

## DEPREM ve Gayrimenkul sektörüne etkisi



**TİCARİ  
GAYRİMENKULLERDE  
RİSK ve GETİRİ**

DR. AHMET BÜYÜKDUMAN

**TÜRK BORÇLAR  
KANUNU KAPSAMINDA  
KİRA ARTIŞI**

AV. YASİN ŞİMSEK

**TİGADER  
GAYRİMENKUL  
PORTFOLYOLARI**



E.M.A.K.

ΠΥΡΟΣΒΕΛΤΙΚΟ ΤΟΜΟΣ  
ΣΥΝΑΓΩΓΗ



# Başkandan

**AVNİ SAĞLAM**

TIGADER BAŞKANI



**T**İCARİ GAYRİMENKUL'e yön verenler olarak 2016 yılında TİCARİ TİM olarak çıktığımız bu yolculukta , 2018 yılında TİCARİ GAYRİMENKUL DANIŞMANLARI VE YATIRIMCILARI DERNEĞİ olarak devam etmenin ve sektörde öncü olmanın haklı gururunu yaşıyoruz.

Ticari Gayrimenkul sektörüne ilgi duyan yatırımcılarımıza, Partnerlerimize ve Üyelerimize daha iyi hizmet verebilmek ve gelişmeleri duyurabilmek için hazırlamış olduğumuz dergimizin ilk sayısını sizlere sunduğumuz için hem mutlu hem heyecanlı olduğumuzu bilmenizi isterim.

Türkiye Ekonomisi'nin gelişmesine her alanda katkı sağlayan Ticari Gayrimenkul pazarı, Pandemi döneminde büyük ivme kazandı. İhracat rakamlarımızın yukarıya çıktığı ve cari açığın azaldığı son üç yılda, başta İstanbul olmak üzere Tekirdağ, Kocaeli, Sakarya, Düzce' deki Organize Sanayi Bölgelerinde doluluk oranı tam kapasiteye ulaşmış durumda. İstanbul başta olmak üzere Kocaeli Organize Sanayi Bölgelerinde Arazi ve Bina bulunamaz duruma geldi.

Pandemi dönemi itibariyle boşluk oranı artan plazalar ve iş yerleri, kapanma sonrasında taleplerin artmasıyla doluluk seviyesinin zirvesini yaşamakta. Dövizin artmasıyla Avrupa Yakasındaki plazalar bölgesinde m<sup>2</sup> birim fi-

Bizler Ticari Gayrimenkule gönül vermiş Girişimciler olarak Türk Sanayicisine ve iş Adamlarımıza yürüdükleri yolda ve yatırımlarında her zaman yanlarında olarak kazandırmaya devam edeceğiz.

yatlarının 50 USD seviyelerinde seyir etmesi iş dünyasını Anadolu Yakasına yönlendirdi.

Başta Kozyatağı, Ataşehir, Ümraniye olmak üzere E5 bandının tamamında doluluk oranı %95 seviyelerine ulaşmış durumda.

Dernek tüzüğünde yatırımcılara da yer veren TIGADER, yakın zamanda yatırımcı sempozyumları yapmaya başlayacak. Seçme ve Seçilme hakkı olmayan yatırımcılar derneğimize üye olarak faaliyetlerinden yararlanabilecek,

katkı sağlayabilecek ve yatırım önerileri ile birlikte üyelerimizden hizmet alabileceklerdir. Türkiye’de 16 İl Temsilciliği bulunan TİGADER 2024 yılı sonu itibariyle Türkiye’nin tüm illerinde İl Temsilciliğine ulaşmayı planlamaktadır.

Bizler Ticari Gayrimenkule gönül vermiş Girişimciler olarak Türk Sanayicisine ve iş Adamlarımıza yürüdükleri yolda ve yatırımlarında her zaman yanlarında olarak kazandırmaya devam edeceğiz.

### **TİGADER AVRUPA’da!**

12 Mart-20 Mart tarihleri arasında Belçika, Hollanda, Almanya ve Fransa’da MÜSİAD ev sahipliğinde yatırımcılarla buluşmak üzere yola çıkıyoruz.

Avrupa’daki yatırımları incelemek üzere çıktığımız bu yolculukta Türk ve Yabancı yatırımcılar ile yan yana gelerek Türkiye’deki projelerden ve ülkemizin gelişim sürecinden bahsedeceğiz.

Avrupa da yoğun ve sürekli çalışmayı planladığımız için TİGADER’in ilk Avrupa temsilci-

liğini Belçika da faaliyete geçirmeye planlarımız arasında almış bulunmaktayız.

### **Değerli okurlarımız,**

Ülkemizde yaşanan deprem felaketlerinde hayatını kaybeden tüm vatandaşlarımıza Allah’tan rahmet, kederli ailerine ve ülkemize başsağlığı diliyorum.

1999 depreminden sonra geçen 24 sene içerisinde depremi hayatımıza entegre edemememiz ülkemiz ve halkımız adına çok büyük bir kayıptır.

Daha büyük bir depreme yakalanmadan;

Deprem yönetmeliğinin değiştirilmesi,

Kentsel dönüşümün bütün olarak yapılması,

Denetimlerin artırılması,

Yapılaşma koşullarının kontrolünün sağlanması konularının, TİGADER olarak takipçisi olacağız.

Sözlerime burada son verirken hepimizi saygı ve sevgiyle selamlıyorum.



