EPA WE
EPA WORLD ESTATE
MAYIS
2026
E-DERGİ

SEKTÖRDEN HABERLER

YENİ BİNALARDA ZORUNLU DÖNEM BAŞLIYOR.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum, 1 Ocak 2027'den itibaren 10 bin metrekare ve üzerindeki yeni binalarda enerji kimlik belgesi ile bina yaşam döngüsü analizi belgesinin zorunlu hale geleceğini açıkladı. Düzenlemeyle düşük karbonlu bina uygulaması da devreye alınacak.

Türkiye'nin 2053 Net Sıfır Emisyon hedefi kapsamında çevre dostu yapılaşmaya yönelik yeni adımlar atılıyor. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan yeni düzenlemeler Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi.

Yeni uygulamayla birlikte özellikle büyük ölçekli yapılarda enerji tüketimi ve karbon salımı daha sıkı şekilde takip edilecek. Buna göre, 1 Ocak 2027 tarihinden itibaren yapı ruhsatı alacak ve 10 bin metrekareyi aşan yeni binalarda enerji kimlik belgesi ile bina yaşam döngüsü analizi belgesi zorunlu olacak.

> ” BİNALARIN TÜM KARBON İZİ HESALANACAK “

Yeni sistem kapsamında yalnızca binanın kullanım sırasındaki enerji tüketimi değil, inşaat sürecinden yıkıma kadar tüm yaşam döngüsü boyunca oluşan sera gazı emisyonları hesaplanacak. Ham madde temini, nakliye, bakım, yenileme ve geri dönüşüm süreçleri de analiz kapsamına dahil edilecek.

Analizler, Bakanlığın BEP-TR sistemi üzerinden gerçekleştirilecek ve belgeler yetkili enerji kimlik uzmanları tarafından hazırlanacak.

DÜŞÜK KARBONLU BİNA DÖNEMİ

Yönetmelikle birlikte "düşük karbonlu bina belgesi" uygulaması da hayata geçiriliyor. Enerji kimlik belgesinde sera gazı emisyon sınıfı en az B ve enerji performans sınıfı en az C olan yapılar bu belgeyi almaya hak kazanacak.

Bakan Murat Kurum, yeni düzenlemenin çevre dostu yapılaşmayı hızlandıracağını belirterek, düşük emisyonlu binaların yaygınlaştırılmasının hedeflendiğini ifade etti.

GAYRİMENKUL SATIŞLARINDA DİKKAT ÇEKEN GERİLEME

İLK 5 AYDA 5 YILIN EN DÜŞÜK SEVİYESİ

Türkiye genelinde gayrimenkul satışları 2026 yılının ilk beş ayında geçen yılın aynı dönemine göre geriledi.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre konut, arsa, tarla, iş yeri ve ticari taşınmazları kapsayan toplam satış adedi, yüzde 13,9 azalarak 1 milyon 29 bin 771 olarak gerçekleşti.

Böylece yılın ilk beş aylık döneminde kaydedilen satış rakamı son beş yılın en düşük seviyesi oldu.

GEÇEN YIL REKOR KIRILMIŞTI

Gayrimenkul piyasası 2025 yılında güçlü bir performans sergilemişti. Geçen yıl toplam satışlar yıllık bazda yüzde 8,7 artış göstererek 3,3 milyonun üzerine çıkmış ve tüm zamanların en yüksek seviyesine ulaşmıştı.

Ancak 2026 yılında satışlar önceki yılın performansının gerisinde kaldı.

Aylık Satışlarda Nisan Zirvede Yer Aldı

Yılın ilk beş ayında gerçekleşen satış rakamları incelendiğinde en yüksek işlem hacmi nisanda görüldü.

Ocak ayında 204 bin 884, şubat ayında 222 bin 842, mart ayında 200 bin 529, nisan ayında 234 bin 468 ve mayıs ayında 167 bin 48 gayrimenkul satışı gerçekleştirildi.

