EPA WE
A WORLD ESTATE

E-DERGİ

NİSAN
2026

SEKTÖRDEN HABERLER

EMLAK SATIŞINDA YENİ DÖNEM: ZORUNLU ÖDEME SİSTEMİ GELİYOR

Hazine Bakanlığı tarafından hazırlanan "Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" Resmi Gazete'de yayımlandı

Yönetmelikle birlikte gayrimenkul ticaretinde ilişkin kurallarda düzenleme yapıldı. Düzenlemeye göre, emlak alım-satım işlemlerine ödemenin bir kısmı ya da tamamı bankalar ve Bankacılık Kanunu kapsamında faaliyet gösteren finansal kuruluşlar tarafından oluşturulan "ödeme sistemi" üzerinden yapılacak. Taşınmaz satış bedelinin bir kısmının veya tamamının bankalar ya da finansman ve tasarruf finansman şirketleri tarafından kredilendirilmesi halinde, kredi tutarı dışındaki geri kalan ödeme bu sistem üzerinden yapılacak.

Bu kapsamda, satış işlemlerinde krediyle karşılanmayan tutarların güvenli ve kayıtlı bir şekilde aktarılması zorunlu hale getirilecek.

Hizmet Bedeli Alınacak
Ayrıca bu sistemi kullananlardan bir hizmet bedeli alınacak ve bu bedel satıcıya aktarılan tutardan düşülecek. Bakanlığın açıkladığı yönetmelikle, söz konusu ödeme sisteminin usul ve esasları ile birlikte bu sürecin takibi ve teknik sorunların çözümü Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirleneceği ifade edildi. Yönetmelik ile işletme adresi, ticaret ünvanı veya faaliyet konusuna ilişkin değişikliklerin belirli süreler içinde bildirilmesi zorunlu hale getirilirken, değişikliklerde yetki belgesinin de yenilenmesinin gerekli olacağı belirtildi. Bu sistemin kullanımı, 1 Temmuz 2026 tarihine kadar zorunlu değil. Ancak bu tarihten sonra zorunlu hale gelecek. Bakanlığın ise bu tarihi üç aya kadar uzatma yetkisi bulunuyor.

> ”
> HİZMET
> BEDELİ
> ALINACAK
> “

Ayrıca bu sistemi kullananlardan bir hizmet bedeli alınacak ve bu bedel satıcıya aktarılan tutardan düşülecek.

Bakanlığın açıkladığı yönetmelikle, söz konusu ödeme sisteminin usul ve esasları ile birlikte bu sürecin takibi ve teknik sorunların çözümü Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirleneceği ifade edildi.

Yönetmelik ile işletme adresi, ticaret ünvanı veya faaliyet konusuna ilişkin değişikliklerin belirli süreler içinde bildirilmesi zorunlu hale getirilirken, değişikliklerde yetki belgesinin de yenilenmesinin gerekli olacağı belirtildi.

Bu sistemin kullanımı, 1 Temmuz 2026 tarihine kadar zorunlu değil. Ancak bu tarihten sonra zorunlu hale gelecek. Bakanlığın ise bu tarihi üç aya kadar uzatma yetkisi bulunuyor.

KONUTTA TEMKİNLİ DÖNEM

KONUTDER ve NielsenIQ Türkiye'nin 2026 ilk çeyrek konut beklenti anketi, Türkiye'de konut üreticilerinin jeopolitik riskler karşısında daha temkinli bir pozisyon aldığını, ancak yeni proje iştahını koruduğunu ortaya koydu.

Rapora göre, faiz indirimi beklentisinin zayıflamasıyla birlikte kredili konut satışlarında artış beklentisi yüzde 76'dan yüzde 50'ye gerilerken, yabancıya satışta sınırlı toparlanma beklentisi güçlendi.

Anket sonuçlarına göre, faizlerin düşeceğini düşünenlerin oranı bir önceki dönemde yüzde 100 iken bu dönemde yüzde 54,2'ye geriledi. Faizlerin aynı kalacağını öngörenlerin oranı yüzde 33,3 olurken, artış bekleyenlerin oranı yüzde 12,5 seviyesinde gerçekleşti.

Kredili Konut Satışları
Faiz beklentilerindeki bu değişim, kredili konut satışlarına ilişkin öngörülere de yansıdı. Kredili konut satışlarının artacağını düşünenlerin oranı yüzde 76'dan yüzde 50'ye gerilerken, satışların aynı seviyede kalacağını öngörenlerin oranı yüzde 37,5'e yükseldi. Azalma bekleyenlerin oranı ise yüzde 12,5 olarak ölçüldü.

