

Artık Bir Gün Bile Yeter!

Emlak Pusulası'nın ulaştığı bilgilere göre, evlerde gündelik temizlik, çocuk ve yaşlı bakımında çalışanlar, işverenleri tarafından e-Devlet üzerinden "Ev Hizmetleri" bildirimini ay içinde **10 güne kadar** kolayca sigortalı hale getirilebiliyor.

Bildirim sonrası prim ödemesi e-Devlet/SGK ödeme kanallarıyla gerçekleştiriliyor; böylece hem **çalışanlar iş kazası ve sağlık güvencesine**, hem de **işverenler yasal korumaya** kavuşuyor.

Sayfa 6'da

Dijital Denetim 1 Ekim'de Başlıyor

Hazine ve Maliye Bakanı Mehmet Şimşek'in açıkladığı elektronik denetim sistemi, 1 Ekim 2025 tarihinde uygulamaya başlayacak.

Vergi Denetim Kurulu (VDK) aracılığıyla yürütülecek sistem, emlak sektöründe mali verilerin dijital ortamda çap-

raz kontrol edilmesini sağlayacak.



Sahte veya yanıltıcı belge kullanımı tespiti kolaylaşacak ve "bilmeden kullandım" savunması geçersiz sayılacak. Tüm Emlak Danışmanları Birliği (TEDB) Başkanı Hakan Akçam, sektörü uyararak, her belge ve işlemin dijital iz bırakacağını vurguladı. Sayfa 6'da



Kasım - Aralık 2025 - Sayı 3

Edirne'nin Emlak, Ticaret ve Yaşam Rehberi

0 505 506 20 90 Ücretsizdir

TÜRKİYE NE KADAR HAZIR?

Ekonomist Erden Armağan Er, küresel dengelerin sarsıldığı, savaşların ve ticaret krizlerinin kapımızı çaldığı bir dönemde çarpıcı uyarılarda bulunuyor:

"Bu dönem kazanç değil, varlıkları koruma dönemi-
dir. Kuzeyde savaş, güneyde belirsizlik, içeride yüksek enflasyon..."

Dünya yeni bir düzene hazırlanırken, Türkiye bu fırtınadan nasıl çıkacak? Sayfa 7'de

Yeşil Yaka



Edirne'de Yeni Bir Yaşam Başlıyor.

Cumhuriyet Mahallesi Kavgaz bölgesinde yükselen Yeşil Yaka Projesi, **Yılki Grup ve Zan İnşaat** ortaklığıyla hayata geçiyor.

Sosyal alanları, güneş paneli otoparkları ve modern mimarisiyle dikkat çeken proje, Edirne'ye yeni bir yaşam vizyonu kazandırıyor. Sayfa 8'de

Büyüme Değil, Güçlenme Dönemi!

Türkiye genelinde kent-sel dönüşüm anlayışı değişiyor; artık sadece depreme dayanıksız binalar değil, altyapı ve yaşam kalitesi de dönüşüm kriteri.

Edirne'de ise yeni imar alanı yok, "yerinde dönüşüm" var

Arsa fiyatlarını ve dönüşüm fırsatlarını etkileyen bu yeni dönemin ayrıntıları

4. sayfada.

Irmak Avrupa Yolunu Açıyor: Gençlere İş ve Eğitim Fırsatı

Edirne Ticaret ve Sanayi Odası Başkanı Hilmi Sezai Irmak,

çocukluk yıllarından bugüne uzanan hikâyesiyle hem kent ekonomisine hem genç nesillere il-



ham veriyor. Gaz lambalarıyla aydınlanan bir çocukluk, küçük yaşta başlayan çalışma disiplini, öğ-

kültürden sanata uzanan bir ömür...

Ve şimdi, Edirne'yi Avrupa ile buluşturacak yeni bir hamle.

Irmak, kısa süre önce Bulgaristan'ın Burgaz kentinde önemli bir anlaşmaya imza atmak üzere masaya oturdu.

Daha önce kurduğu gastronomi eğitim mutfağında, kasım sonu itibarıyla aşçı ve garson yetiştirme programları başlıyor.

Eğitimlerin en dikkat çekici yanı ise iş garantisi.

Katılımcıların vizeleri Türkiye'deki konsolosluk tarafından, konaklamaları ise Bulgar turizm otoriteleri tarafından karşılanacak.

"Edirne'de meslek sahibi olmak, Avrupa'da çalışmak ve ekmek parası kazanmak isteyen gençlerimize bu fırsatı anlatacağız," diyor Irmak.

"Bu proje, Balkan coğrafyasında dostluk, istihdam ve eğitim köprüsü olacak."

Irmak'ın başarı hikâyesi sadece girişimcilik değil, değer üretmenin, paylaşmanın ve şehrine sahip çıkmanın öyküsü.

Kıyık Mahallesi'nde başlayan bu yolculuk, bugün Edirne'den Burgaz'a, oradan da Avrupa'ya uzanıyor.

"Hayatta karşılaştığın güçlükleri çözmenin anahtarı, öğrendiklerinde gizlidir," diyen Irmak, her adımında bu sözü doğruluyor.

Sayfa 9'da

Beton Isıtıyor, Kırsal Kurtarıyor!

Şehirler artık modernlik değil, kriz üretiyor

İklim felaketi kapıda; kurtuluş, gökdelenlerde değil, toprağın serinliğinde.

Gerçek zenginlik nerede saklı?

Belki de geleceğin en büyük lüksü, bir ağaç gölgesinde nefes alabilmektir. 4. sayfada

Eşyalar Taşınıyor, Cüzdan Ağlıyor

Taşınmak ya da taşınmamak, işte bütün mesele bu...

Depozito, komisyon ve nakliye masraflarıyla birlikte Edirne'de kiracı olmak artık oldukça ciddi bir karar. 7. sayfada

Elden Para Dönemi Bitti!

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Takasbank iş birliğiyle geliştirilen Tapu Takas Sistemi, gayrimenkul alım-satımında devlet güvenliği para transferi sağlıyor.

Dolandırıcılık riskini ortadan kaldıran bu sistem, alıcı ve satıcıya tam koruma sunarken, uzmanlar "Her adım dikkatle atılmalı" uyarısında bulunuyor.

Sistemin yaygınlaşmasıyla birlikte nakit taşıma dönemi sona eriyor, ancak uzmanlar "Emlak danışmanı rehberliğinde yapılan işlemler olası hataları ve mağduriyetleri önler" uyarısında bulunuyor.

Sayfa 5'te

Sorun, Fiyat mı Gelir mi ?

Konut fiyatları neden bir türlü gerilemiyor?

Edirne'de artık 100 m²'lik



bir daireyi üretmenin maliyeti 2 ila 4 milyon TL arasında.

Müteahhit kâr etmiyor, alıcı alamıyor...

Gerçek sorun fiyatlarda mı, yoksa cebimizde mi?

Arka sayfadaki analizimizde, arsa payı, maliyet ve alım gücü gerçeğini rakamlarla inceledik.

Sayfa 10'da

"Kaliteden Taviz Vermeyen Ayakta Kalır"

Edirne'de 1990 yılından bu yana yaşayan **Alınur Yapı** Kurucusu **Ali Yılmaz**, sektörde usta olarak başladığı yolculuğunu güvenin sembolü haline getirdi.

Bugüne kadar 12 proje ve 200'ün üzerinde bağımsız bölüm tamamlayan Yılmaz, "Hiçbir işte eksik işe izin vermem" diyerek disiplinini özetliyor.

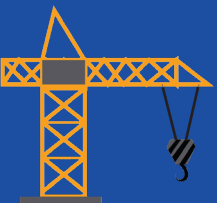
Edirne'nin yatırım potansiyelinin hızla arttığını vurgulayan Yılmaz, "Kaliteden ödün vermeyen müteahhitler bu dönem güçlü atlatacak" dedi.

Sayfa 12'de

Arsanız değerlensin, kazanç sizde kalsın!

22 Han Gayrimenkul, Edirne'nin önde gelen müteahhitleriyle sizi buluşturur.

Kat karşılığı projeler için hemen arayın: 0 505 506 20 90





Timur ER - Emlak Danışmanı
0 505 506 20 90

Her işin bir hikâyesi vardır. Bizim hikâyemiz ise cesaret, güven ve paylaşma üzerine kurulu.

Arkadaşım, aynı zamanda **22 Han Gayrimenkul**'ün sahibi, yıllarca devlet memuru olarak görev yaptı. Güvenli bir hayatı, düzenli bir işi vardı. Ama içinde hep farklı bir arzu taşıyordu: **kendi işini kurmak, Edirne'ye ve bölgesine değer katmak.**

Bu yüzden cesur bir karar alarak istifa etti ve emlak dün-



önce geldiği anlayışını burada hayata geçirdim.

ofisi değil, aynı zamanda bir danışmanlık merkezi. Gayrimenkul satış ve kiralamadan kentsel dönüşüme, yatırım danışmanlığından medya desteğine kadar geniş bir yelpazede hizmet veriyoruz.

Özellikle kentsel dönüşüm ve kat karşılığı projeler konusunda arsa sahiplerine ücretsiz danışmanlık sunuyoruz. Amacımız, sizi en güvenilir firmalarla buluşturmak ve arsalarınız için en doğru oranı yakalamanızda yanınızda olmaktır.

Üstelik sürecin her aşamasında avukatlarımızdan hukuki destek alarak tüm güvencelerinizi sağlamanıza yardımcı oluyoruz.

Her türlü gayrimenkulün satışında ise **rakip pazar analizi** yaparak en doğru satış fiyatını belirliyoruz. Böylece mülkünüzün değerini koruyarak, doğru zamanda doğru alıcıya ulaşmasını sağlıyoruz. Bu yaklaşımımız, bizi yalnızca “satan” değil, “doğru yönlendiren” bir danışman haline getiriyor.

Arkadaşımın özellikle Edir-

ne merkez köyleri, Lalapaşa ve Süloğlu köylerindeki geniş tarla tecrübesi, bölgedeki yatırımcılar için büyük bir avantaj.

Tarlaların değerini, potansiyelini ve risklerini bilen bir ekiple çalışmak, yatırımcıya hem zaman hem de güven kazandırıyor.

Bizim işimiz yalnızca bir mülkü satmak ya da kiralamak değil; **doğru yatırımı göstermek, uzun vadeli yol arkadaşlığı yapmak.**

Kapımız Herkese Açık

Ve şunu özellikle vurgulamak isteriz: **22 Han Gayrimenkul ve Yatırım Danışmanlığı** olarak biz, yalnızca ticaretin değil, dostluğun ve güvenin de adresiyiz.

Kapılarımız her daim herkese açık. İster yatırım danışmanlığı için gelin, ister sadece bir çayımızı için... Biz buradayız, hal-kıımızın hizmetindeyiz.

Gelin, tanışalım; belki bir ihtiyacınıza çözüm buluruz, belki de güzel bir dostluk kurarız. Çünkü biz inanıyoruz ki en **değerli yatırım, insanla kurulan samimi bağdır.**



yasına adım attı. Bugün bakınca bu adım, yalnızca bir meslek değişikliği değil; insanlara güven veren, onların yanında duran bir yolculuğun başlangıcı oldu.

Benim yolculuğum ise farklı coğrafyalardan Edirne'ye uzandı. Amerika'da edindiğim iş disiplini ve turizm sektöründe öğrendiğim “**güvenin her şeyden**

İşte bu yüzden **22 Han Gayrimenkul**'de “**önce insan, sonra taşınmaz**” diyoruz. Çünkü biz biliyoruz ki gayrimenkulün asıl değeri, insan hayatına kattığı kolaylık, güven ve mutlulukla ölçülür.