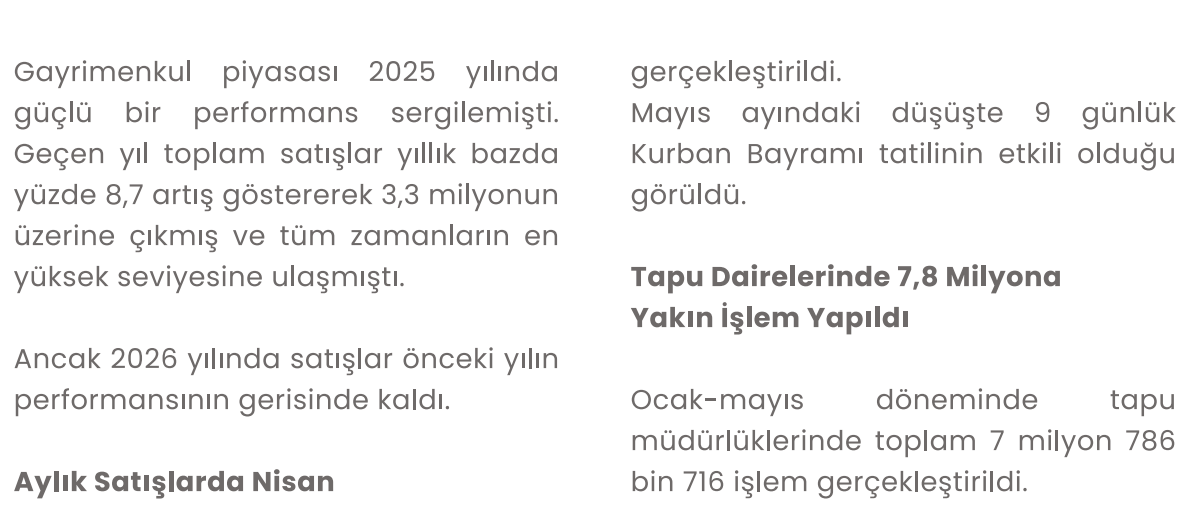
Mayıs ayındaki düşüşte 9 günlük Kurban Bayramı tatilinin etkili olduğu görüldü.

Tapu Dairelerinde 7,8 Milyona Yakın İşlem Yapıldı

Ocak-mayıs döneminde tapu müdürlüklerinde toplam 7 milyon 786 bin 716 işlem gerçekleştirildi.

Bu işlemlerin yaklaşık 1 milyon 30 binini satış işlemleri oluştururken, 507 binden fazlası ipotek, yaklaşık 163 bini intikal, 67 bine yakını düzeltme işlemi olarak kayıtlara geçti.

Ayrıca kamulaştırma, ayırma, bağış, birleştirme ve taksim işlemleri de toplam işlem hacmi içinde yer aldı.



Tapu Harç Gelirlerinde Güçlü Artış

Satış adetlerinde düşüş yaşanmasına rağmen tapu harç gelirlerinde dikkat çekici bir yükseliş görüldü.

Yılın ilk beş ayında tapu işlemlerinden elde edilen harç geliri geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 69,5 artarak 87 milyar 112 milyon 415 bin liraya ulaştı.

Toplam harç gelirinin yaklaşık 82,7 milyar liralık kısmı satış işlemlerinden elde edildi.

Bunları Biliyor musunuz
“ Yönetim Planı Nedir?

Kat mülkiyeti kurulmuş apartman ve sitelerde; binanın nasıl yönetileceğini ve kat maliklerinin hak, borç ve sorumluluklarını düzenleyen belgedir. Tüm kat maliklerince imzalanan Yönetim Planı, kat maliklerinin tümünün beşte dördünün kararı ile değiştirilebilir.

BROKER'LARIMIZI TANIYALIM

HİDAYET SU
EPA HOME GAYRİMENKUL
ANKARA

Ankara doğumluyum. Yaklaşık 15 yıldır gayrimenkul sektöründe aktif olarak faaliyet göstermekteyim. Özellikle arsa, arazi ve yatırım amaçlı gayrimenkuller konusunda uzmanlaşarak, birçok başarılı projeye ve yatırım sürecine danışmanlık yaptım.

Gayrimenkul sektöründeki tecrübemin yanı sıra, 27 yıldır reklam ve tanıtım sektöründe faaliyet gösteren şirketimin yönetimini sürdürmekteyim. Bu süreçte edindiğim pazarlama, marka yönetimi ve müşteri ilişkileri deneyimleri, gayrimenkul alanındaki çalışmalarımda da önemli bir avantaj sağlamaktadır.

Başta arsa ve arazi yatırımları olmak üzere; konut, ticari gayrimenkul ve proje geliştirme alanlarında yatırımcılarımıza doğru analizler ve güvenilir çözümler sunmayı hedefliyorum. Gayrimenkul sektöründe şeffaflık, güven ve sürdürülebilir başarı ilkeleriyle çalışmalarımı sürdürmekteyim.

Bu Dönem İlinizde Emlak Piyasası Canlı mı?

Ankara gayrimenkul piyasası geçmiş yıllara göre daha seçici bir yapıya sahip olsa da hareketliliğini korumaktadır. Özellikle doğru lokasyonda bulunan arsa ve yatırım amaçlı gayrimenkullere olan ilgi devam etmektedir. Alıcılar artık daha bilinçli hareket ediyor ve uzun vadeli değer potansiyeli taşıyan yatırımlara yöneliyor.

