

Konut hayali kuranlara kötü haber: Kredi için faiz yetmiyor, devlet kapıda!

Ev sahibi olma planınızı yalnızca faiz oranları değil, SGK ve vergi dairelerine olan borçlarınız da doğrudan etkiliyor artık.

Bankalar, kredi başvurularında adeta devletin dijital tahsilat kanalına dönüştü.

Yeni düzenlemeyle birlikte kamuya borcu olan vatandaşlar,

en uygun faizli konut kredisi kampanyasında bile duvara tosluyor.

Peki, hangi borçlar krediyi bloke ediyor ve 2026'da kredi çekmenin yeni şartı ne?

İşte finansal sicilin artık nakitten daha değerli olduğu yeni dönemin tüm detayları...

Sayfa 3'te

Müteahhit ve esnafa MEVA ve KAŞİF uyarısı!

Artık kapınıza gelen müfettiş yok, ama siz farkında bile değilsiniz... Vergi denetimi sahada değil, dijitalde konuşlanıyor.

Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın MEVA ve KAŞİF gibi risk analiz sistemleri, müteahhit ve şahıs mükellefleri işlem yaparken anında mercek altına alıyor.

Tapu kaydı, banka hareketi, hatta internet ilanları bile bu algo-

ritmalar tarafından çapraz kontrol ediliyor.

Peki, "farkında olmadan riskli sınıfa alınmak" ne anlama geliyor?

İlandaki rakamla tapudaki bedel neden artık affedilmiyor?

İşte yeni vergi döneminde "sonradan savunma" devrinin bittiğini gösteren tüm kritik detaylar sayfa 9'da

Taksimetreye 'mali kelepçe'

Taksiye bindiniz, ya kartınızı uzattınız ve "bozuk" cevabını aldınız... Bu senaryo tarihe karışıyor. Yeni düzenleme, taksitlerde hem kartı zorunlu kılıyor hem de taksimetreleri GİB'in gözü haline getiriyor

Peki esnafı zorlayacak mı, yolcuyu rahatlatacak mı? İşte taksit sektörünü kökünden değiştirecek o kritik kararın detayları 5'te.



Mart - Nisan 2026 - Sayı 5

Edirne'nin Emlak, Ticaret ve Yaşam Rehberi

0 505 506 20 90 Ücretsizdir

İKİ GAZİ, BİR DESTAN: KIBRIS 1974

Aradan yarım asırdan fazla zaman geçti. Takvimler değişti, şehirler büyüdü, nesiller yenilendi. Ama 20 Temmuz 1974 sabahı, iki genç askerin hafızasında hâlâ ilk günkü kadar canlı. O sabah sadece bir tarih değil, hayatlarının dönüm noktasıydı. Ve bazı anılar vardır ki, üzerinden yıllar geçse de yürekteki yerini hiç kaybetmez.

O gün 20 yaşındaydılar...Bugün 74...

Gaziler Ahmet Çınar ve Selahattin Göver, yıllardır içlerinde taşıdıkları o sabahı ilk kez bu kadar açık anlatı. Sözleri zaman zaman boğazlarında düğümlendi, gözleri doldu. Çünkü anlattıkları bir savaş hikâyesi değil; gençliğin bir gecede olgunlaşmasının hikâyesiydi.

"Geminin kapısı açıldı... Cehenneme adım attık" diyorlar.

O anın sesini, kokusunu, kalplerinin göğüs kafesini zorlayan atışını hâlâ dün gibi hatırlıyorlar. Bir adım attıklarında artık eski hayatlarının geride kaldığını biliyorlardı.

Ve ardından ekliyorlar:

"Ama korku yoktu. Sadece yanındakini bırakmak vardı."

Çünkü o sabah en güçlü duygu cesaret değil, omuz omuza durmanın verdiği kardeşlikti. Sayfa 8'de.



Harekât sonrası çekilen bu fotoğraf, bir neslin omuz omuza verdiği mücadelenin sessiz tanığıdır.

Kentsel dönüşümde devrim gibi değişiklik



Uzun süredir beklenen yeni kentsel dönüşüm düzenlemesiyle birlikte karar alma süreçleri baştan aşağı değişiyor.

Peki artık 3'te 2 çoğunluk aranmayacak olması ev sahipleri için ne anlama geliyor? Tebligatlar neden e-Devlet'ten yapılacak, müteahhitlere getirilen yeni şartlar projeleri nasıl etkileyecek?

İşte milyonlarca konut sahibini yakından ilgilendiren, riskli yapı tespitinden kira yardımına kadar merak edilen tüm soruların yanıtları ve yeni dönemin perde arkası sayfa 7'de.

e-Devlet onayı olmayan eve alıcı yok!

Evinizi satmak ya da almak için ilan sitelerine bakarken karşınıza çıkan o "çok iyi fiyatlı" konutların gerçek olup olmadığını artık devlet tek tıkla denetliyor.

Ticaret Bakanlığı, sahte ilan, yetkisiz satış ve fiyat manipülasyonunun önüne geçmek için Elektronik İlan Doğrulama Sistemi'ni (EİDS) satılık konutlarda da zorunlu hale getirdi.

Artık e-Devlet kapısından onaylanmayan hiçbir satılık ev ilanı yayınlanamayacak.

Peki bu sistem alıcıyı nasıl koruyor, mülk sahipleri nelere dikkat etmeli? İşte emlak sektöründe "güvenli ilan" döneminin tüm detayları sayfa 4'te.

www.emlakpusulası.com.tr

Topraktan konut alımında güveni veriyle buluşturan Emlak Pusulası, pilot süreciyle şeffaf bir dönemi başlatıyor. Sayfa 2'de.

97 milyar dolar, 1 milyon yeni vatandaş

Bir ev almak, artık sadece duvarları ve anahtarı olan bir yere sahip olmak değil...

Son sekiz yılda Türkiye'nin demografik haritasını değiştiren, şehirlerin çehresine yeniden şekil veren stratejik bir dönüşümün tam ortasındayız.

250 bin dolarla başlayıp 400 bin dolara evrilen vatandaşlık eşiği, arkada 97 milyar dolarlık dö-

viz girişi ve 1 milyona yakın yeni vatandaş bıraktı.

Peki bu dönüşüm hangi şehirleri merkez üssü yaptı?

İstanbul ve Antalya neden bu tablonun başrolünde?

İşte konut yoluyla vatandaşlık uygulamasının ülke sınırlarını aşan, şehirleri yeniden inşa eden 8 yıllık çarpıcı bilançosu ve tüm detaylar... Sayfa 6'da

Yunanistan Golden Visa'da yeni dönem başladı!

Yıllardır 250 bin euroyla Avrupa'ya açılan en hesaplı kapı olarak bilinen Yunanistan Golden Visa programı, 2024'te kökten değişti.

Artık Atina'da, Selanik'te ya da gözde adalarda oturma hakkı almak isteyenlerin cebinden en az 800 bin euro çıkması gerekiyor. Peki 250 bin euro'luk bütçeyle bu

hayal tamamen bitti mi?

Ticari mülk dönüşümleri ve tarihi restorasyon projeleri ne kadar avantajlı?

İşte Avrupa'da "plan B" yapmak isteyen Türk yatırımcıları yakından ilgilendiren yeni Golden Visa sistemi, bölge bölge güncel yatırım eşikleri ve sürecin bilinmeyen tüm detayları... Sayfa 7'de

Kredi kartlarına 'limit' kısılacı

Cüzdanınızdaki kredi kartlarının limiti artık yalnızca harcama alışkanlığınızı değil, BDDK'nın yakın takibini de belirliyor.

Artan bireysel borçluluk nedeniyle harekete geçen kurum, özellikle 400 bin TL'yi aşan limitlere sahip kullanıcılar için düğmeye bastı.

Milyonlarca kart sahibini ilgilendiren yeni düzenleme Şubat ayı ortasına kadar tamamlanacak.

Peki, hangi limitler düşürülecek, kimler bu değişiklikten etkilenmeyecek? İşte yeni dönemin perde arkası ve borç yapılandırma fırsatının detayları... 3. sayfada

Küre: Fatih'in toplarına bakır, dünyaya armağan bir doğa!

İstanbul'u fetheden topların bakırı buradan gitti, WWF'in "Türkiye'nin dünyaya armağanı" dediği dağları var, İsviçre'yi aratmayan kanyonu keşfedilmeyi bekliyor.

Peki bu kadim coğrafyada sizi başka neler bekliyor? Tarihi Ecevit Han'dan eşsiz Küre mantısına kadar saklı cennetin kapıları aralanıyor...

Sinan'ın 500 yıllık sırrı: Edirne'nin altından akan hazine!

Mimar Sinan, Edirne'ye 45 kilometre uzaktan su getirdi, üstelik tek bir damla enerji harcamadan. Bugün hâlâ bazı köyler onun suyuyla yaşıyor.

Peki bu 500 yıllık hat neden yeniden keşfedilmiyor? Neden bir marka olmuyor? Cevap, toprak altında sessizce akan bir mühendislik harikasında saklı...

250 BİN TL
Peşin

DİNÇLER
PROJE İNŞAAT



Peşinat ve taksit tutarları projeye ve ödeme planına göre değişiklik gösterebilir.



50 BİN TL
Taksit

0 554 879 39 26

www.dinclerproje.com

Topraktan Projelerde Şeffaflık Devrimi: Pilot Süreç Başlıyor

Edirne merkezli yerel gazetemizden sonra, topraktan konut alacaklar için geliştirdiğimiz veri platformunda son aşamaya geldik. **"Doğru Yatırım Tesadüf Değildir"** sloganıyla yola çıktığımız Emlak Pusulası (www.emlakpusulasi.com.tr), pilot süreç için gün sayıyor.



Timur Er
Yayın Yönetmeni
İngilizce Öğretmeni
Gayrimenkul Danışmanı

Düşünün ki topraktan bir ev alacaksınız...

Çünkü biliyorsunuz; topraktan almak, proje bittiğinde almaktan daha avantajlı. **Metrekare fiyatı daha düşük, prim potansiyeli daha yüksek.** Ama görünmeyen bir tarafı var: Çoğu zaman kimsenin konuşmadığı riskler..."

Bu soruyla yola çıkan Emlak Pusulası, topraktan konut almak isteyenlerin en büyük kabusu haline gelen **güven sorununu** kökünden çözmeyi hedefliyor.

Platform henüz %100 aktif olmasa da, pilot süreç hazırlıkları tüm hızıyla devam ediyor.

Önce Bir Noktanın Altını Çizelim

Emlak Pusulası bir **emlak danışmanlık sitesi değildir**. Size ev satan, komisyon alan ya da proje pazarlayan bir platform değil; **bir veri platformu, bir şeffaflık girişimidir.**

Biz size müteahhit veya proje önermiyoruz; ama **işini iyi yapan firmaları** tüm şeffaflığıyla keşfetmenize imkân sağlıyoruz. Kendi araştırmanızı yapabilmeyi için gerekli tüm veriler parmaklarınızın ucunda ve **karar tamamen size ait**—doğru yatırım için ilk adımı siz atıyorsunuz.

