



bi_özet [gayrimenkul]

Gayrimenkul sektörünün özeti // www.biozetgayrimenkul.com

Sayı 6, Kasım 2018-Ocak 2019

Su Yalıtım Çözümleri: 8
Çatılarda Kış Hazırlığı

**Asansör ve Yürüyen Merdivenler:
Düşey Sirkülasyon Elemanlarının
Tasarıma Entegrasyonu 10**



Solar Decathlon Türkiye Ekibi "Team Bosphorus"
Fotoğraf: Hüseyin Ketencioğlu

Fas'ta Türkiye'yi Temsil Edecek Enerji Verimli Konut Projesi: "ReYard"

Sürdürülebilir Konut Tasarım Yarışması Solar Decathlon'da "ReYard" isimli projeleri ile finale kalan Solar Decathlon Türkiye ekibinden koordinatörler Ilgın Yeşim Eldeş ve Esra Kıygın, mimari ekip lideri Aslı Aldemir, pazarlama ekibi lideri Hamdi Erkök, sponsorluk ekibi lideri Alişan Gönül ve mekanik ekibi lideri İsmail Çelik ile konutlarda enerji tüketimini konuştuk.

Solar Decathlon Nedir? Bize bu yarışmanın tarihinden, amacından ve sürecinden bahsedermisiniz?

Ilgın Yeşim Eldeş (Yüksek Lisans Öğrencisi, Mimarlık Fakültesi, İTÜ) | Solar Decathlon, Amerikan Enerji Bakanlığı'nın (DOE) ilk defa 2002 yılında Amerika'da düzenlediği öğrencilere yönelik uluslararası bir konut tasarım yarışması. Tükettiği enerjiyi üretebilen, sürdürülebilir ve ekolojik evlerin tasarlanmasını; böylece hem enerji tüketimi ve sürdürülebilirlik konularında toplumda sosyal bir bilinç oluşturmayı hem de süreç içerisinde üretilen inovatif malzemelerle bilime; üniversite iş birlikleri ve öğrencilerin katılımıyla ise meslek eğitimine ve akademiye katkı sağlamayı amaçlıyor. İki aşamadan oluşan yarışmada ilk elemelerden sonra takımların sayısı 20'ye iniyor. İkinci aşamaya kalan ekipler yarışmanın düzenlendiği yerde 15 gün içerisinde projelerini 1/1 ölçekte inşa ediyorlar ve yarışmaya da ismini veren "dekatlon"a atıfla 10 değerlendirme kriteri; mimari, market potansiyeli, mühendislik, iletişim, inovasyon, su yönetimi, sağlık ve konfor, cihazlar, ev



yaşamı ve enerji üzerinden jüri tarafından değerlendiriliyor. Team Bosphorus olarak 1. aşamada ilk 20'ye kalan takımlardan biriyiz ve 2019 Eylül ayında Fas'ta gerçekleşecek 2. aşamaya hazırlanıyoruz.

Bu yarışmaya Türkiye ne zamandan beri katılıyor? Bu yıl Türkiye'yi temsil eden Team Bosphorus ekibini tanıyabilir miyiz?

İYE | Türkiye'nin bu yarışmadaki serüveni 2011 yılında başladı, daha önce 3 kez 2. aşamaya kalmasına rağmen fiilen finale katılamadı. 2013 yılında ODTÜ'lü öğrencilerin bir projesi 2. aşamaya kalmış, projelerini inşa edecek sponsor bulamadıkları için devam edememişlerdi. 2017 yılında ise Team Bosphorus ekibi Çin'de düzenlenecek yarışmaya

katılmak üzere bir proje geliştirmiş ama firmalar, ürünlerinin Çin'de taktit edilmesi çekincesi ile sponsor olmaya yanaşmadıkları için ekip yarışmadan çekilmek zorunda kalmıştı. Ben bu ekibe Fas projesi için çalışmalara başladığımda dahil oldum. Elektrik, çevre, inşaat, makine, endüstri mühendisleri, endüstri ürünleri tasarımcıları, iç mimar ve mimarlardan oluşan multidisipliner bir takımız ve toplamda 40 kişiyiz. Ayrıca alanında yetkin akademisyenler ve iş dünyasındaki profesyoneller de mentörlerimiz. Profesyonel hayatta bir araya gelmeyen veya profesyonel anlamda çatışma halinde olan farklı disiplinlerin bu süreçte bir arada çalışma imkânı bulmasının bu yarışmanın en güzel yanlarından biri olduğunu düşünüyorum. [//devamı, sayfa 6'da.

İstanbul'da Ofis Stoğu Büyüyor!

Yılın üçüncü çeyreğine, dövizle kiralama ve satışı sona erdiren düzenleme damga vurdu. İstanbul'da A sınıfı ofis kiralari ortalama %7 düşerken, devam eden ofis projeleri, İstanbul'daki ofis stoğunun 2021'e kadar büyümeye devam edeceğini gösteriyor.

Propin tarafından hazırlanan "İstanbul Ofis Pazarına Genel Bakış" raporunun 2018 üçüncü çeyrek sonuçları açıklandı. Sözleşmelerin neredeyse tamamının döviz üzerinden yapıldığı ofis pazarına, "gayrimenkul alım-satım ile kiralama sözleşmelerinde bedellerin döviz cinsinden ya da dövize endeksli olamayacağına" ilişkin kararname damga vurdu. Kiracılar ve mal sahipleri arasında kira bedelinin yeniden belirlenmesi, Türk Lirası'ndan ödeme yapma pazarlıkları sektörde belirsizliklere neden oldu. Pazarda birçok mal sahibi piyasa koşullarına uyum sağlayarak, döviz kira rakamlarını hızla Türk Lirası olarak güncelledi. Bazı ofislerde Türk Lirası kira değeri konusunda belirsizlik devam ediyor. İstanbul'un en çok ofis stoğuna sahip Merkezi İş Alanı'nda (MİA) yer alan A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranları %30,4'ü koruyarak ikinci çeyrekte bu yana değişmedi. A sınıfı ofis kiralalarında ise önceki çeyreğe kıyasla, bölgeler özelinde %4 ile %11 arasında değişen düşüş tespit edildi.

Gayrettepe'de toplam stok 500.000 m²'nin üzerine çıktı. Önümüzdeki çeyreklerde MİA'da yer alan Zincirlikuyu, Esentepe, Gayrettepe ve Levent bölgelerinde stok artışı olmasını bekliyoruz. Ayrıca küçük ölçekli ofis projelerinin devam ettiği MİA Dışı-Asya'da, gelecek çeyreklerde stok artışı öngörüyoruz. Olumsuz ekonomik gelişmeler ve kiralardaki düşüşler kiracların mal sahiplerine agresif koşulları içeren teklifler sunmasına yol açıyor. Mevcut inşaatların devam etmesi İstanbul'daki ofis stoğunun 2021'e kadar büyümeye devam edeceğini gösteriyor" dedi.

İstanbul'da ofis kiralari düşmeye devam ediyor

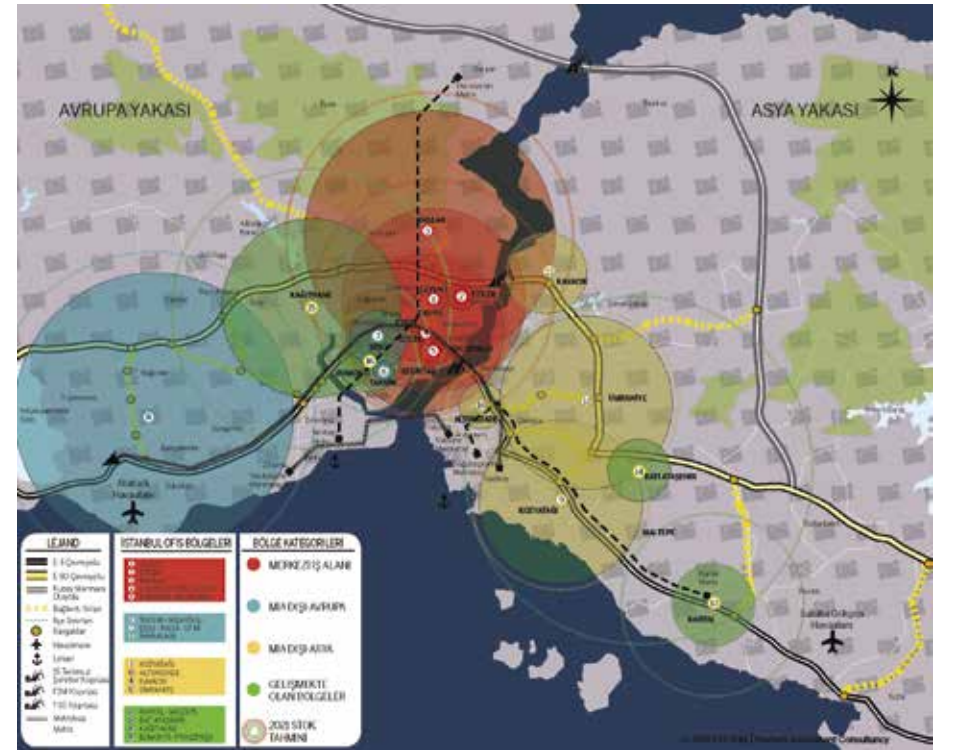
Propin, MİA'da bulunan A sınıfı ofislerde 2017'nin üçüncü çeyreğinde 25 \$ olan metrekare fiyatlarının 2018 üçüncü çeyreğinde %13 oranında düşerek 21,8 \$'a gerilediğini açıkladı. B sınıfı ofis binalarındaki fiyat düşüşü ise %26'ya ulaşarak 10,1 \$ oldu. A sınıfı ofislerin ortalama metrekare fiyatı MİA Dışı-Avrupa'da 14,5 \$, Asya'da ise 14,8 \$'a kadar düştü. •

"İstanbul'daki ofis stoğu, 2021'e kadar büyümeye devam edecek"

Propin tarafından üç ayda bir hazırlanan rapora göre; 2018 yılının 3. çeyreğinin sonunda MİA %34, MİA Dışı-Avrupa %19, MİA Dışı-Asya %24 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri (Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Kartal-Maltepe, Batı Ataşehir) %23 stok payına sahip oldu. İnşaatı tamamlanma aşamasına gelen birçok ofis binasında, pazar koşullarına bağlı olarak açılışların ertelenmeye devam ettiğini belirten Propin Kurucu Ortağı Aydan Bozkurt, "Bu çeyrekte A sınıfı ofis stoğunda büyüme kaydedilen Zincirlikuyu-Esentepe-



A Sınıfı Ofis Binaları: İçinde buldukları pazarda en iyi konuma, en yüksek kira değerine sahip, yüksek kalitede kiracı altyapısı ve prestiji olan binalardır. Modern teknik ve mekanik altyapı, yangın güvenliği, jeneratör, otopark alanı, ortalamanın üstünde hizmet alanlarına ve profesyonel bina yönetimine sahiptir.
B Sınıfı Ofis Binaları: Daha düşük kira ve satış değerine sahip; bina yeniyse sıradan tasarımlara sahip, eskise daha iyi görünmesi için iyileştirilmiş binalardır.



İstanbul Ofis Bölgeleri Haritası. Kaynak: Propin

Yanköşe'de Üçüncü Sanat Çalışması SO? Mimarlık ve Fikriyat'tan "Yağmur Duası"



7

Nilüfer'de Konut Fiyatları Artıyor!



Emlak Soruşturması kapsamında Bursa'nın merkezine 23 km uzaklıkta bulunan Nilüfer ilçesini araştırdık.

2

Konut Satışları Bir Önceki Çeyrek Döneme Göre %4,2 Arttı!

GYODER, gayrimenkul sektörünün alt segmentlerini üçer aylık dönemler halinde irdelediği, GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 3. Çeyrek Raporu'nu yayınladı.

3

Köşe Yazarları

Vergi, tüketici hakları, gayrimenkul değerlendirme, hukuk, marka iletişimi, güvenlik, sağlık, mimarlık konularında uzmanlardan köşe yazıları

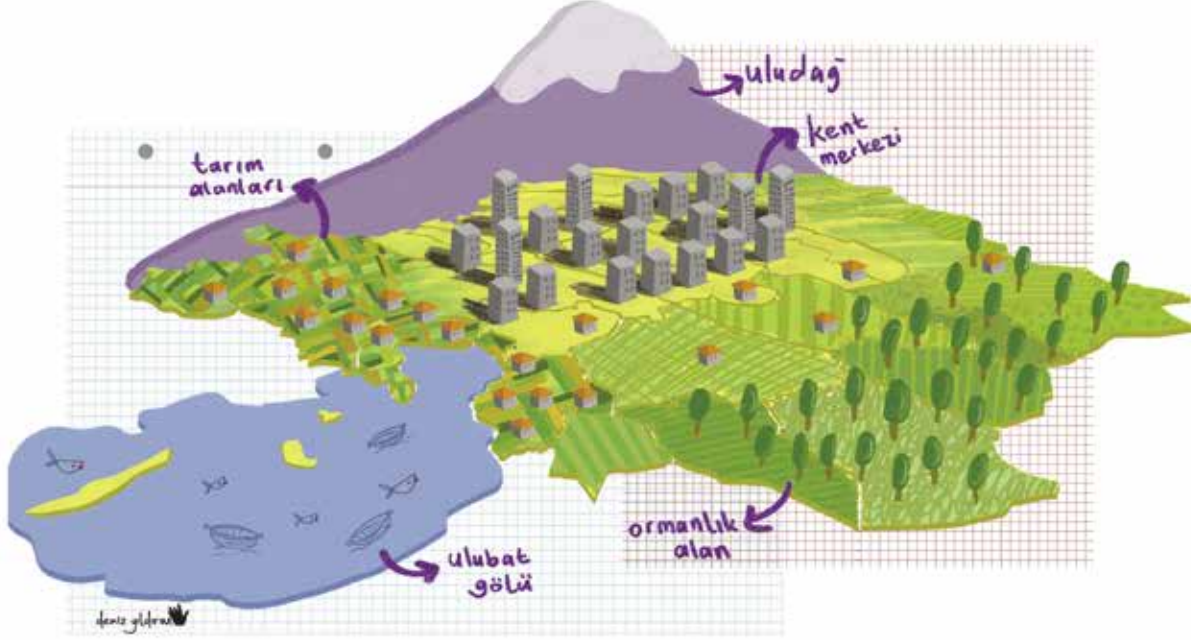
Yapı Ürünleri

Detaylı künyeleriyle yenilikçi ve tasarım ödüllü yapı ürünleri

9

Nilüfer'de Konut Fiyatları Artıyor!

Bursa'nın merkezine 23 km uzaklıkta bulunan Nilüfer ilçesi son zamanlarda hem nüfus yoğunluğu hem de emlak piyasasındaki hareketlilik nedeni ile oldukça dikkat çekiyor.



Türkiye'de nüfusun günden güne artması ve dünyanın farklı noktalarından Türkiye'ye gelen düzenli ve düzensiz göçmenlerin oluşturduğu demografik yoğunluğun neden olduğu hareketlilik, İstanbul ve İzmir dışındaki şehirlere de yansımış durumda. Nüfus yoğunluğunun yanı sıra büyükşehirlerde yaşanan kentsel dönüşüm de şehirlerin dinamiklerini değiştiriyor. Bu hızla değişen kentlerden biri de bir dönem Osmanlı'ya başkentlik yapan ve şu anda UNESCO Dünya Kültür Mirası listesinde yer alan Bursa... Bursa'da 1914 yılında yapılan sayıma göre 609.157 olan nüfusun, 2017 TÜİK verilerine göre 2.936.803 olduğu ve yılda %15,9'luk bir nüfus artış oranı ile bu sayının 2023 yılında 3.231.286'ya ulaşacağı öngörülmüyor. Son verilere göre nüfusu %21,6 artışla 424.909'a çıkan Bursa'nın merkezine 23 km uzaklıkta bulunan Nilüfer ilçesi ise son zamanlarda hem nüfus yoğunluğu hem de emlak piyasasındaki hareketliliği nedeni ile oldukça dikkat çekiyor.

Nilüfer'de inşaat sektöründe bulunan ve emlak danışmanlığı yapan uzmanlardan alınan görüşlere ve sektör raporlarına göre bu bölgede konut fiyatlarında ve satışında artış gözleniyor. Türkiye genelinde konut satışı ve kiralamasında düşüş yaşansa da Nilüfer'de konut fiyatlarının son 4 yılda %89, son bir ayda ise %0,35 düzeyinde artış gösterdiği görülüyor. Büyük inşaat firmalarının önemli yatırımlar yaptığı Bursa'da, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün (TKGM) verilerine göre 2018 yılının ilk 9 ayında toplamda 37.602 konut satışı gerçekleştirildi. Yabancı yatırımcının dikkatini çeken Nilüfer'de, son dönemlerde kiralık konut ve işyerlerine de talep var. Konuyla ilgili olarak bilginler tarafından emlak danışmanları, kiralarda herhangi bir artışın söz konusu olmadığını ve yatırımcıların ofisten ziyade konutu ve ağırlıklı olarak 2+1 ile 3+1 tipi evleri tercih ettiğini belirtti. 1855 ve 1999 depremlerinde ağır hasar alan Bursa'nın 1. Derece deprem bölgesi

ilan edilen Nilüfer ilçesinde 2015 yılında başlayan kentsel dönüşüm sonrasında çok sayıda bina yıkılıp yerine yenileri üretildi. Konuyla ilgili olarak görüşülen bir emlak danışmanı, Nilüfer'de kentsel dönüşümüne giren bölgelerin olduğunu ama şu anda yeni bir kentsel dönüşüm projesinin olmadığını, daha önce başlayan projelerin teslim edilmekte olduğunu belirtti. Alınan yeni kararların ve imar yasaının da bunda etkili olduğunu ekledi. Bursa'da Mudanya'dan sonra metrekaresi birim fiyatı en yüksek ikinci ilçe olan ve yaklaşık 9 milyon m² yeşil alana sahip Nilüfer'de ev kiralamak ve satın almak isteyenlerin tercihlerinde yeşil alanın yanı sıra yıllarda bu bölgedeki sosyal yaşamın ve ulaşım şartlarının gelişmesi de etkili oluyor. ●

Kaynaklar: Mescioğlu Emlak Danışmanlığı, GYODER, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, TÜİK, Zingat.