Benzer şekilde, önümüzdeki altı ayda birinci el konut satışlarının artacağını düşünenlerin oranı yüzde 68'den yüzde 41,7'ye gerilerken, katılımcıların yarısı satışların mevcut seviyelerde kalacağını öngördü.

Yabancıya Konut Satışı
Rapora göre, son yıllarda düşük seviyelere gerileyen yabancıya konut satışlarında yeniden artış beklentisi oluşmaya başladı. Katılımcıların yüzde 33,3'ü yabancıya konut satışlarının artacağını öngörürken, 2025'in ikinci yarısına ilişkin bir önceki ankette bu oran yalnızca yüzde 4 seviyesindeydi.

HOBİ BAHÇELERİNE YENİ DÜZENLEME GELİYOR

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum, son dönemde tartışmaların odağında yer alan hobi bahçelerine ilişkin kapsamlı bir düzenleme üzerinde çalıştıklarını açıkladı. Bakan Kurum, vatandaşların yeşil alan ihtiyacını karşılayacak, ancak tarım arazilerinin korunmasını da esas alacak yeni bir model hedeflediklerini ifade etti.

"İhtiyaçlara Göre Şekillenecek"
Kurum yaptığı açıklamada, toplumun hassasiyetlerinin farkında olduklarını vurgulayarak şu ifadeleri kullandı:
"Vatandaşımızın hassasiyetini biliyoruz, şehirlerimizin beklentisini biliyoruz. Bu beklentiler doğrultusunda çalışmalarımızı sürdürüyoruz. İhtiyaçları gözeterek ama ihtiyaç dışındaki fazlalıklar için de gerekli kararları vereceğiz."
Bu açıklama, düzenlemenin tamamen yasaklayıcı değil, belirli kriterler çerçevesinde şekilleneceğini ortaya koydu.

Tamamen Yasaklanmayacak
Yeni düzenlemeye göre, kamuoyunda sıkça dile getirilen "tüm hobi bahçeleri yıkılacak" iddialarının gerçeği yansıtmadığı netleşti.
Bakanlık kaynaklarından edinilen bilgilere göre:
Tarım vasfını bozmayan, küçük ölçekli ve amacı dışında kullanılmayan hobi bahçeleri korunacak.
Belirlenen standartlara uygun olan alanlar yasal zemine kavuşturulacak.
Vatandaşların kontrollü şekilde yeşil alan ihtiyacını karşılayabileceği yeni modeller geliştirilecek.

Villa Tipi Yapılar
Düzenlemenin en dikkat çeken başlığı ise hobi bahçeleri adı altında yapılan kaçak yapılaşmalar oldu. Özellikle tarım arazileri üzerine inşa edilen ve konut niteliği taşıyan villa tipi yapıların hedefte olduğu belirtildi.
Bu kapsamda:
Prefabrik ya da kalıcı konut haline getirilen yapılar için yıkım süreci işletilecek.
Tarım arazilerinin imara aykırı şekilde bölünmesi engellenecek.
Mevzuata aykırı projelere ağır yaptırımlar uygulanacak.

BUNLARI BİLİYOR MUSUNUZ?

