



TİCARİ GAYRİMENKUL BÜLTENİ



Vedat Ünver
Kaizen Gayrimenkul Kurucusu

2020 yılı zorlu başladı böyle de devam ediyor...

2019 yılını daha çok ekonomik kriz ile hatırlayacak iken, 2020 yılından iyi temennilerimiz şu an için gerçekleşmiş değil...

Başta tüm dünya olmak üzere ülkemizde de hem ekonomik kriz hem de sosyal alanda ve politik düzeyde yaşanan olumsuz olaylar üst üste gelmiştir.

Ülkemizde meydana gelen Elazığ-Malatya depremi, Van'da ki çığ felaketi, Sabiha Gökçen Havaalanı'nda ki uçak kazası ve ülke güvenliğimize kast edenler için Suriye'de yapılan askeri operasyon da İdlib'de şehit olan askerlerimiz...

Son olarak da tüm dünyayı etkisi altına alan Korona virüsü...

Bu virüsün etkileri; Bu yıl da dahil olmak üzere 2021 yılı için de ekonomik ve sosyal olumsuzluklar meydana getirecek hatta sosyal yaşamımızı ve iş hayatımızı sil baştan tekrar şekillendirecek...

Virüsün, ekonomik ve sosyal alanımızda meydana getirdiği/getireceği etkileri açıklamaya geçmeden önce 2020 yılının ilk üç ayında İzmir'de sanayi alanındaki gelişmelerin neler olduğuna bir göz atalım...

Torbali'da kurulan Opel firması, kurulduktan 10 yıl sonra 2000 yılında kapanmış olmasına rağmen, çalışma alanını revize ederek Groupe PSA markaları için stratejik yedek parça dağıtım merkezi haline getirmeyi planlamıştır. Bunun üzerine Groupe PSA'nın Türkiye Başkanı Olivier Cornuaille, "Türk ekonomisine güvendiğini Peugeot, Citroen, Opel ve DS markalarıyla birlikte büyümeye devam edeceğini" belirtmiştir.

Bir önceki sayımızda da belirttiğimiz gibi, ülkemiz için önemli bir dış yatırım fırsatı olan Vw otomotiv şirketi Manisa'da yer anlaşması yapmış ve aynı zamanda şirket resmi kuruluşunu da gerçekleştirmiştir.

Devamı sayfa 3 de

Kira Artış Oranları Değerlendirmesi

2019 Şubat ayında yapılan yasal düzenlemeyle birlikte kira artışları ÜFE ortalamasına göre değil, TÜFE ortalamasına göre belirlenmeye başladı.

2019 yılında %15 seviyelerine düşen kira artış oranları, bu yılın ilk 4 ayında da düşüş imesini sürdürmektedir. Bunun temel sebeplerinden birisi TEFE-ÜFE oranlarının baskı altında tutulması olduğunu söyleyebiliriz.

2020 Yılı Kira Artış Oranları

Ocak 2020	%15,18
Şubat 2020	%14,52
Mart 2020	%13,94
Nisan 2020	%13,33





Volkswagen, İzmir'de bir liman kiraladı.

Volkswagen'ın Manisa'da açmaya karar verdiği fabrikayla ilgili yeni bir gelişme yaşandı. Ege Otomotiv Derneğinden yapılan açıklamaya göre Almanlar İzmir'de büyük bir limanı tahsis etti.

Bu gelişmenin VW'nin bölgemizdeki yatırımlarına devam edeceğini ve ilerleyen süreçte endüstriyel gayrimenkul alanında da hareketlenme olacağını söylemek mümkün.

bir yapıdadır. Kiliseleri ve sinagogları, camileri ve antik tapınakları ile İzmir bir hoşgörü şehridir. Anadolu ve Ege'nin zengin tarihlerinin renkli bir harmanı olan İzmir'de 8,500 yıllık bir geçmişten günümüze ulaşan sayısız tarihi eser ziyaretçileriyle buluşur. Doğu Akdeniz'deki en iyi korunmuş UNESCO Dünya Mirası listesinde de yer alan klasik antik dönem şehri Efes ve Bergama'ya ev sahipliği yapar.

Genç ve Dinamik İş Gücü

Yüzde 42'si 30 yaşın altında olan 4.1 milyonluk nüfusu ile İzmir genç ve dinamik bir iş gücüne ev sahipliği yapar.

Gelişmiş Altyapı

İzmir, bünyesinde bulundurduğu 13 Organize Sanayi Bölgesi, 4 Teknoloji Geliştirme Bölgesi ve 2 Serbest Bölge ile yatırımcılara ideal bir yatırım ortamı ve altyapısı sunar.