Fotoğraf: Sahir Uğur Eren

Yapı Kayıt Belgesi Başvuruları 31 Aralık'a Kadar Uzatıldı!

30 Ekim 2018 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan karara göre 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi gereğince 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar için Yapı Kayıt Belgesi başvuru süresi uzatıldı. 8 Haziran Cuma günü başlayan ve e-Devlet Kapısı üzerinden "Yapı Kayıt Belgesi Başvuru Formu" aracılığıyla yapılan Yapı Kayıt Belgesi başvurularının 31 Ekim 2018 olan başvuru tarihi 30 Aralık 2018'e kadar uzatıldı.

Çevre ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum'un Temmuz ayında yaptığı açıklamada Yapı Kayıt Belgesi için 2,5 milyon aşkın başvurunun yapıldığını ve 133.064 yapı için "Yapı Kayıt Belgesi" verildiğini ve 650 milyon liradan fazla bedelin toplandığını bildirdi. Murat Kurum, İmar Barışı düzenlenmesine en çok başvuru yapılan illerle ilgili de şu bilgileri verdi: "İmar Barışı'na en çok ilgi İstanbul, İzmir ve Konya'dan geldi. Bu kapsamda İstanbul 484.875, İzmir 242.604, Konya 156.613 başvuru sayısı ile ilk 3'te yer aldı. Bu illeri sırasıyla Antakya 124.639, Bursa 123.039, Ankara 93.344, Gaziantep 76.605, Hatay 71.738 ve Antalya 70.739 başvuru ile takip etti."

Ticari Gayrimenkul Kiralamasında Yeni Dönem: Şimdi Ne Olacak?

Ersun Bayraktaroğlu, YMM, Gayrimenkul Sektör Lideri, PwC Türkiye, ersun.bayraktaroğlu@pwc.com



32 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Karar'da 85 numaralı Cumhurbaşkanı Kararı (CB Kararı) ile yapılan değişikliklerle 13 Eylül 2018 tarihinden itibaren Türkiye'de yerleşik kişiler arasında döviz cinsinden ya da döviz endekslili gayrimenkul alım satımı ya da kiralaması yapılması yasaklanmış, konu ile ilgili olarak Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 6 Ekim 2018 tarihinde yayımlanan Tebliğ² ve yine aynı bakanlık tarafından 12 Ekim 2018 tarihinde yayımlanan duyuru³ ile de konuya ilişkin detaylar belli olmuştur.⁴ Bu değişiklikler sonrasında Türkiye'de yerleşik kişiler arasında yapılacak her türlü gayrimenkul alım satım ve kiralama sözleşmelerinde 13 Eylül 2018'den itibaren Türk parasına dayalı yeni bir dönem başlamış bulunmaktadır.

Düzenleme 13 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan gayrimenkul satış ve kiralama sözleşmelerinde yer alan döviz cinsinden ya da döviz endekslili bedellerin Türk parasına dönüşümü için kuralları da belirlemiştir. (Konu ile ilgili detaylar için ilgili PwC Gayrimenkul Bültenine bakabilirsiniz⁵)

Kısaca Düzenleme Ne Söylüyor?

Düzenleme çok açık bir şekilde Türkiye'de yerleşik kişiler arasında Türkiye'de bulunan gayrimenkullere ilişkin satış ve kiralama sözleşmelerinde 13 Eylül 2018 tarihinden itibaren Türk parası dışında bir bedel belirlenmesini yasaklıyor. 13 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan ve ödemesi henüz yapılmamış bulunan gayrimenkul satış ve kiralama sözleşmelerinde yer alan döviz cinsinden ya da döviz endekslili bedeller için de taraflarca herhangi bir kur üzerinde mutabık kalınmazsa bu bedellerin 2 Ocak 2018 tarihli Merkez Bankası efektif döviz satış kuru ile Türk Lirası'na dönüştürülmesini, bulunan bu tutarın Ocak-Eylül dönemi TÜFE endeksi ile artırılarak sözleşmenin TL tutarına ulaşılmasını zorunlu tutuyor.

- 13 Eylül 2018 itibarıyla yürürlükte bulunan kira döneminin sonuna kadar (cari dönem) yukarıdaki şekilde uyarlanan TL kiranın geçerli olacağı, bu dönem için Ekim 2018 ayından cari kira dönemi sonuna kadar başka bir endeksleme/artış yapılamayacağı,
- 13 Eylül 2018 itibarıyla yürürlükte olan kira döneminin sonunda, başka bir ifade ile yeni kira döneminin başlangıcında taraflar aralarında artış tutarında anlaşamazlarsa önceki dönemde uygulanmakta olan kira bedelinin (cari dönem kirası) Ekim 2018 ayından yeni kira döneminin başlangıç ayına kadar oluşan TÜFE artışı oranında artırılarak yeni kira döneminin (birinci kira yılı) TL kirası

belirleneceğini, bu yeni kira döneminin sonuna kadar başka bir artış yapılamayacağı,

- Birinci kira yılının sonunda, başka bir ifade ile ikinci kira döneminin başlangıcında taraflar devam eden dönem için yine artış tutarında mutabık kalamazlarsa birinci kira dönemde uygulanmakta olan kira bedelinin birinci kira dönemi başından o dönem sonuna kadar oluşan TÜFE artışı oranında artırılacağını ve yeni kira döneminin (ikinci kira yılı) TL kirası olarak kullanılacak kira tutarının belirleneceğini, bu ikinci yıl için belirlenen kiranın iki yıllık sürenin sonuna kadar (Ekim 2020) uygulanacağını söylemektedir.

Düzenlemenin Ticari Gayrimenkule Ne Etkisi Olacak?

Birden fazla yılı kapsayan kira sözleşmeleri özellikle AVM ve ofis gibi ticari gayrimenkul türünde sıklıkla kullanılır. Hatta bu gayrimenkul türü için gayrimenkulün değerini yıllara yaygın olan söz konusu kira getirileri belirler. Gayrimenkulün değeri, söz konusu kira getirilerinin bugüne getirilmiş değeridir aslında. Sözleşme bu açıdan "çatılı işyerlerinde" kritik öneme sahiptir. Mevcut yatırım kararları da bu uzun yılları kapsayan sözleşmeler dikkate alınarak verilmiştir. Hatta ofis ve AVM'lerde kiracılara dekorasyon destekleri, giriş destekleri vb. adı altında sağlanan finansal destekler de yapılacak bu uzun yılları kapsayan sözleşmelere göre belirlenmektedir. Yatırımın finansmanı da doğal olarak bu sözleşmelere bağlıdır. Kreditor kurumlar, çatılı işyerlerinde kredilendirme yaparken üçlü bir teminat/güvence sistemi kullanırlar tüm dünyada: Gayrimenkulün üzerine koydukları ipotek yanında; genellikle içinde söz konusu gayrimenkulden başka varlık olmayan gayrimenkul şirketinin (SPV) hisseslerine rehin koyup, söz konusu şirketin kiracıları ile yaptıkları kira anlaşmalarını da kendilerine temlik alırlar. Kredinin geri ödemesi bu yolla garantilenmiş, kredi kullanıcısına daha uygun koşullu kredi sağlanmış olur. Dolayısıyla kredi ile kira sözleşmeleri arasında doğrudan bir bağlantı vardır ve bu bağlantının sağlıklı olması için de kredi ve kiranın aynı para cinsinden olması bir zorunluluktur. Uzun yıllardır bu tür yatırımlarda finansman döviz cinsinden sağlandığı için (esas olarak gerek bu yatırımlar için gerekli uzun vade ve gerekse de elverişli faiz koşulları nedeniyle) kira sözleşmeleri de bütünlüğü sağlayabilmek adına döviz cinsinden yapılagelmekteydi.

Bu eşitliğin en önemli ayağı olan kira sözleşmeleri kısmı zorunlu olarak Türk parasına dönüştürülünce eşitlik bozulmuş oldu. Büyük çoğunluğu doğrudan ya da dolaylı olarak Türkiye'de yerleşik bankaların sendikasyon kredileri aracılığı ile yurt dışında yerleşik bankalar tarafından finanse edilen bu projelerde yatırımcı tarafında söz konusu değişikliğin oldukça önemli bir etkisi olacağı kesin. Bir anlamda bu yatırımların değeri söz konusu düzenleme ile önemli ölçüde düşmüş, oyun oynanırken kural değişikliği oldu. Kuşkusuz ticari gayrimenkul uluslararası pazarda da çok önemli bir yatırım aracı olarak görülür. Bu nedenle bu değişikliğin olumsuz etkisini sadece gayrimenkul sahipleri ya da kreditorler üzerinde değil ticari gayrimenkulün yatırımcıları üzerinde de görüyoruz. Ülkemiz 2003-2010 dönemi arası başta AVM'ler olmak üzere ticari gayrimenkul açısından uluslararası yatırımcıların yoğun olarak yatırım yaptıkları bir pazar olarak görüldü

ve çok önemli yatırım çektii. Gayrimenkule yatırım yapanlar da başta Alman gayrimenkul fonları ve uzun dönemli kira getirisine odaklanan emeklilik fonları olmak üzere pek çok uluslararası fon oldu. Bu fonların yatırımcıları çok yüksek sayıda gerçek ya da tüzel kişi ve bu yatırımlardan beklentileri yüksek. Fonlar yatırım kararlarını alırken bu yatırımın getirisine bakıyorlar ve bu getiri yabancı para cinsinden hesaplandı tabii ki. Bu yatırımların dayandığı kira sözleşmelerinin dövizden Türk parasına dönüşmesi kuşkusuz bu yatırımcıların getiri planlarını da alt üst etti.

Bu Sorun Nasıl Çözülür?

Bu konudaki çözüm basit: Döviz borcu olanları kapsam dışı bırakmak kesin çözüm olur.

Bu yapılamazsa, yapılmak istenmezse Tebliğ'de yer alan "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Kararın Geçici 8. maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya döviz endekslili olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir."⁶ hükmünün açık olmasa da söz konusu düzen değişikliğinin sonraki yılları da kapsayan uzun süreli kira sözleşmelerinde sadece iki yıl için uygulanacağı, bu tarihten sonra döviz cinsinden kiranın devam edeceği şeklinde yorumlanması halinde bunun da bir çeşit "çözüm" olabileceğini düşünüyorum. Yani böyle bir yorum bu anlamda "oyun oynanırken zorunlu kural değişikliğinin" sadece belli bir süre için yapıldığını, bu süre sonrasında oyunun kurulduğu günkü kuralları ile devam edeceğini söylemek anlamına gelecektir. Ancak yeni bir oyuna girecekler, yeni bir oyun kuracaklar ise bilmeliler ki artık bu oyun Türk parası cinsinden olacaktır. Eğer bu alternatif kabul edilmezse en azından iki yıllık süre sonrasında döviz cinsinden kiraya dönüşüm mümkün olacağı konusunda yapılacak bir Bakanlık yorumunun en azından mevcut yatırımcılar ve kreditorler açısından yaşanan belirsizliği ortadan kaldıracak ve ülkemiz ticari gayrimenkul stoğunun değerini bir anlamda yok olmaktan kurtaracağını düşünüyorum. ●

- 13.9.2018 tarih ve 30534 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 12.9.2018 tarih ve 85 sayılı CB Kararı
- 6.10.2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 2018/32-51 sayılı Tebliğ <https://hazine.gov.tr/sicca-sorular-dovize-endeksli-sozlesmeler?type=icon>
- 16.11.2018 tarih ve 30597 sayılı Resmi Gazete'de 2018/32-51 sayılı yeni bir Tebliğ yayımlandığı ve gayrimenkul kiralama alanına ilişkin sınırlı bazı istisnalar tanımlanmıştır. Ancak yapılan düzenleme bu maddede sözü edilen soruna çözüm olmamıştır. Değişiklikle ilgili PwC bültenine <https://www.pwc.com.tr/sectorler/gayrimenkul/bultenler/turk-parasi-kıymetini-koruma-hakkında-32-sayılı-karar-iliskin-tebligde-degisiklik.html> bağlantısından ulaşabilirsiniz.
- <https://www.pwc.com.tr/sectorler/gayrimenkul/bultenler/konut-ve-catili-isyerlerinde-kira-bedellerinin-turk-parasina-cevirlmesi.html>
- 28.2.2008 tarihli ve 26801 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'in 8/24. maddesi ikinci paragraf, ilk cümle.

Konut Satışları Bir Önceki Çeyrek Döneme Göre %4,2 Arttı!

GYODER, gayrimenkul sektörünün alt segmentlerini üçer aylık dönemler halinde irdelediği, GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018-3.Çeyrek Raporu'nu yayınladı. GYODER'in, Türk Ekonomi Bankası (TEB) katkılarıyla hazırladığı raporda; 2018 yılının ilk 9 ayında geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yabancıya yapılan konut satışlarının %58,5 arttığı vurgulandı. Konut satışlarının, bir önceki çeyrek döneme göre %4,2 arttığı ancak geçen yılın aynı dönemine göre %5,3 düşüş gösterdiğine dikkat çekilen raporda; yılın ilk 9 ayı itibarıyla satışların, geçen yılın aynı dönemine göre %2,7'lik bir düşüş göstererek 1.002.391 adet seviyesinde gerçekleştiği belirtildi.

GYODER Gösterge 2018-3.Çeyrek Raporu'nda, gayrimenkul sektörü ile ilgili gelişmeler şu bilgi ve değerlendirmelerle aktarıldı: Geliştirici firmaların başlattıkları kampanyalarla alıcılara kendi finansman modelleriyle faizsiz uzun vadeli seçenekler sunmasıyla senetle yapılan satışlar, 2018 yılının ikinci çeyreğinde %51,5 dolayında oluştu. Bu rakam bir önceki çeyrek dönemde ise %26,4 düzeyindeydi. Senetli satışların hızlı artışında önemli rol oynayan unsurlardan biri konut kredi faizlerindeki hızlı yükseliş oldu.

2018 yılı Ocak-Ekim döneminde 1.002.391 konut el değiştirdi

Yıllık yaklaşık 1.200.000 konutun el değiştirdiği, demografik nedenlerden dolayı 650.000 adet yeni konut ihtiyacının sürdürüldüğü Türkiye'de, gayrimenkul piyasası yavaş yavaş bir dengeye oturmaya başladı. 2018 yılı Ocak-Ekim döneminde Türkiye genelinde 1.002.391 adet konut el değiştirdi. Bu konutların 256.283 adedi ipotekli satışlardan, 746.108 adedi ise diğer satışlardan oluştu. Geçen yılın aynı döneminde ise Türkiye genelinde 1.030.728 adet konut satılırken, ipotekli satışların sayısı 363.227 adet, diğer satışlar ise 667.501 adet olmuştu.

Yabancılar konut satışları üçüncü çeyrekte 24.155 adede ulaştı

2018 yılı üçüncü çeyrek döneminde yaşanan kur artışı, yabancıların konut alımında olumlu etki yarattı. Yılın ilk çeyreğinde %6,1 düzeyinde olan yabancılar konut satış oranı, ikinci çeyrek döneminde %8,5 düzeyine, üçüncü çeyrek döneminde ise %12,8 düzeyine ulaştı. Yabancılar konut satışları, 2018 yılı Ocak-Eylül döneminde yüksek bir artışla 24.155 adede ulaştı. 2017 yılının aynı döneminde bu rakam 15.241 adet olarak gerçekleşmişti. İl bazında satışlarda ise İstanbul 7.895 adet ile liderliğini sürdürürken en fazla satış yapılan diğer iller ise 5.237 adet ile Antalya ve 1.719 adet ile Bursa oldu. Her ne kadar toplam satışlar içindeki yabancı yatırımcıya satış payı oldukça düşük olsa da özellikle 2018 yılında gerçekleşen satış adetlerinde önemli bir artış yaşandı. Bu eğilimin devam etmesi durumunda yıllık gayrimenkul yatırımları için gelen fon tutarının 5 milyar dolardan 10 milyar dolara çıkması yüksek bir olasılık olarak değerlendirildi.

Konut kredisi hacmi 198 milyar TL'yi aştı

2018 yılı Ağustos ayı sonunda konut kredisi hacmi 198 milyar TL'yi aştı. 2017 yıl sonunda %45,6 olan kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı, 2018 yılı üçüncü çeyreğinde %48,2 olarak gerçekleşti. Yerli özel ve yabancı mevduat bankalarının payı ise 2017 yıl sonunda %47,5 seviyesinden 2018 yılı 3. çeyreğinde %45,1 seviyesine geriledi. Takipteki konut kredilerinin



Aylık Bazda Konut Satışları (Adet), Grafik: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 3. Çeyrek Raporu, Kaynak: TÜİK

toplam konut kredilerine oranı ise 2017 yılı ağustos ayında %0,44 seviyesinde iken 2018 Ağustos ayı itibarıyla %0,43 olarak kaydedildi.