Sunduğumuz Hizmetler & Farkımız Nerede?

Ofisimiz yalnızca bir emlak



Sorunlu Tapularınızda Güvenli Çözüm Bizden!

Hisseli – İntikal – Sorunlu Tapular da Bizim İşimiz!
Edirne ve çevresinde tarla, bahçe, arazi mi satmak istiyorsunuz?
Artık süreçle uğraşmadan, değerinde, güvenli ve hızlı satış yapmak mümkün!

İntikal, Veraset ve Tapu Sorunları

Tapunuzda veraset intikali eksik mi?
Miras işlemleri yarım mı kaldı?
Tüm hukuki ve resmi işlemleri sizin yerinize biz tamamlıyoruz.

Hisseli Tapu Sorun Değil!

Hisseli tapularınızı satamıyor musunuz?
Tüm hissedarlarla iletişim ve alım sürecini tek elden biz yönetiyoruz.

Tek muhatapla çözüm kolaylığı!

0 505 506 20 90



YEREL SÜRELİ YAYIN

Kuruluş: 10 Haziran 2025

Kurucusu ve Sahibi:

Timur ER

Sorumlu Yazı İşleri Müdürü:

Timur ER

Tarih: Kasım - Aralık Sayı: 3

Baskı Adresi:

Edirne Gazetecilik ve Matbaacılık Ltd.Şti.

Kulekapı Cad. No:49 Kaleiçi - Edirne

Tel: 0 (284) 212 72 30

İrtibat Bürosu:

Cumhuriyet Mah. Hüseyin Alkaya Sk.

No:6 Cantuna Konakları A Blok /35 Edirne

Tel: 0 505 506 20 90

timurer.net@gmail.com

www.emlakpusulasi.com.tr

“Uzman yazıları ve köşe yazılarındaki görüşler yazarlara aittir, Emlak Pusulası'nın sorumluluğunda değildir.”



Hukuk Penceresinden

Av. Uygur Budak'ın Kaleminden

Kira Tespit Davası

değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.

Öncelikle ifade edilmelidir ki, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK 344. maddesi ancak “konut ve çatılı işyeri kiralari” bakımından uygulanabilecektir. Üstü örtülü olmayan tarla, arsa gibi yerler için bu maddeye göre kira bedelinin belirlenmesi istenemez. Keza üstü açık bir otopark için de kira bedelinin tespiti söz konusu olamaz. Yine kira tespit davası açılabilmesi için taraflar arasında yazılı veya sözlü kira sözleşmesi bulunma-

mazlıklar” bakımından dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır.

TBK’nun 344. maddesinin en önemli fıkrası ve esasen kira tespit davalarının asıl dayanağı da maddenin üçüncü fıkrasıdır. Üçüncü fıkra da belirtildiği üzere, taraflarca bu konuda (yeni dönemde kira artışı konusunda) bir anlaşma yapıp yapılmamasına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında

Kira bedeli tespit edilirken, kiralanan konut ya da iş yerinin konumu, cephesi, bulunduğu kat, manzara, ısıtma, asansör, bakımlı olup olmadığı, malzeme ve işçilik kalitesi gibi unsurlar dikkate alınmak suretiyle emsal kira bedelleri ile mukayese edilmelidir.

Bu bakımdan, kira bedelinin tespiti davalarında emsal kira bedellerinin tespiti ve dava dosyasına emsal kira sözleşmeleri sunmak oldukça önemlidir. Kira bedelinin belirlenmesi davasında mahkemece taşınmazın bulunduğu yerde keşif yapılma-

mu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, hâkimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir.

Hak ve nesafete uygun kira belirlenirken, en son ödenen aylık kira bedeline endekse (ÜFE) göre artış yapılarak belirlenen kiradan daha düşük olmayacak şekilde, taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira bedelinden, davalının eski kiracı olduğu gözetilerek hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapılması gerekmektedir.” (Yargıtay 3. H.D. 2021/5455 E., 2021/8864 K.)

Eski kiracı lehine uygulanacak hakkaniyet indiriminin, bilirkişilerce belirlenecek emsal kira bedeli üzerinden yüzde beş ile yüzde yirmi arasında olması gerektiği kabul edilmektedir.

Kira tespit davası açmak için kiracıya ihtarname çekmek veya herhangi bir bildirimde bulunmak şart değildir. Ancak kira başlangıcının üzerinden beş yıl geçmiş olması şarttır. Kira ilişkisinin başlangıcından itibaren beş yıl geçtikten sonra, TBK’nun 345. maddesine göre kira tespit davası her zaman açılabilir.

Ancak bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar.

Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur.



sı şarttır. Taraflar arasında kira sözleşmesi yoksa, bir diğer söyleyişle davalı taşınmazda füzuli şağil (haksız işgalci) konumundaysa, yine kira tespit davası açılabilmesi mümkün değildir.

Kira tespit davalarına bakmakla görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir. Hukukumuzda kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm uyuşmazlıkların Sulh Hukuk Mahkemesinde görüleceği açıkça hükme bağlandığından, kira bedelinin tespiti davası Sulh Hukuk Mahkemesinde açılmalıdır. Ancak önemle hatırlatmak isteriz ki, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu’na eklenen 18/B maddeyle, 1 Eylül 2023 tarihinden itibaren kiracısına karşı dava açmak isteyen kiraya verenler ya da kiraya verene karşı dava açmayı düşünen kiracılar, öncelikle arabulucuya başvurmak zorundadırlar. 6325 sayılı yasanın 18/B maddesine göre: “Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuş-

ödenen kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir.

Bilindiği üzere, kira bedeline yıldan yıla bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki (TÜFE) on iki aylık ortalama değişim oranında artış yapılacaktır. Yıldan yıla bu şekilde yapılacak artışa rağmen, zaman geçtikçe kira bedelinin emsal kira bedellerine göre çok düşük hale gelmesi, enflasyonun yüksek seyrettiği ülkemizde sık karşılaşılan bir durumdur.

Bu nedenle yasa koyucu, beş yılın sonunda emsallerine göre düşük kalan kira bedelinin artırılabilmesi için kira bedelinin tespiti davası açma imkânı getirmiştir. Açılacak kira bedelinin tespiti davasında yeni kira bedelinin belirlenmesinde dikkate alınacak kriterleri kanun şu şekilde belirlemiştir:

- i) TÜFE,
- ii) Kiralanan konut ya da işyerinin durumu,
- iii) Emsal kira bedelleri,
- iv) Hakkaniyet.

lı, konusunda uzman bilirkişilerden oluşacak heyetten rapor alınarak, tespiti istenilen tarih itibarıyla kiraya konu taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi durumundaki kira bedeli belirlenmelidir.

Yargıtayımız eski tarihlerden bu yana, belirlenecek kira bedelinden “hak ve nesafet indirimi” (toplumumuzda eski kiracı indirimi olarak bilinir) yapılması gerektiği görüşündedir. Böylece belirlenecek yeni dönem kira bedeli, tam olarak emsal kira bedelleri düzeyinde değil, onun bir miktar altında olacaktır.

Yüksek Mahkeme, yeni tarihli bir kararında bu durumu şu şekilde karar altına almıştır:

“Yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre, ‘hak ve nesafet’ ilkesi uyarınca kira parasının tespitine karar verilirken öncelikle tarafların tüm delilleri, varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konu-



Evinizi Satmadan Önce Bizimle Görüşün!

Ücretsiz değer analizi ve satış stratejisi için hemen WhatsApp’tan yazın!

Evinizi satmadan önce fiyatını birlikte değerlendirelim. 0 505 506 20 90



KURTULUŞ



Kentlerin göğü delen cam ve beton kuleleri, modern medeniyetin bir zaferi değil, hızlı bir yakıt tüketim anıtına dönüşüyor.

İlk yazıda ele aldığımız, kırsala göçün felsefi ve pratik temelleri artık bir tercih olmaktan çıkıyor; bireysel bir zorunluluk ve hayatta kalma stratejisi haline geldi. Zira, iklim krizinin arkasındaki küresel güç mekanizması, gezegeni hızla yaşanmaz kılma yolunda frene basmak bir yana, gaza basıyor.

Fosil Yakıt Propagandası ve Tekno - Oligarşinin Bedeli

Bir yanda, Trump gibi siyasi figürlerin fosil yakıtları “göz alıcı” bir nostalji gibi pazarlayarak, yenilenebilir enerjiyi karalama kampanyaları,



sadece enerji politikasını değil, gayrimenkul değerlerini de zehirliyor.

Bu, şehirlerin havasını ve suyunu kirlüten bir ideoloji; geleceğin yaşanabilirlik beklentisini yok eden bir gayrimenkul çöküşü vaadi.

Diğer yanda ise, sözde çözüm vade-



den Yapay Zeka (YZ) teknolojisinin karanlık yüzü parlıyor.

Sam Altman'ın temsil ettiği mega-teknoloji oligarşisi, tek bir veri merkezinde New York metropolünden, Portekiz ve İsviçre gibi ülkelerden daha fazla elektrik tüketerek, su kaynaklarını hunharca harcayarak, YZ'yi küresel ısınma denkleminin çözümü değil, hızlandırıcısı yapıyor.

Bu devasa enerji talebi, mevcut yapıları zorlayarak, şehirlerin zaten kırılgan olan enerji ve su şebekelerini felce yaklaşıyor.

Bir metropolde YZ'nin hizmet verdiği kulelerin altında yaşamın bedeli, gelecekteki elektrik kesintileri su ve gıda kıtlıkları

Araştırmacı Yazar: Mahmut Yeni

Beton Lobisi, Mars

Hayalleri ve Isınan Gezegen; Küresel krizi görmezden gelen diğer iki ana aktör, beton lobileri ve hayali “Mars'ta yaşam” satıcıları.

Şehirlerin her metrekaresini betona gömerek, her geçen gün yer yüzüne kanser hücresi gibi yayılarak doğanın soğutma mekanizmasını (toprak, ağaçlar) yok eden bu lobi, küresel ısınmayı tetikleyen siyasi ve ekonomik güçleri beslemeye devam ediyor.

Kentsel ısı adası etkisi, önümüzdeki 20-30 yılda şehirleri, tahmini olarak son 150 yıldan daha fazla ısınan ölümcül bir tuzağa çevirecek.

Bu yakıcı gerçeğin üstünü örtmek isteyenler ise, Mars'ta koloni gibi kaçış fantazileriyle, insanlığın tüm dikkatini ve kaynaklarını, Dünya'ya kurtarma mücadelesinden uzaklaştırıyor.

Bu, mevcut gezegeni terk etme lüksüne sahip olamayan milyarlarca insan için nihai bir ihanettir.

Emlak Sektörü:

Kent

Cehenneminden

Kırsal Kurtuluşa

Önümüzdeki çok uzak olmayan gelecekte, öldürücü sıcak hava dalgaları ve büyük kuraklıklar rutin hale gelecek.

Şehirlerin gri kütleleri, iklimle dahi soğutulamayan, su ve gıda lojistiği çökmüş birer cehenneme dönecek.

Bu senaryo, emlak sektöründe sarsılmaz bir paradigma kaymasına neden olacak.

Artık lüks, gökdelenin en üst katında “panoramik manzaraya” sahip olmak değil; lüks, temiz suya, verimli toprağa ve gölgeye sahip olmaktır.

