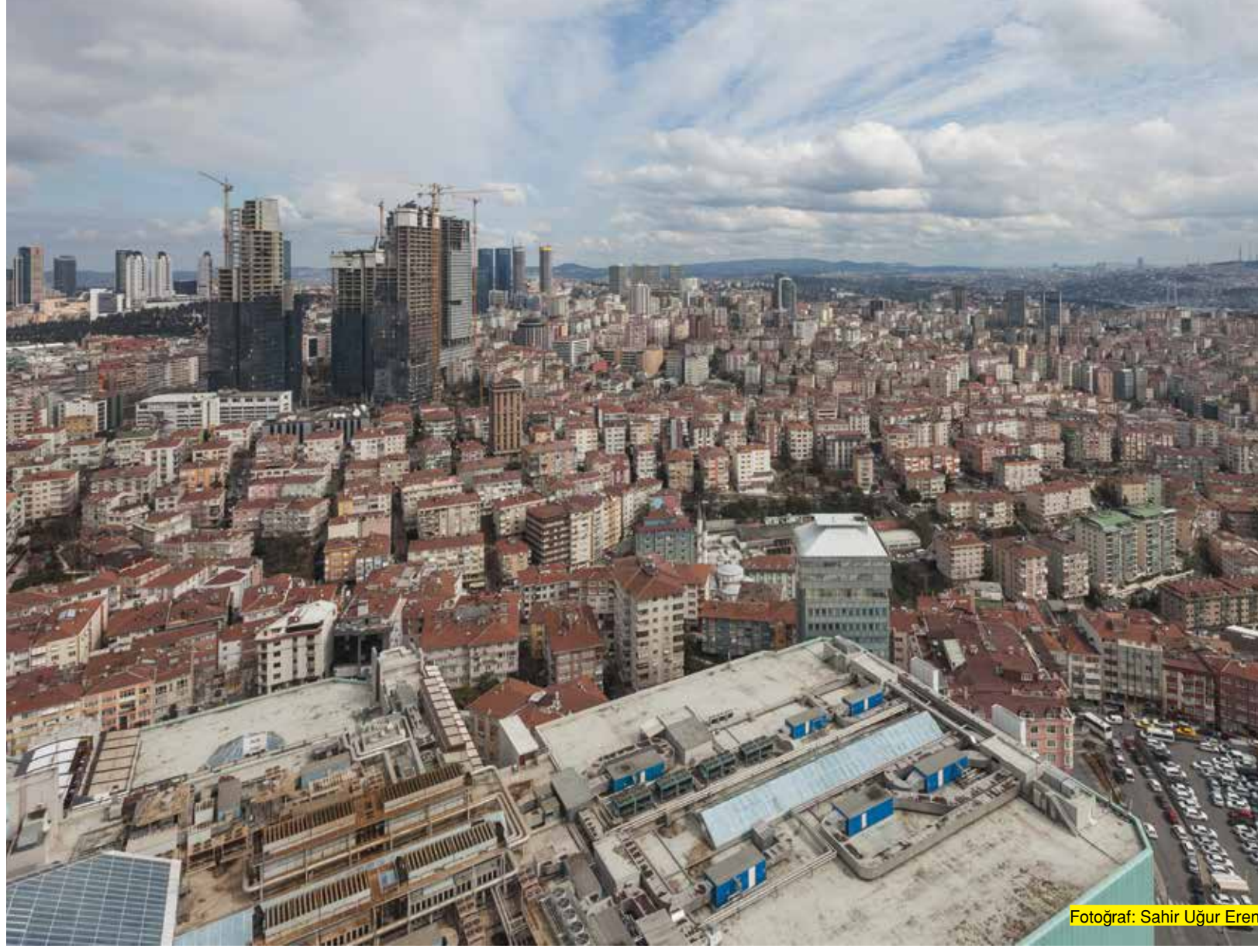




Kentsel Dönüşüm:
Kentsel Dönüşümde
Sık Sorulan Sorular **2**

Su Yalıtım Çözümleri:
Çatılarda Su Yalıtımı **8**



Fotoğraf: Sahir Uğur Eren

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi ve REIDIN Emlak Endeksi Haziran Ayı Sonuçlarına göre:

Türkiye Geneline Konut Fiyatları %0,79 Oranında Yükseldi

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, Haziran ayı fiyat artışı, bir önceki aya göre %0,29, geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,82 oranında gerçekleşti. Satışlarda banka kredisi kullanım oranının %27, senet kullanım oranının %52 olduğu Haziran ayında, stok erime hızı %2,7 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde 68 ili kapsayan "REIDIN Emlak Endeksi" Haziran ayı sonuçlarına göre ise konut fiyatlarında %0,79 oranında artış yaşandı. Haziran ayında konut fiyatlarının en fazla yükseldiği şehir %2,26 ile Bursa, en çok azaldığı şehir ise %0,97 oranı ile Şanlıurfa oldu.

Yeni konutların fiyatı Haziran'da %0,29 arttı

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, Haziran ayında bir önceki aya göre %0,29 oranında artış gerçekleşirken, geçen yılın aynı dönemine göre %2,82 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %75,20 oranında artış yaşandı.

Haziran ayında İstanbul'un Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,55 oranında; Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,17 oranında fiyat artışı oldu. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul'un Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 11,3 puan fazla artış gösterdi.

Konut satışında senet kullanım oranı %52

Haziran ayında yeni konut satışlarında peşinat kullanım oranı Mayıs ayına göre 6 puan artarak %21'e yükseldi. Banka kredisi kullanım oranı ise 3 puan düşerek %27'ye, senet kullanım oranı da 4 puan gerileyerek %52 olarak gerçekleşti. Nisan ayında banka kredisi kullanım oranı %35, peşinat kullanım oranı %18, senet kullanım oranı ise %47 olarak gerçekleşmişti.

Stok erime hızı %2,7

Haziran ayında satış gerçekleşen konutların %37'si bitmiş, %63'ü ise bitmemiş konut stoklarından

Türkiye İş Bankası'nın desteği ile hazırlanan "REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi" ve "REIDIN Emlak Endeksi" Haziran ayı sonuçları açıklandı.

oluşturdu. Mayıs ayına göre 2,2 puan azalan stok erime hızı, adet bazlı %2,7, metrekaresi bazlı ise 2 puan azalarak %2,5 oranında gerçekleşti.

Büyük alanlara sahip konutların satışında yükseliş var

Bir önceki aya göre, 1+1 konut tipi satışının %0,51 oranında arttığı Haziran ayında, 2+1 konut tipinde %0,17, 3+1 konut tipinde %0,17 ve 4+1 konut tipinde %0,92 oranında artış yaşandı. 51-75 metrekaresine sahip konutlarda %0,53 oranında artış yaşanan Haziran ayında, 76-100 metrekaresine büyüklüğe sahip konutlarda %0,23 oranında, 101-125 metrekaresine büyüklüğe sahip konutlarda %0,17, 126-150 metrekaresine büyüklüğe sahip ko-

nutlarda %0,40, 151 metrekaresine ve daha büyük alanlara sahip konutlarda %0,67 oranında artış görüldü.

Yabancılar satış oranı %5

Markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %5'lik oranını yabancı yatırımcılara yapıldı. Son 6 aylık ortalamasının %6 olduğu yabancı yatırımcılara satışlar, Mart'ta %10, Nisan ve Mayıs'ta %6 olarak gerçekleşmişti.

Konut satış fiyatlarının en çok yükseldiği şehir Bursa

Haziran ayında metrekaresine başına konut satış fiyatları %2,26 oranında artan Bursa, fiyatların en çok yükseldiği şehir oldu. //devamı, sayfa 3'te.

Gayrimenkul Kimin İçin?

bi_özet gayrimenkul gazetesinin alanlarında uzman köşe yazarlarından Ayşe Hasol Erkin, Engin Başaran, Ersun Bayraktaroğlu, Halil İmamoğlu, Makbule Yönel Maya ve Umut Saçan'ın katılımıyla Banu Binat moderatörlüğünde gerçekleşen "Gayrimenkul Kimin İçin?" başlıklı panelde gayrimenkul konusu, odağına insanı alarak tartışıldı.



Banu Binat, Halil İmamoğlu, Umut Saçan, Makbule Yönel Maya, Ersun Bayraktaroğlu, Ayşe Hasol, Engin Başaran. Fotoğraf: Sahir Uğur Eren

Sektörün tüm öznelere bir araya getirmeyi amaçlayan bi_özet'in geçen yıl başlattığı ve her yıl yapı sektöründe iletişim üzerine farklı bir konuyu ele alan etkinlik dizisinin ikincisi 26 Mayıs 2017 tarihinde Yapı Fuarı-Turkeybuild İstanbul'da gerçekleşti. bi_özet gayrimenkul gazetesinin alanlarında uzman köşe yazarlarından Ayşe Hasol Erkin, Engin Başaran, Ersun Bayraktaroğlu, Halil İmamoğlu, Makbule Yönel Maya ve Umut Saçan'ın katılımıyla Banu Binat moderatörlüğünde gerçekleşen "Gayrimenkul Kimin İçin?" başlıklı panelde gayrimenkul konusu, odağına insanı alarak tartışıldı.

Panel, Banu Binat'ın yapı sektörü ve gayrimenkul arasındaki kopuktan, bu kopukluğun yol açtığı sorunlardan ve buna bir çözüm olma amacıyla yola çıkan bi_özet web sitesi ve bi_özet gayrimenkul gazetesinden bahsettiği konuşmasıyla başladı. Ersun Bayraktaroğlu, Münih'teki Expo Real, ULI ve PwC ortaklığında hazırlanan "Gelişen Piyasalar Raporu" ve Mart ayında Cannes'da yapılan MIPIM üzerinden dünyada gayrimenkul alanında neler konuşulduğundan örnekler verdi. Makbu-

le Yönel Maya ise gayrimenkulde değerlemenin ne olduğunu, nasıl yapıldığını ve değerlendirme yapılırken nasıl zorluklarla karşı karşıya kaldığını anlattı.

Çevreci binaları ele alan Ayşe Hasol, Urban Land Institute (ULI)'yi yatırımcıyı, tüketiciyi ve kamuyu bir araya getiren bir "ortak akıl" olarak tarif etti ve sürdürülebilir ve çevreci binalar için bir mimarın tek başına çalışmasının yeterli olmadığını vurguladı. Umut Saçan gayrimenkul sektöründe reklamcılığın yatırımcının ve tüketicinin gözünden değerlendirirken Engin Başaran, gayrimenkul alırken tüketicilerin nasıl sorunlarla karşılaştığını, bu durumlarda neler yapmaları gerektiğini anlattı. Son olarak Halil İmamoğlu yaşam alanlarında güvenlik konusunu ele aldı.

"Gayrimenkul Kimin İçin?" sorusu ile yola çıkan panelde, güvenlik değerlemeye, reklamdan tüketici haklarına, yurt dışından ve Türkiye'den örneklerle gayrimenkulün insan için olduğu konuşuldu; tüm paydaşların bir araya geleceği "ortak akıl" ile inşa edilen daha güvenli, daha sağlıklı ve verimli yapıların mümkün olduğu vurgulandı. •

A'dan Z'ye Gayrimenkul Yatırımı



Servotel Yönetim Kurulu Başkanı Ömer İsvan ile gayrimenkul geliştirme danışmanlığını konuştuk.

4-5



YAZLIK: Şehirlinin Kolonisi

SALT Araştırma ve Programlar Direktörü Meriç Öner ile yazlığın Türkiye'deki anlamını konuştuk.

6

Genç Nüfusun Tercih: Caferaga Mahallesi

Emlakçılara Caferaga Mahallesi'ndeki hareketliliği ve bunun kira ve konut fiyatlarına yansımalarını sorduk.

3



Ticari Gayrimenkul Yatırımlarında Dikkat Edilmesi Gereken Noktalar

7

Yapı Ürünleri

Detaylı künyeleriyle yenilikçi ve tasarım ödüllü yapı ürünleri.

9

[KENTSEL DÖNÜŞÜM]

Kentsel Dönüşümde Sık Sorulan Sorular

Kentsel dönüşüm ve riskli yapı yenileme sürecindeki vatandaşları bilgilendirmek amacıyla YTONG ve İstanbulSMD, 2016 yılında hayata geçirilen "Kentsel Dönüşüm Hazırlan Sarı Işık" projesi kapsamında sık sorulan soruları cevapladı.

Arsamın/konutunun bulunduğu mahallede nasıl bir dönüşüm planlandığını hangi kurumdan öğreneceğiz?

Projeyi yürütecek idari birimden öğrenebilirsiniz. Kentsel yenileme çalışmalarında da yerel yönetimler proje yürütücüsüdür. Dolayısıyla bu birimler Belediye İmar Müdürlüğü ve Tapu Müdürlüğü'dür.

Ruhsatsız, metruk ve tamamlanmamış binaların 6306 sayılı kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün müdür?

Binaların ruhsatlı olması zorunlu değildir, fakat her ruhsatsız binanın bu kapsamda değerlendirilmesi mümkün değildir. Metruk durumdaki ve tamamlanmamış yapıların durumu da Uygulama Yönetmeliği Madde 7-(1)'de açıklanmıştır. Buna göre "yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez".

Binanın yaşı önemli midir?

Hayır, binanın yaşı önemli değildir. "Deprem riski taşıyan bina" farkındalığı 1999 depremi sonrası ülke gündemine alındığından ötürü, 1999 yılı öncesi inşa edilen tüm yapıların deprem riski taşıdığına dair genel bir kanı oluşsa da bu her zaman doğru değildir. Fakat binanın yaşı on beşin üzerinde ise ve binanın deprem yönetmeliğine uygun inşa edilmediğine inanıyorsanız, riskli yapı



tespit raporuna başvurmanız tavsiye olunur.

Riskli yapı tespit raporlarının incelenmesi aşamasında tespit edilen eksik belgelerin temin edilemediği veya malikin başvurusundan vazgeçtiği gerekçesiyle söz konusu yapıların sistemden silinmesi ve riskli yapı tespit sürecinin sonuçlandırılmadan bırakılması mümkün müdür?

Hayır, değildir. Bu, mali açıdan yeni binanın yapımında sorunlar çıkacağını düşünen vatandaşların sıklıkla sorduğu bir sorudur. Fakat "riskli yapı tespiti" için başvuru yaptıktan sonra, eksik belgeniz olsa dahi bu süreçten dönmeyebilirsiniz.

Riskli yapı tespit çalışmalarını sırasında malzeme tespitlerinin yapılması için kullanılan laboratuvarların bakanlıkça yetkilendirilmesi zorunluluğu var mı?

Evet, zorunludur. Burada kastedilen, daha önce başka bir firma

tarafından yapılan tespitlerin geçerli olup olamayacağıysa, bakanlığın yetkilendirmediği hiçbir kurum/kuruluşun raporunun geçerli olmadığını bilinmelidir.

6306 sayılı kanun kapsamında yürütülecek itiraz, yıkım vb. süreçler, hak sahiplerine tebellüğ edildiği tarih üzerinden mi yoksa tapu müdürlükleri tarafından tebligatın postaya verildiği tarihten mi başlatılacaktır?

Tebligat kanununa göre, tebellüğ edildiği tarih esas alınmaktadır.

Kiracılara konut yardımı yapılabilir mi?

Maliklere konut ve işyeri verildikten sonra fazladan konut ve işyeri kalması halinde kiracı ve sınırlı aynı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet edenler ile işyeri işletenlere verilebilir. Fakat buna oldukça az rastlanmaktadır. Kira yardımıyla ilgili daha detaylı bilgiye, bağlı bulunduğunuz belediyenin ilgili mü-

dürlüğünden ulaşabilirsiniz (Kadıköy Belediyesi içerisinde bu birim Kira Yardımı Bürosu'dur).

Kentsel dönüşümle mevcut binamıza fazladan kat veya imar alabilir miyiz?