İstanbul'da ofis arzı 6,08 milyon m²'ye yükseldi

2018 yılı üçüncü çeyrek döneminde İstanbul'da 85.881 m² yeni ofis alanının pazara girmesiyle toplam arz 6,08 milyon m²'ye çıktı. Bu dönemde boşluk oranı %24,62 olarak gerçekleşti. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca hazırlanan ve Ekim ayında yürürlüğe giren düzenlemeye göre tüm kira sözleşmeleri TL'ye dönüştürülmeye başlandı. Pazarın yeni düzenlemeye adapte olmasının etkileri sonraki çeyrek dönemlerde gözlemlenebilecek. Ayrıca yeni düzenlemeyle ofis yatırımlarının varlık değerinin dolar bazında azalmasıyla, yabancı yatırımcı ilgisinin ivme kazanaacağı öngörüldü.

AVM sayısı Ekim sonu itibarıyla 448'e ulaştı

Türkiye genelinde 2017 yıl sonu 429 olan toplam AVM sayısı, 2018 Ekim sonu itibarıyla 448'e ulaştı. 2018 yıl sonuna kadar yeni açılacak alışveriş merkezleriyle bu sayının 488'e ulaşması, toplam kiralanabilir alanında 16.352.000 m²'yi geçmesi bekleniyor. 2018 yılı üçüncü çeyrek sonu itibarıyla 63 ilde AVM bulunuyor. 18 il henüz AVM ile tanışmadı. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerin sayısının 16'ya düşmesi bekleniyor. En fazla alışveriş merkezine sahip iller, İstanbul (145), Ankara (38), İzmir (28) şeklinde sıralanıyor. Toplam kiralanabilir alan stoğu 13.326.000 m² olurken, İstanbul toplam stoğun yaklaşık %39'unu oluşturuyor.

2018'in ilk 8 ayında 27 milyon turist geldi, kişi başı harcama arttı

2017 yılının ilk 8 ayı içerisinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık 21,98 milyon olurken, 2018 yılının ilk 8 ayında bu rakam 27,02 milyona yükseldi. Yabancı turistlerin %32,8'i İstanbul'a, %32,4'ü Antalya'ya, %7,3'ü Muğla'ya geldi. Gelen turist sayıları 2017'nin ilk 8 ayı ile karşılaştırıldığında yaklaşık %23'lük bir artış yaşandığı görüldü. Bu durum, 2016 yılında düşüşe geçen turizm sektörünün

2017 yılında başladığı toparlanma ivmesinin devam ettiği şeklinde yorumlandı. 2018 yılının ilk 6 ayında Türkiye'ye gelen 14,8 milyon yabancı turistlerin yapmış olduğu harcamalarkışı başı ortalama 629 dolar olarak belirlendi. 2017 yılının ilk 6 ayı sonunda rakamın 592 dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda artış yaşandığı görüldü. "İşletme" ve "yatırım belgeli" tesis sayıları incelendiğinde, Türkiye genelinde toplam 457.842 oda kapasitesi ile 3.854 işletme belgeli, 107.167 oda kapasitesi ile 1000 adet yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görüldü. İşletme belgeli tesislerde ilk sırayı 783 tesis ve 207.000 oda kapasitesi ile Antalya alıyor. İkinci sırada kapasitesi ile Antalya alıyor. İkinci sırada kapasitesi ile İstanbul geliyor. 399 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı 52.000 olan Muğla ise üçüncü sırada yer alıyor.

Sanayi ve lojistik tesisi kiralama talepleri azaldı

Türkiye'nin birincil lojistik pazarları olan İstanbul Kocaeli bölgesinde, yaklaşık 9,93 milyon m² toplam depo stoğunda 5,99 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer alıyor. 2018 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla, %12 oranında bir boşluk bulunuyor. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 977.000 m² olarak kayıt altına alındı ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzı olarak görülüyor. Sanayi ve lojistik tesisi kiralama taleplerinde kayda değer bir azalma gözlenirken kiralama işlem hacmi geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %61 düşüş gösterdi.

GYO'ların piyasa değeri 22,7 milyar TL

Borsa İstanbul, 2018 yılı üçüncü çeyrekte 96,773 puandan seyrine başladı. GYO endeksi de üçüncü çeyrekte 35,115'den başladığı seyrini çeyrek sonunda 32,342 ile tamamladı. GYO Piyasa değeri verileri 2018 2. çeyrek bazında açıklandı. Bu dönemde toplam 33 GYO'nun Türk Lirası bazlı değeri 22,7 milyar dolar, dolar bazlı değeri ise 4,9 milyar oldu. Beklentiler ve Güven endekslerinde ise; Beklenti Endeksi çeyrek sonunda 90,4 değerine, Güven Endeksi ise 59,3 seviyesine geriledi. ●

Tablo...

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



Söz konusu gayrimenkul ve mevcut durum olunca aşama aşama gidelim istedik. Önce bir cebimizdekileri sonra da olası çözüm önerilerini düşünelim... Cebimizde neler var önce ona bakalım:

1. Elden olan konut stoğunun satış hızında önemli bir yavaşlama söz konusu...
2. Ticari gayrimenkulde aynı şekilde arz-talep dengesi, arz yönünde ağır basıyor. Bu da stok fazlasını oluşturuyor. Dolayısıyla, ticari gayrimenkul olması gereken değerini kaybediyor.
3. Finansman ve yeniden yapılandırılmalar gayrimenkul sektörü oyuncularını için de söz konusu... Diğer taraftan geliştirici, finansmanını sağlarken inşa etmekte olduğu konutları ipotek verdi ise şu anda 3. tarafın tapu teslimlerinde takyidatlı gayrimenkulü almak zorunda kalmasını da bu dönemde görmeye başladık.
4. Bireysel tüketicinin ipotekli gayrimenkul alımı ise mevcut faiz oranları ile neredeyse mümkün değil.
5. Kendi finansman sistemini kendi içinde kurgulayan geliştirici firmalar artık nakit akış döngüsünde ve sistemin sürdürülebilirliğinde sorun yaşamaya başladı.
6. Kat karşılığı/hasılat paylaşım sözleşmesi yeni yapılmış ancak henüz başlanmamış projelerde sözleşme fesihleri ya da askıya alma süreçleri söz konusu...
7. Döviz kira kontratlarının TL'de sabitlemesi ile birlikte yeni bir değerlendirme tekniği ve yeni TL değer piyasasına adapte olma sürecini yaşıyoruz.
8. Hasılat paylaşım sözleşmelerinin temel matematiği, hasıllata dayalı... Hasıllattaki sıkıntı şu anda sözleşmedeki sıkıntıya dönüşmek üzere/dönüştü... Genelde sözleşmelerin sürelili olduğunu da düşündüğümüzde bu sözleşmeler de önemli bir gündem maddesi...
9. Mevcut mevduat faiz oranı, döviz kurları ve değişimleri yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için önemli bir fren mekanizması olarak bu dönemde karşımıza çıkıyor.
10. İpotekli konut kredisinin yerine alternatif bir sistemin mevcut olmaması nedeniyle yüksek kredi faiz oranı döneminde piyasanın motivasyonunda önemli kayıp söz konusu.
11. Hep aynı ürünler hep aynı alıcı profiline hitap ettiği için geldiğimiz pazar koşullarında arz ile talebin birleşememesi problemi mevcut.
12. Gayrimenkul değerlerinde "nasıl olsa düştü, daha da düşecek" beklentisi...

Bu kadar madde üzerinde biraz düşünmek ve çözüme katkı üretmekte sıra. Çözüm konusunda bir değerlendirme yapmadan önce bir ara vermek faydalı olacak. Tam bu noktada geçtiğimiz 4 ayda ülkemiz için çok çok önemli 3 belgedeki gayrimenkul ilişkini ortak maddeleri de değerlendirilmekte fayda olacağı kanısındayım. Bu belgeler tahmin ettiğiniz üzere açıklanma tarihleri sırasına göre:

1. 100 Günlük İcraat Programı
2. Yeni Ekonomi Programı
3. 2019 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı

Bu üç önemli belgede gayrimenkul sektörünü ilgilendiren konu başlıklarını bir kesim kümesi içine aldığımızda benim tespit edebildiklerim şöyle;

1. Taşınmaz Değerleme Sistemi kurulması ve bu sistem ile birlikte tapu alım satım harçlarının gerçek değerler üzerinden belirlenmesini amaçlayan bir kurgunun geliştirilmesi
2. Emlak Bankası'nın gayrimenkul finansmanını yönlendirecek şekilde faaliyetlerinin yeniden kurgulanması
3. Kentsel dönüşüm uygulamaları
4. Dar gelirli konut edinimi
5. İmar planı revizyonları ile oluşan değer artışlarından kamuya gerçekçi oranda pay alınması, artışların adaletli paylaşımının sağlanması ve bu amaçla gayrimenkul değerlendirme sisteminin geliştirilmesi

Ben yukarıdaki kesim kümesi ile gayrimenkul piyasasındaki mevcut durumu bir arada düşündüğümde finansman tarafındaki sürecin ana aktörünün Emlak Katılım Bankası A.Ş. olarak belirlendiğini, gayrimenkul değerlendirme sisteminin bu süreçte yeniden yapılanacağını ve birden fazla konu için çok önemli bir başlık haline geleceğini, kentsel dönüşüm uygulamaları ile dar gelirli grubun konut edinimi için de çözüm yolları arayışlarının aktif olduğunu anlıyorum. Bir de tabii gayrimenkul işindeki farklı aşamaların vergisel boyutunda da bazı değişimlerin gelebileceği sinyallerini bu maddelere bakarak yorumlayabiliyorum.

Başta belirttiğim cebimizdekiler ve olası çareler noktasında ilk akla gelenleri de aşağıda özetlemek isterim:

1. Konut kredili satış modelinin mevcut faiz oranları ile uygulanabilirliğinin kalmasını düşüncelerle alternatif finansman modellerinin hayata geçirilmesi
2. İlk konut ediniminde sağlanabilecek ilave teşvikler
3. Kat irtifakı sürecindeki erteleme ve ötelemelerin önüne geçilmesi
4. Noter tasdikli satış vaadi sözleşmelerinin tapuya şerhi ve sürecin taraflar arasında şeffaf ve izlenebilir bir sistemde takip edilebilmesi
5. Konut politikası üretiminde arz-talep dengesinin gözetilmesi ve takip edilmesi
6. Ticari gayrimenkul tarafında ise yeniden işlevlendirme konusunun bundan sonraki belirli bir süreyle kapsayacak şekilde büyük önemle ele alınması gerekliliği
7. Gayrimenkulün ayrı bir varlık sınıfı olarak nitelendirilmesinden ziyade finansal bir enstrüman olarak piyasada yer edinmesine yönelik alınacak aksiyonlar (bilgilendirme sunumları, GYF, GYO, sukuk vb. gayrimenkulün sermaye piyasaları ile keşif ettiği noktaları daha çok anlatma, daha çok tanıtmaya, daha çok anlama).

Bu konu birçok paydaşa ve birçok alt konu başlığına ayrılıyor aslında... Her biri üzerinde ayrı ayrı düşünülerek çalışılması gerekli ki ULİ Türkiye ekibinin bu anlamda güzel bir iş çıkarttığını da düşündüğümü söylemeden bitiremeyeceğim. ●



İlk Bakışta 3. Çeyrek, Grafik: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 3. Çeyrek Raporu.

bi_özet
[gayrimenkul]

gazetesini
web
sitesi
üzerinden
okuyabilirsiniz
biozetgayrimenkul.com



Sign of the City Awards 2018 Sahiplerini Buldu



SotCA En İyi Çok Katlı Konut - Tamamlanmış Projeler Ödülü: Kumru Ankara, Kuzu Toplu Konut İnşaat - Mimari Tasarım: A Tasarım Mimarlık. Fotoğraf: Fethi Mağara

Şehirlere yaşam değeri katan; şehirleri geliştiren, değiştiren projelerin ödüllendirildiği Sign of the City Awards 2018'de 5 ana kategoride 25 başlıkta 61 kurum ve kuruluştan gelen 120 başvuru arasından 38 proje ödül aldı.

Hürriyet'in öncülüğünde gayrimenkul ve inşaat sektörünü teşvik etmek üzere yola çıkan Sign of the City Awards'ın bu yıl düzenlenen 5.'sinde 18 kişilik jüri; toplamda 5 ana kategoride 25 başlıkta 61 kurum ve kuruluştan gelen 120 başvuruyu inceledi ve 38 proje "Sign of the City" ödülünün sahibi oldu. Ödül töreninde SotCA Jüri Eş Başkanı Yüksek Mimar ve Kent Tasarımcısı Prof. Dr. Güzin Konuk "21. yüzyıl bilgi teknolojileri yüzyılı. Kentler artık yeni yaşam biçimlerini etkiliyor. Kentlerin oluşumunda 3 hedefin üzerinde durulması gerekiyor: farkındalık, bakış açısında derinlik ve iş birlikleri platformu. Bu akşam bu 3 hedefin de SotCA bünyesinde gerçekleşmesi gurur verici..." diye konuştu. SotCA Jüri Eş Başkanı World Architecture Community Kurucu Başkanı Prof. Dr. Suha Özkan ise projelerin bağımsız bir jüri tarafından oy birliği ile seçildiğini belirtti ve "Tüm jüri üyeleri çağdaş teknolojiyi kullanarak şeffaf bir eleme gerçekleştirdi. Ödül alanları kutluyor ve yapı tarihine damga vuran SotCA'ya alkışlıyorum." dedi. ●

SotCA 2018 JÜRİ LİSTESİ

Prof. Dr. Güzin Konuk - SotCA Jüri Eş Başkanı, Yüksek Mimar ve Kent Tasarımcısı
Prof. Dr. Suha Özkan - SotCA Jüri Eş Başkanı, World Architecture Community Kurucu Başkanı
Ali Faruk Göksu - Kentsel Strateji Kurucu Ortağı
Ali Pamir - Pamir & Soyuer Real Estate Yönetim Kurulu Başkanı
Altan Elmas - KONUTDER Başkanı
Avi Alkaş - JLL Ülke Başkanı
Aytek İtez - Türk Serbest Mimarlar Derneği Başkanı
Ayşe Hasol Erkin - Mimar, MDS
Ercan Ecemiş - LineaDecor Yönetim Kurulu Başkanı
Ferdi Erdoğan - Türkiye İMSAD Başkanı

Füsun Yılmaz Phillipson - GYODER Yönetim Kurulu Üyesi
Haluk Sur - FORUM İstanbul 2023 Düşünce Platformu İcra Kurulu Başkanı
Hüseyin Arslan - Türkiye Müteahhitler Birliği Başkan Vekili
Doç. Dr. Lale Özgenel - ODTÜ Mimarlık Bölümü Öğretim Görevlisi
Makbule Yönel Maya - TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Genel Müdürü
Nazmi Durbakayım - İNDER Başkanı
Neşecan Çekici - GYODER Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Zafer Baysal - ULI Türkiye Başkanı

Bardağın Biraz da Dolu Tarafı

Banu Binat, Yüksek Mimar
 Binat İletişim&Danışmanlık
 banu@binatdanismanlik.com



Kriz, uzun bir süredir korkulu rüyamızdı. Şimdi ise onunla yüzleşme zamanı geldi. Krizin eşliğinde ya da tam içindeyiz. Önümüzdeki günlerde ne göreceğimizi artık tahmin edemiyoruz. Yıllardır sektördeki firmalar için yaptığımız çeşitli SWOT analizlerinde tehlike olarak hep krizi gösterdim; B planlarını hep krize göre oluşturdum. Krizle karşılaşma anında sektörün durmaması gerektiğini, işlere daha sıkı sarılmak gerektiğini düşünerek öneriler geliştirdim. Kriz kavramı hep bir son, hep bir panik, bir uyarı etkisi bıraktı bende. Geçen hafta, Mimarlık Okulları Bölüm Başkanları'nın her yıl düzenlediği MOBBIG toplantısını kısmen izleme şansım oldu. Konu krizdi ve pek çok farklı açıdan ele alındı. İlginç bir şekilde o günün sonunda bende iz bırakan birkaç basit cümlelerin etkisi ile olumlu düşünmeye başladım. Elekte kalanlar: "Kriz, yaptığımız hiçbir şeyi eskisi gibi sürdürmeyeceğimizi söylüyor bize". "Aniden ortaya çıkan bir değişiklik durumu bu, her şeyi yeniden ele almak, iyileştirmek için de bir fırsat". Yani Gayrimenkul sektörü, yapı sektörü için de bir fırsat eşliğinde olabilir. Evet, bir değişim olacak; bu kaçınılmaz. Ama değişimin ibresi olumluya döndürülmeli.

Şimdi bu süreci nasıl olumluya çevireceğimizi düşünmemiz, bunun için çalışmamız, fikir üretmemiz gerekiyor. Gayrimenkul sektörü pek çok açıdan etkileniyor son gelişmelerden. Fiyatların düşmesi, üretim hızının düşmesi belki de alıcıya, yatırımcıya iyi gelecek, ister istemez yeni bir hareket başlayacak. Yaratıcı finansal modeller bulunmaya başlandı bile.

Tüketici olarak önce tasarruflu olmayı, gereksinimlerimize göre tüketmeyi bu dönemlerde hatırlıyoruz. Dinamik düşünenler,

inovatif çözümler bulanlar karşılığını bu dönemlerde daha fazla alıyor. Değer yargılarımız, sorgulama biçimimiz değişiyor, derinleşiyor. Başımızı kaldırdık etrafımıza bakacak fırsatı bulmuş oluyoruz. Gayrimenkul alırken, kiralarırken ya da bir projeyi hayata geçirirken artık daha hassas olma vakti geldi. Öte yandan mevcut konut, ofis ve AVM stoğumuz o kadar fazla ki bu konuda da bir çözüme gitme zamanı geldi; daha da fazlası üretilmeden öncelikle mevcudun ne olacağını görmemiz gerekiyor. Dönüşüm, yeniden işlevlendirme gibi çözümlerle yatırımcılar için yeni fırsatlar doğarken, evini ofisini değiştirmek, yenilemek isteyenler için de bu dönemde farklı alternatiflere, uygun koşullarla ulaşmak mümkün olacak. Fırsatların yanı sıra tehlikelere karşı da dikkatli olmak lazım, satın almalarda ve özellikle kiralamalarda iyi bir ön araştırma şart. Neden mi? Örneğin, ilgilendiğiniz mülk hacizli olabilir.