Kırsalda kendi kendine yeten bir yaşam tarzı, sadece bir ideal değil, geleceğin yükselen ve gerçekçi emlak değeridir.

Güneş enerjisiyle beslenen, yağmur suyunu toplayan, permakültür prensipleriyle gıdasını üreten, şehrin çöküşüne karşı dayanıklı, mikro-komünler halinde organize olmuş kırsal yerleşimler, bireysel kurtuluşun ve gerçek zenginliğin adresi olacaktır.

Kent merkezindeki 50 yıllık bir apartman dairesi, hızla riskli ve değerlessiz bir varlığa dönüşürken; erişilebilir su kaynağı ve ekilebilir toprağa sahip kırsal bir arazi, küresel ısınma çağının en değerli mülkü olarak parlayacaktır.

Bu dönüşüm, yalnızca çevre bilinciyle değil, saf hayatta kalma içgüdüleriyle gerçekleşecektir.

Şehirlerin kaderi beton ve sıcak hava dalgaları iken, kırsalın kaderi sürdürülebilirlik ve özgürlüktür.

Genişleme Değil, Yenilenme Ön Planda

Türkiye genelinde şehirlerin yeniden yapılanma sürecini hızlandıracak önemli bir adım atıldı. 13 Ekim 2025 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan yeni yönetmelikle, “riskli alan” tanımı yeniden şekillendi. Artık yalnızca depreme dayanıksız binalar değil, altyapı yetersizliği, sosyal donatı eksiklikleri ve çevresel riskler de dönüşüm kapsamına alınacak.

Bu değişiklik, kentsel dönüşümün kapsamını fiziksel yenilemenin ötesine taşıyarak; daha yaşanabilir, güvenli ve sürdürülebilir kentler oluşturmayı hedefliyor. Vatandaşlara sunulan kira ve kredi desteklerinin artırılması ise, sürecin ekonomik açıdan daha erişilebilir hale gelmesini sağlayacak.

Uzmanlara göre bu yeni anlayış, yalnızca yapı güvenliğini değil, aynı zamanda yaşam kalitesi ve sosyal dengeyi de önceleyen bir şehirleşme modeline geçişin işareti.

Edirne’de “Yeni Alan” Yok, “Yerinde Dönüşüm” Var

Edirne Belediye Başkanı Av. Filiz Gencan da bu dönüşüm anlayışına paralel bir şehir politikası izlediklerini açıkladı. Gencan, kentte yeni imar alanlarının açılmayacağını, mevcut yapı stoğu üzerinde yerinde dönüşüm projeleriyle ilerleyeceklerini belirtti.

“Belediye olarak büyümek yerine güçlenmeyi hedefliyoruz” diyen Başkan Gencan, özellikle tarihi mahallelerde müteahhitlerle birlikte dokuyu koruyan

yenileme modelleri üzerinde çalıştıklarını ifade etti. Ayrıca hızlı tren projesinin ardından oluşabilecek nüfus hareketine karşı hazırlık yaptıklarını, ancak şu anda en öncelikli konunun altyapı ve su kaynaklarının güçlendirilmesi olduğunu vurguladı.

Bu yaklaşım, Edirne’de imar politikalarının artık nitelikli dönüşüm odaklı olacağını gösteriyor.

Yeni Alan Açılmaması Arsa Fiyatlarını Etkileyecek

Edirne’de yeni imar alanlarının açılmaması, kısa ve orta vadede arsa maliyetlerini yukarı yönlü etkileyecek. Talep artarken arz sabit kalacağı için, özellikle merkezi bölgelerdeki arsa ve eski yapıların değeri yükselebilir.

Bu durum, kentsel dönüşüm projelerini hem yatırımcılar hem de mülk sahipleri açısından daha cazip hale getirebilir. Ancak sürecin planlı, şeffaf

ve profesyonel yönetilmesi büyük önem taşıyor.

22 Han Gayrimenkul’den Ücretsiz Dönüşüm Danışmanlığı

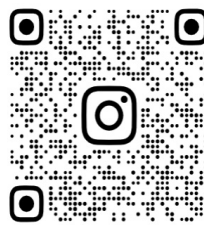
Edirne’de dönüşüm sürecine adım atmak isteyen mülk sahipleri için 22 Han Gayrimenkul, ücretsiz destek sunuyor.

Firmamız, kentsel dönüşüm sürecinde doğru müteahhit eşleşmesini sağlayarak malikler adına sürecin her aşamasını yakından takip ediyor.

Sen de Bu Yolculuğun Parçası Ol !

Emlak Pusulası, sadece satılık ve kiralık ilanların gazetesi değil; Edirne’nin yatırım potansiyelini, ticaret fırsatlarını ve yaşam hikâyelerini bir araya getiren kapsamlı bir rehber.

QR kodlarımızı okutarak Facebook, Instagram ve YouTube üzerinden bu yolculuğa katılın, şehrin geleceğini bizimle birlikte şekillendirin.



EMLAK_PUSULASI



Keşfet !

Emlak dünyasının nabzını tutmak Yeni projeleri, fiyat analizlerini ve yatırım fırsatlarını doğru bilgilerle paylaşmak.

Katıl !

Ticaretin kapılarını aralamak:Esnafın, girişimcinin ve iş dünyasının sesini duyurmak; fırsatları görünür kılmak.

Paylaş !

Yaşamı yakalamak: Röportajlar, hikâyeler ve yerel değerlerle Edirne’nin kültürel dokusunu ve sosyal hayatını aktarmak.

Artık Her Detayı Görmek Mümkün

1 Ocak 2025 itibarıyla Türkiye genelinde gayrimenkul alım-satımında devrim niteliğinde bir süreç başlıyor.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından başlatılan “3B Şehir Modelleri Üretimi ve 3B Kadastro Altlığı Oluşturma Projesi”, şehirlerin dijital ikizlerini oluşturuyor ve

3B Kadastro Nedir?

Binaların dijital ikizleri oluşturuluyor; kat planları, yüksekliği, oda sayısı, cephe bilgileri dijital ortamda sunuluyor.

Gayrimenkul alım-satımında metrekare, cephe ve oda sayısı gibi bilgiler şeffaf şekilde erişilebilir.

Sistem, afet yönetimi için de büyük kolaylık sağlıyor; deprem, sel veya heyelan gibi durumlarda hızlı müdahale mümkün oluyor.

Pilot Uygulama ve Tüm Türkiye'ye Yayılım

Pilot olarak Edirne, Tekirdağ ve Kırklareli illerinde test edilen uygulama, 1 Ocak itibarıyla tüm Türkiye'de zorunlu hale geliyor.

Binalar yapım aşamasından itibaren tapu siciline işlenecek;



vatandaşlar ilave bürokrasiyle uğraşmak zorunda kalmayacak.

Projenin Sağladığı Faydalar

Şeffaflık: Gayrimenkul alım-satımında alan büyüklüğü, cephe ve oda sayısı net olarak görülebilecek.

Afet Yönetimi: Deprem, sel ve heyelanlarda doğru yerde hızlı müdahale ve hasar tespiti mümkün.

Entegrasyon: Tapu, kadastro, adres ve 3 boyutlu bina verileri belediye ve kamu sistemleriyle entegre olacak.

Kolaylık: Ev sahipleri ilave belge ve bürokrasiye gerek kalmadan işlemlerini tamamlayabilecek.

Bunu Herkes Bilmiyor!

Tapu Takas Sistemi: Gayrimenkulde Devlet Güvenceli Para Transferi

Gayrimenkul alım-satımında son yıllarda öne çıkan “Tapu Takas Sistemi”, dolandırıcılık riskini ortadan kaldıran en güvenli yöntemlerden biri olarak öne çıkıyor.

Ancak bu sistem hakkında hâlâ çok sayıda vatandaş yeterli bilgiye sahip değil. Bilinçsiz yapılan işlemler nedeniyle mağduriyetler yaşanabiliyor. **Tapu Takas Sistemi Nedir?**

Tapu Takas Sistemi, Tapu

1- Tapu müdürlüğünde işlem başlatılıyor ve size bir e-ödeme numarası veriliyor.

2- Bu numarayla e-Devlet / Tapu Takas uygulaması üzerinden sisteme giriş yapıyorsunuz.

3- Alıcı, satış bedelini Takasbank hesabına yatırıyor. Bu para, bankada bloke (kilitli) şekilde tutuluyor.

4- Tapu devri tamamlandığında sistem otomatik olarak satıcıya parayı gönderiyor. **Bu sistem sayesinde:**

-Elden para alışverişi yapılmıyor,

-Dolandırılma riski ortadan kalkıyor,

-Tüm işlem devlet güvencesi altında gerçekleşiyor.

Dikkat Edilmesi Gereken Noktalar

Tapu Takas Sistemi, güvenilir bir

dijital alt yapıya sahip olsa da her adımın doğru şekilde uygulanması gerekiyor.

Yanlış yapılan bir işlem, sürecin uzamasına veya iptaline yol açabiliyor.

Bu nedenle vatandaşların,



ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Takasbank iş birliğiyle yürütülen, alıcı ile satıcı arasındaki para ve tapu devrini eş zamanlı güvence altına alan bir sistemdir. **Süreç şu şekilde ilerliyor:**

Maviye İşlenen Dua: Selimiye'nin Kubbesinde Saklı Ruh

Selimiye Camii, sadece bir ibadethane değil, Mimar Sinan'ın “Ustalık Eserim” diyerek mühürlendiği, Osmanlı-Türk sanat ve mimarisinin ulaştığı zirvenin yeryüzündeki en görkemli tezahürüdür.

O, mimarideki en büyük yük kubbeyi sekiz fil ayağı üzerine oturtan mühendislik dehasının, estetik ve fonksiyonu kusursuzca harmanladığı UNESCO Dünya Mirası listesindeki

Kubbeye Yankılanan İncelik: Türk'ün Gök Mavisi

Selimiye'nin gök kubbesi, bu mimari dehanın sadece strüktürel bir zaferi değil, aynı zamanda Türk tezyinat sanatının ulaştığı ruhani derinliğin de yansımasıdır. Kubbeyi süsleyen kalemişi ve hat sanatı, rastgele fırça darbeleri değil, uhrevi bir lisanla yazılmış, ince bir dantel gibi işlenmiş motiflerdir.

Bu süslemeler, sadece mimari bir dolgu malzemesi olmanın çok ötesindedir. Onlar, İslam sanatının ana damarı olan son-

izlerini taşır. Özellikle kullanılan renkler, o derin ve sakın Türk mavisinin huzurunu kubbenin altına taşır; ziyaretçiye, cennetin yeryüzündeki gölgesini hissettirir. Her bir nakış, her bir hattın kavisli çizgisi, Türk hattat ve nakkaşlarının yüzlerce yıllık ince zevkinin, sabrının ve

manevi arayışının zirvesidir.

Bu Miras Kişisel İmza Değildir, Olamaz.