Stratejik Konum

İzmir, ürünlerin kısa sürede ve güvenle hedef lokasyona ulaştırılmasını sağlayacak lojistik altyapıya sahip bir liman kentidir. Stratejik konumu sayesinde İzmir'in 1.5 milyarlık nüfusa, 25 trilyon dolar gayri safi milli hasıla ve 8 trilyon dolar ticaret hacimlik coğrafi bölgeye kolay erişimi mevcuttur.

Tamamlanan yeni İstanbul-Bursa-İzmir otoyolu ile İstanbul'a olan 8 saatlik yolculuk süresi 3 saat 30 dakikadır. İzmir, karayollarıyla hem doğu-batı hem de kuzey-güney yönlü güçlü ulaşım bağlantılarına sahiptir.

Kaynak: <https://www.investinizmir.com>

Neden İzmir'de Yatırım Yapmalısınız?

Yenilikçi Ekosistemi

İzmir, sunduğu eğitim olanakları, bilim ve teknolojiye verdiği önem sayesinde Türkiye'nin araştırma ve geliştirme çalışmaları için en elverişli bölgelerinden biridir.

Araştırma Merkezleri

İzmir'deki üniversitelerin bünyesinde toplam 130 adet Araştırma ve Uygulama merkezi faaliyet göstermektedir.

İzmir'de bilim ve sanayi alanında faaliyet gösteren araştırma ve uygulama merkezi sayısı toplam 34'dür.

ARGE Destekleri

10. Kalkınma Planı'nda belirtildiği üzere Ar-Ge ve yenilik politikasının temel amacı; teknoloji ve yenilik faaliyetlerinin özel sektör odaklı artırılarak faydaya dönüştürülmesine, yeniliğe dayalı bir ekosistem oluşturularak araştırma sonuçlarının ticarileştirilmesine ve markalaşmış teknoloji yoğun ürünlerle ülkemizin küresel ölçekte yüksek rekabet gücüne erişmesine katkıda bulunmaktır.

Yüksek Yaşam Kalitesi

Tarihi boyunca pek çok farklı uygarlığa ev sahipliği yapan İzmir, bu sayede çok dinli

2019 Yılı Sanayi Üretim Endeksleri

Ocak	109,4
Şubat	110,9
Mart	113,6
Nisan	112,6
Mayıs	114,3
Haziran	109,6
Temmuz	114,8
Ağustos	111,6
Eylül	115,5
Ekim	114,7
Kasım	118,9
Aralık	123,8

2019 Yılı İnşaat Maliyet Endeksleri

Ocak	184,83
Şubat	186,51
Mart	189,25
Nisan	192,27
Mayıs	195,51
Haziran	193,97
Temmuz	192,76
Ağustos	191,35
Eylül	190,23
Ekim	190,36
Kasım	190,32
Aralık	192,25

2019 yılının verileri incelendiğinde inşaat maliyetlerindeki yıl ortasındaki artış stabilliğini koruduğu görünmektedir. Sanayi üretimi ise artış eğilimindedir.



Opel'in Torbalı'daki Fabrikası Tekrar Açılıyor!

Torbalı ilçesinde, kurulduktan 10 yıl sonra 2000 yılında kapanan Opel fabrikası, Groupe PSA markaları için stratejik yedek parça dağıtım merkezi olması planlanıyor.

Hatta Şubat ayı içinde Ege Otomotiv Derneği'nden yapılan açıklamaya göre, VW otomotiv şirketi'nin İzmir'de büyük bir liman kiralaması yaptığı açıklanmıştır. Bu da bize dış yatırım şirketinin ülkemizde yapacağı yatırımlarının devamının geleceği haberlerini vermektedir. Şirket tarafından yapılan bu yatırımlar; İzmir ve çevresine imalatçı ve tedarikçi firmaların gelmesini de tetikleyecektir.

Ayrıca Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'nde sanayici hayırsever bir iş insanı tarafından Organize Sanayi Bölgenin desteği ile birlikte Kemalpaşa Özel Kosbi Zütfü-Mevlüt Çelik Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi resmi açılışı yapıldı.

İzmir de; hem İzmirli için hem de Kemalpaşa sanayicileri için çok önemli olan bu yatırım; Sanayi Bakanlığı ve Milli Eğitim Bakanlığı projesi kapsamında, Organize Sanayi Bölgeleri içinde yapılan mesleki teknik liseler, sanayicilerin en çok ihtiyaç duyduğu günümüzün problemi olan nitelikli ara elemen bulunamamasına çare olacak bir çalışmadır.