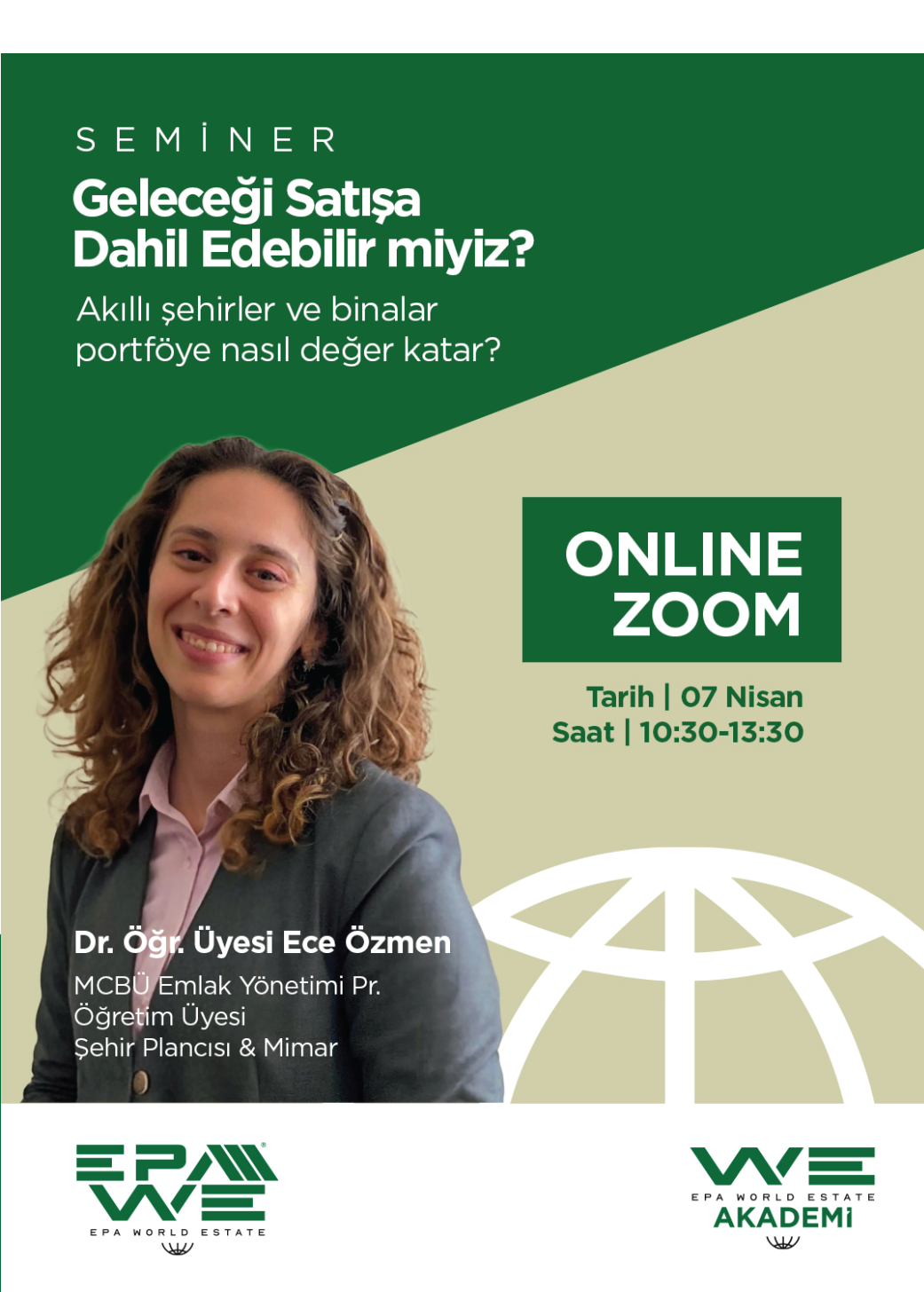
Parselasyon Nedir ?

İmar parselleri oluşturmak amacıyla, parseller içinde yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini veya birkaçını kapsayacak şekilde yapılan taşınmaz malları ayırma işlemidir.

EPA, GYODER GAYRİMENKUL ZİRVESİ'NDE...

Yönetim Kurulu Başkanımız Burcu Ketrez ve Yönetim Kurulu Başkan Yardımcımız Dilek Katal 20. GYODER Gayrimenkul Zirvesi'ne katıldı. Gayrimenkul sektörünün tüm paydaşlarını bir araya getiren bu değerli organizasyonda, bu yılın mottosu olan "Soruyu Değiştirmek" yaklaşımı, sektöre farklı bir bakış açısı kazandırırken geleceğe dair yeni düşünce kapıları araladı. Zirvenin sektörümüze çok önemli katkılar yaptığına inanıyor, GYODER Yönetimine ve emeği geçen herkese teşekkür ediyoruz.
EPA olarak biz de; değişimin doğru sorularla başladığına inanıyor, sektörümüzün gelişimi için değer yaratmaya devam ediyoruz.

EPA AKADEMİ



SEMİNER
Geleceği Satışa Dahil Edebilir miyiz?
Akıllı şehirler ve binalar portföye nasıl değer katar?