Fiyatlar Nasıl Bir Seyir İzliyor?

Son dönemde fiyat artışları daha kontrollü ilerlemektedir. Özellikle arsa ve arazi tarafında doğru bölgelerde değer artışı devam ederken, piyasa gerçeklerinin üzerinde fiyatlanan taşınmazların satış süreleri uzayabilmektedir. Bu nedenle doğru fiyatlama ve doğru pazarlama her zamankinden daha önemli hale gelmiştir.

Önümüzdeki Dönemde Arz, Talep ve Fiyat Başlıklarında Nasıl Gelişmeler Bekliyorsunuz?

Ankara gayrimenkul piyasasını şu an "temkinli ama hareketli" olarak tanımlayabilirim. Alıcılar artık daha bilinçli hareket ediyor, detaylı araştırma yapıyor ve yatırım kararlarını daha dikkatli veriyor. Bu süreçte doğru fiyatlama, doğru pazarlama ve güvenilir danışmanlık her zamankinden daha önemli hale gelmiş durumda.

Arz:

Ankara ve çevresinde yeni imar alanlarının açılması ve kentsel dönüşüm projeleri arzı desteklese de, nitelikli ve doğru lokasyondaki arsaların sayısı her geçen gün azalıyor. Özellikle yatırım değeri yüksek bölgelerde, arsa arzının sınırlı kalacağını düşünüyorum.

Talep:

Arsa ve arazi yatırımı, uzun vadeli düşünen yatırımcıların öncelikli tercihlerinden biri olmaya devam ediyor. Faiz oranları ve ekonomik gelişmeler talebi etkiliyor olsa da, özellikle Ankara'nın gelişim akslarında yatırım amaçlı talebin süreceğini öngörüyorum.

Fiyat:

Kısa vadede çok sert fiyat artışları beklemiyorum. Ancak doğru lokasyonlarda bulunan imarlı arsalar ve gelişim potansiyeli yüksek bölgelerde orta ve uzun vadede değer artışının devam edeceğine inanıyorum. Bu dönemde yatırımcıların doğru analiz ve profesyonel danışmanlıkla hareket etmeleri büyük önem taşıyor.

WE
EPA WORLD ESTATE
AKADEMİ
EĞİTİM
Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Eğitimi
Eğitim Yeri
Epa YZ Gayrimenkul
Mevlana Mah. Heves Cad.
No.36A Talas / Kayseri
Eğitim Günü ve Saati
11 Mayıs 2026
10:00 - 16:00
Hakan ERİLKUN
Eko Arazi Genel Müdürü

GAYRİMENKUL HUKUKU

Miras Hakkından Feragat

Av. Ebru Çorbacıoğlu

Miras hakkından feragat, miras bırakan (henüz hayatta olan kişi) ile mirasçısı arasında yapılan, mirasçının gelecekte doğacak miras hakkından veya mirasçılık sıfatından tamamen ya da kısmen vazgeçmesini sağlayan resmi bir sözleşmedir. Mirastan feragat ederken bilmemiz gereken temel kurallar ve detaylar şunlardır:

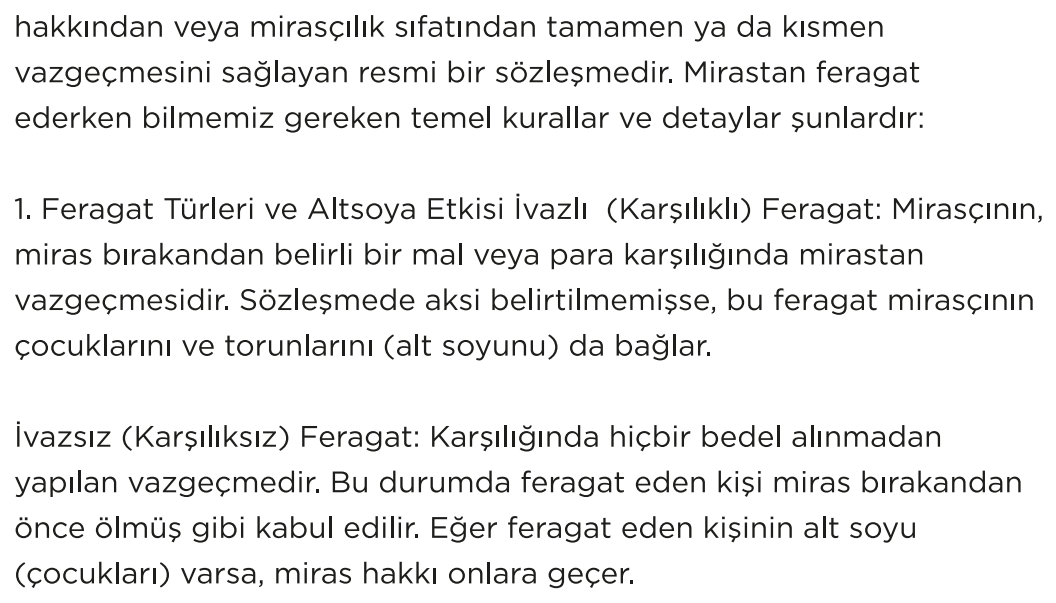
1. Feragat Türleri ve Altsoya Etkisi İvazlı (Karşılıklı) Feragat: Mirasçının, miras bırakandan belirli bir mal veya para karşılığında mirastan vazgeçmesidir. Sözleşmede aksi belirtilmemişse, bu feragat mirasçının çocuklarını ve torunlarını (alt soyunu) da bağlar.