Hayır. Binanızı bağlı olduğunuz belediyenin imar kurallarına göre yaptırmanız gerekir.

Riskli olarak tespit edilen bina yıkıldıktan sonra adres bilgileri raporunda eski adres silinmektedir, ikamet şartı nasıl tespit edilecektir?

Yıkım sonrası ise adres silinmiş olduğundan, orada yaşadığınızı kanıtlamak için faturayla resmi kurumlara başvuru yapmanız gereklidir.

10 haneli apartmanda kat malikiyim, binamızı riskli yapı tespiti yaptırmak istiyorum, bunun masrafları kime ait olacak?

Riskli yapı tespitini kat malikleri veya kanuni temsilcileri yaptır-

abilir. Eğer riskli yapı tespitini siz yaptırırsanız masraflar size ait olacaktır. Riskli yapı tespiti için bireysel olarak başvurmadan önce, tüm kat malikleri anlaşılardan sonra başvuru sürecinin yönetici tarafından başlatılması daha doğru olur. Bu sayede hem binanızın yenileme sürecini kısaltmış hem de riskli yapı başvurusu için yapılacak masrafi arsa payları oranında paylaşmış olursunuz.

Binamızı müteahhide vermeden kendimiz yapamaz mıyız?

Yapabilirsiniz. Binanızı yenilemek veya güçlendirmek için öncelikle bakanlıkla bir anlaşma imzalayıp, kentsel dönüşüm kredisi veren bir bankayla görüşme yapmalısınız. Kentsel dönüşüm kapsamında binanızı kendiniz yapmak istediğiniz takdirde, beş daireye kadar kredi alabilirsiniz. Aynı zamanda eğer isterseniz dışarıdan sadece danışmanlık hizmeti veren firmalarla da görüşebilirsiniz. Ancak bu



Riskli alan, Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, bakanlık veya idare tarafından afet ve acil durum yönetimi başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nca kararlaştırılan alandır (6306 sayılı kanundaki tanımlı).

Riskli yapı, Riskli alan içinde veya dışında olup, ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıdır (6306 sayılı kanundaki tanımlı).

Riskli yapı tespit raporu, 6306 sayılı kanunda belirtilen "riskli yapı" tanımına göre, riskli olduğuna inanılan yapıların tespitinin yapılmasını sağlayan rapordur. Raporun alınması için kat maliklerinden birinin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafınca yetkilendirilmiş kurum veya kuruluşlardan birine başvurusu yeterlidir.

yöntem geçerli olmakla beraber, belediye veya bakanlıkça teşvik edilen bir yöntem değildir.

Ekibimde olacak mimara ne kadar ücret ödemem gerekir?

Mimarlar Odası'nın her yıl yayınladığı en düşük bedel tarifesine bakarak hesap edebilirsiniz.

Ekibimde olacak avukata ne kadar ücret ödemem gerekir?

Avukatlardan danışmanlık hizmeti alındığı takdirde saat başı ücret ödenmektedir. Herkes için farklı olmakla beraber, baro tarafından asgari bir bedel belirlenmiştir. Buna göre, kendi bürolarında saat başı aldıkları birim fiyat ile dışarıdan çağrıldıklarında talep edecekleri ücret farklılık gösterebilir. Bunun haricinde, kentsel dönüşüm dava hizmetleri için bir fiyat belirlenmemiştir.

* Bu veriler YTONG ve İstanbulSMD tarafından 2016 yılında hayata geçirilen "Kentsel Dönüşüm Hazırlan Sarı Işık" projesi kapsamında kentseldonusumehazirlan.com adresinden özletilerek alınmıştır. Bu bölümdeki tüm bilgiler interaktif olarak sorgulayabilir, bu rehberde dahil edilmemiş ek bilgilere ulaşabilirsiniz. ●

Çuvaldız

Ersun Bayraktaroglu, Gayrimenkul Sektör Lideri, YMM PwC Türkiye, ersun.bayraktaroglu@pwc.com



Çokça konuşuluyor "etik" meselesi. Herkes birbirini etik olmamakla suçluyor. Gayrimenkul ve inşaat sektörü ise etik kuralların olmadığı ve bu nedenle de kayıt dışılığın yüksek olduğu en önemli sektörler olarak sürekli gündeme getiriliyor. Bugün vergilerden hareketle "etik" konusunu analiz etmeye ve "çuvaldızı" biraz kendimize batırarak konunun, "sektörel" bir sorunun çok daha ötesinde olduğunu göstermeye çalışacağım elimden geldiğince.

Vergi Ülkemizin En Önemli Gelir Kaynağı

Maalesef doğal kaynak zengini bir ülke olmadığımız için Merkezi Yönetim Bütçesinin çok önemli bir kısmını vergilerle finanse etmek zorundayız. Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan Aylık Bütçe Bülteni, Mayıs 2017 verilerine göre 2017 yılı Merkezi Yönetim Bütçe Gelirlerinin %85,4'ü "vergi" gelirlerinden oluşuyor. Bu %85,4'lük vergi geliri GSYH'nin de %17,6'sını oluşturuyor.

Toplam vergi gelirlerinin bütçesel dağılımı ise şöyle: %18,2'si Gelir Vergisi, %7,7'si Kurumlar Vergisi, %2'si Servet üzerinden alınan vergiler (Motorlu Taşıtlar Vergisi, Veraset ve İntikal Vergisi. Öte yandan Emlak Vergisi belediye gelirleri arasında olduğundan burada yer almıyor), %35,5'i yurt içinde alınan işlem/harcama vergileri (KDV, ÖTV, BSMV, ÖİV, Şans Oyunları Vergileri), %16,2'si Gümrük ve İthalde alınan KDV ve diğer ithal vergileri, %2,5'ü Damga Vergisi ve %3,3'ü de Harçlar.

Bu verilerle önemli analizler yapabilmemiz mümkün: Gelir ve servet üzerinden alınan ve "dolaysız vergiler" olarak sınıflanan vergiler merkezi yönetim bütçesinde yer alan toplam vergi gelirlerinin yaklaşık %32'sini oluştururken harcama ve işlem üzerinden alınan ve "dolaylı vergiler" olarak sınıflandırılan kısım ise yaklaşık %68'ini oluşturuyor. Detayda baktığımızda söz konusu %32'lik doğrudan verginin yaklaşık %21'lik kısmının Gelir Vergisi olduğunu; bunun da yaklaşık %93'ünün kesinti suretiyle ödenen vergiler olduğunu düşünürsek ülkemizde vergi yükünün çok da "adaletli" dağıtıldığını söyleyemeyebiliriz. Tabii bunun çok önemli ve mantıklı sebepleri olabilir.

Ancak toplam vergi gelirleri içinde dolaylı vergilerin ve kesinti suretiyle ödenen vergilerin yüksekliğinin vergi veren vatandaşlar arasında ister

istemeyi farklı değerlendirmelerin yapılmasına sebebiyet vereceğini de kabul etmemiz gerekir. Bu tartışma belki başka bir makalenin konusu olabilir. Ben buradan konunun gayrimenkul sektörü ile bağlantısına geçmek istiyorum.

Bir önceki sayıda yer alan yazımda da belirttiğim gibi gayrimenkul işlemleri; KDV, Tapu harcı ve istisnaları olsa da kısmen Damga Vergisi gibi önemli ölçüde "dolaylı vergi" yükü taşıyor.

Tapu Harçlarını Gerçek Değerden Gösteriyor muyuz?

Hepimizin bildiği gibi gayrimenkul alım-satım işlemleri ilgili gayrimenkulün emlak vergisi değerinden az olmamak üzere gerçek alım-satım bedeli üzerinden alıcı ve satıcı için ayrı ayrı %2 oranında (Eylül 2017 sonuna kadar konut işlemlerinde alıcı ve satıcı için ayrı ayrı %1,5 oranında) Tapu Harcına tabidir. Yani, bir gayrimenkul alırken ya da satarken tapuda devir işlemi yapılmadan önce "gerçek alım-satım" değeri ne ise o değer -eğer bu gerçek değer, ilgili gayrimenkul için belirlenmiş olan Emlak Vergisi değerinin altında ise bu kez emlak vergisi değeri- üzerinden, tapu harcının ödenmesi gereklidir.

Mayıs 2017 Aylık Bütçe Bülteninde yer alan bütçe gerçekleştirmelerine göre 2017 ilk çeyrek (Ocak-Şubat-Mart) döneminde "Harçlar" kaleminde toplam gelir rakamı 5.412.000.000 TL, bu tutarın detayında da "Tapu Harcı" gelir rakamı 2.602.086.000 TL olarak yer alıyor. Tapu Harcı içinde kuşkusuz alım-satım harcı dışındaki kalemler de var ancak bu tutarının tamamının alım-satım harcından oluştuğunu "varsayarsak" ve bunu %4'e brütleştirirsek bu dönemde gayrimenkul alım satımına ilişkin toplam 65.052.150.000 TL'lik işlem yapıldığı sonucuna ulaşırız. Bu değeri TÜİK'in 2017'nin ilk çeyreğindeki toplam konut satış rakamı olan 325.780'e böldüğümüzde ise karışımıza 199.681 TL'lik ortalama rakam çıkıyor. Dikkat ederseniz sadece konut satışlarını dikkate aldık. Ticari gayrimenkul ve arsa alım-satım rakamları bu birim fiyat hesaplamasına dâhil değildir. Yani, 2017 yılının ilk üç ayında tüm tapu harcı gelir gerçekleşmesinin "alım-satım" harcından oluştuğunu ve Türkiye'de bu dönemde "konut" dışında hiçbir gayrimenkul alım satımı yapılmadığını varsayarsak, aynı dönemde satılan konutların ortalama satış fiyatı 199.681 TL'dir.

Etik... Kimin için?

Ben hiçbir yorum yapmadan, 199.681 TL'lik ortalama satış fiyatının gerçeği yansıtmadığı konusundaki yorumu sizlere bırakıyorum! Çuvaldızı, "ama", "fakat", "yaa..." gibi kelimelerle başlayan cümleler kurmadan biraz kendimize batırmamız gerekmiyor mu sizce de? Sektörün etik düzenini bireylerin etik yaklaşımı olmadan kurmamız mümkün mü? ●

[YTONG'un katkılarıyla]

PETRA
Doğru Yerdensiniz
/ The Flooring Co.

Karo halı, plank halı, iç ve dış mekan paspas çözümleri, lüks vinil zeminler, kauçuk zeminler, yükseltmiş döşeme ve yazılabilir duvar boyaları ile iyi tasarımları destekleyen PETRA The Flooring Co., sürdürülebilirlik ilkesini benimseyen sağlıklı üreticileri aynı çatı altında bir araya getirerek mimarların çözüm ortağı oluyor.

www.petratr.com

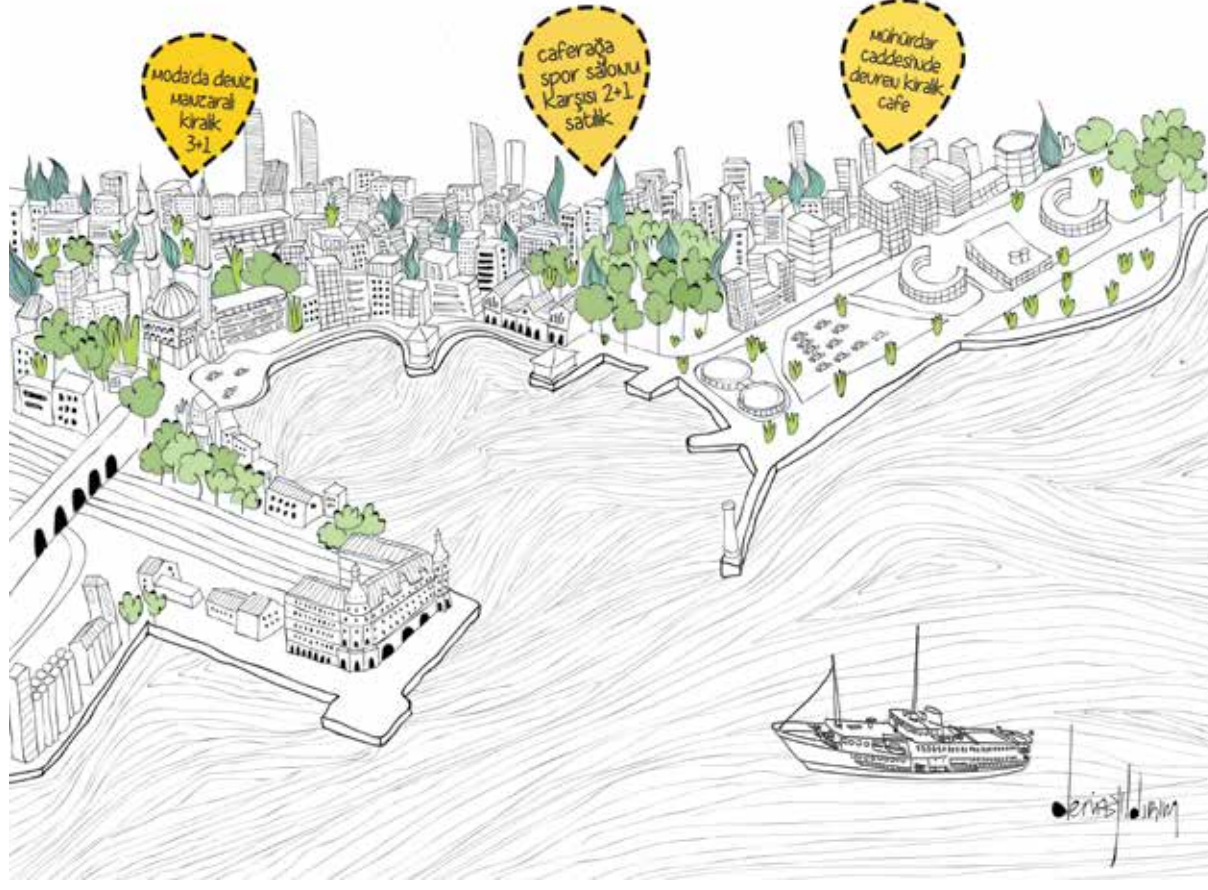
Genç Nüfusun Tercihi: Caferaga Mahallesi

Son zamanlarda Kadıköy'ün Caferaga Mahallesi, yeni açılan tasarım dükkânları, atölyeler, değişik tatlar sunan yeme-içme mekânları ve id-dialı kahvecileri ile dikkat çekiyor. İstanbul'da hala "mahalle" özelliği taşıyan sayılı yerlerden olan Caferaga'nın özellikle hafta sonu nüfusu çok yüksek. Gittikçe popülerleştiğini gözlemlediğimiz bu mahalledeki emlakçılara hareketliliği ve bunun kira ve konut fiyatlarına yansımalarını sorduk.

Görüştüğümüz emlakçılara göre son dönemde bu bölgede en çok konuta rağbet var. Bir dönem dükkân için talebin yüksek olduğunu, bugünlerde ise dükkân olabilecek yerlerin neredeyse tamamının satılmış veya kiralanmış durumda olduğunu belirtiyorlar.

Emlakçılar, Caferaga Mahallesi'nde son zamanlarda kira fiyatlarında bir düşüş olduğunu ama satılık daire fiyatlarında bir değişimin gözlenmediğini, iki sene öncesinin fiyatlarının korunduğunu söylüyorlar. Bunun sebebini ise daha çok piyasadaki genel durgunluğa bağlıyorlar.

