

361°

361 DERECE • SAYI 28 • Temmuz - Ağustos 2026



EDİTÖR 361

Gayrimenkulde Yeni Değer Denklemi

Yazın sıcaklığını iyice hissettirdiği Temmuz ve Ağustos ayları, küresel gayrimenkul piyasalarında belirsizliklerin sürdüğü ancak yatırım hareketliliğinin yeniden güç kazandığı bir döneme işaret ediyor. Yüksek sermaye maliyetleri, jeopolitik gelişmeler ve dalgalı ekonomik görünüm yatırım kararlarını şekillendirmeye devam ederken; sermayenin daha seçici hareket ettiği, operasyonel kaliteye ve uzun vadeli performansa daha fazla önem verdiği bir piyasa yapısı öne çıkıyor.

JLL'nin Ağustos 2026 tarihli Global Real Estate Perspective değerlendirmesine göre küresel doğrudan gayrimenkul yatırım hacmi, yılın ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %28 arttı. Amerika, Avrupa-Orta Doğu-Afrika ve Asya-Pasifik bölgelerinin tamamında kaydedilen artış, belirsizliklerin devam etmesine rağmen sermayenin gayrimenkule yeniden daha aktif biçimde yönelmeye başladığını gösteriyor.

Ancak bugün belirleyici olan yalnızca yatırım hacmindeki artış değil. Yatırımcıların varlığın niteliğine, bulunduğu pazara, operasyonel verimliliğine ve uzun vadeli performans potansiyeline daha fazla odaklandığı bir döneme giriyoruz.

Ofis piyasası bu dönüşümün en görünür olduğu alanlardan biri. Küresel ofis kiralama hacmi 2026'nın ilk yarısında pandemi sonrası dönemin en yüksek seviyesine ulaşırken, nitelikli ve modern çalışma alanlarına yönelik talep güçleniyor. Teknik altyapısı güçlü, erişilebilir ve değişen kullanıcı beklentilerine cevap verebilen yapılara yönelim; mevcut yapı stokunun yenilenmesi ve işlevini kaybeden gayrimenkullerin yeniden konumlandırılması ihtiyacını da beraberinde getiriyor.

Sermayenin yöneldiği alanlar da çeşitleniyor. Living yatırımları, endüstriyel ve lojistik gayrimenkuller ile veri merkezleri yatırım gündeminde giderek daha fazla yer buluyor. Özellikle yapay zekâ ve bulut teknolojilerindeki hızlı gelişim, gayrimenkul ile teknoloji ve enerji altyapısı arasındaki ilişkiyi çok daha görünür hale getiriyor. Artık bir gayrimenkulün değerini yalnızca konumu ve fiziksel özellikleri değil; enerjiye erişimi, teknolojik altyapısı, operasyonel verimliliği ve değişen ihtiyaçlara uyum sağlayabilme kapasitesi de belirliyor.

Küresel piyasalardaki bu hareketliliğe karşılık Türkiye'de konut piyasası daha farklı bir görünüm sergiliyor. TÜİK'in 13 Ağustos 2026'da açıkladığı verilere göre Türkiye genelinde temmuz ayında 123.603 konut satıldı ve toplam satışlar geçen yılın aynı ayına göre %17 geriledi.

Aynı dönemde ipotekli konut satışlarının yıllık bazda %23,7 artarak 23.888 adede ulaşması ise dikkat çekici bir ayrışmaya işaret ediyor. Toplam satışların gerilediği bir dönemde ipotekli satışların artması, konut talebinin satışa dönüşmesinde finansmana erişimin ne kadar belirleyici olduğunu bir kez daha ortaya koyuyor. Önümüzdeki dönemde kredi koşulları, hane halkı gelirleri, konut fiyatları ve yeni arz arasındaki denge, piyasanın yönünü belirleyen temel unsurlar arasında yer almaya devam edecek.

EDITOR 361

The New Value Equation in Real Estate

The months of July and August, when the summer heat makes itself fully felt, point to a period in which uncertainties persist in global real estate markets, while investment activity is once again gaining momentum. While high capital costs, geopolitical developments, and a volatile economic outlook continue to shape investment decisions, a market structure is emerging in which capital is moving more selectively and placing greater emphasis on operational quality and long-term performance.

According to JLL's Global Real Estate Perspective assessment dated August 2026, global direct real estate investment volume increased by 28% in the second quarter of the year compared to the same period of the previous year. The growth recorded across the Americas, Europe-Middle East-Africa, and Asia-Pacific regions indicates that, despite ongoing uncertainties, capital has begun to flow back into real estate more actively.

However, what is decisive today is not only the increase in investment volume. We are entering a period in which investors are focusing more on the quality of the asset, the market in which it is located, its operational efficiency, and its long-term performance potential.

The office market is one of the areas where this transformation is most visible. While global office leasing volume reached its highest level of the post-pandemic period in the first half of 2026, demand for high-quality and modern workspaces is strengthening. The shift toward buildings with strong technical infrastructure, good accessibility, and the ability to respond to changing user expectations is also bringing with it the need to renew the existing building stock and reposition properties that have lost their function.

The areas toward which capital is flowing are also becoming more diverse. Living investments, industrial and logistics properties, and data centers are taking an increasingly prominent place on the investment agenda. In particular, the rapid development of artificial intelligence and cloud technologies is making the relationship between real estate, technology, and energy infrastructure much more visible. Today, the value of a property is determined not only by its location and physical characteristics, but also by its access to energy, technological infrastructure, operational efficiency, and capacity to adapt to changing needs.

In contrast to this activity in global markets, Türkiye's housing market presents a different picture. According to data announced by TÜİK on August 13, 2026, 123,603 residential properties were sold across Türkiye in July, and total sales declined by 17% compared to the same month of the previous year.

During the same period, the fact that mortgaged housing sales increased by 23.7% year-on-year to 23,888 units points to a notable divergence. The increase in mortgaged sales during a period when total sales declined once again demonstrates how decisive access to financing is in converting housing demand into actual sales. In the coming period, the balance between credit conditions, household incomes, housing prices, and new supply will continue to be among the key factors determining the direction of the market.

EDİTÖR 361

Üretim tarafında da benzer bir denge arayışı söz konusu. TÜİK verilerine göre inşaat üretimi haziran ayında yıllık bazda %6,0 azaldı. Konut satışlarındaki yavaşlama ile üretim göstergelerindeki gerilemenin birlikte değerlendirilmesi, önümüzdeki dönemde yalnızca arz miktarını değil, üretilecek yapı stokunun niteliğini de daha önemli hale getiriyor.

Sektörün önündeki mesele artık yalnızca daha fazla yapı üretmek değil; ekonomik olarak erişilebilir, enerji verimli, dayanıklı, teknolojik dönüşüme uyum sağlayabilen ve uzun vadede değerini koruyabilecek bir yapı stoku oluşturmak.

Temmuz-Ağustos döneminin ortaya koyduğu tabloyu belki de en iyi bu değişim özetliyor: Gayrimenkulde hareketlilik geri dönüyor, ancak sermaye artık daha seçici.

Bugün gayrimenkulde değer yaratmak yalnızca doğru lokasyonda doğru yapıyı üretmekten ibaret değil. Finansal dayanıklılık, enerji performansı, teknolojik altyapı, operasyonel verimlilik, kullanıcı deneyimi ve değişen koşullara uyum sağlama kapasitesi artık aynı değer denkleminde buluşuyor.

Gayrimenkul sektörünün önümüzdeki dönemini de bu yeni değer denklemini doğru okuyabilenlerin şekillendireceğine inanıyoruz.

361°'nin Temmuz-Ağustos sayısında, değişen piyasa dinamiklerini farklı yönleriyle ele alırken gayrimenkulün geleceğine daha geniş bir perspektiften bakmayı amaçladık.

Keyifli okumalar...



361°

EDITOR 361

A similar search for balance is also evident on the production side. According to TÜİK data, construction production decreased by 6.0% year-on-year in June. Evaluating the slowdown in housing sales together with the decline in production indicators makes not only the volume of supply, but also the quality of the building stock to be produced, increasingly important for the period ahead.

The issue facing the sector is no longer simply to produce more buildings; it is to create a building stock that is economically accessible, energy-efficient, resilient, capable of adapting to technological transformation, and able to preserve its value over the long term.

Perhaps this change best summarizes the picture presented by the July-August period: activity is returning to real estate, but capital is now more selective.

Today, creating value in real estate is no longer merely about developing the right building in the right location. Financial resilience, energy performance, technological infrastructure, operational efficiency, user experience, and the capacity to adapt to changing conditions now come together within the same value equation.

We believe that the next phase of the real estate sector will be shaped by those who are able to read this new value equation correctly.

In the July-August issue of 361°, we aimed to examine changing market dynamics from different perspectives while taking a broader view of the future of real estate.

Enjoy reading...

The 361° Family



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKAN BELGESİ) VE GAYRİMENKUL DEĞERİNE OLAN ETKİLERİ

Yapı kullanma izin belgesi; bilinen adıyla iskan inşa edilen bir yapının imar planı, mimari projesi, mevzuat ve gereklerine uygun şekilde tamamlandığını gösteren belediye ve ilgili idarelerce düzenlenmiş binanın yasal olarak kullanılabileceğini gösteren resmi bir belgedir. İnşası biten yapının konut, işyeri, ofis, dükkan, mesken gibi tapu niteliklerini kazanabilmesi için bu belgeye ihtiyaç bulunmaktadır. Belge düzenlenemediği hallerde gayrimenkul resmîyetinde inşaat aşamasında hukuki açıdan tamamlanmamış bir yapı olarak kabul edilip bu durum gayrimenkul üzerinde mülkiyet işlemleri, abonelikler ve çeşitli hukuki süreçlerde kısıtlamalara yol açabilmektedir. Özetle yapı kullanma izin belgesi, gayrimenkulün resmi bir durum kazanabilmesi için elzemdir.

Yapı kullanma izin belgesi alınabilmesi için öncelikle ilgili idareye yapı kullanma izin belgesi almak üzere başvuru da bulunulur. Yapı kullanma izin belgesi talep dilekçesi, yapı ruhsatının aslı, iş bitirme tutanağı, enerji kimlik belgesi, yapı muayene raporu, onaylı mimari projesi, bağımsız bölüm listesi, güncel imar durum belgesi, tapu örneği, yapıya ait fotoğraflar, yapı kullanma izin belgesi harcı ve ücretlere ilişkin belgeler gibi evrakların temin edilmesi, bu belgelerin incelenmesi ve yerinde teknik kontrollerin sağlanarak uygunluğunun bulunmasıyla birlikte yetkili idare tarafından yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Projesine göre uygun yapılmayan ruhsata aykırı bir yapılaşma tespit edilirse bunların giderilmesi istenerek mevzuata uygun şekilde çözülmesi beklenir.

