than white papers.*

Turkiye has a unique advantage in this area at the intersection of technology, real estate, and fintech. With strategic steps, Turkiye can become a regional leader in this field.

A New Criterion in Real Estate: "Value Management"

In traditional real estate markets, expertise was generally based on "showing properties" or "marketing physical assets." However, in the digital age, investors now want to see digital walls woven with data.

The new real estate investment model is evolving into:

- *High-tech*
- *Data-driven*
- *Integrated with financial regulations*
- *Understanding investor psychology*
- *A transparent structure aligned with global standards.*

This transformation is not merely a technical advancement but a paradigm shift that permanently alters the nature and direction of real estate investment. °



361°

TOPLANTI&ORGANİZASYONLAR°

COMING SOON°

Ulusal Akıllı & Yeşil Binalar ve Yerleşmeler Kongresi

16-17 Eylül 2025, İstanbul, Türkiye

Sürdürülebilirlik Konferansı 2025

24 Eylül 2025, İstanbul, Türkiye

<https://konferans.yesilisplatformu.com/>

National Congress on Smart & Green Buildings and Settlements

16-17 September 2025, İstanbul, Türkiye

Sustainability Conference 2025

24 September 2025, İstanbul, Türkiye

<https://konferans.yesilisplatformu.com/>

361°

361 DERECE • SAYI 22 • Temmuz - Ağustos 2025

