361°

361 DERECE • SAYI 16 • Temmuz - Ağustos 2024

EDİTÖR 361

SAKİN BİR YAZ...

Yaz dönemi gayrimenkul sektöründe genellikle sakin geçiyor. Bu yaz da bu genel izlenimden farklı bir gelişme olmadı aslında. En büyük gelişme, konut sektöründeki hareketliliği arttırması ve kentsel dönüşümdeki finansman sorununa da bir nefes olması beklenen proje gayrimenkul yatırım fonlarının tebliğe eklenmesi oldu diyebiliriz. Yeni yayımlanan tebliğ ile artık gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere gayrimenkul yatırım fonu (GYF) kurulabilecek. Yani GYF'ler kendi mülkiyetindeki arsalar ya da başka kişilere veya kamuya ait arsalar üzerinde gerçekleştirilen projelerden konut nitelikli taşınmazları fon portföyüne katabilecek. Proje GYF'lerle konut arzının artarak fiyatların yukarı yönlü hareket baskısının azalması ve konuta erişimin kolaylaşması hedefleniyor. Aynı zamanda konut üreticilerinin finansmana erişiminde alternatif oluşturulması ve bu sayede kentsel dönüşümün hız kazanması da Proje GYF'lerle erişmek istenen hedefler arasında.

Haziran 2024'te enflasyonu kontrol altına almak için yapılan politika faizi artışı, kredi maliyetlerini de arttırarak konut ediniminde kredi kullanımını yavaşlatmaya devam etti. Yatırım için konuttan ziyade mevduat talepleri arttı. 2025 çeyreğine kadar devam etmesi beklenen bu hareketin konut sektörüne etkisini izlemeye devam edeceğiz.

Haziran ayında Türkiye geneli konut satışlarına bakıldığında, geçen yılın aynı dönemine göre %5 seviyesinde düşüş görüldü. Temmuz ayında ise hem önceki yılın aynı dönemine göre hem de haziran 2024'e göre satışlarda artış gözlemlendi. Toplam konut satışlarındaki artış, ipotekli konut satışlarına yansımadı.

Her yaz aklımızda endişesi ve yüreğimizde korkusu bizlerle olan orman yangınlarına ne yazık ki bu yıl da şahit olduk ve İzmir, Ankara, Bolu gibi bölgelerimizde yaşanan yangınlar hepimizi yine derinden üzdü. Bu yangınlarda, bilinçli davranılmamasıyla birlikte düzensiz hava koşulları da neden olarak değerlendiriliyor. Bu durumun da küresel ısınma kaynaklı olduğu uzmanlarca belirtiliyor.

Yaz aylarının sonuna yaklaşırken şirketler yeni dönem stratejilerini beirlemeye ve bunlarla ilgili çalışmaları şimdiden yapmaya devam ediyor. Önümüzdeki dönemde bu çalışmaların çıktılarını da izliyor olacağız.

Bültenimizin bu sayısını da keyifle okumanız dileğiyle...

361° Ailesi

EDITOR 361

A QUIET SUMMER...

The summer period is usually quiet in the real estate sector. This summer was no different from this general impression. The biggest development in the housing sector

The addition of real estate investment funds to the communiqué is a project that is expected to increase mobility and provide a breath of fresh air to the financing problem in urban transformation. With the newly published communiqué, real estate investment funds (REIFs) can now be established to invest in real estate projects. In other words, REIFs will be able to include residential immovables in their fund portfolio from projects realized on their own land or on land owned by other persons or the public. Project REIFs aim to increase the supply of housing, reduce the upward pressure on prices and facilitate access to housing. At the same time, creating an alternative for housing producers to access financing and thus accelerating urban transformation are also among the goals to be achieved through Project REIFs.

The policy rate hike in June 2024 to contain inflation continued to slow the use of credit for home purchase by increasing credit costs. Demand for deposits rather than housing for investment increased. We will continue to monitor the impact of this movement on the housing sector, which is expected to continue until the 2025 quarter.

Looking at Turkey-wide house sales in June, there was a 5% decline compared to the same period of the previous year. In July, however, there was an increase in sales both compared to the same period of the previous year and compared to June 2024. The increase in total house sales was not reflected in mortgaged house sales.

Unfortunately, this year we have witnessed forest fires, which we worry about in our minds and fear in our hearts every summer, and the fires in regions such as Izmir, Ankara and Bolu have deeply saddened us all again. In these fires, irregular weather conditions as well as lack of conscious behavior are considered as the cause. Experts state that this situation is also caused by global warming.

As we approach the end of the summer months, companies continue to determine their new period strategies and work on them already. We will be watching the outputs of these studies in the coming period.

We hope you enjoy reading this edition of our bulletin with pleasure...

361° Family

Sümeyye ÖKSÜZ
Gayrimenkul Değerleme
Uzman Yardımcısı

Sümeyye ÖKSÜZ
Assistant Real Estate
Appraiser

YEŞİL BİNA TASARIMINA MİMARİ BAKIŞ

19. yüzyılda tüm dünyayı etkisi altına alan Sanayi Devrimi ile şehirleşme hızının artması ve kentleşme pratikleri insan faaliyetlerinin çevreye olan olumsuz etkilerini de yükselişe geçirmiştir. Kentleşmenin yanı sıra modernleşme ve endüstriyelleşme sebebiyle su sorununun artması, iklim değişikliği küresel ısınma sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Doğal kaynakların tüketiminin de artmasıyla sürdürülebilir bir dünya ihtiyacı kendinden sıkça bahsettirmeye başlamıştır.

Tarihsel boyunca inşaatla ilgili üretim süreçlerinin doğal kaynaklara etkisi sıklıkla göz ardı edilmiştir. Günümüzde, kaynakların hızla tükenmesi nedeniyle sürdürülebilirlik ihtiyacının ortaya çıkması, binaların karbon emisyonları üzerinde önemli etkileri olan bir yaşam döngüsüne sahip olduğu fikrinin kesin olarak kabul edilmesine neden olmuştur. Sürdürülebilir uygulamalarını yaygınlaştırmak, ekolojik ayak izimizi en aza indirmek ve gezegenimizi korumak konusunda mimari hayati bir öneme sahiptir.

Günümüzde, geleneksel bina yapım sürecinin, enerji verimliliği konusunda ciddi sorunlara neden olduğu ve geleneksel yöntemlerle inşa edilen yalıtımsız yapıların çok daha yüksek enerji tüketimine ve israfına yol açtığı bilimsel çalışmalarla ortaya konulmuştur. Tüm bu gelişmeler, 1990'lı yıllarda İngiltere'de ve ABD'de yakın zamanlı olarak 'Yeşil Bina' kavramının sertifikalarla birlikte ortaya çıkmasına neden olmuştur. Yeşil bina, kullanılan hammaddelerin daha sürdürülebilir olması ve inşaat sürecinin verimliliği, binaların yapımında ortaya çıkan atıkların en aza indirilmesi gibi birçok sürece etkisi olan önemli bir kavramı tanımlamaktadır.

Enerji tüketiminin önemli bir bölümünden sorumlu olan binalar, CO emisyonlarının yaklaşık %40'ına sebep olmaktadır. Bu karbon ayak izinin üçte biri inşaat aşama-

BUILDING A GREEN FUTURE: THE BIRTH OF GREEN CEMENT

In the 19th century, with the Industrial Revolution that affected the whole world, the rate of urbanization increased and urbanization practices increased the negative effects of human activities on the environment. In addition to urbanization, the increase in water problems due to modernization and industrialization, climate change has brought along global warming problems. With the increasing consumption of natural resources, the need for a sustainable world has started to be frequently mentioned.

Historically, the impact of construction-related production processes on natural resources has often been ignored. Today, the need for sustainability due to the rapid depletion of resources has led to a firm acceptance of the idea that buildings have a life cycle with significant impacts on carbon emissions. Architecture has a vital role to play in promoting sustainable practices, minimizing our ecological footprint and protecting our planet.

Today, scientific studies have shown that the traditional building construction process causes serious problems in terms of energy efficiency and that uninsulated buildings built with traditional methods lead to much higher energy consumption and waste. All these developments led to the emergence of the concept of 'Green Building' with certificates in the UK and the USA in the 1990s. Green building defines an important concept that has an impact on many processes such as making the raw materials used more sustainable and the efficiency of the construction process, minimizing the waste generated in the construction of buildings.

Buildings are responsible for a significant portion of energy consumption and account for around 40% of CO_2 emissions. One third of this carbon footprint comes from build-

sındaki binalardan, geri kalanı ise kullanım halindeki binalardan kaynaklanmaktadır. Ekonomik verimliliği artırmak, israfı en aza indirmek ve çevresel sürdürülebilirliği geliştirmek için inşaat aşamasında kaynakların optimize edilmesi çok önemlidir.

Yeşil Bina anlayışının bir parçası olan "Çevre Dostu Mimari" kavramı da binalardan kaynaklı enerji tüketiminin en aza indirilmesi ve çevreye daha yararlı olmak amacıyla hayata geçirilmiştir. Geçmişten bugüne bakıldığında, çoğu geleneksel ve yerel mimaride doğa ile iç içe yaşamak için farklı mimari tekniklerin kullanıldığı gözlenmektedir. Doğayla uyumlu çalışan bir bina aslında geçmişten gelen bu mimari özelliklerin günümüze yansımasıdır. Örneğin; birçok kültürde avlular gibi açık mekanların kullanılması daha kontrol edilebilir bir mikro iklim yaratmıştır. Yeşil mimari aslında aynı geleneğin devamı ve günümüz koşullarındaki geliştirilmiş halidir.

Sürdürülebilir bina; yaşam döngüsü süresince, arazi seçimi, yerleşim, tasarım, konstrüksiyon, işletim, bakım ve yıkım süreçleriyle insan sağlığı ve çevre üzerindeki negatif etkileri azaltılmış, enerji, su ve malzemenin etkin olarak kullanımına odaklanmış bir tasarım sonucu ortaya çıkan bir üründür. Sürdürülebilir bir binanın tasarım aşamasında, bulunduğu arazinin elverdiği ölçüde en verimli ve en iyi çözümlere ulaşmaya çalışılmaktadır. Çevresel etkilerini yaşam döngüsü boyunca en aza indirmeye odaklanan yeşil binalar, kullanım amacı ve bina özellikleri değişkenlik gösterse de temelde sürdürülebilir olma özellikleriyle öne çıkar. Doğal ışık ve iyi bir iç mekân hava kalitesiyle kullanıcıların sağlığını ve üretkenliğini koruyup geliştirirken, yapım ve kullanım sırasında doğal kaynakların tüketimine duyarlıdır, çevre kirliliğine neden olmaz, yıkımından sonra diğer yapılar için kaynak oluşturur ve çevreye zarar vermeden doğadaki yerine geri döner. Tasarım, inşaat ve işletmede çevreyi dikkate alır, doğal yaşama en az düzeyde zarar vererek en düşük güneş enerjisinin dahi maksimuma çıkarılmasını sağlamaya çalışır.

Bir binanın tasarlanması, inşa edilmesi ve işletilmesi aşamalarında, doğal çevre ve yaşayan topluluklar üzerindeki olumsuz etkilerini en aza indirmek ve uzun yıllar boyunca yaşam kalitesini güvence altına almak için teknolojik yeniliklerden yararlanılmıştır. Yeşil binalar, geleneksel inşaat pratikleriyle kıyaslandığında çevreye daha az zarar veren bir sistemdir. Bu binaların yapımında yenilikçi teknolojilerin ve yalıtımlı inşaat malzemelerinin kullanılması, ısıtma-soğutma giderlerinde tasarruf edilmesini sağlar. Binaların ve çevresinin yağmur suyu ve drenaj altyapısı üzerindeki etkileri dikkate alınarak yağmur suları toplanıp kullanılabilir ve atık su yükü azaltılabilir. Mimari tasarımlar, yenilenebilir enerji kaynaklarından yararlanmak üzere geliştirilebilir. Yeşil binalar güneş ve rüzgâr panelleri ile bütünleşmiş biçimde inşa edilebilir veya karbon salımını azaltmak üzere bitkiler ile kaplanabilir.

Yeşil binaların özellikleri olan bu idealleri gerçekleştirmek, yüksek beceriler gerektiren çözümlere ihtiyaç duyduğundan zorlayıcı olabilir. Tasarım aşamasında çevresel performansı iyileştirmek için teknolojiyi kullanmak, estetik tercihler açısından belirli kısıtlamaları beraberinde getirebilir. Buna karşın büyük hümanist çabalara katkıda bulunan yeşil mimarinin iyi nedenleri ve günlük yaşam için faydaları vardır;

- Yeşil bina mimarisinde, iyi tasarlanmış bir binada yaşamak çevreye zarar vermeden konforu hissettirir ve oldukça keyiflidir. Ayrıca bu binaların doğallığı da onları sakin ve neşeli mekanlar haline getirmektedir. Yeşil binalar pasif sistemlerin kullanılması ve gerekli enerjinin üretiminde kendi kendine yeterlilik sağlanması açısından biyolojik olarak parçalanabilir kaynakları kullanarak doğal kaynakları korurken artan yaşam maliyetlerini de azaltmaktadır. Bu pasif tasarım sistemlerinin daha verimli kullanılması, konforu artırıcı etkiler göstermektedir.

- Yeşil mimarinin yemyeşil ve dolgun görünümü, gri ve donuk modern şehirlerin tonlarını değiştirebilmektedir. Her anlamda gelişen ancak geliştikçe doğadan uzaklaşan şehirler, bitkilerden yapılmış duvarlar ve kenarlarından sarmaşıklar sarkan insan yapımı ormanlara dönüştürülebilir. Bu binalar aynı zamanda yeşil katmanları sayesinde sera etkisini azaltıp ve oksijen üretimine katkı sağlamaktadır. Yeşillik kullanmak dışında rüzgâr ve güneş gibi doğal unsurlardan yararlanması, doğaya uyumlu bir yaşamın ritmine ayak uydurarak mekânı ve yaşamı daha parlak ve keyifli hale getirebilmektedir.

Bahsedilen ve bu yazıda değinilememiş ancak gerekli olan özellikleri sağlayan sürdürülebilir binaların "Yeşil Bina" olarak değerlendirilmesi için ayrıca standartlar geliştirilmiştir. Bağımsız kuruluşlar tarafından, binanın

ings under construction and the rest from buildings in use. It is crucial to optimize resources during the construction phase to increase economic efficiency, minimize waste and improve environmental sustainability.