Doğru Yatırımın Temeli: Güvenilir Bilgi

Hayatımızın en büyük finan-

sal kararlarından birini verirken neye güveniyoruz? Bir broşüre, makete, satış danışmanının ikna edici sözlerine? Oysa **doğru yatırım tesadüf değildir; doğru bilgiye dayanır.**

İşte Emlak Pusulası, bir müteahhit hakkında sorulması gereken ancak çoğu zaman cevapsız kalan kritik soruları yanıtlamaya hazırlanıyor:

- **Müteahhit kim? Kaç yıldır bu işin içinde?**
- **Şirket yapısı ne? (Şahıs/Ltd./A.Ş.)**
- **Daha önce nerelerde inşaat yapmış?**
- **Kaç bina tamamlamış, kaç bağımsız bölüm, kaç m2 inşaat yapmış?**
- **Teslimlerini zamanında yapmış mı?**
- **Geçmiş projelerinde iskan alabilmiş mi?**
- **Sorunlu bir binası var mı?**
- **O projelerden ev alanlar ne diyor?**

Bugün topraktan konut alırken çoğu kişi sadece maket ve render'a bakarak karar veriyor. **Üretim geçmişi, belge, referans** ise göz ardı ediliyor. Oysa ev satın almak; **gelecek, güven ve huzur satın almaktır.**

Bilgi Kirliliğinden Veri Ekonomisine

Topraktan proje üreten müteahhitler, projelerini klasik ilan platformlarında açıkça yayınlamıyor. Mevzuat, vergi veya ticari strateji kaynaklı bu durum, vatandaşın projelere ulaşmasını tesadüfe bırakıyor: Ya sokak sokak gezecek, ya şantiye tabelası görecektir, ya da **"şurada bir proje varmış"** duyumuyla yetinecek.

Bilgi kulaktan kulağa dolaşarak: **"Bu müteahhit iyidir."** **"Şu firmadan uzak dur."** Ancak bu yorumlar kayıtlı, doğrulanabilir veya şeffaf değil.

Emlak Pusulası, pilot süreçte Edirne'de belirlenen müteahhit ve projelerle test edilecek platformda; **geçmiş projeler, üretim kapasitesi, teslim performansı, belgeler ve referanslar** tek ekranda görülebilecek. Amaç: **söylenti ekonomisini** bitirip veri ekonomisini başlatmak.

Projeyle Bağ Kurun, Şantiyeye Gitmeden İnşaatı Takip Edin

Müteahhidin geçmişine dair her şey şeffaf. Peki ya devam eden proje?

"İlgilendiğiniz projeyi **'favori'** butonuyla takibe aldığınız anda; şantiye fotoğrafları, ilerleme videoları, süreç bilgilendirmeleri ve müteahhit röportajları size düzenli olarak ulaşır. İnşaatın her aşamasını adım adım izler, sü-



recin içinde hissedersiniz. Artık şantiye önünde beklemenize ya da **'acaba hangi aşamada?'** diye telefon trafiği yaşamınıza gerek kalmaz; projeniz gözünüzün önünde ilerler."

Direkt İletişim: Aracısız, Dolaysız, Şeffaf

Projeyle bağ kurdunuz, firmayı incelediniz ve size güven verdi, her şey gayet şeffaf. Peki şimdi **"Bu projeye ilgili detaylı bilgi almak istiyorum"** dedığınız anda ne olacak?

Karşınıza **"Bilgi Talep Et"** butonu çıkacak. Üyeliğinizi yaptıktan sonra bu butona bastığınız anda, sizin bilgileriniz — sizin izninizle — doğrudan **ilgili projenin müteahhitine** ulaşacak. **Aracı yok, dolaylı temas yok, bilgi kaybı yok.**

Burada da aracı değiliz: Sizinle müteahhit arasında hiçbir iletişime dahil olmuyoruz. Sadece kapıyı aralıyoruz.

Zaman Taahhüdü: Güven Betonla Değil, Takvimle de İnşa Edilir

Ama sistem bununla da sınırlı değil. Bir projeyi güvenilir kılan en önemli unsurlardan biri zaman taahhüdüdür.

Müteahhit, proje başlangıç ve teslim tarihlerini sisteme tanımlayacak ve bu tarihler değiştirilemeyecek. **Kronometre işleyecek, teslim tarihine kalan gün sayısı otomatik güncellenecek.**

Kullanıcılar teslim tarihine göre sıralama yapabilecek, en erken/geç teslim edilecek projeleri görebilecek, zaman disiplini kıyaslayabilecek.

Doğru yatırım tesadüf değildir; doğru yatırım, zamanında teslim edilen projedir.

Edirne'den Tüm Türkiye'ye Bir Şeffaflık Hareketi

Bu hikâye **Edirne'den başlayan** bir girişimcilik hikâyesidir. Yerel bir ihtiyaçtan doğdu; güven eksikliğinden, bilgi kirliliğinden doğdu.

Platform şu anda %100 aktif değil, pilot süreç hazırlıkları sürüyor. Edirne'de başlayacak test süreciyle sistem tam kapasiteye ulaştırılacak. Hedef: **önce Trakya, ardından tüm Türkiye.**

Bugüne kadar görünmeyen, bilinmeyen, ulaşılamayan tüm bilgiler, şeffaf bir şekilde parmaklarınızın ucuna gelecek.

Bu **yaşayan bir sistem**; her gün gelişecek, yeni modüller eklenecek.

Gelecekte:

Bütçe Eşleştirme Sistemi

Yakın hedeflerden biri bütçe eşleştirme sistemi. Elinizdeki nakit, aylık ödeyebileceğiniz taksit, ödeme süresi, teslim tarihi ve ara

ödeme imkânı gibi bilgileri giriyorsunuz; sistem bunları projelerin finansal verileriyle eşleştirerek size bir **uygunluk skoru** sunuyor. Böylece beğendiğiniz konutun bütçenize gerçekten uygun olup olmadığını, daha ilk adımda net biçimde görebiliyorsunuz. Hayal ile gerçek arasındaki mesafe artık belirsiz değil.

Çünkü doğru yatırım, **bütçe-nizle hayalinizin güvenle buluştuğu noktadır."**

Gayrimenkulde Pusula: Yönünüzü Kaybetmeyin

Mesele sadece güven veya şeffaflık değil. Mesele, arzu ile bütçe arasındaki mesafeyi net görmek. Mesele, **bir ömür boyu çalışarak biriktirdiğiniz paranın karşılığını fazlasıyla almak.** Mesele, **çocuklarınızın büyüyeceği, anılar biriktireceğiniz evin güvenle inşa edildiğini bilmek.**

İşte burada bir pusula olmak istiyoruz: Bir emlak danışmanı değil, bir bilgi kaynağı. Bir satıcı değil, bir şeffaflık platformu.

Siz de Emlak Pusulası ile Tanışın

Pilot süreci başlayan Emlak Pusulası (www.emlakpusulasi.com.tr) ile şehrinizdeki topraktan projeleri ve başarılı müteahhitleri keşfedin, ilgilendiğiniz projelerin inşaat aşamalarını takip edin. Platform size sadece bilgi vermekle kalmıyor; güvenle karar vermenizi sağlayan şeffaf bir deneyim sunuyor.

Pilot sürecine katılmak için **üyelik oluşturabilirsiniz.** Tam aktif hale geçiş duyurusu ilerleyen zamanda gerek sosyal medya hesaplarımızdan gerekse yine buradan yapılacak.

Emlak Pusulası – Gayrimenkulde yönünüzü kaybetmemeniz için.

Sitemizi keşfetmek için lütfen okutun



Edirne Gazetecilik ve Matbaacılık Limited Şirketi

Kulekapı Cad. No:49 Kaleiçi - Edirne T: 0284 225 10 38

[f edirnematbaasi](https://www.facebook.com/edirnematbaasi) [ig edirnematbaasi](https://www.instagram.com/edirnematbaasi)

www.edirnematbaasi.com



YEREL SÜRELİ YAYIN

Kuruluş: 10 Haziran 2025

Kurucusu ve Sahibi:

Timur ER

Sorumlu Yazı İşleri Müdürü:

Timur ER

Tarih: Mart - Nisan -2026

Sayı: 5

Baskı Adresi:

Edirne Gazetecilik ve Matbaacılık Ltd.Şti.

Kulekapı Cad. No:49 Kaleiçi - Edirne

Tel: 0 (284) 212 72 30

İrtibat Bürosu:

Şükrüpaşa Mh. Bahar Apartmanı Daire: Z1

22030 Merkez / Edirne, Türkiye

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."

Faiz Geri Planda, SGK ve Vergi Sicili Öne Çıktı

Konut kredisi kullanmak isteyenler için süreç artık yalnızca faiz oranlarıyla sınırlı değil. SGK ve vergi borcu, kredi değerlendirmesinde doğrudan belirleyici unsur haline geldi. Yeni uygulamayla birlikte, resmi kurumlara borcu bulunan vatandaşların tapu sürecinde kredi kullanmasının önü filen kapanıyor.

Bankacılık sisteminde hayata geçirilen düzenlemeyle; SGK prim borcu, vadesi geçmiş vergi yükümlülükleri ve kamu alacakları, kredi onay süreçlerinde otomatik olarak sorgulanıyor. Bu borçların bulunması halinde, özellikle konut kredilerinde sistem doğrudan engel koyuyor.

Hangi Kredilerde SGK Engeli Var?

Mevcut uygulamaya göre SGK ve vergi borcunun etkisi kredi türüne göre farklılaşıyor:

Ticari ve esnaf kredileri: SGK borcu varsa kredi zorunlu olarak reddediliyor, limit açılması mümkün olmuyor.

Konut kredileri: Tapu sürecinde SGK engeli devreye giriyor; borç kapanmadan işlem ilerlemiyor.

Araç kredileri: Sistem otomatik ret verebiliyor.

İhtiyaç kredileri: Uygulama bankadan bankaya değişkenlik gösterebiliyor.

Gelir Yetmiyor, Sicil Belirleyici

Uzmanlar, kredi süreçlerinde gelir seviyesinin tek başına yeterli olmadığını, asıl belirleyici unsurun artık finansal sicil disiplini ol-



GELİR YETMİYOR, FİNANSAL SİCİL BELİRLEYİCİ!

duğunu vurguluyor. Düzenli geliri olsa bile, SGK ya da vergi borcu bulunan kişiler konut kredisi kullanamıyor.

Bütçe Açığı ve Dijital Tahsilat Dönemi

SGK'nın 2026 yılı itibarıyla 1 trilyon TL'yi aşan açığı, kamu tahsilatında yeni bir dönemi beraberinde getirdi. Bankalar, kredi süreçlerinde adeta devletin "dijital tahsilat kanalı" gibi çalışıyor.

Kamu borcu bulunan bireylerin sisteme takılması, bu yeni yaklaşımın en net göstergesi olarak yorumlanıyor.

Uzman Uyarısı

Finans çevrelerine göre, 2026 itibarıyla krediye erişimde temel kriter şu olacak: "Siciliniz, cebinizdeki nakitten daha değerli."

Konut almayı planlayan vatandaşlara, kredi başvurusu öncesinde SGK ve vergi borçlarını mutlaka kontrol etmeleri ve kapatmaları tavsiye ediliyor.

Aksi durumda, en düşük faizli kredi kampanyaları dâhil olmak üzere bankaların risk filtresine takılmanız ve başvurunuzun olumsuz sonuçlanması kaçınılmaz hale gelebilir.

Yüksek Limitler Masaya Yatırıldı

BDDK, artan bireysel borçluluk ve finansal riskleri gerekçe göstererek **kredi kartı limitlerine yönelik kapsamlı bir düzenlemeye gitti**. Yeni kararlar birlikte, özellikle yüksek limitli kredi kartları için önemli değişiklikler hayata geçiriliyor.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) aldığı karar doğrultusunda, kredi kartı limitlerinin belirlenmesinde **gelirle uyum esas alınacak**.