# DEPREM ve Gayrimenkul sektörüne etkisi

**MURAT CENİK**

TIGADER BÜLTEN EDİTÖRÜ

**D**epremler doğal afetler arasında en yıkıcı olanlarından biridir. Bu afetler, can kaybı ve insanların yaşamını etkilemenin yanı sıra, maddi kayıplara da yol açar. Depremın gayrimenkul sektörüne etkisi, özellikle binaların güvenliği ve değerleri açısından büyük önem taşımaktadır.

## DEPREMLERİN GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE ETKİLERİ

Depremlerin gayrimenkul sektörüne etkileri, doğrudan ve dolaylı olarak ortaya çıkar. Doğrudan etkiler, binaların yıkılması veya hasar görmesiyle ilgilidir. Dolaylı etkiler ise, gayrimenkul değerlerinin ve talebinin

azalması, inşaat faaliyetlerinin durması gibi ekonomik sonuçlar doğurur.

## BİNALARIN YIKILMASI VE HASAR GÖRMESİ

Depremler, binaların yıkılmasına veya hasar görmesine neden olabilir. Özellikle deprem bölgelerinde yapılan binaların yeterli bir şekilde güçlendirilmemesi, depremde daha fazla hasar görmelerine neden olabilir. Bu durum, binaların tamamen yıkılmasına ve insanların hayatını kaybetmesine neden olabilir.

## Binaların Güçlendirilmesi

Depremlerin gayrimenkul sektörüne olan etkisini azaltmak için, binaların güçlendirilmesi gereklidir. Bu, binaların daha dayanıklı hale getirilmesi, depreme karşı dirençli hale getirilmesi ve insanların can güvenliğinin sağlanması anlamına gelir. Bu çalışmalar, inşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaların yeni iş fırsatları yaratmasına neden olabilir.

## Sigorta Şirketlerinin Rolü

Depremin gayrimenkul sektörüne olan etkisini azaltmak için sigorta şirketleri önemli bir role sahiptir. Deprem sigortası, gayrimenkul sahiplerinin deprem nedeniyle oluşan hasarları karşılamasına yardımcı olur. Bu sigorta, gayrimenkul sahiplerinin finansal kayıplarını en aza indirerek, sektördeki hareketliliği artırabilir.

## GAYRİMENKUL DEĞERLERİ VE TALEP

Depremler, gayrimenkul değerlerinin düşmesine ve talebin azalmasına neden olabilir.



Bu durum, özellikle deprem bölgesinde bulunan gayrimenkuller için geçerlidir. İnsanlar, deprem bölgesindeki gayrimenkulleri daha az tercih ederler ve bu da fiyatları düşürür.

### **İnşaat Faaliyetleri**

Depremler, inşaat faaliyetlerini de etkiler. Özellikle deprem bölgesinde faaliyet gösteren inşaat firmaları, deprem sonrasında daha dikkatli ve güvenli bir şekilde inşaat yapmak zorunda kalabilirler. Bu durum, inşaat sektöründeki faaliyetleri geçici olarak azaltabilir ve ekonomik

olarak olumsuz bir etki yaratabilir.

### **YASAL DÜZENLEMELER VE STANDARTLAR**

Depremler, gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler ve standartların oluşturulmasını da etkileyebilir. Deprem bölgelerinde inşaat yapmak isteyen firmaların belirli standartlara uymaları gerekebilir. Bu durum, inşaat faaliyetlerinin daha güvenli hale getirilmesine ve sektörün daha sağlam bir yapıya kavuşmasına neden olabilir.

### **İŞBİRLİĞİ VE EĞİTİM**

Depremin gayrimenkul sektörüne etkisini azaltmak için, işbirliği ve eğitim de önemli bir rol oynar. Gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren firmalar, depreme karşı daha güvenli ve dayanıklı binalar inşa etmek için birlikte çalışabilirler. Ayrıca, inşaat sektöründeki çalışanların deprem konusunda eğitilmesi, daha güvenli binaların inşa edilmesine yardımcı olabilir.

### **SONUÇ**

Depremler, gayrimenkul sektörüne doğru-

dan ve dolaylı etkileri olan önemli doğal afetlerdir. Binaların yıkılması veya hasar görmesi, gayrimenkul değerlerinin düşmesi ve inşaat faaliyetlerinin azalması gibi ekonomik sonuçlar doğurabilir. Ancak, depremin etkileri azaltmak için binaların güçlendirilmesi, sigorta şirketlerinin rolü, yasal düzenlemeler ve standartlar, işbirliği ve eğitim gibi önlemler alınabilir. Bu sayede, gayrimenkul sektörü depremlere karşı daha dirençli hale getirilebilir ve olası kayıplar en aza indirilebilir.



# TİCARİ GAYRİMENKULLERDE RİSK ve GETİRİ

DR. AHMET BÜYÜKDUMAN

Ticari gayrimenkul demek hesap demektir, paraya karşı para, hatta paraya karşı daha çok para demektir. Gayrimenkulün içinde yapılacak işten elde edilecek kar anlamında para, kira getirisi anlamında para, değer artış kazancı anlamında para demektir.

**K**onut ve ticari gayrimenkul piyasaları arasındaki temel farkın duygu ile rasyonalite karşıtlığı olduğu söylenir. Nice iş insanı fabrikasının bir köşesinde makine gürültüleri arasında küçük bir odada çalışır. Deniz manzaralı otel sahibinin ofisi gün görmez ikinci bodrum kattadır. Oysa aynı insanların evleri muhtemelen birer saray yavrusu gibidir.