Gayrimenkul sektörünün son yıllardaki ivmesi pek çok farklı sektörden göç almasına sebep oldu. Turizm, tekstil, yeme-içme gibi sektörlerden gelen müteahhitler oldu. Bu sektörü cazip kılan tabii ki kârlı olması ama (genellersem) hepsi bir şeyi unuttu: Bu alanda üretim yaptığınızda 1'e 5 almak güzel bir hedef ama inşaat, insan odaklı olmalı. Bir binanın uzun ömürlü olması, afetlere/risklere dayanıklı olması, sağlıklı yaşam alanları sunması gibi detaylar yeni nesil inşaatçılar için gereksiz gider kalemleri gibi gözüktü. Alınan her kararın hayati önem taşıdığını düşünmeyen, bu konuda bilgi birikimi olmayan karar vericiler ile kontrolsüz ilerleyen bir süreç yaşadık. Yani konusunda uzman olmayanlar hayati değeri olan işlere girdiler. Bu krizdeki değişim iyi olanların çalışmalarını sürdürmesine, iyi olmayanların da bu alanı terk etmesine sebep olacaktır çok iyi bir yol kat edeceğimiz demektir. Gayrimenkul alıcısının bu farkı görmek ve değerlendirmek için bu dönemde vakti var.

Sonuç olarak gayrimenkul sektöründe önümüzde pek çok imkân var, alıcının/kiracının seçme şansı var. Kısacası iyi olan kazanacak; iyi olmayan da iyileşmek zorunda kalacak. ●

SotCA 2018 KAZANANLAR

• EN İYİ KONUT PROJELERİ KATEGORİSİ
En İyi Konut-Devam Eden Projeler
 Bursa Ulus Kültür Merkezi, Bursa Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü
 Mimari Tasarım: Mental Design Works - Salih Çıkman

En İyi Çok Katlı Konut - Tamamlanmış Projeler
 Kumru Ankara, Kuzu Toplu Konut İnşaat
 Mimari Tasarım: A Tasarım Mimarlık

En İyi Çok Katlı Konut - Devam Eden Projeler
 Akzirve Hayat, Akzir ve Turizm İnşaat Gayrimenkul Yatırım
 Mimari Tasarım: Tabanlıoğlu Mimarlık

En İyi Rezidans - Devam Eden Projeler
 Prym Luxury Residence Tokat, Prym Gayrimenkul Yatırım
 Mimari Tasarım: HD Tasarım Mimarlık - Hakan Dol

• EN İYİ TİCARİ PROJELER KATEGORİSİ
En İyi Endüstriyel / Lojistik Yapı - Tamamlanmış Projeler
 Aster Tekstil / Tokat / Erbaa, Aster Tekstil
 Mimari Tasarım: Idee Decor - Karay İnşaat Mimarlık

En İyi Endüstriyel / Lojistik Yapı - Devam Eden Projeler
 NG Kütahya Seramik 15 Temmuz Şehitler Fabrikası, NG Kütahya Seramik Porselen Turizm A.Ş.

En İyi Karma Kullanımı Proje - Devam Eden Projeler
 Cubes Ankara, Ndi Gayrimenkul
 Mimari Tasarım: Lejant Mimarlık

• EN İYİ HİZMET YAPILARI KATEGORİSİ
En İyi Sağlık Binası - Tamamlanmış Projeler
 Memorial Bahçelievler Hastanesi, İstanbul Memorial Sağlık Yatırımları
 Mimari Tasarım: Memorial Proje Yönetimi

En İyi Eğitim Binası / Kampüsü - Tamamlanmış Projeler
 Terakki Vakfı Okulları Tuzla/ Tepeören Kampüsü, Terakki Vakfı Okulları
 Mimari Tasarım: Yavuz Selim Sepin/ Sepin Mimarlık

En İyi Eğitim Binası / Kampüsü - Devam Eden Projeler
 Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Yaşam Merkezi, Yda Group
 Mimari Tasarım: Osman Sualp Güreşçioğlu

En İyi Sosyo - Kültürel Yapı - Tamamlanmış Projeler
 Selçuklu Kongre Merkezi, Konya Selçuklu Belediyesi
 Mimari Tasarım: Tabanlıoğlu Mimarlık

En İyi Sosyo - Kültürel Yapı - Devam Eden Projeler

Jüri Özel Ödülü: Cumhurbaşkanlığı Senfoni Orkestrası Konser Salonu, Yapı İşleri Genel Müdürlüğü / Çağdan Mühendislik
 Mimari Tasarım: Semra Uygur - Özcan Uygur / Uygur Mimarlık
 Jüri Teşvik Ödülü: Kartal Dragos Kahramanlar Camii, Sadık Kahraman - Apak Mimarlık
 Jüri Teşvik Ödülü: Merkezefendi Belediyesi Merkez Kütüphanesi, Merkezefendi Belediyesi - TAFF Mimarlık Mühendislik

En İyi Ulaştırma ve Altyapı Hizmetleri - Devam Eden Projeler

İzmir Sürdürülebilir Ulaşım Projesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi
 Mimari Tasarım: İzmir Büyükşehir Belediyesi

• KENT VE MİMARLIK KATEGORİSİ

En İyi Mimari Tasarım (Kamu) - Tamamlanmış Projeler
 Konya Tropikal Kelebek Bahçesi, Konya Selçuklu Belediyesi
 Mimari Tasarım: ARUP Mühendislik ve Müşavirlik (Primary Consultant - Butterfly House Consultancy (HK))

En İyi Mimari Tasarım (Kamu) - Devam Eden Projeler
 Bursa Ulus Kültür Merkezi, Bursa Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü
 Mimari Tasarım: Mental Design Works - Salih Çıkman

En İyi Mimari Tasarım (Özel Sektör) - Devam Eden Projeler
 Evora İzmir, Teknik Yapı-Halk GYO Adı Ortaklığı
 Mimari Tasarım: Teknik Yapı Proje

Genç Mimar Teşvik - Devam Eden Projeler
 Eğirdir Çarşısı Projesi, Eğirdir Belediyesi
 Mimari Tasarım: Ali Sinan / ASMA

En İyi Kentsel Tasarım - Devam Eden Projeler
 Bolu / Mudurnu Mahalle Projesi, Yapı İşleri Genel Müdürlüğü
 Mimari Tasarım: Alper Aksoy Mimarlık

En İyi Kentsel Tasarım - Tamamlanmış Projeler
 İzmit Kültür Tepesi Kentsel Tasarım Projesi, İzmit Belediyesi
 Mimari Tasarım: META Peyzaj Planlama

Kültürel ve Doğal Mirası Koruma ve Yaşatma
 Altındağ - Tarihi Kent Merkezinde Bir Mahalle Yeniden Doğuyor, Altındağ Belediyesi
 Mimari Tasarım: Km Mimarlık

Eyüp Sultan Tarihi Merkez Üçgen Ada Kentsel Tasarım ve Sokak Sağlıklaştırma Projesi, Eyüpsultan Belediyesi
 Mimari Tasarım: Eyüpsultan Belediyesi Strateji Geliştirme Müdürlüğü ESTAM Birimi

İzmir Tarih Projesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi

Kadir Has Üniversitesi Yabancı Diller Yüksekokulu Cibali, Kadir Has Üniversitesi
 Mimari Tasarım: Tures Planlama Restorasyon - Mehmet Alper

Narmanlı Han, Erkul Kozmetik Sanayi Ve Ticaret & Etexsan Tekstil
 Mimari Tasarım: Dr. M. Sinan Genim

En Yeşil Bina - Tamamlanmış Projeler
 Sincan / Etimesgut Tapu ve Kadastro Hizmet Binası, Yapı İşleri Genel Müdürlüğü - Hasağçebi Mühendislik
 Mimari Tasarım: Ekodenge

En Yeşil Bina - Devam Eden Projeler
 Kıbrıs Town Houses, Kıbrıs Developments
 Mimari Tasarım: Harper Özbirir, Hafise Kasap, Ebru Olgun Çağiner

Jüri Teşvik Ödülü
 Summer Wind, Ülkü Doğan
 Mimari Tasarım: Ali Kerestecioğlu - Doç.Dr.Funda Kerestecioğlu

• DİĞER KATEGORİLER

En İyi Pazarlama Kampanyası - Devam Eden Projeler
 Tahincioğlu Basketbol Süper Ligi Sponsorluğu, Tahincioğlu Gayrimenkul

En İyi Sosyal Sorumluluk Projesi
 Folkart Sanata Değer Folkart Yapı İçeride Çocuk Var, Tahincioğlu Gayrimenkul
 Nef Karaçay, Nef Gayrimenkul Oyun Engel Tanımaz, Nilüfer Belediyesi
 Selçuklu Otizmli Bireyler Eğitim Merkezi, Konya Selçuklu Belediyesi

En İyi Gayrimenkul Tesis Yönetimi - Tamamlanmış Projeler
 Nidapark Seyrantepe, Tahincioğlu Gayrimenkul
 Mimari Tasarım: Viva Mimarlık

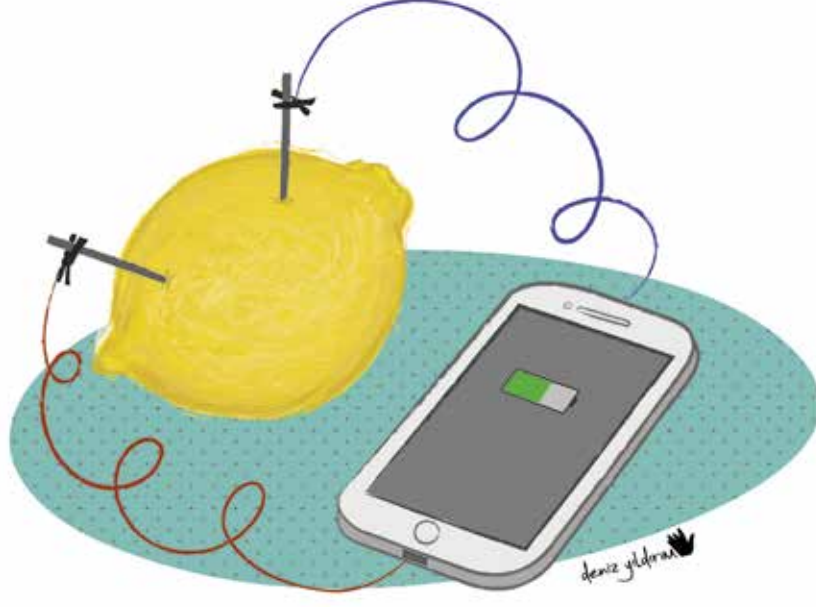
Sign of the City Jüri Onur Ödülü
 Prof. Dr. Metin Sözen, Çekül Vakfı Başkanı

Yapılarda Isı Kaybına Dikkat!

Evinizde tükettiğiniz enerjinin ne kadarını verimli kullanıyorsunuz ya da yaşadığınız ev ne kadar enerji dostu? Evinizde yapacağınız ufak düzenlemeler ve edineceğiniz yeni tasarruf alışkanlıkları ile enerji tüketimini azaltabilir, kullandığınız enerjiden yüksek verimlilik elde edebilirsiniz. Yapılarda Enerji Verimliliği Derneği - VERİMDER, enerji tasarrufu için alınması gereken önlemleri sıraladı.

Teknoloji ve şehirleşmenin artması ile birlikte ihtiyaç duyduğumuz enerjide de artış gözleniyor. Ancak enerjinin bilinçsiz tüketimi, her geçen gün azalan enerji kaynaklarımızı olumsuz etkilerken ev içi ekonomimizi de sarıyor. Özellikle kış aylarının gelmesi ile birlikte ısınma için ihtiyaç duyulan enerji miktarı, faturalarda da gözle görülür artışa neden oluyor. Bununla birlikte çoğu kişi, ev içerisinde ısınmadığından yakınıyor. Oysa enerjiji doğru tüketerek evlerin verimli enerji tüketen evler haline gelmesini sağlayabiliriz. Kamuoyunu yapılarda ısı yalıtımı, enerji verimliliği ve tasarrufu konularında bilinçlendirmek amacıyla kurulan Yapılarda Enerji Verimliliği Derneği - VERİMDER tüketicilere tasarruf önerilerinde bulunuyor:

- 1. Tasarruf odaklı alışkanlık edin:** Ev içerisinde tasarruf yapabilmek için ailedeki tüm bireylerin bilinçli olması gerekir. Ailece günlük hayatınızda edineceğiniz yeni alışkanlıklar ile enerji tüketiminde tasarruf elde edebilirsiniz. Duş süresini kısa tutmak, gereksiz yere açık olan ışıkları söndürmek, kullanılmayan elektronik cihazların kapatılması aslında yapılacak ilk basit önlemlerden bazıları.
- 2. Mutlaka yalıtım yaptırın:** Binalarda en çok ısı kayıpları yaşanıyor. Kışın ısınmak yazın da serinlemek için kullanılan enerjiji daha verimli kılmanın yolu ise yalıtımdan geçiyor. Isı yalıtımı ile kışın ödenen doğalgaz faturalarında %50 dolaylarında tasarruf elde edebilirsiniz.
- 3. Kullanmadığınız radyatörü kapatın:** Evinizde kullanmadığınız bir odada bulunan radyatörü pasif konuma getirebilirsiniz. Bu sayede kullandığınız diğer radyatörlerden sağlanacak daha fazla ısı gönderimi ile odanın sıcaklığını yükseltebilirsiniz.
- 4. Akıllı beyaz eşyalar tercih edin:** Teknolojinin ilerlemesi ile birlikte günlük hayatımızda yalnızca çamaşır
- 5. Güneşli günlerde ev içine güneş depolayın:** Doğal enerji kaynağı olan güneşten maksimum düzeyde faydalanmaya çalışın. Güneşli günlerde perdeleri açık tutarak gün içinde ev içi sıcaklığı yükseltebilirsiniz. Her gün evinizi havalandırmak için sabah saatleri yerine güneşin en tepede olduğu öğlen saatlerini tercih edin.
- 6. Akıllı sayaçlar ile enerjiji takip edin:** Elektrikte yaşanan düzensizlikler ya da kaçak elektrik kullanımı en çok faturalara olumsuz yansıyor. Elektrikteki enerji kayıplarını engellemek için evinize takacağımız akıllı sayaçlar ile kullanılan enerjiji takip edebilir, yaşanan değişimleri kontrol edebilirsiniz.
- 7. Sıcaklığın pencerelerden kaçmamasına dikkat edin:** Bina duvarlarında yalıtım ile birlikte pencerelerinizi de kontrol etmeniz gerekir. Evinizdeki pencerelerin yalıtımlı olmasına dikkat edin. Ayrıca pencere kenarlarının içeriye hava girişini engellemek için iyice kapatıldığına emin olun.
- 8. Fişleri prizden çekin:** Televizyon, bilgisayar gibi pek çok elektronik cihaz kapatılsa dahi prizde olmaları durumunda elektrik tüketimine devam eder. Bu nedenle kullanılmayan elektronik cihazların fişlerini prizden çektiğinize emin olun.
- 9. Estetiğine değil işlevine dikkat edin:** Ev dekorasyonunda önemli bir yere sahip perdeleri yalnızca süs için kullanmayın. Uzun ve kalın perdeler pencere önünde kullanıldığında sıcaklığı korur. Radyatörün veya ısıtıcının önü perde ile kapatılmamalı.
- 10. Radyatörlerinize iyi bakın:** Kullandığınız radyatör ve kombinizin düzenli bakımlarını aksatmayın. Mutlaka her sene en az bir kere radyatörlerin havası alınmalı ve aktif olarak kullanılmaya başlandığı zaman üzerine örtü ya da kurutmak için kıyafet konulmamalı. •



Büyük fark!



İlk bakışta göremediğiniz fark;
BTMSEAL ALFAHİBRİT ŞEFFAF farkı.

ALFAHİBRİT ŞEFFAF

Saydam özelliği sayesinde, hem uygulandığı yüzeylerin doğal görünümünü korur hem de mükemmel bir su yalıtımı sağlar. Kırıp dökmeden, zahmetsiz yalıtım yapılmaz, ekstra masraf çıkar, bütçem sarsılır diyorsanız; tamamen yanılıyorsunuz! Siz de kırıp dökmeden uygulanabilen, mükemmel şeffaf yalıtım malzemesi **BTMSEAL ALFAHİBRİT ŞEFFAF** ile tanışın.

btm SEAL
yeni nesil su yalıtım ürünleri



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

btm

Ekonomik Krizde Tüketici Davranışları

Engin Başaran, Tüketici Uzmanı, Onursal Başkan
Tüketiciler Derneği (TÜDER), engin4basaran@gmail.com



Türkiye ağır bir ekonomik krizin içinden geçmektedir. Son beş yıldan beri kişi başına gelir düşmüş, milli gelir azalmış, borçlanma aşırı artmış ve gelişmekte olan ülkeler arasında Türkiye, küçülen tek ülke olmuştur. Ekonomistlerin bir yıl öncesinden öngördükleri ve sürekli dillendirdikleri bu ekonomik kriz; 2018 yılı Ağustos ayında dolar kurunun 4,70 seviyelerinden iki hafta içinde birdenbire 7 TL'ye yükselmesiyle açık ve acı bir şekilde ortaya çıkmış, toplumun tüm katmanlarını vurmuştur. Enflasyon hızla yükselmiş (TÜİK verilerine göre yıllık enflasyon Ekim'de %25,24'e yükselerek 15 yılın zirve seviyelerine çıkmıştır) ve yaşanan ciddi gelir kayıpları, artan fiyatlar güvensizliğine de artmasına, alışverişin yavaşlamasına, piyasanın durgunlaşmasına neden olmuş; üreticisi, satıcısı ve tüketicisiyle yaşam seviyesi fark edilir bir şekilde düşmeye başlamıştır!