The concept of "Environmentally Friendly Architecture", which is a part of the Green Building concept, has been implemented in order to minimize energy consumption from buildings and to be more beneficial to the environment. Looking from the past to the present, it is observed that different architectural techniques are used in most traditional and local architectures to live in harmony with nature. A building that works in harmony with nature is actually a reflection of these architectural features from the past. For example, the use of open spaces such as courtyards in many cultures has created a more controllable microclimate. Green architecture is actually a continuation of the same tradition and an improved version of it in today's conditions.

A sustainable building is a product resulting from a design that focuses on the efficient use of energy, water and materials, with reduced negative impacts on human health and the environment through the processes of site selection, layout, design, construction, operation, maintenance and demolition throughout its life cycle. During the design phase of a sustainable building, efforts are made to reach the most efficient and best solutions to the extent that the land on which it is located allows. Green buildings, which focus on minimizing their environmental impact throughout their life cycle, stand out with their sustainable features, although their intended use and building characteristics vary. While protecting and improving the health and productivity of users with natural light and good indoor air quality, it is sensitive to the consumption of natural resources during construction and use, does not cause environmental pollution, creates resources for other structures after demolition, and returns to its place in nature without harming the environment. It takes the environment into account in design, construction and operation, and strives to maximize even the lowest solar energy with minimal damage to wildlife.

Throughout the design, construction and operation of a building, technological innovations have been utilized to minimize its negative impacts on the natural environment and living communities and to ensure quality of life for many years to come. Green buildings are a system that causes less damage to the environment compared to traditional construction practices. The use of innovative technologies and insulated construction materials in the construction of these buildings saves on heating and cooling costs. Considering the impact of the buildings and their surroundings on rainwater and drainage infrastructure, rainwater can be collected and utilized, reducing wastewater load. Architectural designs can be developed to utilize renewable energy sources. Green buildings can be integrated with solar and wind panels or covered with plants to reduce carbon emissions.

Realizing these ideals, which are the characteristics of green buildings, can be challenging as it requires highly skilled solutions. Using technology to improve environmental performance at the design stage can bring certain constraints in terms of aesthetic preferences. In contrast, green architecture contributing to great humanistic endeavors has good reasons and benefits for everyday life;

- In green building architecture, living in a well-designed building is comfortable and pleasant without harming the environment. In addition, the naturalness of these buildings makes them calm and cheerful places. Green buildings conserve natural resources by using biodegradable resources in terms of using passive systems and ensuring self-sufficiency in the production of the necessary energy, while reducing the increasing cost of living. The more efficient use of these passive design systems has comfort-enhancing effects.

- The lush and lush appearance of green architecture can change the tones of gray and dull modern cities. Cities that are thriving in every sense, but are moving away from nature as they develop, can be transformed into man-made forests with walls made of plants and vines hanging over the edges. These buildings also reduce the greenhouse effect and contribute to oxygen production thanks to their green layers. In addition to using greenery, utilizing natural elements such as wind and sun can make the space and life brighter and more enjoyable by keeping up with the rhythm of a life in harmony with nature.

Standards have also been developed for the assessment of sustainable buildings as "Green Buildings" that meet the required specifications, which have not been mentioned in this article. A green building certificate is issued by independent organizations as a document that verifies that the building meets certain environmental standards and encourages sustainability practices in the construction sector.

belirli çevresel standartları karşıladığını doğrulayan ve inşaat sektöründe sürdürülebilirlik uygulamalarını teşvik eden bir belge olarak, yeşil bina sertifikası verilmektedir.

Tasarımla başlayan yeşil bina sertifikalandırma sürecinde başarılı olan ve tasarımları da bu konuda özellikle rol oynayan bazı yapılar Gold LEED sertifikalı Shanghai Tower (Şanghay, Çin), Gold LEED sertifikalı Bosco Verticale (Milano, İtalya), Platin LEED sertifikalı Pixel Building (Melbourne, Avustralya), En İyi İnovatif Yeşil Bina Ödülü ve 5 yıldızlı Green Star Avustralya Yeşil Bina Sertifikası sahibi One Central Park (Sidney, Avustralya), LEED sertifikalı ve rüzgar türbinleri entegre edilen ilk gökdelen olan Bahreyn Dünya Ticaret Merkezi 1 ve 2 (Bahreyn) ile Türkiye'den Gold LEED sertifikalı Sabiha Gökçen Havalimanı Terminal Binası ile Bursa Entegre Sağlık Kampüsü Projesi şeklinde sıralanabilir.

Türkiye'de yeşil bina sektöründe henüz yeni girişimler olmasına rağmen küçük ölçekli butik örnekler kadar kurumsal ve büyük ölçekli projelerin de sayısı hızla artmaktadır.

Yeni dünya düzeni için yeşil bina projelerinin artışını desteklemeli, daha bilinçli ve sürdürülebilirliğin ön planda olduğu kentlere ulaşmalıyız°

Some of the buildings that have been successful in the green building certification process that starts with design and whose designs have played a particular role in this process are Gold LEED certified Shanghai Tower (Shanghai, China), Gold LEED certified Bosco Verticale (Milan, Italy), Platinum LEED certified Pixel Building (Melbourne, Australia), These include One Central Park (Sydney, Australia), winner of the Best Innovative Green Building Award and 5-star Green Star Australia Green Building Certificate; Bahrain World Trade Center 1 and 2 (Bahrain), the first skyscraper with LEED certification and integrated wind turbines; Sabiha Gökçen Airport Terminal Building with Gold LEED certification from Turkiye; and Bursa Integrated Health Campus Project.

Although there are still new initiatives in the green building sector in Turkiye, the number of small-scale boutique examples as well as corporate and large-scale projects is increasing rapidly.

For the new world order, we must support the increase in green building projects and achieve more conscious cities where sustainability is at the forefront°

Av. Melih ESEN
Esen Hukuk Bürosu

Av. Melih ESEN
Esen Law Firm

YÜKLENİCİNİN TEMERRÜDÜ DURUMUNDA MÜSPET ZARAR TAZMİN TALEBİ

İnşaatın zamanında tamamlanarak teslim edilmesi, inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin asli edim yükümlülüğüdür. İş sahibinin, inşaatın bitirilmesinde hukuken korunmaya ihtiyacı olduğundan kanun koyucu bu konuda birtakım düzenlemeler yapmıştır. Yüklenicinin temerrüdü, asli edim yükümlülüğünün zamanında yerine getirilmemesinden kaynaklanmaktadır. İnşaatın zamanında tamamlanmaması veya tamamlanmakla birlikte teslim edilmemesi, diğer koşulların da bulunması kaydıyla yüklenicinin temerrüdünü oluşturur.

Yüklenicinin temerrüdünün düşmesi üzerine, iş sahibi öncelikle inşaatın tamamlanarak teslim edilmesini ve gecikme nedeniyle uğradığı zararların tazmin edilmesini talep edebilir. İş sahibi yükleniciye ek süre vererek, inşaatın tamamlanmasından vazgeçerek, müspet zararının tazminini veya sözleşmeden dönerek olumsuz zararının tazminini talep edebilir. Biz bu yazı serisi ile yüklenicinin temerrüdü halinde, iş sahibinin aynen ifadan vazgeçerek müspet zararını tazmin talebini inceleyeceğiz.

Eserin teslimi, tamamlanmış olan eserin sözleşmenin ifasını gerçekleştirmek amacıyla iş sahibine verilmesi anlamına gelir. Teslim borcu, iş sahibinin eseri doğrudan doğruya zilyetliğini sağlamak veya zilyetliğini rahatsız edici durumun ortadan kaldırılması suretiyle yerine getirilir. İnşaat sözleşmelerinde yüklenicinin iş sahibine olan borcu imal, tamir veya da yeniden inşa olabilmektedir.[1]

CLAIM FOR LIQUIDATED DAMAGES IN CASE OF DEFAULT OF THE CONTRACTOR

Timely completion and delivery of the construction is the primary performance obligation of the contractor in construction contracts. Since the owner of the work needs legal protection in the completion of the construction, the legislator has made certain regulations in this regard. The default of the contractor arises from the failure to fulfill the primary performance obligation on time. Failure to complete the construction on time or failure to deliver the construction after completion constitutes default of the contractor, provided that other conditions are also present.

Upon the default of the contractor, the owner may first demand the completion and delivery of the construction and compensation for the damages incurred due to the delay. The owner may give additional time to the contractor, waive the completion of the construction and demand compensation for the positive damages or rescind the contract and demand compensation for the negative damages. In this series of articles, we will examine the claim for compensation for liquidated damages in the event of default of the contractor.

Delivery of the work means the delivery of the completed work to the owner in order to realize the performance of the contract. The delivery obligation is fulfilled by ensuring the direct possession of the work by the owner or by eliminating the situation disturbing the possession of the work. In construction contracts, the contractor's obligation to the owner may be to manufacture, repair or reconstruct.[1]

Eser ancak tamamen bittikten sonra teslim edilebilir. Eserin teslim edilebilmesi için iş sahibi ile yapılmış olan sözleşmede kararlaştırılmış olan bütün işlerin bitirilmiş olması gerekmektedir. Bütün işler bitirilmeden bir eserin teslim edilmesi veya teslim alınmasından söz edilemez. Sözleşmede kararlaştırılan bütün işlerin bittiğinin tespiti ise, objektif ölçüler dikkate alınarak eserin amaca uygun olarak kullanabilir bir halde olduğunun saptanmasıyla mümkündür.[2]

İnşaat sözleşmelerinde teslim, eğer inşaat iş sahibinin arsası üzerinde yapılmışsa kural olarak yüklenicinin bu durumu iş sahibine açık ya da zımni bir şekilde bildirmesiyle gerçekleşir. İnşaat yüklenicinin kendi arsası üzerinde yapılmışsa borcun ifa edilmiş sayılabilmesi için; eserin tamamlanmış, zilyetliğin iş sahibine devredilmiş ve eserin iş sahibi adına tescil edilmesi gerekmektedir.[3]

İnşaat sözleşmelerinde teslim, taşınmazın bulunduğu yerde yapılır. Taşınmazın eklentilerinin ve ayrılmaz parçaları da taşınmazın bulunduğu yerde takılması gerekmektedir.[4]

Eserin teslim zamanı için öncelikli olarak sözleşme hükümlerine bakılmalı ve buna göre belirlenmelidir. Sözleşmede teslim zamanı ile ilgili olarak bir hüküm yoksa, bu durumda TBK m. 90 uygulanacaktır. Bu boşluk işin niteliğine, tarafların iradelerine göre doldurulmalıdır.[5] Bu maddeye göre "ifa zamanı taraflarca kararlaştırılmadıkça veya hukukî ilişkinin özelliğinden anlaşılmadıkça, her borcun doğumu anında muaccel olacağı" belirtilmektedir. İnşaat sözleşmeleri niteliği gereğince hazırlık çalışmalarını gerektirdiğinden, borcun doğumu anında muaccel olması mümkün değildir. Bu durumda sözleşme kurulduktan sonra, borcun ifası için belirli bir sürenin geçmesi beklenmesi gerekmektedir. Bu süre geçmesiyle birlikte yüklenicinin borcu muaccel olacaktır.[6]

A- Temerrüt Kavramı

Borçlunun temerrüdü TBK m. 117'de düzenlenmiştir. Bu hükme göre; "muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer. Borcun ifa edileceği gün, birlikte belirlenmiş veya sözleşmede saklı tutulan bir hakka dayanarak taraflardan biri usulüne uygun bir bildirimde bulunmak suretiyle belirlemişse, bu günün geçmesiyle; haksız fiilde fiilin işlendiği, sebepsiz zenginleşmede ise zenginleşmenin gerçekleştiği tarihte borçlu temerrüde düşmüş olur. Ancak sebepsiz zenginleşenin iyiniyetli olduğu hâllerde temerrüt için bildirim şarttır. " Kanun hükümlerine bakıldığında, borçlunun temerrüde düşmesi için borcun muaccel olması ve ihtar şartı olmak üzere iki şart aranmıştır. Buna ek olarak, borcun ifasının mümkün olması ve de alacaklının da ifayı kabule hazır olması gerekmektedir.[7]

B- Yüklenicinin Borcunu İfasında Temerrüdü

Yüklenicinin eseri teslim borcunda temerrüdü, eser sözleşmesinin konusunu oluşturan esere ilişkin muaccel ve ifası mümkün bir teslim borcu bulunan, ancak bu borcunu zamanında ifa etmeyen, ifa etmemeyi de mazur kılan bir sebepten de yararlanamayan yüklenicinin, kural olarak iş sahibinin ihtarı ile içine düştüğü, elverişsiz hukuki durumdur.[8]

a- İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüde Düşmesinin Şartları

a.a- İnşaatı Teslim Borcu Muaccel Olmalıdır

Borçlunun temerrüde düşmesinin ilk şartı TBK m. 117'de açıkça "muaccel borcun borçlusu" demek suretiyle borcun muaccel olması gerektiğidir. Borcun muaccel olması, alacaklı bakımından ifanın istenebilmesi, edanın dava edilebilmesi, bunun için bir engelin bulunmamasıdır. İnşaat sözleşmeleri muaaceliyet bakımından farklılık göstermektedir. İnşaat sözleşmelerinde işin özelliği gereği inşaat tamamlanıncaya kadar iş sahibi ifayı talep edemeyecektir. Eser sözleşmenin muaccel olduğu an, inşaatın bitirildiği zamandır.[9]

a.b- İnşaat Teslim Edilmemiş Olmalıdır

Yüklenicinin temerrüdü için, inşaatı teslim etme zamanı gelmesine rağmen teslim etmemesi gerekir. Yüklenicinin temerrüde düşmesi için sözleşmede aksi belirtilmemesi halinde kusurlu olması gerekmemektedir.[10]

Yüklenici inşaatı bitirmesine rağmen inşaatta ayıplar ve birtakım eksiklikler mevcutsa bu durumda ayıplı ifadan bahsedilebilir ve ayıba karşı tekeffül hükümlerine uygulanacaktır. İnşaatın eksik olarak teslim edilmiş olması edimin ifası olarak kabul edilemez ve bu ifa borçlu temerrüdünü engellemeyecektir. İnşaatın ayıplı olması

The work can only be delivered after it is completely finished. In order for the work to be delivered, all the works agreed upon in the contract with the owner must be completed. It is not possible to talk about the delivery or receipt of a work without the completion of all works. The determination of the completion of all the works agreed upon in the contract is possible by determining that the work is in a usable condition in accordance with the purpose by taking objective measures into consideration.[2]

In construction contracts, if the construction is carried out on the land of the owner, the delivery takes place, as a rule, upon the contractor's explicit or implicit notification of this fact to the owner. If the construction is on the contractor's own land, in order for the obligation to be deemed to have been fulfilled; the work must be completed, possession must be transferred to the owner and the work must be registered in the name of the owner.[3]