İzmir Atatürk Organize Sanayi ve Kosbi Bölgesinden sonra İzmir'de ki diğer organize bölgelerinde en kısa zamanda aynı çalışmaları ve yatırımları görmek hem ülkemize hem de şehirde ki sanayicimize gelecekte katkısı büyük olacaktır.

İzmir Kuzey Otoyolunun açılması ile birlikte daha da değerli ve gözde haline gelen yerleşim düzeni ve altyapısı ile birçok organize örneğe örnek olacak Aliğa Organize Sanayi Bölgesi'nde de yatırımlar hız kesmeden devam ediyor.

Aliğa Organize Sanayi Bölgesinde; %100 Alosbi iştiraki olan Akaryakıt Satış İstasyonunun, İzmir Büyükşehir Belediyesi

ile ortak olarak kurulan İtfaiye İstasyonunun ve Jandarma Karakolunun inşaat çalışmaları başlamıştır.

Aynı zamanda eğitime destek, eğitimden sanayiye nitelikli ara eleman yetiştirme projesi kapsamında da faydalı olacak şekilde yine Alosbi'de Meslek Lisesi binasının da inşaatına başlanılmıştır.

İzmir'deki tüm bu güzel gelişmelerin yanında dünya da yaşanan ekonomik kriz, bizimde dışa bağımlı olan ekonomimizi, sanayiciyi ve çalışanı zor durumda bırakmaktadır. Sanayici maliyetleri düşünürken çalışmada asgari düzeyde geçim derdi kaygısı yaşamaktadır.

Yazının başında da bahsetmiş olduğumuz üzere, Korona virüsünün 2020 yılı olmak üzere belki de 2021 yılının da gündemimizde ekonomik ve sosyal etkileri olacağı gibi, hayatı durma noktasına getiren, ekonomiyi direkt etkileyen, tüm dünyayı etkisi altına alan sonuçlarını daha çok Temmuz ayından sonra göreceğimiz bir virüs vakası yaşıyoruz.

Tüm bu gelişmeler karşısında, Avrupa Merkez Bankasının açıklamalarına da bakılacak olursa; 2008 yılında yaşanan krizden daha derin bir kriz beklendiği görülecektir. Korona virüs salgınının ekonomiye etkisinin neler olabileceğini ise şöyle özetleyebiliriz;

Bu virüsün sadece sağlık alanında etkisini göstermeyeceği açıktır. Artan işsizlik ve akabinde yaşanan gelir kaybı da bankalara bireysel kredi geri ödemelerini vuracaktır. Bu durumda Bankaların kayıpları artacak, ödenemeyen krediler sonucunda konut ve dükkan gibi gayrimenkuller piyasada gayrimenkul değerinin düşmesine neden olacaktır.

Aynı zamanda Piyasalarda meydana gelen bu belirsizlik döviz kurlarında yükselişe neden olacak ve kısa sürede özellikle temel ihtiyaç maddeleri üzerindeki olumsuz enflasyon etkisini görmeye başlayacağız. Burada olumlu görebileceğimiz tek iyi haber genel talebin düşmesi nedeni ile dünyada petrol fiyatlarının düşmüş olmasıdır.

Talep düşüşü nedeni ile; İhracata bağımlı işletmelerde nakit akış sıkıntısı ve kredi geri ödeme problemleri başlayacaktır. Bunun sonucunda bankaların kredi risk oranı yükselecek ve zararları artacaktır.

Hükümetin ve bankaların dış finansman kaynakları azalacak ve bunun sonucunda paranın maliyeti artacağı için faizler de yükselecektir.

Uzun süren salgın ülkenin üretim kapasitesini etkileyecektir. Karantina olağanüstü hale dönüşmek zorunda kalırsa fabrikalar kapanacak, üretim düşecek, tarım üretimi gerileyecektir, hammadde sıkıntısı çekilecek, lojistik problemler doğacaktır.

Ülkenin ihracat kapasitesi düşecektir, belli ürünlerinde nakliye sorunu doğacaktır.

İnşaat sektörüne talep duracaktır, bunun sonucunda gayrimenkul fiyatları düşecektir. Diğer yandan devam eden inşaatların tesliminde sorunlar olacaktır. Gayrimenkulün hizmet sektörü tarafında gelir kaybı nedeni ile işsizlik ve iflaslar birbirini takip edecektir.

Ülkeler daha çok içe dönüş yaşayacak ve bu durumda da ekonomilerinin küresel olma niteliği azalacaktır. Bunun sonucunda Çin gibi dış satıma bağımlı ülkelerin büyümesi olumsuz şekilde etkilenecektir. Türkiye'de de ihracat rakamları gerileyecek ve cari denge olumsuz etkilenecektir.