Bu muazzam estetik miras, sadece bir “duvar boyası” ya da “eski bir süsleme” olarak görülemez. Selimiye'nin kubbe tezyinatı, caminin var olduğu günden bugüne dek süregelen her dönemin sanatsal

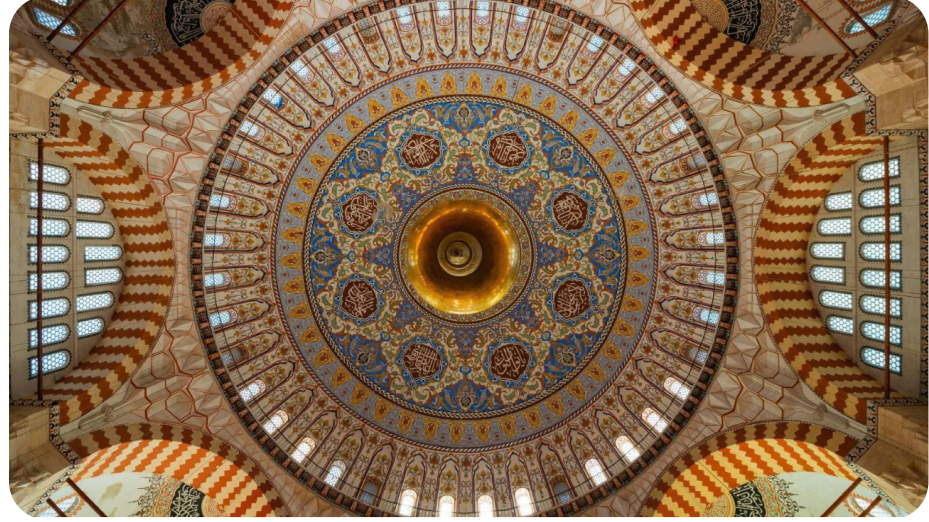
dokunuşlarını ve inanç birikimini barındıran yaşayan bir tarihi katmandır. 18. ve 19. yüzyılın o zarif tezyinat katmanları dahi, eserin ruhuna sinmiş, onu benzersiz kılan o bütünün ayrılmaz bir parçasıdır.

Dolayısıyla, bu sanatsal zenginliğe yapılan

her müdahale, canlandırma değil, “imha” yok etme tehlikesi taşır. Yüksek bilimsel temellerden yoksun, varsayımlara dayalı veya kişisel üslubu dayatan hiçbir kararın, bu evrensel dehanın eserine dokunmaya hakkı yoktur. Selimiye'nin

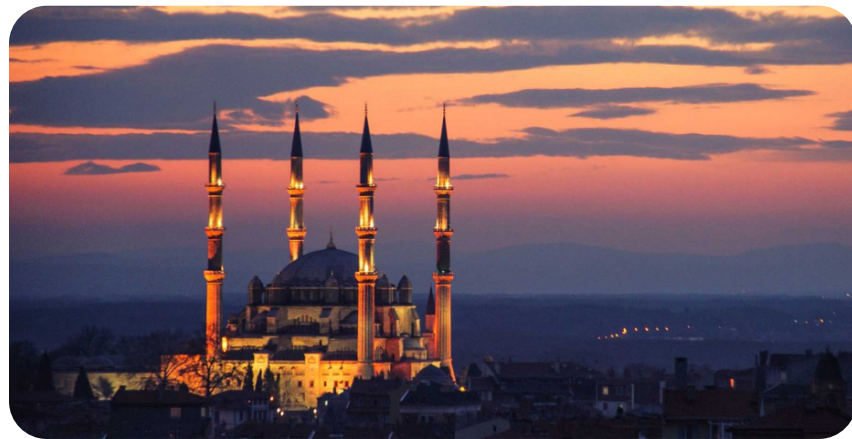
gök kubbesine düşen her fırça darbesi, tüm insanlığın ortak mirasına atılan imzadır. Bu mirasın, asırlar süren inceliği ve zarafetiyle kesinlikle korunması ve olduğu haliyle gelecek nesillere aktarılması, en temel kültürel görevimizdir.

Araştırmacı Yazar:
Mahmut Yeni



izlerini taşır.

Özellikle kullanılan renkler, o derin ve sakın Türk mavisinin huzurunu kubbenin altına taşır; ziyaretçiye, cennetin yeryüzündeki gölgesini hissettirir. Her bir nakış, her bir hattın kavisli çizgisi, Türk hattat ve nakkaşlarının yüzlerce yıllık ince zevkinin, sabrının ve



ölümsüz bir şiiirdir.

Selimiye, “tek kubbe” mimarisinin ulaştığı en yüksek evrensellik seviyesiyle, çağının ötesine geçerek tüm dünyaya meydan okuyan, “en”lerin ötesinde bir eşsizliğe sahiptir.

suzluk ve tevhid fikrini, nefes kesici bir zarafetle temsil eder. Rumi, hatayi ve geometrik kompozisyonlar, caminin içine süzülen ışıqla birleştiğinde, yeryüzünden göğe yükselişi simgeleyen Türk kültürünün



Gündelik sigorta e-Devlet'te

Ayda birkaç gün temizlik için eve gelen kişilerin sigortalanması artık çok daha kolay. Sosyal Güvenlik Kurumu'nun düzenlemesine göre, ayda 10 günden az çalışan-

metleri (4A – On Günden Az)” menüsüne girerek çalışanın T.C. kimlik numarası, gün sayısı ve tarih bilgilerini giriyor. Sistem prim tutarını otomatik hesaplıyor. Ödeme işlemleri ise e-Dev-



let işverenleri tarafından e-Devlet üzerinden kısa süreli sigortalı yapılabilir. Böylece hem çalışan güvence altına alınırken hem de işveren olası cezaları önlemiş oluyor.

Mevzuata göre 10 günden az çalışan için işveren yalnızca iş kazası ve meslek hastalığı primi ödüyor. Çalışan dilerse kendi primlerini tamamlayarak emeklilik için gün kazanabiliyor. Ancak aynı kişi ayda 10 gün ve üzeri çalıştırılırsa, kapsam değişiyor ve SGK'ya daha ayrıntılı bildirim yapılması gerekiyor.

Başvuru işlemleri de oldukça pratik. İşverenler, e-Devlet üzerinden “SGK → Ev Hiz-

metleri (4A – On Günden Az)” menüsüne girerek çalışanın T.C. kimlik numarası, gün sayısı ve tarih bilgilerini giriyor. Sistem prim tutarını otomatik hesaplıyor. Ödeme işlemleri ise e-Dev-

let, banka veya PTT üzerinden yapılabilir. Uygulamanın en büyük avantajı, çalışan için iş kazası ve sağlık güvencesi sağlaması; işveren içinse yasal koruma ve cezalardan kurtulma imkânı sunması. Ayrıca bu sistem, kayıt dışı istihdamın önlenmesi açısından da büyük önem taşıyor.

Ev hizmetlerinde çalışanların sigorta kapsamına alınması, hem devletin prim gelirlerini artırıyor hem de çalışanların geleceğini güvence altına alıyor.

Bu nedenle uygulamanın doğru ve düzenli şekilde yürütülmesi, hem işverenler hem çalışanlar için uzun vadede önemli kazanımlar sağlayacaktır.

Emlakta 1 Ekim Alarmı

Denetimde Ne Değişecek?

1 Ekim 2025'ten itibaren, mükelleflerin mali verileri (fatura, banka hareketleri, sözleşmeler, bordrolar, irsaliyeler vb.) dijital ortamda karşılaştırmalı olarak incelenecek. Yeni sistem, sahte veya yanıltıcı belge kullanımını daha hızlı tespit etmeye odaklanacak ve ceza mekanizmalarını kolaylaştıracak.

Yeni düzenleme ile “bilerek kullanmadım / bilmeden kullandım” gibi savunmalar pratikte geçersiz sayılacak ve birçok durumda belgeyi kullanan kişinin “bilerek kullandığı” varsayılacak.

Emlak Sektörü Neden Özellikle Etkilenecek?

Emlak işlemleri, arsa satışları, proje pazarlaması, komisyon ödemeleri gibi birçok belge ve ödeme süreci içeriyor. Bu kapsamda sahte ya da eksik belgeler daha büyük risk haline gelmiş durumda.

TEDB Başkanı Hakan Akçam, düzenlemenin sektöre doğrudan yansiyacağını belirterek şöyle dedi:

“Emlak danışmanlarımız artık sadece sahada değil, dijitalde de iz bırakıyor. Her sözleşme, her fatura, her ödeme çapraz kontrol edilecek. ‘Bilmeden kullandım’ gibi bir savunma artık geçerli sayılmayacak.”

Akçam, sahte belge kullanımından kaynaklı risklerin özellikle arsa ve proje satışları ile komisyon hesaplamalarında artacağını ifade ediyor.

TEDB'den Öneriler

TEDB, emlak danışmanlarının cezai yaptırımlarla karşılaşmaması için birtakım adımlar öneriyor:

-İşlem yapılan firmaların vergi kimlik numarası ve faaliyet alanlarını mutlaka sorgulama



-Gelir İdaresi Başkanlığı'nın yayımladığı riskli mükellef listelerini düzenli takip etmek

-Alım-satım işlemlerinde yazılı sözleşme kullanmak ve işlemleri dekont / irsaliye gibi belgelerle desteklemek

-e-Fatura ve e-Arşiv belgelerini dijital doğrulama araçlarıyla kontrol etmek

-Şüpheli durumlarda mali müşavire danışmak

-Büyük işlemlerde çift onay sistemi uygulamak ve tüm belgeleri arşivlemek

Hukuki ve Uygulama Notları

Düzenlemede sahte belge kullananlara üç kat vergi zıyaı cezası, ayrıca Cumhuriyet Sav-

cılığı'na suç duyurusu gibi ciddi yaptırımlar gündemde. Bu durum, hem belge düzeninde hem de işlemlerin doğruluğunda yüksek dikkat gerektiren yeni bir dönemin habercisi.

Denetimler, Vergi Denetim Kurulu bünyesinde yürütülecek ve sistem risk analizine dayalı

olarak çalışacak. Böylece yalnızca rastgele değil, risk odaklı ve veri destekli incelemeler yapılacaktır.

Yeni sistemin uygulanmasıyla birlikte belge zinciri ve dijital iz kavramları daha da önem kazanıyor.

Artık sözleşme, fatura, banka dekontu, yazışma ve iletişim kayıtları gibi tüm belgeler, tek bir sistematik çerçevesinde incelenebilecek.

Bu nedenle, özellikle gayrimenkul alanında faaliyet gösteren meslektaşlarımızın, her işlemde belge bütünlüğünü korumaya, kayıtların doğruluğuna ve tarafların kimlik kontrollerine azami özen göstermesi büyük önem taşıyor.



Edirne Sultanzade, 1989 yılında çıraklıkla başlayan, 30 yıllık bir deneyim ve birikimin meyvesidir.

Edirne'ye özgü badem ezmesi, kavala kurabiyesi, acıbadem kurabiyesi ve diğer çeşitler imalathanemizde taze olarak günlük üretilir, geleneksel lezzetiyle beğeninize sunulur.



Mağaza: Sabuni Mahallesi
Tahmis Çarşısı Sokak No:2
İmalathane: Nişancıpaşa
Mahallesi Yıldız Köşk
Sokak No:5B/13
Tel: 0 543 584 14 65



Evinizi kiralamak mı istiyorsunuz?

Edirne'nin güvenilir danışmanlığıyla doğru kiracıya ulaşın!

22 Han Gayrimenkul güvencesiyle,değerinde, hızlı ve şeffaf hizmet. 0 505 506 20 90



Ne Para Yeter Ne Pul!

Kira fiyatları, depozito talepleri, emlakçı komisyonu ve taşınma giderleri... Bir zamanlar sadece adres değiştirmek anlamına gelen taşınma süreci, bugün Edirne'de çoğu aile için 120 bin TL'yi aşan ağır bir yük anlamına geliyor.