Buna göre bankalar, kart sahiplerinin limitlerini artırırken veya mevcut limitleri korurken belirlenmiş geliri temel kriter olarak değerlendirecek. Beyanla yapılan limit artışları ise büyük ölçüde sona eriyor.

400 Bin TL Üzeri Limitler Yakın Takipte

Düzenlemenin en dikkat çeken kısmı, 400 bin TL ve üzeri toplam kredi kartı limitine sahip kullanıcıları kapsamı oldu. Bankalara iletilen talimatlara göre:

400 bin – 750 bin TL arası limiti olan kartların önemli bir kısmında düşüş yapılacak,

750 bin TL'nin üzerindeki limitlerde ise daha sert kısıtlamalar gündeme gelecek,

Limit revizyonlarının **2026 Şubat ayı ortasına kadar** tamamlanması hedefleniyor.

BDDK, bu adımla **aşırı borçlanmanın ve ödeme güçlüklerinin önüne geçmeyi** amaçlıyor.

Kullanıcıların Büyük Bölümü Etkilenmeyecek

Yetkililer, düzenlemenin top-

lumun geneline yönelik bir kısıtlama olmadığına dikkat çekiyor. Mevcut verilere göre kredi kartı kullanıcılarının **yaklaşık yüzde 75'inin toplam limiti 400 bin TL'nin altında** bulunuyor.

Bu grubun büyük kısmı için mevcut kullanım koşullarında bir değişiklik beklenmiyor.

Ayrıca limit güncellemeleri yapılırken, kart sahiplerinin **son 12 ayda ulaştığı en yüksek harcama düzeyi de dikkate alınacak**.

Böylece aktif kullanıcıların mağduriyet yaşamasının önüne geçilmesi hedefleniyor.

Borç Yapılandırma İmkânı da Geldi

BDDK'nın karar paketinde sadece limit düzenlemesi yer almıyor. Kredi kartı ve ihtiyaç kredisi borçları için yapılandırma imkânı da genişletiliyor.

Bu adımın, ödeme güçlüğü yaşayan bireysel kullanıcılar için rahatlatıcı bir etki yaratması bekleniyor.

Amaç: Finansal Disiplin ve Sürdürülebilirlik

BDDK yetkilileri, alınan kararların temel amacının:

-Finansal istikrarı güçlendirmek,

-Gelir-harcama dengesini korumak,

-Bireysel borç riskini azaltmak olduğunu vurguluyor.

Yeni düzenleme ile kredi kartlarında "yüksek limit – düşük gelir" dengesizliğinin önüne geçilmesi hedefleniyor.

Şufa (Önalım) Hakkında Yeni Dönem: “Dava Açtım Beklerim” Devri Bitti

Edirne'de hisseli tarla, bağ ve bahçelerde yaşanan ortaklık anlaşmazlıklarını yakından ilgilendiren düzenleme yürürlükte

Edirne'de tarla, bağ ve bahçe gibi taşınmazlarda hisseli mülkiyet yaygın olduğu için, ortaklar arasında çıkan uyuşmazlıklar da oldukça sık görülüyor.

Bu uyuşmazlıkların başında ise **“şufa”** olarak bilinen önalım hakkı davaları geliyor.

Yeni düzenleme ile birlikte şufa davalarında uygulama kökten değişti.

Artık yalnızca dava açmak yeterli olmayacak; bedelin süresinde nakden yatırılması zorunlu hale geldi. Ayrıca en kritik değişikliklerden biri olarak, önalım hakkı süresi 2 yıldan 1 yıla düşürüldü.

Üstelik bu düzenlemenin devam eden davalara da uygulanacağı belirtiliyor

Şufa (Önalım) Hakkı Nedir?

Şufa hakkı, hisseli bir taşınmazda ortaklardan birinin payını dışarıdan bir kişiye satması halin-

de, diğer ortaklara “ben aynı şartlarla bu payı satın alırım” deme hakkı tanıyor.

Uygulama özellikle Edirne'de köylerde ve kırsal bölgelerde bu-



lunan hisseli tarla ve bahçelerde sıkça gündeme geliyor.

Yeni Sistem Ne Getiriyor?

Düzenleme ile birlikte şufa

davalarında önemli değişiklikler öne çıkıyor: Hakim, rayiç bedeli (piyasa gerçek değerini) gecikmeden belirleyecek. Bu noktada tapuda yazan bedel-

den çok, taşınmazın gerçek piyasa değeri esas alınacak.

Önalım hakkı sahibi, belirlenen bedeli ve tapu masraflarını

nakden yatırmak zorunda olacak. Artık “dava açtım, süreç devam etsin” yaklaşımıyla uzun süre beklemek mümkün olmayacak.

Süre içinde para yatırılmazsa tescil yapılmayacak.

Yani şufa davası açılmış olsa bile, bedel yatırılmadığı takdirde payın devri gerçekleşmeyecek.

Yatırılan para, karar kesinleşince faiziyle birlikte ödenecek.

Edirne'den Örnek: Hisseli Tarlada Süreç Nasıl İşleyecek?

Edirne'de 10 dönümlük bir tarla düşünelim. Bu tarla üç kişi arasında hisseli olsun.

Ortaklardan biri, kendi hissesini dışarıdan bir kişiye sattığında diğer ortaklardan biri şufa hakkını kullanmak isterse artık süreç şu şekilde ilerleyecek:

Mahkeme, satılan hissenin gerçek piyasa değerini belirleyecek.

Şufa hakkını kullanmak isteyen ortak, bu bedeli ve tapu masraflarını nakit olarak yatıracak. Belirlenen süre içinde ödeme

yapılmazsa, dava açılmış olsa bile payın devri gerçekleşmeyecek.

Süre 2 Yıldan 1 Yıla Düştü

Düzenlemenin en dikkat çeken maddelerinden biri, şufa hakkının kullanılmasına ilişkin sürenin kısaltılması oldu.

Buna göre, önalım hakkı için daha önce uygulanan 2 yıllık süre 1 yıla indirildi.

Bu durum, özellikle Edirne'de ortaklı taşınmazlarda yıllarca süren anlaşmazlıkların daha hızlı sonuçlanmasını sağlayabilecek bir adım olarak değerlendiriliyor

Devam Eden

Davalar da Etkilenecek

Düzenlemenin bir diğer önemli yönü ise, yalnızca yeni açılacak davaları değil, halen devam eden şufa davalarını da kapsayacak şekilde uygulanması.

Bu kapsamda, düzenlemenin yürürlüğe girmesiyle birlikte Edirne'de devam eden şufa davalarında da süreç ve şartların yeniden değerlendirilmesi gündeme gelebilir.



Uni Plus 1+1

250 BİN TL
Peşin



DİNÇLER
PROJE İNŞAAT
0 554 879 39 26
www.dinclerproje.com

Peşinat ve taksit tutarları projeye ve ödeme planına göre değişiklik gösterebilir.

40 BİN TL
Taksit

Geçici Bolluğun Aldatıcılığı

2026 kışına Balkanlar ve Orta Akdeniz üzerinden gelen bereketli yağışlarla girmek, aylardır kurumuş nehir yataklarını izleyen

Edirne halkı için bir nefes oldu. Önümüzdeki aylarda bu yağışlı süreç devam edecek.

Ancak Copernicus İklim Değişikliği Servisi (C3S) ve IPCC'nin son raporları, bu "ıslak" tablonun arkasındaki devasa kuraklık sarmalını net bir şekilde ortaya koyuyor: 1.5°C eşiği artık bir hedef değil, arkamızda bıraktığımız bir kaza mahali. Dünya, 2.6°C'lik bir ısınma rotasında "süper kuraklık" dönemlerine gebe.

Edirne, Meriç ve Tunca'nın debisindeki geçici artışa aldanmamalı. IPCC'nin Ocak 2026 tarihli "Şehirler ve İklim Değişikliği" çalışma grubu verileri, kentsel ısı adası etkisi altındaki şehirlerin, geçici yağışların ardından gelecek "süper-kurak" yazlara karşı savunmasız olduğunu teyit ediyor

Emlak sektörü için artık yeni bir gerçek var:

Geleneksel betonarme binalar, finansal bir varlık değil, iklimsel bir yüküdür.

Pasif Ev ve Rejeneratif Yapılar:

Artık "lüks konut", İtalyan mermeri değil; yağmur suyu hasadı yapan, gri suyu arıtıp bahçesine veren ve sıfır enerji (off-grid) prensibiyle çalışan yapılardır.

Edirne'de bu standartlarda inşa edilecek ilk mahalleler, bölgenin yeni prestij merkezi olacaktır.

Bilimin Işığında "Yeşil Dönüşümün" İleri Seviyesi



Sektörün anlaması gereken şudur: Yeşil dönüşüm sadece binalara güneş paneli takmak değildir. Bu, "Biyo-Bölgesel Planlama" demektir.

Üst Segmentin Yeni Rotası: İklimsel Prestij

Geçmişte üst segment yatırımcı için "lüks", merkeze yakınlık veya dış cephe ihtişamıydı. Oysa 2026 dünyasında, yüksek farkındalığa sahip göçebeler ve vizyoner yatırımcılar için lüksün tanımı değişti.

Artık İstanbul'un veya Avrupa'nın beton yığınlarından kaçan "bilinçli sermaye", Edirne'de sadece bir konut değil, bir "hayatta kalma ekosistemi" arıyor.

Mikro-Klima Mühendisliği:

Yeni kentsel gelişim alanları; binaların birbirini gölgelediği, rüzgâr koridorlarının açık tutulduğu, bahçelerin beton değil bitkiyle dolu olduğu alanlar olmalıdır. Bu, estetik bir tercih değil; 45-50 derecelik sıcak hava dalgalarında hayatta kalma şartıdır.

Su Bağımsızlığı ve Emlak Endeksi

Edirne'nin aylar süren susuzluğu bir uyarıydı.

Üst segment konut projeleri artık kendi yağmur suyunu toplayan, gri suyunu %100 arıtarak kullanan "kapalı döngü" sistemlere sahip olmak zorundadır. Sektör, "su garantili mülk" kavramını yeni satış mottosu yapmalıdır.

Edirne'nin Yeşil Dönüşüm Haritası

Şehrin çeperindeki yeni gelişim bölgeleri, betonun istilası yerine "Sünger Şehir"

modelini benimsemelidir. Bu modelde sokaklar, suyun toprağa sızdığı, bitkilerin şehri soğuttuğu canlı koridorlardır.

Bu vizyonu yakalayan bir Edirne, yalnızca susuzluktan kurtulmaz; aynı zamanda Türkiye'nin ve Akdeniz havzasının "İklim Mültecisi Elitleri" için prestijli bir güvenli liman haline gelir. Bu dönüşüm, Edirne'yi açık hava müzesinden, kendi kendine yeten bir "Gelecek Şehri"ne dönüştürür.

Emlak profesyonelleri için mesaj net:

2026'nın bu bol yağışlı kışı bir rehabet değil, radikal bir dönüşüm hazırlığı olarak görülmelidir.

Yaşam odaklı, iklim dirençli projeler geliştirmek artık bir tercih değil, zorunluluktur.

Unutmayalım:

Gelecekte en çok kazandıran mülk, en yüksek binada olan değil; en derin gölgeye ve en temiz suya sahip olan olacaktır.

Edirne, bu yeşil devrimin öncüsü olmalıdır.