Emlakçılara göre daha çok genç nüfusun tercih ettiği Kadıköy Caferaga Mahallesi'nde en çok aranan konut tipleri 1+1 ve 2+1'ler. Caferaga'nın en büyük problemi ise otopark: Müşteriler kiralık ya da satılık konut ararken öncelikli olarak otopark imkânı olup olmadığını, ardından da fiyatı soruyor. Evin temizliği ve asansörünün olup ol-



madığı ise emlakçılara gelen diğer sorulardan. Bunları kat mülkiyeti ve buna bağlı kredilere yönelik sorular takip ediyor. Moda'da emlakçılar durumun diğer semtlerden biraz daha farklı olduğunu, çünkü burada konut arayan müşterinin zaten Moda'yı tanıyarak geldiğini ve daha çok konutun özelliklerini sorduğunu belirtiyorlar. Kentsel dönüşümün Caferaga'daki

fiyatları nasıl etkilediğini sorduğumuzda ise emlakçıların genel izleniminin, dönüşümün bu bölgedeki fiyatları çok değiştirmediği yönünde olduğunu görüyoruz. Yapılan yeni daireler Caferaga'daki eski dairelerin emlak değerini etkilese de bölgede yeni başlayan ve ağır ilerleyen kentsel dönüşümün fiyatlarına çok yansımadığını ekliyorlar. Emlakçılara göre son zamanlarda

Caferaga Mahallesi'nin çok fazla tercih edilmesinin başlıca sebebi konumu. Özellikle genç nüfus arasında bölgenin popüler olması da önemli tercih nedenleri arasında yer alıyor.

* Araştırma kapsamında 2017 Haziran ayı içinde, Kadıköy'ün Caferaga Mahallesi'nden Kahraman Emlak, Resul Mert Emlak, Papaker Emlak, Melih Emlak, Serve Emlak, Nesa İnşaat Emlak Danışmanlık ile görüşüldü. •

Dönemsel Konut Alırken Başınıza "Dert" Almayın!

Engin Başaran, Tüketici Uzmanı, Onursal Başkan
TÜDER, e.basaran4@gmail.com



Doğası, havası, tarihi yapıtları ve folklorik özellikleriyle tam bir cazibe merkezi olan Türkiye'de tatil seçim olanakları çok çeşitlenmiş, yurt içi/yurt dışından tüketicilerinin hizmetine sunulmuştur; ancak kalite ve güvenlik aynı oranda artmamış, bir takım sorunları beraberinde getirmiştir. Bu sorunların kaynağı; kuşkusuz yalnızca mal/hizmet sunucular değil, tüketici bilincinin de gelişmemesi ve yasal uygulamalardaki yetersizliklerdir.

Günümüz pazarlama koşullarında, reklam bombardımanı altındaki yerli ve yabancı tüketiciler her gün her saat, evde sokakta "cazip satılık yazlık/devre mülk" kampanyalarıyla ve aynı oranda "cazip ödeme koşulları" ile karşılaşılıyorlar.

Ülkemizde dönemsel ikamet etmek için yazlık ev veya devre mülk almak isteyen yerli veya yabancı birçok tüketici; ayıplı mal veya ayıplı hizmetle karşılaşmamak, mağdur edilmemek için pazarlama koşullarının bu çeşitliliği karşısında rasyonel seçimler yapabilmek, ödeyeceği paranın tam karşılığını alabilmek ve aldatılmamak için "bilinçli olmak" zorunda. Tabii aynı oranda yasal olarak da mağduriyetlere geçit vermemek, ağır yaptırımlarla caydırıcı olmak gibi tedbirlere de şiddetle ihtiyaç var.

Günümüzde, "devre mülk" satımı konusunda çok sayıda tüketici mağduriyeti yaşanmış ve yaşanmakta. Bu bağlamda yaşanan sorunları şöyle sıralamakta ve bu sorunlardan ders almakta büyük yarar var:

- "Bedava tatil" veya "iki günlük bedava termal gezi" gibi söylemlerle otelleri götürülerek yoğun bir reklama tabi tutulan tüketicilere, devre mülk sözleşmelerinin psikolojik bir etkiyle araştırmaya zaman bırakılmadan imzalatılması,
- Parası ödenerek satın alınmış, ama henüz inşaat halinde olan veya teslim tarihi geldiği halde teslim edilmemiş/tapusu verilmemiş devre mülkler,
- Sözleşmede belirtildiği halde ilgili tesislerde ortak alanların (havuz, otopark vb.) henüz tamamlanmamış olması veya başka işletmeye verilmiş olması,
- Son yıllarda yaşanan en önemli sorunlardan biri de "tüketicilerden alınan fahiş aidatlar"dır. Devre mülk satan şirketler; tüketicilere imzalatılan satış vaadi sözleşmesine "devre mülkün işletilmesi" hakkının satıcı şirkete verildiğine dair bir madde ekletmekte ve tüm sorunlar da bundan sonra başlamaktadır; henüz devre mülkte kalmayanlardan, tapusunu almayanlardan dahi bahçe bakımı, onarım vb. gerekliliklerle yüksek aidatlar istenmekte ve bu haksız kazançta dönüştürülmektedir.

Bir örnek: Dört ay önce televizyon reklamlarında gördüğü bir firmadan devre mülk satın almaya karar veren bir tüketiciye, telefonla bilgi aldığı firmadan bir banka hesap numarası verilir ve tüketici parayı yatırdıktan sonra ev adresine bir sözleşme yollayacakları, bu sözleşmeyi imzalayıp onlara iletikten sonra ev adresine devre mülk tapusu gönderecekleri söylenir. Ancak tüketici; hesaba para yatırdıktan sonra firmayı internetten araştırınca birçok kişinin mağdur edildiğini, satılan devre mülkün inşaat halinde olduğunu ve yıllardır bitmediğini görür. Tüketici aylardır cayma hakkını alabilmek için uzun, zahmetli ve pahalı bir yolda hak mücadelesi içinde çırpınıp duruyor!

Tüketiciler devre mülk alırken yaşanacak sorunları en aza indirmek için her şeyden önce "tapusu, iskânı, irifâ hakkı" olan, bitmiş projeleri tercih etmeli ve bizzat gidip yerinde görmelidir. Daha sonra sıkı bir araştırma yapılmalı, satıcı firmanın güvenilirliği sorgulanmalı, hakkındaki bilgiler/şikâyetler öğrenilmeli ve sonra karar verilmelidir. Yapılan sözleşmeler ise dikkatlice okunmalı, gerektiğinde içeriğine etki edilmeli ve bir nüshası mutlaka alınarak iyi saklanmalıdır. En önemlisi de tüketicinin hak ve sorumluluklarını bilmesi ve öğrenmesidir. Bu bağlamda; 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Yasası kapsamında çıkarılan 14.1.2015 tarihli Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliği'nde devre mülk satın alan tüketicinin hakları belirtilmiştir.

Tüketicinin kendinden kaynaklanmayan tüm sorunların çözümü için, tüketici örgütlerine danışılarak, tüketici hakem heyetlerinde ve tüketici mahkemelerinde hak aranmalıdır. •

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi ve REIDIN Emlak Endeksi Haziran Ayı Sonuçlarına göre:

Türkiye Genelinde Konut Fiyatları %0,79 Oranında Yükseldi

1. sayfadan devam/| Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %0,97 oranı ile Şanlıurfa oldu.

Yıllık artışta ilk sırada Balıkesir geliyor
Yıllık artış oranları değerlendirildiğinde, Haziran ayında satılık konut

fiyatlarının en çok yükseldiği ilk 5 il; Balıkesir (%27,46), Çanakkale (%22,08), Tekirdağ (%21,42), Zonguldak (%20,86), Bursa (%20,19) oldu.

En fazla kira artışı Bursa'da yaşandı

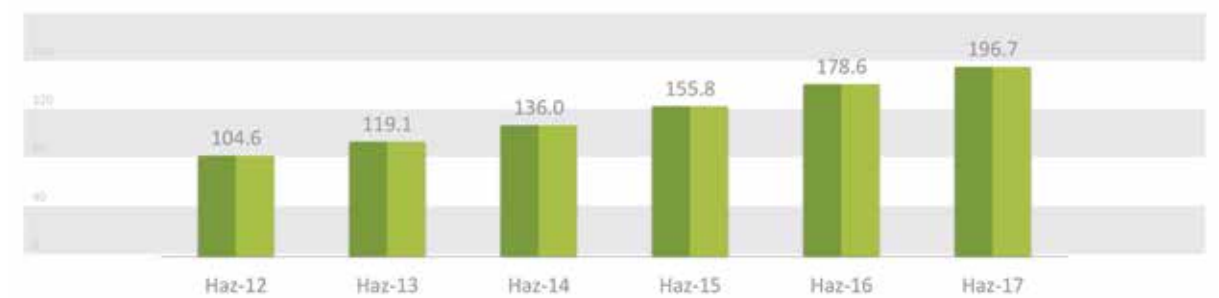
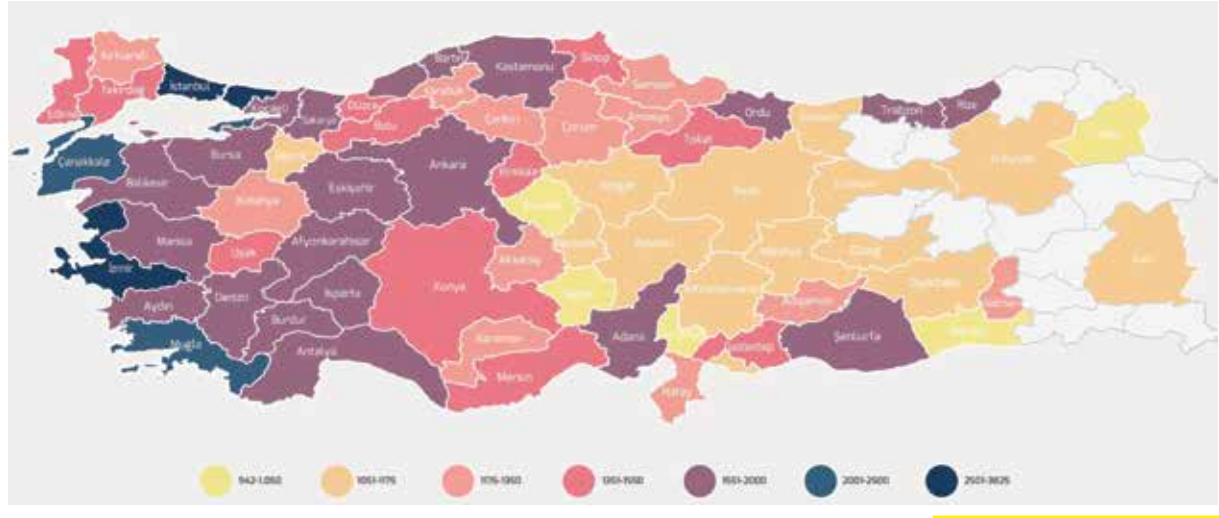
Türkiye genelinde 68 ilin tamamını kapsayacak niteliğindeki Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde ise bir önceki aya göre %0,89 ve geçen yılın aynı dönemine göre %3,95 oranında artış gerçekleşti. Metrekare başına konut kira değerleri %2,42 oranında artan Bursa, Haziran ayında kiralarmın en çok yükseldiği şehir oldu. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin

en çok azaldığı şehir ise %1,17'lik oran ile Erzincan oldu.

Kiralık konut fiyatlarının yıllık bazda en çok arttığı 5 şehir ise sırasıyla; Aydın (%21,89), Yozgat (%19,51), Balıkesir (%19,23), Tekirdağ (%15,76) ve Çorum (%14,43) oldu.

En yüksek yıllık kira getirisi Aydın, Van ve Bilecik'te

Amortisman süresi bakımından, satın alınan evlerin kiraya verildiğinde alış fiyatını en kısa sürede karşılayabildiği illerin başında, Haziran ayı itibarıyla Aydın, Van ve Bilecik geldi. •



bituproof
Temel Bohçalama Sistemi

Temelden su yalıtımıyla güvenli kentsel dönüşüm

www.btm.co
Tüketici Hattı: 444 4 286 (BTM)

YALITIM SEKTÖRÜ
Başaran Ödülleri
2016
YILIN SU YALITIMI ÜRÜNÜ

A'dan Z'ye Gayrimenkul Yatırımı

Bugünlerde emlak alım satım işlerinde aracılık yapan kişi ve kuruluşlar için sık sık "gayrimenkul danışmanı" denildiğini duyuyoruz. Gayrimenkul danışmanlığı nedir? Servotel bu kapsamda neler yapıyor?

Şu anda terminoloji olarak *brokera-ge* dediğimiz aracı kurumlarda da emlak danışmanlığı, gayrimenkul danışmanlığına dönüştü. Hafif bir kavram karmaşası var. Bazen bir yatırımcı "Danışmanımız var" diyor; ama bakıyoruz ki aracı... "Gayrimenkul geliştirme danışmanlığı" dersek belki bizim işimiz biraz daha doğru konumlandırılır. Biz bir gayrimenkul projesinin, ilk *asset* yani arsa, arazi veya dönüştürülecek bir bina veya binalar topluluğu ortaya çıktığı andan itibaren en iyi kullanım karmasını ortaya çıkartan bir ilim kullanıyoruz. Bu ilim tüm yerel dinamikleri, trendleri, arz talep dengelerini ve tabii ki oluşmuş değerleri ve bunların realist düzeylerini içeriyor. Bütün bunları belirledikten sonra, birinci adımda daha genel bir "en iyi kullanım" ortaya çıkıyor. Bu, oradaki kriterleri, kısıtları, izinleri ve imar şartlarını göz önüne alan ve tüm pazar dinamikleriyle birlikte en iyi ekonomik getiriyi sağlayacak genel yapıyı tanımlıyor. Nicelik ve tür ortaya çıktıktan sonra ikinci adımda beher türün konseptlerinin geliştirilmesi ve nitelendirilmesi gerçekleştiriliyor. "Otel", nasıl bir otel olduğunu bilmeden; "konut", nasıl bir yaşam tarzı için, kime hedefli, ne standartlarda olduğu nitelendirilmeden bizim için hiçbir anlam ifade etmiyor.

Onun için bütün konsepti yaratıyoruz. Konsept yaratımı derken mimari terminolojide olduğu gibi konsept tasarımı yapıyoruz. Mimari grubumuz, bir mimar seçilene kadar "Burada bu konsept, fiziki olarak yapılabilir mi?" sorusuna yönelik testler yapıyor.

Mimar seçimlerine de yardımcı oluyoruz: Her bir metrekarede burada ne olması gerektiğiyle ilgili mimarlara programın verilmesinde ve ondan sonraki tüm tasarımlarda mimar, mühendislik grupları, alt danışmanlar, akustik, trafik gibi ihtisas danışmanları vb. *brief*leri verip bütün tasarımların entegre bir biçimde ilk kurulan konsept ve fizibiliteye

"Niye yaptığının altını çok iyi doldurup doğru fizibiliteye oturtmak ve ne yaptığını niteliksel, kavramsal, finansal, konumlandırmasal, rekabetsel olarak çok iyi tariflemek gayrimenkulü inşaattan ayıran faktör."

Servotel Yönetim Kurulu Başkanı Ömer İsvan ile gayrimenkul geliştirme danışmanlığını konuştuk.

uyup uymadığının kontrolünü yapıyoruz.

Yani, ihale noktasına kadar, fizibilite değerlerine ulaşılması, satılabilirliğin, pazarlanabilirliğin, son kullanıcıların konforunun sağlanması, istediğimiz konumlandırmaya gelmek, istediğimiz trendleri yakalamak, hangi hedef kitleye ulaşmak istiyorsak o hedef kitle tercihlerini içinde barındıran bir projenin sağlanması gibi çok yönlü bir yönlendirme fazı var ki genelde o proje bitene kadar devam eden bir süreç aslında.

Peki, bir gayrimenkul geliştirme danışmanı ile çalışmayı kimler tercih ediyor? Projenin hangi aşamasında bu karar veriliyor?