Taşınmanın Bedeli Adım Adım Artıyor

Edirne merkezde ortalama 30 bin TL kira bedelli bir daireye taşınmak isteyen bir kiracı, cebinden ortalama şu kalemleri çıkarmak zorunda kalıyor:

-Bir aylık kira: 30.000 TL



-Bir depozito: 30.000 TL
-Emlakçı bedeli: 30.000 TL
-Nakliye ve yerleşim masrafı: 20.000 – 30.000 TL

Toplamda en az 110 bin TL, ortalama ise 120 bin TL'lik bir taşınma faturası ortaya çıkıyor.

Perde, abonelik, küçük tadilat gibi ek giderler eklendiğinde bu rakam 130-140 bin TL seviyesine kadar yükselebiliyor.

Ev Değil, Adeta Finansman Projesi

Edirne'de gayrimenkul danışmanları, artık taşınmanın sadece eşyaları taşımak değil, bütçeyi yeniden düzenlemek anlamına geldiğini vurguluyor. Emlak Pusulası'na konuşan yerel danışmanlar, birçok kiracının

Bazı bankalar 20 bin TL'den 200 bin TL'ye kadar değişen tutarlarda finansman sağlarken, bu kredilerin geri ödemeleri hane bütçesine ek bir yük oluşturuyor

Edirne'de yeni bir eve taşınan bir vatandaş, "Depozito, komisyon, nakliye derken 130 bin TL'ye yaklaştı. Mecburen bankadan 100 bin TL kredi çektim" diyor.

Emsal Farkı Davalık Etti

Kira artışlarının hızla yükseldiği dönemde, birçok eski kiracı hâlâ emsal değerlerin çok altında kira ödüyor.

Bu durum, ev sahiplerini kira tespit davalarına yöneltirken; mahkemelerde kiracı-ev sahibi dosyaları her geçen ay artıyor.

Emlak çevreleri, "Yüzde 25 zam sınırı uzadığı için birçok ev sahibi dava yoluna gidiyor. Ancak süreç uzun ve iki taraf için de yıpratıcı" yorumunu yapıyor.

Zorunlu Olmadıkça Kimse Taşınmıyor

Edirne'de taşınma artık sadece ekonomik değil, psikolojik bir karar hâline geldi. Yüksek maliyetler nedeniyle birçok kiracı, oturduğu evden memnun olmasa bile kalmayı tercih ediyor.

Üniversite persone-



"taşınma planını" artık kredi hesaplayarak yaptığını söylüyor:

"Kiralık ev bulunsa bile, yeni kiracının elinde birikmiş parası yoksa süreci tamamlaması çok zor. 3-4 maaşlık bir bedeli bir anda ödemek zorunda kalıyorlar."

Kıralamak İçin Kredi Dönemi Başladı

Artan maliyetler nedeniyle birçok kiracı, bankaların sunduğu 'taşınma kredisi' veya 'kira kredisi' paketlerine yöneliyor.

YATIRIMCININ PUSULASI

DÜNYADA YENİ BİR DÜZEN KURULUYOR. SİZ BU DÜZENE HAZIR MISINIZ?



Biz hepimiz Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları, içeride kendi iç çekişmelerimiz ve geçim derdimizle meşgulken, dış dünyada — yani başımızdan başlayarak on binlerce kilometre uzağımıza kadar — kıyametler kopuyor ve dahası da gelecek.

Kaçımız bu kaos kıyamete hazırız?

Ülkemiz ve insanımızın ne kadarı bu karışıklığa karşı önlem alıyor?

Parası olan için varsa yoksa faiz, döviz, borsa, kripto...

Olmayan için ise kira, okul parası, sebze-meyve fiyatı, vergiler...

Diyeceksiniz ki:

"Yahu bu adam emlak-gayrimenkul gazetesinde durduk yerde neden böyle paldır küldür, çalışmadığımız yerden daldı ki?"

Haklısınız... Güzel yurdumuzda herkes işini yap-sa, bildiği ve uzmanı olduğu konularda ahkâm kesseydi, belki başımız bugünkünden daha az belada olurdu.

Naçizane yıllarca şahsım olarak ben, uzmanı olduğum ekonomi-finans konularında yazıp çizdim. Ancak ne daha önce yazdığım mecralarda, ne de bu mecrada yazdıklarımın pek dik-kate alınacağını ummuyorum.

Sanırım artık biraz "Kral çıplak" deme vakti geldi.

Yıllarca farklı bakış açılarıyla finansal okuryazarlık konusunda topluma faydalı olmaya çalıştım. Fakat her konuda bilgisi olmasa da fikri olan bir kitleye yazmanın zorluğunu da yaşadım.

Kuzeyde Savaş, Güneyde Belirsizlik

Bildiğiniz üzere kuzey komşularımızda 4. yılına yaklaşan sıcak bir savaş yaşanıyor ve ne zaman biteceği belli değil.

Güneyimizde nihayet Esed gitti ama biz yine rahata ereme-

dik.

Üstüne üstlük İsrail'le neredeyse sınır komşusu olduk.

Bir yandan içeride barış tür-küleri söylüyoruz, öte yandan da Irak ve Suriye'yi içine alan bir Kürt Devleti kurulmasın diye uğraş veriyoruz.

Bir yandan ABD'den F-35 istiyoruz, diğer yandan yerli uçağımız Kaan için motor bekliyoruz.

ABD'den 30 milyar dolarlık Boeing siparişi verip 20 yıllık LNG (sıvılaştırılmış petrol gazı) anlaşması yapıyoruz ama öte yandan Rusya'dan aldığımız 20 milyar dolarlık doğalgazın parasını nasıl ödeyeceğimizi düşün- nuyoruz.

Ticaret Sa-ları Kızılıyor ABD-Çin arasındaki savaş- sindaki caret savaş-



ları, karşılıklı gümrük vergileri ve ticaret kısıtlamaları ile kızışırken; yükselen enflasyon ve yavaşla-yan dünya ekonomileri, altın ve gümüş fiyatlarını rekor üstüne rekor kıştırıyor.

ABD, doların değerini düşürerek ticarete fazla vermeye çalışıyor.

Öte yandan Çin, elde ettiği dış ticaret fazlasını dolardan ziyade altına yönlendiriyor.

ABD'nin 37 trilyon dolarlık borcu ödenemez hale gelirken, bu durum küresel bir finansal kırılmayı da tetikleyebilir.

Görünen o ki, bu ticaret savaşları büyük bir sıcak savaş a evrilmeye aday.

Yaklaşan Sıcak Savaş a Türkiye Hazır mı?

Bu soruya keşke "Evet" diyebilseydik...

Evet, savunma sanayii ve Türk ordusunun savaş kapasitesi artıyor.

Ancak unutulmamalıdır ki,

savaş sadece silah gücüyle değil, güçlü ekonomiyle kazanılır.

Ne ülkemizin tamamını kapsayan bir hava savunma sistemi, ne de hava saldırılarına tam karşı koyabilecek bir hava kuvveti yapısı şu an mevcut.

Dünyanın en yüksek ikinci enflasyonuna sahip bir ülke olarak, üretim maliyetlerimizin artması, rekabet gücümüzü zayıflatıyor.

Bu durumda Türkiye'nin, yaklaşan küresel karmaşadan ekonomik olarak yara almadan çıkması oldukça zor.

Halkın tek derdi barınmak ve karnını doyurmak.

Bu ortamda varlıklarını korumak isteyenlere ne denmeli?

• "Faizde kalın, TL kazandırır" mı?

• "Dolar almayın, tahvil alın" mı?

• "Altın alın, gümüşe yönelin" mi?

• Yoksa "Konut alın, kira geliriniz garanti olsun" mu?

Ekonomistlerin işi hiç bu kadar zor olmamıştı.

Bir yandan tavsiye veremiyoruz, öte yandan herkes "bir umutla" kazanç peşin-

de.

Trump'ın Çin'e uyguladığı kısıtlamalar sonrası kripto yatırımcılarının %80'i zarar etti.

ABD borsaları düşerken, biz hâlâ "hisse mi, kripto mu?" tartışıyoruz.

Son Söz: Bu Dönem Varlıkları Elde Tutma Dönemidir

Atalarımız boşuna dememiş: "Söz gümüşse, sükût altındır."

"Altın yere düşmeyince pul olmaz."

"Ak akçe kara gün içindir."

Bu dönem varlıkları elde tutma dönemidir.

Tarla, bahçe, ev satmayın; bir daha alamazsınız.

Altın veya dövizle borçlanmayın; ödeyemezsiniz.

Başınızı sokacak bir eviniz varsa, bir başkasına ihtiyaç duymayın çünkü yarınki vergilerle baş etmek zor olabilir.

Kalın sağlıcakla...

Erden Armağan Er-Ekonomist



Edirne'de arsanız mı var? Biz değerlendirelim, siz kazanın!

22 Han Gayrimenkul, bölgenin önde gelen müteahhitleriyle iş birliği içinde.

Kat karşılığı projeler için hemen arayın: 0 505 506 20 90



Genç Ortaklardan Büyük Vizyon

Edirne'nin son yıllardaki en büyük konut yatırımlarından biri Cumhuriyet Mahallesi Kavgaz bölgesinde yükseliyor.

Yalnızca betonarme bir yapı değil, baştan sona düşünülmüş bir yaşam alanı... **Yeşil Yaka** projesinin arkasında ise iki genç ve vizyoner grup var: **Yılki Grup** ve **Zan İnşaat**.

"İnşaat sektörünün farklı alanlarındaki bilgi birikimimizi bir araya getirerek daha büyük, daha vizyoner projelere imza atabileceğimiz inancı bizi bir araya getirdi."

Bu ortaklığın dikkat çekici yanı, **henüz kırk yaşını aşmamış, genç ve dinamik** bir kadro tarafından yönetiliyor olması.

nuyor; köşe daireler 3+1, orta daireler ise 2+1 şeklinde planlanmış.

Sosyal Hayatın Kalbi Burada Atacak

Projeyi farklı kılan en önemli detaylardan biri de sosyal yaşam alanları. Türkoğlu, "Amacımız daire sahiplerinin tüm ihtiyaçlarını tek bir alanda karşılaması.



İki grubun ortaklığı adına konuşan **Yılki Grup'un sahibi Özcan Türkoğlu**, hem projeyi hem de ortaklığın hikâyesini an-

"Küçük yaşlardan beri bu sektörde olan deneyimimiz, bizi daha büyük ölçekli işler yapmaya sevk etti" diyor Türkoğlu,

Eğitimden spora, çocukların ve ebeveynlerin sosyal yaşamına kadar her şeyi düşündük" diyerek vizyonlarını anlatıyor.

Projede;

- Görsel süs havuzları ve yüzme havuzları (çocuklar ve yetişkinler için ayrı),
- Hamam ve sauna,
- Fitness salonu,
- Yürüyüş ve bisiklet parkurları,
- Çok amaçlı spor sahaları,
- Güvenlikli giriş-çıkış alanları ve bekleme salonları bulunacak.

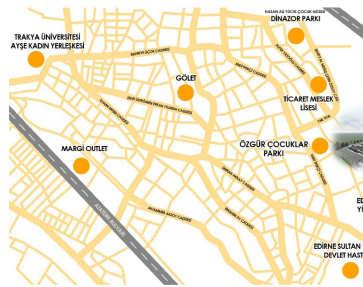
"Bizim için mesele, sadece bina yapmak değil; insanların nefes alabileceği, sosyalleşebileceği ve çocuklarını güvenle büyütebileceği alanlar yaratmak" diyor Türkoğlu.