ONLINE ZOOM
Tarih | 07 Nisan
Saat | 10:30-13:30

Dr. Öğr. Üyesi Ece Özmen
MCBÜ Emlak Yönetimi Pr. Öğretim Üyesi
Şehir Plancısı & Mimar

EPA WE EPA WORLD ESTATE
WE EPA WORLD ESTATE AKADEMİ

GAYRİMENKUL HUKUKU

EMLAK KOMİSYONU HAKKINDA BİLİNMESİ GEREKENLER

Av. Ebru Çorbacıoğlu

Emlak komisyonu, gayrimenkul danışmanlarının (emlakçıların) ev, arsa, iş yeri gibi taşınmazların alım, satım veya kiralama süreçlerine aracılık etmeleri karşılığında, hizmet bedeli olarak aldıkları ücretlerdir. Genellikle satış işlemlerinde satış bedelinin %2-%4'ü, kiralama işlemlerinde ise bir aylık kira bedeli tutarında uygulanır.

Emlak Komisyonu Hakkında Yasal Dayanak: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik kapsamında düzenlenen profesyonel bir hizmet bedelidir.
Komisyon Oranları: Satış işlemlerinde alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı, taşınmazın satış bedelinin %2'si + KDV, toplamda %4 + KDV'yi geçmeyecek şekilde hesaplanır.

Kira Komisyonu: Genellikle sözleşmeye bağlı olarak bir aylık kira bedeli (+KDV) tutarındadır ve kiracı tarafından ödenir.

Komisyonun Hak Edilmesi: Emlakçının, sözleşmede belirlenen taşınmazın alım-satım veya kiralama işlemini resmiyete kavuşturması (tapu veya kira sözleşmesi) ile hak edilir.

Yargıtay ve Yasalar Ne Diyor?
Satış/Kiralama Şartı: Emlakçının komisyona hak kazanabilmesi için asıl sözleşmenin (satış veya kiralama) kurulmuş olması gerekir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararlarına göre, emlakçı satışı gerçekleştiremezse sadece yer gösterdiği için ücret talep edemez.

Yer Gösterme Ücreti Yasaktır: Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik gereği emlakçıların, alıcı veya kiracıdan "yer gösterme parası" adı altında bir ücret talep etmesi yasal değildir

Sözleşme Zorunluluğu: Komisyon talep edilebilmesi için taraflar arasında yazılı bir sözleşme olması şarttır; sözlü anlaşmalar Yargıtay tarafından geçerli kabul edilmez.

Kritik İstisnalar ve "Emlakçıyı Aradan Çıkarma"Yargıtay'ın emlakçıyı koruduğu bazı durumlar da mevcuttur:

Emlakçıyı Devre Dışı Bırakmak: Eğer emlakçı yer gösterme belgesi imzalattıysa ve siz mülkü gördükten sonra emlakçıyı aradan çıkarıp doğrudan mülk sahibiyle anlaşırsanız, emlakçı komisyonun tamamını ve varsa sözleşmedeki cezai şartı talep edebilir.

Sözleşmenin İçeriği: "Yer Gösterme Belgesi", eğer içinde komisyon oranı ve taşınmaz bilgileri gibi detayları barındırıyorsa ve taraflarca imzalanmışsa, Yargıtay tarafından bir "simsarlık sözleşmesi" olarak kabul edilebilir.
Özetle; emlakçı evi gezdirdiği için sizden para isteyemez, ancak onun gösterdiği evi ondan habersiz satın alırsanız mahkeme yoluyla komisyonunu (ve tazminatını) sizden alabilir.

Ödenmemesi Durumu: Komisyon ödenmezse emlakçı noter yoluyla ihtarname gönderebilir veya yasal icra takibi başlatabilir. Emlak komisyonu; mülk sahibi ile emlakçı arasında imzalanan "Simsarlık Sözleşmesi"ne dayanır ve emlakçının sunduğu pazarlama, portföy gösterme ve sözleşme süreçleri gibi hizmetleri kapsar. Yargıtay 3 hukuk dairesinin 2023/1079 sayılı kararında emlak danışmanın yalnızca uygun projeyi veya arsayı göstermesinin yani fırsat sunmasının dahi hizmet bedelini hak etmek için yeterli olduğuna hükmettiğini görüyoruz. Ancak mahkeme kararında emlak danışman'ın müteahhide yer göstermesi ve tarafları bir araya getirmesinin " fırsat gösterme tellallığı" olduğunu ve yazılı bir protokol veya yetkilendirme sözleşmesi varsa danışmanın hizmet bedeli alabileceğini karara bağladı. Dolayısıyla emlakçı müteahhite kat karşılığı veya kentsel dönüşüm için uygun bir yer gösterirse, müteahhit ise arsa sahipleri ile anlaşma yaparsa artık hizmet bedelini ödemekten kaçınmayacaktır.