Yaşanan bu ekonomik krizde Hükümet şimdi sorunları çözecek, eldeki stokları eritecek, piyasayı canlandırarak çareler aramaktadır; önce "Enflasyonla Topyekün Mücadele" kampanyası; şimdi birçok ürün yanında konut satışlarında da KDV indirimleri kampanyası başlatılmıştır (31 Ekim'de bitecek olan KDV oranlarında %18'den 8'e indirim uygulaması yıl sonuna kadar devam edecek) ve tapu harçları %4'den 3'e çekilmiştir. Ancak alınan bu önlemlerin çare olamayacağı uygulamalarla görülecektir! ABD'li iktisatçı Arthur Okun'un sefalet endeksine göre "Kırılgan Beşli" diye anılan ülkeler arasında Türkiye "sefalet"te birinci sıraya oturmuştur.

Türkiye'de kimler sefalet içinde diye bakıldığında **ekonomik kimlikleriyle "tüketici"** olan vatandaşların (çalışanların, işçi/memurun, emeklilerin, işsizlerin) öne çıktığı görülecektir. Ekonomik krizlerden en fazla etkilenen kesim, zaten zor koşullarda yaşayan "tüketici" kimlikli vatandaşlardır. Ancak, Türkiye'de sık yaşanan krizlere karşı tüketiciler -sanki bağımsızlık kazanmış gibi- karamsar bir ruh haliyle, kendilerini çetin koşullara uydurabilecek tüketim davranışlarını en kısa zamanda devreye sokma becerisini çoktan kazanmışlardır! Özellikle ev geçimi konusunda, birdenbire tüketim aşamasından üretim aşamasına geçilmesi her zaman başarılıdır. Bu kez de öyle olacak ve tüketiciler; yoğurdunu, salçasını, konservesini dışarıdan almak yerine kendisi üretme; eskiyi kesip biçme-eskiyen yakayı değiştirme gibi davranışları hemen devreye sokacaklardır.

Pahalı olabilecek alışverişler ertelenecek, ailece dışarıda yemek yemek; eğlence, izin/seyahat bir süre unutulacaktır. Dışarıda yemeği/eğlenceyi ertelecek tüketiciler; bu gereksinimlerini daha çok geleneksel ev/komşu ziyaretleri, daha çok birlikte zaman geçirme davranışlarıyla olumluya da dönüştürebileceklerdir. Tüketicilerin satın alım tercihlerinde "fiyat" ilk sırada belirleyici olacaktır, daha ucuz ürünler (*downtrade*) tercih edilecek, trafik azalacak/otomobiller daha uzun süre kapıda bekletilecektir. Gösteriş, israf oranı düşecek; düğünler, sünnetler daha az/sade olacak; ısınmadan/aydınlanmadan vb. daha çok tasarruf edilecek.

Yukarıda sayılan tüketim davranışları sosyo-ekonomik özelliklere göre değişiklik gösterse de temelinde "harcamama/az harcama/tasarruf etme" eğiliminin ortak olduğu bir süreç yaşanacaktır.

Fiyat indirimleri bu süreçte daha bir anlam kazanacak, tüketici daha dikkatli davranacak; araştırarak, sorgulayacak, mukayese edecek ve sonra karar verecektir, bu zorlu süreçte parayı daha zor harcayacaktır.

Geliri buhar olup uçan, geçim/yaşam düzeyi düşen, az harcamak zorunda bırakılan tüketicinin bu tüketim tarzı elbette ki piyasayı fena etkileyecek. Öngörülen tüm olumsuzluklar, işsizler ordusuna yeni katılımlarla başlayıp üretimin yavaşlamasına/fabrikaların kapanmasına kadar uzayan zor/çok zor bir süreç olacaktır. Bu bağlamda tek çıkar yol işsizlere iş kazandıracak, üreticilere/satanlara el uzatacak **"velimimertüketicilerin alım gücünü artıracak"** politikalar yapmaktan ve uygulamaktan geçeri! Bunun için:

- Döviz, faiz, enflasyon üçlüsünü; merkezinde "tüketici" olan politikalarla aşağı çekecek çözümler acilen üretilmelidir.
- Tüketicinin sırtındaki vergi yükü azaltılarak satın alım gücüne katkıda bulunulmalıdır.
- Türkiye'de 2017 yılı rakamlarına göre, toplam vergi gelirleri içinde dolaylı vergilerin oranı %67-68 civarındadır. Bu oran AB ve OECD ülkelerinde %35'tir. Yani, Türkiye'de vergiler kazançtan, servetten değil; tüketicilerin zorunlu harcamalarından, tüketiminden alınmakta ve vergi yükü yoksul ve dar gelirli tüketicilerin sırtına yüklenmektedir (Tüketici Hakları Derneği).
- Tüketicilerin karşılanması zorunlu olan evrensel temel ihtiyaçlarına (yeme, içme, barınma, sağlık, eğitim) erişim, kolay ve ucuz olmalıdır. Özellikle eğitim ve sağlık hizmetlerinde tüketicinin yükü çok azaltılmalı, her iki hizmet alanı da kâr amaçlı/ticari olmaktan çıkarılmalı kolay, ucuz, ulaşılabilir ve **nitelikli** hale getirilmelidir.

Ekonomik ve sosyal dayanışma erişememiş ülkemiz tüketicilerinin ihtiyaçları çok, parası yoktur. İhtiyaç içinde kıvranan/gelirinden çok harcamaya meyilli olan nüfusun çoğunluğunu teşkil eden gözüpek, dinamik genç nüfusa sahip olmanın tüm avantajlarını kullanabilecek; rehberi bilim/ilim olan ve çağdaş metodlarla **tüketici merkezli** politikalar üretecek bilgili, donanımlı yasa yapıcılarına şiddetle ihtiyaç vardır. Krizleri fırsata çevirmenin, tüketime dayalı israf ekonomisinden vazgeçmenin de tam zamanıdır. •



KÜY Kitabevi, İstiklal Caddesi, İstanbul.

Koç Üniversitesi Yayınları İlk Kitabevini Beyoğlu'nda Açtı

Koç Üniversitesi Yayınları (KÜY), ilk kitabevini Beyoğlu'nda açtı. İstiklal Caddesi'nde bulunan Merkez Han'ın giriş katında açılan yüksek tavanlı kitabevinde Koç Üniversitesi Yayınları'nın edebiyattan felsefeye, tarihten sanata kadar çeşitli alanlardaki tüm kitapları bulunuyor. KÜY Kitabevi'nde Koç Üniversitesi Yayınları'nın yanı sıra Koç Üniversitesi bünyesinde faaliyet gösteren araştırma merkezleri VEKAM, ANAMED ve AKMED ile Sadberk Hanım Müzesi ve Pera Müzesi'ne ait kitaplar da satışa sunuluyor.

1. sayfadan devam/1

Türkiye ekibi olarak "ReYard House" isimli projeniz finale kalan 20 projeden biri oldu. Projenizde hangi yaklaşımlar ve teknolojiler öne çıkıyor?

Aslı Aldemir (Yüksek Lisans Öğrencisi, Mimarlık Fakültesi, İTÜ) | Tasarımın 1/1 ölçekte üretileceği bu yarışmada, öncelikle mimari ekip olarak okulundan, işinden, sosyal yaşantısından memnuniyetle zaman ayırarak bu proje için çalışan 4 öğrenci olduğumuzu söylememiz gerekir (Aslı Aldemir, Ilgın Yeşim Eldeş, Bekir Süleymanoğlu, Avni Yılmaz). Mimari ekip olarak ilk önce Fas'taki sıcaklık, rüzgâr, yağış gibi iklimsel verileri analiz ederken aynı zamanda gündelik hayatın nasıl yaşandığını, mahremiyete bakış açılarının nasıl olduğunu, evlerin nasıl kullanıldıklarını, birçok kanaldan -kitaplar, makaleler, Faslılar ile röportajlar ve fotoğraflar ile- öğrenmeye çalıştık. Fas kültüründe Türk Evi'ndeki "hayat"ı da anımsatan, içinde su unsuru bulunan, açık koridor sistemli genellikle toprak olarak üretilen "Riad" adını verdikleri bir ev tipolojisi bulunmakta. Fas'taki geleneksel yapı tipolojisine ve yapı tekniklerine doğa dostu alternatifler geliştirilmesinin istendiği yarışmada bunun bir avantaj olduğunu düşünüyoruz. Bize artı puan getireceğini düşündüğümüz bir diğer husus ise yerel malzeme kullanımı. Fas'ta yerel, ekolojik malzeme bızce toprak. Türkiye'de toprak denildiğinde akla gelen ilk isim olan Prof. Dr. Ruhi Kafescioğlu mimari mentorlerimizden biri. Ekiple birlikte çalışmalara katılan hocamızın geliştirdiği "Alker" yöntemine göre killi toprak, alçı, kireç ve su bir araya geldiğinde ortaya beton gibi mukavemetli aynı zamanda tamamen ekolojik olan ve yerinde döküme müsaade edebilen, ısı yalıtım değerleri yönünden de oldukça gelişmiş bir malzeme çıkıyor. Ancak bu yarışmada duvarlarından peyzajına, ses sisteminde mobilyalarına kadar bütün evi 15 gün içinde tamamlamamız gerektiği için yerinde döküm yapamıyoruz. "Alker" in öğretileri ile geliştirilen yeni bir katkılı toprak sistemini prekast olarak üretmeyi hedefliyoruz. Bu bağlamda da Fibrobeton firmasıyla yaklaşık 1,5

"Bize göre, 20 proje arasından öne çıkmamızın en büyük anahtarı, geçmişin bilgisiyyle bugünün teknolojisini harmanlayabilmemiz..."

aydır Ar-Ge çalışmaları yapmaktayız. Bize göre, 20 proje arasından öne çıkmamızın en büyük anahtarı, geçmişin bilgisiyyle bugünün teknolojisini harmanlayabilmemiz; keza proje komitesi tarafından istenilen 2 teslimde de bu yaklaşımımızı olumlu bulduklarını belirttiler. Projemizin ismi olan "ReYard" da geçmişteki yapım yöntem ve tipolojilerini yorumlayarak yeniden tanımlamamız üzerinden İngilizce avlu anlamına gelen *courtyard* ve yenilenebilir anlamına gelen *renewable* kelimeleri birleştirilerek kurgulanmıştır. Bugün ve yarın için dünden vazgeçmemek gerektiğini göstermek istiyoruz.

Hamdi Erkök (4. Sınıf Öğrencisi, Makine Mühendisliği Fakültesi, YTÜ) | Atıktan enerji üretimi yaklaşımı (biyogazdan ısı ve elektrik enerjisi), fotovoltaiik paneller, termal güneş panelleri, havadan suya ısı pompası, alg teknolojisi bu projedeki teknolojik gelişmeler olarak sayılabilir. Sürdürülebilir yapı inşası kapsamında mikroalglerin kullanımı tasarlandı ve ona uygun modeller geliştirildi. Böylece konutta oluşacak organik atıklar biyogaz olarak değerlendirilecek. Biyogazdan enerji elde edilirken açığa çıkan karbon emisyonu mikroalglerden tasarlanan yosun havuzunda giderilecek.

Bundan sonraki süreçte neler olacak? Bu proje inşa edilecek mi?

Esra Kıygın (Endüstri Ürünleri Tasarımcısı, İTÜ) | Bu noktada, sponsorluk yarışmanın bundan sonraki bütün süreçlerine dahil olmamız için önemli bir faktör diyebilirim. Eğer yeterli sayıda destekçi bulabilirsek, 2019 Mayıs ayında projeyi burada inşa etmeyi, daha sonra da 2019 Eylül ayında yarışmanın 2. ayında Fas'ta inşa etmeyi amaçlıyoruz.

Türkiye'de yenilenebilir enerji ve konutta enerji tüketimi gibi konularda nasıl çalışmalar yürütülüyor? Bu konu-

nun önemi toplum tarafından yeterince biliniyor mu?

Alişan Gönül (Araştırma Görevlisi, Makine Müh. Fakültesi, YTÜ) | Dünyada olduğu gibi Türkiye'de de enerji tüketimi ekonomik büyümeye, teknolojik gelişmelere ve nüfus artışına paralel olarak sürekli bir artış eğilimi içinde. Enerji kullanımı üzerine yapılan çalışmalarda, enerji tüketiminin önümüzdeki yıllarda artarak devam edeceğine düşünülüyor. Günümüzde dünyadaki enerji ihtiyacı %80'lere varan oranlarda fosil enerji kaynaklarından karşılanıyor. Bu tip enerji kaynaklarının önümüzdeki 30 yıl içerisinde önemli ölçüde azalacağı tahmin ediliyor. Fosil enerji kaynaklarının çevreye verdiği zararlar göz önüne alındığında, ülkelerin enerji taleplerini karşılaması için yenilenebilir enerji sistemlerini kullanmaktan başka bir şans bulunmadığı ortada. Bu kapsamda ülkemizde son yıllarda yenilenebilir enerji açısından güneş ve rüzgâr santrallerinin kurulması yönünde birtakım çalışmalar yapılmakta. Bu enerji kaynaklarının yanı sıra sürdürülebilirlik kapsamında biyogaz santralleri ile jeotermal kaynaklardan da faydalanmaya yönelik çalışmalar mevcut. Günümüzde ülkemizin enerji talebinin yaklaşık %10'luk dilimi yenilenebilir enerji ile karşılanıyor. Bu değer çok daha yüksekler taşınması için bu alanlarda yapılan yatırımların artırılması gerekiyor. Bu amaçla hem santrallerin kurulması hem de daha küçük ölçekte ve bireysel olarak yenilenebilir enerji kullanımına yönelik pek çok teşvik programı bulunuyor. Enerji tüketiminin en fazla olduğu yerlerden birisi de konutlar. Enerji bakanlığı verilerine göre enerji tüketimimizin %40'a yakını konutlardaki kullanımından kaynaklanmakta.

Son yıllarda konutlarda enerji tüketimini azaltmaya yönelik ülkemizde Bina Enerji Performansı Yönetmeliği



(BEP) adlı bir proje ve program geliştirildi. Bu program vasıtasıyla binalardaki enerji kullanımı ve iyileştirilmesine yönelik çalışmalar yapılması planlandı. Bu program aracılığıyla konutlarda enerjinin nerelerde çok kullanıldığı ve enerji tüketiminin nasıl azaltılabileceği öngörülebilir. Ayrıca buzdolabı, klima gibi pek çok cihazda enerji etiketlemesi üzerine çalışmalar da mevcut. Etiketleme beklenen değerleri karşılayamayana üretimden kaldırılmasına yönelik çalışmalar da var. Isı enerjisini azaltmaya yönelik kombi gibi bireysel sistemlerden ziyade merkezi sistemlere yönelmeyi amaçlayan çalışmalar ve yönetmelikler oluşturuluyor. Bunların yanı sıra yenilenebilir enerji santralleri kurmak için lisanslama çalışmalarının yapıldığı biliniyor.

Yenilenebilir enerjinin kullanımı konusunda toplumsal bilinç istenen noktalarda değil maalesef. Aslında yenilenebilir enerji sistemlerinin kurulması gerektiği hemen herkes tarafından ifade ediliyor. Ancak öncelikle enerji tüketiminin daha az indirilmesi noktasında bir bilincin oluşturulması gerekiyor. Bu kapsamda binaların ısı yalıtım standartlarına uygun yapılması, mimarilerin enerji etkin şekilde tasarlanması ve elektrikli cihazlarda enerji tüketimi en az olan cihazların kullanılması gibi başlıklarda bir bilincin oluşturulması gerekiyor. Bireysel anlamda yenilene-

bilir enerji kullanımında fotovoltaiik paneller ve türbinler gibi ekipmanın ithal edilmesi ilk yatırım maliyetlerini oldukça yükseltmekte. Dolayısıyla bireysel kullanım noktasında bu sistemlere geçiş istenen seviyelerde değil. Bu durumda ancak bu sistemlerin yerli üretim ve teknoloji ile elde edilmesi sağlanabilir. Kullanım arttıkça bilincin de hızla artacağını düşünüyorum.

Enerji verimli konut konusunda Türkiye diğer ülkeler ile kıyaslandığında nasıl bir yerde ve bizden iyi durumda olan ülkelere neleri örnek alabiliriz?

AG | Enerji tüketim verileri incelendiğinde gelişmiş ve gelişmekte olan pek çok ülkeye göre konutlarda enerji kullanım oranlarımızın çok iyi olduğunu söyleyemeyiz. Bunun başlıca sebepleri arasında çarpık kentleşme, enerji verimliliği göz önünde bulundurulmadan yapılmış olan eski binalar, enerji etkin kullanım standartlarının geç oluşturulmuş olması, kullanılan cihazların enerji sınıflarının düşük olması sayılabilir. Gelişmiş ülkelerin konutlardaki enerji politikalarını hayata geçirme sürecinde daha katı standartlar geliştirildi. Örneğin ülkemizde ısı yalıtım standardı olan TS 825 Avrupa Birliği standartlarına uyumlu hale getirilmeye çalışılarak ancak 1998 yılında yürürlüğe girebildi.