Bizim idealimizdeki, sürecin arsa hatta bir *asset* olmadan başlaması. Gerçekte ise %80-90'ında mevcut bir *asset*'le başlıyoruz. Onların içinde de %80'i arsadan başlıyor. Diğer %20'sinde ise keşke daha önce gelseydin dediğimiz birtakım yollar, izinler, ruhsatlar alınmış olabiliyor. Mesela ruhsat almak Türkiye'de çok önemli bir aşama ve gayrimenkul projelerinde o aşama olduktan sonra çok fazla revizyon yapmak, gerek süresel olarak gerek efor olarak insanlara ağır geliyor; o yüzden de bizim çok sevmediğimiz bir şey. Gördüğümüzde gelen nokta bizce çok doğru bir nokta değilse o zaman o işi almıyoruz; eğer en azından fiziki kısmı bizce de bir şekilde doğru olana yaklaştırılabilecek nitelikteyse o zaman biraz daha geç de olsa alıyoruz.

Bizim ihtisasımız olan *asset* sınıfları var; bir de karma bir proje içerisinde ilk düzeyde ihtisasımızın içine giren ama ondan sonra geliştirme süreçlerine girildiğinde detay tasarımlar olsun onun alt nitelendirilmeleri olsun ihtisas konumuz olmayan *asset* sınıfları var. Mesela, konut, otel, ofis gibi *lifestyle* gayrimenkul dediğimiz kısımlarda satışın gerçekleştirilmesine, veya açılışa kadar hatta açıldıktan sonraki *asset management* kısmı dahil olmak üzere A'dan Z'ye bizim ihtisas konularımız. Ama yaptığımız karmanın içerisinde büyük çapta bir AVM varsa mesela o bizim ihtisas konumuz değil. Proje içindeki fiziki genel konumlandırılması ve metrekare yerleşimlerinde ihtisas sahibiyiz ama ondan sonraki süreci başka danışmanlarla destekleyerek götürmek durumundayız.

Satılan, kiralan kısımlar satılıp kiralanana kadar, otel gibi işletmeler ögeler de açılına kadar bizim



Servotel Yönetim Kurulu Başkanı Ömer İsvan

ana konumuz ve bütün disiplinleri içeriyor. Yani yatırımcının hukukçularını, mimarlarını mühendislerini doğru yönlendirmek, ekibin kurulması, satış ve pazarlama için onların yönetilmesi gibi tam teşekküllü bir şey.

Bu hizmeti kimler alıyor diye sordunuz. Bir tasarruf, bir arsa sahibi olup da ben burada bir şey yapmak istiyorum diyen, hayatında hiç gayrimenkul yapmamış birisi için A'dan Z'ye bir çözüm partneri oluyoruz. Bizim müşterilerimiz dünyanın her yerinden yatırımcılar. İçlerinde bütün işi gayrimenkul olan gruplar da var, işlerinin bir kısmı gayrimenkul olan da var; başka bir endüstride olup yer yer gayrimenkul fırsatları değerlendirerek isteyenler de var. Bunları da yine kendi nitelikleri içinde ayırarak olursak; çok büyük, dev kurumlar da var, dünyanın en büyük fonları da var, aile şirketleri hatta şahıslar bile var. Bizim pek yapmadığımız konulardan bir tanesi işin bürokratik ayağının çözümlenmesi. Genelde yatırımcıların başka bir danışmanla yapmasını istediğimiz tek konu o.

Danışmanlık denildiğinde fikir alınır ama bir noktadan sonra "kendini bildiğini okuma" ya da danışmanın verdiği kararı bir dereceye kadar kabul etme gibi durumlar da söz konusu oluyor. Bu

durumda sınırlarınız nasıl? Yatırımcı ile nasıl bir ilişkiniz oluyor? Danışmanlık dediğiniz gibi bir tavsiye niteliğindedir ama biz biraz da yatırımcının bir iç departmanı gibi çok yakın çalışıyoruz; "Tavsiye olunur" diyerek geri çekilip seyretmiyoruz.

Yatırımcıların fikirleri, yatırımcıların çalışanlarının fikirleri, her zaman bizim için bir diyalog noktası. O diyalogun içinde de öğreti ve öğrenme var. Eğer yatırımcı bize, "Bunu A'dan Z'ye sen yap, sadece yatırımın parasını vereceğim, %100 yetkilisin" derse o zaman biz danışman olarak, yatırımcı adına risk alırken biraz daha muhafazakar olmak, riski çok iyi yönetmek durumundayız; çünkü sorumluluk altındayız. Yatırımcılar bazen bizim onlar adına alabileceğimiz risklerden daha fazlasını alabilecek profildedir. Onun için yatırımcı tarafından gelecek düşüncüyü çok açık olarak ve bir de risk filtresiyle dinliyoruz. Konseptle uyumlu olduğu müddetçe bu birlikte yapılan bir iş. Ama "Mutlaka bunu böyle yapmamız lazım" denilirse orada bizim teorik kırmızı çizgimiz şu: Yapılan bizce yanlışlar, bizim o proje içinde olmamızla ters düşecek boyutlara gelirse müsaade rica edebiliriz. Ama örneğin çevreye duyarlılık bizim prensiplerimizden bir tanesi; sosyal sorumluluk,

hukuka uymak ve müşteriye karşı etik bizim değerlerimiz içerisinde. Eğer bunlara zarar gelirse o zaman o projenin içinde olmak istemeyiz.

Servotel uluslararası bir firma, diğer ülkelere kıyasla Türkiye'de gayrimenkul danışmanlığına yaklaşım nasıl?

Böyle çok kalıpsal bir ayırım yapmak pek doğru değil. Yurt dışındaki müşterilerimizde de çok kurumsaldan aile firmalarına kadar değişen bir profil var. Yatırımcı her yerde yatırımcı. Yaptığı işi daha önce hiç yapmamış yatırımcı da olabiliyor onuncu defa yapan da olabiliyor. İkisinin arasında tabii ki fark var. Hizmetin bütünü, derinliğini duruma göre ayarlıyoruz.

Proje yönetimini ne ölçüde üstleniyorsunuz? Mimari ekibiniz var ama mimari proje çizmediğinizi biliyoruz. Hangi kalemleri kendi bünyenizde çözüyorsunuz hangi aşamada dışarıdan destek alıyorsunuz?

Bizim içimizde pazarlama, pazar araştırması, ekonomist, analist, satış yöneticileri, PR yöneticileri, hukuk, finans, mimari, mühendislik grupları var. Hukuk departmanı kimsenin avukatlığını yapıyor, mimari grup kimsenin mimarlığını yapıyor.

Müşterinin mutlaka hukuk danışmanları olacak, biz o projenin nitelikleri doğrultusunda tecrübelerimizle onları yönlendirip, birlikte çalışıp, doğru dokümanların, doğru kurguların ortaya çıkmasını sağlıyoruz.

Müşterilerimizde birçok işte teknik olarak trafik, akustik, yangın, güvenlik gibi danışmanlıkları tavsiye ediyoruz. Bizde de LEED (Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik) sertifikalı mimarlar var ama mutlaka LEED danışmanı da olsun ki proje LEED'e uygun yapılsın diyoruz.

Yön bulma danışmanından mutfağın, çamaşırhane danışmanına kadar oteller belki de en çok tür danışman içerirlerdir. Bunların her birinde değişen oranlarda, o danışmanlara istediğimiz sonuçun ne olduğunu söyleme ve sonra da takip etme işimiz var. Bazı projelerde bazı danışmanlıklar gerekmiyor; ama hepsinde kapsamı doğru belirlemek çok önemli. Fazlasını almayacak; gerektiğinde alacak. O ayar bile çok ciddi bir değer kazandırıyor yatırımcıya. Bazen bazı uzmanların sonuna kadar tüm detayları olmaları gerekir. Bazen de bütün yapılara kendi gözleriyle bir yorum yapmaları yeter diyoruz.

Mimar seçerken, önerirken neye dikkat ediyorsunuz, ihtisası ne

Yazlık Konutta Trendler

Makbule Yönel Maya, Genel Müdür
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., yonelm@tskb.com.tr



Bütün çocukluğunu yılın tüm ayları İstanbul'un halen sayfiye yeri sayılan bir ilçesinde geçiren biri olarak "Yazlık" kavramının ne menem bir şey olduğunu çocukluk anılarımdan hatırlarım. Tabii biz "Hancı" kategorisinden olduğumuz için "Yolcu"ların yazın, ekonomiyi ve çevreyi ne denli değiştirdiğini bölge esnafının hal ve hareketlerinden, denizin görüntüsünden istatistiksel olmasa da "hissi" olarak analiz edebildik.

Yazlık konut tarihçesi, ülkemizde pek tabii ki coğrafi ve ekonomik etkilerin birleşmesi ile oluşan bir keşifin kümesi gibi geliyor bana. Yazlık konutun, tarihçesi, artıları, eksilerinden bahsetmek yerine günümüzdeki evrilmesini ve güncel trendleri biraz daha detaylandırmak istiyoruz. Her ne kadar yazıda Ege ve Akdeniz bölgeleri biraz daha fazla geçse de yazlık konut sadece bu bölgeler için değil. Gerek Karadeniz gerek Anadolu'da yazın değişen ev adreslerini ve çıkılan yazla evlerini unutmamakta fayda var.

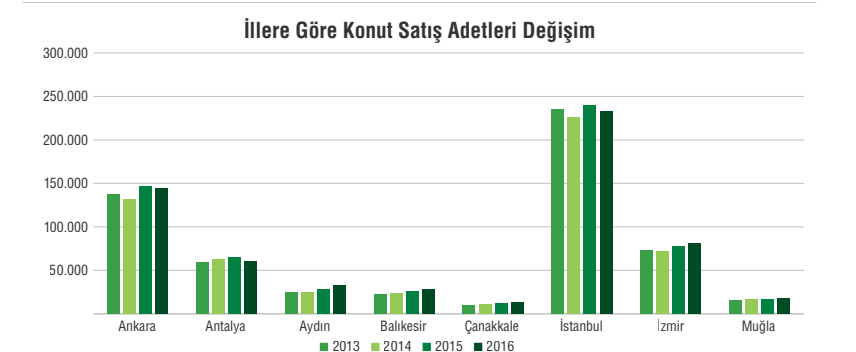
Ege ve Akdeniz sahillerindeki yazlık konut pazarı ülke ekonomisi ile doğru orantılı. Bu orantı hem nüfus, hem de değer anlamında... Neredeyse son 10 yıldır yazlık bölgelerdeki hareketlilik giderek artıyor. Yazın dolan sayfiye yerleri genelde eylül ayı ile birlikte yerini sakinliğe bırakmakta... Bu noktada bir trend değişiminden bahsedebiliriz. Özellikle İstanbul'dan kaçma eğilimini bir trend olarak değerlendirebiliriz. Son yıllarda emekli yaşına ulaşmış nüfus ile bu yaşa ulaşmamış bir kesimin, İstanbul'dan ayrılma ve genelde yazlık konutlara yerleşerek yılın 12 ayını burada ge-

çirme isteği bir trend olarak karşımıza çıkıyor. Bu trendi destekleyecek istatistik göstere ne olabilir diye baktığımda, yakın zaman önce açıklanan göç istatistiklerinden bahsetmek isterim. İlk defa bu yıl İstanbul'un net göç oranı negatif olarak çıktı. Yani İstanbul'dan giden, İstanbul'a yerleşenden bu yıl daha fazla... Yazlık konut bölgeleri denilince akla ilk gelen şehirlere baktığımızda ise; Antalya, Çanakkale, Muğla, İzmir gibi illerde bu artış belirli bir trend çizgisini istikrarlı olarak yakalamış gibi görünüyor. Ankara'yı da özellikle ekledim ki üç büyükşehir kıyaslaması da kendi içinde olmuş olsun.

Net Göç Hızı	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Ankara	6,7%	8%	10,4%	4,5%	6,5%	7,8%	9,7%	3,2%
Antalya	19,7%	8,9%	12,8%	9,9%	11,4%	12,9%	12,3%	2,6%
Aydın	9,2%	0,9%	0,1%	2,8%	2,3%	13,0%	4,8%	6,8%
Balıkesir	5,6%	1,7%	1,4%	-0,3%	-0,8%	14,9%	-4,7%	4,1%
Çanakkale	4,5%	1,3%	2,4%	18,1%	13,1%	13,6%	4,1%	9,8%
İstanbul	2,1%	3,1%	7,8%	2,2%	4,7%	1,0%	3,5%	-4,8%
İzmir	7,2%	7%	2,9%	2,5%	3,5%	5,6%	5%	5,6%
Muğla	13,9%	2,2%	7,7%	5,8%	5,3%	21,0%	4,9%	8,2%

İkinci önemli trend ise yazlık konutların yer seçimleri ile ilgili... Önceden Bodrum açık ara önde iken belirli hedef kitle ve segmentler ayırımında farklı alt bölgelerin de dikkat çekmeye başladığını söyleyebiliriz. İzmir-İstanbul otoyol projesi ile birlikte İzmir'in farklı bölgeleri farklı segmentler için cazip hale geldi. Çeşme'den tutun da Urla, Karaburun, Foça ve Dikili gibi farklı alt bölgeler İzmir içinde ön plana çıkmaya başladı. Marmara'ya doğru geldiğimizde ise soğuk denizi ve temiz havasıyla Edremit, Altınoluk, Ayvalık gibi bölgelerin farklı bir alt bölge oluşturduğunu söylemek doğru olur. Bu durumun oluşmasında da Osmangazi Köprüsü ve otoyol projesinin etkisini göz ardı etmemekte fayda var. Edremit Koca Seyit halımını da yine bu anlamda bir cazibe unsuru olarak karşımıza çıkıyor.

Kaz Dağları etekleri bu anlamda özellikle son 5 yıldır arazi ve yazlık konut alım satımlarında hareketliliğe sahne oluyor. Tam bu noktada TÜİK tarafından yayımlanan konut satış istatistiklerine baktığımızda Aydın, Balıkesir, Çanakkale, İzmir ve Muğla illerinde yıllık olarak el değiştirmelerin hep yukarı yönlü hareket ettiğini görebiliriz.



Yazlık konutta bir başka trend için ise yazlık konutunuzu kullanmadığınız dönemi nasıl değerlendireceğinizden bahsetmek gerekir. Yakın dost, akrabalara verilen bir armağan olarak da, teknoloji çağının trend ekonomisi "paylaşım" sistemine dahil ederek değerlendirmek de tabii ki sizin elinizde. Tarihte devre mülk sistemi ile başlayan paylaşım modeli artık yerini mülkiyeti hiç almamak üzerine yeni kurgulara bırakıyor. Bunlara ilaveten yazlık konut piyasasını doğrudan etkilediğini söylemek çok abartılı da olsa özellikle Yunanistan gibi komşu ülkelerdeki ucuz tatil anlayışı, yerleşik nüfusun yazlık konutta zaman geçirmek yerine salt tatil için sayılı gününü yakın ülkelerde değerlendirilmesi anlamında da bir alternatif oluşturuyor. •

YAZLIK: Şehirlinin Kolonisi

SALT 5 Eylül-16 Kasım 2014 tarihleri arasında "YAZLIK: Şehirlinin Kolonisi" isimli bir sergi düzenledi. Türkiye'deki yazlık kültürünü farklı açılardan inceleyen sergi edebiyattan mobilyaya örnekler sundu. Bu konuda bir sergi yapmaya nasıl karar verdiniz? Bu kapsamda nasıl araştırmalar yürüttünüz?

"YAZLIK: Şehirlinin Kolonisi" SALT'ın yapıldı çevre özelinde araştırma temelli en kapsamlı programıydı. Sergi, disiplin ve kaynak çeşitliliğinin, bir konu bağlamında çoklu olarak nasıl değerlendirilebileceğini örnekledi. Türkiye'deki yazlık yapıların incelenmesi fikri bir parça merak, bir parça da tepkiden besleniyordu. Merak, yazlık ev sahibi olmaya duyulan özlemin neden Türkiye özelinde bu derece yaygın olduğuna; tepki ise mimarlık tartışmasının hâlâ şehri tek mesele ilan etmesine yönelikti. Araştırma sürecinde yazlık yapı tarihini bir düzene sokup ehlileştirilmeyi değil, içinde yer aldığı tarihsel ve coğrafi bağlamı ürettiği kültür üzerinden incelemeyi ön gördük.