İvazsız (Karşılıksız) Feragat: Karşılığında hiçbir bedel alınmadan yapılan vazgeçmedir. Bu durumda feragat eden kişi miras bırakandan önce ölmüş gibi kabul edilir. Eğer feragat eden kişinin alt soyu (çocukları) varsa, miras hakkı onlara geçer.

1. Şekil Şartlar: Mirastan feragat sözleşmesi mutlaka miras bırakan hayattayken ve resmi vasiyetname şeklinde yapılmalıdır. Bu işlem, noter huzurunda ve iki tanık eşliğinde resmi sözleşme düzenlenerek gerçekleştirilir. Adi yazılı sözleşmeler veya kardeşler arasında kendi aralarında yapılan anlaşmalar hukuken geçersizdir

2. Sonuçları: Feragat eden kişi tereke üzerinde hiçbir hak iddia edemez. Mirasçılık sıfatından vazgeçtiği için miras bırakanın borçlarından da sorumlu olmaz. Mirasın reddi (reddi miras) ile karıştırılmamalıdır.

Reddi miras, miras bırakanın vefatından sonra mirasın reddedilmesidir. Feragat ise vefat öncesinde noter kanalıyla yapılan bir sözleşmedir. Miras hakkından feragat, miras bırakan (henüz hayatta olan kişi) ile mirasçısı arasında yapılan, mirasçının gelecekte doğacak miras hakkından veya mirasçılık sıfatından tamamen ya da kısmen vazgeçmesini sağlayan resmi bir sözleşmedir.



İptal Davasını Kimler Açabilir?

Mirastan feragat sözleşmesinin iptalini, sözleşmenin geçersizliğinden hukuki yararı bulunan kişiler talep edebilir. Bunlar özellikle;

Feragat eden mirasçı,
Miras bırakan,
Feragat eden kişinin alt soyu,
Feragat nedeniyle miras payı veya mirasçılık hakkı etkilenen diğer mirasçılar,
Sözleşmenin geçerliliğinden doğrudan etkilenen diğer hak sahipleri,

olabilir.

İptal davası açabilmek için davacının, mirastan feragat sözleşmesinin geçersizliğinin tespit edilmesinde güncel ve korunmaya değer bir hukuki menfaatinin bulunması gerekir.

İptal Davasında Süreler

Mirastan feragat sözleşmesinin iptaline ilişkin davalarda uygulanacak süreler, miras sözleşmelerinin iptaline ilişkin genel hükümlere tabidir.

Türk Medeni Kanunu'nun 559. maddesi uyarınca iptal davası, davacının tasarrufu, iptal sebebini ve kendisinin hak sahibi olduğunu öğrendiği tarihten itibaren bir yıl içinde açılmalıdır.

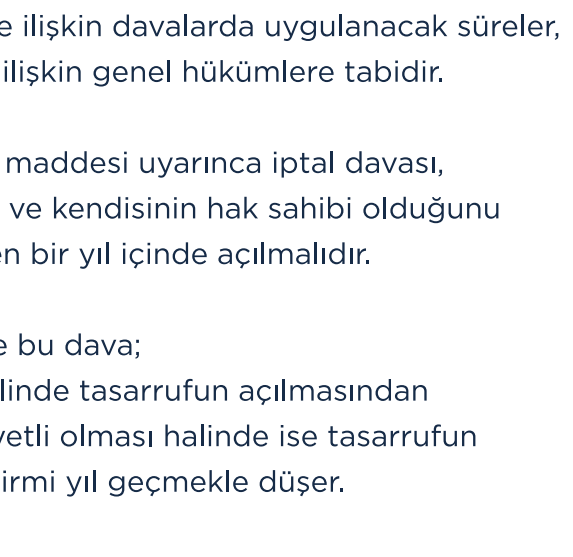
Her halde bu dava;
Davalının iyi niyetli olması halinde tasarrufun açılmasından itibaren on yıl, Davalının kötü niyetli olması halinde ise tasarrufun açılmasından itibaren yirmi yıl geçmekle düşer.