Güneş Panelli Otopark: Sürdürülebilir Bir Yaklaşım

Projenin belki de en yenilikçi detaylarından biri, tenteli otoparkların üzerindeki güneş panelleri. Türkoğlu, bu fikri şöyle açıklıyor:

"Güneş panelleriyle elde edeceğimiz enerjiyi elektrikli



araçların şarjında ve sitenin ortak giderlerinde kullanmayı planlıyoruz. Bu, hem geleceğin ihtiyaçlarına hazırlık hem de aidatların düşmesine katkı sağlayacak bir sistem."

Bürokratik süreçlerin tamamlanmasıyla birlikte bu sistemin site sakinlerine ciddi bir avantaj sağlayacağına inandığını söyleyen Türkoğlu, aslında bir konut projesinden çok daha fazlasını vadettiklerini gösteriyor.

olduğunun altını çiziyor:

"Önceliğimiz Edirne'ye fayda sağlamak. Hem ekonomi hem de konut ihtiyacına katkı sunmak istiyoruz. Edirne dışına açılmayı şimdilik düşünmüyoruz."

Diğer Projeler ve Takvim

Yılki Grup ve Zan İnşaat'ın ortaklığı Kavgaz projesiyle sınırlı değil.

İskenderköy'de 16 villalık modern bir proje ve hızlı tren istasyonu yolunda 1+1 ve 2+1 konut projesi de sürüyor.



Genç Ortakların Vizyonu: Zamanı Değerli Kılmak

Ortaklığın asıl vizyonu, insanlara yalnızca bir daire değil, zaman kazandıracak yaşam alanları sunmak. Türkoğlu, pandemi sonrası değişen alışkanlıklara da dikkat çekiyor:

"Pandemi ile birlikte yaşam standartları değişti. İnsanlar ihtiyaçlarını daha küçük alanlarda, daha hızlı şekilde karşılamak istiyor. Bizim bakış açımız, zamana ve çağa uygun, insan hayatına kolaylık sağlayan projeler üretmek."

Edirne'nin Geleceği ve Yatırımcı Profili

Peki, Edirne'de kimler konut alıyor? Türkoğlu'nun cevabı oldukça net:

"Müşteri portföyümüzde her kesimden insan var. Edirne'den hemşirelerimiz, şehir dışından taşınan aileler, yatırımcılar... Kısacası herkese hitap ediyoruz."

Edirne'nin İstanbul'a yakınlığı da yabancı değil; şehir, yatırımcılar için **"arka bahçe"** niteliğinde görülüyor.

Ancak Türkoğlu, önceliklerinin Edirne

• Villaların teslimi: 2026 yazı

• Kavgaz projesi: 2027 Ocak-Şubat

• Hızlı tren yanı projesi: 2027 başı

Türkoğlu, "Planlamalarımızda herhangi bir aksaklık yok, projeleri olabildiğince hızlandırmak için çalışıyoruz" diyerek güvence veriyor.

Genç Girişimcilere Mesaj

Söyleşinin sonunda genç müteahhit, bir girişimci olarak kendi hemşehrilerine de sesleniyor:

"Öncelikle Edirne'de kurulmuş ve büyümeye çalışan bir firmayız. Amacımız bu şehre değer katmak. Genç girişimcilere de tavsiyem, vizyonlarını büyük tutsunlar ama adımlarını sağlam atsınlar."

Bu dev proje, sadece Edirne'nin silüetini değiştirmekle kalmayacak; şehrin yaşam kültürüne de yeni bir soluk getirecek gibi görünüyor.

Emlak Pusulası olarak genç girişimcilere ilimize ve ülke ekonomisine katkılarından dolayı teşekkürlerimizi sunuyoruz.

Başarılarını takibe ve siz değerli okuyucularımıza duyurmayaya devam edeceğiz.



lattı. Onu dinlerken, bir müteahhitten çok, kente dair güçlü hayalleri olan bir vizyonerle konuştuğunuzu hissediyorsunuz.

Güç Birliği ile Başlayan Yolculuk



Zan İnşaat, Edirne'de köklü geçmişiyle bilinen bir firma. Yılki Grup ise yapı, inşaat ve malzeme tedarikinde kazandığı tecrübeyi sahaya taşıma konusunda iddialı. Türkoğlu, bu birlikteliğin nasıl doğduğunu şöyle aktarıyor:



çevrelerinden de daima destek gördüklerini söylüyor.

Cumhuriyet Mahallesi'nde Yeni Bir Merkez

Projeye ev sahipliği yapan yer, rastgele seçilmiş değil. Kavgaz bölgesi, Edirne'de eğitim kurumlarına ve hastanelere yakınlığıyla, altyapı ve üstyapı çalışmalarının tamamlanmış olmasıyla dikkat çekiyor. Türkoğlu, bölge seçimini şu sözlerle açıklıyor:

"Burası halk arasında zaten popüler bir yerleşim bölgesi olarak tercih ediliyor. Bizim içinse stratejik olarak hem lokasyon hem de altyapı açısından ideal bir nokta."

174 Daire, 5 Dükkan, 4 Villa

Yaklaşık 6 bin metrekarelik alanda yükselen proje, yalnızca konut değil, ticari alanları ve villalarıyla da dikkat çekiyor. Toplam 183 bağımsız bölümden oluşan bu projede 174 daire, 5 dükkan ve 4 villa yer alacak.

Daireler 2+1 ve 3+1 tipinde tasarlanmış. 3+1 daireler brüt 126 m², 2+1 daireler ise brüt 98 m² büyüklüğünde. Her blok 10 katlı ve her katta 6 daire bulu-

Hilmi Sezai Irmak: “Tek bir şeye ihtiyacımız var, çalışkan olmak”

Kıyık'ta başlayan yol: Fakirlik, gaz lambaları ve öğretmenlik hayali

“Ben çok hesap edip konuşmam zaten, spontan — aklıma ne gelirse,” diyerek sohbetimize başladı Hilmi Sezai Irmak.

Sözleri, röportaj boyunca taşıdığı içtenlik ve samimiyetin habercisiydi. Edirne Ticaret ve Sanayi Odası Yönetim Kurulu Başkanı, doğduğu yerin hâlâ ruhunu şekillendirdiğini söylerken hem gurur hem de tevazu dolu bir ses tonuyla anlatıyor.

Irmak, 25 Kasım 1954'te karlı bir akşamüstü Kıyık Semi'ti'nde doğduğunu anlatıyor: “Doğu-

akrabamıza aitti. Hole ‘sofa’ derdik. Elektrik yoktu, su yoktu; gaz lambalarıyla büyüdük.

Babası 1928'de Bulgaristan'dan göç etmiş, küçük yaşta iş dünyasına atılmış. “Askere gidince nalbantlık öğrenmiş — o zamanın geçerli mesleği buydu.”

Kolektif yaşam, Irmak'a daha çocuk yaşta sorumluluk alma-

bir güçlükle karşılaştığında o güçlüğü çözecek anahtar, orada anlatılanlardaydı,” diyerek öğretmenliğin ona kattığı problem çözme ve iletişim yetilerini vurguluyor.

Öretmenlikten girişimciliğe:

Irmak, yaz tatillerini küçük işlerde çalışarak değerlendirmiş: “Büfede çalıştım, kahvede komilik yaptım, lokantada iş yaptım... Ama hep tutumluydum.” İlk maaşından tasarruf ederek küçük yatırımlar yapmış: “Bir işe girdiğimde, o işi yapan en iyilerin neler yaptığını gözlemlerim. Yirmi yıl sonra yeterli değilse bırakırım,” diyor Irmak. Öğretmenlikten

laşık iki-üç yıldır kapalı duran bir un fabrikasının ilanını görünce tereddüt etmedim: ‘Hadi dedim, orasını alalım.’

Hayvancılık ve yem üretimi yatırımları ile işlerini çeşitlendirmiş.

Hem küçükbaş hem büyükbaş hayvan yatırımları yapmış. **“Ehil Ellere Geçmesi Lazım”: ETSO Başkanlığı**

Edirne Ticaret ve Sanayi Odası başkanlığına uzanan yol, bir plan değil bir birikimin sonucu: “Burasının ehil ellerde olduğunu düşünmüyö-

Balkanlardan Edirne'ye Uzanan Eğitim ve İstihdam Köprüsü

Irmak'ın girişimciliği sadece ticaretle sınırlı değil; Balkan coğrafyasında eğitim ve istihdamı birleştiren yeni bir projeye de öncülük ediyor.

Geçtiğimiz gün Bulgaristan'ın Burgaz kentinde, Başkonsolos ve bölgenin turizm otoriteleriyle bir araya geldiğini anlatıyor: “Burgaz Ticaret Odası'ndaydım. Daha önce burada bir gastronomi eğitim mutfağı kurmuştum. Şimdi kasım sonu ya da en geç ocakta eğitimleri başlatıyoruz,” diyor.

Bu eğitimlerde aşçı ve garson gibi turizm personeli yetiştirilecek. En dikkat çekici yönü ise, mezunlara Bulgaristan'da iş garantisi verilmesi. Irmak, “Katılımcıların vizelerini Türkiye'deki konsolosluk karşılayacak, konaklama masraflarını ise Bulgar turizm otoriteleri üstlenecek,” diye ekliyor.

Ay sonunda yapılacak imza töreniyle projenin resmi olarak duyurulacağını belirten Irmak, bu girişimin Edirne için sosyal bir fırsat da sunduğunu vurguluyor:

“Edirne'de çalışmak, meslek edinmek ve ekmek parası kazanmak isteyen gençlerimize bu imkânı anlatacağız. Yetenekli olan herkese Avrupa yolunu açıyoruz.”

Bu sözler, onun yalnızca iş dünyasında değil, insan yetiştirme konusundaki idealist yönünü de yansıtıyor.

Edirneye Yatırım

Yatırımcı sayısı az olsa da potansiyeli yüksek buluyor: “Edirne Avrupa'ya açılan kapı, limanlara yakın, gümrük avantajı olan bir ticaret merkezi. Yatırım için her imkân var.”

Kendi hayat felsefesini ise arkasında asılı Atatürk resmini göstererek şöyle özetliyor:

“Tek bir şeye ihtiyacımız vardır: Çalışkan olmak. Düşersen yeniden kalk, ilk günkü azimle çalışmaya devam et. Adım atmayan, yolun nereye gittiğini göremez.”

Emlak Pusulası olarak, Başkan Irmak'a teşekkür ediyor, başarılarının devamını diliyoruz.

mum akşam 6 — 6 buçuk gibiymiş. Babam ablamı kucağına almış, evimizin köşesine gitmiş...”

Anlatırken yüzündeki hafif gülümseme, o soğuk gecenin küçük mucizesini hâlâ canlı tutuyor.

“Fakirlikle geçen bir çocukluk,” diyor Irmak.

Kıyık'ta paylaşılan odalar, ortak mutfaklar ve bahçedeki kuyu; ilerideki tutumlu ve pratik yaşam anlayışının temelini atmış. “Bizim evde bir oda bize, bir oda

yı ve çalışmayı öğretmiş.

Eğitim yönelimi ise tesa-düflerle şekillenmiş: önce sanat okuluna yazılmış, sonra öğretmenlik sınavlarını kazanmış. “Kestirme yoldan, yani fakir çocukları nereye gidiyor; kızlar öğretmen okuluna, erkekler hemşireliğe falan... Ama ben öğretmenliği sevdim. İnsan yetiştirmek, birine dokunmak... O gün bugün böyle.”