İsrarla derine inen bir araştırma yürüterek az bilinenleri ortaya çıkaracak ve ezberden çağrılanları kırarak zekâda bir sergi üretmek için kırımcı çizgiler çok değerlidir. Konunun, sahil ve tatilin içerdiği anlamlara karışıp bulanmaması için sadece ve sadece eve odaklanmak hâkim kuraldı. Mobilyanın, edebiyatın ve köşe yazılarının içeriğe dâhil olması yazlık evi, onun var olma prensiplerini ve getirdiği kültürü anlamlandırmaya işaret etse de, araştırmanın İstanbul merkezli olduğunu unutmamaktı.

Kıyı şeridi bu kadar uzun bir ülkede birbirinden farklı biçimlerde gelişen yaz kültürü var. İklim farkları da çeşitliliğe sebep oluyor. Yazlık evin büyükşehirde yaygın imgesi su ile ilişkili. Oysa yazla evini de atlamamak lazım. *whatabout* ekibi olarak örgütlenen mimarlık öğrencilerinin derlediği ve sergi-

SALT, 2014 sonbaharında "YAZLIK: Şehirlinin Kolonisi" isimli bir sergi düzenledi. Konuyla ilgili yapılmış en kapsamlı araştırmalardan biri olan sergiyi ve yazlığın Türkiye'deki anlamını SALT Araştırma ve Programlar Direktörü Meriç Öner ile konuştuk.

de bir arada yer alan örneklerden bir kısmı buna işaret ediyordu. Araştırmamızın dışında kalan ama söylediğimiz sözün tek yönlülüğünü kırmaya bakımından önemsedimiz örnekler onların sayesinde yer verebiliştik.

Türkiye'de yazlık kültürü yıllar içinde nasıl değişim gösterdi, sergi arşivinde bunu nasıl veriler üzerinden gözlemleyebiliyoruz? Yaz tatili kültürü ile yazlık kültürü arasındaki farkı not etmek lazım. Yazlık ev, Türkiye'deki özel mülkiyeti benimseyen baskın tatil yapma anlayışının bir ürünü. Bu bakımdan yazlık evlerin öncülü, devlet kurumlarının çalışanlarına sağladığı yazlık kamplar değil. Türkiye coğrafyasında yaz aylarındaki hareketlenmenin başlatıcısı, otelcilik sektörü de değil.

Merkezi İstanbul olarak aldığımızda 19. yüzyıldan, 20. yüzyıl ortalarına kadar şehirden Boğaz kıyısı, Anadolu yakası ve Prens adaları yönlerine gerçekleşen göç, yazlık ev anlayışı için örnek teşkil ediyor. Bu dönemin sonrasında yaygınlaşan kampları ise Cumhuriyet'in sosyal politikalarının yansıması olarak incelemek gerekir. 50'lerden sonraki asıl kırılmayı sergide Ege'nin keşfine dayandırmıştık. Araştırmada bizim çarpıcı kabul



Meriç Öner

ettiğimiz oysa ülkedeki yapısal değişimi okuyabilenler için muhtemelen çok bariz olan, bu kırılmaların özünde Ankara'ya dayanmasıydı. Merkezi planlama otoritesi içindekiler, Ege'yi öncelikle Ankaralı bürokratların yaz tatilleri için bir uğrak yere dönüştürdüler. Karayollarının yaygınlaştırılmasıyla, sıcak sulara erişim zamanla daha genişçe bir kesim için olağanlaştı. Endüstrinin ve nüfusun İstanbul civarında yoğunlaşmasına paralel olarak 1980'lerden itibaren buradaki denize girmenin imkansızlaşması, Ege'den Akdeniz'e yayılan ve sürekli artan bir baskıya yol açtı. Beraberinde daha hızlı ve daha çok konut yapımını getiren bu baskıyı, 1970'lerin öncül siteleri ile 1990'ların yap-satları arasındaki nitelik farkı üzerinden rahatlıkla gözleyebilirsiniz.

Türkiye'de yazlık kültürü kıyılarındaki yapılaşmayı nasıl etkiledi?

Yazlıklar kısa vadede Marmara,

Ege ve Akdeniz kıyılarına yığıldı. Bölgesel imar planlarında yazlık siteler vesilesiyle "konut" ibaresi lejanda dâhil edilmeye başlandı. Kanuni bağlamda durumu takip altına alırsanız, yapılaşmanın kıyı şeridinden nederece uzaktaki gerçekleştirilebileceğinin 1980 ve 1990'lar süresince kıyı kanunları üzerinden meclis içerisinde bir tartışma yarattığını görürsünüz. Kabul edilen ve hemen ardından Anayasa Mahkemesi'ne taşındığı için askıda kalan kanunlar var. Böyle itirazlar uzun dönemde çözülebilir ve sahil şeridi bu tanımsız zamanlarda iyice şekilleniyor.

Hepimizin aşına olduğu tartışmalardan bir diğeri sahilin kamuya açık olması gereğine ters düşecek şekilde özel kullanıma tahsis edildiği örnekler dair. 80'lerin ortasında Turgut Özal'ın liderliğindeki liberal ekonomiye geçiş sürecinde, turizmin "bacasız endüstri" benzetmesiyle baş tacı ve teşvik edildiği unutmamalıyız. Bu bakımdan kıyıları, yazlık konut kültürünün dışında otelcilik yaygınlaşmasıyla da baskı altına girdiler. Basit yap-satlıktan farklı, çok ciddi yatırımlarla gelişen bu kanalı sahilin kamu yararına kullanılması çekişmesini daimi kıldığını düşünüyorum.

Bugün bir dönüşümün eşliğindeyiz. Yazlık site yerini "residence" yani otel prensibiyle çalışan konutlara bırakıyor. Bu modelin

Yaz tatili kültürü ile yazlık kültürü arasındaki farkı not etmek lazım. Yazlık ev, Türkiye'deki özel mülkiyeti benimseyen baskın tatil yapma anlayışının bir ürünü.

şehirden taşındığını fark etmek işten değil. Güvenlik parametreleri artırılmış, kıyı kullanımı tartışmasında sitenin özel mülkiyet hakkını öne çıkaracak zihniyete yakın yerler bunlar. Yeni bir durumun oluştuğu, ekonomi ve mevzuat izin verdiği takdirde kıyıdaki "eskimiş" sitelerin yükselerek ve yayılarak bu duruma geçeceğini düşünüyorum. 2014 yılında bu serginin gerçekleşmesini kritik kılan konulardan biriydi bu.

Türkiye'de Ağa Han Ödülü almış yapıların çoğu yazlık. Mimarlık öğrencilerine de proje derslerinde yazlık konut ya da dağ evi tasarımı konusu sıkça verilir. Türkiye'de "yazlık konut" mimari yaklaşım açısından nasıl farklılıklar gösteriyor? "İkinci ev" kavramını mimari tasarım açısından nasıl değerlendiririz?

Yazlık ev tasarımı yapmak, yerel üretim imkânlarına, iklime, hatta bireysel arzulara hassasiyetle yanıt vermeye ve bunu baskın olan tek bir mevsim üzerinden kurgulamaya olanak tanıyor. Mimarlık tarihi bağlamında düşünürseniz 20. yüzyılda Türkiye'deki öncelikler ve onlara endekslili büyüme biçimi, mimari benzer bir hassasiyet fırsatını şehirden sunmuyor.

Yazlık meselesini çalışırken, 70'li yılların nitelikli örnek sitelerinin, bizim 90'larda büyükşehirde "kapalı site" adı altında andığımız ve ithal olduğunu düşündüğümüz yaşama biçiminin başlatıcısı olduğunu idrak etmişim. Bu bakımdan şehir dışındaki denemeler, Ağa Han ödüllü projelerin yanı sıra merkezden uzakta konumlanan şehir sitelerine de yansdı. 50'li, 60'lı yıllardaki kooperatif üretimi-ne benzer şekilde, kendine yakın bulduklarıyla bir arada olduğu, 80'lerdeki sosyo-ekonomik değişimi takiben konfora ve lükse yaklaştığın yerler sözünü ettiklerim. Yazlığın izlerini, izole örneklerden çok buralarda sürmek bana daha önemli geliyor. Yoksa İstanbul Boğazı'ndaki yazlıklar, Anadolu yakasındaki köşkler mimarlık tarihinde ödüllü yazlık evlerin öncülü sayılmalı tabii ki. Hâlâ özlemi duyuluyorsa, tipik bir mimarlık tarihi yazımı için az sayıdaki ikinci konut örneğini incelemek tabii ki mümkün. Sergide 50-90 aralığındaki tekil yapıların temsiline ayrılmış olan "Sivil Heves" isimli bölüm buna ister istemez göz kırpyordu.

İstanbul'un (ya da büyük şehirlerin) eski sayfiye bölgelerinin çoğu şu an şehir içinde, haliyle ikinci konutların kullanım amaçları değişti, bu durumun nasıl sonuçları oldu? Ya da bu yazlıkları kullananların profili değişti, bu da o bölgelerin tüm kamusal alan ve sosyal yaşamını etkileyen değişimler getirdi. Bunları arşivinizde izleyebiliyor muyuz?

İstanbul'u merkez alır ve onun ucu açılan konuların başka mecralarda hayatı oluyor. SALT'ın genelinde araştırmanın sergiden sonra web tabanlı projelere ve e-yayınlarına dönüşme potansiyeli olduğunu söylemek lazım. Yazlık konusunun ileride bir başka çıktısı daha olabilir, neden olmasın! •

sayfiyeler üzerinden özetlenebilir. Ancak bu çalışma bize yeni sorular sağlamaktansa, bir durumu tarif etme imkânı kazandırır. Böylesi, akademik veya basın ortamında yürütülen soruşturmalar için geçerli bir yöntem. Görsel ve maddi kültürü, henüz var olmayan bir perspektif sağlayacak merakla yönlendirmek niyeti olan SALT için çok değil.

İstanbul sayfiyesinin detaylandırılmamasına sergi süresince yüksek tonda tepki geldi. Gerçekleştirdiğimiz araştırma sergisinin ve sürdürdüğümüz arşiv çalışmasının bir nostalji vesilesi olmaması için elimizden geleni yapmak önceliğimiz. "YAZLIK: Şehirlinin Kolonisi" bu bakımdan iyi bir iskelete oturuyordu. Teşhirdeki orijinal belge ile yeni üretim arasındaki denge, onu bir yöne kaymaktan kurtarıyordu. Dengesizliği bertaraf eden bir diğer tavır, sergiyi gezecek çoğunluğun birebir ilişkilene ihtimali olan yerlere dair içeriğin bir limitte tutulmasıydı. Neticede şehir yakınına ve bugüne araştırma için öncelik verilmedi.

Sergiden sonra bu konuda arşiv ve araştırma çalışmalarına devam edildi mi, neler yapıldı?

"YAZLIK: Şehirlinin Kolonisi" özelinde araştırmaya düzenli olarak devam edilmedi. Ancak sergiden sonra araştırmanın ömrü çeşitli biçimlerde uzamaya müsait. Sergi, araştırmayı yürütenler ile konuya ilgi duyanlar arasında bir karşılama imkânı sağlıyor, bir çeşitlik üsteniyor. Tartışmanın bizden bağımsız sürdürülmesi, hatta yön değiştirmesi her zaman tercihimi. Bu bakımdan içerikten faydalanmak isteyen bağımsız araştırmacılara destek olduk.

Bizler içinse, derinlikli baktığımız her alan yeni tartışma alanlarını tespit etmeye yarıyor. Düz bakışla birbiri ucuna eklenmeyecek süreklilikler söz konusu. Örneğin Dağ ve Bodrum'daki Ak-tur sitelerinin hikâyelerini dinlerken Özer Türk ismi ile karşılaştık. Kendisi turizm ülke içinden ve dışından çeşitli kullanicılara kavuşması amacıyla Türkiye'de tesisleşme konusunda pek çok modele öncülük etmiş bir bürokrat. Sermaye sahibi olmaksızın Ak-tur'un da aralarında olduğu ortamların kurulmasını örgütlemiş. Ak-tur siteleri kıyı şeridinde bulunan yapı çevre örnekleri arasında benim gözümde tartışmasız önceliğe sahip. Nitelikli bir yapılaşmanın sosyal çevreye olan katkısını ve devamlılığını gözlemlemek mümkün. Bu formüle nasıl varıldığını anlamaya çalışırken Türkten ve diğer çalışmalarından haberdar olduk. 2017 sonbaharında SALT Galata'da gerçekleştirilecek olan "İşveren Sergisi" bu alışık olmadığımız pozisyonun verdiği ilhamla derleniyor.

Şimdi yaptığımız bu sohbet gibi, ucu açılan konuların başka mecralarda hayatı oluyor. SALT'ın genelinde araştırmanın sergiden sonra web tabanlı projelere ve e-yayınlarına dönüşme potansiyeli olduğunu söylemek lazım. Yazlık konusunun ileride bir başka çıktısı daha olabilir, neden olmasın! •



Yazlık: Şehirlinin Kolonisi, SALT Beyoğlu Fotoğraf: Mustafa Hazneci, Eylül 2014

Savaşma, Dinlen!

Halil İmamoğlu, E. İş Baş Müfettişi, A sınıfı İSG Uzmanı, Öğretim Görevlisi, İAU, denetmenhalilimamoglu@gmail.com



İnsanoğlunun, yaşamı boyunca beslenmeden barınmaya birçok riskle karşı karşıya kaldığı önceki yazımda dile getirmiştim. Bu yazıda ise özellikle yaz aylarında, tatilde ve tatil mekânlarında yaşanan risklere değineceğim. Yaz yaklaşırken kafalar karışmaya başlar: "Nereye gitsem?", "Bir otelde, pansiyonda veya dağ evinde mi konaklasam ya da bir yazlık mı satın alsam?", "Denize ne kadar yakın?", "Çocuklar burada sıkılır mı?", "Ne kadara mal olur?" gibi birçok soru vardır kafamızda ama bunların arasında, bu alanlarda karşılaşılabilecek risklerin yeri yok gibidir. Bu noktada başka bir galaksiden bir akıl devreye girer ve biz dünyalılara yol gösterir:

"Siz İnsanoğlu olayları çabuk unutuyorsunuz. Dünyanın en çok ilgi duyduğu Hawaii Adaları, Kuril Adaları, Filipinler, Japonya'nın birçok sahil şehri tsunami tehlikesi altında. 2011 yılında Japonya'da meydana gelen ve binlerce ölümlerle sonuçlanan tsunami ve depremi, tatil beldesi Selimpaşa'da 2009 yılında meydana gelen sel felaketini unutmamalıyız."

Dünyada ve ülkemiz özelinde doğal afetlerin yaşanabileceği yerler son

zamanlarda otel, tatil köyleri vb. turistik bölgelere dönüşmüştür. Özellikle Ege Bölgesi deprem riski bakımından tehlike arz etmesine rağmen turistik alanların yoğunlaşmasında öncülük yapmaktadır. Bunu söylerken, yanlış anlaşılmasın, iyi bir araştırma yapma şartı ile benim de ilk gideceğim yer yine bu bölge olacaktır. Asıl soru: "Bu alanların doğal afetler açısından tehlikeli olup olmadığını araştırıyor muyuz?" Tehlike her yerde, risk şeytanın beyninde yatar. Şeytanla dost değilsek korkmaya gerek yok. Bölgeyi seçtik; sıra geldi kalınacak yere: Otel, motel, pansiyon, dağ evi ve kampingler için gündeme gelebilecek en önemli risklerden biri yangındır. Bu yapılarda, yanıcı malzemelerin yapılmaları ve yangına sebebiyet verecek malzemelerin donatılması nedeniyle yangın riski yüksektir. Söz konusu alanlarda yangına dayanıklı yapısal değişikliklere gidilmesi, yangın riskine karşı önlemlerin artırılması, tehlikeler konusunda herkesin bilgilendirilmesi gerekiyor.