Salgının uzaması dünyanın karşılaştığı en büyük finansal krizlerden birisine neden olabileceğinden dolayı, borsalar olumsuz etkilenebilir, hisse fiyatları düşebilir, finansal türev ürünlerinin çöküşü de hızlanabilir. Salgının tüm dünyada yaygın olması nedeniyle hiçbir ülke kendini ekonomik olarak da izole edemeyecektir.

Literatürde Gayrimenkul Sektöründe meydana gelen alım-satım işlerinde "Kriz" diye bir şey yoktur, ancak tüm bu meydana gelen olaylar sonucundan dolayı Gayrimenkul Sektöründe de "Değişen Fiyatlar" vardır. Bu durumda da Yatırımcı için, alıcı ve/veya satıcı için o günün şartlarında o günün koşullarına uymak üzere oluşmuş "T" zamanlı piyasa şartları geçerli olacaktır.

Başta ülkemiz olmak üzere tüm dünyada meydana gelen sosyal, ekonomik, politik ve sağlık değişkenleri, gayrimenkul üzerinde etkili olmasına rağmen bir müddet sonra arz ve talep döngüsü kendi dengesine kavuşacaktır.

Vizyonumuz,
Ege bölgesinin en iyi ticari
gayrimenkul danışmanlık firması
olmak.

Misyonumuz,
Müşterilerimize hızlı ve kazançlı
danışmanlık hizmeti sunmak.

Sloganımız ise
"Garantimiz; Hızlı ve Kazançlı"

COVID-19'UN KİRA SÖZLEŞMELERİNİN İFASINA ETKİSİ

Av. Mahmut AYDIN (Aydın&Aydın Hukuk Bürosu / İzmir)

Dünya çapında gündem oluşturan ve ne yazık ki ülkemizde de görülen korona virüsü (COVID-19), hepimiz için son derece büyük kaygılara ve endişelere neden olmaktadır. Dünya genelinde yaşanan gelişmeler ülkemizi de içine alacak şekilde ekonomik ve sosyal değişimlere, dönüşümlere yol açmıştır.

Bu bağlamda işbu yazımızda, virüsün özellikleri ticari faaliyet yürütmek üzere imzalanmış olan kira sözleşmeleri üzerindeki etkileri ve hukukumuzdaki sonuçlarının neler olduğu değerlendirilmiştir. Zira Korona virüsün Dünya Sağlık Örgütü tarafından "Pandemic hastalık" olarak nitelendirilmesi ile birlikte tüketiciler virüs bulaşması ihtimali ile kalabalık alanlardan uzaklaşmış ve bu durum pek çok işletme için ciddi ciro kayıplarına hatta işletmelerinin kapanmasına sebebiyet vermiştir. Öncelikle,

- Genel kural ; Türk Hukuk Sistemi'nde Kira Sözleşmeleri kurulur iken herhangi bir şekil şartına bağlanmamış olup tarafların serbest iradeleri neticesinde akdedilmektedir. Taraflar serbest iradeleriyle oluşturdukları Kira Sözleşmelerinde yalnızca emredici hükümler, kamu düzeni ve genel ahlak kuralları gibi aksi kararlaştırılmayan kurallar ile bağlıdır.

- Kira Sözleşmeleri kapsamında taraflar açısından oluşan sonuçlar ve somut olaya özgülenebilecek başlıca ihtimalleri şöyle sıralanabilir;

1.Kira Sözleşmeleri Kapsamında Düzenlenen Mücbir Sebep Hükümleri, Mücbir sebep, genel anlamıyla hukukta görevin, taahhüdün ve sorumluluğun yerine getirilmesine engel teşkil edebilecek nitelikte bulunan ölüm, iflas, hastalık, tutukluluk ve buna benzer hallerdir. Ancak taraflarca akdedilen Kira Sözleşmeleri'nde mücbir sebepler daha geniş incelenmekte olup toplumsal etkiler doğuran yangın, sel, deprem, yer kayması, **salgın hastalık**, savaş, yaygın şiddet hareketleri gibi ibarelerle de tanımlanmaktadır. Velhasıl birçok sözleşmede bunlarla da yetinilmeyip ek koşullar düzenlenmekte veya sayılan ihtimallerin önünde "burada sayılanlarla sınırlı olmamak üzere" ibaresi bulunmaktadır.