EMLAKTA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

GAYRİMENKULDE SU ve ATIK YÖNETİMİ

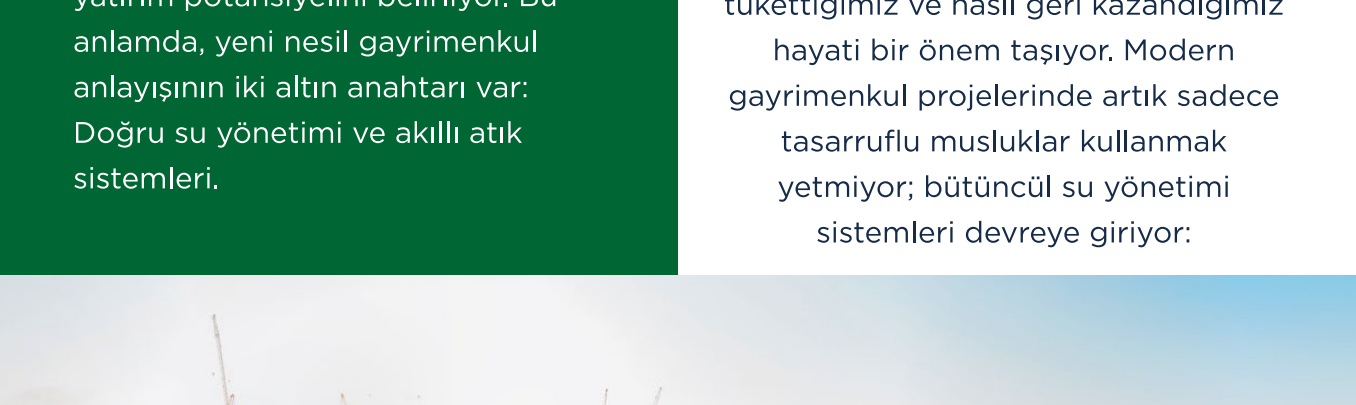
Sürdürülebilirlik, artık sadece çevre aktivistlerinin gündemi ya da şirketlerin sosyal sorumluluk raporlarında geçen bir kelime değil; doğrudan yaşam alanlarımızın değerini, konforumuzu ve geleceğimizi belirleyen en somut gerçekliklerden biri. Gayrimenkul sektörü de bu büyük dönüşümün tam merkezinde yer alıyor.

Bir mülkün değerini belirlerken sadece konumuna, metrekaresine veya mimarisine baktığımız günler geride kalıyor. Bugün ve gelecekte, bir yapının "ne kadar tasarruflu ve doğayla ne kadar uyumlu" olduğu, onun gerçek piyasa değerini ve yatırım potansiyelini belirliyor. Bu anlamda, yeni nesil gayrimenkul anlayışının iki altın anahtarı var: Doğru su yönetimi ve akıllı atık sistemleri.



HER DAMLADA GELECEK VAR : AKILLI SU YÖNETİMİ

Dünya genelinde su kaynaklarının üzerindeki baskı her geçen gün artarken, binalarda suyu nasıl tükettiğimiz ve nasıl geri kazandığımız hayati bir önem taşıyor. Modern gayrimenkul projelerinde artık sadece tasarruflu musluklar kullanmak yetmiyor; bütüncül su yönetimi sistemleri devreye giriyor:



Gri Su Geri Kazanımı: Duştan, lavabolardan ve çamaşır makinelerinden gelen, kimyasal oranı düşük atık suların (gri su) arıtılarak rezervuarlarda veya bahçe sulamasında yeniden kullanılması. Bu sistem, evsel su tüketimini %40'a varan oranda azaltabiliyor.

Yağmur Suyu Hasadı: Çatılardan ve açık alanlardan toplanan yağmur sularının filtrelenerek depolanması. Özellikle geniş yeşil alana sahip sitelerde veya ticari mülklerde, peyzaj sulama maliyetlerini sıfırlayan harika bir çözüm.

Akıllı Sensörler ve Sızıntı Yönetimi: Akıllı ev teknolojileri sayesinde altyapıdaki en ufak bir su sızıntısının anında tespit edilmesi, hem tonlarca suyun israfını önlüyor hem de mülke zarar gelmesini engelliyor.

Sürdürülebilir Atık Yönetimi

Yaşam alanlarımızda ürettiğimiz atıkların doğru yönetilmesi, hem çevre kirliliğini önlüyor hem de aidat ve işletme maliyetlerini düşürerek mülkümüzün değerini koruyor. Modern şehircilikte ve yeni konut projelerinde öne çıkan uygulamalar ise şunlar:

Kaynağında Ayrıştırma: Akıllı binalarda, çöplerin daha evlerin içindeyken veya kat hollerindeki özel şaftlar vasıtasıyla kağıt, plastik, cam ve organik olarak ayrıştırılması.