In construction contracts, delivery is made at the location of the immovable. The attachments and integral parts of the immovable must also be installed at the location of the immovable.[4]

The time of delivery of the work should be determined according to the provisions of the contract. If there is no provision regarding the time of delivery in the contract, then Article 90 of the TCO shall apply. This gap should be filled according to the nature of the work and the will of the parties.[5] According to this article, "unless the time of performance is agreed upon by the parties or is not understood from the nature of the legal relationship, every obligation shall be due and payable at the time of its creation". Since construction contracts require preparatory works due to their nature, it is not possible for the obligation to be due and payable at the time of its creation. In this case, after the conclusion of the contract, a certain period of time must be waited for the performance of the obligation. With the passage of this period, the contractor's obligation shall become due.[6]

A- Concept of Default

The default of the debtor is regulated under Article 117 of the TCO. According to this provision; "the debtor of an outstanding debt shall be in default upon the creditor's notice. If the day on which the obligation is to be performed has been determined jointly, or if one of the parties has determined it by giving a proper notice based on a right reserved in the contract, the debtor shall be in default with the expiration of this day; in tort, on the date the act is committed, and in unjust enrichment, on the date the enrichment occurs. However, in cases where the unjust enricher is in good faith, notification is required for default." The provisions of the law stipulate two conditions for the default of the debtor: the debt must be due and notice must be given. In addition, the performance of the debt must be possible and the creditor must be ready to accept the performance.[7]

A- Default of the Contractor in the Performance of its Obligation

The default of the contractor in the obligation to deliver the work is the unfavorable legal situation in which the contractor, who has a due and enforceable obligation to deliver the work that is the subject matter of the construction contract, but fails to fulfill this obligation on time, or fails to take advantage of a reason that excuses non-performance, falls into, as a rule, upon the owner's notice.[8]

a- Conditions for the Contractor's Default in a Construction Contract

a.a- The Obligation to Deliver the Construction Must Be Due

The first condition for the default of the debtor is that the debt must be due, which is explicitly stated in Article 117 of the TCO as "the debtor of the debt due". The debt being due means that the creditor can demand performance, the performance can be sued, and there is no obstacle for this. Construction contracts are different in terms of the urgency. In construction contracts, due to the nature of the work, the owner cannot demand performance until the construction is completed. The moment when the construction contract is due is when the construction is completed. [9]

a.b- Construction Must Not Have Been Delivered

In order for the contractor to be in default, the contractor must fail to deliver the construction although it is due for delivery. In order for the contractor to be in default, it does not have to be defective, unless otherwise specified in the contract.[10]

www.361derece.com.tr

durumunda borçlu temerrüdü hükümlerine gidilemeyecektir.

a.c- İnşaatın Tamamlanması Mümkün Olmalıdır

Yüklenicinin temerrüdü gidilebilmesi için bir diğer şart da borcun ifasınının mümkün olmasıdır. Yani borcun ifa edilmesinde ifa imkansızlığının söz konusu olmaması gerekmektedir. İnşaat sözleşmesinde söz konusu olabilecek imkânsızlık inşaatın teslimine değil, inşaatın tamamlanmasındadır. Diğer bir ifadeyle inşaatın yapıldığı arsa zaten iş sahibine ait olduğundan, kural olarak inşaat sözleşmesinde inşaatın tamamlanması borcunun ifasında imkânsızlık söz konusu olabilir. İnşaat sözleşmesinin ifasının başlangıçta objektif olarak imkânsız olması durumunda sözleşme geçersiz olur. Mesela üzerine bina yapılması planlanan taşınmaz üzerinde kesin bir inşaat yasağının bulunması durumunda başlangıçtaki objektif imkânsızlık nedeniyle TBK m. 27 gereğince sözleşme baştan itibaren geçersiz olur. Fakat, yüklenicinin içinde bulunduğu başlangıçtaki sübjektif imkânsızlık durumunda, sözleşme geçerli olarak kurulur, ancak yüklenici, borcun ifa edilmemesinin sonuçlarından sorumlu olur. Diğer bir ifadeyle yüklenicinin temerrüdüne ilişkin hükümler uygulama alanı bulur.[11]

a.d- İş Sahibi Kural Olarak Yükleniciye İhtarda Bulunmuş Olmalıdır

TBK m. 117 f/1. uyarınca yüklenicinin temerrüde düşebilmesi için yükleniciye borcunu ifa etmesi için temerrüt ihtarında bulunulmalıdır. Yüklenicinin borcunu ifa etmemesi halinde direkt olarak temerrüde düşmesi söz konusu değildir. O halde iş sahibinin yükleniciye, eseri teslimde geciktiğini, ifa istemini ve edimin bildirilen sürede yerine getirilmediğini belirterek temerrüdün sonuçlarından sorumlu tutulacağı bildirilmelidir.[12] Temerrüt ihtarında bulunulması aynı zamanda iş sahibinin ifayı kabule hazır olduğunu gösterir.[13] TBK m.117 f/2. uyarınca borcun ifası için belirli vade belirlenmişse veya sözleşmede taraflardan birine tanınmış olan muacceliyet ihbarında bulunma yetkisiyle usulüne uygun olarak belirlenmişse, borçlunun temerrüde düşürülebilmesi ihtara ihtiyaç yoktur.

KAYNAKÇA

1 UYGUR, Turgut; İnşaat Hukuku Arsa Payı Karşılığı(Kat Karşılığı) İnşaat Sözleşmesi 2. Cilt, Ankara, 1998. s. 72

2 DUMAN, İlker Hasan; İnşaat Hukuku, İstanbul, 2006., s. 355

3 KIRMIZI, Mustafa; Eser Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Ankara, 2014. s. 473

4 DUMAN, s. 35

5 KIRMIZI, s. 476

6 ATEŞ, Zehra Gizem; İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Temerrüdü ve Sonuçları, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2014, s. 14

7 ÖZ, Turgut/ OĞUZMAN, Kemal; Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt- 1, 16.Baskı, İstanbul, 2018, s. 47

8 KIRMIZI, s. 479

9 ATEŞ, s. 13

10 COŞKUN, Mahmut; İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar, Ankara, 2017, s. 217

11 AYAN, s. 135

12 COŞKUN, s. 21

13 ATEŞ, s. 22

If there are defects and deficiencies in the construction although the contractor has completed the construction, then defective performance may be mentioned and the provisions of the warranty against defects shall apply. Incomplete delivery of the construction cannot be accepted as performance of the performance and this performance will not prevent the default of the debtor. In case the construction is defective, the provisions on default of the debtor shall not apply.

a.c- It must be possible to complete the construction

Another condition for the default of the contractor is that the performance of the obligation is possible. In other words, there should be no impossibility of performance in the performance of the obligation. The impossibility that may be in question in the construction contract is not in the delivery of the construction, but in the completion of the construction. In other words, since the land on which the construction is built already belongs to the owner, as a rule, impossibility may arise in the performance of the obligation to complete the construction in a construction contract. If the performance of the construction contract is objectively impossible at the outset, the contract is void. For example, if there is a strict construction prohibition on the immovable property on which a building is planned to be constructed, the contract will be invalid from the beginning pursuant to Art. 27 of the TCO due to the initial objective impossibility. However, in the case of an initial subjective impossibility, the contract is validly concluded, but the contractor is liable for the consequences of non-performance. In other words, the provisions regarding the default of the contractor shall apply.[11]

a.d- As a rule, the Owner Must Have Given Notice to the Contractor

Pursuant to Art. 117 f/1 of the TCO, in order for the contractor to be in default, the contractor must be given a default notice to perform its obligation. If the contractor fails to fulfill its obligation, there is no direct default. Therefore, the owner must notify the contractor that he will be held liable for the consequences of default by stating that he is late in the delivery of the work, the request for performance and that the performance has not been fulfilled within the specified period.[12] The default notice also indicates that the owner is ready to accept the performance.[13] Pursuant to Art. 117 f/2. of the TCO, if a specific term is set for the performance of the obligation or if it is duly determined by the authority to give notice of due date granted to one of the parties in the contract, there is no need for a notice in order for the debtor to be in default.

Bilgin ÖZER
Makine Mühendisi
Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bilgin ÖZER
Mechanical Engineer
Aden Real Estate Appraisal and Consultancy Inc.

TÜRKİYE'DE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ AĞI LİSANSI GEREKLİLİKLERİ VE GELİŞİMİ

Türkiye'de elektrikli araç şarj istasyonları işletmek için belirli yasal gereklilikler ve standartlar mevcuttur. Elektrikli şarj ağı işletmeciliği yapmak isteyen firmalar, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'ndan (EPDK) "Şarj Ağı İşletmeciliği Lisansı" almak zorundadır. Bu lisansın gereklilikleri, şarj istasyonlarının teknik standartları, güvenlik protokolleri, fiyatlandırma yapısı, kullanıcıya sunulan hizmet kalitesi ve şarj ağının genişliği gibi unsurları içermektedir.

Türkiye'de elektrikli araç şarj ağına yönelik ilk adımlar, 2010'lu yılların başında atılmaya başlamıştır. Öncelikle sadece büyük şehirlerde ve belirli noktalarda bulunan birkaç şarj istasyonu ile başlayan bu süreç, 2020'li yıllarda hız kazanmıştır. Türkiye'de ilk geniş çaplı şarj ağı girişimleri, özel sektör tarafından başlatılmıştır. 2018 yılında, Türkiye'nin elektrikli araç pazarına olan ilgisinin artması ve yerli otomobil projesi (TOGG) gibi girişimlerin devreye girmesiyle, şarj altyapısına olan ihtiyaç daha belirgin hale gelmiştir. Bu gelişmeler, hükümetin de desteğiyle şarj ağı yatırımlarını artırmıştır. 2021'de çıkan düzenlemelerle birlikte EPDK, şarj ağı işletmeciliğini düzenlemeye başlamış ve bu alanda lisanslama süreci devreye sokulmuştur.

Şarj ağı işletmeci lisansı sahipleri ülke genelinde şarj hizmeti sunma, şarj istasyonu kurma ve işletme, düzenlediği sertifikalar kapsamında şarj istasyonu kurdurma ve işlettirme

ELECTRIC VEHICLE CHARGING NETWORK LICENSE REQUIREMENTS AND DEVELOPMENT IN TURKIYE

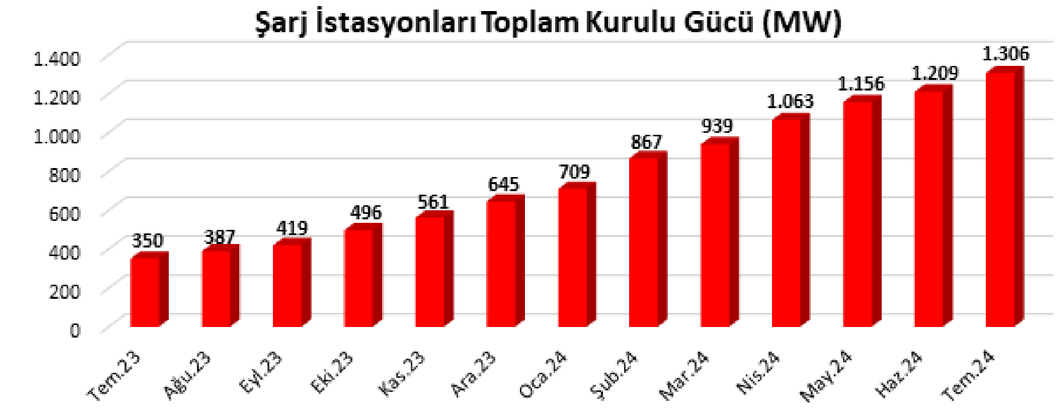
There are certain legal requirements and standards for operating electric vehicle charging stations in Turkiye. Companies wishing to operate an electric charging network must obtain a "Charging Network Operation License" from the Energy Market Regulatory Authority (EMRA). The requirements of this license include technical standards of charging stations, security protocols, pricing structure, service quality offered to the user and the width of the charging network.

The first steps towards an electric vehicle charging network in Turkiye started to be taken in the early 2010s. This process, which started with a few charging stations located only in major cities and at certain points, gained momentum in the 2020s. The first large-scale charging network initiatives in Turkiye were launched by the private sector. In 2018, with Turkiye's growing interest in the electric vehicle market and initiatives such as the domestic car project (TOGG), the need for charging infrastructure became more apparent. These developments increased charging network investments with the support of the government. With the regulations issued in 2021, EMRA started to regulate charging network operations and introduced a licensing process in this field.

Charging network operator license holders have the right to provide charging services throughout the country, to install and operate charging stations, and to have charging stations installed

haklarına sahip olmaktadır. Lisans sahipleri tarafından lisans yürürlüğe alındıktan sonra 6 aylık süre içinde en az 50 adet üniteden ve en az 5 farklı ilçedeki şarj istasyonundan oluşan şarj ağını oluşturma yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu ünitelerin en az %5'nin DC 50 kW ve üzeri güçte ünite tipinde olması gerekmektedir. Ayrıca, Karayolları Genel Müdürlüğü sorumluluğunda yer alan otoyol ve devlet yollarında kurulan şarj ünitelerinin de en az %50'sinin DC 50 kW ve üzeri güçte ünite tipinde olması ve şarj ağında yer alan her bir şarj istasyonunda, AC üniteler için en az bir adet tip-2 soket bağlantısına sahip ünite ve DC üniteler için de en az bir adet birleşik şarj sistemi soket bağlantısına sahip ünitenin bulunması gerekmektedir.

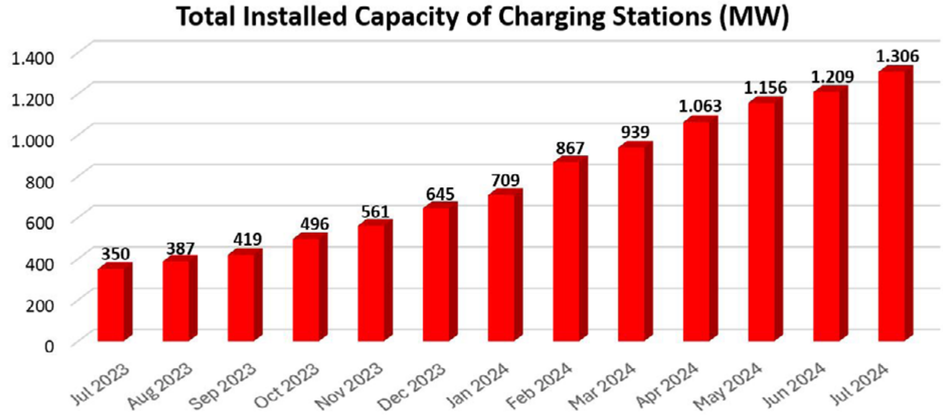
EPDK'ya yapılan lisans başvurusu "Şarj Ağı İşletmeci Lisansı İşlemleri ile İlgili Başvurulara İlişkin Usul ve Esaslar"da yer alan belgelerle beraber elektronik ortamda yapılmaktadır. Başvuru evrakının tamamlanması akabinde lisans başvurusu değerlendirmeye alınmaktadır. Lisans başvurusu yapmadan önce şarj ağında yer alan şarj istasyonlarının uzaktan yönetimi uygunluk durumlarının izlenebildiği, soket yapısı uyumlu her türlü elektrikli araca hizmet verebilecek ve ödeme alabilecek bir şarj ağı yazılımını ve uygulamasını hazırlamaları gerekmektedir. Mevcut şarj istasyonlarının toplam kurulu gücü ve adetleri, Temmuz 2023-Temmuz 2024 arasındaki değişimleri gösterecek şekilde aşağıdaki grafiklerde yer almaktadır.