Agrovoltaiik Entegrasyonu:

Trakya'nın verimli topraklarında tarım ve güneş enerjisini birleştiren projeler, gıda güvenliği ve enerji bağımsızlığını birlikte sağlar. Bunlar, geleceğin "enerji tarlalarıdır."

Gelecek, suyunu koruyanların ve doğayı taklit edenlerin olacaktır.

Beton karın doyurmaz. Bizi kurtaracak olan, toprağın ve suyun bereketidir.

Artık Satılıklar da Zorunlu Oldu

Gayrimenkul sektöründe uzun süredir konuşulan sahte ilan, mükerrer ilan ve yetkisiz ilan problemlerine karşı devlet yeni bir adımı devreye aldı.

Ticaret Bakanlığı'nın uygulamaya koyduğu Elektronik İlan Doğrulama Sistemi (EİDS), kiralık konut ilanlarının ardından artık satılık taşınmaz ilanlarında da zorunlu hale geldi.

Pilot uygulaması İzmir, Antalya ve Sivas'ta yapılan sistem, 15 Şubat 2025 itibarıyla Türkiye genelinde uygulanmaya başladı. Buna göre, e-Devlet üzerinden doğrulama yapılmadan satılık konut ilanlarının ilan platformlarında yayınlanması mümkün olmayacak.

Yeni sistemde mülk sahibi e-Devlet üzerinden giriş yaparak taşınmazını seçiyor ve isterse ilanı bir emlak ofisi üzerinden yayınlamak için elektronik yetki verebiliyor.

Bu yetki belirli bir süreyle tanımlanabiliyor ve istenildiğinde iptal edilebiliyor. Böylece "benim evim izinsiz ilana konuldu" gibi şikâyetlerin azalması, ilanların kaynağının netleşmesi ve piyasada daha güvenli bir ortam oluşması hedefleniyor.

Sektör açısından bakıldığında bu adım yalnızca bir ilan düzenlemesi değil; aynı zamanda devletin piyasada daha sıkı denetim ve daha güçlü bir kontrol mekanizması kurma hamlesi olarak değerlendiriliyor.

Özellikle piyasada olmayan evlerin ilana konulması, tüketicuyu yanıltan bilgiler, fotoğraf oyunları ve fiyat manipülasyonlarının önüne geçilmesi amaçlanıyor.

Bu sayede alıcıların doğru bilgiye daha hızlı ulaşması, satıcıların da ilan sürecini

daha kontrollü yönetmesi bekleniyor.

Öte yandan sahada çalışan emlak danışmanlarının dikkat çektiği önemli bir konu daha var: Eğer e-Devlet üzerinden verilen yetkilendirme sistemi, kağıt üzerinden yapılan yetki belgeleriyle de eş güdümlü hale getirilirse süreç çok daha etkin ilerleyebilir.

Çünkü günümüzde bazı mülk sahipleri hâlâ birden fazla emlak danışmanına yetki vermeyi faydalı görüyor. Ancak sahadaki gerçek şu ki; hiçbir danışman bir portföyden bizzat sorumlu ve yetkili olmadıkça oraya yüzde yüz efor vermez, harcama yapmaz.

Profesyonel fotoğraf, ilan bütçesi, reklam çalışması, müşteri yönetimi ve zaman planlaması gibi süreçler, ancak net şekilde sahiplenilen portföylerde tam verimle yürütülebiliyor.

Bu sebeple evinizi satmayı

düşünüyorsanız, çoğu zaman işini iyi yapacağına inandığınız tek bir gayrimenkul danışmanına yetki vermeniz sizin menfaatinize olacaktır.

"Herkes çalışsın, kim satarsa satсын" mantığıyla yola çıkıldığında çoğu zaman kimse özveriyle sahiplenmez ve portföyünüz zamanla çekmecede kalan bir ilana dönüşebilir.

Sonuç itibarıyla emlak danışmanlarının ilan ücretleri, reklam bütçeleri, araç-yakıt masrafları, ofis giderleri ve zaman yönetimi gibi ciddi maliyetleri vardır.

Bu maliyetleri göze alabilmek ve güçlü bir pazarlama süreci yürütebilmek için de danışmanın o portföyde yetkili ve sorumlu olması gerekir.



Tapu İşlemlerinde QR Kod Dönemi Başlıyor

Şubat ayı itibarıyla tapu belgelerinde QR kod zorunluluğu geliyor.

Güvenlik ve şeffaflık hedefleniyor

Gayrimenkul sektöründe uzun yıllardır en çok konuşulan sorunların başında sahte evrak, eksik bilgi ve yanlış beyan geliyor.

Tapu işlemlerinde QR kod uygulamasının başlamasıyla birlikte, alıcı ve satıcı tarafında daha şeffaf bir süreç yürütülmesi amaçlanıyor.

Alıcılar tapu bilgisini anlık doğrulayabilecek

Yeni sistemle birlikte vatandaşlar, tapu belgesi üzerindeki QR kodu telefonla okutarak belgeyi resmi kayıtlarla karşılaştırabilecek.

Bu sayede tapu masasındaki "belge doğru mu?" endişesinin azalması, işlemlerin daha hızlı ilerlemesi bekleniyor.

Satış sürecinin hızlanması bekleniyor

Uygulama, satıcı tarafında da önemli bir avantaj sağlayacak. Tapunun güncel duru-

Bu durumun, satış sürecini hızlandıracağı belirtiliyor.

Yatırımcılar için risk azalacak

Sektör temsilcileri, QR kod zorunluluğunun özellikle yatırımcılar açısından olumlu bir adım olduğunu vurguluyor.

Belge doğrulama sürecinin güçlenmesiyle birlikte hukuki belirsizliklerin azalması, yatırım kararlarında daha net analiz yapılabilmesi bekleniyor.

Danışmanlık mesleğinde "doğrulama" öne çıkacak

QR kodlu tapu sisteminin, gayrimenkul danışmanlığı mesleğinde de standartları yükselteceği ifade ediliyor.

Bilginin kolay doğrulanabilir hale gelmesiyle birlikte yanlış beyanların zorlaşacağı, danışmanların da "aracı" rolünden çok "uzman" rolüne yaklaşacağı değerlendiriliyor.

Sahtecilikle mücadelede yeni adım



mu QR kod ile doğrulanabildiği için "temiz tapu" ifadesi artık sözlü beyan değil, resmi veriyle desteklenen bir doğrulama haline gelecek.

Kamu tarafında ise QR kod uygulaması; sahtecilikle mücadele, veri bütünlüğü ve izlenebilirlik açısından önemli bir adım olarak görülüyor.

Şahi Toplardan Kanyonlara: Küre'nin Saklı Hikâyesi

Küre ilçemiz tarihin derinliklerine uzanan 3500 yıllık, kalkolitik dönemden günümüze kesintisiz kronolojiye sahiptir.

Bakır Küre'si ve bakır ocağı olarak bilinen İstanbul'un fethinde kullanılan "şahi" toplarının bakırı da Küre ilçemizden gitmiş olup Orta Çağın kapanıp Yeni Çağın açılmasında önemli bir rol oynamıştır.

Küre ilçe merkezinde İstanbul'un fethinden sonra Fatih Sultan Mehmet'in hocası Ak Şemsettin tarafından 1455 yılında Kastamonu'nun en büyük camilerinden biri olan Ak Şemsettin Camisi ilçemizde inşa ettirmiştir.

Günümüzde de ibadete açık olup ziyaret edilebilmektedir.

Ayrıca Candaroğulları Beyliği'nin son hükümdarı olan İsmail Bey tarafından ilçeye bir-



de hamam yaptırılmış olup günümüzde ilçe turizmine hizmet vermektedir.

Kastamonu merkezine 59 km mesafede, Karadeniz'e 30 km mesafede olan Küre ilçesinin 34 köyü bulunmaktadır. İlçenin geçim kaynağı olan, ülke ekonomisine büyük katkı sağlayan Türkiye'nin 17. Ağır sanayi kuruluşu olan Küre Eti Bakır İşletmesi'nde yaklaşık bin kişi çalışmaktadır.

Ticari gücünden ve tarih-



teki, rolü ve öneminden dolayı Küre ilçesi 37,753 hektar alanı kapsayan Küre Dağlarına ismini vermiştir.

Küre Dağlarında 57'si endemik 930 bitki toksonu, 150 'nin üzerinde kuş türü, 8 sürüngen, 9 çift yaşamlı, 146 omurgasız, 49 memeli türü de bölgede varlığını sürdürmektedir.

Küre Dağları Türkiye'nin en güzel sonbahar manzaralarının görüldüğü bir bölge olarak biliniyor.

Sahip olduğu biyolojik çeşitlilikle Küre Dağları Türkiye'nin 305 Doğa Alanı arasında yer alıyor. WWF (Dünya Doğayı Koruma Vakfı) tarafından Küre Dağları Türkiye'nin dünyaya armağanı olarak kabul edilmiştir.

İstiklal Yolunun büyük bir



bölümü de Küre ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

Her yıl düzenlenen İstiklal Yolu yürüyüşlerine Küre ilçesi önemli destek vermekte olup İstiklal ruhu ilçede canlı tutulmaya çalışılmaktadır.

Tarihi Ecevit Handa milli mücadeleye tanıklık etmiş olup, milli mücadelenin izleri handa yaşatılmaya ve gelecek nesillere aktarılma çabası gösterilmektedir.

Ecevit Han'da merhum başbakanlarımızdan Bülent Ecevit'in babası Doktor Fahri Bey kalmış olup Ecevit soy ismini de bu bölgeden almıştır.

Küre İlçesinin en önemli ekoturizm değeri olan Ersizlerdere Kanyonu' da 2020 yılında Türkiye'nin 252. Tabiat Parkı ilan edilmiştir.

Küre ilçe merkezine 8 km uzaklıkta olan tabiat parkında 10 km'lik toprak zemin yürüyüş parkuru, ahşap seyir terasları, mesire ve dinlenme alanları bulunmaktadır.

Ersizlerdere Tabiat Parkı İşviçre Alplerini aratmayan doğal güzelliğe sahip, yeşilin her to-

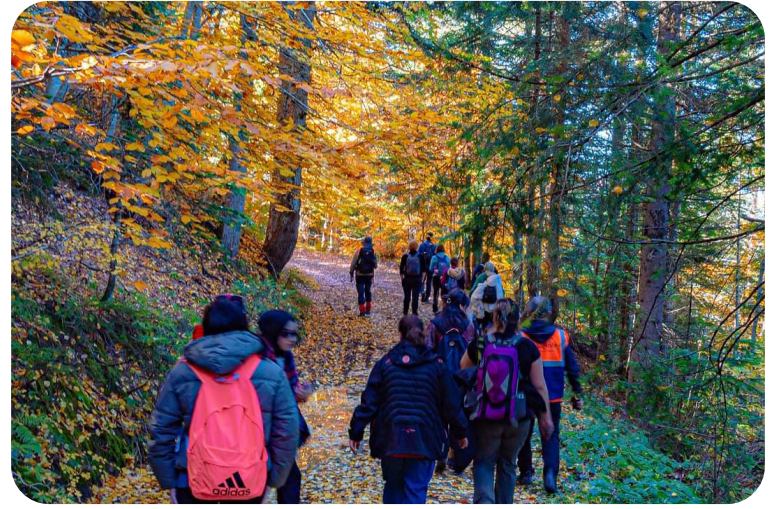
nunu görebileceğiniz muazzam doğal güzelliklere sahip adeta cennetten bir köşedir.