Yapı kullanma izin belgesi taşınmazın hukuki durumu, fiili kullanımının yasallığı ve pazarlanabilirliği hakkında bizlere önemli bir göstergeler sunmaktadır. İskanı bulunan bir konutun finansman, satış ve kiralama süreçlerinde alıcı açısından daha güvenli bir seçenek olması beklenir. Buna karşılık iskan problemi bulunan taşınmazlarda banka kredisi, satış işlemleri ve ileride yapılabilecek devir süreçleri bakımından çeşitli belirsizlikler yaşanabilir. Bu durum taşınmazın alıcılar açısından cazibesini azaltarak değer üzerinde de olumsuz etki oluşturabilir. Bu nedenle yapı kullanma izin belgesinin (iskan) mevcut olup olmadığının kontrol edilmesi, alıcının karşılaşılabileceği hukuki ve finansal risklerin azaltılması açısından oldukça önemlidir. Benzer şekilde bir konutun fiilen kullanılabilmesi için elektrik, su ve doğalgaz gibi temel hizmetlerin ilgili aboneliklerinin yapılması gerekir. İskanın bulunmadığı yapılarda bu abonelikler resmi olarak açılmaz. Yerine elektrik veya su gibi hizmetler için geçici ya da şantiye abonelikleri kullanılabilir. Ancak bu tür aboneliklerin şartları normal konut aboneliklerinden farklı olabilir. Kullanım süresi, ücretlendirme ve aboneliğin devamlılığı açısından ek riskler ortaya çıkabilmektedir.

BUILDING OCCUPANCY PERMIT (OCCUPANCY CERTIFICATE) AND ITS EFFECTS ON REAL ESTATE VALUE

A building occupancy permit, commonly known as an occupancy certificate, is an official document issued by municipalities and relevant authorities indicating that a constructed building has been completed in accordance with the zoning plan, architectural project, legislation, and applicable requirements, and that the building may legally be used. This document is required for a completed building to acquire title deed classifications such as residence, workplace, office, shop, or dwelling. In cases where the document cannot be issued, the property is officially regarded as a structure that remains at the construction stage and has not been legally completed, which may lead to restrictions on ownership transactions, utility subscriptions, and various legal processes concerning the property. In summary, the building occupancy permit is essential for a property to obtain an official legal status.

In order to obtain a building occupancy permit, an application must first be submitted to the relevant authority. Documents such as the application petition for the building occupancy permit, the original building permit, work completion report, energy performance certificate, building inspection report, approved architectural project, independent unit list, current zoning status document, copy of the title deed, photographs of the building, and documents relating to the building occupancy permit fee and other charges must be obtained. Once these

documents have been reviewed and on-site technical inspections have been carried out and compliance has been confirmed, the authorized administration issues the building occupancy permit. If any construction that does not comply with the approved project or violates the building permit is identified, the relevant non-compliances are required to be corrected and resolved in accordance with the applicable legislation.

The building occupancy permit provides us with important indicators regarding the legal status of the property, the legality of its actual use, and its marketability. A residence with an occupancy permit is expected to represent a safer option for buyers in financing, sale, and rental processes. In contrast, properties with occupancy permit issues may face various uncertainties regarding bank loans, sale transactions, and future transfer processes. This may reduce the attractiveness of the property to potential buyers and may also have a negative impact on its value. For this reason, checking whether a building occupancy permit is available is highly important in terms of reducing the legal and financial risks that a buyer may encounter. Similarly, in order for a residence to be physically used, subscriptions for essential services such as electricity, water, and natural gas must be established. In buildings without an occupancy permit, these subscriptions cannot officially be opened. Instead, temporary or construction-site subscriptions

Gayrimenkul satın alımında ise banka kredisine başvuracak kişiler açısından taşınmazın resmi durumu büyük önem taşır. Bankalar kredi tahsis etmeden önce gayrimenkulün hukuki ve fiziki özelliklerini inceletir ve genellikle bir ekspertiz raporu üzerinden taşınmazın krediye uygunluğunu değerlendirir. Bu inceleme sırasında yapı kullanma izin belgesinin mevcut olup olmadığı da dikkate alınan unsurlardan biridir. İskan belgesinin bulunmaması, taşınmazın kredi sürecinde çeşitli soru işaretleri oluşturabilir. Bankanın değerlendirmesine ve taşınmazın diğer özelliklerine bağlı olarak kredi kullandırılmayabilir veya teminat değeri farklı değerlendirilebilir. Böyle bir durumda alıcının ihtiyaç duyduğu finansmanı karşılamak için daha yüksek miktarda kendi kaynağını kullanması gerekebilir. Ayrıca taşınmazın hukuki statüsündeki belirsizlikler, bankanın teminat açısından taşıdığı riski artırabilir. Yapı kullanma izin belgesinin bulunmaması, bir gayrimenkulün kullanım ve hukuki statüsü açısından dikkatle incelenmesi gerektiğini gösterir.

Böyle bir taşınmazın satın alınması her durumda mümkün değildir denilemez; ancak alıcının karşılaşılabileceği riskler, iskanlı bir konuta kıyasla daha fazla olabilir. Özellikle abonelik işlemleri, banka finansmanı ve taşınmazın ileride yeniden satılması gibi konularda çeşitli güçlükler ortaya çıkabilir.

Bu nedenle yapı kullanma izin belgesi süreçte yalnızca tamamlanması gereken rutin bir evrak olarak değerlendirilmemelidir. Taşınmazın hukuki durumunun, kullanım hakkının ve yatırım güvenliğinin değerlendirilmesinde önemli bir kontrol noktasıdır. Gayrimenkul alım ve satımında olası hukuki sorunların ve yaptırımların önüne geçebilmek için iskan belgesinin bulunması büyük önem taşır. Satın alma kararı verilmeden önce tapu ve diğer resmi belgelerle birlikte iskan durumunun da mutlaka incelenmesi gerekmektedir. °

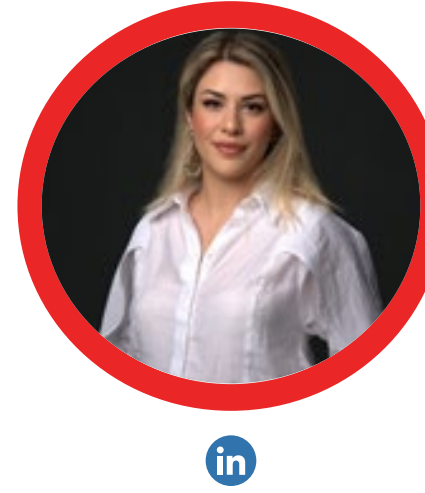
may be used for services such as electricity or water. However, the conditions of such subscriptions may differ from standard residential subscriptions. Additional risks may arise in terms of usage period, pricing, and continuity of the subscription.

In real estate purchases, the official status of the property is of great importance for individuals applying for bank loans. Before granting a loan, banks have the legal and physical characteristics of the property examined and generally assess its eligibility for financing through a valuation report. During this examination, whether a building occupancy permit exists is also one of the factors taken into consideration. The absence of an occupancy certificate may raise various questions during the loan process. Depending on the bank's assessment and the other characteristics of the property, financing may not be provided or the collateral value may be assessed differently. In such a case, the buyer may need to use a higher amount of their own funds to meet the required financing. In addition, uncertainties regarding the legal status of the property may increase

the risk assumed by the bank in terms of collateral. The absence of a building occupancy permit indicates that the property should be examined carefully in terms of its use and legal status. It cannot be said that purchasing such a property is impossible in every case; however, the risks that the buyer may encounter may be greater compared with a residence that has an occupancy permit. In particular, various difficulties may arise regarding utility subscriptions, bank financing, and the future resale of the property.

For this reason, the building occupancy permit should not be regarded merely as a routine document that needs to be completed as part of the process. It is an important control point in assessing the legal status of the property, its right of use, and investment security. In real estate purchase and sale transactions, the availability of an occupancy certificate is of great importance in order to prevent potential legal problems and sanctions. Before making a purchase decision, the occupancy status should always be examined together with the title deed and other official documents. °





MİRAS YOLUYLA YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ VE TASFİYE ZORUNLULUĞU

Yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinimi denildiğinde akla çoğunlukla satış yoluyla yapılan iktisaplar gelir. Oysa uygulamada sıkça karşılaşılan, buna karşın az bilinen bir başka edinim yolu daha vardır: miras. Türkiye'de taşınmazı bulunan bir kişinin vefatı üzerine, bu taşınmazın yabancı mirasçıya intikali her zaman doğrudan tapu tesciliyle sonuçlanmaz; kanun koyucu belirli hallerde mirasçının taşınmaza aynen sahip olmasına izin vermeyip, "tasfiye" adı verilen bir be-dele çevirme mekanizmasını devreye sokar. Bu yazıda, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ile Millet-lerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun (MÖHUK) ekseninde konunun temel esasları ele alın-maktadır.

1. Uygulanacak Hukuk ve Zaman Bakımından Rejim

MÖHUK m. 20 uyarınca miras kural olarak miras bırakanın milli hukukuna tabidir; ancak Türkiye'de bulunan taşınmazlar için istisnasız Türk hukuku uygulanır. Mirasçılık sıfatı ve taşınmaz iktisap ehliyeti, 4722 sayılı Kanun'un 17. maddesi gereğince miras bırakanın ölüm tarihindeki mevzuata göre belirlenir. Bu nedenle üç ayrı dönem gündeme gelebilir: 2003 öncesinde karşılıklılık sağlanamayan yabancının miras hakkı tümüyle redde-dilirken, 2003-2012 arasında (4916 ve 5444 sayılı Ka-nunlar) miras hakkı tanınmış ancak taşınmaz tasfiye-ye tabi tutulmuş; 18.05.2012'de yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile karşılıklılık yerine Cumhurbaşkanınca belirlenen ülke listesi ile ilçe yüzölçümünün %10'u ve kişi başına 30 hektarlık ulusal sınır getirilmiştir.

2. Mirasçılık Sıfatı ile Taşınmaz İktisabının Ayrılığı

Yargıtay içtihatlarında da istikrarlı biçimde vurgulan-dığı üzere, yabancı olmak kural olarak mirasçı olmaya engel değildir; mirasçılık belgesi talebi taşınmaz edi-nim ehliyeti gerekçesiyle reddedilemez. Mirasçılık sı-fatının tespiti ile taşınmazın aynen mirasçı adına tescil edilebilmesi birbirinden bağımsız iki hukuki kategori-dir; kısıtlama ancak tescil ve tasarruf aşamasında dev-reye girer.



ACQUISITION OF IMMOVABLE PROPERTY BY FOREIGNERS THROUGH INHERITANCE AND THE OBLIGATION OF LIQUIDATION

When the acquisition of immovable property by foreign natural persons in Türkiye is mentioned, acquisitions made through sale generally come to mind. However, there is another method of acquisition that is frequent-ly encountered in practice yet is relatively little known: inheritance.

Upon the death of a person who owns immovable prop-erty in Türkiye, the transfer of such property to a foreign heir does not always result directly in registration with

the land registry; in certain cases, the legislator does not permit the heir to retain ownership of the immov-able property in kind and instead activates a mecha-nism for conversion into monetary value, referred to as "liquidation." This article addresses the fundamental principles of the subject within the framework of Article 35 of Land Registry Law No. 2644 and the Law on Pri-vate International Law and Procedural Law (MÖHUK).