Lisansların geçmişten günümüze maliyetleri konusunda son 3 yıldaki değişime bakarsak "Şarj Ağı İşletmeci Lisansı" alma bedeli 2022 yılı için 300.000 TL, 2023 yılı için 668.790 TL, 2024 yılı için ise güncel bedel 1.059.770 TL olarak EPDK tarafından belirlenmiştir. Şarj hizmetinin fiyatlaması elektrikli araca aktarılan

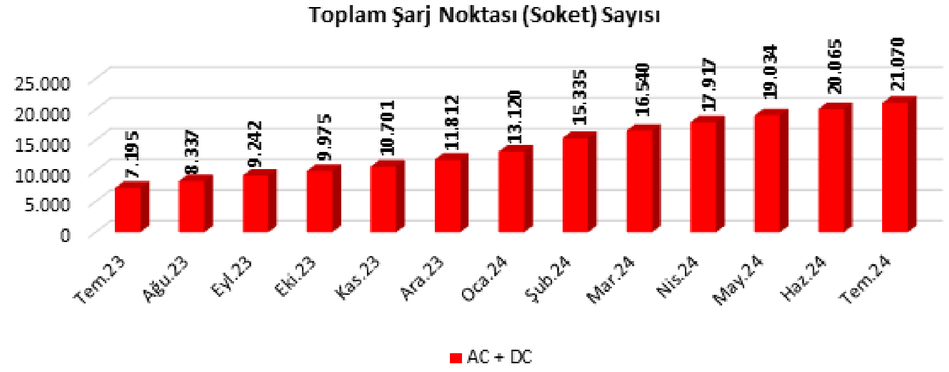
and operated within the scope of the certificates issued. License holders are obliged to establish a charging network consisting of at least 50 units and charging stations in at least 5 different districts within 6 months after the license is put into effect. At least 5% of these units must be DC 50 kW and above. In addition, at least 50% of the charging units installed on highways and state roads under the responsibility of the General Directorate of Highways must be DC 50 kW and above, and each charging station in the charging network must have at least one unit with a type-2 socket connection for AC units and at least one unit with a combined charging system socket connection for DC units.

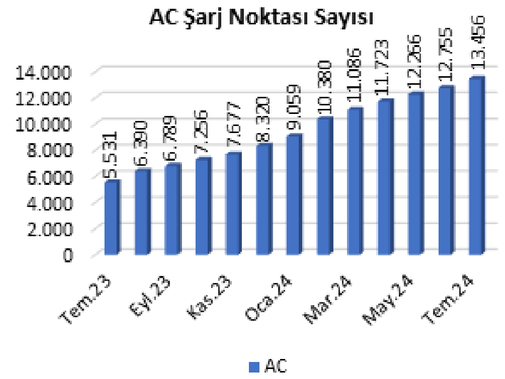
The license application to EMRA is made electronically together with the documents specified in the "Procedures and Principles Regarding Applications for Charging Network Operator Licenses". After the application documents are completed, the license application is evaluated. Before applying for a license, they are required to prepare a charging network software and application that can remotely manage the charging stations in the charging network, monitor their compliance status, serve all kinds of electric vehicles compatible with the socket structure and receive payments. The total installed capacity and number of existing charging stations are presented in the graphs below, showing the changes between July 2023 and July 2024.

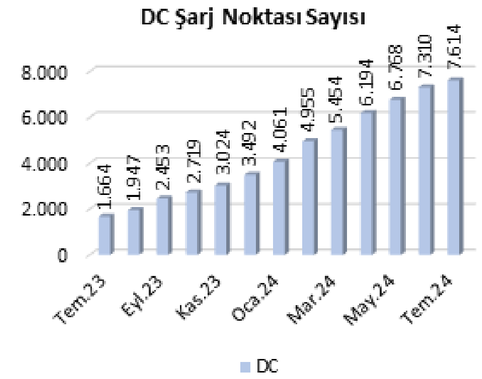


If we look at the changes in the last 3 years regarding the costs of licenses from past to present, the cost of obtaining a "Charging Network Operator License" has been determined by EMRA as 300,000 TL for 2022, 668,790 TL for 2023, and 1,059,770 TL for 2024.

www.361derece.com.tr

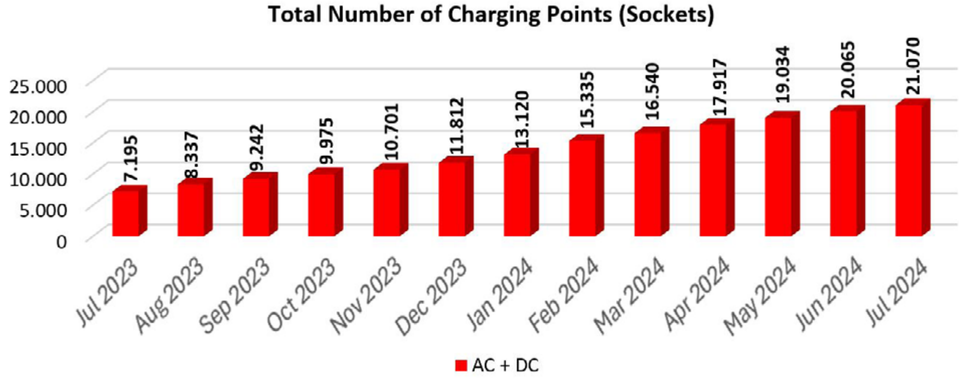


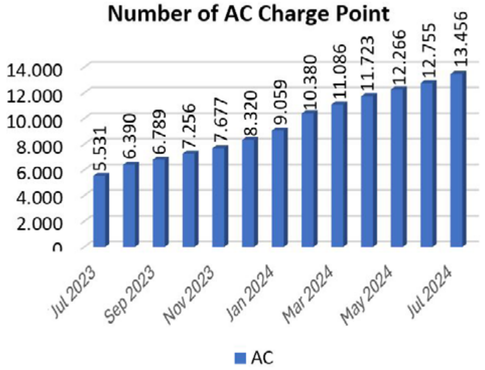


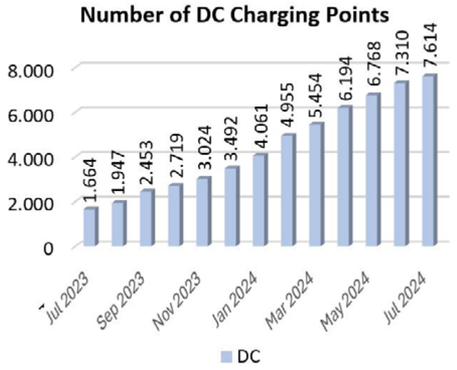


birim enerji bedeli (TL/kWh) cinsinden uygulanmakta olup şarj hizmeti fiyatı esas alınarak hesaplanan bedel dışında başka bir ilave bedel talep edilmemektedir. Diğer ülke uygulamalarında, şarj hizmeti fiyatlamasının dakika cinsinden (TL/dk), dakika ve birim enerji bedelinin çeşitli oranlarda birleşimi (%x(TL/dk)+%y(TL/kWh)) ile uygulandığı ayrıca şarj başlangıç bedeli gibi çeşitli ücretlerin de tahsil edildiği birçok örnek görülmektedir. Ülkemizde birim enerji bedeli (TL/kWh) cinsinden fiyatlamanın uygulanması ve başka bir ad altında ücret alınmaması hem şirketler tarafından uygulanan şarj hizmeti fiyatlarının karşılaştırılabilmesine hem de elektrikli araç piyasasının gelişimine katkı sağlamaktadır.

Yatırımcıların bu alana yoğun bir ilgisi gözlenmektedir. Bu kapsamda şarj hizmeti faaliyetlerine yönelik yasal altyapının oluşumundan önce piyasada sadece 5 adet şirket şarj hizmeti faaliyeti göstermekteyken, bugün itibarıyla 176 adet şirket piyasada faaliyet göstermektedir. Lisans verilen şirketlerin profili incelendiğinde; araç üreticisi veya otomotiv distribütörü firmaların, ülke çapında faaliyet gösteren holdinglerin, akaryakıt dağıtım





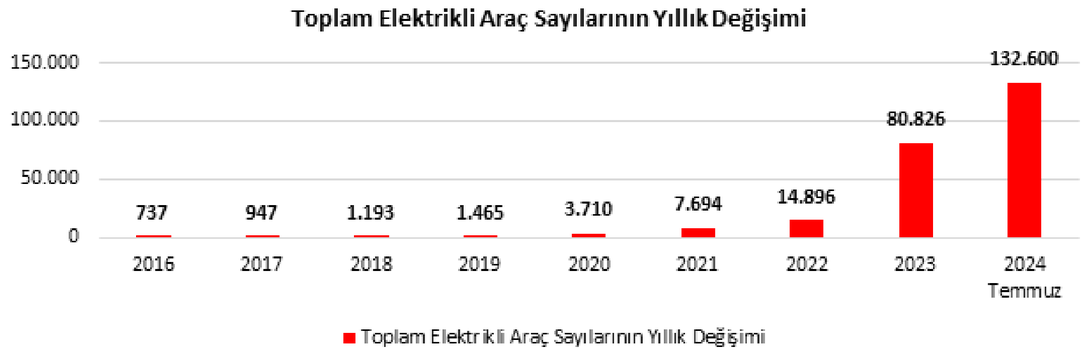


The pricing of the charging service is applied in terms of the unit energy price (TL/kWh) transferred to the electric vehicle and no additional fee is charged other than the fee calculated based on the charging service price. In other countries, there are many examples where charging service pricing is applied in terms of minutes (TL/min), a combination of minutes and unit energy price at various rates (%x(TL/min)+%y(TL/kWh)), and various fees such as charging start-up fee are also collected. In our country, pricing in terms of unit energy cost (TL/kWh) and not charging any other fee contributes to both the comparison of charging service prices applied by companies and the development of the electric vehicle market.

Investors have shown great interest in this field. In this context, while only 5 companies were operating in the market before the formation of the legal infrastructure for charging service activities, 176 companies are operating in the market as of today. When the profile of the licensed companies is analyzed, it is seen that vehicle manufacturers or automotive distributors, holdings operating across the country, companies in the fuel distribution sector, market and restaurant chains, as well as many start-up

sektöründe yer alan şirketlerin, market ve restoran zincirlerinin yanı sıra otomasyon ve yazılım konusunda gelişim ve dinamizm sağlayacak birçok start-up şirketin piyasada yerini aldığı görülmektedir.

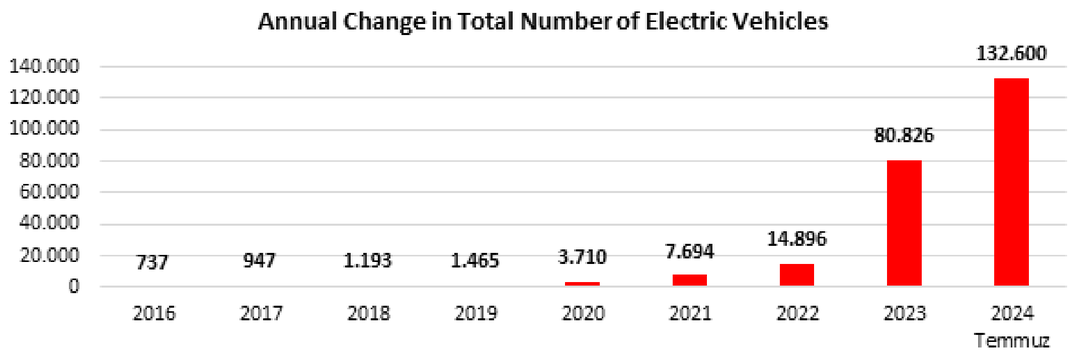
Ülkemizde, elektrikli araçların yaygınlaşması için vergi avantajları sağlanmaktadır. Elektrikli araç alımlarındaki özel tüketim vergisi (ÖTV), motor gücüne göre değişmekle birlikte %10'dan başlayan bir oranda uygulanmaktadır. ÖTV oranlarının üst limitleri açısından ise, içten yanmalı motora sahip araçlara göre dört kata varan bir vergi avantajı ortaya çıkmaktadır. Benzer şekilde, elektrikli araçlardan her yıl alınan motorlu taşıtlar vergisinde (MTV) de %75 oranında bir indirim uygulanmaktadır.



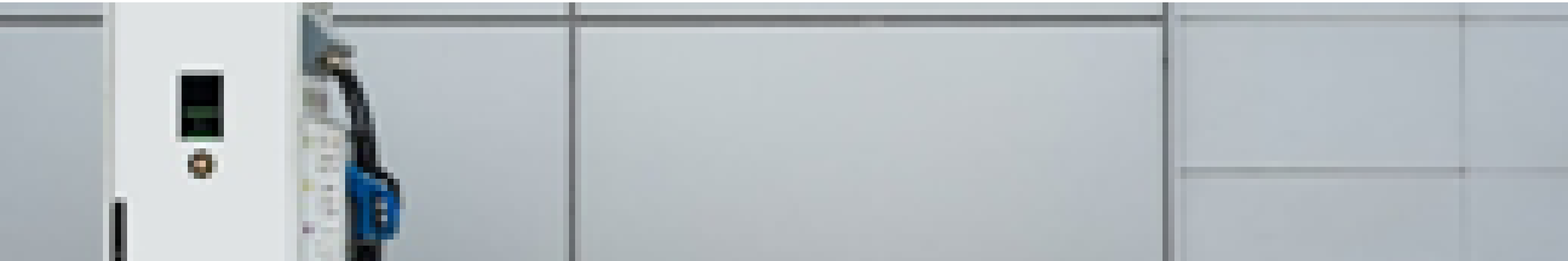
Elektrikli araçların yaygınlaşmasının karbonsuzlaşma hedeflerine olan katkısı, elektrikli araçların kullandığı elektrik enerjisinin temiz ve yenilenebilir enerji kaynaklarından sağlandığı sürece artacaktır. Bu kapsamda elektrikli araçlara temin edilen elektrik enerjisinin tamamının yenilenebilir enerji kaynakları ile üretildiğinin belgelendirildiği "yeşil şarj istasyonu" kavramı mevzuata eklenmiş olup piyasada hali hazırda faaliyet gösteren şarj istasyonlarının yaklaşık yarısı bu kapsamda hizmet vermektedir. Yeşil şarj istasyonlarının yanı sıra yenilenebilir enerji üretim tesisi ile bütünleşik şarj istasyonlarının da kurulması mümkün olup bu sayede yenilenebilir enerji potansiyeli değerlendirilmekte, sürdürülebilir ve çevreyle uyumlu bir ulaşım imkanı sunulmaktadır°

companies that will provide development and dynamism in automation and software have taken their place in the market.