Flora olarak göknar, kayın, meşe, çam, gürgen, söğüt, kavak, döngel, kızılçık, yabani üvez, sütleğen, orman gülü, sarmaşık ormanları bulunmaktadır.

Ayrıca sadece bu bölgede görülen alçaklarda dere kenarlarında beyaz açan çuha çiçekleri, yükseklerde mavi açmakta fotoğrafçıların ilgi odağı olmuş bir tür yaşamaktadır.

Küre'de, doğa yürüyüşleri, alpinizm, dağcılık, foto safari, kuş gözlemciliği, av sporları, kanyoning, kanyon aktiviteleri, hiking, kamp faaliyetleri, macera sporları, gastronomi etkinlikleri bölgede yapılabilmektedir.

Burada, şehrin gürültüsünden uzaklaşmak isteyenlerin,



temiz ve dingin bir yer arayanların, doğada kaybolmak isteyenlerin tercih edebileceği bir coğrafyadan bahsediyoruz.

Tarihten günümüze yüzyıllardır dokunan Küre Kilimlerini bulabileceğiniz, kendine özgü konakları, serender tarzı köy



evlerini görebileceğiniz, sizlere tebessümle karşılayan yerel halkıyla sohbet edebileceğiniz iyi ki Küre'ye gelmişim iyi ki Küre'ye gitmişim diyebileceğiniz bakır bir memleket sizleri bekliyor.

Küre'ye gittiğinizde mutlaka Ecevit Çorbası içmeli, üzerine Küre Güvenci, Küre Mantısı yemeli gün batımında 40 yıl hatırı olan bir kahve içmelisiniz.

Unutmayın!

Küre'de ne var demeyin. Gitmediğiniz, görmediğiniz yer sizin değildir.

Mustafa Çağır



Taksilerde Yeni Dönem Resmen Başladı

Ticari taksiler için önemli bir düzenleme yürürlüğe girdi. Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 591) Resmî Gazete'de yayımlanarak taksimetre sisteminde köklü değişikliklerin önünü açtı.

Yeni düzenlemeyle birlikte taksilerde "mali cihaz" dönemi başlıyor.

Taksimetre Artık Tek Başına Çalışamayacak

Yeni sisteme göre taksimetreler, Gelir İdaresi Başkanlığı (GİB) onaylı mali cihazla entegre çalışacak.

Taksimetre ile mali cihaz birbirinden bağımsız olmayacak; yolculuk süresi, ücret ve diğer veriler eş zamanlı olarak kaydedilecek.

Kartla Ödeme Zorunlu Hale Geldi

Düzenlemenin en dikkat çeken maddelerinden biri, kartla ödeme zorunluluğu oldu. Taksilerde artık kredi kartı veya banka kartı ile ödeme kabul edilmesi mecburi olacak.

Ayrıca bankalar taksilere ayrı bir POS cihazı veremeyecek.

Ödemeler yalnızca taksimetreyle entegre çalışan mali cihaz üzerinden gerçekleştirilecek.

Anlık Veri Bildirimi Yapılacak

Yeni sistem tamamen dijital altyapı üzerine kuruldu. Cihazlar sürekli çevrim içi olacak.

Yolculuk bittiği anda işlem bilgileri elektronik ortamda GİB'e iletilecek. Ücret, süre ve konum bilgileri sistemde kayıt altına alınacak.

Bu sayede taksi gelirlerinin anlık ve şeffaf şekilde izlenmesi hedefleniyor.

Uygulama Takvimi Netleşti

Mevcut taksiler için son tarih 1 Eylül 2026 olarak belirlendi. Yeni faaliyete başlayan taksiler ise taksimetre takıldıktan sonra 30 gün içinde mali cihaz kurulumunu tamamlamak zorunda olacak.

Belirlenen süre içinde sisteme geçmeyen taksiler için yaptırım uygulanabilecek.

Amaç

Yeni düzenleme ile kayıt dışılığın azaltılması, vergi güvenliğinin artırılması, tüketicinin kartla ödeme hakkının garanti altına alınması ve taksi sektöründe şeffaflığın sağlanması hedefleniyor.

Bu adımla birlikte taksi taşımacılığında dijital ve denetlenebilir bir döneme geçilmiş oldu.

Sektör temsilcileri ise maliyet, teknik altyapı ve uygulama sürecine ilişkin detayların önümüzdeki dönemde daha netleşmesini bekliyor.

Fiyat Artışı Yavaşladı, Alıcı Daha Seçici

Konut piyasasında fiyat artış hızının yavaşladığı, buna karşılık alıcıların daha temkinli hareket ettiği görülüyor.

Artık sadece lokasyon değil, ödeme planı, teslim tarihi ve proje güvenilirliği karar sürecinde belirleyici oluyor.

Türkiye İstatistik Kurumu verileri satış adetlerinde dönemsel dalgalanmaya işaret ederken, ipotekli satışların payı kredi koşullarına bağlı olarak sınırlı kalıyor.

Bu durum firmaları esnek taksit, ara ödeme ve kampanyalı lansman fiyatlarına yönlendiriyor.

Sektör temsilcileri, önümüzdeki süreçte piyasada denge arayışının süreceğini, yatırımcının ise daha fazla finansal analiz yaparak karar vereceğini belirtiyor.



ALAÇATI VİLLALARI

• Özel Mimari • Müstakil Yaşam • Sınırlı Sayıda

DİNÇLER
PROJE İNŞAAT



0 554 879 39 26

www.dinclerproje.com



97 Milyar Dolar ve Sessiz Bir Nüfus Hareketi

2017’de istisnai bir uygulama olarak başlayan konut yoluyla vatandaşlık sistemi, 2025’e gelindiğinde yüz milyarlarca dolarlık ekonomik etki ve yüz binlerce yeni nüfus yaratan çok katmanlı bir politika aracına dönüştü. Veriler, yabancı talebinin piyasa koşullarından çok mevzuat kararlarıyla şekillendiğini gösteriyor.



Gayrimenkul Danışmanı
0 532 287 23 39 - İstanbul

Türkiye’de konut satın alımı yoluyla vatandaşlığı, son sekiz yılda yalnızca bireysel yatırımcıların tercih ettiği bir yol olmaktan çıkarak; ekonomik, demografik ve mekânsal etkileri olan stratejik bir kamu politikası haline geldi. Uygulamanın zaman içinde değişen parasal eşikleri, yabancıya konut satışlarının seyrini doğrudan belirlerken, ortaya çıkan tablo yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda sosyolojik bir bilanço sunuyor.

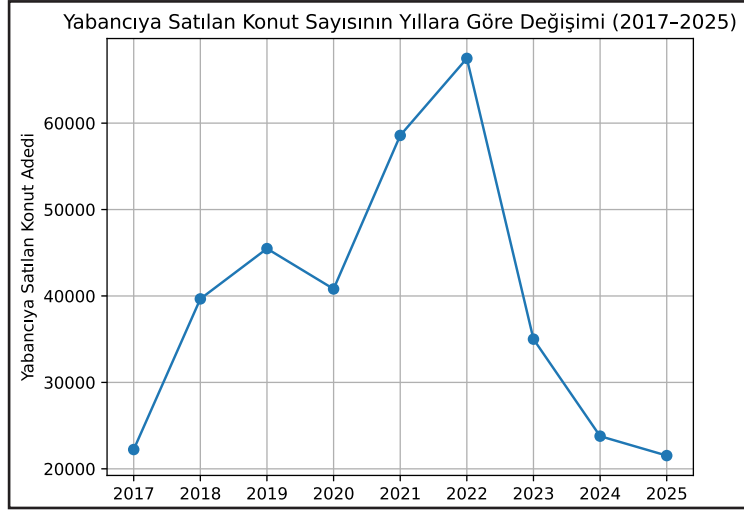
Bu sistem, 12 Ocak 2017 tarihine kadar istisnai ve dosya bazlı kararlarla yürütülen, açık bir yatırım kriteri bulunmayan sınırlı bir uygulamaydı. Aynı tarihte yapılan düzenleme ile birlikte ilk kez en

az 1 milyon ABD doları tutarında taşınmaz alımı vatandaşlık kapsamına alındı. Ancak bu yüksek eşik nedeniyle, ilk dönemde başvurular sınırlı kaldı.

Asıl kırılma noktası 19 Eylül 2018 tarihinde yaşandı. Kur krizi ve artan döviz ihtiyacının etkisiyle vatandaşlık için gereken asgari yatırım tutarı 250 bin dolara düşürüldü. Bu karar, yabancı yatırımcılar açısından Türkiye’yi kısa sürede cazip bir alternatif haline getirirken, başvuru ve satış sayılarında hızlı bir artışı beraberinde getirdi. Aynı yıl satış vaadi sözleşmelerinin de sisteme dahil edilmesi, konut piyasasında yeni bir talep dalgası yarattı.

2019–2022 dönemi, konut yoluyla vatandaşlık uygulamasının zirve yaptığı yıllar olarak kayda geçti. Görece düşük eşik, döviz kuru avantajı ve hızlı işlem süreçleri, yabancıya konut satışlarını tarihsel olarak en yüksek seviyelere taşıdı. 2022 yılı, bu anlamda hem satış adedi hem de ekonomik büyüklük açısından tepe noktası oldu.

Ancak 2022 sonrasında tablo tersine döndü. Asgari yatırım tutarı 400 bin dolara yükseltilirken, dövizlerin Merkez Bankası’na



satılması zorunlu hale getirildi. 2023 sonunda yapılan son düzenleme ile tarım arazileri ve yapısız arsalar kapsam dışı bırakıldı; sistem yalnızca yapı konut ve ticari taşınmazlarla sınırlandırıldı. Bu adımlar, açık biçimde bir sıkılaşma dönemine girildiğini gösterdi.

Bu mevzuat değişikliklerinin sahadaki yansıması, yabancıya konut satış verilerinde net biçimde görüldü. Satış adetleri, ekonomik büyümeden ziyade doğrudan düzenleyici kararlarla yönlendirildi. Eşiklerin yükselmesiyle birlikte 2023 sonrası dönemde yabancı talebinde belirgin bir gerileme yaşandı.

Bir diğer dikkat çekici unsur ise coğrafi yoğunlaşma oldu. Yabancıların konut alımları Türkiye geneline dengeli biçimde dağılmadı; satışlar büyük ölçüde İstanbul ve Antalya başta olmak üzere belirli şehirlerde toplandı. Mersin, Yalova ve Trabzon gibi şehirler ise nüfuslarına oranla dikkat çeken bir yabancı alımı gerçekleştirdi.

Bu dağılım tesadüfi değil. İstanbul, yüksek likidite ve yenisinden satış kabiliyetiyle “finansal güvence” algısını temsil ederken; Antalya, yaşam kalitesi ve hızlı vatandaşlık süreçleriyle “yaşam + vatandaşlık” kombinasyonunun merkezi haline geldi. Daha düşük

fiyatlı şehirler ise sessiz ama etkili birer vatandaşlık koridoru oluşturdu.

Yapılan hesaplamalar, 2017–2025 döneminde konut yoluyla vatandaşlık uygulaması kapsamında yaratılan asgari döviz girişinin yaklaşık 97 milyar dolar seviyesine ulaştığını gösteriyor. Bu tutar yalnızca taşınmaz bedellerini kapsıyor; dolaylı ekonomik etkiler bu hesaba dahil değil.

Aile bazlı vatandaşlık sistemi dikkate alındığında, bu süreçte 830 bin ile 1,1 milyon kişi arasında yeni Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı kazanıldığı tahmin ediliyor.