EMLAKTA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Karbon Piyasaları ve Gayrimenkul

Küresel ölçekte iklim değişikliğiyle mücadele, artık yalnızca çevresel bir sorumluluk değil; aynı zamanda ekonomik sistemin temel belirleyicilerinden biri haline gelmiştir. Bu dönüşümün en önemli araçlarından biri olan karbon piyasaları, gayrimenkul sektörünü doğrudan etkileyen yeni bir değerleme ve rekabet unsuru olarak öne çıkmaktadır.

Karbon Piyasası Nedir?

Karbon piyasaları, sera gazı emisyonlarının azaltılmasını teşvik etmek amacıyla oluşturulan ticaret sistemleridir. Bu sistemlerde şirketler ve kurumlar, belirlenen karbon salım limitleri dahilinde faaliyet gösterir; limit aşımı durumunda karbon kredisi satın almak zorunda kalır. Daha düşük emisyon üreten yapılar ise karbon kredisi satarak ek gelir elde edebilir.

Bu mekanizma, özellikle enerji yoğun sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul alanında da yeni bir finansal dinamik yaratmaktadır.

Değerleme Kriterleri Değişiyor

Geleneksel olarak konum, metrekare ve kira getirisi gibi unsurlarla değerlendirilen gayrimenkuller, artık karbon performansı ile de ölçülmektedir.

Öne çıkan yeni kriterler:

Enerji kimlik belgesi ve enerji sınıfı
Karbon salım düzeyi
Yeşil bina sertifikaları
Yenilenebilir enerji kullanımı

Bu unsurlar, özellikle uluslararası yatırımcılar açısından belirleyici hale gelmiştir. Düşük karbonlu binalar daha hızlı kiralanmakta, daha yüksek değerleme almakta ve daha düşük finansman maliyetleri ile öne çıkmaktadır.

Fırsatlar

Karbon piyasaları, gayrimenkul sektörü için bir yük değil; doğru strateji ile önemli bir fırsattır:

Değer artışı: Yeşil binalar daha yüksek piyasa değerine ulaşır

Uluslararası yatırım: Global fonlar sürdürülebilir projelere öncelik verir

Düşük işletme maliyeti: Enerji verimliliği giderleri azaltır

Karbon geliri: Fazla azaltım sağlayan projeler karbon kredisi üretebilir

Gayrimenkul Sektörü Neden Merkezde?

Binalar, küresel karbon salımının önemli bir kısmından sorumludur. Isıtma, soğutma, aydınlatma ve inşaat süreçleri düşünüldüğünde, gayrimenkul sektörü karbon ayak izinin azaltılmasında kritik bir rol üstlenir.

Bu noktada enerji verimliliği yüksek, sürdürülebilir ve çevre dostu yapılar, yalnızca etik bir tercih değil; aynı zamanda ekonomik bir avantaj haline gelmektedir.

Türkiye ve Dünyada Gelişmeler

Avrupa'da uygulanan European Green Deal kapsamında karbon düzenlemeleri hız kazanırken, sınırda karbon düzenleme mekanizmaları da devreye alınmaktadır. Bu durum, Türkiye gibi ticaret ortaklarını doğrudan etkilemektedir.

Türkiye'de de karbon piyasalarının kurulmasına yönelik çalışmalar sürmekte ve gayrimenkul sektöründe sürdürülebilirlik odaklı projeler artmaktadır. Özellikle büyük şehirlerde geliştirilen yeni projelerde enerji verimliliği artık bir standart haline gelmektedir.

Geleceğin Gayrimenkulü: Sürdürülebilir ve Akıllı

Önümüzdeki dönemde gayrimenkul sektörü, yalnızca fiziksel bir varlık üretmekten öte; çevresel performansı yüksek, dijital ve sürdürülebilir yaşam alanları geliştirmeye odaklanacaktır.

Karbon piyasaları bu dönüşümün finansal altyapısını oluştururken, sektörde rekabet eden tüm aktörler için yeni bir oyun alanı yaratmaktadır.