1. Applicable Law and the Regime in Terms of Time

Pursuant to Article 20 of MÖHUK, inheritance is, as a rule, subject to the national law of the deceased; how-ever, Turkish law applies without exception to immov-able properties located in Türkiye. The status of heir-ship and the capacity to acquire immovable property are determined, pursuant to Article 17 of Law No. 4722, according to the legislation in force on the date of the deceased's death. Therefore, three separate periods may arise: prior to 2003, the inheritance rights of for-eynners for whom reciprocity was not established were entirely denied; between 2003 and 2012 (Laws No. 4916 and 5444), inheritance rights were recognised, but the immovable property was subject to liquidation; with Law No. 6302, which entered into force on 18.05.2012, reciprocity was replaced by a list of countries deter-mined by the President, together with a national limit of 10% of the district's surface area and 30 hectares per person.

3. Tasfiye Zorunluluğunun Doğduğu Hâller

Tasfiye yükümlülüğü, miras yoluyla edinilen taşınmazın Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde öngörülen edinin sınırlamaları kapsamında kalması hâlinde gündeme gelir.

- **Ülke kısıtlaması:** Mirasçının uyruğunda bulunduğu devlet Cumhurbaşkanı listesinde yer almıyorsa (örneğin Suriye vatandaşları için 1062 sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanunu uyarınca her türlü tedavül yasaktır).
- **Yasak bölgeler:** Taşınmaz askeri yasak bölge, güvenlik bölgesinde veya mirasçının ülkesine sınır bir ilde bulunuyorsa.
- **Miktar sınırının aşılması:** Edinilen toplam alan ilçe yüzölçümünün %10'unu veya ülke genelinde 30 hektarı aşıyorsa.

4. Taşınır-Taşınmaz Ayrımı

Tapu Kanunu m. 35'teki sınırlamalar yalnızca taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar için geçerlidir. Terekedeki nakit para, banka mevduatı ve diğer alacak hakları, yabancı mirasçı tarafından hiçbir kısıtlamaya tabi olmaksızın serbestçe edinilir.

5. Tasfiye Süreci Nasıl İşler?

Kanun, tasfiyeyi mirasçının hakkını inkar eden değil, aynî haktan alacak hakkına dönüştüren bir denge mekanizması olarak kurgulamıştır. Yukarıdaki hallerden biri gerçekleştiğinde taşınmaz önce mirasçı adına intikal ettirilir; ardından mirasçıya Hazine ve Maliye Bakanlığınca taşınmazın tasfiyesi için bir yılı geçmeyen bir süre verilir. Bu süre içinde satış yapılmazsa idare taşınmazı resen tasfiye ederek bedelini hak sahibine öder. Ayrıca Türkiye'de bulunan miras varlıkları üzerinden veraset ve intikal vergisi beyanı yükümlülüğü yabancı mirasçıları da kapsamaktadır; ölüm Türkiye'de gerçekleşmişse dört ay, yurt dışında gerçekleşmişse altı ila sekiz aylık beyan süresi öngörülmüştür.

6. Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar

Uygulamada en sık karşılaşılan sorun, karşılıklılığın veya yasağın hangi tarih itibarıyla değerlendirileceğine ilişkin belirsizliktir; Yargıtay içtihadı ölüm tarihini esas almakla birlikte, doktrindeki tartışmalar sürmektedir. Yurt dışında alınan veraset ilamlarının Türk mahkeme-

lerince tanınması ve tenfizi süreci de işlemleri uzatan bir diğer unsurdur. Bir yıllık tasfiye süresi, yurt dışında ikamet eden ve sürece hakim olmayan mirasçılar açısından pratikte dar kalabilmektedir.

AİHM'nin Apostolidi ve Diğerleri – Türkiye ile Yianopulu – Türkiye kararları, yabancı mirasçıların taşınmazlara ilişkin haklarının karşılıklılık gerekçesiyle öngörülemez biçimde sınırlandırılmasının mülkiyet hakkı bakımından ciddi sorunlar doğurabileceğini ortaya koymuştur.

Sonuç

Türk hukuku, miras yoluyla taşınmaz ediniminde yabancının hakkını inkar eden klasik anlayıştan, mülkiyetin kamu düzeni gerekçesiyle sınırlandığı ancak ekonomik değerin korunduğu bir modele evrilmiştir. Mirasbırakanın ölüm tarihine göre uygulanacak rejimin doğru tespiti, mirasçılık sıfatı ile taşınmaz iktisabı arasındaki ayrımın gözetilmesi ve tasfiye sürecine ilişkin hükümlerin somut olayın özellikleri çerçevesinde değerlendirilmesi önem taşımaktadır. Bu çerçevede, yabancı mirasçının taşınmaz üzerindeki hakkı ile taşınmaz edinimine ilişkin kanuni sınırlamaların birlikte değerlendirilmesi, uygulamada ortaya çıkabilecek uyumsuzlukların önlenmesi bakımından önem taşımaktadır.*

2. Distinction Between Heirship Status and Acquisition of Immovable Property

As consistently emphasised in the case law of the Court of Cassation, being a foreign national does not, as a rule, prevent a person from becoming an heir; a request for a certificate of inheritance cannot be rejected on the grounds of lack of capacity to acquire immovable property. The determination of heirship status and the ability to register the immovable property directly in the name of the heir are two independent legal categories; restrictions arise only at the stages of registration and disposition.

3. Cases in Which the Obligation of Liquidation Arises

The obligation of liquidation arises where an immovable property acquired through inheritance falls within the acquisition restrictions stipulated under Article 35 of the Land Registry Law.

- **Country restriction:** If the state of which the heir is a national is not included in the list determined by the President (for example, all forms of transfer are prohibited for Syrian nationals pursuant to the Law on Reciprocal Measures No. 1062).
- **Prohibited zones:** If the immovable property is in a military prohibited zone, security zone, or in a province bordering the heir's country.
- **Exceeding the quantitative limit:** If the total area acquired exceeds 10% of the district's surface area or 30 hectares nationwide.

4. Distinction Between Movable and Immovable Property

The restrictions under Article 35 of the Land Registry Law apply only to immovable properties and limited rights in rem. Cash, bank deposits, and other receivables included in the estate may be freely acquired by the foreign heir without being subject to any restrictions.

5. How Does the Liquidation Process Work?

The law has designed liquidation not as a mechanism that denies the heir's right, but as a balancing mechanism that converts a right in rem into a claim. When one of the above circumstances occurs, the immovable property is first transferred into the name of the heir; thereafter, the heir is granted a period not exceeding

one year by the Ministry of Treasury and Finance for the liquidation of the immovable property. If the sale is not completed within this period, the administration liquidates the immovable property ex officio and pays the proceeds to the entitled person. In addition, the obligation to file an inheritance and transfer tax declaration in respect of inherited assets located in Türkiye also applies to foreign heirs; where the death occurs in Türkiye, a declaration period of four months is prescribed, while where the death occurs abroad, a declaration period of six to eight months is prescribed.

6. Problems Encountered in Practice

The most frequently encountered issue in practice is the uncertainty as to the date on which reciprocity or the prohibition should be assessed; although the case law of the Court of Cassation takes the date of death as the basis, discussions in legal doctrine continue. The process of recognition and enforcement by Turkish courts of certificates of inheritance obtained abroad is another factor that prolongs proceedings. The one-year liquidation period may, in practice, be insufficient for heirs who reside abroad and are unfamiliar with the process.

The ECtHR judgments in Apostolidi and Others v. Türkiye and Yianopulu v. Türkiye have demonstrated that unforeseeable restrictions imposed on foreign heirs' rights relating to immovable property on the grounds of reciprocity may give rise to serious issues in terms of the right to property.

Conclusion

Turkish law has evolved from the traditional approach of denying a foreigner's right to acquire immovable property through inheritance to a model in which ownership is restricted on grounds of public order while the economic value is preserved. It is important to correctly determine the applicable regime according to the date of the deceased's death, to observe the distinction between heirship status and the acquisition of immovable property, and to assess the provisions concerning the liquidation process within the framework of the circumstances of the specific case. Within this framework, the foreign heir's right over the immovable property and the statutory restrictions on the acquisition of immovable property should be evaluated together to prevent disputes that may arise in practice.*

GLOBAL°

GLOBAL°

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



Begüm GÜVEN ASGARLI
Sustainability Specialist
Aden Real Estate Appraisal and
Consultancy Company

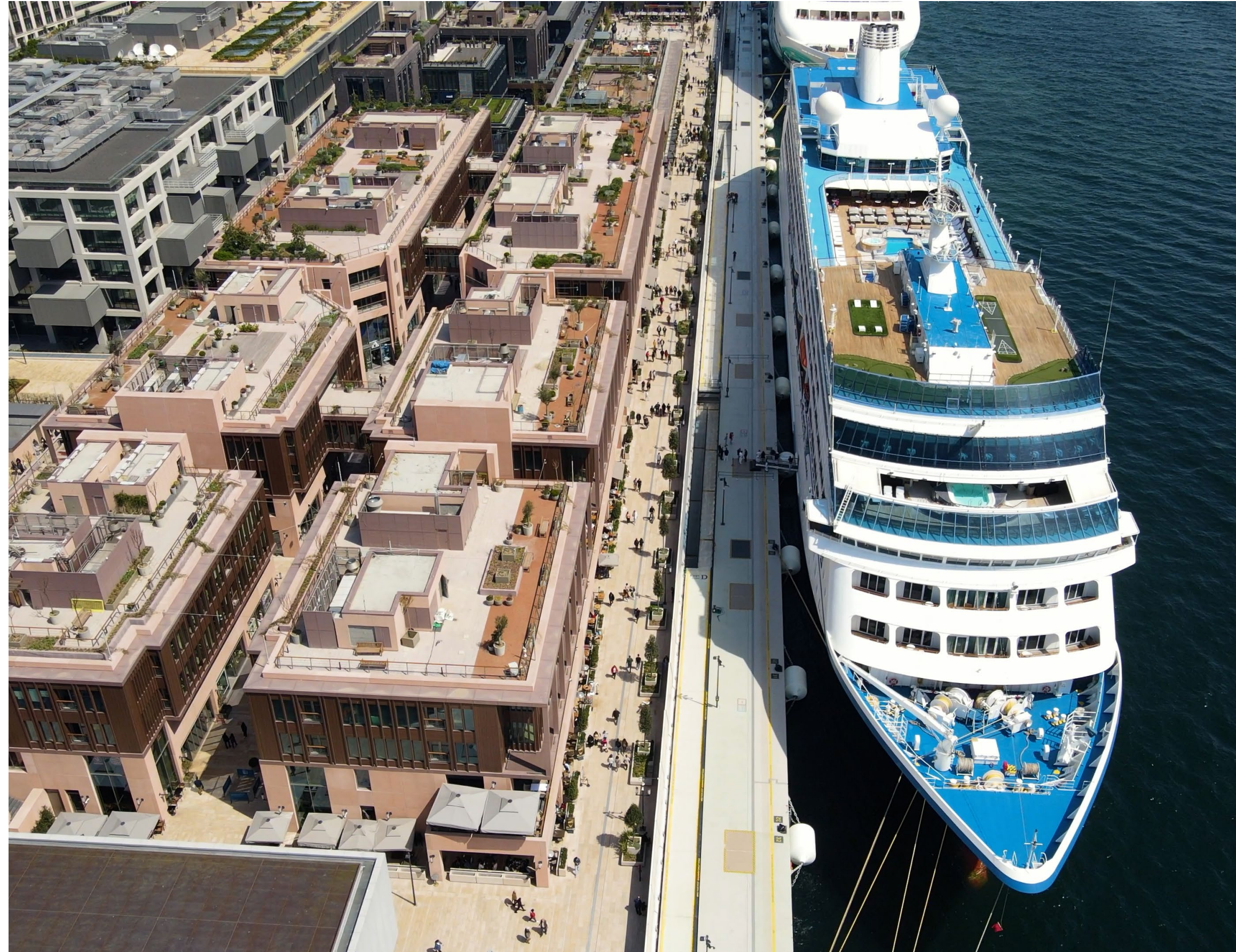
361°

BOĞAZ'IN YEŞİL VE KÜLTÜREL DÖNÜŞÜMÜ: GALATAPORT İSTANBUL

İstanbul Boğazı'nın tarihi sahil şeridinde yer alan Karaköy, yüzyıllar boyunca kentin ticaret ve kültürle kurduğu ilişkinin önemli merkezlerinden biri oldu. Uzun yıllar liman faaliyetleri nedeniyle kamusal erişimin sınırlı olduğu bu kıyı hattı, Galataport İstanbul projesiyle birlikte yeniden kent yaşamının parçası haline geldi. Bugün bölge yalnızca bir kruvaziyer limanı değil; kültür, kamusal alan, tarihi miras ve çevresel sürdürülebilirliğin bir arada ele alındığı geniş ölçekli bir dönüşüm alanı olarak öne çıkıyor.