In Turkiye, tax advantages are provided for the widespread use of electric vehicles. The special consumption tax (SCT) on electric vehicle purchases varies according to engine power, starting from 10%. In terms of the upper limits of SCT rates, there is a tax advantage of up to four times compared to vehicles with internal combustion engines. Similarly, there is a 75% reduction in the motor vehicle tax (MTV) levied on electric vehicles each year.



The contribution of the spread of electric vehicles to decarbonization targets will increase as long as the electricity used by electric vehicles is provided from clean and renewable energy sources. In this context, the concept of "green charging station", which certifies that all of the electrical energy supplied to electric vehicles is produced with renewable energy sources, has been added to the legislation and approximately half of the charging stations currently operating in the market provide services within this scope. In addition to green charging stations, it is also possible to establish charging stations integrated with renewable energy generation facilities, thus utilizing the renewable energy potential and providing a sustainable and environmentally friendly transportation opportunity°



OLİMPİYAT ORGANİZASYONLARI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİKTE NE KADAR BAŞARILI?

Hakkında çeşitli efsaneler olmakla birlikte kökeninin Antik Yunan'a dayandığı kabul edilen ve ilki 1896'da Atina'da yapılan olimpiyatlar, yaz ve kış dönemlerinde iki yılda bir düzenlenerek tüm dünyanın ilgisini organizasyon süresi boyunca üzerinde tutmaya devam ediyor. Olimpiyat ateşinin yandığı şehir, oyunlar boyunca dünyanın gündeminde kalıyor ve organizasyonun başarısı çok çeşitli boyutlarda ele alınarak değerlendiriliyor; eleştiriliyor ve/veya takdir ediliyor.

Olimpiyatların amacı; "dostluk, dayanışma, adil oyun ruhu ve karşılıklı anlayışla, hiçbir ayrım olmadan gerçekleştirilen spor aracılığıyla gençleri eğiterek daha iyi ve barışın hakim olduğu bir dünyaya ulaşmaya katkıda bulunmak" şeklinde açıklanıyor. Bugünümüzün kaçınılmaz gündemi olan sürdürülebilirlikle de uyumlu bir amaç olduğunu rahatlıkla görebiliyoruz. Peki olimpiyatlarda sürdürülebilirliğin hangi boyutlarına, ne kadar dikkat ediliyor?

Martin Müller ve arkadaşlarının hazırlamış olduğu bir çalışmada olimpiyatlar; çevresel boyutta olimpiyat için yapılan yeni inşaatlar, olimpiyat seyircileri ve organizasyonların büyüklüğü; sosyal boyutta toplumsal destek, toplumsal güvenlik ve hukukun üstünlüğü; ekonomik boyutta ise bütçe yönetimi, finansal riskler ve yeni inşaatların ömrü üzerinden incelenmiş. Yaklaşık otuz yıllık süreç üzerinden yapılan bu ve buna benzer araştırmalarla, olimpiyatların giderek daha az sürdürülebilir organizasyonlar olarak devam ettiği sonucuna ulaşıldığı belirtiliyor. Bunun temel nedeni, organizasyonun sürekli büyümesi ve bunun da kaynak tüketimini arttırması şek-

HOW SUCCESSFUL ARE OLYMPIC ORGANIZATIONS IN SUSTAINABILITY?

Although there are various legends about them, the Olympics, whose origins are accepted to date back to Ancient Greece and the first of which was held in Athens in 1896, are held every two years in summer and winter and continue to keep the attention of the whole world on them throughout the duration of the organization. The city where the Olympic flame burns remains on the world's agenda throughout the games and the success of the organization is evaluated, criticized and/or appreciated in a wide variety of dimensions.

The purpose of the Olympics is described as "to contribute to achieving a better and peaceful world by educating young people through sport in the spirit of friendship, solidarity, fair play and mutual understanding, without discrimination". We can easily see that this goal is in line with sustainability, which is today's inevitable agenda. So how much attention is paid to which dimensions of sustainability in the Olympics and to what extent?

In a study prepared by Martin Müller and colleagues, the Olympics were examined in terms of new construction for the Olympics, Olympic spectators and the size of the events in the environmental dimension; social support, social security and the rule of law in the social dimension; and budget management, financial risks and the lifespan of new construction in the economic dimension. It is stated that this and similar studies conducted over a period of nearly thirty years have concluded that the Olympics continue to be less and less sustainable organizations. The main

linde gösteriliyor. Gerçekten de bakıldığında her geçen dönem oyunların kapsamı ve izleyici sayısı artarken ülkelerin daha görkemli etkinlik ve faaliyetler organize etmesi dikkat çekiyor. Buna bağlı olarak daha fazla stadyum, spor tesisine ihtiyaç duyulması, izleyicilerin ulaşımı için toplamda daha uzun mesafeler kat edilmesi, daha fazla konaklama tesisi organize edilmesi kaçınılmaz oluyor. Bunların yanında ev sahibi ülkelerin oyunlar sırasındaki faaliyetleri, sürdürülebilirliğin yönetişim boyutunda da ülke düzeni açısından bazı istisnaları zorunlu kılıyor ve bunun da sosyal sonuçları oluyor. Çalışmalarda oyunların ekonomik boyutunun nispeten istikrarlı seyrettiği belirtiliyor.

Bu zamana kadar en sürdürülebilir olimpiyat oyunları olacağı açıklanan Paris 2024 üzerinden ilerleyerek bir olimpiyat şehrinde yapılan hazırlıkları inceleyelim. Henüz adaylık aşamasındayken sıradaki olimpiyat oyunlarında Paris İklim Anlaşması'na uygun sürdürülebilirlik hareketiyle ilerleneceği açıklandı. Bu noktada çeşitli önlemlerle uygulandığı açıklanan hazırlıkların bazılarına baktığımızda, ne kadarının uygulandığıyla ilgili tartışmalar olsa da planlamanın gerçekten başarılı şekilde yapıldığını söyleyebiliriz. Spor ekipmanlarının bir kısmının sıfırdan alınmayıp kiralanması, oyunlarda ihtiyaç duyulan mobilya sayısının azaltılması, yenilenebilir enerjiden yüksek oranda faydalanılması hedefler arasındaydı. Oyunlar için mevcut yapılar kullanıldı ya da geçici yapılar hazırlandı. Mevcut yapıların kullanılması aynı zamanda şehri yaşayabilmek ve yansıtabilmek için de oldukça başarılı bir adımdı. Yeni inşa edilen yapılarda ise sürdürülebilir malzemeler kullanmaya ve yenilenebilir enerjiden faydalanmaya dikkat edildiği açıklandı. Sporcular ve teknik ekiplerin konakladığı Olimpiyat Köyü, organizasyondan sonra da halk kullanımında olacak şekilde tasarlandı. Çokça konuşulan konulardan biri de Seine Nehri'nin temizliği konusuydu. Bu tartışmalar devam ededursun; geniş çevrelerce kabul edilebilir bir temizliğe ulaşılamamış olsa da nehrin temizliği konusunda kısa zamanda önemli gelişmeler yaşandı. Organizasyonlar sırasında gıda ürünleri de sürdürülebilirlik boyutuyla değerlendirildi; hem gıda ürünleri hem yemeklerin servisinde kullanılan malzemeler konusunda israftan, alınan önlemlerle kaçınmaya çalışıldığı açıklandı. Ulaşım konusunda da bisiklet yolları, toplu taşıma araçlarının sayısının arttırılması gibi önlemlerle daha düşük karbon salımı hedeflendi. Martin Müller'in açıklamalarına göre Paris Olimpiyatları sırasında birçok önlem alınmış olsa da organizas-

reason for this is shown as the continuous growth of the organization, which increases resource consumption. Indeed, it is noteworthy that countries are organizing more spectacular events and activities, while the scope of the games and the number of spectators increases with each passing period. Accordingly, it is inevitable that more stadiums and sports facilities are needed, longer distances are traveled for the transportation of spectators, and more accommodation facilities are organized. In addition to these, the activities of host countries during the games necessitate some exceptions in terms of country order in the governance dimension of sustainability, and this has social consequences. Studies indicate that the economic dimension of the Games is relatively stable.

Let's examine the preparations made in an Olympic city through Paris 2024, which is announced to be the most sustainable Olympic Games so far. While still in the candidacy phase, it was announced that the next Olympic Games will move forward with a sustainability movement in line with the Paris Climate Agreement. At this point, when we look at some of the preparations announced to be implemented with various measures, we can say that the planning was really successful, although there are debates about how much of it was implemented. Some of the goals included renting some of the sports equipment rather than buying it from scratch, reducing the number of furniture needed for the games, and making high use of renewable energy. Existing structures were used for the games or temporary structures were prepared. The use of existing buildings was also a very successful step in living and reflecting the city. In the newly constructed buildings, attention was paid to using sustainable materials and utilizing renewable energy. The Olympic Village, where athletes and technical teams stayed, was designed to be used by the public after the organization. One of the most talked about issues was the cleanliness of the Seine River. While these debates continued, significant progress was made in a short period of time in cleaning the river, even though a cleanliness acceptable to the wider public had not been achieved. During the organizations, food products were also evaluated in terms of sustainability; it was explained that waste in both food products and the materials used in the service of the meals was tried to be avoided with the measures taken. In terms of transportation, lower carbon emissions were targeted with measures such as bicycle paths and increasing the number of public transportation vehicles. According to Martin Müller's statements, although many measures

yona çok fazla ziyaretçi gelmiş olması, oyunlar için yapılan düzenlemelerin sosyal hayatı önemli ölçüde etkilemiş olması ve bütçelerin de aşılmış olması nedeniyle Paris'in sürdürülebilirlik performansı belirtildiği kadar yüksek değil. Paris 2024'ün sürdürülebilirlik performansıyla ilgili tartışmalar devam edeceğe benziyor.

Elbette tüm bu planlama ve projelerin gerçekleştirilmesi, ülkeler için ciddi maliyet anlamına geliyor. Bu maliyetin bir kısmı Olimpiyat Komitesi tarafından karşılanırken, oyunlardan sağlanan bilet, lisans, yayın hakları vb. çeşitli gelir kalemleri de maliyetin bir kısmını karşılıyor. Sponsorlar da bu noktada önemli bir mali destekçi rolü oynuyor. Tüm bunlara karşın ev sahibi ülkeye hala bir maliyet bırakıyor. Ancak oyunlar ev sahibi ülkeler için yalnızca maliyet değil, oyunların ülkeye kattığı spor tesislerinden, geliştirilen ulaşım alternatiflerine, sosyal hayatı iyileştiren projelere kadar sağlanan büyük ve kalıcı katkılar anlamına da geliyor. Bu da uzun vadede ekonomik fayda sağlayabileceğine dair çalışma ve yorumları da gündeme getiriyor. Fakat Martin Müller ve arkadaşlarının 2022 yılında yayımlanan bir çalışmasına göre olimpiyatlar, çoğu zaman ev sahibi ülkeler için negatif bir mali değere sebep oluyor.

Ev sahibi ülkelerin kendi bilinç, istek ve sorumluluğuyla gündeme geitrdiği önlemler de olabileceği gibi aslında olimpiyat oyunlarında sürdürülebilirlik hareketi artık kaçınılmaz. Şehirlerin adaylık sürecinde çok dikkat etmesi gereken başlıklardan biri sürdürülebilirlik ve bu konu, seçim sürecini önemli ölçüde etkiliyor. Uluslararası Olimpiyat Komitesi, organizasyonun sürdürülebilirliğini sağlayıp yeni hedeflere ilerlemeyi ile Olimpiyat Oyunları'nın bıraktığı kalıcı mirası yönetmeyi amaçlayarak 1995 yılında Sürdürülebilirlik ve Miras Komisyonu'nu hayata geçirdi.

IOC'nin Sürdürülebilirlik Stratejisi'nde Olimpik Hareket misyonunun, Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'ndan 3-sağlık ve kaliteli yaşam, 4-nitelikli eğitim, 5-toplumsal cinsiyet eşitliği, 16-barış, adalet ve güçlü kurumlar ve 17-amaçlar için ortaklıklar ile uyumlu olduğu belirtiliyor. Bu da olimpik hareketlerin amacıyla uyumlu bir açıklama olarak görülüyor. Aynı strateji dokümanında IOC Sürdürülebilirlik Stratejisi çerçevesi, beş alana yoğunlaşıyor: iklim, iş gücü, mobilite, kaynak ve kaynak yönetimi, altyapı ve doğal alanlar. Bu beş alanın her biri altında, 2030 yılına kadar IOC'nin stratejik niyetleri belirtilmiş durumda. Bu alanlarla ilgili olarak ortaya konan hedefler başta olmak üzere, bunlardan yola çıkılarak belirlenen alt hedefler de dahil edilerek toplam 18 hedef açıklanmış ve bu hedefler 2018'de, IOC'nin ilk sürdürülebilirlik raporunda belirtilmiştir. Bu hedeflerle ilgili detayların arttığı ve ilerlemelerin kaydedildiği sonraki sürdürülebilirlik raporları 2019 ve 2021 yılında hazırlanmıştır. Önümüzdeki dönemde hazırlanacak raporlarda, güncel koşullara göre yeni hedefler belirlenerek bu hedeflere ulaşmaya çalışılacaktır°

were taken during the Paris Olympics, the sustainability performance of Paris is not as high as stated due to the high number of visitors to the organization, the fact that the regulations for the games significantly affected the social life and the budgets were exceeded. The debate on the sustainability performance of Paris 2024 is likely to continue.