Kompost Alanları: Yeşil odaklı sitelerde, mutfaklardan çıkan organik atıkların peyzaj alanlarında kullanılmak üzere doğal gübreye (kompost) dönüştürülmesi. Bu, hem site içi atık hacmini azaltıyor hem de dışarıdan gübre alma ihtiyacını ortadan kaldırıyor.

Sıfır Atık Sertifikalı Yapılar: Artık uluslararası yeşil bina sertifikalarına (LEED, BREEAM gibi) sahip, atık yönetimini en üst seviyede yapan ticari ve konut projeleri, küresel yatırımcıların ilk tercihi haline geliyor.

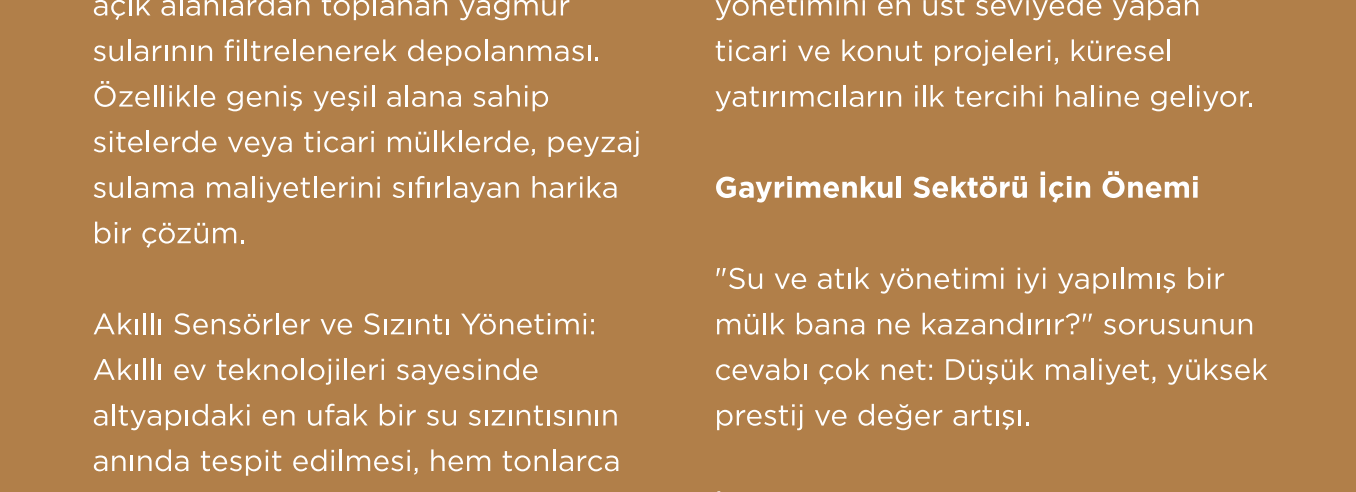
Gayrimenkul Sektörü İçin Önemi

"Su ve atık yönetimi iyi yapılmış bir mülk bana ne kazandırır?" sorusunun cevabı çok net: Düşük maliyet, yüksek prestij ve değer artışı.

İşletme Maliyetlerinde Büyük Düşüş: Su ve atık yönetimi gelişmiş binalarda faturalar ve ortak alan giderleri (aidatlar) çok daha düşüktür. Bu da mülkü hem kiracılar hem de alıcılar için cazip kılar.

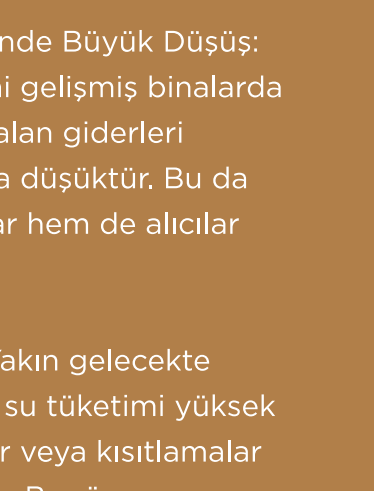
Geleceğe Uyum: Yakın gelecekte karbon ayak izi ve su tüketimi yüksek binalara ek vergiler veya kısıtlamalar gelmesi kaçınılmaz. Bugün sürdürülebilir bir mülke yatırım yapmak, gelecekteki yasal risklerden korunmak anlamına geliyor.