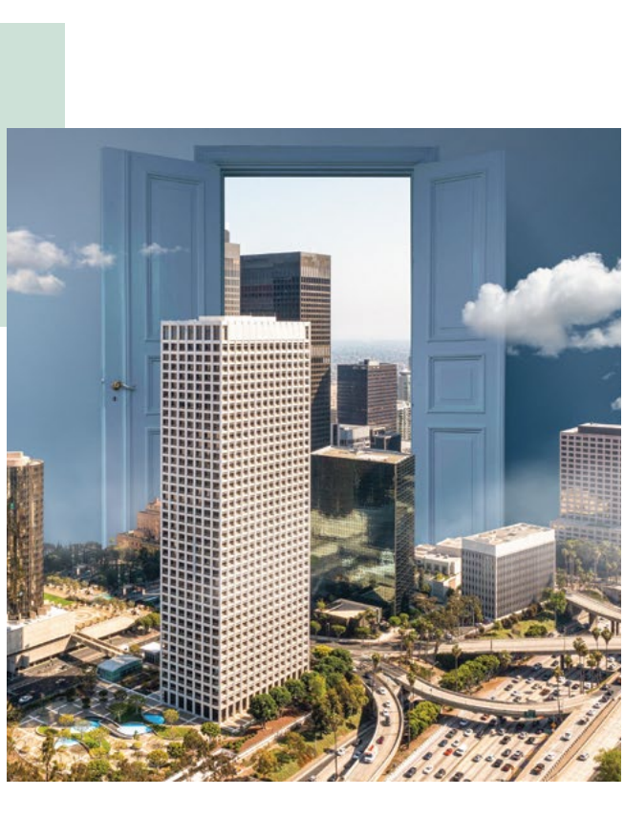
SONUÇ

Karbon piyasaları, gayrimenkul sektöründe yeni bir çağın kapılarını aralamaktadır. Artık bir yapının değeri yalnızca bulunduğu lokasyonla değil, çevreye olan etkisiyle de ölçülmektedir. Bu yeni düzende kazananlar; sürdürülebilirliği merkeze alan, enerji verimliliğini artıran ve karbon ayak izini azaltan projeleri hayata geçirenler olacaktır. Gayrimenkul sektörü için bu dönüşüm bir zorunluluk değil; doğru okunduğunda güçlü bir rekabet avantajıdır.

EMLAKTA TEKNOLOJİK DÖNÜŞÜM

ENERJİ VE ATIK ALTYAPISINDA VERİ PAYLAŞIMI: GAYRİMENKULDE YENİ ŞEFFAFLIK ÇAĞI

Dijitalleşme ve sürdürülebilirlik odaklı dönüşüm, gayrimenkul sektöründe yalnızca fiziksel yapıları değil, bu yapıların ürettiği ve tükettiği veriyi de stratejik bir varlık haline getirmiştir. Özellikle enerji tüketimi ve atık yönetimi alanlarında veri paylaşımı, sektörün geleceğini şekillendiren temel unsurlardan biri olarak öne çıkmaktadır.



VERİ NEDEN BU KADAR KRİTİK?

Geleneksel gayrimenkul anlayışında binaların performansı çoğu zaman statik bilgilerle değerlendirilirdi. Ancak günümüzde bir yapının gerçek değeri; ne kadar enerji tükettiği, ne kadar atık ürettiği ve bu kaynakları ne kadar verimli yönettiği ile ölçülmektedir.

Bu noktada şeffaf, ölçülebilir ve doğrulanabilir veri, hem yatırımcılar hem de kullanıcılar için güvenin temelini oluşturur.

ATIK YÖNETİMİNDE DİJİTAL TAKİP

Atık yönetimi de gayrimenkul projelerinde giderek daha fazla önem kazanmaktadır. Ayrıştırma, geri dönüşüm ve atık azaltımı süreçlerinin dijital olarak izlenmesi; projelerin sürdürülebilirlik performansını doğrudan etkiler.

Veri paylaşımı sayesinde:
Geri dönüşüm oranları ölçülür
Atık azaltım stratejileri geliştirilir
Çevresel etki raporları oluşturulur
Sertifikasyon süreçleri hızlanır

Yatırımcı ve Kullanıcı Beklentileri Değişiyor

Bugünün yatırımcısı artık sadece metrekareye değil, veriye dayalı performansa yatırım yapmaktadır.