İnsanlar konut alırken sadece temel barınma ihtiyaçlarını karşılamaya odaklanmazlar aynı zamanda konfor ve prestij de satın almak isterler. Konut almak bir noktadan itibaren maddi kullanım faydasının da ötesinde bir sosyal statü göstergesi haline gelir. Neden bazı insanlar 500 liralık bir saat de aynı işi görüyorken 500 bin liralık bir saat takıyorlarsa, saatler saat olmaktan çıkıp bir takı haline geliyorsa, belli bir servet düzeyinden sonra bazı insanların konutları da onların takıları haline gelir.



**DR. AHMET BÜYÜKDUMAN**, gayrimenkul iktisatçısı, değerlendirme uzmanı. ODTÜ'den lisans, İstanbul Üniversitesi'nden doktora derecelerine sahiptir. 1993- 2005 yılları arasında finans sektöründe yönetici olarak çalışan Büyükduman, 2005 yılından bu yana İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'de sorumlu gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak görev yapmaktadır. Ahmet Büyükduman'ın "Konut Balonu", "Sorularla Gayrimenkul Yatırımı" ve "Gayrimenkul Profesyonelleri İçin Değerlemeye Giriş" isimli üç kitabı vardır. Gayrimenkul piyasaları üzerine yazılı ve görsel çok sayıda içerik üreten Büyükduman, ayrıca İTÜ Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı'nda yarı zamanlı öğretim görevlisidir.

İnsanlar konut alırken ne kadar para ödeyeceğini ve bunun karşılığında maddi olarak ne kadar yaşam konforu ve manevi olarak da ne kadar toplumsal saygınlık elde edeceğine odaklanırlar. Oysa aynı kişi ticari gayrimenkul alırken ne kadar para ödeyeceğini ve ne kadar para geri alacağını hesaplar. Aynı insanın farklı piyasalardaki davranışının özeti budur; paraya karşı yaşantı/deneyim veya paraya karşı para... Birisinde duygu, diğerinde hesap... Birisinde tüketim, diğerinde üretim...

Ticari gayrimenkul demek hesap demektir, paraya karşı para, hatta paraya karşı daha çok para demektir. Gayrimenkulün içinde yapılacak işten elde edilecek kar anlamında para, kira getirisi anlamında para, değer artış kazancı anlamında para demektir.

Bir lojistik yapının deniz görmesi veya bir mağazanın lüks bir semtte olmasından çok, bu gayrimenkullerin üreteceği parayla ilgilidir ticari gayrimenkul yatırımcısı.

Paraya karşı para kazanmak isteyen bir yatırımcı, gayrimenkulün yanı sıra hisse senedi, tahvil, mevduat, altın gibi birçok yatırım alternatifi ile de karşı karşıyadır. Peki, bunca alternatif arasından yatırım tercihini neye göre yapacaktır?

Cevap, risk ve getiri kavramlarında saklıdır. Rasyonel bir yatırımcı aynı risk düzeyindeki yatırım alternatiflerinden daha yüksek getiri sağlayanı tercih edecektir. Örneğin, aynı vadede mevduatına daha yüksek faiz veren bankayı, aynı caddede üstündeki dükkanlardan daha yüksek getirisi olanı tercih edecektir.

Peki ya risk düzeyleri farklıysa? İşte o zaman, ilgili yatırımın risk düzeyi arttıkça yatırımcı getiri beklentisini de yükseltecektir. Daha yüksek risk düzeyindeki varlıklardan daha yüksek getiri isteyecektir. Risk düzeyi düşük varlıklarda ise daha düşük getiriye razı olacaktır. Gerçek dünya, gerek menkul gerekse gayrimenkul olsun, çok farklı risk ve getiri düzeylerine sahip yatırım alternatifleriyle doludur.







Gelin şu risk ve getiri mevzusunu tahvil getirilerinden yola çıkarak açıklığa kavuşturmaya çalışalım:

Devletler uluslararası piyasalardan 10-20-30 yıl gibi uzun vadeli tahviller çıkararak borçlanırlar. Şu sıralar Amerika Birleşik Devletleri'nin 10 yıl vadeli tahvillerinin getirisi yıllık yüzde üç buçuk seviyesinde. Yani yatırımcılar ABD'ne yıllık yüzde üç buçuk getiriye razı olarak borç veriyorlar. Oysa Türkiye Cumhuriyeti'nin USD cinsinden 10 yıl vadeli tahvillerinin yıllık getirisi yüzde sekiz buçuk seviyesinde. Bu demek oluyor ki; yatırımcılar, ABD'ye yıllık yüzde üç buçuk getiri karşılığında borç verirken, Türkiye Cumhuriyetine aynı para cinsinden aynı vadede borç vermek için ancak yıllık yüzde sekiz buçuk getiriye razı oluyorlar. İşte aynı para cinsinden, aynı vadede iki farklı ülkenin ihraç ettiği tahvillerin getirileri arasındaki bu beş puanlık fark, yatırımcıların algıladıkları riskin primi olarak kabul ediliyor. Yatırımcılar faizi ve anaparayı kısmen

Ticari gayrimenkul yatırımcısı hesap insanıdır. Sadece gayrimenkulün getiri ve risk düzeyini değil alternatif yatırım araçlarının getiri ve risk düzeylerini de bilmek ister. Siz de bilin bildirin! Hiç bilenlerle bilmeyenler bir olur mu?

veya tamamen tahsil edememe ihtimaline karşı ilave getiri beklentisi içinde oluyorlar.