Bu büyüklük, konut yoluyla vatandaşlık politikasının artık yalnızca bir gayrimenkul uygulaması değil; Türkiye’nin uzun vadeli nüfus ve şehirleşme yapısını etkileyen stratejik bir politika alanı haline geldiğini ortaya koyuyor.

Konut yoluyla vatandaşlık uygulamasının 8 yıllık bilançosu bu sayfaya sığmadı.



Tüm tablolar, şehir ve ülke bazlı veriler ile ayrıntılı analiz için QR kodu okutun.

Sinan’a övgü, geçmişe saygı, Sinan Suyu Projesi!



Mahmut Yeni : Araştırmacı Yazar

Yaklaşık 500 yıl önce Hürrem Sultan’ın himayesinde, **Koca Sinan’ın dehasıyla** Edirne’de Osmanlı imaretinin zirve projelerinden biri büyük ölçüde tamamlanmıştı: **Taşlı Müsellim su yolu.**

Istıncaların batıdaki alçak yükseltilerinin etkilerinden doğan birçok su kaynağı, ilk önce Taşlı Müsellim hattıyla, sonra da Pravadi Deresi vadisinden doğan **Sinan Suyu hattıyla Yedigözlü Kemer’de birleşerek Edirne’ye can suyu getiren, toplamda 45 kilometreyi bulan bir su yoluna dönüştürüldü.**

Bölgenin çok düşük kot farkı, ancak bir mühendislik dehası sayesinde sadece **0.06’lık bir eğimle** şehre ulaşabilirdi. **Bunu da ancak Sinan yapabiliirdi...**

İstanbul’un Hamidiye Suyu, 350–400 sene sonra benzer bir mühendislikle yaklaşık 80 kaynaktan galerilerle akıtılıp Cendere’de toplanabilmişti.

Bugün orada kurulu modern dolum tesisi **ile bir marka olarak hem yaşıtılıyor hem korunuyor hem de hayat kaynağı olmaya devam ediyor.**

Trakya Üniversitesi Edebiyat

Fakültesi Dergisi’nin Ocak 2013 tarihli 5. sayısında, değerli öğretim görevlileri Yavuz Güner ve Doğan Savran’ın mükemmel bir çalışması yayımlandı:

“Edirne ve Çevresindeki Su Kemerleri; Tespit, Lokalizasyon ve Koruma Önerileri.”

Çalışmadaki tespitler ve öneriler, Sinan Suyu’nun tıpkı 150 yıl öncesine kadar olduğu gibi Edirne’ye ulaşması için ihtiyaç duyulan şeyin; sadece **güzel bir restorasyon, temizlik ve belki de ihya edilen kanal ve kemerleri kullanan paralel modern bir su iletim hattından ibaret**

olabileceği noktasında birleşiyor.

Taşlı Müsellim su hattı, uzun yıllar daha kullanılabilecek sağlamlıkta tamamen ayakta duruyor.Bugün Trakya’nın bağrında, 300–400 metrelik derinliklere inen devasa matkap uçları, binlerce yılda oluşmuş akiferleri geri dönüşsüz bir şekilde emiyor.

Fosil yakıt enerjisiyle beslenen elektrikli pompalar, yerin altındaki “kadim hafızayı” hoyratça çekip çıkarırken hem toprağın nemini kurutuyor hem de **devasa bir karbon ayak izi bırakıyor.** Bu işler için harcanan milyonlarca lira da cabası.



Oysa Sinan’ın bize bıraktığı miras, **yerçekiminin o zarif ve bedava gücüyle** 11 ila 20 kaynağın suyunu toplayarak akıyor. Kayapa gibi bazı köylerin su şebekesi hâlâ bu hatta bağlı maksemlerden besleniyor.

Bu miras, enerjiyi fosil yakkta değil doğanın kendi eği-minde bulan bir başkaldırıdır!

Sinan’ın su yolu, bugün Avrupa Birliği’nin milyarlarca avro hibe ayırdığı **“Doğa Tabanlı Çözümler”** (Nature-based Solutions) konseptinin dünyadaki en eski ve en başarılı örneklerinden biri olmaya adaydır.

Neden Sinan Suyu? Çünkü bu sadece su değil, bir “gurme ekosistem” projesidir:

Sondaja meydan okuyan bilimsellik:

400 metreden su çekmek için harcanan muazzam enerjiye karşılık; Taşlı Müsellim hattı, Batı İstıncalarından süzülen, **mineral dengesi optimize edilmiş sularını sıfır enerji maliyetiyle** ayağımıza getiriyor. **Bu, modern dünyanın “verimlilik” dediği şeyin 500 yıl önce verilmiş cevabıdır.**

Yeşil koridor, sadece bir boru hattı değil:

Restore edilecek 45 kilometrelik güzergâh; birçok meradan, sulak alandan ve bozulmuş orman dokusundan geçiyor. Endemik bitkiler, kuş türleri ve tarihsel duraklarıyla

Edirne’nin yeni “akciğer” hattı olarak korunmaya değer; betonun gri soğukluğuna karşı suyun serinliğiyle örülmüş bir **eko-turizm ve tarih destinasyonu** için mükemmel bir adaydır.

Hasanağa ve Kışla Mevkii: Modern Maksem’in Doğuşu.

General Nüzhet Bulca Kışlası civarındaki, tarihi su yolunun geçtiği doğal çukurluk projenin son durağı olmaya aday. Modern dolum tesisi ve interaktif su müzesinin yükseleceği nokta...

Sinan’ın suyunu, künklerin içindeki o mahzun uykusundan uyandırıp yüksek teknolojiyle buluşturacağımız bir “fütüristik maksem.” Kim bilir, belki de oralarda tarihi bir maslak bile vardır...

Bu proje; Edirne’yi sadece “tarihi bir kent” olmaktan çıkarıp **kendi öz kaynaklarını en ileri yeşil teknolojiyle katma değere dönüştüren bir dünya markasına taşıyacaktır.**

Hamidiye’nin 19. yüzyılda ancak yakaladığı başarıyı, 500 yıldan fazla süre önce uygulayan Sinan Suyu’nda **21. yüzyılın yeşil dünya teknolojileriyle taçlandırmak yüksek bir prestij getirecektir.** Suyun, Edirne’nin “cazibesine” doğru aktığını gören Sinan’a **layık bir prestij...**

Evet... Şimdi yazımı bir so-ruyla bitireyim:

Edirne bu vizyona layık değil mi?

Yunanistan Golden Visa'da Yeni Dönem

Avrupa'da oturma hakkı almak isteyen yatırımcıların en çok tercih ettiği programlardan biri olan Yunanistan Golden Visa, 2013'ten bu yana binlerce aileye kapı araladı. Ancak 2024'te yapılan kritik değişikliklerle sistem artık eski sis-

Bu bölgeler yüksek kira potansiyeli ve güçlü değer artışı beklentisiyle öne çıkıyor.

*** Diğer Bölgeler – 400.000 Euro**
Popüler merkezler dışında kalan bölgelerde: Minimum yatırım: 400.000 Euro
- En az 120 m² şartı



tem değil.

Peki bugün Golden Visa kimler için uygun, hangi bölgede ne kadar yatırım gerekiyor ve süreç nasıl işliyor?

2013'te Başladı, 2024'te Kökten Değişti

Ekonomik kriz sonrası yabancı sermayeyi çekmek amacıyla 2013'te yürürlüğe giren Yunanistan Golden Visa programı, uzun yıllar **250.000 Euro'luk sabit yatırım eşiği** ile Avrupa'nın en erişilebilir oturma modellerinden

- Tek mülk zorunluluğu

Daha dengeli bütçeyle Avrupa oturma hakkı almak isteyen yatırımcılar için bu kategori öne çıkıyor.

* Dönüşüm ve Tarihi Restorasyon Projeleri – 250.000 Euro

250.000 Euro eşiği tamamen kaldırılmadı. Ancak artık sadece:
- Ticari mülkten konuta dönüşüm projelerinde
- Tarihi restorasyon projelerinde geçerli.
- Bu kategoride:
- Metrekare sınırlaması yok



biri oldu.

Ancak özellikle **Atina (Attika), Selanik, Mikonos ve Santorini** gibi bölgelerde artan talep ve yükselen konut fiyatları, hükümeti yeni bir düzenlemeye itti.

5 Nisan 2024'te kabul edilen yasa ile birlikte sistem üç ayrı yatırım kategorisine ayrıldı.

Yeni Sistem: 3 Farklı Yatırım Modeli

* Yüksek Talep Gören Bölgeler – 800.000 Euro

Aşağıdaki bölgelerde minimum yatırım tutarı artık 800.000 Euro:
- Attika (Atina ve çevresi)
- Selanik
- Mikonos
- Santorini
- Nüfusu 3.100'ün üzerinde olan adalar

Ayrıca:

- Mülk en az 120 m² olmalı
- Tek bir bağımsız birim alınmalı
- Birden fazla küçük mülkle başvuru yapılmıyor

- Bölge kısıtı yok

Ancak dönüşüm işlemi başvuru öncesinde tamamlanmış olmalı

Uzmanlar, bu alanda hukuki kontrolün kritik olduğunu vurguluyor.

Golden Visa Ne Sağlıyor?

Program yalnızca bir oturma kartı değil, geniş kapsamlı bir hak seti sunuyor:

• Yunanistan'da süresiz oturma
• Minimum ikamet zorunluluğu yok
• Schengen bölgesinde 180 günde 90 gün vizesiz dolaşım
• Gayrimenkulü kiraya vererek Euro bazlı gelir elde etme imkânı
• Eş, 21 yaş altı çocuklar ve ebeveynler için oturma hakkı

Ancak dikkat çeken önemli bir nokta var:

Golden Visa doğrudan vatandaşlık sağlamıyor. Vatandaşlık için 7 yıl fiili ikamet ve yıllık en az 185 gün ülkede yaşama şartı

aranıyor.

Süreç Ne Kadar Sürüyor?

Başvuru süreci ortalama **3 ila 6 ay** arasında tamamlanıyor.

Aşamalar şöyle ilerliyor:

- 1- Mülk seçimi ve ön sözleşme
- 2- Vergi numarası (AFM) ve banka hesabı açılması
- 3- Tapu devri
- 4- Başvuru dosyasının hazırlanması
- 5- Biyometrik kayıt
- 6- 1-3 ay içinde onay ve kart teslimi

Toplam Maliyet Ne Kadar?

Yatırım bedeline ek olarak:

- Tapu vergisi (%3,09)
 - Noter ve devlet harçları
 - Avukatlık ücreti
 - Golden Visa başvuru bedelleri
 - Sağlık sigortası
- gibi giderler bulunuyor.

Genel ortalamada toplam yasal giderler, mülk bedelinin yaklaşık **%10-11'i** seviyesinde hesaplanıyor.

Kimler İçin Uygun?

Golden Visa özellikleri:

- Avrupa'da serbest dolaşım isteyen iş insanları.
- Çocuklarının eğitim planını Avrupa'ya göre yapmak isteyen aileler
- Varlıklarını Euro bazlı güvence altına almak isteyen yatırımcılar
- Türkiye'de yaşamaya devam edip Avrupa'da "plan B" oluştur-



mak isteyenler için öne çıkıyor.

Uzmanlar Uyarıyor

Yeni düzenlemeler sonrası yatırım kararı verirken yalnızca fiyatın değil:

- Bölgenin doğru seçilmesi
- Projenin Golden Visa'ya uygunluğunun teyidi
- Mülkiyet yapısının netliği
- Kira stratejisinin hukuki sınırlarının detaylı analiz edilmesi gerektiği belirtiliyor.