Özellikle uluslararası standartlara uyum sağlayan projelerde:

Enerji tüketim raporları
Atık yönetim verileri
Sürdürülebilirlik göstergeleri

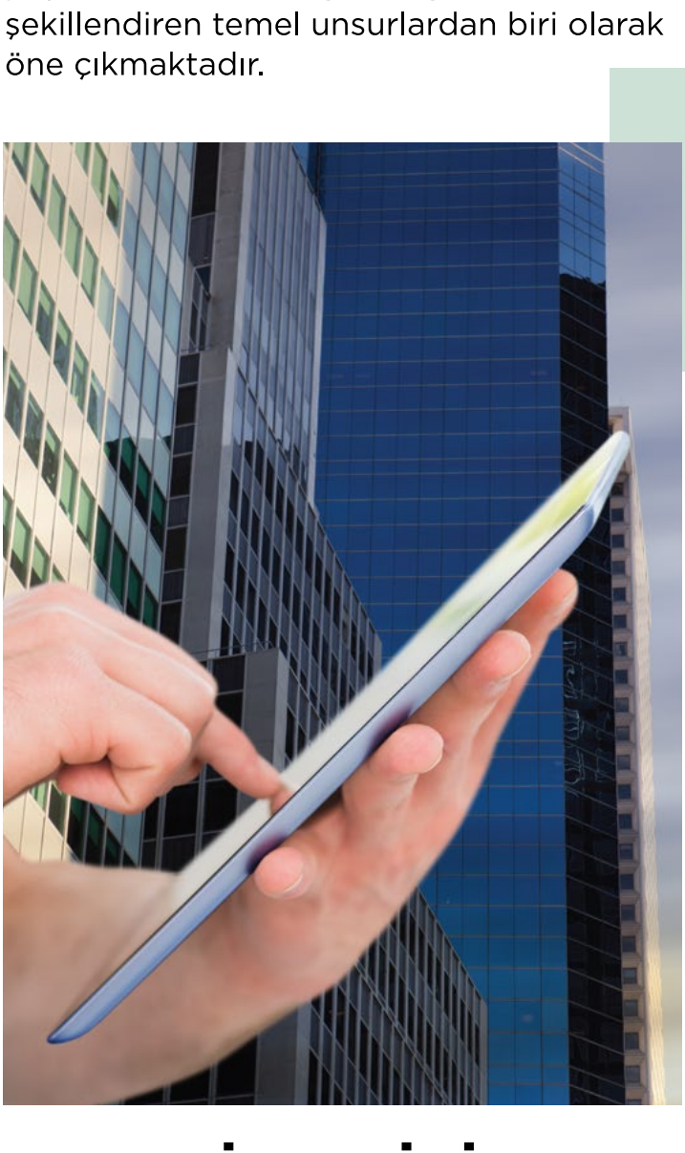
şeffaf bir şekilde paylaşılmak zorundadır. Bu yaklaşım, gayrimenkulün yalnızca bir varlık değil, aynı zamanda ölçülebilir bir performans ürünü haline gelmesini sağlar.

Rekabet Avantajı ve Yeni Nesil Gayrimenkul

Enerji ve atık verisini etkin şekilde yöneten ve paylaşan projeler:

Daha hızlı kiralanır
Daha yüksek değerleme alır
Daha düşük işletme maliyetleri sunar
Uluslararası fonların ilgisini çeker

Bu nedenle veri altyapısı güçlü projeler, geleceğin gayrimenkul piyasasında açık ara öne çıkacaktır.



ENERJİ VERİSİ: TÜKETİMDEN YÖNETİME

Akıllı sayaçlar, bina otomasyon sistemleri ve IoT teknolojileri sayesinde artık enerji tüketimi anlık olarak izlenebilmekte ve raporlanabilmektedir.

Paylaşılan enerji verileri sayesinde:

Tüketim alışkanlıkları analiz edilir
Enerji verimliliği artırılır
Gereksiz maliyetler minimize edilir
Karbon ayak izi daha doğru hesaplanır

Bu şeffaflık, özellikle kurumsal kiracılar ve uluslararası yatırımcılar için önemli bir tercih sebebidir.

SONUÇ

Enerji ve atık altyapısında veri paylaşımı, gayrimenkul sektöründe yeni bir standart haline gelmektedir. Şeffaflık, ölçülebilirlik ve sürdürülebilirlik; artık bir tercih değil, zorunluluktur.

Bu yeni dönemde başarılı olacak projeler; sadece iyi inşa edilmiş olanlar değil, aynı zamanda veriyi doğru yöneten ve paylaşanlar olacaktır.

Gayrimenkulde değer artık yalnızca yapıdan değil, o yapının ürettiği veriden doğmaktadır.