Galataport'un en dikkat çekici özelliklerinden biri, yaklaşık 1,2 kilometrelik sahil şeridini yeniden kentle buluşturması. Dünyanın ilk yer altı kruvaziyer terminali olarak tanımlanan terminal ve özel kapak sistemi sayesinde, gemi yanaştığında geçici bir gümrüklü alan oluşturulabiliyor; gemi ayrıldıktan sonra ise kıyı yeniden gezinti alanı olarak kullanılabilir. Böylece liman işlevi ile kamusal kullanım aynı bölgede bir arada sürdürülebilir.

Bölgenin kültürel kimliği de bu dönüşümün önemli bir parçası. İstanbul Modern ve Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi İstanbul Resim ve Heykel Müzesi'nin aynı bölgede yer alması, Galataport çevresini güçlü bir kültür-sanat aksına dönüştürüyor. Tophane Saat Kulesi, Paket Postanesi, Merkez Han, Karaköy Yolcu Salonu ve Çinili Han gibi tarihi yapıların korunması ve yeniden işlevlendirilmesi de bölgenin geçmişiyle bağını sürdürmesine katkı sağlıyor.



THE GREEN AND CULTURAL TRANSFORMATION OF THE BOSPHORUS: GALATAPORT ISTANBUL

Located along the historic shoreline of the Bosphorus, Karaköy has been one of the city's important centers of trade and cultural interaction for centuries. For many years, public access to this waterfront area was restricted due to port activities, but with the Galataport Istanbul project, it has once again become part of urban life. Today, the area stands out not only as a cruise port but also as a large-scale transformation zone where culture, public space, historical heritage, and environmental sustainability are addressed together.

One of Galataport's most notable features is that it reconnects approximately 1.2 kilometers of coastline with the city. Thanks to the terminal, described as the world's first underground cruise terminal, and its special hatch system, a temporary customs area can be created when a ship docks; after the ship departs, the waterfront can once again be used as a promenade. In this way, port functions and public use can coexist within the same area.

The cultural identity of the area is also an important part of this transformation. The presence of İstanbul Modern and the İstanbul Museum of Painting and Sculpture of Mimar Sinan Fine Arts University in the same area transforms the surroundings of Galataport into a strong cultural and artistic axis. The preservation and adaptive reuse of historic structures such as the Tophane Clock Tower, the Post Office, Merkez Han, the Karaköy Passenger Terminal, and Çinili Han also contribute to maintaining the area's connection with its past.

Galataport'un çevresel yaklaşımında enerji ve kaynak verimliliği önemli bir yer tutuyor. Projede deniz suyun-
dan yararlanan bir soğutma sistemi kullanılıyor. Gala-
taport tarafından açıklanan verilere göre bu sistem, ge-
leneksel sistemlerle karşılaştırıldığında yaklaşık yüzde
34 enerji tasarrufu sağlıyor. Böylece büyük ölçekli ya-
pıların işletme dönemindeki enerji ihtiyacının azaltıl-
ması hedefleniyor.

Galataport'u yalnızca enerji verimli yapılar, kıyı düzen-
lemesi ve kruvaziyer limanı üzerinden değerlendirmek
ise yeterli değil. Ofisler, restoranlar, mağazalar, kül-
tür-sanat alanları ve konaklama seçenekleri farklı işlev-
leri aynı bölgede bir araya getiriyor. Bu karma kullanım,
alanın yalnızca turistlerin ziyaret ettiği bir destinasyon
değil, gün boyunca kullanılan bir kent parçası olmasını
sağlıyor.

Restoran ve kafeler de bölgenin sosyal yaşamını des-
tekleyen unsurlar arasında yer alıyor. Yeme-içme alan-
larının kıyı boyunca konumlanması, bölgenin yalnızca
bir geçiş veya alışveriş noktası olarak değil, vakit geçi-
rilen bir buluşma alanı olarak kullanılmasına katkı sağ-
lıyor.

Konaklama işlevini ise The Peninsula Istanbul tamam-
lıyor. Galataport içerisinde yer alan 177 odalı otel, dört
yapıdan oluşuyor; bu yapıların üçü restore edilmiş ta-
rihi binalardan meydana geliyor. Böylece konaklama
işlevi de bölgenin tarihi dokusuyla birlikte ele alınıyor.

Ofislerin gastronomi, kültür, perakende ve kıyı alanla-
rıyla aynı bölgede bulunması, farklı işlevlerin bir arada
kullanıldığı karma bir kent modeli oluşturuyor. Bu yö-
nüyle Galataport, çalışma, sosyalleşme, kültür ve turizm
aynı kentsel doku içinde buluşturuyor.

Su yönetimi de projenin sürdürülebilirlik yaklaşımının
önemli başlıklarından biri. İstanbul koşullarına uygun
bitkilerin tercih edilmesi ve verimli sulama sistemle-
rinin kullanılmasıyla peyzaj kaynaklı su tüketiminde
yaklaşık yüzde 50 tasarruf sağlanması öngörülüyor.
Yeşil çatılar ve peyzaj alanları ise yalnızca görsel bir
unsur olarak değil, yoğun yapılaşmış kent dokusunda
ısı adası etkisinin azaltılmasına destek olan bir uygula-
ma olarak değerlendiriliyor.

Bu çevresel uygulamalar uluslararası sertifikalarla da
desteklenmiş durumda. Galataport, Aralık 2021'de U.S.
Green Building Council tarafından LEED BD+C: Core
and Shell kapsamında Platinum seviyesinde sertifi-
kalandırıldı. Galataport, Türkiye'nin en büyük ve Av-
rupa'nın ikinci büyük LEED Platinum sertifikalı projesi
konumunda bulunuyor. Enerji ve su verimliliğinin yanı
sıra yapı sistemleri, inşaat uygulamaları ve çevresel
performans kriterleri sertifikasyon sürecinin temel bi-
leşenleri arasında yer alıyor.

Boğaz kıyısında yer alması nedeniyle çevresel izleme
de projenin önemli parçalarından biri. İnşaat sürecinde
sedimentasyon, deniz kirliliği, toz, titreşim ve gürültü-
nün kontrolüne yönelik önlemler uygulanırken, işletme
döneminde deniz suyu kalitesi, partikül, toz ve gürültü
seviyeleri düzenli olarak takip ediliyor. Deniz ekolojisi-
nin de yıllık olarak izlendiği belirtiliyor. Özellikle hassas
bir kıyı ekosisteminde bu tür düzenli ölçümlerin yapıl-
ması, sürdürülebilirliğin yalnızca tasarım aşamasında
bırakılmaması açısından önemli.

Galataport İstanbul, kıyının yeniden kamusal kullanıma
açılmasından tarihi yapıların korunmasına, enerji ve su
verimliliğinden farklı kent işlevlerinin aynı alanda bu-
luşmasına kadar çok katmanlı bir dönüşüm ortaya ko-
yuyor. Projeyi sürdürülebilirlik açısından dikkat çekici
kılan da tek bir çevreci uygulama değil; tarihi, kültürel,
sosyal ve çevresel unsurları aynı kent parçası içinde
birlikte ele alma çabası.

Kaynakça

1. <https://galataport.com/en/sustainability/sustainability>
2. <https://galataport.com/en/press-releases/galataport-istanbul-awarded-leed-platinum-certification>
3. <https://www.usgbc.org/projects/galataport>
4. <https://galataport.com/en/about-us/about-the-project>
5. <https://galataport.com/en/heritage/tophane-clock-tower>
6. <https://galataport.com/en/heritage/post-office>

Energy and resource efficiency hold an important place in Galataport's environmental approach. The project uses a cooling system that utilizes seawater. According to data disclosed by Galataport, this system provides approximately 34 percent energy savings compared with conventional systems. In this way, the project aims to reduce the energy demand of large-scale buildings during their operational period.

However, evaluating Galataport solely in terms of energy-efficient buildings, waterfront planning, and its cruise port would not be sufficient. Offices, restaurants, shops, cultural and artistic spaces, and accommodation options bring different functions together within the same area. This mixed-use structure ensures that the area is not only a destination visited by tourists but also a part of the city that is used throughout the day.

Restaurants and cafés are also among the elements that support the area's social life. The positioning of food and beverage venues along the waterfront contributes to the area being used not merely as a transit or shopping point, but as a gathering place where people spend time.

The accommodation function is complemented by The Peninsula Istanbul. Located within Galataport, the 177-room hotel consists of four buildings, three of which are restored historic structures. In this way, the accommodation function is also addressed together with the area's historical fabric.

The presence of offices in the same area as gastronomy, culture, retail, and waterfront spaces creates a mixed urban model in which different functions are used together. In this respect, Galataport brings together work, socialization, culture, and tourism within the same urban fabric.

Water management is also one of the important components of the project's sustainability approach. By selecting plants suitable for Istanbul's conditions and using efficient irrigation systems, approximately 50 percent savings in landscape-related water consumption are expected to be achieved. Green roofs and landscaped areas are considered not only as visual elements but also as practices that help reduce the urban heat island effect within a densely built urban environment.

These environmental practices are also supported by international certifications. In December 2021, Galataport was certified at the Platinum level by the U.S. Green Building Council under LEED BD+C: Core and Shell. Galataport is Türkiye's largest and Europe's second-largest LEED Platinum-certified project. In addition to energy and water efficiency, building systems, construction practices, and environmental performance criteria are among the key components of the certification process.

Due to its location along the Bosphorus shoreline, environmental monitoring is also an important part of the project. During the construction process, measures were implemented to control sedimentation, marine pollution, dust, vibration, and noise, while during the operational period, seawater quality, particulate matter, dust, and noise levels are regularly monitored. It is also stated that marine ecology is monitored annually. Particularly in a sensitive coastal ecosystem, conducting such regular measurements is important in ensuring that sustainability is not limited solely to the design stage.