Kalacağımız yere vardığımızda ise kendimizi hemen suya atmak isteriz. Söz konusu havuzlarsa Galaksili yine söze girer:

"Buradan dünyanıza bakıyorum. İbîd'de kimyasal silahlarla yüzlerce sivilin boğularak öldüğünü gördüm. Kullanılan kimyasal klor gazıydı. Aklıma hemen havuzlarda kullanılan klor geldi. Acaba havuzdaki su ile klor karıştırdığında bu derecede tehlike yaratan bir durum oluşur mu? Milyonda bir tehlikesinin olması bile çok ürkütücü değil mi? Peki, havuz içinde biriken yosun, nitrat ve fosfat mikro organizmaları besleme mi? Bu mikro organizmalar en tehlikeli düşmanımız değil mi? Dünyanız için korktum ve kendimi bir havuzun yanında buldum. Hemen, bir

uzman var mı diye sordum. Yokmuş. Havuzun günlük bakımları yapıyor mu diye sordum. Cevap "Hayır". Pes etmedim; havalandırma, periyodik hijyen raporlarını sordum. Yokmuş. Çocuklar için ayrı havuz ve cankurtaran var mı diye sordum. Yokmuş."

Galaksili, isyan eder ve haykırır: "Bu havuza girmeyin! Klor zehirlenmesi, bakteri buluşması, boğulma gibi birçok risk var. Kaçın!"

Galaksilinin bıraktığı yerden devam ediyorum: Kaçmayalım; ama gerekli önlemleri alalım. Havuzlara uzmanlar baksın, cankurtaran olsun, dezenfekte işlemleri UV ışınlarla yapılsın, çocuklar için ayrı havuzlar olsun, kapalı havuzlarda havalandırma sağlansın, filtrelerin, su pompalarının kontrol ve bakımları yapılsın ve raporlansın, havuzlarda kullanılmadığı zamanlar için de güvenlik önlemleri alınsın.

Yoğun bir çalışma temposundan sonra yorgun bedenimizi dinlendirmek ve serinlemek için klimamızın açtığımızda ve dış aldığımızda belki de yaşam boyunca üzerimizden atamayacağımız bir hastalığa yakalanmamaya da dikkat etmeliyiz. Turizm bölgelerindeki bazı otellerde birçok lejyoner hastalığı vakasına rastlanıyor. Çözüm olarak su ve termik sistemlerin dezenfeksiyonu ve periyodik bakımlarının yapılması, su depolarının klor yerine tuzlu su veya ultraviyole ışınlar ile dezenfekte edilmesi öneriliyor. Tüm bu önerileri dikkate alalım, güvenle dinlenelim, yüzelim ve serinleyelim.

Ey Galaksili! Korkma, dünyada ve özellikle Türkiye'de güvenli mekânlar için çalışacağız. •

Ticari Gayrimenkul Yatırımlarında Dikkat Edilmesi Gereken Noktalar

Son 20 yılda hızla büyüyen Türkiye ekonomisi, yabancı yatırımcıların ilgi odağı haline gelen gayrimenkul piyasasının ivmelenmesinde büyük rol oynamış; yerel yatırımcılar bu hızlı büyümenin etkisiyle gerçekleştirdikleri yatırımlarda uluslararası normlara ayak uydurmuştur. Bu durum gerek yerli gerekse uluslararası yatırımcılar için ülkenin dinamiklerini anlamak, temel performans göstergelerini ölçüp diğer ülkelerdeki benzer yatırımlar ile karşılaştırmak ve bölgedeki yatırımcılarla aynı pencereden bakabilmek için uluslararası standartlarda danışmanlık hizmeti alma ihtiyacını artırmıştır.

Eğer yatırım süreçlerini, birinci aşama, inceleme ve yatırım kararının verilmesi; ikinci aşama, yatırımın gerçekleşmesi ve üçüncü aşama da yatırımın operasyonel hale getirilmesi şeklinde üç ayrı zaman diliminde incelersek bu süreçler sırasında kritik önem taşıyan doğru kararların doğru zamanda verilmesi adına yatırımcılara sağlanan destek, danışmanlık hizmetleri kapsamında bulunuyor.

Yukarıdaki süreçlerin ilkinde, verilecek olan kararların projenin ticari ve finansal analizlerinin detaylı ve derinlemesine yapılmasından sonra sonuçlandırılması, yatırımın bütünü ve devamlılığı için büyük önem taşıyor.

Ticari gayrimenkul yatırımları; mevcut ofis, otel, alışveriş merkezi, lojistik tesis, fuar merkezi vb. getirisi olan tesislerin satın alınması şeklinde olabileceği gibi, bu tesislerin sıfırdan geliştirilmesi anlamını taşıyan "greenfield" projelere de ya-

Bağımsız denetim, danışmanlık, kurumsal finansman ve vergi alanlarında hizmet veren EY Türkiye Gayrimenkul İşlemleri Bölümü, ticari gayrimenkul alırken dikkat edilmesi gerekenleri anlattı.

pılabilir. Gerek hâlihazırda gelir getirmekte olan gayrimenkuller, gerekse proje geliştirilme potansiyeli bulunan gayrimenkullere yapılan yatırımlarda projeye değer katan en önemli faktörlerin "lokasyon" ve "doğru konsept" olduğu düşüncesindeyiz. Bağımsız olarak en donanımlı ve lüks standartlarda değerlendirilebilecek bir projenin bile yanlış lokasyon ve konsept seçimi sonucunda hiç talep dengesi bulunmuyor. Lokasyon veya belli bir lokasyondaki fonksiyon/konsept seçimi ile yatırım kararını etkileyebilecek analizlerden bazıları şu şekildedir:

- Yatırım yapılacak mülk tipi bazında, yakın çevresinde bulunan mevcut rekabetin ve potansiyel rakiplerin analizlerinin hazırlanması,
- Söz konusu fonksiyon tipini dolaylı da olsa etkilemekte olan diğer fonksiyonların araştırılması (Örneğin bir AVM yatırımında, yakın çevresinde bulu-



Fotoğraf: Sahir Uğur Eren

nan ofis çalışanlarının müşteri potansiyeli taşıması vb.),

- Çevredeki arz talep dengesinin incelenmesi,
- Yakın çevrede planlanan imar durumu revizyonu, kentsel dönüşüm ya da ulaşım projelerinin olası etkilerinin araştırılması.

Yukarıda sıralanan sınırlı sayıda analiz ve bunlara ek olarak yapılacak diğer değerlendirmelerle beraber, yatırım yapılacak mülkün satış/kira bedellerinin, doluluk oranlarının ve kârlılığının gerçekçi bir bakış açısıyla ele alınması ve geleceğe yönelik planlanması da yatı-

rımın sürdürülebilirliği açısından öncü niteliktedir. Bu veriler ışığında mevcut finansal piyasa koşullarını da dikkate alarak modellenen nakit akışından çıkan sonuç ve temel performans beklentileri, en belirleyici yatırım kararlarının başında gelmektedir.

Yukarıda bahsedilen analizlerin güncel verilere dayanılarak tarafca bir gözle hazırlanması sağlıklı bir yatırım kararı alınması adına önemlidir. Ancak ne yazık ki yatırımcılar kimi zaman gerçekleştirecekleri projelere objektif yaklaşamayabiliyor ve bu durum beklenen

geri dönüşün ve kârlılığın elde edilmemesine yol açabiliyor. Yıllar içerisinde hayal kırıklığına uğratmış, kârsız ve verimsiz gayrimenkul projelerinin başka bir işleve evrilmesi, başka işler için kullanılacak zamanın kaybı, emeğin harcanması ve her şeyden önemlisi maliyet demek olacaktır. Ne yazık ki ülkemizde bu tür hatalı yatırım örnekleri fazlasıyla mevcut.

Bir başka deyişle, yatırımcılar için projenin kendi özelinde ticari ve finansal analizlerini yaparak doğru nakit akışını oluşturmaları ve yatırım yapılacak gayrimenkulle-

rin bağımsız bir danışman gözüyle detaylı olarak analiz edilmesi ileride yaşanabilecek mağduriyetlere büyük ölçüde engel olacaktır. Özellikle altını çizmek istediğimiz başka bir nokta ise, bu tür analiz ve raporların kullanımının sadece yatırımcıların kendi iç karar verme mekanizmalarına destek ile sınırlı kalmadığı, hem yerel hem de uluslararası sermaye ve borçlanma piyasalarında potansiyel ortak/finansman arayışında da hazır bir dokümantasyon olarak büyük avantaj sağlamakta olduğudur. ●

Sign of the City Awards 2017'ye Başvurular 11 Ağustos'ta Sona Eriyor

Türkiye gayrimenkul sektörünü en iyiye teşvik etmek ve sektöre farklı bir bakış açısı kazandırmak amacıyla gerçekleştirilen Sign of the City Awards (SotCA) gayrimenkul yarışmasına başvurular 19 Haziran tarihinde başladı. 5 ana kategori ve 24 ödülde finale kalmak için yarışacak projeler, 3 aşamalı değerlendirme süreci sonunda belirlenecek.

Hürriyet'in öncülüğünde ve Lineadecor proje ortaklığında gerçekleştirilecek olan Sign of the City Awards (SotCA) gayrimenkul yarışmasının dördüncüsü için başvurular sürüyor. Kasım ayında gerçekleşecek ödül töreninin başvuruları 19 Haziran-11 Ağustos tarihleri arasında gerçekleşiyor. Yarışmaya 1 Ocak 2012-11 Ağustos 2017 tarihleri ara-



sında tamamlanmış ya da yapım aşamasında olan projeler aday olabilir. Türkiye'den tasarımcı, müteahhit ve geliştiricilerin yurt dışındaki projeleri de yarışmaya katılabiliyor. 5 ana kategorideki 24 ödül başlığı için de başvuru kabul ediliyor. "Yılın Fark Yaratıcı" kategorisi içinse başvuru alınmıyor, adaylar sektörün önde gelen isimlerinden ve akademisyenlerden oluşan jüri tarafından belirleniyor.

4 Yeni Ödül Kategorisi

SotCA kapsamına bu yıl 4 yeni ödül başlığı da eklendi. Doğal ve kültürel mirası yenilemeye, yeniden geliştirmeye yönelik koruma ve uygulama projelerine verilecek olan "Kültürel Mirası Koruma ve Yaşatma Projesi" ödüllü bunlardan ilki oldu. Projelerin, üretimi, pazarlama süreçleri ve yönetim tekniklerinin değerlendirileceği "En İyi Gayrimenkul Yönetimi" ödüllü de listedeki yerini aldı. Türkiye'nin gelişimine ve ekonomisine katkıda bulunan köprü, baraj, havaalanı, liman gibi projelerin de-

ğerlendirileceği "En İyi Ulaştırma ve Altyapı Projesi"nin de bu senenin ses getiren ödülllerinden biri olması bekleniyor. Turizm yatırımlarını ve projelerini değerlendirecek olan "En İyi Hizmet Yapıları" ödüllü de gayrimenkul ve turizm sektörünün birleştiği bir kategori olarak dikkat çekiyor.

Jüriye Projeleri Sunma İmkânı

Sign Of The City Awards değerlendirmeleri ve seçim işlemi 3 aşamada gerçekleştirilecek. Başvuru tamamlandıktan sonra başvuruların tam ve eksiksiz olduğu ve kategori kriterlerine uygunluğu Sign of the City Awards stratejik ortağı EY Türkiye tarafından değerlendirilecek ve teknik eleme gerçekleştirilecek. Teknik elemeyi geçen projeler arasında, alanlarında uzman jüri üyeleri tarafından 1. aşama değerlendirilmesi yapılacak ve final için her kategoriden 5 aday belirlenecek. Finale kalan 5 proje, son olarak bütün jüri üyelerinin değerlendirmesine sunulacak. Her proje, jürinin

SOTCA 2017 KATEGORİLERİ

En İyi Konut Projeleri Kategorisi

- En İyi Konut
- En İyi Çok Katlı Konut
- En İyi Müstakil Konut
- En İyi Rezidans

En İyi Ticari Projeler Kategorisi

- En İyi Ofis
- En İyi Yerel Merkezli AVM
- En İyi Bölgesel Merkezli AVM
- En İyi Endüstriyel / Lojistik Yapı
- En İyi Karma Kullanımlı Proje

En İyi Hizmet Yapıları Kategorisi

- En İyi Sağlık Binası
- En İyi Eğitim Binası / Kampüsü
- En İyi Sosyal Kültürel Yapı
- En İyi Turizm / Hizmet Yapıları

En İyi Ulaşım Hizmetleri / Altyapı Projesi

Kent ve Mimarlık Kategorisi

- En İyi Mimari Tasarım (Kamu)
- En İyi Mimari Tasarım (Özel Sektör)
- Genç Mimar Teşvik
- En İyi Kentsel Tasarım
- En İyi Kentsel Dönüşüm Projesi
- En Yeşil Bina
- En İyi Kültürel ve Doğal Mirası Koruma/Yaşatma Projesi

Diğer Kategoriler

- En İyi Pazarlama Kampanyası
- En İyi Gayrimenkul Yönetimi
- En İyi Sosyal Sorumluluk Projesi
- Yılın Fark Yaratıcı

belirleyeceği soruları cevaplayacak 3 dakikalık bir sunum hazırlayacak. Sunum sonunda proje yetkilisi 5 dakikalık bir görüşmeyle, projeyi jüriye yüz yüze anlatma fırsatı bulacak. Değerlendirme sonucunda her

kategoriden bir proje "Sign of the City" olmaya hak kazanacak. Sign of the City Awards'a katılacak markalar, yarışma başvurularını www.signofthecity.com web sitesinden yapabilecek. ●

Yaz Çarpmasının!

Prof. Dr. Erdem Kaşıkçıoğlu, İç Hastalıkları, Kalp-Damar Hastalıkları, Spor Hekimliği Uzmanı, ekasikcioglu@gmail.com



Koca bir yıl boyunca beklediğimiz yaz mevsiminin çesitli riskleri de taşıdığı biliyoruz.

Her geçen gün, küresel ısınma ile birlikte sıcaklık dalgalarının frekansı, yoğunluğu ve süresi artıyor ve bu artış, her yaş grubundaki insanın hayatını tehdit ediyor. Özellikle dış ortamlarda çalışanlar ve hassas bireyler sıcak çarpması nedeniyle ölüm riskini taşımakla birlikte ısı transferi ve koruması açısından uygun olmayan materyaller kullanılan konutlarda yaşayanlar için de benzer riskler oluşuyor.

Çevresel ve/veya fizyolojik nedenlerle sıcaklığın arttığı ve bu durumun vücuttan farklı yollarla ısı kaybı ile tolere edilemediği durumlarda vücutun iç sıcaklığında artış meydana gelir. Bu iç sıcaklıkta normal değerlere göre 3 dereceye kadar artış olması sonucunda (37-40°C) fizyolojik sistemler ölümlü sonuçlanabilecek kadar ciddi zarar görür. Böyle bir durumda zarar görmemek için vücutta düzenleyici mekanizmalar vardır. Örneğin; vücutun iç ısısında 0,3°C bir artış meydana gelirse, ısı düzenlemesi için deri damarlarında genişleme ve terleme sonucunda bu ısı artışını kontrol altına alınır. Bu ısı dağıtım mekanizmalarında meydana gelen bir pato-

loji sonucunda ısı dengesi bozulur; kan basıncı kontrolü ve organların dolaşımı zarar görür. Özellikle ısı stresine karşı kalp ve damarların yanıtı bozulmuş olan yaşlı, kronik hastalığı olan bireyler sıcak çarpması sonucu hastalanma ve ölüm açısından riskli grupta yer alır.