Sizce konutlarda enerji tüketimini azaltmak için neler yapılabilir?

İsmail Çelik (Yüksek Lisans Öğrencisi, Enerji Enstitüsü, İTÜ) | Enerjiyi etkin kullanan cihazlar tercih edilmeli, ısı yalıtımına önem verilmeli, farklı iklim verilerinde yapılacak binalarda mimari enerji etkin kullanılacak şekilde tasarlanmalı, yenilenebilir enerji sistemlerinin üretiminde ve kurulumunda teşvikler artırılmalıdır. Atık yönetim politikası oluşturularak daha sürdürülebilir enerji sistemleri tasarlanabilir. ●



Eğitim Alanlarında Güvende Miyiz?

Ece Aytac Özcan, İş Geliştirme Uzmanı, Doğa HSE Group, ece.aytac@dogahse.com



MEB ve YÖK 2017-2018 istatistiklerine göre ülkemiz, Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı resmi ve özel okullar ile yükseköğretim kurumlarındaki 25,5 milyona yaklaşan öğrenci sayısı ile 143 ülkenin önünde. MEB'e bağlı yaklaşık 935.000 öğretmen var. İlk, orta ve yükseköğretimin yanı sıra eğitim sektöründe önemli yatırımlar yapıldığı ülkemizde; mesleğimizi, kişiliğimizi, yeteneklerimizi destekleyen ve çeşitli alanlarda eğitimler sunan özel eğitim kurumları da mevcut. Peki, ülkemizde tüm bu öğrencilere, öğretmenlere, eğitim sektöründeki diğer çalışanlara sağlık ve güvenlik açısından yeterince iyi şartlar sunuluyor mu? Yaşantımızın belirli bir döneminde; günlerce, aylarca, hatta yıllar boyunca vakit geçirdiğimiz eğitim alanları aslında birçok açıdan risk taşıyor mu? Daha da önemlisi bu risklerin ne kadar farkındayız? Eğitim alanlarında sıkça iç içe olduğumuz ve risk oluşturacak konulardan bazılarını bir bakalım:

Ergonomi: Eğitimin gerçekleştiği sınıflarda sandalyelerin, masaların, tahtaların, kürsülerin ve diğer tüm sabit ve hareketli mobilyaların ergonomiye uygun olarak tasarlanması sağlık açısından oldukça önemli.

Merdivenler: Tüm merdivenlerde kaymaz malzeme kullanılması veya kaymaz bantların yapıştırılması, korkulukların ve trabzanların güvenliği sağlayacak şekilde ve standartlara uygun olarak tasarlanması gerekiyor.

Zemin Yapısı: Zemin malzemesinin doğru seçilmesi, zeminde kayma ve takılmaya neden olacak bozuklukların olmaması önemlidir. Sıvı veya kimyasala maruz kalma, kırılma, dökülme, aşınma vb. etkenler sonucu tehlikeli hale gelen zeminler için mutlaka ilgili uyarı işaretleri kullanılmalı.

Havalandırma Sistemleri: Havalandırmanın yetersizliği insanlarda akut solunum yolu hastalıklarına neden oluyor. Yapılarda mümkün olduğunca açılabilir pencereler tercih edilmeli fakat doğal havalandırmanın yeterli olmadığı yerlerde uygun havalandırma sistemleri kullanılmalı. Bu sistemlerin yeterli seviyede olması, doğru konumlandırılması ve tasarlanması, bakımlarının yetkili kişiler tarafından düzenli yapılması gerekiyor.

Elektromanyetik Alan ve Elektrik: Günümüzde teknolojiyi eğitim sektöründe de fazlasıyla kullanıyoruz. Meydana gelen elektromanyetik alanlar, uzun ve kısa vadede çeşitli sağlık sorunlarının artmasına neden oluyor. Elektrikli ekipman konusunda mevzuata uygun olarak etkin planlama yapılması, ekipmanların doğru yerlerde ve uygun mesafelerde konumlandırılması, korumalı prizler kullanılması, kabloların sık kontrol edilmesi ve bunlara yetkili kişiler haricinde müdahale edilmemesi gerekiyor.

Acil Durumlar: Eğitim alanlarında yemek/mola yerleri, asansörler, yaya ve araç giriş-çıkışları, acil çıkış kapıları ve kaçış yolları, acil toplanma yerleri ve yangın söndürücülerin bulunduğu yerler mevzuata uygun olarak belirlenmeli. Acil durum eylem planlarının her katta görünür şekilde panolarda asılı olması, ilgili tüm yönlendirme levhalarının görünür şekilde konumlandırılması gerekiyor.

Elbette risk kaynakları bunlarla sınırlı değil. Hem kendimizin hem de etrafımızdakilerin sağlığı ve güvenliği için sorumluluğu başkalarına yüklemek, eylemleri başkalarından beklemek yerine biz de elimizi taşın altına koyabiliriz. İş sağlığı ve güvenliği yönetimi kapsamında 3 dönemdir ders verdiğimiz ve benim de bizzat sürecini koordine ettiğim özel bir üniversitedeki uygulamamızdan bahsetmemin tam da yeri. Vize ve final sınavını çoktan seçmeli sorularla yaptığımız dersimizde, bu dönem sınav konseptini değiştirdik. İnşaat Mühendisliği bölümü okuyan öğrencilerin yoğun olduğu grubumuzda, proje ödevi olarak öğrencilerden üniversitelerinin risk değerlendirmesini yapmalarını istedik. Risk değerlendirmesi yapılacak alanları; sınıflar, yemekhane, kafeler, tuvaletler, üniversite giriş-çıkışı, otopark, konferans salonları vb. olarak 6-7 gruba ayırdık. İlgili her grup, tehlikeleri bularak fotoğraflarını çekecek, tehlikelerin şiddetlerini tahmin ederek riskleri hesaplayacak ve en sonunda da risk kontrol önlemleri sunacak. Sonuçları üniversite rektörüyle de paylaşmayı planlıyoruz ancak bu yazımın yayınına maalesef yetişemeyecek. Umarım bu çıktıları sizlerle de paylaşma fırsatı bulabilirim. Algıları çok daha açık ve farklı olan öğrencilerin, ilginç ve yaratıcı öneriler sunacaklarına eminim.

Eğitim alanları mimarlar ve mühendisler tarafından tasarlanırken, iş sağlığı ve güvenliği son adım olmamalı. Daha en başında riskleri önleyici veya minimize eden tasarımlar yapılmalı, iş güvenliği profesyonelleri de tasarım sürecine dahil edilmeli. Bunlar maliyeti artıran kalemler gibi görünerek işverenleri ilk başta düşündürse de uzun vadede bakıldığında aslında hem maddi hem de manevi kazanç sağlıyor. Tıbetli Dalai Lama'nın sözünü biraz değiştireyim: Para kazanmak için sağlıklı önemsemeyenler, sonra da kaybedilen sağlığı geri kazanmak için para harcıyorlar. ●

Yanköşe'de “Yağmur Duası”

Kahve Dünyası'nın 2017 yılı sonbaharında hayata geçirdiği, kâr amacı gütmeyen sanat platformu Yanköşe üçüncü sanat çalışmasına ev sahipliği yapacak. Sevince Bayrak ve Oral Göktaş'ın kurduğu SO? Mimarlık ve Fikriyat'ın “Yağmur Duası” adlı işi 21 Kasım 2018-29 Mart 2019 tarihleri arasında Kahve Dünyası Kabataş şubesinde ziyaret edilebilecek.



Yağmur Duası, SO? Mimarlık ve Fikriyat.
Fotograf: FLUFOTO

Bir yapının tüm doğa olaylarına açık bir yerde sergilenen bir yapı; özel olarak iklimlendirilmiş, kontrollü bir alanda değil de her mevsimin kendine has koşulları ile başa çıkarak varlığını sürdürecektir. Hareketi, hava durumu öngörülebilirliği oranda öngörülebilir olan “Yağmur Duası”, kente ait olmasına rağmen doğaya dair, gösterişine rağmen başka bir unsura muhtaç, dışarıdan bakıldığında

soyut olmasına rağmen işleyiş anlamında somut bir çalışma. İkiliklerden beslenen bu yerleştirme kentteki kaosa ve hava durumuna usulca ayak uydururken; önünden geçenleri doğaya, kente, zamana dair birkaç saniyelikliğine de olsa yeniden düşünmeye sevk edebilirse görevini tamamlamış olacaktır. Beklenmedik, deneysel güncel sanat eserleri üreten sanatçılara bir ifade alanı sağlayan Yanköşe açılışını Nermin Er'in 120 kuş evi ile bir ses kaydından oluşan yerleştirilmesi “Tek Göz Oda” ile yapmıştı. Eylül 2017-Mart 2018 tarihleri arasında burada yer alan yapı, barınmak, korunmak ve kendini güvende hissetmek gibi, tüm canlıların paylaştığı temel ihtiyaçlar üzerinden birlikte yaşamak için bir öneri sunuyordu. 25x35 cm büyüklüğündeki kuş evleri, belirli bir düzen içinde, toplu konut fikrine de göz kırparak, yaşam hakkını betonlaşma ile çaldığımız kuşlara alan açmayı hedefliyordu. Yanköşe ikinci edisyonunda, Mart 2018-Ekim

2018 tarihleri arasında, Özlem Günyol ve Mustafa Kunt'un “AYRIYRIBİRARADA - harfler, sayılar, noktalama ve diğer işaretler” adlı projesini ağırladı. Türkiye Cumhuriyeti anayasa metnini oluşturan tüm unsurların, içinde buldukları cümle ve paragrafları terk ederek kendi benzerleriyle buluştuğu ve oluşturdukları çizgilerle, birbirini kesen ancak farklı eksenlerde uzanan doğrulara dönüşerek soyut, kaotik bir manzara oluşturduğu eser, yalnızca toplumsal sözleşmeye doğrudan gönderme yapmakla kalmıyor, belli bir coğrafyada yaşayan bireylerin farklılıklarıyla birlikte bir arada yaşayabilme ihtimalini de düşündürüyordu. Türkiye'de örneği az bulunan kamusal sanat projelerinden biri olan Yanköşe, her sene iki farklı sanatçının projesini Kabataş'taki Meclis-i Mebusan Caddesi, 85 numarada konumlanmış olan Kahve Dünyası şubesinin dış duvarı ve onu kesen duvarda, yaklaşık 260 metrekaresel bir alanda kamu ile buluşturuyor. ●

İşçi Sağlığı Eşittir Toplum Sağlığı



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

Günümüz teknoloji ve imkânları düşünüldüğünde hâlâ en ilginç popüler bilim konularından birisi Mısır piramitlerinin nasıl inşa edilmiş olabileceğine ait teorilerdir. Gize piramitleri için 10 bin civarında işçi çalıştırılmış olabileceği tahmin edilmektedir. Tarih boyunca değişmeyen bir gerçek var ki; o da yeryüzünde insan eliyle gerçekleştirilen yapıların hepsinin işçilerin omuzlarında yükseldiği. Peki, işçilerin sağlığının değişen ekonomik döngüler ve zaman diliminde toplumların, işverenlerin ve de işçilerin kendi gözündeki önemi ne şekilde değişmiştir? Tekrar 50 asır öncesine, piramitlere dönersek devasa ağırlıklardaki kaya kütlelerinin olağanüstü bir modelleme ile insan gücüyle üst üste konularak inşası sırasında köle olarak çalıştırılmış olan işçilerin sağlığı çok önemsenmemiştir diye bir önyargıda bulunabiliriz. Şaşıracaksanız ama konuyla ilişkili araştırmacılar tam tersini söylemekte. R.W. Redding adlı araştırmacı arkeolojik tespitlerini 2010 yılında “Status and diet at the Workers' Town, Giza, Egypt” kitabında aktarmıştır. Araştırmacı, işçilerin daha iyi beslenmesi ve çalışabilmesi için her gün, yaklaşık 2 bin kilo et sağlayacak kadar, koyun, keçi ve büyükbaş hayvan kesildiğini bilgisine ulaştı. Ve de durumu aktaran oldukça çarpıcı bir ifadeyle yorumladı: “İşçiler büyük ihtimale burada, kölelerinde olduklarından çok daha iyi beslenme imkânı buldular.”

Bu tarihsel görüntülerden sonra, zaman tüneline hızlı bir şekilde geçerek tekrar günümüz koşullarına dönersek ürkütücü bir tablo ile karşı karşıya kalmaktayız. Nasıl mı? İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Meclisi'nin raporuna göre Türkiye'de 2018 yılının ilk yedi ayında iş cinayetlerinde hayatını kaybeden işçi sayısı 1103 oldu. Ne yazık ki; içlerinden üçü 14 yaş altında olmak üzere yedisine de çocuk işçiydi. Asıl sormaktan korkulan soru kaçının engellenebilecek sorunlardan kaynaklandığıdır. Belleğimizi tazelersek, geçtiğimiz yıllarda İstanbul'daki bir inşaat şantiyesinde çoklu işçi ölümlerine yol açan etmenin, ne yazık ki olay öncesinden fark edilmiş olmasına rağmen önemsiz denecek kadar çok küçük bedelle (işverenin artı payını azaltmaya kadar küçük bir bedel) daha güvenli hale getirilebilecek dış cephe asansör sisteminin kaynaklanmış olması konuya bakışın en çarpıcı ve ürpertici örneğidir.

İşçi sağlığı ve korunması denilince ilk aklı gelen şey, şantiyede çalışan bir işçinin sadece başına geçireceği bir baret (bir kısmının Avrupa sertifikasyonundan yoksun ürünler olduğunu da dikkate alırsak) olarak görülmemelidir. Gün içi iyi beslenme, barınma ve yeterli dinlenme koşulları sağlanmadığı takdirde çalışanın sağlığının korunamayacağı gerçeği göz ardı edilmemektedir. Günlük alması gereken temel besin öğeleri, vitamin ve minerallerden yoksun, yetersiz sıvı alması olmayan bir işçinin mesaisi sırasında dikkat kaybına uğrayabileceği ve iş kazalarına uğrama olasılığının artabileceğini hesaba katmak gerekir. Çalışma süresindeki verimlilik açısından kanıtlanmış olan bu bilimsel unsurların reddedilmesi beraberinde başarısız bir son ürünü ortaya çıkaracaktır. Hükümlerine bağlı kalınacağına dair sözler verilmiş ve imzalar atılmış olan Uluslararası Çalışma Örgütü sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin sadece işçi sağlığı için değil beraberinde toplumun geri kalan üyelerinin sağlık, huzur ve mutluluğu için de olduğunun unutulmaması gerekir. Bu sebeple değişken zorluk ve risk düzeyinde çalışmak zorunda kalan işçilerin güvenli ve uygun koşullarda çalışması ve üretmesi yönündeki taleplerinin dikkate alınmasını, paralel bir şekilde işverenin de beden-ruh sağlığı ve verimliliği açısından önemli olduğunu düşünmekteyim.

Sağlıksız ve bileşen unsurları bozulmuş bir beden etkili bir şekilde aktif kılınmayacağı bilimsel gerçeğinden yola çıkarak çalışan bireylere gösterilen özenin -çoğu işveren tarafından kabul gören genel kanının tersine- iş verimliliğinin artışı ve de sürekliliği açısından zaman içinde hiperbolik bir şekilde değişen artı kazanç dönüştürüleceğinin unutulmaması gerekir. Bütün bu tez-antitezleri bir kenara bırakırsak bile; çalışırken sağlığını ve yaşamını kaybeden her masum insanın, toplumun geride kalanları (işçi, işveren ve toplum) için hayatlarının hiçbir döneminde unutamayacakları derin bir yara, tükenmişlik ve karanlık bir boşluk bırakıyor olduğu gerçektir. Yeryüzünde türümüz tarafından ortaya konan en etkileyici yapıların, temelinde insana ait hayallerin, güzelliklerin, hakların ve hoşgörünün harmanlandığı yapılar olduğunu düşünmekteyim. ●

İstanbul Ansiklopedisi Arşivi Erişime Açılacak

SALT ve Kadir Has Üniversitesi'nin iş birliğiyle başlatılan üç yıllık bir projeye Reşad Ekrem Koçu'nun yarım kalmış İstanbul Ansiklopedisi'nin basılı 11 cildi ve yayımlanmamış ciltlerinin içerik çalışmalarına dair binlerce belge dijital ortama aktarılıyor.

SALT ve Kadir Has Üniversitesi, iki kurumun karşılıklı öğrenmeye dayalı ortak programlar geliştirmesi amacıyla imzaladıkları iş birliği protokolünün ikinci yılında uzun vadeli bir arşiv ve araştırma projesini hayata geçiriyor. Üç yıla yayılacak projeye tarihçi ve romancı Reşad Ekrem Koçu'nun (1905-1975) yarım kalmış İstanbul Ansiklopedisi'nin basılı ciltleri

ve yayımlanmamış ciltlerinin binlerce belge dijital ortama aktarılarak çok yönlü bir çevrimiçi yazılım aracılığıyla erişime açılacak.

Koçu, İstanbul'un “muazzam kütüğü”nü oluşturmak üzere 1944'te başladığı etraflı kaynak tarama ve madde yazımı çalışmalarını 1973'e kadar sürdürür. Sokaklardan mimari yapılara, mühim ya da alelade şahıslardan şeh-

rin âdetlerine, tarihi olaylardan şehir efsanelerine nice konu hikâyemsi anlatımlarla ve resimlemeler eşliğinde kayda geçirilir. Dönemin değerli tarihçi, edebiyatçı, akademisyen ve sanatçıların katkıda bulunduğu İstanbul Ansiklopedisi'nin Koçu hayatı boyunca ancak G harfine kadarki ilk 11 cildi basılabildiği, sonraki ciltlerinin ham malzemesini oluşturan belgelerin akıbeti ise hep bir merak ve tartışma konusu olmuştur.