Galataport Istanbul presents a multi-layered transformation, ranging from reopening the waterfront to public use and preserving historic buildings to improve energy and water efficiency and bringing different urban functions together within the same area. What makes the project noteworthy from a sustainability perspective is not a single environmentally friendly practice, but rather its effort to address historical, cultural, social, and environmental elements together within the same part of the city. °

İKLİM RİSKLERİ ÇAĞINDA GAYRİMENKULÜN DEĞERİ VE SİGORTALANABİLİRLİK

Gayrimenkulde değer uzun yıllar boyunca konum, kullanım türü, kira geliri, yapı kalitesi ve piyasa talebi üzerinden okundu. Bugün ise bu değişkenlerin yanına giderek daha belirleyici yeni bir unsur ekleniyor: iklim dayanıklılığı. Bir taşınmazın sel, aşırı sıcaklık, yangın veya fırtına gibi fiziksel risklere ne ölçüde maruz kaldığı; artık yalnızca teknik bir risk analizi konusu değil, varlığın sigortalanabilirliğini, finansmana erişimini, işletme maliyetlerini ve dolayısıyla yatırım değerini etkileyen ekonomik bir faktör haline geliyor.

OECD'nin Aralık 2025'te yayımladığı Future-Proofing Real Estate Investment raporu, bu dönüşümün ölçeğini ortaya koyuyor. 2022 itibarıyla verisi bulunan 34 OECD ülkesindeki gayrimenkul varlıklarının toplam değeri yaklaşık 111 trilyon ABD dolarına ulaşıyor. OECD; sel, sıcak hava dalgaları ve orman yangınları gibi fiziksel risklerin büyük ölçüde lokasyona bağlı olduğunu ve bu risklerin gayrimenkulün kullanılabilirliğini, değerini, kredi koşullarını ve sigorta kapsamının maliyetini etkileyebildiğini vurguluyor.

Merkezi konum, ulaşım bağlantıları ve çevredeki ticari hareketlilik önemini korurken, taşkın riski, su stresi, aşırı sıcaklık veya yangın tehlikesi de yatırım kararının parçasına dönüşüyor. Aynı şehirde, hatta aynı bölgedeki iki taşınmazın uzun vadeli risk profilleri önemli ölçüde farklılaşabiliyor. OECD'nin çalışmasına göre araştırmaya katılan kurumların %58'i taşınmaz ölçeğinde iklim verisine erişimi önemli bir sorun olarak görüyor.

Bu dönüşümün piyasa üzerindeki en görünür göstergelerinden biri ise sigorta. Geçmişte çoğunlukla işletme giderlerinin bir kalemi olarak değerlendirilen si-

THE VALUE AND INSURABILITY OF REAL ESTATE IN THE AGE OF CLIMATE RISKS

For many years, the value of real estate was assessed based on location, type of use, rental income, building quality, and market demand. Today, however, an increasingly decisive new factor is being added to these variables: climate resilience. The extent to which a property is exposed to physical risks such as flooding, extreme heat, fire, or storms is no longer merely a matter of technical risk analysis; it is becoming an economic factor that affects the insurability of the asset, access to financing, operating costs, and therefore its investment value.

The OECD's Future-Proofing Real Estate Investment report, published in December 2025, reveals the scale of this transformation. As of 2022, the total value of real estate assets in the 34 OECD countries for which data are available reached approximately USD 111 trillion. The OECD emphasizes that physical risks such as flooding, heatwaves, and wildfires are largely location-dependent and that these risks can affect the usability and value of real estate, lending conditions, and the cost of insurance coverage.

While central location, transport connections, and surrounding commercial activity remain important, flood risk, water stress, extreme heat, or fire hazards are also becoming part of investment decisions. The long-term risk profiles of two properties in the same city, or even in the same area, can differ significantly. According to the OECD study, 58% of the institutions participating in the research consider access to climate data at the property level to be a significant challenge.



gorta primi; bugün özellikle yüksek fiziksel risk taşıyan lokasyonlarda varlığın risk profilini daha görünür hale getiriyor. Primler, muafiyetler, teminat limitleri ve kapsam koşulları doğrudan nakit akışını ve net işletme gelirini etkileyebiliyor. Munich Re'ye göre bu değişiklikler, yatırımcının kendi bilançosunda taşımak zorunda olduğu risk miktarını ve dayanıklılık yatırımlarının ekonomik fizibilitesini de değiştirebiliyor.

Dolayısıyla yatırımcı açısından soru artık yalnızca “Bu taşınmaz ne kadar kira getiriyor?” değil, “Bu gelirin devamlılığı hangi fiziksel risklere bağlı ve bu risk hangi maliyetle sigortalanabiliyor?” şeklinde genişliyor. Uzun vadede sigorta maliyetinin artması veya kapsamın daralması, yatırım riskinin daha büyük bölümünün doğrudan mal sahibinin üzerinde kalmasına ve finansman koşullarının değişmesine neden olabilir. Munich Re ve JLL'nin değerlendirmeleri de iklim riskinin kredi koşulları ve sigorta maliyetleri üzerinden yatırım kararlarına giderek daha fazla yansıdığını ortaya koyuyor.

Avrupa piyasasındaki gelişmeler bu etkinin somut örneklerini sunuyor. JLL ve Munich Re'nin ortak çalışmasına göre Almanya'daki ofis binalarının sigorta primleri 2018'den bu yana yıllık ortalama %8 ila %12 arasında yükseldi. 2022–2024 döneminde ise birçok ofis varlığında yıllık artışlar %15–25 seviyelerine ulaştı. Her taşınmaz ve piyasa için aynı sonuç geçerli olmasa da sigorta maliyetinin fiziksel risk ve varlık kalitesi açısından daha görünür bir göstergeye dönüştüğü görülüyor.

Küresel afet verileri de riskin yalnızca teorik senaryolardan ibaret olmadığını gösteriyor. Swiss Re Institute'un yayımladığı Nat Cat Sigma 1/2026 raporuna göre, doğal afetlerden kaynaklanan küresel sigortalı kayıplar 2025 yılında 107 milyar ABD doları olarak gerçekleşti. Swiss Re, 2025'teki kayıpların uzun dönem eğiliminin altında kalmasının temel risklerde bir azalmaya işaret etmediğini; uzun dönemli artış eğiliminin devam etmesi halinde 2026 yılı kayıplarının yaklaşık 148 milyar ABD dolarına ulaşabileceğini öngörüyor. Artan varlık yoğunluğu ve değişen tehlike profilleri, sigorta piyasalarının karşı karşıya olduğu riskleri artırmayı sürdürüyor.

Bu noktada iklim dayanıklılığı yalnızca teknik bir özellik değil, değer koruyucu bir yatırım olarak ele alınmalıdır. Gelişmiş drenaj sistemleri, yangına dayanıklı tasarım,

yüksek sıcaklıklara uygun cephe ve soğutma çözümleri, su verimliliği ve yedek altyapı kapasitesi başlangıçta ek maliyet yaratabilir. Ancak bu yatırımlar hasar potansiyelini ve operasyon kesintilerini azaltabildiği ölçüde taşınmazın uzun vadeli rekabet gücünü destekleyebilir.

Dayanıklılık değerlendirmesi bina sınırlarında bitmiyor. Bir taşınmaz son derece yüksek standartlarda inşa edilmiş olsa bile bulunduğu kentin elektrik, su, ulaşım veya taşkın koruma altyapısı yetersizse risk tamamen ortadan kalkmıyor. Bu nedenle belediyelerin ve şehirlerin iklim adaptasyon stratejileri de global yatırımcıların lokasyon analizinin bir parçasına dönüşüyor.

Değerleme perspektifinden bakıldığında ise fiziksel iklim riskinin doğrudan değer üzerinde tek ve standart bir oranla ifade edilmesi bugün için mümkün değil. Beklenen onarım maliyetleri, sigorta giderleri, muhtemel operasyon kesintileri, gelecekteki adaptasyon yatırımları, finansman koşulları ve yatırımcının talep ettiği risk primi birlikte değerlendirilmelidir. İklim riski böylece nakit akışından kapitalizasyon oranına ve çıkış değerine kadar farklı noktalarda etkisini gösterebilir.

Geleceğin nitelikli gayrimenkulü yalnızca iyi konumlanmış veya yüksek kira getirisine sahip bina olmayacaktır. Aynı zamanda değişen fiziksel koşullara uyum sağlayabilen, operasyonunu sürdürebilen, uygun koşullarla sigortalanabilen ve finansmana erişimini koruyabilen varlıklar öne çıkacaktır. Dayanıklılık, bir binanın yalnızca ayakta kalma kapasitesini değil, ekonomik değerini koruma kapasitesini de ifade ediyor. °

Kaynakça:

1. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/11/future-proofing-real-estate-investment_f3d78bb-b/2dd12063-en.pdf
2. <https://www.munichre.com/rmp/en/the-re-brief/risk-management/physical-risk-is-changing-real-estate-value-and-insurance-terms-make-it-visible.html>
3. <https://www.munichre.com/rmp/en/the-re-brief/risk-management/how-climate-risk-is-shaping-real-estate-strategy.html>
4. <https://www.swissre.com/press-release/Wildfires-storms-floods-contribute-to-record-92-of-global-insured-losses-in-2025-says-Swiss-Re-Institute/7b39b1a5-b878-4a55-a5f-f-bf5aa561a675>
5. <https://www.swissre.com/institute/research/sigma-research/sigma-2026-01-natcat-2025-wildfire-storm-risk.html>

One of the most visible indicators of this transformation in the market is insurance. Insurance premiums, which in the past were mostly regarded as an item of operating expenses, are today making the risk profile of an asset more visible, particularly in locations exposed to high physical risks. Premiums, deductibles, coverage limits, and coverage conditions can directly affect cash flow and net operating income. According to Munich Re, these changes can also alter the amount of risk that investors must carry on their own balance sheets and the economic feasibility of resilience investments.

Therefore, from an investor's perspective, the question is no longer simply, “How much rental income does this property generate?” but is expanding to, “What physical risks does the continuity of this income depend on, and at what cost can this risk be insured?” In the long term, rising insurance costs or narrowing coverage may result in a greater share of investment risk remaining directly with the property owner and may lead to changes in financing conditions. The assessments of Munich Re and JLL also demonstrate that climate risk is increasingly being reflected in investment decisions through lending conditions and insurance costs.

Developments in the European market provide concrete examples of this impact. According to a joint study by JLL and Munich Re, insurance premiums for office buildings in Germany have increased by an annual average of between 8% and 12% since 2018. During the 2022–2024 period, annual increases in many office assets reached levels of 15–25%. Although the same outcome does not apply to every property and market, insurance costs appear to be becoming a more visible indicator of physical risk and asset quality.

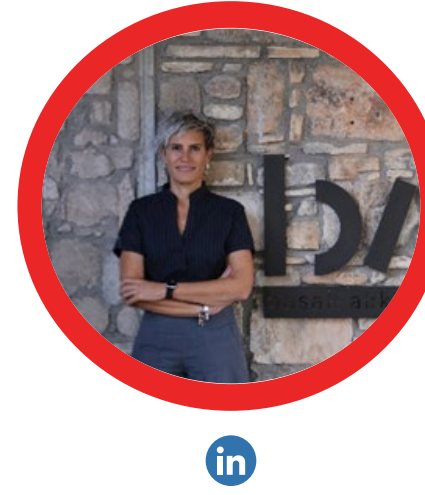
Global disaster data also show that the risk is not limited to theoretical scenarios. According to the Nat Cat Sigma 1/2026 report published by the Swiss Re Institute, global insured losses from natural catastrophes amounted to USD 107 billion in 2025. Swiss Re states that losses in 2025 remaining below the long-term trend does not indicate a reduction in underlying risks; if the long-term upward trend continues, losses in 2026 could reach approximately USD 148 billion. Increasing asset concentration and changing hazard profiles continue to increase the risks faced by insurance markets.