Of course, the realization of all these planning and projects means a significant cost for countries. While some of this cost is covered by the Olympic Committee, various revenue items such as tickets, licenses, broadcasting rights, etc. from the games also cover some of the cost. Sponsors also play an important financial supporter role at this point. Despite all this, there is still a cost to the host country. However, for host countries, the games are not only a cost, but also a major and lasting contribution, from sports facilities to improved transportation alternatives to projects that improve social life. This brings to the agenda studies and comments that the games can provide economic benefits in the long run. But according to a study by Martin Müller and colleagues published in 2022, the Olympics often have a negative financial value for host countries.

While there may be measures that host countries bring to the agenda with their own consciousness, will and responsibility, the sustainability movement in the Olympic Games is now inevitable. Sustainability is one of the topics that cities should pay close attention to during the nomination process and this issue has a significant impact on the selection process. The International Olympic Committee launched the Sustainability and Legacy Commission in 1995 with the aim of ensuring the sustainability of the organization and moving forward to new goals and managing the lasting legacy left by the Olympic Games.

The IOC's Sustainability Strategy states that the mission of the Olympic Movement is aligned with Sustainable Development Goals 3 - health and quality of life, 4 - quality education, 5 - gender equality, 16 - peace, justice and strong institutions and 17 - partnerships for the goals. This is seen as a statement in line with the purpose of Olympic movements. In the same strategy document, the IOC Sustainability Strategy framework focuses on five areas: climate, workforce, mobility, resources and resource management, infrastructure and natural areas. Under each of these five areas, the IOC's strategic intentions are set out until 2030. In 2018, the IOC's first sustainability report set out a total of 18 goals, including the targets set out in these areas, as well as the sub-targets derived from them. Subsequent sustainability reports were prepared in 2019 and 2021, in which details on these goals increased and progress was made. In the reports to be prepared in the coming period, new goals will be set according to current conditions and efforts will be made to achieve these goals°

Sanem COŞAN ACAR
Mimar, Gayrimenkul Danışmanı
Zoon Mimarlık

Sanem COŞAN ACAR
Architect, Real Estate Consultant
Zoon Architecture

YAN'SİMA, YANSIMA VE YANILMASA ÜÇGENİ

Yan'simayı, daha çok ruhsal varoluşumuzun evrendeki vucüt bulmuş hali olarak tanımlayacağımız bir durum olarak nitelendirebiliriz. Bunu ruhumuzun yaptığımız işe yansıması olarak da tanımlayabiliriz ya da kendi olumsuz düşüncelerimizin karşımıza çıkması; bugünkü anlatımı ile manifestlemek diyebiliriz. Biz ki aynaya baktığımızda aynada gördüğümüz kişi olarak karşımıza çıkacak kişileri ve olayları çağırıyoruz. Bunun evren düzleminde materyale olan aktarımını yansımanın genel örnekleri ile ışık, ses ve su dalgaları olarak biliriz ve bunun yanında düzlem aynalarda yansıma, saydam ortamda hareket eden ışığın herhangi bir yüzeye çarpıp geri dönmesi olayıdır. Yansıma olaylarında aslında değişen hareket yönüdür. Işığın hızı, frekansı, rengi yani hiçbir özelliği değişmez.

Yanılsama ise görünüşün gerçek sanılmasına yol açan algı ya da duyu yanılmasıdır; örneğin bardaktaki suyun içindeki kalemin kırık görünmesi bir yanılsamadır. Ruhsal bilimde ise, var olan nesneyi ya da canlıyı yanlış, farklı ya da değişik olarak algılama durumu olarak ifade edilir yanılsama.

Bu yazımızda yukarıda yaptığım tanımlamalar ile mekansal algıda hem mimari hem de iç mimarideki kullanım şekillerine bağlı olarak mekanda yarattığı deneyimler ve mekanda yarattığı algı oyunları üzerinden örneklerle konuşuyor olacağız.

İlk örneğimiz 2022 yılında BLOKK Architect Studio ta-

THE TRIANGLE OF YAN'SIMA, YANISIMA AND INFALLIBILITY

We can characterize yan'sima as a state that we can define more as the embodiment of our spiritual existence in the universe. We can also define it as the reflection of our soul in the work we do or the manifestation of our own negative thoughts; in today's terms, we can call it manifesting. When we look in the mirror, we call the people and events that will appear before us as the person we see in the mirror. We know the transfer of this to the material on the plane of the universe as light, sound and water waves with general examples of reflection, and besides this, reflection in plane mirrors is the phenomenon of light moving in a transparent medium hitting any surface and returning back. In reflection events, it is actually the direction of motion that changes. The speed, frequency and color of light, that is, none of its properties change.

An illusion is an error of perception or sensation that causes an appearance to be mistaken for reality; for example, the broken pencil in a glass of water is an illusion. In psychological science, illusion is defined as the state of perceiving an existing object or living being as false, different or different.

In this article, with the definitions I have made above, we will be talking about the experiences created in the space and the perception games created in the space depending on the ways of use in both architecture and interior architecture in spatial perception.

Our first example is a project realized by Hello Wood,

rafından projelendirilen Hello Wood tarafından hayata geçirilen bir proje. Macaristan'nın başkenti Budapeşte'de bulunan tarihi Buda Kalesi bölgesinde tamamını ayna ile kaplayarak tarihi yapılar ile yarışmaktan vazgeçerek tamamen onları yansıtan bir yaklaşımda tasarladığı danışma noktaları. Yansıma özelliği olan yüzeylerin kullanımı ile bölgenin kültürel kalitesini koruma isteğinden de kaynaklanmış, tarihi kent dokusunun mevcut mimari uyumunu bozmayan çağdaş yapılarla düzenleme talebi işin başında mimarlara en önemli kriter olarak iletilmiştir. Farklı iç mekan malzemeleri kullanılarak malzeme çeşitlik sağlanmış olup tavanlarında açılan ışık pencereleri ile doğal ışık kaynağı oluşturulmuştur. Tasarlanan modüller verilen işleve göre açılır kapanır tasarım elemanları ile modüllerde çeşitlilik sağlanmıştır.

İkinci örneğimiz ise Hollanda'dan MVDRV firmasının yaptığı 2016 yılında Crystal Houses projesi. Bu proje ile cephenin planlama sürecinde yapıların orijinal özelliklerini kaybetmeden modern çözümlerle, ihtiyaç duyulan eksiklikler giderilmeye çalışılmıştır. Mimari ofisin bu projeye yaklaşımı "yıkılacak olanı daha da geliştirerek hayata geri döndürmek" olarak tarif edilmiştir. Baştan aşağı çevre ile uyum sağlayan ve iletişim kurmayı hedefleyen Crystal Houses projesi, cam malzemeye de farklı ve şiirsel bir kimlik kazandırırken aynı zamanda tarihi ve önemli yapılarda gerçekleştirilen onarım projeleri için de mimarlara farklı bir yöntem sunmuş olmaktadır.

Camdan cephe fikri için mimarlık firması içinde üniversite öğrencilerinin de olduğu 10 kişilik uzman mühendisler ve mimarların çalışmaları ile desteklenen bir sürecin sonucu olarak geri dönüşebilen ve müdahale edilebilen bir cephe bizi karşılıyor. Bu sayede hem doğal dokuyu ölçekleri ile korumuş oluyor hem de burada yaptığı şeffaflık ile malzemenin kendisini hem yok ediyor hem de yanılsama etkisinin yaşanmasını sağlamış oluyor. Malzemenin dönüşümü açısında düşünüldüğünde cephede herhangi bir onarım gerektiğinde cam malzemenin yerinden kolayca alınarak onarım yapılıp yerine koyulacağı düşüncesi de sürdürülebilirlik anlamında tasarıma ayrı bir anlam katıyor.

Benim ise orada gezerken hissedeceğim hisler şunlar olurdu muhtemelen; dışarıdayım ama aslında iç meka-

designed by BLOKK Architect Studio in 2022. The consultation points in the historic Buda Castle area in Budapest, the capital of Hungary, were designed with an approach that completely reflects the historical buildings by giving up competing with them by covering the entire area with mirrors. The use of reflective surfaces also stemmed from the desire to preserve the cultural quality of the region, and the demand for arrangement with contemporary buildings that do not disrupt the existing architectural harmony of the historical urban fabric was conveyed to the architects as the most important criterion at the beginning of the work. Material diversity is provided by using different interior materials and natural light source is created with the light windows opened on the ceilings. The modules were designed with design elements that can be opened and closed according to the function given.

Our second example is the Crystal Houses project by MVDRV from the Netherlands in 2016. With this project, in the planning process of the façade, it was tried to eliminate the deficiencies needed with modern solutions without losing the original features of the buildings. The architectural office's approach to this project was described as "bringing back to life what was to be demolished by further developing it". The Crystal Houses project, which aims to harmonize and communicate with the environment from top to bottom, gives the glass material a different and poetic identity, while at the same time offering architects a different method for repair projects carried out in historical and important buildings.

For the glass facade idea, the architecture firm welcomes us with a facade that can be recycled and intervened as a result of a process supported by the work of 10 expert engineers and architects, including university students. In this way, it not only preserves the natural texture with its scales, but also destroys the material itself with the transparency it makes here and ensures that the illusion effect is experienced. Considering the transformation of the material, the idea that the glass material can be easily removed from its place when any repair is needed on the façade, and that it can be repaired and replaced adds a different meaning to the design in terms of sustainability.

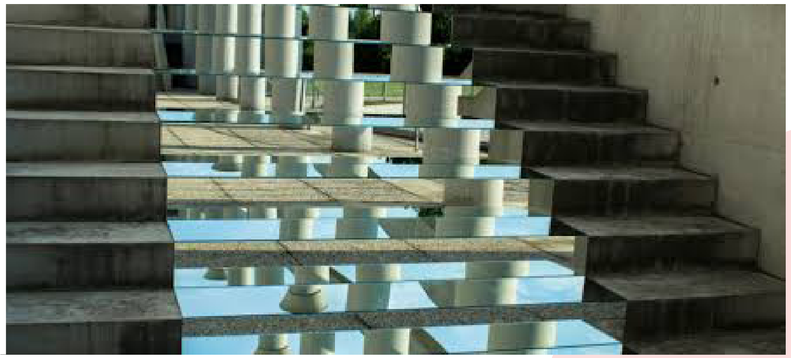
The feelings I would probably have while walking around there would be the following; I am outside but I wonder

nın bir parçası mı oldum acaba? Ya da cephede olacak sokak yansımasında kendimi çekilmiş olan bir resmin parçası olarak, şehrin bir parçası olarak yansıma ile bir yanılsama yaşatmış olacağı hissi alırdım.

Mina'nın Çocukları Ayça Okay küratörlüğünde serinin devamı niteliğindeki Kolektif "Yansıma" ile güncel sanatın gücüyle Trabzon Kızlar Manastırı'nda sanatla tüm dünyaya sesini duyuracak. Sergide konuşan Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanı Murat Zorluoğlu, "Açılışını yaptığımız Kolektif Yansıma Sergisi'nin şehrimiz için hayırlı olmasını temenni ediyorum. Yine değerli sanatçımız Shirin Abedinirad ve serginin küratörü Ayça Okay hanımefendiyi tebrik ediyorum. Biz büyükşehir belediyesi olarak her zaman sanatı ve sanatçıyı destekliyor; kültür ve sanat etkinliklerine büyük önem veriyoruz. Bu manada geçmişten günümüze farklı kültürlerin ve farklı inançların bir arada huzur içerisinde yaşadığı, birçok medeniyete ev sahipliği yapmış kadim şehir Trabzon'da, bu özel sergiye, böyle özel bir mekânda ev sahipliği yapmaktan büyük bir memnuniyet duyuyoruz. 14 yy'dan kalma bu manastır, kadınların üretim yaptığı ve geçimini sağladığı çok özel bir mekân." dedi. Hem kültürler arası yolculukların yapıldığı ve duyguları yansıtma aracı olarak kullanılan malzemeler; iç mekan ve dış cephe tasarımları ile hayatımızda bir çok şeyi yansıtmaya yardımcı oluyor. Malzemeler ile o mekanın bir parçası oluyoruz; o mekan biz oluyoruz o an°

if I am actually a part of the interior. Or I would have the feeling that the street reflection on the facade would have given me an illusion of myself as a part of a picture that was taken, as a part of the city with reflection.

Mina's Children will announce their voices to the whole world with the power of contemporary art with the Collective "Reflection", which is the continuation of the series curated by Ayça Okay, at Trabzon Girls Monastery. Speaking at the exhibition, Trabzon Metropolitan Municipality Mayor Murat Zorluoğlu said, "I hope that the Collective Reflection Exhibition we opened will be beneficial for our city. I also congratulate our esteemed artist Shirin Abedinirad and the curator of the exhibition, Ms. Ayça Okay. As the metropolitan municipality, we always support art and artists; we attach great importance to culture and art events. In this sense, we are very pleased to host this special exhibition in such a special place in Trabzon, an ancient city that has hosted many civilizations, where different cultures and different beliefs have lived together peacefully from past to present. Dating back to the 14th century, this monastery is a very special place where women produce and make a living." Materials, which are used as a means of reflecting emotions and as a means of cross-cultural journeys, help to reflect many things in our lives with interior and exterior designs. We become a part of that space with the materials; that space becomes us at that moment°



UZAKDOĞU'DAKİ ADALAR ÜLKESİ: JAPONYA

Japonya, tutarlı ekonomisi ile konut yatırımı için uygun bir ülke izlenimi veriyor ve Asya Pasifik bölgesinde u amaçla tercih edilen ülkelerin başında geliyor.

Japonya'da konut sahipliği genellikle kullanım amaçlı gerçekleşiyor; ikinci konut yatırımı sayısı oldukça az. Bunun nedeni konut fiyatlarında yüksek artışların gerçekleşmemesi nedeniyle konutun bir yatırım aracı olarak görülmemesi.

Japonya'da yaşam dendiğinde akla küçük evler gelir ve bunda bir haklılık payı da yok değil. Evlerin büyüklükleri daha çok 90-95 m2 genel aralığında değişiyor. Aileler genellikle müstakil konutlarda yaşamayı tercih ediyor ve bu nedenle bu tarz konutlara da sıklıkla rastlanıyor.

Japonya ve konut dendiğinde birçoğumuzun aklında ilk canlanan görsel ise muhtemelen bir kominka. Kominkalar, genellikle hasır zeminler ve sazdan çatılara sahip, daha çok şehrin dışındaki bölgelerde bulunan konutlar. Tarihi çok eski yıllara dayanan kominkaların fiyatları, ülkedeki genel konut fiyat aralığına bakıldığında, ulaşılamaz seviyelerde değil.