Hatta uluslararası piyasalarda yatırımcıları bilgilendirmek üzere ülkelerin ve şirketlerin risk düzeylerini ölçen, onlara kredi notu veren rayting (derecelendirme/ notlandırma) kuruluşları bile var. Çoğu zaman risk primleri bu kuruluşların rayting notlarına göre belirleniyor.

Demek ki benzer varlıkların farklı risk düzeyleri nedeniyle farklı getirileri söz konusu. Menkul varlıklar piyasasında gözlemlenen bu gerçeklik gayrimenkul piyasaları için de geçerlidir.

Gayrimenkuller ekonomik koşullardaki değişiklikler nedeniyle kirayı tahsil edememe, boş kalma, hemen paraya döndürülemez, ana-para kaybı gibi risklere maruz kalırlar. Riskler sadece ekonomik koşullardan kaynaklanmaz. Deprem veya sel gibi doğal afetlerin yanı sıra imar değişiklikleri, kamulaştırma kararları, trafik düzenlemeleri, altyapı projeleri gibi idari kararlar da gayrimenkuller için risk oluşturabilir. Gayrimenkullerin kira ve değerlerini etkileme potansiyeli taşıyan bu risklerin düzeyi gayrimenkullerin türü ve lokasyonuna bağlı olarak değişiklik gösterir.

Yatırımcılar da farklı risk düzeylerini taşıyan gayrimenkuller için farklı getiri beklentisi içinde olurlar. Piyasada yatırımcıların düşük risk algıladıkları gayrimenkullerde düşük, yüksek risk algıladıkları gayrimenkullerde ise yüksek getiri düzeyi oluşur.

Gayrimenkullerin getiri göstergelerinden bir tanesi bir yıllık kiranın gayrimenkulün geliri-ne oranıdır. Örneğin, yıllık 500 bin TL kira getirisi olan 10 milyon TL değerindeki bir mülkün getirisi yüzde beş olarak hesaplanır. Bu durumda 20 yıllık kira mülkün değerine eşittir. Bu 20 yıllık süre kira çarpanı olarak ifade edilir. Otel, akaryakıt istasyonu gibi bazı mülklerin kiralama piyasaları oldukça zayıftır ve çoğu zaman yatırımcılar bu tür mülkleri kiraya vermektен çok bizzat işletmek için talep olurlar. Bu tür mülklerde getiri hesabı kira değil yıllık kar üzerinden yapılır.

Bu çerçevede uzun yıllardır yaptığımız araştırmalar ve gözlemlerimiz sonucunda farklı gayrimenkul türlerinin, güncel getiri ve kira/kar çarpanlarına yönelik kestirimlerimizi de aşağıdaki tabloda gösterelim.

	Getiri	Brüt Kira / Kar Çarpanı
Kapalı Çarşı'da Dükkan	% 3-4	25-33 yıl
Konut	% 4-5	20-25 yıl
Alışveriş Caddesi'nde Dükkan	% 5-6	17-20 yıl
Ofis	% 5-6	17-20 yıl
Sanayi- Depolama	% 6-8	13-17 yıl
Otel	% 8-10	10-13 yıl
Akaryakıt İstasyonu	% 9-11	9-11 yıl

Kapalı Çarşı'yı ele aldığımızda 500 yıldır ticaretin merkezi olmuş, yüzyıllardır dünyanın dört bir tarafından müşteri çeken, olumsuz imar veya trafik düzenlemesinin söz konusu olmadığı, hiçbir dükkanın boş beklemediği, hatta kiraların altın cinsinden uygulandığı bu piyasanın bu düşük riskler nedeniyle düşük getiri oranına sahip olduğunu görüyoruz. Kapalı Çarşı'nın ardından değişik risk düzeylerine göre diğer gayrimenkul türleri sıralanıyor.

Tabi ki bu getiri oranları ve çarpanlar ortalama bir aralığı temsil etmekte olup, içinde bulunan ekonomik koşullar, alıcı ve satıcının motivasyonları ile her gayrimenkulün kendine has özelliklerine göre sapmalar gösterebilir. Ayrıca alternatif yatırım araçlarının getiri oranlarının yükselmesi gayrimenkullerin de getiri oranlarını etkiler. Örneğin, uzun vadeli dolar cinsinden tahvil faizleri yükseldiğinde yatırımcılar gayrimenkul yatırımı için daha yüksek getiri beklentisine gireceklerdir. Bu durumda kira çarpanları ve gayrimenkul değerleri düşme eğilimi gösterir. Tahvil faizleri düştüğünde ise kira çarpanları ve gayrimenkul fiyatları bu kez yükselişe geçerler.

Ticari gayrimenkul yatırımcısı hesap insanıdır. Sadece gayrimenkulün getiri ve risk düzeyini değil alternatif yatırım araçlarının getiri ve risk düzeylerini de bilmek ister. Siz de bilin bildirin! Hiç bilenlerle bilmeyenler bir olur mu?

# TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA KİRA ARTIŞI

Av. Yasin ŞİMSEK

Günümüzde yaşanan ekonomik gelişmelerin beraberinde getirdiği önemli ve güncel bir konu da kiraya verenler ve kiracılar arasındaki kira artışı anlaşmazlıklarıdır. Önemle belirtmek gerekir ki kira sözleşmesi için Türk Borçlar Kanunu (TBK) kapsamında şekil şartı öngörülmemiştir. Ancak hukuki ilişkinin hukuki uyumsuzluğa dönüşme ihtimalini en aza indirmek için hukuki ilişkiyi yazılı bir zemine oturtmak yani hukuki ilişkinin kurallarını yazılı bir sözleşme ile belirlemek oldukça önemlidir. Bu yöntem ile tarafların aklında soru işareti kalmayacağı gibi ileride doğabilecek uyumsuzlukların önüne geçilebilecek ve hukuki uyumsuzluklar daha ortaya çıkmadan bertaraf edilebilecektir. Bu kapsamda kira artışı konusunda detaylı açıklamalara yer vermeden, kira sözleşmesinin yazılı olarak akdedilmesinin, kira sözleşmesi oluşturulur-

ken hukuki destek alınmasının ve yeni kira dönemi için belirlenecek kira artışına, Türk Borçlar Kanun'u hükümleri gözetilerek, yazılı kira sözleşmesinde yer verilmesinin önemini vurgulamak isteriz.

## A- KİRA ARTIŞININ UYGULANMASI

Türk Hukuku'nda kural olarak sözleşme serbestisi ilkesi benimsenmiş olsa da bu özgürlüğün sınırları da mevcuttur. TBK m.26'ya göre taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebileceklerdir.

Kira sözleşmeleri bakımından da kural sözleşme serbestisi olmakla birlikte, genellikle kiraya verenin kiracıdan ekonomik açıdan daha güçlü olduğu kabul edilmiş ve kira sözleşmesi TBK m.299 vd. hükümlerinde ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Bu nedenle kira sözleş-



**Av. Yasin ŞİMSEK;** 2001 ila 2003 yılları arasında Av. Remzi Aydın Hukuk bürosunda çalışan Av. Yasin Şimşek, daha sonra Kanada McGill Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde hukuk fakültesi lisans eğitimini ve yüksek lisans eğitimini almış ve ayrıca Certificate of Achievement in International Litigation and Arbitration Courses, Certificate of Proficiency in English programlarını başarıyla tamamlamıştır. 2007 ila 2009 yılları arasında Q.F.C Montreal Şirketi ve 2009 yılında Aksan Hukuk Bürosu'nda avukat olarak çalışmıştır. 2010 ila 2011 yılları arasında Tasarruf Mevduat Sigorta Fonu (TMSF) Hukuk dairesinin Uluslararası dava takip grubunda avukat olarak çalışmış, uluslararası dava ve icra takibine konu birçok büyük dosyada görev almıştır.

2011 yılında Pozitif Hukuk Danışmanlık Bürosu'nu kurmuş olup halen kurucu ve yönetici avukat olarak kadrosunu günden güne büyüterek devam etmektedir.



leşmesinin tarafları, kira sözleşmesinin hükümlerini ancak kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilecektir.

Kira sözleşmesi ile tarafların yeni kira dönemleri için uygulanacak kira artışı oranını belirlemeleri mümkündür. Bu kira artış oranı ise ancak Türk Borçlar Kanunu ile öngörülen sınırlar içerisinde, özellikle TBK m.344 kapsamında öngörülen sınırlar içerisinde belirlenebilecektir. Türk Borçlar Kanunu ile, taraflar arasında anlaşma olması ve olmaması hallerine göre yasal kira artışının nasıl belirleneceği iki farklı şekilde düzenlenmiştir.

### **1- Taraflar Arasında Yenilenen Kira Dönemlerine Uygulanacak Kira Artışına İlişkin Anlaşma Bulunması Halinde Yasal Kira Artışı**

Taraflar arasında yenilenen kira dönemlerine uygulanacak kira artışına ilişkin anlaşma bu-

lunması halinde kira artışının nasıl belirleneceği TBK m.344/1 kapsamında düzenlenmiştir. TBK m.344/1'e göre tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olacaktır. Bu hüküm, emredici hüküm niteliğinde olduğundan taraflar arasında yenilenen kira dönemlerine ilişkin belirlenen kira bedeli on iki aylık TÜFE ortalamasının değişim oranının üzerindeyse, ortalamanın üzerinde olan bu kısım geçersiz olacaktır.

Örneğin taraflar arasında bulunan kira sözleşmesi ile yeni kira dönemi için kira artışının %40 olacağı kararlaştırılmış olsa da TÜFE'ndeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının %35 olması halinde kira artış oranı %35 olarak uygulanabilecektir. Ayrıca belirtmekte yarar vardır ki bu kural, bir yıl-

dan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulama alanı bulacaktır.

Genel kural yukarıda açıklanan gibi olsa da 7409 Sayılı Kanun ile Türk Borçlar Kanunu'na geçici bir madde eklenmiştir. Bu geçici madde ile 11 Haziran 2022 ile 1 Temmuz 2023 arasındaki dönemde konut kiralalarına yapılacak kira artış oranını üst sınırının %25 olarak uygulanacağı hükme bağlanmıştır. Bu kural emredici nitelikte olduğundan 11 Haziran 2022 ile 1 Temmuz 2023 tarihleri arasında yenilenen konut kira sözleşmeleri bakımından kira artış oranının %25'in üzerinde uygulanabilmesi mümkün değildir. Dikkat edileceği üzere bu sınırlama sadece konut kiralaları bakımından geçerli olup, işyeri kiralaları bakımından geçerliliği mevcut değildir.