At this point, climate resilience should be regarded not merely as a technical feature, but as an investment that protects value. Advanced drainage systems, fire-resistant design, façade and cooling solutions suitable for high temperatures, water efficiency, and backup infrastructure capacity may initially create additional costs. However, to the extent that these investments can reduce damage potential and operational disruptions, they may support the long-term competitiveness of the property.

Resilience assessment does not end at the boundaries of the building. Even if a property is constructed to extremely high standards, the risk is not entirely eliminated if the electricity, water, transport, or flood protection infrastructure of the city in which it is located is inadequate. For this reason, the climate adaptation strategies of municipalities and cities are also becoming part of global investors' location analyses.

From a valuation perspective, it is currently not possible to express the impact of physical climate risk directly on value through a single, standardized rate. Expected repair costs, insurance expenses, potential operational disruptions, future adaptation investments, financing conditions, and the risk premium required by the investor should be evaluated together. Climate risk can therefore exert its influence at different points, from cash flow to the capitalization rate and exit value.

The high-quality real estate of the future will not merely be a building that is well located or generates high rental income. Assets that can adapt to changing physical conditions, maintain their operations, remain insurable under favorable conditions, and preserve their access to financing will also stand out. Resilience refers not only to a building's capacity to remain standing, but also to its capacity to preserve its economic value. °



BİR EV ÖNCE KULLANICISINI DİNLEMELİ

Konut tasarlarırken elimizde iki önemli veri var: kullanıcı ve parsel. Kullanıcının yaşam biçimi, alışkanlıkları ve beklentileri kadar; parselin yönü, eğimi, manzarası, çevresi ve bulunduğu coğrafya da tasarımı şekillendiriyor. Bunların her projede yeniden değerlendirilmesi gerektiğini düşünüyoruz.

"Kişiye özel tasarım" bugün oldukça sık kullanılan bir tanım. Konut söz konusu olduğunda ise bunun renk, malzeme ya da dekorasyon tercihlerinden çok daha fazlasını ifade etmesi gerekiyor. Bizim için kullanıcıya özgü bir mekân oluşturmak, kullanıcıyı tanımak ve gündelik hayatına dair mümkün olduğunca fazla bilgi edinmekle başlıyoruz.

İlk görüşmelerde nasıl bir yaşam hayal ettiklerini konuşuyoruz. Evde en çok hangi alanları kullanıyorlar, nasıl misafir ağırlıyorlar, evden çalışıyorlar mı, çocukların yaşları ve alışkanlıkları neler, birlikte vakit geçirmeyi mi yoksa ev içinde daha bağımsız alanlara sahip olmayı mı tercih ediyorlar? Bunlar ilk bakışta mimarlıkla doğrudan ilgili görünmeyebilir. Oysa aldığımız cevaplar oda sayılarını belirlemekten çok, mekânların kendi aralarındaki ilişkiyi, bahçe, teras ve balkon gibi dış mekânlarla kuracakları bağlantıyı ve evin günlük kullanımını şekillendiriyor.

Bazen küçük bir alışkanlık önemli bir tasarım kararına dönüşebiliyor. Kalabalık sofraların kurulduğu bir evde mutfak, yemek alanı ve dış mekân arasındaki ilişki farklı kuruluyor. Sabah kahvesini bahçede içmek isteyen bir kullanıcı için güneşin yönü başka bir önem kazanıyor. Çocukların bahçeye doğrudan çıkabilmesi, evde çalışan birinin gerektiğinde ortak yaşamdan uzaklaşabilmesi ya da ev sahibinin gün batımını nereden izlemek

istediği planı değiştirebiliyor. Bu bilgiler tasarım sürecinde karşılığını bulduğunda ev de giderek kullanıcısına ait olmaya başlıyor.

Diğer önemli referansımız parsel. Güneşin hareketi, hâkim rüzgâr, eğim, manzara, mevcut ağaçlar, komşu yapılar ve mahremiyet gibi verileri daha tasarımın başında değerlendiriyoruz. Bazen manzaraya açılmak öncelikli olurken bazen komşudan uzaklaşmak, rüzgârdan korunmak ya da arazideki bir ağacı olduğu yerde bırakmak daha belirleyici olabiliyor. Parseli, üzerine bir yapı yerleştireceğimiz boş bir alan olarak görmüyoruz. Tasarımın önemli bir bölümü zaten orada var olan koşullardan çıkıyor.

Plan çizmek bir anlamda o evde yaşanacak hayatı kurulamak demek. Mutfakın salonla ilişkisi, yatak odalarının evin hangi bölümünde olduğu, bahçeye nereden çıkıldığı, sabah güneşinin hangi mekâna girdiği ya da gün sonunda nerede oturulduğu günlük hayatın parçası olacak kararlar. Kullanıcı çoğu zaman bunların neden öyle çözüldüğünü düşünmeyecek. Zaten iyi çalışan bir evde buna gerek de olmamalı. Mekânın hayatı zorlamadan ona eşlik etmesini önemsiyoruz.

Üstelik tasarladığımız ev yalnızca bugünün ihtiyaçlarına cevap vermeyecek. Çocuklar büyüyecek, çalışma düzenleri değişecek, ev farklı dönemlerde farklı yoğunluklarda kullanılacak. Bu nedenle kullanıcıdan aldığımız bilgiyi bir ihtiyaç listesi gibi değerlendirmek yerine, nasıl yaşadıklarını ve bu yaşamın zaman içinde nasıl dönüşebileceğini anlamaya çalışıyoruz.

Kullanıcıdan gelen bütün bu bilgiler parselin verileriyle yan yana geldiğinde sonuçların aynı olması zaten mümkün değil. Benzer büyüklükte iki parselde, benzer

When designing a home, we have two important sets of data at hand: the user and the plot. Just as the user's way of life, habits, and expectations shape the design, so do the orientation, slope, view, surroundings, and geography of the plot. We believe these factors need to be reassessed for every project.

"Custom design" is a term that is used quite frequently today. When it comes to housing, however, it needs to mean much more than choices of color, material, or decoration. For us, creating a space tailored to the user begins with getting to know the user and gathering as much information as possible about their everyday life.

In our initial meetings, we talk about the kind of life they imagine. Which areas of the home do they use most, how do they host guests, do they work from home, what are the ages and habits of the children, do they prefer spending time together or having more independent spaces within the home? At first glance, these questions may not seem directly related to architecture. Yet the answers we receive shape not so much the number of rooms, but rather the relationships between spaces, their connections with outdoor areas such as gardens, terraces, and balconies, and the way the home is used daily.

Sometimes a small habit can turn into an important design decision. In a home where large gatherings take place around the table, the relationship between the kitchen, dining area, and outdoor space is established differently. For a user who wants to have their morning coffee in the garden, the direction of the sun takes on a different importance. Children being able to access the garden directly, someone working from home being able to withdraw from shared living spa-

ces when necessary, or where the homeowner wants to watch the sunset can all change the plan. When this information finds its architectural response during the design process, the home gradually begins to belong to its user.

Our other important reference is the plot. We evaluate factors such as the movement of the sun, prevailing wind, slope, view, existing trees, neighboring buildings, and privacy from the very beginning of the design process. Sometimes opening toward the view takes priority, while at other times creating distance from a neighbor, protecting the house from the wind, or leaving an existing tree in place can be more decisive. We do not see the plot as an empty space on which we will simply place a building. A significant part of the design already emerges from the conditions that exist there.

Drawing a plan means, in a sense, constructing the life that will be lived in that home. The relationship between the kitchen and the living room, where the bedrooms are located within the house, where access to the garden is provided, which space receives the morning sun, or where people sit at the end of the day are all decisions that will become part of daily life. The user will often not think about why these decisions were resolved in a particular way. In a well-functioning home, there should be no need to. We value a space that accompanies life without making it more difficult.

Moreover, the home we design will not only respond to today's needs. Children will grow up, working arrangements will change, and the home will be used with different levels of intensity at different stages of life. For this reason, rather than treating the information we receive from the user as a list of requirements, we

metrekarelerde iki ev tasarlıyor olsak bile kullanıcıların yaşam biçimleri, yönelme, manzara, komşuluk ilişkileri veya topografya değiştiği anda proje de değişiyor. Özgünlüğün ayrıca aranması gereken bir biçim meselesi değil, doğru yapılmış bu değerlendirmenin sonucu olduğunu düşünüyoruz.

Bulunduğumuz coğrafya da bunun bir parçası. Özellikle Ege'de tasarladığımız konutlarda hayatın önemli bir bölümü yıl boyunca bahçede, terasta ya da yarı açık alanlarda geçebiliyor. Bu nedenle dış mekânı tasarım bittikten sonra ele alınacak bir çevre düzenlemesi olarak değil, evin yaşam alanlarından biri olarak düşünüyoruz. İçerisiyle dışarıyı arasındaki ilişki, çoğu projemizde planın en başından itibaren belirleyici oluyor.

Bugün elimizde tasarım sürecini hızlandıran çok sayıda dijital araç, artık yapay zekâ da var. Bunların mimarlığa sağlayacağı katkı kuşkusuz büyük. Ancak tasarımın esas meselesi değişmiyor: kullanıcıdan ve parselden gelen bütün bu verileri doğru okuyup mimari bir karşılığa dönüştürebilmek.

Sonuçta iyi tasarımın ölçüsü, etkileyici görseller üretmek ya da güncel eğilimleri takip etmek değildir. Gerçek başarı, yıllar sonra bile kullanıcılarının "Bu ev gerçekten bizim için tasarlanmış." diyebildiği mekânlar oluşturmaktır. °

try to understand how they live and how that way of life may evolve over time.

When all this information from the user is considered alongside the data provided by the plot, it is already impossible for the results to be the same. Even if we were designing two homes of similar size on two plots of similar dimensions, the project would change as soon as the users' lifestyles, orientation, views, relationships with neighbors, or topography changed. We believe originality is not a matter of form that needs to be sought separately, but rather the result of carrying out this evaluation correctly.

The geography in which we are located is also part of this. Especially in the homes we design in the Aegean region, a significant part of life can take place throughout the year in the garden, on the terrace, or in semi-open spaces. For this reason, we do not con-

der the outdoors as landscaping to be addressed after the design is complete, but as one of the living spaces of the home. In many of our projects, the relationship between indoors and outdoors is a determining factor from the very beginning of the planning process.

Today, we have many digital tools that accelerate the design process, and now artificial intelligence as well. There is no doubt that their contribution to architecture will be significant. However, the fundamental issue of design remains unchanged: being able to correctly interpret all this information coming from the user and the plot and translate it into an architectural response.

Ultimately, the measure of good design is not producing impressive visuals or following current trends. True success lies in creating spaces where, even years later, their users can say, "This home was truly designed for us." °





IŞIĞIN NOT DEFTERİ: DOĞRU AYDINLATMA ÖĞRENCİNİN BAŞARISINI NASIL ETKİLER?