Bu kapsamda uyuşmazlık oluşması halinde mücbir sebep hükmüne dayanan taraf, Virüs'ün tahmin edilemez bir unsur olarak ortaya çıktığını, ticari faaliyetlerini ve Kira Sözleşmeleri kapsamında yarattığı ifa zorluğunu, uğradığı ve uğrayacağı zararları deliller ile destekleyerek sözleşmenin feshini talep edebilecektir.

2.6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun "Aşırı İfa Güçlüğü" Başlıklı 138. Maddesi Kapsamında Uyarılama veya Fesih Türk Borçlar Kanununun (TBK)'nın 138.maddesinde; "Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmemiş ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, **hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir.** Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır. Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır." hükmü yer almaktadır.

İşbu genel hüküm taşınır ve taşınmaz kiralalarının bulunduğu konut ve çatılı işyeri kiralaları için de geçerlidir.

Kanun koyucu, işbu madde ile sözleşme kurulurken var olan koşulların öngörülemeyen bir şekilde sonradan değişmesi ve bu değişimin sonucu olarak sözleşmedeki dengenin bir taraf açısından katlanılamayacak ölçüde bozulması halinde, bahsi geçen taraftan katı bir şekilde sözleşmeye bağlılık ilkesinin beklenemeyeceğini ifade etmektedir. Kanun hükmü, sözleşme taraflarına oluşan olumsuz sonuçlar neticesinde uyarılama ve uyarılama sonuçsuz kalacak ise sürekli edimli sözleşmelere fesih hakkı tanımıştır.

Tüm bu nedenlerle, ilerleyen süreçlerde tacirler, Virüs'ün yarattığı toplumsal ve ekonomik etkileri kendi zararları ve yıkımları yönünde kanıtlar ise işbu hükmün tacirler arasındaki Kira Sözleşmeleri kapsamında uygulaması söz konusu olabilir. Dolayısıyla, taraflar, Kira Sözleşmeleri kapsamında uyarılama talep ederek çökmüş işlem tabanının dengelenmesini sağlayabilecektir.

Bunun yanı sıra, işbu uyarılama işlem temelinin onarılmaz ise sürekli edimli sözleşmelerde fesih hakkı gündeme gelebilecektir.

İlgili hükmün tatbik edilmesi için, virüs sebebiyle yaşanan zararın kiracının mahvına yahu iflasına sebebiyet vermesine gerek yoktur.

Kanunun aradığı tek şart; mevcut olguların kendisinden ifanın istenmesinin dürüstlük kuralına aykırı düşecek şekilde borçlu aleyhine değişmesidir. Kiracı, kira sözleşmesi akdederken Koronavirüs riskini bilebilecek durumda değildir ve bu risk kiracıdan kaynaklanmamaktadır. Buna rağmen işletmesel faaliyet göstermediği mecur için kira ödemek durumunda bırakılması da hakkaniyete uygundur düşmemektedir.

Kira sözleşmesinin, tarafların ortak kararı ile uyarlanmaması halinde bu husus mahkemen talep edilebilir. Bu durumda kiracı TBK m.138' dayanarak kira bedelini ifa etmeden veya ihtirazi kayıtlı ifa ederek uyarılama davası ikame edebilecektir. Kira bedelinin ödenmemesi tahliye riskini de beraberinde getirdiğinden kira bedelinin ihtirazi kayıtlı ödenmesi ve aynı zamanda uyarılama davası açılması herhangi bir hak kaybına uğramamak adına daha yerinde bir çözümdür.

Uyarılama davasında mahkemeden:

- Mağazanın kapalı tutulması veya ciddi ciro kaybı sebebiyle kira bedeli ve ortak gider ödenmemesine,
- Bu hususun kabul edilmemesi halinde mağazanın kapalı tutulması veya ciddi ciro kaybı sebebiyle kira ve ortak gider bedelinden indirim yapılmasına,
- Her halükarda mağazanın kapalı tutulması halinde aleyhe cezai şart ve fesih hükümlerinin işletilmemesine karar verilmesi talep edilebilir.
- Her iki durumda da kira bedeli ile yan giderlerin ödenmemesi ve kiralanan şeyin kapalı tutulması nedenlerine dayanılarak kiraya veren sözleşmeyi feshedemeyecek ve salgın olayının bitmesi ile askıya alınan sözleşme kaldığı yerden devam edecektir.

Mahkemece kira bedeli ödenmemesine veya ciddi ciro kaybı gözetilerek kira bedelinden indirim yapılmasına karar verilebileceği gibi ihtirazi kayıtlı yapılan kira ödemelerinin geri alınması mümkün olabilecektir. 16.03.2020 tarihli genelgenin uyarılama davaları açısından kiracı lehine yorum yapılması konusunda önemli bir ispat aracı olacağı kuşkusuzdur.