## **2- Taraflar Arasında Yenilenen Kira Dönemlerine Uygulanacak Kira Artışına İlişkin Anlaşma Bulunmaması Halinde Yasal Kira Artışı**

Taraflar arasında yenilenen kira dönemlerine uygulanacak kira artışına ilişkin anlaşma bulunmaması halinde kira artışının nasıl belirleneceği TBK m.344/2 kapsamında düzenlenmiştir. TBK m.344/2'ye göre taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenecektir. Bu kapsamda taraflar arasında anlaşma bulunmuyorsa ve taraflar kira artışı konusunda da anlaşamıyorsa hakim; kiralananın durumunu ve hakkaniyeti gözeterek, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla kira bedeline karar verecektir.

TBK m.344/2 hükmü bize göstermektedir ki taraflar arasında yazılı bir sözleşme ile yenilenen kira dönemlerine uygulanacak kira artışının belirlenmesi büyük önem taşımaktadır. Aksi halde kira bedelinin belirlenmesi için dava yoluna başvurulacak ve bu durum yargının iş yükünü arttıracığı gibi taraflar arasında çatışmaya da neden olabilecektir

## **B- BEŞ YILDAN UZUN SÜRELİ VEYA BEŞ YILDAN SONRA YENİLENEN KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRA ARTIŞININ BELİRLENMESİ**

Bilindiği üzere ekonomik şartlardan dolayı taşınmaz fiyatları ile taşınmaz kira fiyatları son yıllarda, önceki yıllara oranla daha fazla yükseliş göstermektedir. Bu durumu kanun yapma aşamasında öngören kanun koyucu, kira artışları sonrası ortaya çıkan kira bedelinin emsal kira bedellerine göre düşük kalabileceğini varsayarak TBK m.344/3 hükmü ile bu olumsuz durumun önüne geçmeye çalışmıştır.

TBK m.344/3 ile "Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir." hükmü öngörülmüştür. Bu kapsamda beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında

uygulanacak kira bedelinin tespiti için dava yoluna başvurulabilecektir. Böylece örneğin, kira sözleşmesinin akdedilmesinin üzerinden 5 yıl geçmesi halinde kiraya veren, güncel kira bedelinin emsal kira bedellerinden az olduğunu düşünüyorsa TBK m.344/3 gereği dava yoluna başvurarak hakimden kira bedelini tespit etmesini talep edebilecektir.

Kanun koyucunun, TBK m.344/2 hükmü ile kiracıyı korumayı amaçladığı söylenebileceken, TBK 344/3 hükmü ile kiraya verenin menfaatlerini korumayı amaçladığı söylenebilecektir.

### **C- KİRA BEDELİNİN DÖVİZ CİNSİNDEN BELİRLENMİŞ OLMASI HALİNDE KİRA ARTIŞININ BELİRLENMESİ**

Yukarıda da değinildiği üzere Türk Hukuku'nda sözleşme serbestisi ilkesi benimsenmiş olsa da bu ilkeye birçok istisna getirilmiştir. Bu kapsamda 2018-32/52 numaralı Türk Parası Kıymeti Korunması Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ ile Türkiye'de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan konut ve çatılı işyerleri dahil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmayacağı düzenlenmiş ve sözleşme serbestisine bir istisna daha getirilmiştir. Bu düzenleme kapsamına girmeyen kira sözleşmelerinde ise kira bedelinin döviz cinsinden belirlenmesi mümkündür.

Kira bedelinin döviz cinsinden belirlenmiş olduğu kira sözleşmelerinde kira artışının nasıl belirleneceği TBK m.344/4 hükmü ile düzenleme bulmuştur. Bu hükme göre, kira sözleşmesinde kira bedeli yabancı para olarak

kararlaştırılmışsa 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacaktır. Ancak maddenin devamında TBK m.138'de düzenlenen aşırı ifa güçlüğü hükmünün saklı kaldığı belirtilerek, aşırı ifa güçlüğü halinin var olması halinde beş yıl beklenmeden de dava yoluna başvurularak kira artışı yapılabileceği ifade edilmiştir.

TBK m.344/4 hükmünün son cümlesi ile de beş yıllık sürenin dolması halinde kira artışının nasıl belirleneceği düzenlenmiş olup beş yıllık sürenin dolması sonrası yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak 344. maddenin üçüncü fıkra hükmünün uygulanacağı belirlenmiştir. Bu kapsamda TBK m.344/3 hükmünden hareketle beş yıllık sürenin dolması sonrası döviz cinsinden olan kira bedelinin tespiti için dava yoluna gidileceği ve hakim, tüketici fiyat endeksinin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedellerini dikkate alarak kira bedelini belirleyeceği söylenebilecektir.



#### **Bruxelles Office**

Rue Abbé Cuypers 31040  
Bruxelles, Belgique  
Tél:+32 468 54 8890  
ysimsek@phdhukuk.com

#### **Istanbul Office**

Marmara Kule, Esentepe Mah.  
Kelebek Sk, No:2 D:245 Kartal  
Istanbul, 34870 Turkey  
www.phdhukuk.com  
info@phdhukuk.com

## FABRİKA

(Düzce Gümüşova D-100 Karayolu Cepheli Fabrika)



### BÖLGE

D100 Karayolu Gümüşova,  
Çaybükü mevkiinde.