Kadir Has Üniversitesi'nin bu yıl, yaklaşık 20 bin ögelik bir belge grubu hâlinde devraldığı İstanbul Ansiklopedisi Arşivi, Koçu'nun tasarımı aşamasında kalmış gelecek ciltler için derleyip kurguladığı, yer yer kaleme aldığı kapsamlı malzeme ile şahsi kütüphanesinden 1460 yayını içeriyor. SALT'ın geliştirilmesini üstlendiği ortak proje, İstanbul Ansiklopedisi'ni çevrimiçi erişime sunarken söz konusu arşivi gün yüzüne çıkararak çeşitli araştırma disiplinlerinin perspektifinden değerlendirilmeyi hak eden bir veri birikimini incelemeye açmaya hazırlanıyor. Arşivin kataloglanmasında makine zekâsından yararlanılması planlanan proje, içerikler arasında bağlantılar kurarak yeni araştırma konularının önünü açacak bir çevrimiçi yazılımı sunumuyla tamamlanacak. ●



Reşad Ekrem Koçu'nun İstanbul Ansiklopedisi için yaptırdığı yapı çizimlerinden bir seçki. Fotograf: Mustafa Hazneci, SALT Araştırma ve Programlar



[SU YALITIM ÇÖZÜMLERİ]

Çatılarda Kış Hazırlığı

Çatılar, içinde yaşadığımız yapıyı dış etkenlere karşı koruyan, içerisinde konfor koşullarımızı devam ettirebilmemizi sağlayan koruyucu bir kabuktur. Yaşadığımız mekânları sıklıkla estetik ya da fiziksel gereksinimlerden dolayı değiştirip yenilesek bile, çatılar hiç aklımıza gelmeyen, göz ardı ettiğimiz yapı elemanlarıdır. Biz iç mekânda düzenlenmiş konfor şartlarında yaşantımızı sürdürürken, çatılar farklı sıcaklıklara, rüzgâra, yağışa, kısaca tüm dış etkenlere biz farkında olmadan karşı koyar.



ÇATILARDA SIK RASTLANAN PROBLEMLER

Tasarım ve imalat aşamasındaki eksikler ve hatalar: Uzun ömürlü ve problemsiz bir çatı, tasarım aşamasında oluşturulmalıdır. Tasarımında doğru eğilendirilmiş, diğer yapı elemanlarıyla iyi ilişkilendirilmiş, malzeme cinsi ve uygulama yöntemi, detaylı öngörülere göre düşünülmüş bir çatı örtüsü yıllarca problemsiz hizmet edebilir.

Çatının tasarım aşamasında yapılan hatalar:

- Baca, ışıklık, parapet ve asansör odası, bina kalkan duvarları gibi, çatıdaki diğer yapısal elemanlarla çatı örtüsünün geometrik birleşimlerinin ve detaylarının gerektiği gibi çözülmemiş olması,
- Çatı örtüsünün imalat sırasında doğru detaylarda uygulanmamış olması, yeterli bindirmelerin yapılmaması, montaj ve yapıştırma eksikleri, kenar dönüşlerde pay bırakılmamış olması gibi ışıklık/imalat kusurları,

- Yapının bulunduğu yerin iklimsel özelliklerine göre doğru malzeme seçilmemiş olması,
- Su giderlerinin doğru, yeterli sayıda ve kapasitede konumlandırılmaması,
- Yetersiz havalandırma yapılması, yapı elemanlarının iç bünyesindeki yoğunlaşma neminin dışarı atılmamasından dolayı malzemenin yapısal özelliklerine zarar vererek onu kullanılamaz hale getirmesi,
- Dilatasyon hatlarındaki detayların tasarım aşamasında doğru çözülmemiş, imalat aşamasında da detayın gerektirdiği özendeyilmemiş olması.

Yukarıda sıralanan hataların bir ya da birden çoğunu barındıran çatılar, imalatından itibaren sorun çıkarabilecek yapıdadır. Bu problemlerin çözülmesinin çoğunlukla bedeli yüksektir ve hatta çatının tekrar yapılmasını gerektirecek düzeye kadar çıkabilir.

ÇATILARDA SIK KARŞILAŞILAN PROBLEMLERE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Çatı yağmur olukları

Çatılarda oluk ve gizli dereler sıklıkla su kaçağı problemi yaşanan bölgelerdir. Sıkıntılı yüzey bulunduktan sonra temizlenip Bitüself gibi kendinden yapışkanlı bitümlü bantlar ve elastik su yalıtım malzemeleri ile kolayca su akıntısı kesilebilir.

Eğimli çatılardaki mahya ve dere bölgeleri

Eğimli çatılarda en sık problem yaşanan yerler mahya ve derelerdir. Bir uzman yardımı ile sıkıntı bulunur ve çatı malzemesinin tipine göre onarım yapılır.

Baca ve duvar dipleri

Bu bölgelerde kendinden yapışkanlı bantlar ile yalıtım sağlanır.

Komşu bina ile birleşim yerleri

Komşu binayla birleşim yerinden su sızması söz konusuysa; binanın çatısı ile komşu bina arasında çatlamayacak, çok elastik bir yalıtım malzemesine ihtiyaç var demektir. Bitümlü örtüler ve özel bantlarla birlikte kullanılan elastik sürme yalıtım malzemeleri ile bu sıkıntı giderilebilir.

Oluklu çatı kaplama levhaları

Oluklu levhalar delindiği, kırıldığı veya uçtuğu zaman aynı malzemeden alınıp, eskisinin yerine özel başlıklı çivi ile çakılması gerekir. Bu tip uygulamalarda güvenlik sebebiyle, mutlaka ustalarla çalışılmalıdır.

Shingle çatı kaplama levhaları

Shingle levhalar delindiği veya kalktığı zaman aynı malzemeden alınıp değiştirilmesi mümkündür. Oluklu levhalarda olduğu gibi güvenlik sebebiyle, mutlaka ustalarla çalışılmalıdır. Çatı yağmur oluklarında çatlama veya açılma varsa öncelikle tamirati yapılmalıdır. Dere ve oluklarda, güneş ışınlarına dayanıklı, kendinden yapışkanlı bantlar ile yalıtım sağlanır. Dere bölgesindeki su yalıtımı kontrol edilmelidir.

Çatı ışıklıkları

Çatılardaki ışıklıkların çatılardan veya çatı ile birleştiği yerlerden su sızabilir. Buralarda özel, UV dayanımlı mastikler ile suyu tutan tüm yüzeyler doldurulmalıdır. Eğer çözüm olmuyor ise, yüzey temizlenip ince zımpara ile pürüzlendirildikten sonra şeffaf sürme yalıtım malzemeleri kullanılabilir.

KULLANIM SÜRECİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR:

- Çatılarda kullanılan malzemelerin yıpranması ve kullanım ömrünün bitmesi,
- Zorlu iklimsel koşulların yaşanması,
- Çatılara konulan anten, klima dış üniteleri, ısıtma / soğutma araçları, güneş enerjisi kolektörleri gibi çeşitli araç, ve ekipmanların montajının doğru yapılmaması,
- Çatıya monte edilen araç ve ekipmanlardan akan yağ ve kimyasal sıvıların reaksiyon göstererek çatı koruyucu kaplamasına zarar vermesi ya da kaplamayı eritmesi,
- Sadece bakım onarım amaçlı yürünecek şekilde tasarlanmış çatıların üzerinde sıklıkla gezilmesi,
- Zaman içerisinde kullanım gerekliliğinden kaynaklanan yapısal ilavelerin uygun teknikle yapılmaması,
- Sismik hareketler ve yapısal hareketler yaşanması,
- Termal şoklar oluşması,
- Aşırı hava kirliliği ve asit yağmurları,
- Haşarat ve hayvanların vereceği zararlar (havalandırma kapakçıkları ve menfezlerinin bu şekilde tıkanması),
- Kirlenme ve rüzgarla birlikte çatı yüzeyindeki birikintilerin su giderlerini tıkamaması ve çatıda göllenme yaşanması,
- Komşu binalardan kopan, kırılıp düşen kütlelerin çatı yüzeyini tahrip etmesi,
- Bina taşıyıcı sisteminden gelen zorlanmalar sonucu örtü katmanlarının öngörülenden daha fazla gerilmeye maruz kalması, kopması ve yırtılması.



Yoğuşma: Buharlaştırmanın tersi; atmosferdeki su buharının gaz halden sıvı hale geçmesidir.

Dilatasyon: Oturma alanı büyük olan betonarme veya çelik konstrüksiyonlu yapılarda genişleme, kısalmaya veya zemindeki oturmalardan dolayı yapı elemanlarında doğabilecek hasarları önlemek amacıyla, yapının taşıyıcı konstrüksiyonu birbirinden tamamen bağımsız bloklar halinde tasarlanır. Bu bloklar arasında bırakılan boşluklara dilatasyon veya genişleme derzi adı verilir.

Çatı Örtüsü: Çatının üstüne gelen ve çatıyı yağmur, kar, rüzgâr ve güneş ışınları gibi etkenlerden korumak üzere, bu işleve elverişli gereçlerle yapılmış tabaka.

Gizli Dereler: Yağmur derelerinin saçak ucundaki pek de olumlu olmayan görüntüsünden kurtulmak için dereyi göstermeyen çözümlere denir. Çatılarda saçaklar en basit tek yüzeyliden, ucu damlalıklı gizli dereli, parapetsiz gizli dereli, altı açık ya da kapalı çözümlere kadar birçok değişiklik gösterir. Dereler genel olarak çinko ve bakır gibi metal levhalar ile oluşturulacağı gibi membran ile de oluşturulabilirler.

[BTM'nin katkılarıyla]

Çift Yönlü Yol

Ayşe Hasol Erktin, Mimar, HAS Mimarlık, ayse.erkтин@hasmimarlik.com.tr



Şubat 2016'da ULI (Urban Land Institute) Gelişen Trendler Konferansı'nın açılışında şöyle demiştim: "Hanımlar ve beyler, TEM otoyolu bizi Avrupa'ya çift yönlü bağlıyor. Gidiş ve geliş... Avrupalı yatırımcıların bize yöneldiği kadar biz de yurt dışına ulaşabiliriz. Ülke ekonomisinin zorlandığı noktada, bir yandan planlama ve kurumsallaşmayla ilgili iç sorunlarımızı çözmeye çalışırken diğer yandan dış fırsatlara göz dikilebiliriz."

Türkiye yıllarca, gayrimenkul sektörünün dünyadaki gelişmelerini, güncel tartışmaları uzaktan izledi. Gayrimenkul sektörü içe dönük, yenilikler karşısında çekingen ve risklere tamamen açık durumda kaldı. Adeta bir kaplumbağa gibi kabuğuna çekilerek, ekonomik bunalmaların geçmesini bekledi.

Genel anlayış, gayrimenkulün yerel bir iş olduğu yönündeydi. Oysa ülkenin dışa açılması, yenilikçi fikirleri duyması, yurt dışında yaşanan

benzer deneyimleri dinlemesi gerekiyordu. Uluslararası gayrimenkul sektörüyle tanışması gerekiyordu.

İstanbul'un, 2009-2013 yılları arasında 5 yıl boyunca ilk sıraya yerleştiği ULI'nın Emerging Trends (Gelişen Trendler) Raporu, yatırımcılara Avrupa kentlerini karşılaştırmalı olarak aktarıyor. Yerel olduğunu sandığımız son sektör olan gayrimenkulün de küreselleştiğinin, küresel rekabete açıldığının kanıtı... Gayrimenkul geliştiricileri ve yatırımcıları, projelerini küresel ölçekte geliştiriyorlar; portföylerini ve risklerini küresel coğrafyaya yayıyorlar.

Aradan geçen sürede, deyim yerindeyse "su aktı, yatağımı buldu". Bu dönemde yurt dışında dışına açılma çabasına tanık olduk. Artık Türk gayrimenkul geliştiricileri, Türkiye'de kazandıkları deneyimi yurt dışında da değerlendirmeyi deniyorlar. Bu türden bir yaklaşımı 1980'lerde Türk müteahhitlerinin yurt dışına açılmasıyla görmüştük. O dönemde yurt dışında müteahhitlik hizmetlerine başlayan Türk firmaları bugün alanlarında dünya devi kurumsal yapılar... Öte yandan, ekonomideki sıkışmayı fırsata dönüştürebilmek için gayrimenkul geliştiricilerinin de dönüşmesi şart. Ülke ekonomisinin zorlandığı bu noktada, yurt dışındaki fırsatlara göz dikilemek için, gayrimenkul sektörümüzün de eksiklerini gidermeye çalışması gerekiyor. Yerel ortamda desteklenip büyüyen gayrimenkul firmalarının,

uluslararası rekabetle başa çıkabilmek için şeffaf yönetim ilkeleriyle çalışan, kalite odaklı, kurumsal bir yapıya ihtiyaçları var. Uluslararası rekabet için uluslararası kurallar ve yönetim ilkeleri benimsenmeli. Yurt dışına açılan gayrimenkul geliştiricileri, ancak sağlıklı bir kurumsal düzen kurabildikleri ölçüde başarılı olabilecekler. Başarılı olabildikleri ölçüde de Türkiye'deki yerel piyasanızın kalitesi artacak. Bu aşamada, Türk müteahhitlerin 1980'lerden bu yana yurt dışı deneyimleri, gayrimenkul sektörü açısından da bir yol haritası olarak örnek alınabilir. Yurt dışına açılma konusunda bilgi ve deneyimler paylaşılabilir.

Gene bu noktada, ULI gibi uluslararası düşünce kuruluşlarının, gayrimenkulde 1930'lardan bu yana oluşturdukları tecrübe ve bilgi birikimi değerlendirilebilir. Yaşadığımız sorunları dünyada birileri daha önce yaşamış mı? Dünyada güncel gayrimenkul eğilimleri nelerdir? Gayrimenkulde yenilikçilik ve teknoloji nereye gidiyor? Ve bunun gibi soruların cevapları ULI'nın rapor ve toplantılarında bulunabiliyor.

Türkiye gayrimenkul sektörü için pek de kolay olmayan bu dönemi fırsata dönüştürebilmek için öncelikle sektörün gelişmiş organizasyon yapısının gözden geçirilmesi gerekiyor. Yurt dışına açılan gayrimenkul geliştiricilerinin, bu dönüşümü gerçekleştirmelerini ve bu yolla, yerel piyasanın çıtasını da bir üst düzeye taşımalarını bekleyebiliriz. •

AquaBlocker

// SMP Esaslı Su Yalıtım Malzemesi



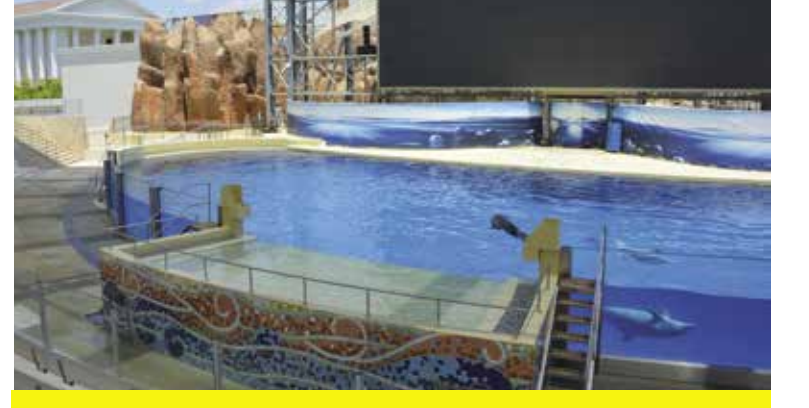
Üretici/Dağıtımçı: **Bostik**
 Kullanım alanları: **Konut, ticari yapılar / Altyapı, kaba yapı, ince yapı, cephe, çatı, teras**
 Ebat seçenekleri: **17 kg - kova**
 Renk seçenekleri: **Açık gri**
 Garanti süresi: **2 yıl**
 Kalite belgeleri: **ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001, DIN 18195, EC-1**
 Öne çıkan teknik özellikler: **UV dayanımlı, süper elastik; 5 mm'ye kadar çatlak köprüleme ve tüm zeminlere tutunabilme özelliği**

Floorpan Stone // Laminat Parke

Koleksiyon/ Seri adı: **Stone**
 Üretici/Dağıtımçı: **Kastamonu Entegre**
 Kullanım alanları: **İç mekân / Konut, ticari yapılar**
 Ebat seçenekleri: **8 mm AC6 / 34. sınıf 4V GROOVE**
 Renk seçenekleri: **Mozaik, siyah opal, nefes, bej beton, zirkon, jasper, gri beton**
 Garanti süresi: **30 yıl (konut), 15 yıl (ticari yapılar)**
 Kalite belgeleri: **Blue Angel Sertifikası**
 Öne çıkan teknik özellikler: **UNIFIT kilitleme sistemi**

PMMA

// Yüzme Havuzu Akrilik Paneli



Üretici/Dağıtımçı: **akrillikhavuz**
 Kullanım alanları: **Havuz (Infinity, Skylight, Açık ve Kapalı Havuzlar)**
 Ebat seçenekleri: **Proje bazlı özel üretim**
 Renk seçenekleri: **%92 ışık geçirgenliğinde şeffaf**
 Garanti süresi: **5 yıl**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Camdan 16 kat daha mukavim, cam panelin yarı ağırlığında, UV dayanımı yüksek**