Çevre ısısının yükselmesi ile birlikte cilt damarlarında artan kan miktarı ile kalbe kan dönüşü azalır, bununla birlikte, vücut ısı ayarlamasının ana bileşeni olan terlemenin artmasına bağlı olarak vücut suyunu kaybeder. Sporcu ve askerlerde sıcak havada egzersiz süresinin uzamasıyla vücut iç ısı artışı ve belirgin derecede sıvı kaybı gelişir. Özellikle sıcak havada yapılan ağır egzersizlerde karaciğer ve böbrek yaralanması riski artar.

Sıcak çarpması, hava sıcaklığının artışı ile birlikte nem oranının %60'ların üzerine çıkması durumunda meydana gelir. Yaşlı bireylerde, kalp-damar hastalığı olanlarda, diyabet hastalarında, yoğun alkol kullanan bireylerde ve idrar söktürücü ilaç kullananlarda daha sık görülür. Özellikle organizmanın sıcak havaya uyum sağlayamadığı yaz aylarının ilk günlerinde daha fazla olur. Vücuttaki terleme devam ettiği sürece yeterli sıvı takviyesi sağlanıyorsa yüksek sıcaklığa tahammül etmek mümkündür, ancak nem oranı arttıkça terleme ile olan sıvı kaybı azalmaya başlar ve sıcak çarpması ihtimali artar.

Sıcak çarpması acil tedavi gerektiren ve hayatı tehdit eden bir durumdur. Ani olarak ortaya çıkan baş ağrısı, baş dönmesi, konuşma bozukluğu, baygınlik, halüsinasyon ve epilepsi (sara) nöbeti ile kendini gösterebilir. Bilinç kaybı çok erken dönemde görülebilir. Bitkinlik ve ateş yüksekliği

tipiktir. Bu durumda, vücut iç ısı 44°C'yi geçebilir. Deri sıcak, kuru ve kızarmıştır. Nabız hızlı, solunum zayıf ve yüzeyseldir. Kaslar gevşer, refleksleri azalır, tansiyon genellikle düşüktür.

Efora bağlı ortaya çıkan sıcak çarpmasında terleme devam ediyorsa paradoks olarak cilt soğuktur, ancak iç ısı yüksektir. Bu tür sıcak çarpmasında beyin ödemi, böbrek yetersizliği, yaygın damar içi pıhtılaşma ve kas hasarı bulguları daha sık ve daha ağırdır.

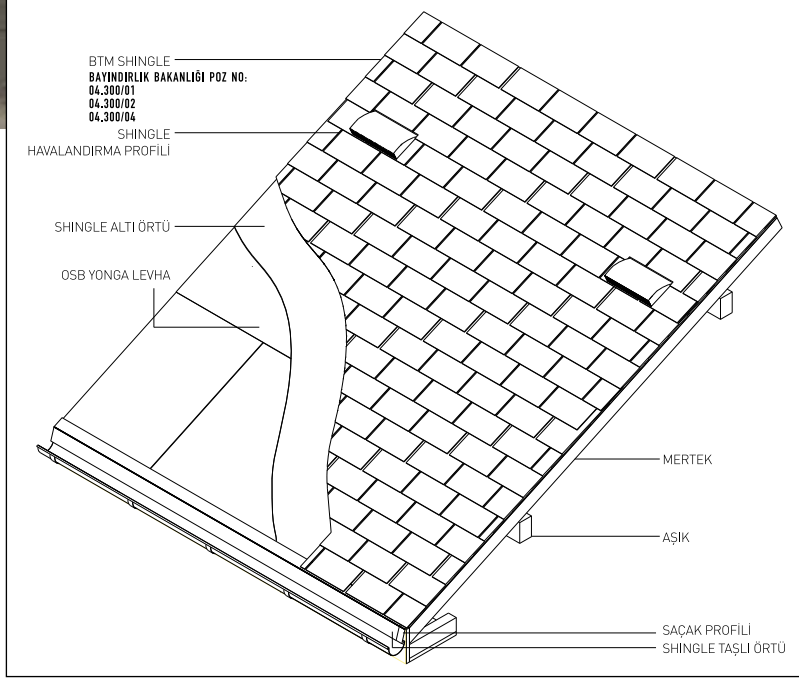
Sıcak çarpmasının tedavisinde en önemli olan erken tanı konması ve vakit kaybetmeden bireyin soğutulmasıdır. Dış ortamda müdahale edilecekse hasta hemen serin bir yere alınmalı ve üzerindeki kıyafetler tamamen çıkarılmalıdır. Vücut yüzeyi ıslatılıp bir yandan da vantilatör gibi bir cihazla hava verilerek suyun buharlaşması sağlanmalıdır. Hasta mümkün olan en kısa sürede klimalı bir ambulans ile hastaneye ulaştırılmalıdır.

Sıcak çarpmasından korunmak için; sıcaklığın çok yüksek olduğu saat dilimlerinde mümkünse dışarı çıkılmamalı, açık renkli, bol ve pamuklu kıyafetler tercih edilmeli, şapka ve güneş gözlüğü kullanılmalı, özellikle sıcaklığın yüksek olduğu saatlerde eforadan uzak kalınmalı, sindirimi kolay yiyecekler tüketilmeli, sıvı alımına özen gösterilmeli, çay, kahve ve alkol gibi sıvı kaybını arttıran içeceklerden mümkün olduğunca uzak durulmalı ve sık sık dış alınmalıdır.

Bütün bunların dışında, yapı endüstrisinde plastik yerine yaz aylarında ilave ısı artışına yol açmayan malzemelerin kullanılmasının konut ve işyerlerindeki ısı döngüsü açısından önemli olabileceği hatırlanmalıdır. ●

[SU YALITIM ÇÖZÜMLERİ]

Çatılarda Su Yalıtımı



Asfalt Shingle Kaplı Ahşap Çatı



Shingle, Asfalt esaslı çatı kaplama malzemesidir. Hafifliği ile binanın taşıdığı yükü azaltır, deprem güvenliğini artırır. Ayrıca, kırılmama özelliği ile bina ömrü boyunca çatıyı ve evi korur.

Eğimli çatıların tasarımı ile ilgili kuralları kısaca inceleyecek olursak:

1. Çatılardaki eğim %20'den az olamaz.
2. Su iniş borularının çapları 100 mm'den az olmaz. Pratik olarak her 100 m² çatı alanı için bir süzgeç konulmalıdır.
3. Kullanılacak olan ısı yalıtım malzemeleri, çatı detayındaki yükleri taşıyabilecek basma mukavemetine sahip olmalıdır.
4. Çatılar yangın yönetmeliğine de uygun olmalıdır. Tavan düşmesi binanın kullanımına ve yüksekliğine bağlı olarak standardın önerdiği yangın dayanımına sahip olmalıdır. Çatıyı dışarıdan etkileyecek olan yangın tehdiğine karşı da;
 - a. Binaların ayırık nizamda inşa edilmesi ve 21,50 m den kısa olması halinde alta taş yünü ısı yalıtım malzemesi kullanılması şartı ile çatı yüzeyi Broof belgesine sahip son kat örtüler veya bitümlü shingle ile kaplanabilir.
 - b. Binaların bitişik nizam olması veya bina yüksekliğinin 21,50 m'den yüksek olması halinde ters çatı olarak planlanan çatının



üzerine 5 cm kalınlıkta 16-32 mm çapında çakıl kaplanarak, 4 cm kalınlıkta şap veya mermer kaplama veya bitkilendirilmiş çatı yapılması da yangın yönetmeliği açısından uygundur.

5. Parapetlere dönecek olan örtülerin yataydaki en üst kottan 30 cm daha yukarıya kadar devam etmesi gerekir. Bu örtülerin baskı çitaları ile yüzeye mekanik olarak tutturulması ve üst ara kesitin uygun mastikler ile kapatılması gerekir.

Mimari açıdan çatılar, düz teras çatılar veya eğimli çatılar olmak üzere iki ana gruba ayrılırlar. Teras çatılar kullanım amacına yönelik olarak gezilmeyen, gezilebilen, otopark veya bitkilendirilmiş çatılar şeklindedir.

Çatılarda kullanılacak olan polimer bitümlü su yalıtım örtüleri TS EN13707, sentetik örtüler TS EN 13956, bitümlü shingle ise TS EN 544 ürün standartlarında tanımlanmıştır. TS EN13707 ve TS EN 13956'ya göre üretilen örtüler sıcaklık ve UV ışınları altında yaşlandırıldıktan sonra su geçirimsizliği,

çekme mukavemeti gibi parametreleri kontrol edilerek piyasaya arz edilir.

Polimer bitümlü örtülerin uygulama kural standardı olan TS 11758-2 standardı ise örtüleri iki ara gruba ayırır:

İlk ve orta kat örtüler: Bu örtüler genellikle her iki yüzü PE film kaplı örtülerdir.

Son kat örtüler: Bu örtülerin bir yüzleri UV yansıtıcı olan arduvaz taşı veya Alüminyum folyo ile kaplıdır.

TS 11758-2 standardı polimer bitümlü örtüler ile, TS 13658 sentetik

Doğru ürün, doğru detay ve doğru uygulama ile 20-25 yıl dayanıklı çatılar yapmak mümkün.

örtüler ile yapılacak olan su yalıtımları için, ürünlerde aranacak asgari teknik özellikleri, tasarım, uygulama kuralları, prensip ve nokta detayların çözümleri ile ilgili bilgiler vermektedir.



Teras çatılarda uygulama ile ilgili kurallara bakacak olursak;

1. Çatılardaki eğim %2'den az olamaz.
2. Su giderleri dik inişli veya parapet çıkışlı olarak planlanabilir. Dik inişli süzgeçler düşey duvarlardan en az 50 cm öteye planlanmalıdır.
3. Kullanılacak ısı yalıtım malzemesine bağlı olarak çatıdaki su ve ısı yalıtım malzemelerinin aşağıdan yukarıya doğru dizilimleri farklıdır. Klasik çatılarda su yalıtım örtüleri, ısı yalıtımı (taş yünü) üzerinde yer alır. Spesifik çatılarda ısı yalıtımı (EPS polistiren köpük vb.) üzerinde yer alan eğim betonunun üzerine su yalıtım örtüleri yapıştırılır. Ters çatılarda ise su yalıtım örtüleri (taş yünü) üzerine su yalıtım örtüleri yapıştırılır. Ters çatılarda ise su yalıtım örtüleri (XPS ekstrüde polistiren) yerleştirilir.
4. Bitkilendirilmiş çatılarda kullanılacak olan son kat örtü, TS EN13948 standardına göre test edilmiş olmalıdır.
5. Su yalıtım örtüleri dereye pa-
6. Polimer bitümlü örtülerde ikinci kat örtü, ilk kat örtü ile aynı istikamette ve alttaki örtünün ek yerlerini ortalayacak şekilde serilmelidir.
7. Enine ve boyuna ek yerleri en az 10 cm bindirilmelidir. Son kat örtülerin enine bindirmeleri min. 15 cm yapılmalıdır.
8. Polimer bitümlü örtüler ile yapılacak olan su yalıtımında en az 2 kat örtü kullanılmalıdır. İlk kat örtü bitüm emülsiyonu ile astarlanmış yüzey üzerine genellikle noktasal veya şeritsel yapıştırma yöntemi ile uygulanır. İkinci kat örtü ise ilk kat örtüye tam yapıştırma yöntemi ile uygulanır. Boyuna ve enine tüm ek yerleri tam yapıştırma yöntemi ile yapıştırılır.
9. Çatıdaki eğimin %5'ten fazla olması ve yapının don bölgesi dışında olması kaydı ile tek kat 4 mm kalınlıkta polimer bitümlü su yalıtım örtüsü uygulanabilir.
10. Sentetik örtülerin altında 300

gr/m² geotekstil ayırıcı katman kullanılmalıdır.

Uygulama yapılacak olan yüzeyler mazot ve yağ lekelerinden arındırılmış, ahşap mala ile perdelanmış gibi düzgün olmalıdır. Astar uygulaması yapılmadan önce yüzeyin basınçlı hava veya basınçlı su ile temizlenmesi tavsiye edilir.

Polimer bitümlü örtüler kullanılacak olan beton yüzeyler bitüm emülsiyonu ile, metal yüzeyler ise bitüm solüsyonu esaslı astarlar ile astarlanmalı ve 24 saat kurumaya terk edilmelidir.

Özel önlemler alınmadığı sürece +5 °C altındaki ısılarda, yağışlı havalarda ve donmuş yüzeyler üzerinde uygulama yapılamaz.

Uygulama mesleki yeterliliği gösteren belgeli ustalara yaptırılmalıdır.

Doğru ürün, doğru detay ve doğru uygulama ile 20-25 yıl dayanıklı çatılar yapmak mümkündür. Bu konuda üretici firmaların teknik desteğine başvurabilirsiniz.

[BTM'nin katkılarıyla]

Yeryüzü doldu. Üst kata mı taşınısak?

Ayşe Hasol Erkin, Urban Land Institute (ULI) Türkiye Başkanı, HAS Mimarlık Ltd., ayse.erkint@hasmimarlik.com.tr



Yeryüzünü betonla doldurduk. Bir avuç yeşilliği arar olduk. Kentlerde nefes alacak yer kalmadı. Yurt dışına yolunuz düştüğünde, sizde de bir "yeşil vurgunu" oluyor mu? Yurtdışındaki kentlerde, bina boylarını aşan ağaçları gördükçe gıpta ediyor musunuz?

İstanbul'un yoğunluğu, diğer dünya kentlerini defalarca aşıyor. İstanbul'da kullanılabilir yeşil alan yani kamuya açık park ve bahçeler kent topraklarının %2,2'si... Bu oran World Cities Culture Forum verilerine göre Londra'da %33, Paris'te %9,5, Berlin'de %14,4, New York'ta %27. Yani ortalama bir New Yorklu, bir İstanbulluya göre 10 kat daha fazla yeşil alana sahip!

20. yüzyılda kent planlarına, yollarla başlandı. Öncelik otomobillere verilerek yollar planlandı; yolların arasında kalan boşluklara da insanların yaşam alanları olan parseller yerleştirildi. Kent planlarında otomobillere tanınan bu öncelik, insanlar açısından katlanılmaz, kopuk, cansız, suça teşvik eden kentlere yol açtı.

Çağdaş kentler artık böyle planlanmıyor. Günümüzde kentler, insan hareketleri esas alınarak planlanıyor; araç trafiği değil. Toplu taşıma duraklarının etrafındaki bölgeler, kentlilerin etkileşimine olanak verecek biçimde sosyal ve kültürel alanlara, parklara, alışveriş ve kültür merkezlerine ay-

rılıyor. İnsanlar arasındaki bu etkileşim, bir yandan kentleri canlandırıp karakter katarken; diğer yandan yenilikçilik ve yaratıcılığa kapı aralıyor. Kültürel ve sosyal ortamlarda bir araya gelen kişiler, birbirlerinden ilham alarak daha yenilikçi işler üretiyorlar. Gerek bilim, gerekse sanatta bu tür etkileşimler, yeni ürünler yaratılmasına kapı açıyor.

Bir sonraki aşamada bu sosyal alanlar, yayaların ulaşımı önceliklendirilerek birbirine bağlanıyor. Yayalar, araç trafiği ile karşılaşmadan, güvenli ve sağlıklı bir biçimde kentin bir ucundan diğer ucuna bu "yeşil bant"lar üzerinden yürüyebiliyorlar. Üstelik kentliler bu sayede yürümeye, bisiklete binmeye, hareket etmeye yönlendiriliyor. Böylece hem sağlıklı bir toplum hem de nefes alınabilecek, doğal ve huzurlu ortamlar yaratılıyor. Kentlilerin, kent geriliminden uzak, doğada geçirdikleri saatler arttıkça, fiziksel ve psikolojik sağlıkları da iyileşiyor.