### GAYRİMENKUL TÜRÜ

Fabrika

### m<sup>2</sup> (BÜYÜKLÜK)

2300 m<sup>2</sup> kapalı,  
5328 m<sup>2</sup> bahçeli alan

Depo, Antrepo, Üretim, İmalata Uygun > Fabrika D100 Karayoluna Sıfır >  
Geniş Kullanımlı 7.5 m. Yükseklikte > Düz Girişli, Tır Girişine Uygun >  
250 Kilovat Elektrik Trafosu > Yangın Tertibatı >  
2 Katlı Ofis İdari Alanlar, Yemekhane, Toplantı Salonu >  
Toplantı Odası ve Ofislerin Bulunduğu Katlar > Boş Teslim Edilecektir.



**GÜNHAN  
ODABAŞ**

**REMAX YILDIZ**

İnönü Cad. No:92 Kat: 2  
Kozyatağı/Kadıköy / İstanbul

**+90 532 217 32 72**  
gunhan@remax-yildiz.com

**İMALATA UYGUN İŞYERİ**

İstanbul / Ataşehir - Küçükbakkalköy

**BÖLGE**Ataşehir - Küçükbakkalköy  
İSTANBUL**GAYRİMENKUL TÜRÜ**

İmalata uygun işyeri

**m<sup>2</sup> (BÜYÜKLÜK)**2000 m<sup>2</sup>

- > Kastelli İş Merkezi Giriş Ara Kat Ve Birinci Katlarda
  - > Toplam 2000 m<sup>2</sup>
  - > Daha Önce Tekstil İmalatı İçin Kullanılmış
- > Zemin Katı 500 m<sup>2</sup>, Ara Kat 500 m<sup>2</sup>, Birinci Kat 1.000 m<sup>2</sup>

**GÜNHAN  
ODABAŞ****REMAX YILDIZ**İnönü Cad. No:92 Kat: 2  
Kozyatağı/Kadıköy / İstanbul**+90 532 217 32 72**  
gunhan@remax-yildiz.com



## BİNA

İstanbul /  
Kadıköy -  
Kuşdili Cd.)



### BÖLGE

Kadıköy / Altıyol Kuşdili Cad.  
İSTANBUL

### GAYRİMENKUL TÜRÜ

Bina

### m<sup>2</sup> (BÜYÜKLÜK)

250 m<sup>2</sup> Arsa  
Üzerinde Zemin+5 Kat

- > 250 m<sup>2</sup> Arsa Üzerinde Zemin+5 Kat
- > 1500 m<sup>2</sup> Toplam Kapalı Alan
- > Yüksek Tavanlı (5 m.) Dükkan Cephe Yaklaşık 8 m.
- > 1970 Yapımı Bina , Güçlendirme Yapılabilir, Yenilenebilir
- > Hastane, Eğitim Kurumu, Finans Kurumu vb İşkollarına Uygun



**GÜNHAN  
ODABAŞ**

**REMAX YILDIZ**

İnönü Cad. No:92 Kat: 2  
Kozyatağı/Kadıköy / İstanbul

**+90 532 217 32 72**  
gunhan@remax-yildiz.com

## BUTİK OTEL

(Çanakkale Geyikli)



### BÖLGE

Geyikli  
ÇANAKKALE

### GAYRİMENKUL TÜRÜ

OTEL

### m<sup>2</sup> (BÜYÜKLÜK)

4.263 m<sup>2</sup>

- > 441 M2 Açık Havuz > 3 Adet Su Kaydırağı
- > 36 Oda, 102 Yatak Kapasitesi
- > 4.263 m<sup>2</sup> arsa içinde takribi 750 m<sup>2</sup>'den bodrum+zemin ve 2 normal kattan oluşan betonarme bina
- > 2016 yılında inşa edilmiştir.



**MURAT  
CENİK**  
REMAX DEHA

Atatürk Mh, Turgut Özal Blv.,  
Gardenya 42/Ç Çarşısı  
No: 8/A Kat:1 - 34758  
Ataşehir / İstanbul  
**+90 532 697 22 10**  
muratcenik@remax.net

**BOĞAZ  
MANZARALI  
MÜSTAKİL  
KÖŞK**



**BÖLGE**

Üsküdar  
İSTANBUL

**GAYRİMENKUL TÜRÜ**

KÖŞK

**m<sup>2</sup> (BÜYÜKLÜK)**

600 m<sup>2</sup>

- > 1976 yılında 2. derece tarihi eser olarak tescil edilmiş olan köşk, 1997 yılında aslına uygun olarak yeniden inşaa edilmiştir.
- > Toplam 5 katlı > Kapalı Havuzlu > Bahçeli
- > Tüm Katlara Çalışan Asansörlü > Jeneratörlü > Otoparkı mevcuttur.