Mitsubishi Heavy VRF

// Klima Sistemleri



Üretici/Dağıtımçı: **Mitsubishi**
 Kullanım alanları: **Konut, otel, sağlık yapıları, ticari yapılar**
 Ebat seçenekleri: **Modüler sistem**
 Garanti süresi: **2 yıl**
 Kalite belgeleri: **EUROVENT Sertifikası, CE**
 Ödüller: **2016 Good Design Award**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Yeni Draft panel, değişken gaz sıcaklığı teknolojisi (VTCC), Sürekli ısıtma teknolojisi (CHCC), düşük CO2 salımı**

Plural Counter Sink

// Ayaklı Lavabo



Üretici/Dağıtımçı: **Vitra**
 Tasarımcı: **Terri Pecora**
 Kullanım alanları: **Mobilya, vitrifiye**
 Ebat seçenekleri: **100 cm**
 Renk seçenekleri: **Amerikan ceviz**
 Garanti süresi: **2 yıl**
 Kalite belgeleri: **TSE**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Seramik, masif ahşap ve metal ayakların bir arada kullanılması**

Bendis Luxury // Duş Kabini Serisi

Koleksiyon/ Seri adı: **Bendis Luxury**
 Üretici/Dağıtımçı: **Artemis AŞ**
 Kullanım alanları: **İç mekân/ Konut, sağlık ve eğitim yapıları / Islak hacim**
 Ebat seçenekleri: **120-200 cm (Proje bazlı özel ebatlarda)**
 Renk seçenekleri: **Cam renkleri: şeffaf, füme, bronz, reflekte cam ve kumlama desenleri / Profil renkleri: krom, siyah, altın, bronz**
 Garanti süresi: **3 yıl**
 Kalite belgeleri: **TSE, ISO, OHSAS**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Özel yağlayıcı sisteme sahip rulman üzerinden yürüyen sistem, dayanıklı kabin yapısı**

CELLS IP66

// Sıvaüstü Aydınlatma Armatürü



Koleksiyon/ Seri adı: **CELLS**
 Üretici: **REGGIANI**
 Dağıtımçı: **Aydınlatma Merkezi**
 Tasarımcı: **Speirs + Major**
 Kullanım alanları: **İnce Yapı / Cephe**
 Ebat seçenekleri: **201x201x91 mm (Ürünün sıvaaltı ve yarı ankastre versiyonları mevcut)**
 Renk seçenekleri: **Beyaz, krom, gri, sarı, kırmızı, mavi, yeşil, grafit**
 Garanti süresi: **5 yıl**
 Kalite belgeleri: **CE, ETL, CB**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Kamaşma önleyici aksesuarlar ve ayarlanabilir braketler; modüler, esnek yapı; gelişmiş optik kontrol sistemi**

Renovatio // Eco Sliding Systems

Koleksiyon/ Seri adı: **IQ Aluminium Systems - Alüminyum Doğrama Sistemleri Renovatio Sürme Seri Sistemi**
 Üretici/Dağıtımçı: **IQ Aluminium Systems / Deceuninck Group**
 Kullanım alanları: **Kapı, pencere**
 Ebat seçenekleri: **Proje bazlı özel üretim ve montaj**
 Renk seçenekleri: **Statik boya renkleri, e-loksal yüzey işlem renkleri ve ahşap desen transferi seçenekleri**
 Garanti süresi: **2 yıl (sistem garantisini)**
 Kalite belgeleri: **PfB (Prüfzentrum für Bauelemente) Test Certificate (EN 14351-1: 2006 +A1: 2010 "Windows and Doors-Product Standart, Performance Characteristics - Part 1)**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Yüksek hava geçirimsizlik ve su tahliye performansı, geniş ve büyük açıklıklarda uygulanabilme imkânı**

HELENS // Duvar ve Yer Karosu

Üretici/Dağıtımçı: **Graniser Seramik**
 Tasarımcı: **Ayşegül Sayarman**
 Kullanım alanları: **İç mekân / Konut, ofis, ticari yapılar / Banyo**
 Ebat seçenekleri: **Rektifiyeli duvar karosu: 30x90 cm; Rektifiyeli sırlı porselen: 60x60 cm, 60x120 cm**
 Renk seçenekleri: **Gri, bej**
 Garanti süresi: **2 yıl**
 Kalite belgeleri: **TS EN 14411 K BIII (duvar karosu); TS EN 14411 G BIIa (sırlı porselen)**
 Öne çıkan teknik özellikler: **Mermer görünümü, full lappato ve mat yüzey seçenekleri**

İnşaat da Kampanyaları da Durmaz...

Umut Saçan, Marka Danışmanı,
 US Brainworks,
 umutsacan@usbw.us



Ülkemizde ekonomi kötüye gittiğini hissettirdiği an ilk olarak meşhur bir klişe ortaya çıkarır: "Efendim, bu zamanda ilk kısılan pazarlama bütçeleridir." Başta inşaat olmak üzere her sektörde kendisini bir anda hissettiren bu klişeye kapılanların kendilerinin de klişe olarak kaldıklarını, buna uymayıp aksine hareket eden istikrarlı markalar ile karşılaştığımızda çok net görülmüyoruz. Bakınız "markalar" diyoruz, çünkü marka olabilmek her şartta her koşulda "Ben buradayım" diyebilmekten ve pazarlama stratejilerini kesmeden yola devam edebilmekten geçer. Pazarlama faaliyetlerini kesen bir firma asla marka olamayacağı gibi

tüketicinin gözünde de itibar kaybedecektir. Yani tüketici demez mi: "Ne oldu da bu firma ortalıkta yok!". İyi günde hay hay, kötü günde bay bay. İşte bu, kendine güvensizliğin reklamı olarak ağızdan ağıza yayılan bir hatadır açıkçası. Burada örnek vererek kurumları hedef göstermek istememek de eminim bunun birçok örneği aklınıza gelecektir.

İşin aslı ülkemizin ekonomik tarihine bakacak olursak bu ekonomik dalgalanmalarda en başarılı olan şirketler, pazarlama stratejilerini dengeleyebilmiş şirketlerdir. Yani, durgunluk döneminde uygulayacakları bir stratejileri olan ve bu stratejiyi yola koyup devam edenlerdir. Çoğu markanın böyle bir stratejisinin dahi olmadığı aşikar ne yazık ki. Ekonomik durgunluklar yerel ve global çapta da olsa üstesinden gelinilecek teknik olaylardır. Ancak marka algısı silindi mi tekrar yerine getirme çabası en sinsi ekonomik şok olacaktır. Pazarlama teknik olarak ele alındığında arz ve talebe dayalıdır. Sonuç olarak elinizdeki ürünü satmanız gerekmektedir ve gayrimenkul satışında endişelere yer yoktur. Türkiye'de gayrimenkul sektöründeki arz talep dengesizliğine pazarlama açısından bakacak olursak bu

durumun 2018'de de sürmesi halinde sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesinde düşme yaşanacağı görülür elbette. Ancak yeni konut üretimleri toplam talebi karşılamadığı için inşaatın durması söz konusu değildir. Örneğin 2017'de 570.000 çift evlenmiş, 130.000 çift boşanmış. Şehir değiştirenleri, başka evlere taşınanları da ekleyelim. Ortalama 700.000 kadar demografik bir ihtiyaç var. Yılda 300 bin konutun yenilenmesi gerekiyor. 2017'de konut arzı toplam 660.000 adetmiş. Sıradan bir hesap ile dahi arzda açık olduğu görülüyor. Barınma ihtiyaçlarının en başında geliyor ve insan yediğinden içtiğinden kısım konut alıyor. Bu nedenle inşaatın üretimin sürdürülebilir olmaması mümkün değil. Dolayısıyla pazarlama çalışmalarını durdurmanın bir anlamı yok; aksine kampanyaları daha spesifik hale getirip bu gibi durumlarda tüketicinin karşısına çok daha sonuç odaklı kampanyalar ile çıkılmalı. Fiyat ve ödeme odaklı reklamların tam zamanı.

Ünlü bir pazarlama ustası olan B. Barton'ın "Şirketler iyi zamanlarında reklam yapmak isterler; kötü zamanlarında ise yapmak zorundadırlar" sözünü hatırlatmakta fayda var. ●

[ASANSÖR VE YÜRÜYEN MERDİVENLER]

Düşey Sirkülasyon Elemanlarının Tasarıma Entegrasyonu

Günümüzde yapıların fonksiyonel olmasında ve verimli çalışabilmesinde dikey taşıma elemanlarının önemi oldukça yüksek. Binalarda gerek mülk sahibi gerekse kiracı olarak bulunan insanların yaşam alanlarına etkin bir şekilde ulaşabilmesi, binaların değerini önemli ölçüde etkileyen bir unsur. Bina tipine ve fonksiyonuna göre beklenti daha da yükselmekte, kullanıcılar günümüzde hız ve konfora her zamankinden fazla önem vermektedir. Bu da düşey taşıma elemanlarının talebe göre şekillendirilmesi ihtiyacını doğurmaktadır. Dolayısıyla, binalar henüz tasarım aşamasında iken kullanılacak ekipman için planlama yapılması elzemdir.

Yeni bir binada düşey sirkülasyon sistemi gereksinimleri neye göre belirlenmelidir?

Planlama, düşey sirkülasyon gereksinimlerinin hesaplanması, kullanıcıların ve ihtiyaçlarının analiz edilmesi anlamına gelir. Planlama, tasarım aşamasında yapılmalıdır. Herhangi bir hesaplama başlanmadan önce ana girdiler belirlenmelidir. Binamızın tipi, yeri, fonksiyonu, nasıl işletileceği gibi etmenler ortaya çıkarılmalı; daha sonra kullanıcı sayısı, kullanıcı özellikleri, taşıma sıklığı ve taşıma senaryoları göz önüne alınmalıdır. Ardından beklentiler belirlenmelidir. Taşıma ihtiyacı için hedeflenen zaman, yoğunluk ve konfor sınırları tespit edilmelidir. Bu değerlerin tespiti binanın ve sirkülasyonun tam bir analizini gerektirmektedir. Bina tipine göre bu analizlerin sonuçları önemli ölçüde değişiklik gösterecektir.

Girdi parametrelerine göre yapılan bir hesaplama sonrası düşey taşıma elemanlarının özellikleri belli olmalıdır. Bu özellikler, asansörler için yer, sayı, kapasite, hız değerleri olurken yürüyen merdivenler için sayı, yer, basamak genişliği şeklindedir.

Servis ve tedarik amacıyla kullanılan asansörler için ise günlük çalışma sıklıkları, taşınacak ekipman ve ulaştırma hedefleri baz alınarak hesaplamalar yapılmalıdır.

Düşey sirkülasyon planlamasında dikkate alınması gereken diğer konu ise sınırlamalardır. Özellikle yasal mevzuat, binada düşey taşıma için kullanılabilen maksimum alan ve tabii ki bütçe, analiz

ve hesapların hudutlarını belirleyecektir. Amaç ise optimum çözümdür. Mimari açıdan ise dikey sirkülasyon planlaması yapılırken asansör çekirdekleri için ayrılan alan belirleyici olmaktadır. Bina ihtiyaçlarına uygun minimum asansör sayısı hesaplandıktan sonra asansörler için gerekli kuyu ölçüleri belirlenmelidir. Özellikle asansör özelliklerine göre bir makine dairesi gerekli olursa makine dairesi boyutları ve makine dairesine ulaşım yolları tasarlanmalıdır. Asansör kuyusu için gerekli hacimler çizimlere yerleştirilirken özellikle son kat ve kuyu dibi ölçülerine dikkat edilmelidir.

Yürüyen merdivenlerde ise dikkat edilmesi gereken ölçü parametreleri; betonarme açıklığı, yürüyen merdivenin katlara oturduğu noktadaki tırnak boyutları ve eğer yürüyen merdiven bir zemine oturuyorsa karkasın alt istasyonu için kuyu boyutlarından oluşmaktadır. Genellikle 15 m'den uzun yürüyen merdivenler için orta destek elemanlarının varlığı da dikkate alınmalıdır.

Bina tipine ve özel ihtiyaçlara göre servis asansörlerinin sayıları belirlenmelidir. AVM ve hastane gibi az katlı ve yatay olarak tasarlanmış bina tiplerinde çok sayıda servis asansörü kullanılırken, ofis binalarında az sayıda fakat yüksek kapasitede servis asansörleri tercih edilmelidir.

Ülkemizde yapı yüksekliği 51,5 m üzerinde olan binalar yüksek bina kategorisine girmektedir. Bu tür binalarda en az 1 adet yangından korunmuş hole sahip itfaiyeci asansörü zorunludur. Ayrıca kat sayısı 4 ve üzeri olan binalarda en



az 1 asansör, 10'u geçen binalarda 1 adet ek servis asansörü ve kat alanı 800 m²'yi geçen binalarda 2 adet asansör temini zorunlu kılınmıştır. Ülkemizde bina ruhsatlarının alınması asansörlerin üçüncü parti kuruluşlar tarafından denetlenerek onaylanmasına bağlı olduğundan yönetmelik gereksinimleri tasarım aşamasında mutlaka dikkate alınmalıdır. Asansörlerle ilgili bina gereksinimlerini belirleyen iki adet ana yönetmelik bulunmaktadır:

- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik

Bunlarla birlikte asansör kurulumlarının da aşağıdaki yönetmelikler ve eklere uygun olması gerekmektedir:

- Asansör Periyodik Kontrol Yönetmeliği
- Asansör Yönetmeliği

Asansörler tahrik türlerine göre hidrolik ve elektrikli olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Hidrolik asansörler çok yüksek kapasiteli (3 tondan 22 tona kadar) asansörlerin temini açısından elektrikli asansörlere göre daha ekonomik çözümler sunmaktadır. Bununla birlikte hızları elektrikli asansörlere göre düşüktür.

1 m/s'den daha yüksek hızlarda ise elektrikli asansör kullanma zorunluluğu bulunmaktadır.

Asansör ve yürüyen merdivenlerin bina tasarımlarına entegrasyonu, tasarım aşamasında plan, hesap ve kuralların dikkate alınarak ilerlediği bir süreçtir. Etkatif ve optimum özelliklerde bir tasarımın yapılabilmesi için doğru girdilerle çalışılması azami önem arz etmektedir. •

[Liftinstituut'un katkılarıyla]

Şehir Planlamaya Dair Bir Farkındalık Oyunu: Hayal Et, Keşfet, Tartış, Paylaş, Harekete Geç

İstanbul merkezli mimarlık ve tasarım ofisi SANALarc tarafından geliştirilen "Hayal Edilebilir Tasarım Kılavuzu" şehir planlama süreçlerini keşfedip öğrenebileceğiniz, kamusal alan tasarımı hakkında tartışıp bilgi paylaşabileceğiniz, kentiniz için harekete geçebileceğiniz ve tüm bunları yaparken de eğlenebileceğiniz bir deneyim sunuyor.

HEY! Hayal Edilebilir Tasarım Kılavuzu, şehirlerin nasıl tasarlandığını keşfetmeyi sağlayan bir kart oyunu ve kentlilerin-tasarımcıların yaşantı, sevilir, paylaşılır kentler yaratmaları için kapasitelerinin geliştirilmesini amaçlayan bir kaynak platformu. Şehrin limitlerini ve sağladığı olanakları temel alan bilgiyle yolun çıkan bir tasarım aracı olarak geliştirilen oyun hem herkesin yaşanılabılır şehir kavramını tartışabileceği hem de beraber hayata geçirilebilecek gündelik hayat çözümlerini

önerilebileceği metotlar sunuyor.

İçeriğini İstanbul'daki uzmanlar, tasarım aktivistleri, STK'lar ve sanat profesyonellerinden elde eden proje, anlamlı ve zamana dayanıklı bir kent tasarımının yeşermesi için gerekli olan analitik, pratik ve yaratıcı zekaları bir araya getiriyor. İnsan ölçeği, tarihi eserler, oturma alanları, seyyar satıcılar, yürüyüş yolu, sokak sanatı, fiziksel konfor, kentsel imkânlar, atık yönetimi, yaya akışı, bigi erişimi, yerel kimlik gibi 101 konu başlığı

altı kategori altında toplanan kamusal alanın temel bileşenlerini kapsıyor. Tüm bu konular üzerine yazarak, tartışarak ve düşünerek katılım gösteren oyuncuları kartları, kendi şehir tasarımlarının önceliklerini ve isteklerini göz önünde bulundurarak tekrardan organize ederek yeni bir tasarım kılavuzu oluşturuyorlar.

Farklı yöntemler, kullanıcı katılımı ve daha geniş işbirliklerinin oluşturulabilmesi için ortak bir kentsel tasarım dili ve bir bilgi tabanını oluşturmayı hedefleyen Hayal Edilebilir Tasarım Kılavuzu, 2013 sonbaharında SANALarc'ın tasarım kılavuzunu duygusal zeka (görsel bir imaj) ve teknik bilgiyi (şehir tasarım tanımı ve eylemi) bir araya getiren bir "kart desteği" olarak oyunlaştırması denemesi ile başladı. Atölyeler, editöryal çalışmalar, buluşmalar ve etkinliklerle dört yıl içerisinde olgunlaşan proje, dünyanın dört bir yanında 21. yüzyıl şehirlerinin aradığı tasarım odaklı düşünmeyi bünyesinde barındıran bir tasarım aracına dönüştü.

Tasarım okullarında, belediyelerde, çeşitli kamusal etkinliklerde moderatörler eşliğinde oynanan oyunun Kasım 2018'de YEM Yayın'dan çıkan kartlarına sahip olabilir, konu ile ilgili düzenlenen atölye çalışmalarını takip edebilirsiniz. •