Özellikle yüksek yoğunluklu kentlerde "yeşil bant"ları yerleştirmek kolay olmuyor. Bu kentlerde üst geçitler, viyadükler, demiryolu köprüleri tamamen yayalara açılarak ya da kenarlarına yeşil alanlar eklenerek yayaların kesintisiz yeşil yollarına ev sahipliği yapıyor.

New York'taki High Line buna örnek oldu. Chicago'daki Bloomingdale Trail, hemen izledi. Atlanta'daki Beltline ilginç örneklerden bir başkası...

Bugün kentler, otomobillerin kenti olmaktan kurtulup yayalara yönelik planlanmaya başladı. Türkiye, hızlı kentleşmenin sorunlarını en ağır şekilde yaşıyor. Dibe vurduk gibi görünüyor. Yatırımcısından kentlisine, politikacısına kadar herkes, betonlaşmanın kentler üzerindeki etkisinden şikayetçi. Hata bir kez yapılır. İkinci kez yaptığınız hata değil, tercihtir. İyi örnekler önümüzde... ●



Berker TS Sensor

// Akıllı Ev Otomasyon Sistemleri



Koleksiyon/Seri adı: **TS**
 Üretici/Dağıtımçı: **Berker | Hager**
 Tasarımcı: **Berker**
 Kullanım alanı: **İç mekan**
 Ebat: **15,5x8,5 cm**
 Renk seçenekleri: **Siyah akrilik, çelik ve alüminyum (Proje özel üretim imkanı)**
 Garanti süresi: **2 Yıl**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Duvarla bütünleşen pürüzsüz cam yüzey, KNX sistemi ile tek anahtar üzerinden aydınlatma ve iklimlendirme gibi tüm kontrolleri sağlama, QR kod ile akıllı telefon ve tabletlere kolay entegrasyon**

Smart FLOW // Çekmece Sistemleri

Koleksiyon/Seri adı: **SAMET İnovasyon Dünyası**
 Üretici: **SAMET**
 Kullanım alanları: **Banyo, mutfak**
 Ebat seçenekleri: **270-600 mm arasında değişen boyutlar**
 Renk seçenekleri: **Moka, antrasit, siyah, beyaz, şampanya, inox**
 Garanti süresi: **2 Yıl**
 Ödüller: **IF "İyi Tasarım" ödülü**
 Öne çıkan teknik özellikler: **12,8 mm ultra ince ve dik yanak, 4 farklı yanak tasarımı, Bas-Aç fonksiyonları, yavaş ve sessiz kapanma**
 Diğer detaylar: **Özel renk, materyal, yanak yüksekliği ve kapak seçenekleri ile kişiselleştirme imkanı; geliştirilmiş ray sistemi ve fren mekanizması**

Bergama // Yer ve Duvar Karosu

Koleksiyon/Seri adı: **Bergama Serisi**
 Üretici/Dağıtımçı: **Yurtbay Seramik**
 Kullanım alanları: **İç mekan / Ticari yapılar, konut projeleri**
 Ebat seçenekleri: **Duvar karosu 25x65 cm; Yer karosu 45x45 cm**
 Renk seçenekleri: **Krem, kahve**
 Garanti süresi: **5 Yıl**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Parlak yüzey, sırlı granit; rölyefli dekor**

Max, Shell ve Green

// Açık Ofisler için Çalışma Masası



Üretici/Dağıtımçı: **Mod Tasarım**
 Tasarımcı: **Mod Tasarım Ar-Ge Ekibi**
 Kullanım alanları: **İç mekan / Ofis**
 Ebat: **120x110x140 cm**
 Renk seçenekleri: **Özel renk seçenekleri**
 Garanti süresi: **2+2 Yıl**
 Kalite belgeleri: **TÜBİTAK Akustik Belgesi, Yanmazlık, TSE**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Canlı renkler, kumaşlı yan paneller**

360° // Duvar Kağıdı

Üretici: **Ravena Duvar Kağıtları**
 Dağıtımçı: **Bayi Ağı**
 Kullanım alanı: **İç mekan**
 Ebat: **1,06x15,6 m**
 Renk seçenekleri: **Mint, gümüş, gold, krem, bej, koyu bej**
 Garanti süresi: **2 Yıl**
 Kalite belgeleri: **ISO 9001, CE**
 Öne çıkan teknik özellikler: **%100 su bazlı, temizlenebilir, güneş ışığına dayanıklı**
 Diğer detaylar: **İnsan sağlığına ve çevreye zarar vermeyen boyalar ile üretilmiştir.**

BEECK // Mineral Boyalar

Üretici: **BEECK**
 Dağıtımçı: **UZERTAŞ**
 Kullanım alanları: **İç-Dış cephe / Konutlar, ticari yapılar, eğitim ve sağlık yapıları, tarihi eserler**
 Ebat seçenekleri: **5 lt, 10 lt, 12,5 lt, 28 lt (Özel projelere yönelik IBC Container)**
 Renk seçenekleri: **RAL Renkleri**
 Garanti süresi: **Min. 25 Yıl**
 Kalite belgeleri: **İstanbul Koruma Uygulama ve Denetim Müdürlüğü (KUDEB) Fiziksel Analiz Raporu**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Karbon içermez; yanmaz A2 sınıfı; aktif potasyum silikat esaslı**

Dune // Dış Mekan Mobilya Grubu

Üretici/Dağıtımçı: **Crate and Barrel**
 Kullanım alanı: **Dış mekan**
 Renk seçenekleri: **Lacivert, taş rengi**
 Öne çıkan teknik özellikler: **El yapımı Batyline® ağ ile kaplanan dış mekana uygun paslanmaz çelik çerçeve, solma ve küflenmeye karşı dayanıklı Sunbrella® akrilik minderler**

Astoria // Bahçe Takımı

Koleksiyon/Seri adı: **Altıncı Cadde 2017 Yaz Koleksiyonu**
 Üretici/Dağıtımçı: **Altıncı Cadde**
 Kullanım alanı: **Dış mekan**
 Ebat seçenekleri: **Üçlü koltuk: 212x85x77 cm, tekli koltuk: 93x85x77 cm, sehpa: 120x80x44 cm**
 Renk seçenekleri: **Beyaz, bej, lacivert, gri**
 Garanti süresi: **1 Yıl**

Floorpan Urban // Laminat Parke

Üretici / Dağıtımçı: **Kastamonu Entegre**
 Kullanım alanı: **İç mekan**
 Ebat seçenekleri: **1,38x195x8 mm**
 Renk seçenekleri: **Los Angeles, Sydney, Chicago, Miami, New York, Tokyo, Pekin, Şanghay**
 Garanti süresi: **15 Yıl**
 Kalite belgeleri: **TSE, E1, CE**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Dört taraflı mikro derzli, 32. Sınıf AC4 aşınma seviyesi, L2C Uniclick kilit profili ile kolay ve hızlı montaj imkanı**

Laylines Transitions

// Zemin Kaplaması



Koleksiyon/ Seri adı: **Laylines**
 Üretici: **Milliken**
 Dağıtımçı: **PETRA The Flooring Co.**
 Kullanım alanları: **İç Mekan / Ticari yapılar, eğitim yapıları, konaklama ve eğlence mekanları**
 Ebat seçenekleri: **457,2x457,2 mm karo**
 Renk seçenekleri: **16 renk**
 Garanti süresi: **12 Yıl**
 Kalite belgeleri: **GUT, CRI Green Label Plus ve BRE sertifikaları, EPD onayı**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Millitron® baskı teknolojisi, TractionBack® taban teknolojisi, "karbon nötr" üretim**

Boccaporto // Ofis Mobilyası

Üretici/Dağıtımçı: **Koleksiyon**
 Tasarımcı: **Metrica**
 Kullanım alanları: **İç mekan / Ofis**
 Ebat seçenekleri: **1510x650x1660 mm ve 960x650x1660 mm**
 Renk seçenekleri: **7 kumaş tipinde 143 renk**
 Garanti süresi: **2 Yıl**
 Ödüller: **Innovation Award / AIT 2016; "Büyük Ödül" / BUILDINGS dergisi, Yenilikçi Ürün Ödülleri; "En İyi Çalışma Alanı" / HiP Ödülleri**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Ses geçirmeyen dış yüzey, gizli priz ünitesi sayesinde iç bölümden LED aydınlatma imkanı; 2 adet USB girişi**

Chelsea // Yemek Odası

Üretici/ Dağıtımçı: **Tepe Home**
 Kullanım alanı: **İç mekan**
 Ebat seçenekleri: **Yemek masası: 180x100x71,8 cm; sandalye: 45x55x91 cm; konsol: 180x52x80,5 cm; orta sehpa: 90x90x35 cm; TV sehpa: 209x52x35 cm**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Ceviz kaplama, eskitme kulplar**

İstanbul'a Yakın 4 Tatil Beldesindeki Konut Fiyatları Açıklandı*

İstanbul'da yaşayanlar için şehir gürültüsünden uzak birçok yakın mesafe tatil beldesi bulunuyor. Bu tatil beldelerine artan ilgi, bölgelerdeki emlak fiyatlarını da etkiliyor. Yeni verilerle İstanbul'a yakın mesafede bulunan Akçakoca, Karasu, Şile ve Sapanca'da satılık ve kiralık konut fiyatları açıklandı.

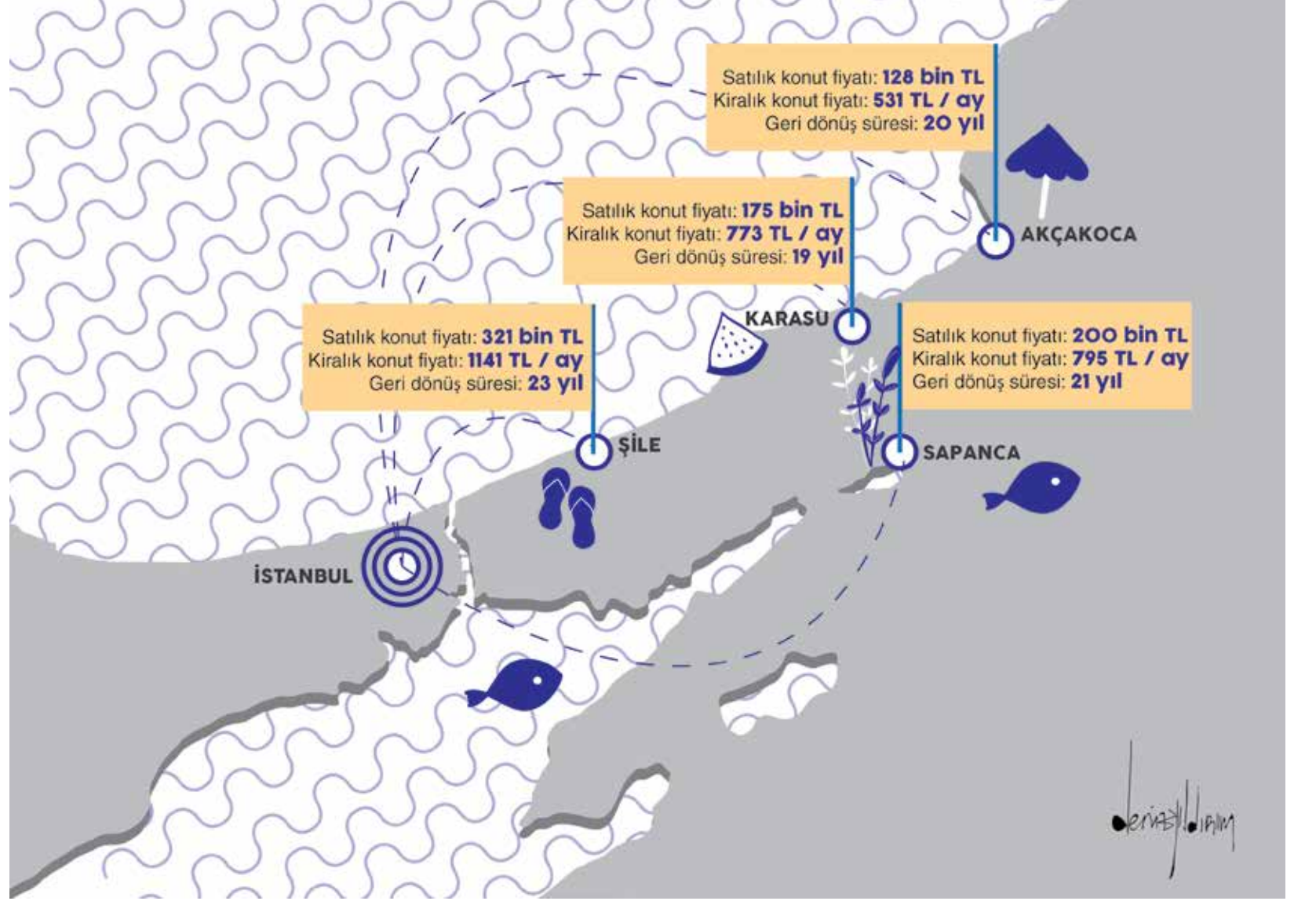
Karadeniz kıyısındaki Akçakoca'ya ilgi büyüyor
Düzce'ye bağlı olan Akçakoca, Karadeniz'e kıyısı olan bir tatil beldesi. Karadeniz'in incisi olarak da adlandırılan ve denizi kadar tarihi evleriyle de popüler olan Akçakoca, İstanbul'a 3,5 saat uzaklıkta bulunuyor. Şehre yakınlığı kadar büyüleyici doğasıyla da dikkat çeken bölgede konut fiyatları da her geçen gün artıyor. Bölgede Nisan 2012-Nisan 2017 zaman diliminde satılık konut fiyatları %43, kiralık konut fiyatları %29 arttı. İstanbul'a yakınlığıyla popülerliği artan ve satılık konut arayanların öncelikli tercihlerinden biri olan Akçakoca'da son iki yılda satılık konut fiyatlarında %14, kiralıklarda ise %9'luk bir artış görüldü.

Karasu'nun da popülerliği artıyor
Sakarya'da bulunan, son yılların en popüler tatil beldelerinden

Karasu, gayrimenkul geliştiricilerinin de öncelikli tercihlerinden biri. Karasu'ya olan ilgi, bölgedeki konut fiyatlarının da artmasını sağladı. Bölgede son iki yılda satılık konut fiyatları %46, kiralıklar ise %12 arttı.

Şile'de kira fiyatları değişmedi
İstanbul'a yakınlığıyla her daim popüleritesini koruyan ilçelerden olan Şile'de konut fiyatlarında son bir yılda çok fazla artış yaşanmadı. Nisan 2015 ile Nisan 2017 dönemi arasında satılık konutta %52, kiralık konut fiyatlarında ise %33 artış gerçekleşirken; son bir yılda satılık konut fiyatlarında %21, kiralıklarda ise hiç artış gerçekleşmedi.

Sapanca'da son iki yılda %40'lık artış
İlkbahar ve sonbahar aylarının vazgeçilmeyen tatil beldelerinden biri olan Sakarya'nın Sapanca ilçesi, İstanbul'a yakın mesafede



de olması sebebiyle de ev sahibi olmak isteyenler tarafından tercih ediliyor. Sapanca'da son iki

yılda satılık konut ve kiralık konut fiyatlarında %40'lık bir artış gerçekleşti. Son bir yılda bakıldı-

ğında ise satılık ve kiralık konut fiyatlarında %13'lük bir artış dikkat çekiyor.

* Veriler Zingat.com ve REIDIN raporlarına dayanmaktadır. ●

TÜRKİYE'NİN BANKASI OLMAK, HER İHTİYACINIZDA YANINIZDA OLMAKTIR.

Ev hayali kuranlara **10 yıl vadeli** ve **uygun** faizli **Türkiye'nin Ev Kredisi** İş Bankası'nda.



EV İŞ BANKASI'YLA ALINIR.
BUGÜN, YARIN, DAİMA...

Ayrıntılı bilgi: İş Bankası Şubeleri