Öğretmenlik, onun için sadece meslek değil, hayat felsefesi olmuş. “Hayatta

kazandığı gözlem yeteneği ve disiplin, iş dünyasına adım atarken ona rehber olmuş.

Meslek hayatı öğretmenlikten kültür ve turizme kadar genişlemiş; Edirne Devlet Türk Müziği Topluluğu Müdürlüğü, müzik öğretmenliği ve kültür projeleri ile deneyimini artırmış. “İnsanları tanımak, iş yapmak ve fırsatları değerlendirmek, öğretmenlikten öğrendiğim en değerli derslerden biri oldu,” diyor.

Irmak Ticaret ve Edirne'ye Katkıları

1993'te, rahmetli kardeşiyle birlikte Irmak Ticaret Limited Şirketi'ni kurmuşlar: “Babamın üstüne şirketi kurdum. Kardeşimi şirket müdürü yaptık, ama ömrü vefa etmedi. Çocukları küçük kaldı, elimizden geleni yapıyoruz onların için.”

Başlangıçta meşrubat ve su işleriyle ticarete adım atmış, kısa sürede distribütörlükle büyümüş.

Irmak'ın ticaret anlayışı kalite ve güven üzerine kuruldu.

Kültürel yatırımlar da önem taşıyor: Sezai Irmak Art Akademi ile Edirne'de resim, müzik, bale ve diğer sanat dallarında eğitim sunmuş. “Öğrenci sayımız oldukça yeterli ve Edirne'ye önemli bir katkı sağlıyor,” diyor.

Krizden Fırsata: Pandemi ile daralan hizmet sektörüne karşı Irmak, fırsatları değerlendirmiş: “Düşüş oldu, ne yapalım? Yak-



Pahalılık mı, Yoksa Düşük Gelir mi?

Kat Karşılığı Maliyetler, Arsa Payı ve Düşen Alım Gücü Gerçeği

Türkiye genelinde konut fiyatları tırmanmaya devam ederken, vatandaşın alım gücü bu yükselişi takip edemiyor.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) 2025 üçüncü çeyrek verilerine göre, ülke genelinde ortalama konut birim fiyatı 42.557 TL/m² seviyesine ulaştı.

Bu, 100 metrekarelik bir dairenin yaklaşık 4 milyon 255 bin TL anlamına geldiği bir tablo.

Gelir Artmıyor, Maliyet Uçuyor

Bugün Türkiye'de asgari ücret 22.104 TL.

Yani ortalama bir vatandaş, maaşının tamamını harcamadan biriktirse bile 100 m²'lik bir ev alabilmek için yaklaşık 16 yıl çalışmak zorunda.

Öte yandan konut üreticileri açısından tablo daha da karmaşık.

Bir müteahhit, ortalama 20.000 TL/m²'lik ham inşaat

karelik bir dairenin kat karşılığı maliyeti 2,8 ila 4 milyon TL arasında değişiyor.

Bu rakamlar, müteahhitlere

ça düşük.

Özellikle Kurtuluş, Barutluk ve Fırınlar Sırtı bölgelerinde oranlar %30-40 bandında

Arsa Payı Oranı	Gerçek Maliyet ₺/m ²	Arsa Payının Maliyete Etkisi	100 m ² Konut Toplam Maliyeti
30%	28.571 TL	8.571 TL	2.857.100 TL
35%	30.769 TL	10.769 TL	3.076.900 TL
40%	33.333 TL	13.333 TL	3.333.300 TL
45%	36.364 TL	16.364 TL	3.636.400 TL
50%	40.000 TL	20.000 TL	4.000.000 TL

"neden fiyat düşmüyorlar?" sorusuna net bir yanıt veriyor.

Edirne ve Çevresinde Konut Fiyatları

TCMB verilerine göre 2025 üçüncü çeyrek itibarıyla:

- Edirne: 36.364 TL/m²
- Kırklareli: 35.943 TL/m²
- İstanbul: 68.764 TL/m²
- Çanakkale: 41.041 TL/m²
- Bursa: 38.462 TL/m²

Edirne, Trak-

ya'da hâlâ "görece ulaşılabilir" illerden biri olsa da, inşaat maliyetleri göz önüne alındığında müteahhitlerin kâr marjı oldukça

iken, Şükrüpaşa, Atatürk ve Cumhuriyet Mahalleleri gibi merkezi noktalarda arsa payları %50'nin üzerine kadar çıkıyor.

Bu durum, aynı büyüklükteki iki dairenin yalnızca konumu nedeniyle %40'a varan fiyat farkıyla satılmasına yol açıyor.

Paranın Zaman Maliyeti: 18-24 Ayın Bedeli

Bir inşaatın ruhsat aşamasından teslimine kadar geçen süre ortalama 18 ila 24 ay.

Bu dönemde müteahhit hem sermayesini hem de finansman giderlerini üstleniyor.

Enflasyonun %50'ler civarında seyrettiği bir ekonomide, yatırılan her 1 milyon TL'nin iki yıl sonra geri dönüş maliyeti ciddi oranda artıyor.

Dolayısıyla fiyat artışı yalnızca "kâr amacı" değil, aynı zamanda zamanın ve finansmanın bedeli.

Sorun Fiyatlarda Değil, Gelirde

Bugün Türkiye'de konut fiyatları kadar dikkat çeken başka bir veri yok.

Ancak asıl sorun, fiyatların yüksekliğinden ziyade gelir seviyesinin bu maliyetleri karşılayamaması.

Konut maliyetleri gerçek ekonomik koşulların bir yansıması.

Fakat gelir düzeyinin düşük kalması, vatandaşın alım gücünü her geçen yıl biraz daha törpülüyor.

Sahadaki bir uzman danışman olarak,

"Ev fiyatları düşmez, alım gücü artarsa piyasa dengelebilir." görüşünü savunuyorum.

Konut üretimi artmadıkça, arsa maliyetleri düşmedikçe ve gelir seviyesi yükselmedikçe, fiyatların stabil hale gelmesi de pek mümkün görünmüyor.

Sözün Özü

Kısacası, Türkiye'de konutun pahalı olmasından çok, gelirin düşük olması sorunu konuşulmalı.

Bir yanda 100 m²'lik bir dairenin maliyeti 3-4 milyon TL'yi bulurken, diğer yanda asgari ücret 22 bin TL'de kalıyor.

Bu tablo, aslında "ev değil, gelir" krizinin fotoğrafını çekiyor.



Peki sorun evlerin pahalı olması mı, yoksa gelirlerin bu maliyetleri karşılayamayacak kadar düşük olması mı?

maliyetiyle işe başlıyor. Ancak arsa sahibine verilen pay bu maliyeti hızla yukarı çekiyor: Yani Edirne'de 100 metre-

Edirne'de TOKİ'den 2.530 Konutluk Yeni Sosyal Konut Projesi

Edirne'de TOKİ tarafından gerçekleştirilecek 2.530 sosyal konut projesi netleşti.

Proje, Edirne genelinde farklı ilçelerde modern ve yaşanabilir yaşam alanları oluşturmayı hedefliyor.

Dar gelirli vatandaşların konut sahibi olmasını sağlayacak bu proje, aynı zamanda şehrin kentsel dönüşüm sürecine de katkı sağlayacak.

Hangi İlçelerde ve Mahallelerde Yapılacak?



- Edirne Merkez: Yeniimaret Mahallesi'nde 1.000 konut
- Keşan: Yeni yerleşim bölgesinde 450 konut
- Uzunköprü: Mescit Mahallesi'nde 350 konut
- İpsala: Kapıcı Mahallesi'nde 200 konut
- Süloğlu: 100 konut
- Enez: Gazi Ömer Mahallesi'nde 100 konut
- Havsa: 90 konut
- Lalapaşa: 80 konut
- Subaşı: 60 konut

Konutlar hazine arazi-si veya mera vasfını yitirmiş alanlara inşa edilecek ve altyapı dahil TOKİ tarafından tamamlanacak. Projede mümkün olduğunca az katlı, yeşil



alanları bol, çocukların koşup oynayabileceği ve sosyal donatı alanlarıyla desteklenmiş yapılar tercih edilecek.

Konut Tipleri ve Ödeme Planı

Konut Tipleri:
55 m² 1+1, 65 m² 2+1 ve 80 m² 2+1 daireler sunulacaktır.
Satış Fiyatları ve Taksitler:
-55 m² 1+1: 1.800.000 TL, aylık taksit yaklaşık 6.750 TL
-65 m² 2+1: 2.200.000 TL, aylık taksit yaklaşık 8.250 TL
-80 m² 2+1: 2.650.000 TL, aylık taksit yaklaşık 9.938 TL
Ödeme Koşulları: Yüzde 10

peşinat ve 240 ay vade imkanı sunulacaktır.

Başvurular 10 Kasım – 19 Aralık 2025 tarihleri arasında Halkbank, Emlak Katılım Bankası şubeleri ve e-Devlet üzerinden yapılabilecek.

Katılım Şartları

-18 yaşını doldurmuş ve Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak

-Başvuru sahibinin, eşinin ve çocuklarının adına kayıtlı herhangi bir konut bulunmamak

-Hane halkının aylık net geliri Edirne için en fazla

127.000 TL olması.

-Başvuru yapılacak il veya ilçede en az 1 yıl ikamet etmiş olmak

-Bu şartları sağlayan vatandaşlar başvuru yapabilir ve başvuruların ardından kura sistemi ile hak sahipleri belirlenecek.

Edirne'ye Katkısı

Projeye birlikte Edirne'de kentsel dönüşüm süreci hızlanacak, yeni yaşam alanları ve sosyal donatılar oluşacak. Konutlar modern, güvenli ve yaşanabilir olacak şekilde tasarlanıyor.

Böylece şehrin farklı bölgelerinde yaşayan dar gelirli vatandaşlar için uygun fiyatlı konut sahibi olma fırsatı doğacak.

Ayrıca proje, Edirne'nin konut arzını artırarak ev satış ve kira fiyatlarını da dolaylı olarak etkileyebilir.

Yeni konutların piyasaya girmesi, özellikle şehir merkezinde kira fiyatlarını ve ikinci el satışları bir miktar dengeleyebilir.



Evinizi Satmadan Önce Bizimle Görüşün!

Ücretsiz değer analizi ve satış stratejisi için hemen WhatsApp'tan yazın!

Evinizi satmadan önce fiyatını birlikte değerlendirelim. 0 505 506 20 90



TAKASA UYGUN 1611 m2 ARSA İÇİ KÖY EVİ

5.150.000 TL

Ahi Köy'de Doğayla İç İçte, Taşınmaya Hazır Köy Evi!

Edirne Merkez'e sadece 20 km uzaklıkta, 1611 m² arsa içinde 120 m² yeni 2+1 ev. Isı ve su izolasyonu, kömür kazanlı ısıtma, güneş enerjili sıcak su sistemi mevcut. Elektrik ve su aktif, hemen taşınıp yaşayabilirsiniz. Veranda, iki tandır fırını ve hayvancılığa uygun ağıl hazır. Geniş bahçe tarım veya hobi için ideal.

Ev ve araç takasına uygun.

Doğayla iç içe, masrafsız ve hazır yaşam fırsatı!