Japonya'da arsa fiyatları serbest piyasaya göre hareket ederken, arsa üzerindeki evin fiyatı yıpranmadan dolayı giderek düşer ve 20-30 yıl gibi bir ekonomik ömrü olduğu kabul edilen evler, bu sürenin sonunda neredeyse sıfır seviyesinde bir mali değere sahip hale gelir. Bunun nedenlerinden biri biçilen faydalı ömür iken diğer bir nedeni de kullanıcıların konutları, kendi ihtiyaçlarına göre inşa etmek istemesi. Japonya'da eski konutlara rastlamak çok mümkün değil; konut kullanımında genellikle yeni evler tercih ediliyor.

Japonya'da, oturma kartı olan yabancıların da ev sahibi olması mümkün ancak bazı süreçler, Japon vatandaşlar için daha kolay ilerleyebiliyor. Ülkenin üç metropolü; Tokyo, Osaka ve Nagoya, yabancı oturumlarının da en yoğun olduğu bölgeler. Bunlar dışında da sanayi bölgelerinde yabancı oturumlarına rastlanmakta.

Japonya nüfusu, son yıllarda her yıl %0,5 seviyesinde düşüşlerle gerileme gösteriyor. Ülkedeki ortalama ev sahipliği oranı %61 seviyesinde. Nüfus yoğunluğu en yüksek olan Tokyo, %45 seviyesindeki ev sahipliği oranıyla ülkenin ev sahipliği en düşük ikinci şehri konumunda. Ülkede en yoğun nüfusa sahip ikinci şehir olan Osaka da ev sahipliği oranı düşük olanlar arasında, bu şehirde oran %55'e yakın.

Japonya'da ortalama küçük bir aile konutu fiyatı 30-50 milyon JPY iken ortalama konut fiyatı 55-60 milyon JPY ve yatırımın geri dönüş süresi 23 yıl olarak belirtiliyor.

Japonya'da konut yatırımı için en fazla tercih edilen şehir Tokyo, yüksek nüfus yoğunluğu ve kısıtlı arz nedeniyle yüksek kiralık konut talebine konu oluyor. Dünyanın önemli metropollerinden olan Tokyo, iş olanakları konusunda da oldukça verimli. Konut fiyatı ortalaması 100 milyon JPY'yi 2023'te ilk defa geçen ve standart bir apartman dairesi fiyatı ortalama kira bedelinin 235.000 JPY olduğu Tokyo, yatırımın en hızlı geri döndüğü şehir. Yatırımların geri dönüş süresinin 18 yıla kadar düştüğü lokasyonlara rastlamak mümkün. Tokyo'daki konut fiyatı artışlarına bakıldığında,

ISLAND NATION IN THE FAR EAST: JAPAN

Japan, with its stable economy, seems to be a suitable country for residential investment and is one of the most preferred countries in the Asia Pacific region for this purpose.

In Japan, home ownership is generally for occupancy purposes; the number of second home investments is quite low. The reason for this is that housing is not seen as an investment instrument due to the lack of high increases in housing prices.

When we think of life in Japan, small houses come to mind, and there is some truth to this. The size of the houses varies mostly in the general range of 90-95 m2. Families generally prefer to live in detached houses, and for this reason, such houses are also frequently encountered.

When we think of Japan and housing, the first image that comes to mind for many of us is probably a kominka. Kominkas are dwellings with straw floors and thatched roofs, usually located on the outskirts of the city. The prices of kominkas, which date back to ancient times, are not out of reach given the general housing price range in the country.

In Japan, while land prices move according to the free market, the price of the house on the land gradually decreases due to depreciation, and houses that are considered to have an economic life of 20-30 years end up having a financial value of almost zero at the end of this period. One of the reasons for this is the useful life, but another reason is that users want to build houses according to their own needs. In Japan, it is rare to find old houses; new houses are generally preferred for residential use.

In Japan, it is possible for foreigners with a residence card to own a house, but some processes are easier for Japanese citizens. The country's three metropolises; Tokyo, Osaka and Nagoya are the regions with the highest concentration of foreign residency. Apart from these, foreign residency is also seen in industrial zones.

Japan's population has been declining in recent years, falling by 0.5% per year. The average home ownership rate in the country is 61%. Tokyo, which has the highest population density, has the second lowest home ownership rate in the country with 45%. Osaka, the second most densely populated city in the country, also has the lowest homeownership rate, at 55%.

The average price of a small family home in Japan is JPY 30-50 million, while the average house price is JPY 55-60 million and the return on investment is 23 years.

Tokyo, the most preferred city for residential investment in Japan, is subject to high demand for rental housing due to its high population density and limited supply. Tokyo, one of the world's major metropolises, is also very productive in terms of job opportunities. Tokyo, where the average housing price exceeded JPY 100 million for the first time in 2023 and the average rental price of a standard apartment is JPY 235,000, is the city with the fastest return on investment. It is possible to come across locations where the return on investments is as low as 18 years. Looking at the house price increases in Tokyo, it is

uzun süre sonra 2023 yılında ilk kez, bir önceki yıla göre %40'a yakın bir artış görüldüğü belirtiliyor. Konut fiyat artış oranlarının çok yüksek seyretmediği ülkede görülen bu oran, oldukça yüksek olarak değerlendiriliyor. Konut fiyatlarındaki artışın nedeni olarak ise hammade ve dolayısıyla malzeme ve bunun yanında işçilik maliyetlerindeki artış gösteriliyor.

Osaka ve Kyoto da yabancı yatırımcılar için ilgi çeken bölgelerden. Bu bölgeler ise daha çok sahip olduğu kültürel miras ve hareketli gece hayatı sayesinde yatırım konusunda öne çıkıyor. Söz konusu bölgeler, expatların da yoğun olduğu ve bu nedenle kiralık konut talebi yoğun olan lokasyonlar arasında. Aynı zamanda da konut fiyatlarının erişilebilir olması, bu bölgeleri Tokyo'dan ayırıyor°

stated that for the first time in a long time in 2023, there was an increase of nearly 40% compared to the previous year. This rate is considered to be quite high in a country where house price increase rates are not very high. The reason for the increase in housing prices is the increase in raw materials and therefore material and labor costs.

Osaka and Kyoto are also attractive regions for foreign investors. These regions stand out in terms of investment thanks to their cultural heritage and vibrant nightlife. These regions also have a high concentration of expats and therefore demand for rental housing is high. At the same time, the accessibility of housing prices distinguishes these regions from Tokyo°

Bihter AYYILDIZ
Kurucu / Kurucu Ortak
PlumeMag / Sustainable Tourism
Summit & Awards

Bihter AYYILDIZ
Founder / Co-Founder
PlumeMag / Sustainable Tourism
Summit & Awards

"GEZEN GÜZEL, OTURAN GAZEL OLUR..."

“HE WHO TRAVELS IS BEAUTIFUL, HE WHO SITS BECOMES A GHAZAL...”

"Gezen güzel, oturan gazel olur..." Bu sözleri 9 sene önce yaptığım bir Kıbrıs seyahatinde duymuştum. Söyleyen kişi at üstünde gezen özgür ruhlu, toprak ve hayvanla doğal akışında iletişimi olan bir kişiydi. Gaziantep'e özgü olduğunu sonradan öğrendiğim bu söz, gezmenin, dünyayı keşfetmenin insanı her daim taze ve canlı tutan bir eylem olduğunu anlatıyor. Bu sözdeki gazel bir kuru yaprak benzetmesi.

Okumanın eşsiz bir seyahat aracı olduğunu savunan bir insan olsam da, fiziki olarak kendi günlük yaşam alanımızın dışına çıktığımız her an bizim için bir keşif imkanı ve ihtimali.

Seyahat ise varoluşumuzun birincil olmadığını anlama, yaşadığımız dünyadaki sonsuz çeşitliliği deneyimleme eylemi benim için. Seyahatlerin sayısı arttıkça, özellikle komşu ülkeleri gezdikçe ve onların tarihlerine baktıkça, aslında bazen o ülkeleri zamanında çizilen sınırlardan başka bir şeyin ayırmadığını görüyoruz. Esas olan dünyada tek bir gökyüzü, tek bir yer altı, tamamı birbiriyle bağlı su kaynakları ve hepimizin soluduğu tek bir hava oluşu.

Sürdürülebilir Turizm için Önce Vatan Sevgisi, Doğa Sevgisi

Buradan nereye gelmek istiyorum... Yaklaşık 27 yıldır aktif seyahat ediyorum. Birçok ülkeye belli aralıklarla gittim. Ben genelde ülkeleri turist olarak gezmeyi çok sevmem. Bloglarda yazan ilk 5 restoran gibi yerleri de tercih

“He who travels is beautiful, he who sits becomes a ghazal...” I heard these words on a trip to Cyprus 9 years ago. The person who said it was a free-spirited person who traveled on horseback and had a natural communication with the land and animals. This saying, which I later learned is unique to Gaziantep, tells us that traveling and exploring the world is an action that keeps people fresh and alive at all times. The ghazal in this saying is an analogy of a dry leaf.

Even though I am an advocate of reading as a unique means of travel, every moment we physically step outside of our daily living space is a possibility and possibility of discovery for us.

For me, traveling is an act of understanding that our existence is not primary and experiencing the infinite diversity of the world we live in. The more I travel, especially to neighboring countries and the more I look at their history, the more I realize that sometimes there is nothing separating those countries except the borders that were drawn at the time. The main thing is that there is only one sky, one underground, all interconnected water sources and one air that we all breathe.

Love of Motherland, Love of Nature for Sustainable Tourism

Where do I want to come from here... I have been actively traveling for about 27 years. I have been to many countries at certain intervals. I generally do not like to visit countries

etmem. Gittiğim yerin yaşamını keşfetmek, sanatını, kültürünü ve insanını anlamak isterim. Ve görüyorum ki, son 30 yılda dengeler çok değişti.

Toprağına ve vatanına bağlı, vatan sevgisi ile turizme bakan ülkeler hem doğalarını, hem kültürel miraslarını daha iyi koruyorlar. Bunun sadece sezonluk bir gelir aracı olmadığının farkındalar ve ülkelerinin uzun vadede değerli bir algısı olması için büyük çaba gösteriyorlar.

Şu an dünyanın neresine giderseniz gidin, denizlerin çok hızlı bir şekilde kirlendiğini, kayak merkezlerinin kayak yapılamaz durumda olduğunu, yaz dönemlerinde orman yangınlarının çoğu bölgede turizmi engellediğini, olağanüstü türbülanslar sebebi ile hava taşımacılığının büyük sekteye uğradığını görüyoruz.

Mesele küresel. Bundan 20 yıl önce çözümler yerel olmalı diyorduk. Ama artık Victor Hugo'nun herkes kendi bahçesinden mesul önermesi de yetersiz. Dünyayı bir bütün olarak görmeliyiz. Doğa güzelliklerini ve doğal kaynakları, betondan devasal yapılarla sabote edip turizmi bir tüketim eylemi yapmaktan öte, turistleri birer dünya vatandaşı olarak kodlayarak başlamak gerektiğini düşünüyorum.

İtalya'nın en değerli mücevher markalarından Bulgari'nin kendi ülkesinde kültürel mirasa sahip çıkıp bizim ülkemizde, koruma altında olması gereken tarihi değere sahip doğa harikası bir bölgeye otel yapması bu bahsettiğim evrensel bütünlüğü bozan en çarpıcı örnek.

Deniz aşığı oldukları için tekne seyahati yapan insanların denizleri en çok kirleten kesim olması da önemli meselelerden.

Çözümler sayısız, sadece zaman az. İhtiyacımız olan ise Dünya'yı evimiz olarak görmek ve bizden bir sonraki nesile bırakacağımız mirastan gurur duyabilmek.

Sözün özü, gezelim görelim dünyayı keşfedelim. Kendimizi geliştirelim, güzel deneyimler yaşayalım, anlatacak hikayerlerimiz olsun; gezen güzel olsun, ama gezegen gazel olmasın!°

as a tourist. I don't prefer places like the first 5 restaurants written in blogs. I want to discover the life of the place I visit, understand its art, culture and people. And I see that the balances have changed a lot in the last 30 years.

Countries that are attached to their land and homeland, and that look at tourism with patriotic love, protect both their nature and cultural heritage better. They are aware that tourism is not just a means of seasonal income and they make great efforts to ensure that their countries have a valuable perception in the long term.

Wherever you go in the world right now, we see that the seas are polluted very quickly, ski resorts are un skiable, forest fires prevent tourism in most regions during the summer, and air transportation is severely disrupted due to extraordinary turbulence.

The problem is global. Twenty years ago we used to say that solutions should be local, but now Victor Hugo's suggestion that everyone is responsible for his own garden is also insufficient. We need to see the world as a whole. I think we should start by coding tourists as citizens of the world, rather than sabotaging natural beauty and natural resources with huge concrete structures and making tourism an act of consumption.

The most striking example of Bulgari, one of Italy's most valuable jewelry brands, protecting its cultural heritage in its own country and building a hotel in a natural wonder with historical value that should be under protection in our country is the most striking example that disrupts this universal integrity.

It is also an important issue that people who travel by boat because they are sea lovers are the most polluting people.

The solutions are countless, only time is short. What we need is to see the Earth as our home and be proud of the legacy we will leave to the next generation.

In short, let's travel, let's explore the world. Let's improve ourselves, let's have good experiences, let's have stories to tell; let the traveler be beautiful, but let the planet not be a ghazal!°

Mehmet Akif ÇELENK
Harita Mühendisi
Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Mehmet Akif ÇELENK
Survey Engineer
Licensed Real Estate Appraiser

PROJELERE YATIRIM YAPABİLEN GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI (PGYF)

Kuruluş ve yönetim süreçlerinde yatırım komitesi üyesi olduğum, Türkiye'nin ilk gayrimenkul yatırım fonu Primo'nun kuruluşunun üzerinden yaklaşık 8 yıl geçmiştir. Bu süreç içerisinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından ihraç belgesi onaylanan fon sayısı 177 adet olmuştur. Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) özellikle son dokuz ay içerisinde yüksek bir büyüme performansı göstermiştir. 2023 yılı Kasım ayı başında 133 olan ihraç edilmiş fon sayısı 177'ye, 50 Milyar Türk Lirası olan toplam büyüklük de 100 Milyar Türk Lirası'na yükselmiştir.

Temmuz ayı içerisinde SPK tarafından Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları (PGYF) düzenlemesi de yayımlanmıştır. Deprem bölgesi ve İstanbul gibi metropollerde acil kentsel dönüşüm çözümleri bekleyen alanlar için gerekli finansal ve operasyonel desteği vermesi beklenen PGYF'ler ile birlikte GYF'lerin büyüme ivmesini devam ettireceği aşikardır.