Eğitim yapıları, geleneksel mimari yaklaşımlarda çoğunlukla yalnızca derslerin işlendiği, sınavların yapıldığı fiziksel hacimler olarak değerlendirilmektedir. Oysa modern pedagoji, çevre psikolojisi ve nöromimari prensipleri; sınıfların çocukların en hızlı büyüdüğü, hormonal dengelerinin şekillendiği ve zihinsel gelişimlerinin zirveye ulaştığı dönemde günlerinin neredeyse yarısını geçirdikleri temel yaşam alanları olduğunu ortaya koymaktadır. Buna karşın eğitim mekânlarının tasarımında aydınlatma, çoğu zaman standart panellerle sadece "yazıyı görecektir kadar ışık sağlamak" şeklinde teknik bir zorunluluk düzeyinde ele alınmaktadır. İnsan biyolojisi ve beyin kimyası ise ışığı yalnızca nesneleri görmeye yarayan bir optik araç olarak değil; metabolizmayı yöneten, bilişsel uyanıklığı yönlendiren, odaklanma ve dinlenme periyotlarını belirleyen stratejik bir biyolojik pusula olarak kullanılır.

Görsel Konfor ve Bilişsel Yük Dengesi

Bir öğrencinin tahtayı, çalışma masasındaki basılı dokümanları veya dijital ekranları gözlerini zorlamadan, yansıma ve parlama olmadan takip edebilmesi öğrenme sürecinin temel ön koşuludur. Yanlış konumlandırılmış, optik kontrolü yetersiz veya düşük kaliteli aydınlatma armatürleri, mekânda teknik standartların gerektirdiği aydınlık düzeyini (lux) yakalasa dahi kamaşma etkisi yaratarak görsel ergonomiyi bozar. Bu durum öğrencide farkında olmadan göz kaslarının aşırı çalışmasına, baş ağrısına, bilişsel yorgunluğa ve dikkat dağınıklığına yol açar. Nitelikli bir görsel konfor; mekânı ışığa boğmak yerine kontrast dengesini kuran, gölgeleri yumuşatan, parlamaları engelleyen ve görsel

bilginin en az zihinsel çabayla algılanmasını sağlayan dengeli bir aydınlatma düzeni gerektirir.

Biyolojik Saati Okul Sırasında Ayarlamak

Işık, retinada yer alan ve görme dışı işlevleri yöneten ganglion hücreleri (ipRGC) üzerinden doğrudan beyin merkezi biyolojik saatini (sirkadiyen ritim) harekete geçirir. Vücudun gün içindeki enerji seviyesi, stres yanıtını düzenleyen kortizol ve gece derin uykuyu başlatan melatonin hormonu bu ışık sinyalleriyle senkronize edilir:

- Sabah Saatleri: Mavi dalga boyu içeren, gün ışığı spektrumuna yakın dinamik aydınlatma senaryoları, kortizol ritmini destekleyerek sabah rehavetini dağıtır ve dikkat eşiğini yükseltir.
- Öğleden Sonra: Sıcak ve dengeli renk sıcaklıkları, öğrencilerin stres düzeyini kontrol altına alarak zihinsel rahatlama ve bilişsel dinginlik sunar.
- Gece Uykusu ve Gelişim: Gündüz okul saatlerinde biyolojik olarak nitelikli ışık alamayan çocuklarda gece melatonin salınımı baskılanır ya da gecikir. Kalitesiz uyku; büyüme hormonlarının eksik salgılanmasına, bağışıklık direncinin düşmesine ve ertesi gün sınıfta kronik odaklanma problemlerine zemin hazırlar.

LIGHT'S NOTEBOOK: HOW DOES PROPER LIGHTING AFFECT STUDENT SUCCESS?

Educational buildings, in traditional architectural approaches, are often regarded merely as physical spaces where lessons are taught and exams are administered. However, the principles of modern pedagogy, environmental psychology, and neuroarchitecture reveal that classrooms are fundamental living environments where children spend nearly half of their day during the period in which they grow most rapidly, their hormonal balance takes shape, and their cognitive development reaches its peak. Despite this, lighting in the design of educational spaces is often treated merely as a technical necessity, addressed through standard panels with the objective of "providing enough light to see the writing." Human biology and brain chemistry, however, use light not only as an optical tool for seeing objects, but as a strategic biological compass that regulates metabolism, directs cognitive alertness, and determines periods of focus and rest.

Visual Comfort and Cognitive Load Balance

A student's ability to follow the board, printed documents on the desk, or digital screens without straining their eyes and without reflections or glare is a fundamental prerequisite for the learning process. Poorly positioned, inadequately optically controlled, or low-quality lighting fixtures may create glare and impair visual ergonomics even if they achieve the illuminance level (lux) required by technical standards within space. This can unconsciously cause excessive strain on the student's eye muscles, headaches, cognitive fatigue, and distraction. High-quality visual

comfort requires a balanced lighting arrangement that establishes contrast balance, softens shadows, prevents glare, and enables visual information to be perceived with the least possible mental effort, rather than simply flooding the space with light.

Adjusting the Biological Clock in the Classroom

Light directly activates the brain's central biological clock (circadian rhythm) through retinal ganglion cells (ipRGCs), which regulate non-visual functions. The body's energy levels throughout the day, cortisol, which regulates the stress response, and melatonin, which initiates deep sleep at night, are synchronized through these light signals:

- Morning Hours: Dynamic lighting scenarios containing blue wavelengths and resembling the daylight spectrum support the cortisol rhythm, reduce morning drowsiness, and raise the threshold of attention.
- Afternoon: Warm and balanced colour temperatures help keep students' stress levels under control, providing mental relaxation and cognitive calmness.
- Night-Time Sleep and Development: In children who do not receive biologically adequate light during school hours in the daytime, melatonin secretion at night is suppressed or delayed. Poor-quality sleep can lead to insufficient secretion of growth hormones, reduced immune resistance, and chronic concentration problems in the classroom the following day.

Pilot Uygulamalar ve Somut Sonuçlar

İnsan odaklı dinamik aydınlatmanın (Human Centric Lighting) etkileri kuramsal bir varsayım olmaktan çıkmış, saha uygulamalarıyla doğrulanmıştır. Almanya'da pilot okullarda gerçekleştirilen biyodinamik aydınlatma projeleri, ışık kontrolünün akademik ve davranışsal çıktıları nasıl değiştirdiğini açıkça ortaya koymaktadır.

Uygulamada, sabahın ilk derslerinde devreye alınan soğuk beyaz ve yüksek aydınlık senaryoları, öğrencilerin zihinsel uyanıklığını hızlandırmış ve derse adapte olma sürelerini kayda değer oranda kısaltmıştır. En somut kazanım ise öğle yemeği sonrasındaki kritik zaman diliminde kaydedilmiştir. Yemek sonrası sınıfa dönen öğrencilerde sıklıkla görülen hiperaktivite, ders dışı hareketlilik ve dikkat dağınıklığı, aydınlatmanın otomatik olarak daha sıcak ve yatıştırıcı tonlara geçmesiyle belirgin biçimde azalmıştır. Yapılan ölçümlerde öğrencilerin çok daha kısa sürede sakinleştiği, hata yapma sıklıklarının azaldığı ve dersi takip hızlarının arttığı tespit edilmiştir.

Geleceğin Eğitim Mekânlarında Bütüncül Tasarım

Aydınlatma tasarımı, sadece elektrik mühendisliğinin aydınlık düzeyi hesaplarından ibaret teknik bir disiplin değildir; mimari, pedagoji ve nörobiyolojinin doğrudan kesiştiği çok boyutlu bir tasarım bileşenidir. Doğal ışığın sınıflara kontrollü entegrasyonu, yapay aydınlatmanın akıllı otomasyon sistemleriyle sirkadiyen döngüye uyulanması ve kamaşmanın engellenmesi çağdaş okul projelerinin ana unsurları haline gelmelidir. Eğitim mekânlarında aydınlatmayı öğrencinin biyolojik ritmine ve ders aktivitelerine duyarlı dinamik senaryolarla kurulamak; akademik başarıyı, davranış kontrolünü ve uzun vadeli fiziksel gelişimi doğrudan artıran vazgeçilmez bir yatırımdır. °

Pilot Applications and Tangible Results

The effects of human-centric dynamic lighting (Human Centric Lighting) have moved beyond theoretical assumptions and have been verified through field applications. Biodynamic lighting projects carried out in pilot schools in Germany clearly demonstrate how lighting control can alter academic and behavioural outcomes.

In practice, cool white, high-illuminance scenarios activated during the first lessons of the morning accelerated students' mental alertness and significantly shortened the time required to adapt to lessons. The most tangible benefit, however, was recorded during the critical period after lunch. Hyperactivity, off-task movement, and distraction, which are frequently observed among students returning to the classroom after lunch, decreased noticeably when the lighting automatically shifted to warmer and more calming tones.

Measurements showed that students calmed down much more quickly, made fewer errors, and increased the speed at which they followed the lesson.

Holistic Design in the Educational Spaces of the Future

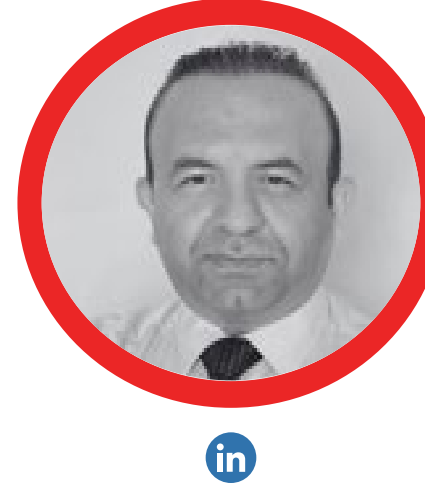
Lighting design is not merely a technical discipline consisting of electrical engineering calculations of illuminance levels; it is a multidimensional design component located directly at the intersection of architecture, pedagogy, and neurobiology. The controlled integration of natural light into classrooms, the adaptation of artificial lighting to the circadian cycle through smart automation systems, and the prevention of glare should become key elements of contemporary school projects. Designing lighting in educational spaces through dynamic scenarios that are responsive to students' biological rhythms and classroom activities is an indispensable investment that directly improves academic achievement, behavioural control, and long-term physical development. °



UZMAN GÖRÜŞÜ°

EXPERT OPINION°

Mustafa Kemal KORKMAZ
Sürdürülebilirlik Lideri
ESG Akademi



Mustafa Kemal KORKMAZ
Sustainability Lead
ESG Academy

361°

TERS MALİYET PARADOXU YAPAY ZEKÂYA GERÇEKTE NE ÖDÜYÖRÜZ?

Yapay zekâ kullanırken hep aynı şeyleri konuşuyoruz: Aylık abonelik ne kadar, hangi model daha ucuz, API maliyeti kaçıyor?

Konuya yani maliyete farklı bir açıdan bakalım. Acaba yapay zekâya ödediğimiz asıl bedel gerçekten faturada gördüğümüz para mı?