Yüksek Likidite: Çevre bilinci yüksek yeni nesil alıcılar, bu özellikleri barındıran ev ve ofislere daha fazla ödemeye hazır. Dolayısıyla bu mülkler piyasada çok daha hızlı el değiştiriyor.



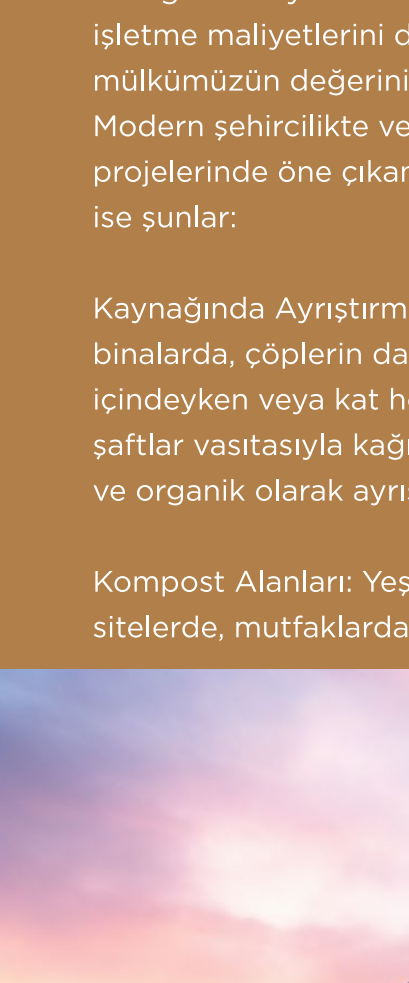
EMLAKTA TEKNOLOJİK DÖNÜŞÜM

Gayrimenkulde Yeni Nesil Yapı Teknolojileri



Gayrimenkul sektörü, teknolojinin sınırları zorladığı devrimsel bir dönüşüm sürecinden geçiyor. Artık bir mülkün değeri sadece konumu, büyüklüğü veya geleneksel mimari estetiğiyle ölçülmüyor. Bugünün ve yarının yatırımcıları, bir yapının arkasındaki mühendisliğe, ne kadar akıllı olduğuna, nasıl bir hızla inşa edildiğine ve doğayla nasıl bir bağ kurduğuna bakıyor.

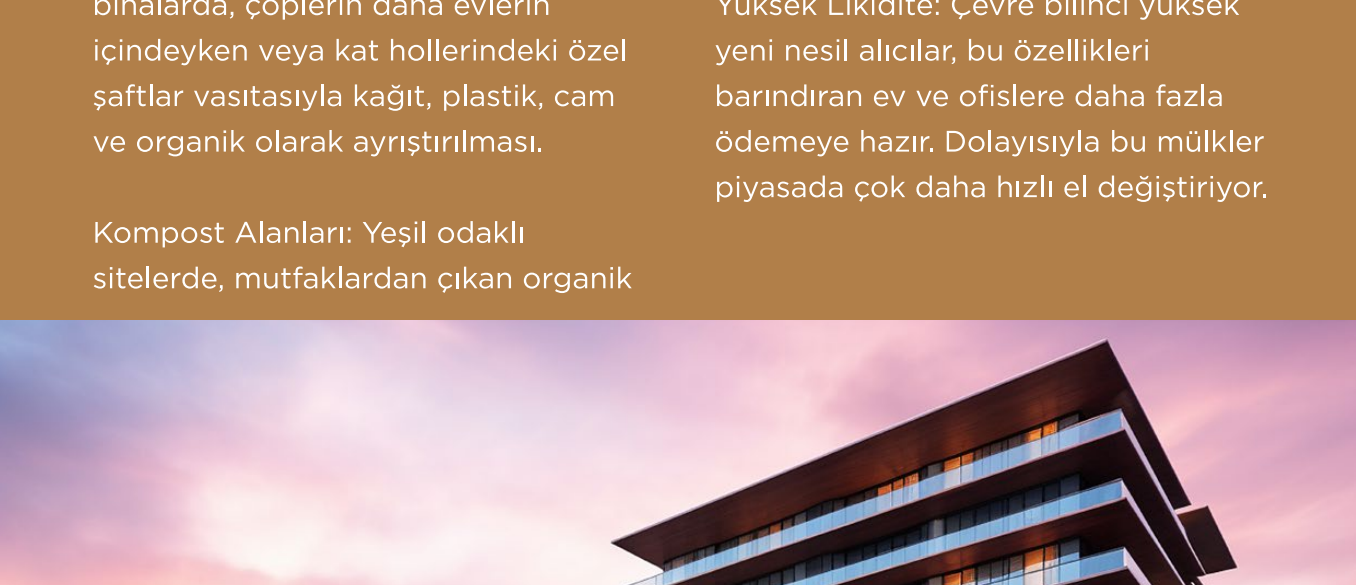
İnşaat dünyasını kökten değiştiren, binaları daha güvenli, sürdürülebilir ve verimli hale getiren yeni nesil inşaat teknolojileri, gayrimenkul yatırımlarının da yeni pusulası haline geldi. İşte yakın gelecekte adını çok daha sık duyacağımız ve sektörün çehresini değiştiren o teknolojiler:



3D Yazıcılar ve Modüler (Prefabrike) Mimari

İnşaat sahaları artık geleneksel şantiyelerden çok, yüksek teknolojili üretim merkezlerine dönüşüyor.