Sözün Özü

Yunanistan Golden Visa programı, 2024 düzenlemeleriyle birlikte daha stratejik karar gerektiren bir yatırım modeline dönüşmüş durumda.

Doğru bölge, doğru yatırım kategorisi ve doğru hukuki yapı seçildiğinde; Golden Visa hâlâ

Avrupa'da oturma hakkı elde etmenin en net ve sistematik yollarından biri olmayı sürdürüyor.

Ancak unutulmamalıdır ki bu süreç yalnızca bir gayrimenkul alımı değil; uzun vadeli bir yaşam ve yatırım planlamasıdır.

Size en uygun yatırım modeli, güncel bölgesel eşikler, maliyet analizi ve süreç takvimi hakkında detaylı bilgi almak; ayrıca özel bir sunum talep etmek için bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Uzman ekibimiz, başvurudan tapu devrine kadar tüm süreci şeffaf ve planlı şekilde yönetmektedir.

Detaylı sunum için:

0 505 506 20 90

Timur ER

Salt Çoğunluk, Dijital Tebligat ve %6 Teminat

Kentsel dönüşüm süreçlerinde köklü değişiklikler içeren yeni düzenlemelerle birlikte karar alma, tebligat ve uygulama aşamalarında hız ve merkezîyetçi yapı öne çıkıyor. Artık dönüşüm süreçleri doğrudan Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından yürütülecek.

Karar Yeter Sayısı %50+1'e Düştü

Eski sistemde dönüşüm kararları için maliklerin 2/3 çoğunluğu aranırken, yeni düzenlemeyle birlikte salt çoğunluk (%50+1) yeterli olacak. Böylece uzun süredir tıkanan projelerin önünün açılması hedefleniyor.

Ayrıca yapı henüz yıkılmamış olsa bile uygulama kararı alınabilecek.

Karara katılmayan maliklere sunulan teklifin kabulü için 15 günlük yasal süre tanınacak.

Dijital Tebligat Dönemi Başladı

Tebligat süreçlerinde de önemli değişiklik yapıldı. Riskli yapı tespit raporları artık e-Devlet üzerinden bildirilecek ve muhtarlıkta 15 gün ilan edilecek. Muhtarlık ilanının son günü tebligat yapılmış sayılacak. Böylece şahsen tebligat zorunluluğunun

yarattığı gecikmelerin önüne geçilmesi amaçlanıyor.

Riskli Yapı Tespiti Lisanslı Kuruluşlara



Riskli yapı tespitleri, Başkanlık tarafından lisanslandırılan üniversiteler, yapı denetim kuruluşları ve mühendislik büroları tarafından yapılacaktır.

Tespit için en az bir inşaat mühendisinin görevlendirilmesi zorunlu tutulurken, gerçeğe aykırı rapor düzenleyen kuruluşlara lisans iptali ve suç duyurusu yaptırımı uygulanacak.

Müteahhitlere %6 Teminat Zorunluluğu

Yeni dönemin en dikkat çeken başlıklarından biri de müteahhitlere getirilen %6 teminat şartı oldu. Yapım işini üstlenen firma-

lardan yaklaşık maliyetin %6'sı oranında teminat alınacak. Bu düzenleme ile yarım kalan projelerin ve mağduriyetlerin önüne geçilmesi hedefleniyor.

Kira Yardımı ve Harç Muafiyetleri Riskli

yapı sahiplerine 18

ay, riskli veya rezerv alanlarda ise 48 aya kadar kira yardımı sağlanabilecek.

Ayrıca yeni inşaat alanının mevcut yapının 1.5 katına kadar olan kısmı için tapu, noter ve belediye harçlarında muafiyet uygulanacak.

Yeni düzenlemelerle birlikte kentsel dönüşümde "yüksek çoğunluk ve bürokrasi" döneminin yerini, salt çoğunluk, dijitalleşme ve teminat güvencesi esaslı yeni bir model almış durumda.

Amaç ise süreci hızlandırmak, belirsizlikleri azaltmak ve uygulamayı daha güvenli hale getirmek.

ÜniPlus
Concept



1 + 1 - 300 BİN PEŞİN & 50 BİN TAKSİT

2 + 1 - 400 BİN PEŞİN & 70 BİN TAKSİT

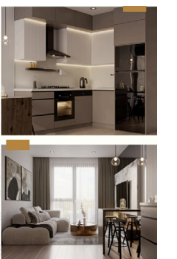
DİNÇLER
PROJE İNŞAAT



0 554 879 39 26

www.dinclerproje.com

Peşinat ve taksit tutarları projeye ve ödeme planına göre değişiklik gösterebilir.



20 YAŞINDA CEPHEYE: BİR NESLİN BÜYÜDÜĞÜ SABAH

Ahmet Çınar o günleri anlatırken önce derin bir nefes alıyor. Sanki 52 yıl öncesine dönmek için kendini hazırlıyor. Askerlikten evvel Musulca köyünde babasının yanında kamyon şoförlüğü yapan 20 yaşında bir genç o.

18-19 Temmuz gecesi, taburlarına gelen komandolar çadır kuruyor. Bir gece misafir kalıyorlar. Kimse büyük bir harekâtın eşiğinde olduklarını bilmiyor.

“Silahlarımızı gördüler, ‘Sizinkiler daha iyi’ dediler. Biz de onları manevraya gidecek sanıyorduk. Meğer Kıbrıs’a gideceklermiş. Onlar da bilmiyormuş.

O gece herkese mühimmat dağıtılıyor. “Kumanya torbası” veriliyor hepimize. Konserve, erzak, temel ihtiyaç malzemeleri...

Sıradan bir tatbikata benzemeyen bir hazırlık.

“Anladık ki sıradan bir iş değil. Ama kimse açıkça söylemiyor. Sabahı bekliyoruz. İçimizde bir heyecan, bir belirsizlik. Kimse konuşmuyor ama herkes bir şeylerin değişeceğini hissediyor.”

Gemi Titredi... Tarih Başladı
20 Temmuz sabahı.

T-105 çıkarma gemisi ağır ağır hareket ediyor. Deniz sakin ama geminin içi sessiz. Tankların altındalar. Gün ışığını göremiyorlar. Motorun uğultusu, demirin titreşimi ve kalp atışları birbirine karışıyor.

Bir süre sonra gemi duruyor. “Titreşimden anladım bir şeylerin değiştiğini” diyor Ahmet Çınar. “Komutana sordum. Gülümsedi. Birkaç dakika sonra gökyüzü aydınlandı. Mermiler havada uçuyordu.”

O an artık sır perdesi kalkıyor

Selahattin Göver henüz 11 günlük asker. Tecrübesiz ama kararlı.

“Tankların altındayız. Denize ineceğiz ama yüzme bilmiyorum. Çanakkaleli üç asker beni ite kaka suya soktu. O an ölümü de-

ğil, vatanı düşündük. Kimse geri adım atmadı.”

Gemi kapağı açıldığında artık geri dönüş yoktu.

Bir nesil o sabah büyüdü.

“O Koku Hâlâ Burnumda”

Kıbrıs’a ilk adım attıkları anı tarif ederken sesleri ağırlaşıyor.

“Barut kokusu... Yanık kokusu... Hayvan leşleri... Kırılmış camlar... Mermi kovanları... Kargaşa...”

Bir anlık sessizlik oluyor.

“İnsan ilk başta donuyor. Ama sonra alışyorsun. Çünkü alışmak zorundasın.”

20 yaşında bir genç için savaş; çocukluktan kopuşun adı oluyor. Hayat, bir anda ikiye ayrılıyor: Savaştan önce ve savaştan sonra.

“Daha düne kadar babamın yanıyordum. Bir anda ölümün ortasındaydım. Ama geri dönmek aklımızdan geçmedi.”

İlk Çatışma

Telsizden art arda emirler geliyordu. Birlik üç kola ayrıldı. Sokak aralarına dağıldık, her adımda tetikteydik.

Selahattin Göver o anı şöyle anlatıyor:

“İlerlerken bir anda çapraz ateşe alındık. Kurşunlar üstümüzden geçiyordu. Hepimiz duvar diplerine yapıştık. Komutan bağırdı: ‘Soğukkanlı olun!’

Nefesimizi toparlayıp karşılık verdik. Kısa sürdü ama çok yoğun. Bir süre sonra silah sesleri kesildi. Önce bir kişi çıktı, ardından ellerini kaldırarak diğerleri... Toplam 14 kişi teslim oldu.”

O an şunu düşündüğünü söylüyor: “Biz kararlıydık. Ne için orada olduğumuzu biliyorduk. Onlar ise dağılmıştı.”

Lefkoşa Sanayi Çarşısı’nda yaşananlar ise Ahmet Çınar’ın hafızasında film karesi gibi:

“Makinalı tüfek ateşi başladı.

Yere yattık. Solumda Çanakkaleli İsmail, sağımda Trabzonlu Rüstem... ‘Dördüncü kattan ateş ediyorlar’ dediler. Rüstem ‘Ben vururum’ dedi. O an her şey ağır çekim gibiydi. Birkaç dakika sonra 60 kişi teslim oldu. Çoğu gencecik bizim gibi ama eğitimsiz oldukları çok belli.”

Ama her çatışma teslimiyetle

“Kucağıma aldık. Yapacak bir şey yoktu. Savaş bu. Sayısız arkadaşım için mezar kazdım.”

Durup ağlamak yok.

Çünkü savaşta zaman, gözyaşına izin vermiyor. Emirler devam ediyor, hayat devam ediyor, görev devam ediyor.

Halkın Duası

Cephe kadar unutulmaz bir başka an da Mersin yolunda yaşanıyor.

“Konuya’da, Kararman’da, Mut’a...”

Halk kamyon-

larımızı durdurdu. Ekmek verdiler, yoğurt verdiler, su verdiler. Yol kenarında dua eden ihtiyarlar vardı.”

O an içlerinden geçen tek cümle:

“Bu millet için ölüdür.”

bitmiyordu.

Her sokak, her bina ayrı bir riskti.

“Kucağımda Şehit Düştü”

En ağır anı anlatırken sesi titriyor Selahattin Göver’in.

“Ayağıma mermi girdi ama onu bırakamazdım. Kucağımda taşıdım. ‘Benim çocuğum’ dedim.”

O an acıyı hissetmediğini söylüyor.

“Cenab-ı Allah insana bir güç veriyor. Koşuyorsun, savaşıyorsun, taşıyorsun... Sonra bir bakıyorsun ayağında mermi var.”

Bir başka arkadaşı daha gözlerinin önünde vuruluyor.

Gaziler o desteğin

kendilerini nasıl kenetlediğini anlatıyor:

“Sanki aynı anneden doğmuş gibiydik. Kimse kimseyi tanı mıyordu ama herkes kardeşti. O dua bizi ayakta tuttu.”

Beşparmak’ta Bir Tank

Beşparmak Dağları’na çıkarıldığı anlatılan tankın efsane değil, gerçek olduğunu söylüyorlar.

“Normal şartlarda çıkması imkânsız de-

nilen yere çıktı o tank. O günkü inanç, azim ve heyecanla...”

O anın ruhunu şöyle anlatıyorlar: “İnsan normalde yapamaya-acağı şeyi yapıyor.

Tıpkı Çanakkale’de olduğu gibi.”