Çünkü biz yapay zekâdan bilgi alırken, ona sürekli bilgi de veriyoruz. Bazen hazırladığımız bir raporu yüklüyor, bazen yeni bir ürün fikrimizi anlatıyor, bazen de yıllar içinde geliştirdiğimiz bir yöntemi daha iyi hâle getirmesini istiyoruz. Müşterimizi, fiyatlandırma biçimimizi, yaşadığımız sorunları ve bunları nasıl çözdüğümüzü anlatıyoruz. Yani yapay zekâ bizi tanıdıkça daha faydalı hâle geliyor. Fakat bunun karşılığında şirketimizin bilgi birikimini de onunla paylaşmış oluyoruz.

Ben buna yapay zekânın “ters maliyeti” diyorum.

Şöyle bir örnek vereyim: Çok güzel karışık meyve suyu yapan küçük bir dükkân düşünün. İçeceğin tadını herkes seviyor ama içinde hangi meyvelerin olduğu ve bunların hangi oranlarda karıştırıldığı bilinmiyor. Dükkânın değerinin bir kısmı da işte bu bilinmeyen tariftir geliyor.

Dükkân sahibi bir gün tarifi bütün ayrıntılarıyla herkese dağıtsa ne olur? Bazı insanlar meyve suyunu satın almaya devam eder. Bazıları ise “Ben bunu evde yaparım” diye düşünür. Meyveleri alır, farklı oranlar dener, zaman harcar. Belki dükkândan alacağından daha fazla para harcar ve yine de aynı tadı yakalayamaz. Ancak tarif artık gizli değildir. Herkes aynı sonucu üretemese bile dükkânın yalnızca kendisine ait olan önemli bir avantajı ortadan kalkmıştır.

Benzer bir durumu bina tasarımında da görebiliriz. Bir mimarlık ve mühendislik şirketinin yıllar süren deneyimle çok başarılı bir bina geliştirdiğini düşünelim. Bina yalnızca güzel görünmüyor; az enerji tüketiyor, doğal ışıktan iyi yararlanıyor, kullanıcılarına konfor sağlıyor ve malzemeleri doğru seçilmiş.

Bu başarının arkasında yalnızca binanın dış görünüşü yoktur. Mimari çizimler, mühendislik hesapları, havalandırma çözümleri, malzeme tercihleri ve uygulama sırasında geliştirilen özel detaylar vardır. Şirket bütün bu bilgileri, hesapları ve üç boyutlu modelleri herkesle paylaşırsa başka firmalar bunlardan yararlanarak benzer projeler yapmaya çalışabilir.

Elbette çizimleri ele geçirmek, aynı binayı aynı kalitede yapabilmek anlamına gelmez. Bunun için deneyim, iyi mühendisler, doğru malzemeler ve güçlü bir uygulama ekibi gerekir. Taklit etmeye çalışan bir firma çok daha fazla para harcayıp daha kötü bir sonuç da elde edebilir. Ama yine de ilk şirketin yıllarca çalışarak geliştirdiği çözümler artık sadece ona ait değildir.

Yapay zekâyla ilişkimizde de benzer bir durum oluşuyor. Bir hizmet satın alıyoruz ama o hizmetten daha iyi yararlanabilmek için kendi bilgimizi de sisteme aktarıyoruz. Yapay zekâya yalnızca soru sormuyor; nasıl düşündüğümüzü, neyi doğru veya yanlış kabul ettiğimizi ve işlerimizi nasıl yürüttüğümüzü de gösteriyoruz.

Microsoft CEO'su Satya Nadella da bu durumu yakın zamanda “Ters Bilgi Paradoksu” olarak tanımladı. Nadella'nın dikkat çektiği nokta oldukça çarpıcı: Şirketler yapay zekâ için iki defa ödeme yapıyor. Önce para ödüyor, ardından yapay zekâyı kendileri için faydalı hâle getiren kurumsal bilgiyi veriyor.

THE REVERSE COST PARADOX WHAT ARE WE REALLY PAYING FOR ARTIFICIAL INTELLIGENCE?

When we talk about using artificial intelligence, we always discuss the same things: How much is the monthly subscription, which model is cheaper, how much does the API cost?

Let us look at the issue—namely, cost—from a different perspective. Is the real price we pay for artificial intelligence the money we see on the invoice?

Because while we receive information from artificial intelligence, we are also constantly giving it information. Sometimes we upload a report we have prepared, sometimes we explain a new product idea, and sometimes we ask it to improve a method we have developed over the years. We tell them about our customers, our pricing methods, the problems we experience, and how we solve them. In other words, the more artificial intelligence gets to know us, the more useful it becomes. But in return, we also end up sharing our company's accumulated knowledge with it.

I call this the “reverse cost” of artificial intelligence.

Let me give you an example: Imagine a small shop that makes excellent mixed fruit juice. Everyone loves the taste of the drink, but no one knows which fruits it contains or in what proportions they are mixed. Part of the value of the shop comes precisely from this unknown recipe.

What would happen if the shop owner one day distributed the recipe to everyone in full detail? Some people would continue buying fruit juice. Others would think, “I can make this at home.” They would buy the fruits, try different proportions, and spend time experimenting. They might even spend more money than they would have spent buying it from the shop and still fail to achieve the same taste. However, the recipe would no longer be secret. Even if not, everyone could pro-

duce the same result, an important advantage that belonged exclusively to the shop would have disappeared.

We can see a similar situation in building design. Imagine an architecture and engineering company that has developed a highly successful building through years of experience. The building does not merely look attractive; it consumes little energy, makes good use of natural light, provides comfort to its users, and uses appropriately selected materials.

The success behind this building is not limited to its exterior appearance. It includes architectural drawings, engineering calculations, ventilation solutions, material choices, and special details developed during implementation. If the company shares all this information, the calculations, and the three-dimensional models with everyone, other firms may try to use them to develop similar projects.

Of course, obtaining drawings does not mean being able to construct the same building to the same level of quality. Doing so requires experience, good engineers, the right materials, and a strong implementation team. A company attempting to imitate it may spend much more money and still achieve a worse result. Nevertheless, the solutions that the first company developed through years of work would no longer belong exclusively to it.

A similar situation arises in our relationship with artificial intelligence. We purchase a service, but to benefit from that service more effectively, we also transfer our own knowledge into the system. We do not merely ask artificial intelligence questions; we also show how we think, what we consider right or wrong, and how we conduct our business.

Burada şunu da açıkça söylemek gerekiyor: Yapay zekâya verdiğimiz her bilgi otomatik olarak başkalarına aktarılıyor veya kamuya açılıyor demek doğru değil. Bu, kullanılan sistemin sözleşmesine, veri saklama politikasına ve güvenlik ayarlarına bağlı. Fakat hangi bilginin nerede saklandığını ve nasıl kullanılacağını bilmeden hareket etmek de gereksiz bir risk.

Bence çözüm yapay zekâdan uzak durmak değil. Tam tersine, onu yoğun biçimde kullanmalıyız. Ancak herkese açık bilgilerle şirket içinde kalması gereken bilgileri birbirinden ayırmalıyız. Ticari sırlarımızı, özgün yöntemlerimizi ve bizi rakiplerimizden ayıran bilgi birikimini hangi sisteme verdiğimizimizi bilmeliyiz.

Artık sadece "Bu yapay zekânın aylık ücreti ne kadar?" diye sormak yeterli değil. Bir soru daha sormamız gerekiyor:

"Bu hizmetten yararlanırken ona ne veriyoruz?"

Çünkü bazen yapay zekâya ödediğimiz en büyük bedel para değil, değerini fark etmeden paylaştığımız bilgi olabilir.

Yani piyasadaki bir ürün, hizmet, tasarım ne kadar az bilinirse değeri o kadar artar, ne kadar çok bilinirse değeri azalır. Bu yüzyıllardır süregelen değişmeyen bir gerçektir. Bu akut bir şekilde hemen olmaz kronik bir şekilde 1-5 belki 10 yıl içinde mutlaka olur ve bunu anladığınızda zaten oluşturduğunuz değer bedeli azalmıştır.

Kaynakça:

<https://snsratchpad.com/posts/reverse-information-paradox/>



Microsoft CEO Satya Nadella also recently described this situation as the "Reverse Information Paradox." The point Nadella highlights is quite striking: Companies pay for artificial intelligence twice. First, they pay money, and then they provide the corporate knowledge that makes artificial intelligence useful to them. The Reverse Information Paradox

At this point, it is also necessary to state clearly that it would not be correct to say that every piece of information we provide on artificial intelligence is automatically transferred to others or made public. This depends on the terms of the system being used, its data retention policy, and its security settings. However, acting without knowing where information is stored and how it will be used also creates an unnecessary risk.

In my view, the solution is not to stay away from artificial intelligence. On the contrary, we should use it extensively. However, we should distinguish between information that can be made public and information that needs to remain within the company. We should know which systems we are giving our trade secrets, proprietary methods, and the accumulated knowledge that distinguishes us from our competitors too.

It is no longer enough simply to ask, "How much is the monthly fee for this artificial intelligence?" We need to ask one more question:

"What are we giving it while benefiting from this service?"

Because sometimes the greatest price we pay for artificial intelligence may not be money, but information whose value we share without realizing it.

In other words, the less that is known about a product, service, or design in the market, the more its value increases; the more that is known about it, the more its value decreases. This is an unchanging reality that has persisted for centuries. This does not happen acutely or immediately; it happens chronically, over 1–5 or perhaps 10 years, and by the time you understand it, the value you have created has already diminished.

References:

<https://snsratchpad.com/posts/reverse-information-paradox/>

361°

TOPLANTI&ORGANİZASYONLAR°

COMING SOON°

PropTech Connect Europe

9-10 Eylül 2026, Londra, İngiltere
<https://proptechconnect.com/>

EXPO REAL

5-7 Ekim 2026, Münih, Almanya
<https://exporeal.net/en/>

RICS Built Environment European Summit 2026

19-20 Ekim 2026, Atina, Yunanistan
<https://www.rics.org/training-events/conferences/built-environment-european-summit>

MIPIM Middle East

20-21 Ekim 2026, Riyad, Suudi Arabistan
<https://www.mipim-middle-east.com/>

Greenbuild International Conference

20-23 Ekim 2026, New York, ABD
<https://informaconnect.com/greenbuild/>

ReSBE 2026 – ReShaping the Built Environment through Sustainability and Circularity

20-23 Ekim 2026, Selanik, Yunanistan
<https://resbe2026.web.auth.gr/>

COP31 (Conference of the Parties)

9-20 Kasım 2026, Antalya, Türkiye
<https://cop31.tr/>

PropTech Connect Europe

September 9-10, 2026, London, England
<https://proptechconnect.com/>

EXPO REAL

October 5-7, 2026, Munich, Germany
<https://exporeal.net/en/>

RICS Built Environment European Summit 2026

October 19–20, 2026, Athens, Greece
<https://www.rics.org/training-events/conferences/built-environment-european-summit>

MIPIM Middle East

October 20-21, 2026, Riyadh, Saudi Arabia
<https://www.mipim-middle-east.com/>

Greenbuild International Conference

October 20–23, 2026, New York, USA
<https://informaconnect.com/greenbuild/>

ReSBE 2026 – ReShaping the Built Environment through Sustainability and Circularity

October 20–23, 2026, Thessaloniki, Greece
<https://resbe2026.web.auth.gr/>

COP31 (Conference of the Parties)

November 9–20, 2026, Antalya, Turkey
<https://cop31.tr/>

361°

361 DERECE • SAYI 28 • Temmuz - Ağustos 2026