**MURAT  
CENİK**  
REMAX DEHA

Atatürk Mh, Turgut Özal Blv.,  
Gardenya 42/Ç Çarşısı  
No: 8/A Kat:1 - 34758  
Ataşehir / İstanbul  
**+90 532 697 22 10**  
muratcenik@remax.net

## HOTEL

(Selçuk, İZMİR)



Otelimiz toplamda 150 oda ve 450 yatak kapasitesine sahiptir. Bütün odalarımız lüks olarak düzenlenmiş ve dekore edilmiştir. Tüm odalar soğuk/sıcak merkezi klimalar ile donatılmış, güvenliğinizi için enerji koruma sistemleri kurulmuş ve tüm gereksinimlerinize hazır hale getirilmiştir. 130 araçlık açık otopark alanımız mevcuttur.

Hotel; Selçuk merkeze 8 km, Kuşadası merkeze 12 km. ülkemizin en uzun plajına sahip Pamucak sahiline 200 metre ve İzmir Adnan Menderes Havaalanı'na 70 km mesafeye sahiptir. Efes sahilinin eski isminin verildiği 12 km uzunluğundaki Pamucak, Türkiye'nin en uzun plajıdır. Plaj kumlu, güneşli ve suyu temizdir



**TUNCAY  
ÇETİN**  
CB KOBİ

**+90 544 493 29 09**  
tuncay.cetin@cb.com.tr

## BANKA KİRAÇILI BİNA



### BÖLGE

Karaköy  
İSTANBUL

### GAYRİMENKUL TÜRÜ

BİNA

- > GALATAPORT a ve KARAKÖY vapur iskelesine 300 m mesafede
- > Necatibey Caddesine cephe tabela değeri yüksek komple bina. > Bina iki cephelidir. Dükkan katındaki bir cephesi > Necatibey caddesindedir ve banka kiraçılıdır , diğer cephesi Hoca Tahsin sokaktadır ve cafe kiraçılıdır. > 70-80 odalı otele çevrilebilir. > Arsası 364m<sup>2</sup> > Toplam 9 kat (BODRUM, ZEMİN, ASMA KAT ve 6 OFİS KATI) > En üst katta 250m<sup>2</sup> boğaz manzaralı seyir terası vardır. > Çift asansör > Hazır beton ile inşa edilmiş modern, cam giydirme cephe, bölgenin en sağlam binalarından biridir
- > 1992 yapımı (tarihi eser değildir) > YAPI KAYIT BELGESİ ALINMIŞTIR.



**SAVAŞ  
CANSIZOĞLU**  
REMAX YILDIZ

İnönü Cad. No: 92 Kat: 2  
Kozyatağı Kadıköy / İstanbul

**+90 532 276 08 33**  
savas@remax-yildiz.com

**İŞ MERKEZİ**

(Ataşehir Merkez'de Kurumsal Kiracılı)

**BÖLGE**Ataşehir (Merkez)  
İSTANBUL**GAYRİMENKUL TÜRÜ**

İŞ MERKEZİ

**m<sup>2</sup> (BÜYÜKLÜK)**1.800 m<sup>2</sup>

- > .Portföyümüz Batı Ataşehir'in girişindedir.
- > Bölgede Emsali olmayan bir Ticari Ünitedir. > Up Hill Court İş Merkezi olarak faaliyet göstermektedir. > Beş tapu ve Dört Kiracı dan oluşmaktadır.
- > Toplam Kapalı Alanımız 1810 m<sup>2</sup> dir > Tesisin önünde bulunan Açık otopark Up Hill Court İş Merkezi'ne tahsis edilmiştir. > Kat Mülkiyetli

**AVNİ  
SAĞLAM**  
CB KOBİ**+90532 305 36 51**  
avni.saglam@cb.com.tr

# GEÇMİŞ OLSUN TÜRKİYE'M



 **TIGADER**  
TİCARİ GAYRİMENKUL  
DANIŞMANLARI ve YATIRIMCILARI DERNEĞİ

- 2018 yılında Türkiye'nin farklı illerinde faaliyet gösteren ticari gayrimenkul danışmanları tarafından kurulmuştur.

“Türkiye'nin Ticari Gayrimenkul Platformu” olarak sektörün önde gelen tecrübeli eğitimli ve başarılı ticari gayrimenkul danışmanlarını aynı çatı altında toplayan ilk sivil toplum hareketidir.

TİGADER ticari gayrimenkul pazarlamasında çalışan danışmanlara eğitim vermek, motivasyon ve mesleklerinde edindikleri tecrübeleri birbiriyle paylaşma ve aynı zamanda pazarlama yetkisini aldıklarını portföylerini yerli ve yabancı yatırımcılarıyla buluşması için faaliyet göstermelerini sağlamayı ana ilke edinmektedir.

## NEDEN TİGADER?

- Türkiye'nin Ticari Gayrimenkul Platformu olarak, gerek yasal düzenlemelerde, gerekse sektörde doğru konumlandırmayı sağlamak ve çözüm ortaklarımıza kaliteli eğitimler sunarak bir yol haritası oluşturmak ve ışık tutmak.
- Ticari Gayrimenkul Yatırımcılarını da bünyemize katarak, güvenilir, donanımlı, üst düzey Ticari Gayrimenkul uzmanlarıyla aynı çatı altında buluşturmak.
- Globalleşen dünyada, gelişen ve büyüyen Türkiye'nin yükselen değeri 'Ticari Gayrimenkul' alanında, bünyesinde barındırdığı bilgi birikimi ve tecrübesini kullanarak, sektörde söz sahibi, en güvenilir ve saygın oluşum olmak.

[www.tigader.org.tr](http://www.tigader.org.tr)