3D Yazıcı ile Basılan Binalar: Dev boyutlu beton 3D yazıcılar, karmaşık mimari tasarımları günler, hatta saatler içinde sıfıra yakın atıkla gerçeğe dönüştürübiliyor. Bu teknoloji, iş gücü maliyetlerini düşürürken, geleneksel yöntemlerle yapılması imkansız olan organik ve aerodinamik formların inşa edilmesini sağlıyor.



Modüler ve Endüstriyel İnşaat:

Binayı oluşturan odaların veya katların, fabrika ortamında milimetrik hassasiyetle üretilip şantiyede yapboz parçaları gibi birleştirilmesi yöntemi hızla yaygınlaşıyor. Hava koşullarından etkilenmeyen bu üretim modeli, inşaat sürelerini %50'ye varan oranda kısaltırken, malzeme kalitesini en üst düzeyde sabitliyor.

Canlı ve Akıllı Malzemeler:

Kendi Kendini Onaran Beton
Yapı malzemeleri artık statik ve cansız olmaktan çıkıp, adeta çevreleriyle etkileşime giren akıllı bileşenlere dönüşüyor.

Biyo-Beton (Kendi Kendini Onaran Beton):

Betonun içine yerleştirilen özel bakteriler ve besin maddeleri, yapıda mikroskobik bir çatlak oluştuğunda su ve hava ile temas ederek aktif hale geliyor. Bakterilerin ürettiği kireç taşı (kalsiyum karbonat), çatlağı kendi kendine kapatıyor. Bu teknoloji, binaların ömrünü uzatırken, gelecekteki bakım ve onarım maliyetlerini neredeyse sıfıra indiriyor.

Akıllı Camlar ve Fotovoltaik Cepheler:

Sadece çatılardaki güneş panelleri değil, binanın dış cephesini kaplayan camlar ve paneller de artık birer enerji santrali. Güneş ışığının açısına göre renk değiştiren akıllı camlar, hem bina içi ısı dengesini koruyor hem de kendi enerjisini üreten "Sıfır Enerjili Binalar" (Zero-Energy Buildings) dönemini başlatıyor.

Dijital İkizler ve Yapay Zeka ile Yönetim

Bir binanın teknolojisi, sadece fiziki harç ve tuğladan ibaret değil; arkasında devasa bir dijital zeka barındırıyor.

BIM (Yapı Bilgi Modellemesi) ve Dijital İkizler:

Bir projenin daha temeli atılmadan önce, dijital dünyada 3 boyutlu ve yaşayan bir kopyası (dijital ikizi) oluşturuluyor. Binanın tesisatından rüzgar yüküne, güneş alma açılarından malzeme ömrüne kadar her detay bu dijital ikiz üzerinde test ediliyor. Bu sayede yapım aşamasındaki hatalar daha başlamadan önleniyor.

Yapay Zeka Tabanlı Şantiye Yönetimi:

Şantiyelerde kullanılan dronlar ve yapay zeka yazılımları, iş güvenliğini denetlerken projenin ilerleme hızını anlık olarak analiz ediyor. Kaynakların en verimli şekilde kullanılması sağlanarak bütçe aşım riskleri ortadan kaldırılıyor.

Teknolojik Yapılar Neden Daha Değerli?

Bir gayrimenkul danışmanı veya yatırımcısı olarak, bu teknolojilerle üretilmiş projelere odaklanmak kısa ve uzun vadede büyük avantajlar sağlıyor:

Maksimum Deprem ve Afet Güvenliği:

Yeni nesil akıllı malzemeler ve milimetrik modüler mühendislik, yapıların sismik hareketlere ve zorlu iklim koşullarına karşı dayanıklılığını maksimuma çıkarıyor.

Düşük Yaşam Döngüsü Maliyeti:

Kendi kendini onaran binalar, enerji üreten cepheler ve akıllı altyapılar sayesinde, mülkün ilerleyen yıllardaki bakım, onarım ve işletme maliyetleri minimumda kalıyor. Bu da mülkün net getirisini artırıyor.