PGYF'ler, bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlası konut olan projelere tüm izinlerinin alınmış olması şartıyla yatırım yapabilecektir. Yeni düzenleme ile fonlar, kendi mülkiyetlerindeki arsaların yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri üzerinden izinlerini almış olan başka kişilere veya kamuya ait arsalar üzerinde gerçekleştirilen gayrimenkul projelerini de fon portföyüne dahil edebilecektir. Projelere yatırım yapmak için kurulan fonların unvanlarında "proje gayrimenkul yatırım fonu" ünvanına yer verilmesi de zorunlu hale getirilmiştir.

Yeni düzenlemenin taslak çalışmalarında görev alan lisanslı değerleme uzmanı bir mühendis olarak, yapılan son düzenlemeyi olumlu bulduğumu ve doğru kurgulanan fonların da başarılı olacağını söyleyebilirim. PGYF düzenlemesinden sonra başarılı örneklerin ortaya çıkması için dikkat edilmesi gereken hususları da, Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği içerisinden seçerek kendi yorumumla birlikte paylaşacağım.

PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI ÇALIŞMA ŞEMASI

REAL ESTATE INVESTMENT FUNDS (REIFs) INVESTING IN PROJECTS

It has been approximately 8 years since the establishment of Primo, Turkiye's first real estate investment fund, of which I was a member of the investment committee during the establishment and management processes. During this period, the number of funds whose issuance certificates were approved by the Capital Markets Board (CMB) reached 177. Real estate investment funds (REIFs) have shown a high growth performance especially in the last nine months. At the beginning of November 2023, the number of funds issued increased from 133 to 177, and the total size increased from TL 50 billion to TL 100 billion.

In July, the CMB also published the regulation on Project Real Estate Investment Funds (PREIF). With PREIFs expected to provide the necessary financial and operational support for areas awaiting urgent urban transformation solutions in earthquake zones and metropolitan areas such as Istanbul, it is obvious that the growth momentum of REIFs will continue.

PREIFs will be able to invest in projects where more than half of the total gross area of independent units is residential, provided that all permits have been obtained. With the new regulation, funds will be able to include in their fund portfolios real estate projects realized on land owned by other persons or the public, whose permits have been obtained through revenue sharing or flat for land sale agreements, in addition to the land they own.

It has also become mandatory to include the title "project real estate investment fund" in the titles of funds established to invest in projects.

As a licensed appraiser and engineer who took part in the drafting of the new regulation, I can say that I find the latest regulation positive and that properly designed funds will be successful. I will share the issues that need to be taken into consideration in order for successful examples to emerge after the PREIF regulation, together with my own comments by selecting them from the Communiqué on Principles Regarding Real Estate Investment Funds.

Requirements for the Contractor and Project

It is obvious that developers or landowners will consider the PREIF alternative for their land under development and ongoing projects. The projects to be included in the PREIF and their contractors will need to meet the following document requirements.

- *The contractor who will construct the project to be included in the PREIF must have a Group A or B contractor authorization certificate.*
- *The real estate projects to be included in the portfolio must have all the necessary permits in accordance with the relevant legislation, the project must be ready and approved,*

Müteahhit ve Proje İçin Gereksinimler

Müteahhitlerin veya arsa sahiplerinin geliştirme aşamasında oldukları arsaları ve devam eden projeleri için PGYF alternatifini düşünecekleri ortadadır. PGYF'ye dahil edilecek projelerin ve müteahhitlerinin aşağıdaki belge şartlarını sağlamaları gerekecektir.

- PGYF içerisine dahil edilecek projenin inşaatını yapacak olan müteahhitin A veya B grubu müteahhitlik yetki belgesine sahip olması gerekmektedir.

- Portföye dahil edilecek gayrimenkul projelerinin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam olması gerekmektedir.

Teminatlar ve Taahhütler

PGYF'lerin yatırım komiteleri alacakları kararlar ile bir taraftan bina tamamlama sigortası, diğer taraftan ekstra teminatlar ile yatırımcının pay değerinin ve arazinin üzerindeki mülkiyet haklarının korunması için gerekli garantileri müteahhitlerden almak zorundadır. Bu durumda gayrimenkul projelerinin daha sorunsuz şekilde tamamlanmasının ve pay sahiplerinin getiri/konut beklentisinin sağlıklı bir zemine kavuşması sağlanacaktır. Tebliğe teminat konusunda eklenen dikkat çekici maddeler aşağıdaki gibidir.

- PGYF içerisine dahil edilecek projelerin; bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hakediş sistemi veya Kurulca (SPK) uygun görülecek nitelikteki yöntemlerden en az biriyle teminatlandırılması zorunludur.

- Fonun taraf olacağı hasılat paylaşımı sözleşmelerinden doğan haklarının ipotek, garanti, kefalet veya Kurulca

and all legally required documents must be complete for the start of construction.

Guarantees and Commitments

The investment committees of PREIFs are obliged to take the necessary guarantees from the contractors to protect the investor's share value and property rights on the land with building completion insurance on the one hand and extra guarantees on the other. In this case, it will be ensured that the real estate projects are completed more smoothly and the shareholders' return/housing expectations will have a healthy basis. The noteworthy articles added to the Communiqué on guarantees are as follows.

- *The projects to be included in the PREIF must be collateralized by building completion insurance, bank letter of guarantee, progress payment system or at least one of the*

methods deemed appropriate by the Board (CMB).

- *The rights arising from revenue sharing agreements to which the Fund will be a party must be secured by a mortgage, guarantee, surety or other collateral deemed appropriate by the Board.*

Sales and Marketing Channels

Starting from the fact that the marketing channels of fund shares based on real estate projects are different from the marketing channels of independent units in real estate projects, the CMB added articles to the Communiqué in the form of warnings regarding the marketing of fund shares in order to understand this distinction and to prevent any abuse attempts that may arise later on. In addition, the condition that fund shares can only be sold to qualified investors has also been emphasized.

uygun görülecek nitelikte diğer bir teminata bağlanmış olması zorunludur.

Satış ve Pazarlama Kanalları

Gayrimenkul projesine dayalı fon paylarının pazarlanma şekliyle, gayrimenkul projesindeki bağımsız bölümlerin pazarlanma kanallarının farklı olduğu gerçeğiyle yola çıkan SPK, bu ayrımın anlaşılması ve daha sonra ortaya çıkabilecek suistimal girişimlerinin de önünün kesilmesi amacıyla Tebliğe fon paylarının pazarlanması konusunda uyarı şeklinde maddeler eklemiştir. Ayrıca fon paylarının sadece nitelikli yatırımcılara satılabileceği şartı da vurgulanmıştır.

- Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımı kurucunun yanı sıra kurucu ile sözleşme imzalanması suretiyle, gerekli yetkiye sahip olan portföy yönetim şirketleri ile yatırım kuruluşları tarafından, işlemlerin bu fonların içerdiği riskler konusunda yeterli bilgiye sahip personel tarafından gerçekleştirilmesi kaydıyla yapılabilir.

- Fon portföyünde yer alan gayrimenkullerin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetlerinin yürütülmesi için işletmeci şirketten veya bu konuda hizmet veren diğer şirketlerden yapılacak bir sözleşme çerçevesinde hizmet alınabilir.

- Katılma paylarının pazarlama ve dağıtım faaliyetlerini yürütecek olan kuruluş, satış yapılan yatırımcıların Tebliğde belirlenen nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduklarına dair bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Belirtilen hususlara aykırılık nedeniyle doğabilecek yatırımcı zararlarından katılma payı pazarlama ve dağıtım faaliyetini yürüten kuruluş sorumludur.

Projelerin Değerlemesi

GYF'lerde fon paylarının değerinin belirlenmesinde lisanslı değerleme kuruluşlarınca yapılacak olan değerleme raporu dikkate alınmaktaydı. PGYF özelinde Tebliğe eklenen aşağıdaki maddeler ile değerleme şirketlerinin, gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde ve fon payına dayalı konut karşılığının belirlenmesinde önemi arttırılmıştır. Ayrıca fon içerisinde toplanan paraların müteahhite aktarılması sürecinde de değerleme şirketlerinin hazırlayacakları inşaat tamamlanma raporları etkili hale getirilmiştir.

- Bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere fon kurulması mümkündür.

- Portföye dahil edilecek gayrimenkul projelerinin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gereklidir.

Portföyü Yönetenlerin Sorumlulukları

Yeni düzenlemede Tebliğe eklenen iki madde ile portföy yönetim şirketinin yönetim kurulu ve yatırım komitesi üyeleri, alacakları kararlardan açık şekilde sorumlu tutulmuşlardır.

- Gayrimenkul projesi için müteahhitten alınacak; ipotek, garanti veya kefaletin fonun haklarını koruyacak nitelikte olduğunun tespiti Kurucunun sorumluluğundadır.

- Fonun yatırım komitesi üyeleri, aldıkları kararlarla sınırlı olmak üzere, fonun gayrimenkul yatırım portföyünün yönetiminden sorumludur.

Sonuç

PGYF'ler, müteahhit için faizsiz bir finansman kaynağı ve konut satış kanalı, arsa sahipleri için vergi yönetimi aracı ve proje yönetim desteği, portföy yönetim şirketleri ve değerleme şirketleri için de yeni bir gelir kaynağı olacaktır. Bu nedenle PGYF'lerin sağlıklı şekilde çalışmaları, sadece konut ihtiyacı için bir çözüm olmayacaktır. PGYF'ler aynı zamanda gayrimenkul sektörünün genişlemesine, kurumsal bir yapı kazanmasına, şeffaflaşmasına, yatırımcıya sunulan yatırım çeşitlerinin arttırılmasına, sağlıklı bir vergilendirme sürecinin oluşmasına katkı sağlayacaktır. Ayrıca gayrimenkul sektörünün taşıdığı potansiyel göz önünde bulundurulduğunda PGYF aracılığıyla finans sektöründe de ciddi bir büyüme gerçekleşebilecektir.

PGYF, daralan sektörü hemen ayağa kaldıracak ve konut ihtiyacını hemen ortadan kaldıracak sihirli bir değnek değildir! PGYF; projenin özellikleri göz önünde bulundurularak doğru kurgulanırsa, yüksek getiri ve konut edinme fırsatı yatırımcı için alternatif olabilirse, konut üretiminde sürdürülebilir bir finansman kaynağı olarak beklenilenin ötesinde bir fayda ortaya koyabilir°

- *The marketing and distribution of fund units may be carried out by the founder as well as by portfolio management companies and investment institutions that have the necessary authorization by signing a contract with the founder, provided that the transactions are carried out by personnel who have sufficient knowledge about the risks involved in these funds.*

- *For the execution of advertising and promotional activities to be carried out for marketing and increasing the value of the real estates in the fund portfolio, services may be obtained from the operating company or other companies providing services in this field within the framework of an agreement to be made.*

- *The organization that will carry out the marketing and distribution activities of the fund units is obliged to provide information and documents indicating that the investors to whom sales are made have the qualifications of qualified investors as specified in the Communiqué, and to keep them for the duration of the fund and at least for five years. The organization conducting the marketing and distribution activities of the fund units is responsible for any investor losses that may arise due to breach of the aforementioned provisions.*

Valuation of Projects

The valuation report to be prepared by licensed appraisal firms was taken into consideration in determining the value of fund shares in REIFs. With the following articles added to the Communiqué for PREIFs, the importance of valuation companies in determining the value of real estates and determining the housing provision based on fund shares has been increased. In addition, the construction completion reports to be prepared by the valuation companies have been made effective in the process of transferring the money collected in the fund to the contractor.

- *It is possible to establish a fund to invest in real estate projects where it is determined by a report to be prepared by independent real estate appraisal institutions that more than half of the total gross area of the independent sections is reserved for residential use.*

- *The real estate projects to be included in the portfolio must be determined by independent real estate appraisal institutions that all necessary permits have been obtained in accordance with the relevant legislation, the project is ready and approved, and all legally required documents for the start of construction are fully and accurately available.*

Responsibilities of Portfolio Managers

With two articles added to the Communiqué in the new regulation, the board of directors and investment committee members of the asset management company are explicitly held responsible for the decisions they take.

- *It is the responsibility of the founder to determine that the mortgage, guarantee or surety to be obtained from the contractor for the real estate project is of a quality to protect the rights of the fund.*

- *The members of the investment committee of the fund are responsible for the management of the fund's real estate investment portfolio, limited to the decisions they take.*

Conclusion

PREIFs will be an interest-free financing source and housing sales channel for developers, a tax management tool and project management support for land owners, and a new source of income for portfolio management companies and valuation companies. Therefore, the healthy operation of PREIFs will not only be a solution for the housing need. PREIFs will also contribute to the expansion of the real estate sector, its institutionalization, transparency, increasing the range of investments offered to investors, and the establishment of a sound taxation process. In addition, given the potential of the real estate sector, a significant growth in the finance sector can also be realized through PREIFs.

PREIF is not a magic wand that will immediately lift the shrinking sector and eliminate the need for housing! If the PREIF is designed correctly, taking into account the characteristics of the project, and if high returns and the opportunity to acquire housing can be an alternative for investors, it can be a sustainable source of financing for housing production°

www.361derece.com.tr

TOPLANTI&ORGANİZASYONLAR°

COMING SOON°

Energy Is Future (EIF) Kongresi
9-11 Ekim 2024, İstanbul, Türkiye
https://www.eif2050.com/tr

Build4U – Bina Teknolojileri ve Malzemeleri Fuarı
31 Ekim-2 Kasım 2024, Antalya, Türkiye
https://www.build4uexpo.com

19. GYODER Gayrimenkul Zirvesi
6 Kasım 2024, İstanbul, Türkiye
https://www.gyoder.org.tr/

RE360 – 2024
11 Aralık 2024, İstanbul, Türkiye
https://www.digitalnetworkalkas.com/event/re360-2024

Enerjisini Üreten Fabrikalar ve Binalar Zirvesi ve Sergisi
18-21 Aralık 2024, İstanbul, Türkiye
https://www.enerjisiniuretenfabrikalar.com/

Energy Is Future (EIF) Congress
9-11 October 2024, İstanbul, Turkiye
https://www.eif2050.com/tr

Build4U – Building Technologies and Materials Exhibition
31 October-2 November 2024, Antalya, Turkiye
https://www.build4uexpo.com

19th GYODER Real Estate Summit
6 November 2024, İstanbul, Turkiye
https://www.gyoder.org.tr/

RE360 – 2024
11 December 2024, İstanbul, Turkiye
https://www.digitalnetworkalkas.com/event/re360-2024

Energy Producing Factories and Buildings Summit and Exhibition
18-21 December 2024, İstanbul, Turkiye
https://www.enerjisiniuretenfabrikalar.com/

361°

361 DERECE • SAYI 16 • Temmuz - Ağustos 2024