**ESKİ TOKİ SATILIK FIRSAT 2+1 DAİRE**

2.150.000 TL

Eski Toki'de Ferah ve Masrafsız 2+1 Daire!

65m² net, 75m² brüt, 3. katta, aydınlık cepheli ve hemen taşınmaya hazır. **Açık mutfaklı**, modern iç tasarımı daire sessiz ve güvenli sitede yer alıyor.

Toplu taşımaya, marketlere ve okullara çok yakın.

Aileler için huzurlu, yatırımcılar için kazançlı bir fırsat!

**HILLY HOTEL YANI SATILIK 1+1 DAİRELER**

2.850.000 TL

Cumhuriyet Mahallesi'nde Yatırım Fırsatı 1+1 Daire!

48 m² brüt, 38 m² net, 0 yaşında, 3. katta, doğalgaz kombili daire.

Hilly Hotel mevkiinde, Edirne'nin en gözde ve değer kazanan bölgesinde yer alıyor.

Kaliteli malzeme ve işçilik, prestijli konumla buluştu.

Farklı kat ve daire seçenekleri mevcut.

Yatırımınızı kazanca dönüştürün — hemen randevu alıp daireleri yerinde görün!

**KIYIK CADDE ÜZERİ GENİŞ 3+1 DAİRE**

2.800.000 TL

Kıyık Ana Cadde Üzerinde Geniş 3+1 Daire!

135 m² net, cadde cepheli, 4 katlı binanın 4. katında, doğalgaz kombili daire.

Geniş balkon ve açık otopark imkânı mevcut.

Toplu taşımaya 1 dakika, marketlere, okullara ve merkeze çok yakın konumda.

Boş ve hemen taşınmaya hazır.

Kıyık Ana Cadde'de bu özellikte daire bulmak zor — kaçırmayın, yerinde görün!

**ŞÜKRÜPAŞA MAH. SATILIK 2+1 DAİRE**

2.950.000 TL

Şükrüpaşa'da Satılık 2+1 – Çift Cepheli, Çift Balkonlu Daire!

3 katlı binanın 3. katında, bireysel doğalgaz kombili, çift cepheli ve çift balkonlu ferah daire.

Masrafsız, hemen taşınmaya uygun. Zincir marketler, eczane, fırın, pastane ve Cumartesi pazarına yürüme mesafesinde.

Toplu taşımaya çok yakın, okullara birkaç dakikalık yürüyüş uzaklığında.

Araç takası değerlendirilebilir.

Merkezi konumu ve taşınmaya hazır yapıyla oturum ve yatırım için ideal fırsat!

**LALAPAŞA 440 m2 ARSA İÇİ BAHÇELİ YER EVİ**

3.150.000 TL

Edirne Merkez 15 Dakika – Doğayla İç İçte Yenilenmiş 3+1 Yer Evi!

440 m² arsa içinde, tamamen yenilenmiş 130 m² tek katlı 3+1 ev.

Kapalı veranda, garaj ve ek kapalı alan mevcut. Meyve ağaçları ve sebze bahçesi ile kendi doğal yaşamınızı kurabilirsiniz.

Duvarla çevrili, güvenli ve masrafsız; doğalgaz hattı kapıda.

Tüm eşyalarıyla birlikte hemen taşınmaya hazır!



İlanların tamamı için okutun

TÜM İLAN DETAYLARI VE FİYATLAR İÇİN LÜTFEN ARAYINIZ. İlanlardaki fiyatlar değişiklik gösterebilir. 0 505 506 20 90

Tarlanızı Satmadan Önce Değerini Bizimle Belirleyin!

22 Han Gayrimenkul, Edirne ve çevresinde tarla alım-satımında uzman danışmanlık sunar.

Alıcıya ulaşmak veya yatırım fırsatlarını öğrenmek için hemen WhatsApp'tan yazın!



Kalfalıktan Müteahhitliğe: Ali Yılmaz

Alinur Yapı'nın kurucusu Ordu doğumlu, Samsun nüfusuna kayıtlı ve 1990'dan bu yana Edirne'de yaşayan **Ali Yılmaz**, inşaat sektöründe uzun yıllara dayanan tecrübesiyle dikkat çekiyor.

Evli ve dört çocuk babası olan Yılmaz, inşaat mesleğine usta olarak adım atmış; kalfalık ve taşeronluk deneyimlerinin ardından, **2012 yılında kurduğu** firmasıyla müteahhitliğe başlamış.

Bugüne kadar **12 projeyi** başarıyla tamamlayan Ali Yılmaz, toplamda 200'ün üzerinde bağımsız bölümü hayata geçirdi. Her yeni projeye ilk günkü heyecanla başladığını dile getiren Yılmaz,

"Her işe başladığımızda yeniden başlamış gibi azimle çalışıyoruz. Hiçbir projemde noksan ya da yanlış uygulamaya izin vermem. Bu nedenle bugüne kadar tamamladığımız inşaatlarda oturma ruhsatı vardır." diye rek iş

disiplinini ve güvenilirliliğini ön plana çıkardı.

Yıllardır ev sahibi yaptığı müşterilerinden aldığı en güzel geri dönüşün, aynı kişilerin ikinci evlerini yine kendisinden almak istemeleri olduğunu vurgulayan Yılmaz, "Bugüne kadar hiçbir müşterimden sitem ya da olumsuz bir söz duymadım."

Hali hazırda iki projesinin devam ettiğini belirten Yılmaz, projelerden birinin 20 daire ve 3 dükkândan, diğerinin ise 24 adet 1+1 daire ve 2 dükkândan oluştuğunu; **her iki projenin de birkaç ay içinde** tamamlanacağını söyledi.

Edirne'de Yaşamak ve Yatırım Yapmak Mantıklı

Tecrübeli müteahhit, Edirne'nin hem yaşam hem de yatırı-

rim açısından sunduğu avantajları şu sözlerle dile getirdi.

"Edirne sessiz, sakin ve temiz havasıyla yaşamak için çok özel bir şehir. Hem

nır karpısına yakınlığı hem de İstanbul'a kısa sürede ulaşım imkânı sağlaması burayı cazip hale getiriyor.

İstanbul'un kalabalığından uzak ama onun tüm imkanlarına yakın bir şehir olması Edirne'yi yatırım için de ya-

şam için de mantıklı bir tercih kılıyor. Üstelik yapılacak

hızlı tren projesiyle birlikte İstanbul'dan 1,5 saatte Edirne'ye ulaşmak mümkün olacak. Sabah İstanbul Boğazi'nde gezip akşam Edirne'ye dönmek gibi bir imkân doğacak. Bu durum hem turizm açısından hem de İstanbul'un yoğunluğundan kaçmak isteyenler için Edirne'ye büyük bir değer katacak."

Edirne'nin gelecekte hangi bölgelerinin değer kazanacağı sorusuna da yanıt veren Yılmaz, imar kararlarının yalnızca belediye meclisinde değil, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınacak ÇED raporlarıyla şekillendiğini hatırlattı:

"Belediye altyapı maliyetlerini de gözeterek imar planlarını belirler. Bu yüzden şehir daha yakın ve altyapı yükü daha düşük bölgelerin tercih edileceğini düşünüyorum."

Halkın ilgi gösterdiği Mevlâna Camii çevresindeki arazilerin cazip olduğunu, ancak Eski TOKİ'nin üst kısmındaki

yeşil alanı bol, yol düzeni daha sağlıklı ve yoğunluğu düşük bölgelerin yaşam açısından daha avantajlı olduğunu belirten Yılmaz, **konut fiyatlarına ilişkin yanlış algıları** şöyle dile getirdi:

"Bugün müteahhitlik kâr

malzemeye oranla iki kat artmış durumda.

Artan maliyetlerin tamamını satış fiyatlarına yansıtamadıklarından dolayı getirilen

bine tadilat masrafı olarak geri dönüyor.

Kaliteli malzeme kullandığında 10-15 yıl sorunsuz yaşarsın. Ama ucuz malzeme tercih edildiğinde birkaç yıl içinde kapılar, dolaplar, sıvalar dökmeye başlar. Sonuçta aynı parayı fazlasıyla tadilata harcarsın."

Arsa sahiplerine de bir tavsiyede bulunan Yılmaz,

"Bir müteahhitle anlaşmadan önce mutlaka o müteahhitten daha önce ev alanlarla konuşsunlar, memnuniyetlerini araştırsınlar.

Çünkü bir yapı, tıpkı otomobil gibi, fiyatıyla değil kalitesiyle uzun vadede değerini gösterir. Kimi zaman en düşük arsa payını veren müteahhit değil, işini sağlam yapan, teslimatta sorun çıkarmayan müteahhit daha çok kazandırır.

Arsa sahipleri de uzun va-

etti:

"Geçmişte yaptığım projelerle kıyasladığımda birçok kalemde şu anki daire fiyatlarının değerinin çok altında olduğunu görüyorum. Vatandaşlar maaş ve gelir seviyelerinin aynı oranda artmadığını düşündüğü için

bugünkü fiyatlar onlara yüksek geliyor.

Ancak inşaat maliyetleri açısından bakarsak, konut üretiminin en pahalı olduğu dönemden geçiyoruz."

%35, %40'tan Daha Karlıdır

Arsa maliyetlerinin sürekli artışına rağmen Ali Yılmaz, bu süreçte **hem**

müteahhitlerin hem de arsa sahiplerinin rolü olduğuna dikkat çekti:

"Bazen müteahhitler birbirleriyle rekabet ederken sorgulamadan daha yüksek oranlar veriyor. Arsa sahipleri de kim fazla pay verirse ona yöneliyor.

Oysa %40 yerine %35 oranla yapılan bir anlaşma hem arsa sahibine hem müteahhite daha kârlı olabilir." Kendi projelerinde kaliteli malzeme kullanımına önem verdiklerini belirten Yılmaz,

"Örneğin panel kapılar 2.500-3.000 liraya takılırken, biz 7.000-7.500 lira değerindeki markalı ürünleri tercih ediyoruz.

Bu fark uzun vadede ev sahi-



Yılmaz, şöyle devam



marjı en düşük dönemini yaşıyor. İşçilik ve malzeme maliyetleri katlanarak arttı ama daire fiyatları aynı oranda yükselmedi.

Birçok müteahhit günü kurtarmak için zararına satış yapıyor. Bu dönemde işin uzmanı olmayan birinin sektörde tutunması çok zor."

Daire fiyatlarının görüldüğü kadar basit olmadığını vurgulayan Yılmaz, maliyetlerin geçmişle kıyaslanamayacak seviyelere geldiğini belirtti:

"Deprem bölgesine işçi çekilemek için devlet daha yüksek ücret verdi. Biz de Edirne'de ustaları elimizde tutabilmek için normalin çok üzerinde bedeller ödemek zorunda kaldık. İşçilik,



dede değerli ve sağlam bir yapıya sahip olmanın rahatlığını yaşar."

Sektörün mevcut durumunu değerlendiren Yılmaz, konut üretiminde maliyet baskısının her geçen gün arttığını, buna rağmen kaliteli iş yapmaya devam eden firmaların öne çıkacağını vurguladı.

"Bugün zor bir süreçten geçiyoruz ama kaliteden taviz vermeyen, şeffaf ve güvenilir bir şekilde çalışan müteahhitler ayakta kalacak.

Vatandaş da arsa sahibi de uzun vadede bu farkı net biçimde görecektir." diyerek sözlerini tamamladı.

Emlak Pusulası olarak Ali Yılmaz'a teşekkür ediyor başarılarının devamını diliyoruz.