25 Günlük Savaş, Ömürlük İz
Çatışmalar 25 gün sürüyor.

Günler birbirine karışıyor. Güneşin doğuşu ve batışı dışında zamanın bir anlamı kalmıyor

“Her gün başka bir olay, başka bir acı. Ama kimse ‘Yeter’ demedi.”

Ateşkes geldiğinde bile bir süre inanamıyorlar.

“Bugün hâlâ rüyalarımıza giriyor. Şehitlerimiz, silah arkadaşlarımız... O sesler, o kokular...”

Selahattin Göver 6 ay kalıyor Kıbrıs’ta. Ahmet Çınar 120 gün.

İkisi de aynı cümleyi kuruyor: “Pişman mıyız? Asla. Yine olsa yine gideriz.”

“Ne Yaptınız Ki?” Diyenlere

Ahmet Çınar’ın sesi burada sertleşiyor. “Bazıları ‘Ne yaptınız ki?’ diyor. Biz orada ölüme yürüydük. Vatan için. Eksilerek geri geldik”

Göğüslerinde madalyalar var. Ama en büyük ağırlık, kaybettikleri arkadaşlarının hatırası.

“Onların ismini yaşatmak bizim borcumuz.”



Edirne’de Konut Fiyatları Neden Düşmüyor?

Edirne’de konut fiyatlarının uzun süredir yüksek seyretmesi yalnızca artan inşaat maliyetleriyle açıklanamıyor.

Yapılan basit bir kat karşılığı inşaat hesabı, arsa paylarının fiyat

pılan hesaplama, Edirne’de konut fiyatlarının neden geri gelmediğini rakamlarla gözler önüne seriyor.

Arsa alanı: 1.980 m²

Emsal (KAKS): 0,90



üzerindeki belirleyici etkisini net şekilde ortaya koyuyor.

Kat Karşılığı İnşaat Nasıl Hesaplanıyor?

Örnek bir proje üzerinden ya-

Bu verilere göre toplam emsal inşaat hakkı:

$1.980 \times 0,90 = 1.782 \text{ m}^2$

Ortak alanlar (merdiven, asansör, sahanlık vb.) dahil edildiğin-

de toplam brüt inşaat alanı:

$1.782 \times 1,20 = 2.138 \text{ m}^2$

m² Maliyeti: 25.000 TL

Güncel piyasa koşullarında, Edirne ölçeğinde orta segment bir projede **brüt inşaat m² maliyeti yaklaşık 25.000 TL** olarak hesaplanıyor.

Bu durumda **toplam inşaat maliyeti:**

$2.138 \text{ m}^2 \times 25.000 \text{ TL} = 53.450.000 \text{ TL}$

Bu rakam arsa hariç inşaat maliyetini ifade ediyor.

Daire Sayısı ve Satış Geliri

Projede ortalama 120 m²’lik 3+1 daireler varsayıldığında

Toplam daire sayısı: 18 adet

Edirne’de güncel satış fiyatları dikkate alındığında, daire başına ortalama satış bedeli:

7.500.000 TL

Toplam satış hasılatı:

$18 \times 7.500.000$

$= 135.000.000 \text{ TL}$

Kritik Hesap: Arsa Payı En

Fazla Ne Olmalı?

Kat karşılığı projelerde temel denklem şu şekilde kuruluyor:

(Hasılat – Maliyet) / Hasılat

Bu projede:

$(135 - 53,45) / 135 \approx \%60,4$

Bu oran şu anlama geliyor:

*Müteahhitin zarar etmeden arsa sahibine verebileceği maksimum pay yaklaşık %60

*Bunun üzerindeki oranlar projeyi zarara sürüklüyor

***Altındaki oranlar ise müteahhit için kâr alanı oluşturuyor**

Edirne’de Sorun Nerede?

Edirne’de arsa sahiplerinin talep ettiği kat karşılığı oranlarının çoğu zaman yerine göre **%45 ve üzeri seviyelerde olması**, konut fiyatlarını yukarı çeken temel unsur olarak öne çıkıyor.

Müteahhit, bu yüksek arsa payını karşılayabilmek için satış fiyatını artırmak zorunda kalıyor.

Öte yandan:

***Yeni imar alanlarının açıl-**

ması kısa vadede gündemde değil

***Yerinde dönüşüm ve kentsel dönüşüm süreci fiilen başlamış değil**

***Mevcut yapı stokunun büyük kısmı eski ve dönüşüm maliyeti yüksek**

Bu tablo, Edirne’nin mevcut koşullar altında yüksek arsa oranları ve pahalı konut cenderesinden çıkmasının zor olduğunu gösteriyor.

Konut Fiyatlarını Matematik Belirliyor

Kat karşılığı inşaat artık “kaç daire verdim” meselesi değil; imar hakkı + inşaat alanı + m² maliyeti + satış hasılatı denklemdir.

Rakamlar net konuşuyor:

Edirne’de konut fiyatlarını yukarıda tutan ana unsur, arsa paylarının ulaştığı seviyedir.

Bu denge değişmeden, fiyatların kalıcı olarak düşmesi kısa vadede pek olası görünmüyor.



SMMM Sertaç TOK
Finansal Koruma Uzmanı
0 535 308 84 28

Uzun yıllar boyunca vergi denetimi, sahaya çıkan müfettişle, gelen yazıyla, açılan incelemeyle anılırdı. Bugün ise tablo kökten değişmiştir. Denetim artık fiziksel bir temas değil, dijital bir eşleşme meselesidir.

MEVA, KAŞİF ve benzeri risk analiz sistemleriyle birlikte vergi idaresi; mükellefi sonradan değil, işlem yapılırken, hatta çoğu zaman işlem daha bitmeden okumaktadır.

Bu dönüşüm en çok iki kesimi doğrudan ilgilendiriyor: müteahhitler ve şahıs mükellefler.

Çünkü bu iki grup, hem işlem hacmi hem de beyan-gerçeklik farkı açısından sistemin radarında ilk sırada yer alıyor.

Denetim Mekanizması: Artık “İnceleme” Değil, “Sürekli İzleme”

Yeni dönemde denetim üç aşamada ilerliyor:

- Veri Toplama
- Risk Sınıflandırması
- Hedefli Müdahale

MEVA ve KAŞİF gibi sistemler;

- Tapu kayıtları
- Banka hareketleri
- KDV-ciro oranları
- Maliyet-satış uyumsuzlukları
- Sektörel kâr marjları
- İnşaat metrekare maliyetleri gibi verileri otomatik olarak çaprazlıyor.

Bu aşamada herhangi bir tebligat gelmez. Mükellef farkında bile olmadan riskli ya da normal sınıfa alınır.

Sorun şudur:

Mükellef çoğu zaman riskli sınıfa alındığını bilmez,

Denetim Artık Kapıya Gelmiyor, Sisteme Düşüyor

MEVA, KAŞİF ve Yeni Dönemde Müteahhitlerin Kaçırmaması Gereken Gerçek

ama sistem bunu bilir.

İLANLARIN TAKİBİ **En Hafife Alınan, En Çok Yakalanan Alan**

Özellikle müteahhitlerde en sık yapılan hata şudur:

“İlan başka, satış başka.”

Bugün idare şunları doğrudan eşleştiriyor

- İnternet satış ilanları
- Sosyal medya paylaşımları
- Tapu satış bedelleri
- Banka tahsilatları

İlanda görünen bedel ile tapuda gösterilen bedel arasındaki fark, artık “takdir” konusu değil, **doğrudan risk sinyalidir.**

Şahıs mükellefler için de aynı durum geçerlidir:

- Araç ilanı
- Gayrimenkul ilanı
- Elden satış beyanları

Sistem artık “gözle” değil, **algoritmayla bakıyor.**

MEVA ve KAŞİF: Müfettiş Değil, Filtre

MEVA ve KAŞİF’i yanlış tanımlıyoruz.

Bunlar birer denetçi değil, **ön eleme ve filtreleme sistemidir.**

Ama kritik nokta şudur:

Bu filtreye takılan mükellef, artık klasik inceleme sürecine **zayıf başlar.**

Çünkü dosya, sahaya gitmeden önce:

- Risk puanı almıştır
- Karşılaştırmalı analizden geçmiştir
- Benzer mükelleflerle kıyaslanmıştır

Yani müfettiş, dosyayı “boş” görmez; **işaretlenmiş görür.**

Müteahhitler Neye Dikkat Etmeli?

(Özet Değil, Hayati Maddeler)
Yeni dönemde müteahhitler için kritik başlıklar şunlardır:

- Metrekare maliyeti ile satış fiyatı arasında sektör dışı sapma
- KDV oranları ile ciro uyumsuzluğu
- Nakit-banka tahsilat farkları
- Arsa payı karşılığı inşaatlarda emsal bedel sorunları
- Ortak-şahıs hesapları arasındaki geçişler

- İlan-tapu-banka üçgeni

Bu alanlarda yapılan “alışkanlıklar”, artık doğrudan risk üretir. **Şahıs Mükellefler İçin Görünmeyen Tuzak**

Şahıs mükellefler genellikle şunu düşünür: “Ben küçük mükellefim, bana sıra gelmez.”

Oysa sistemin en rahat okuduğu dosyalar çoğu zaman **şahıs dosyalarıdır.**

Çünkü veri sade, işlem nettir. Özellikle:

- Gayrimenkul alım-satımı
- Araç ticareti
- Elden tahsilatlar
- Aile içi para transferleri bugün en hızlı risk üreten alanlardır.

Artık Sorun Ceza Değil, Zamanlama

Bu yeni düzende asıl problem şudur:

Hatalar geç fark ediliyor. İnceleme başladığında değil, beyan verilirken korunmak gerekiyor.

Vergi güvenliği artık şunu söylüyor:

“Yanlış yapma.

Ama yanlış yaptıysan da bunu sonradan düzeltmeye güvenme.”

Bu nedenle müteahhitler ve şahıs mükellefler için yeni dönem; **sonradan savunma değil, önceden planlama dönemidir.**

Ve bu planlama artık lüks değil; **hayatta kalma refleksidir.**

Profesyonel Tanıtım Sayfanız Dijital Kartvizit

Kartvizit, iletişim ve tanıtım bilgilerinizi tek linkte toplaya QR kod destekli **Profesyonel Tanıtım Sayfası** ile tanışın.

Tek bir QR kod, tüm bilgileriniz:

- Ad – Soyad / Firma bilgileri
- Telefon numarası
- E-posta adresi
- Adres & konum bilgisi
- Web sitesi ve sosyal medya bağlantıları
- Tanıtım metni ve profil görseli
- **Öne çıkan avantajlar:**
- Tek ödeme – ömür boyu kullanım
- Tek link – tek QR kod

• Telefon, adres veya e-posta değişse bile QR kodunuz asla değişmez

• Tüm bilgilerinizi istediğiniz an kendiniz güncelleyebilirsiniz

• Basılı kartvizit yenileme derdi yok

• **QR kodunuzun kaç kişi tarafından görüntülediğini kolayca takip edebilirsiniz**

• Hızlı paylaşım, profesyonel görünüm

Kullanım modeli:

- Sunucu ve altyapı dahil
- Reklam yok, üyelik yok
- Süre sınırlaması yok

Telefon değişti, kartvizit çöpe

QR aynı, bilgiler güncel

Tek ödeme – Tek link – Ömür boyu ücretsiz güncelleme

Fiyat:
1.250 TL + KDV

Tek seferlik ödeme – ömür boyu ücretsiz güncelleme



Alım Satımda Nakit Dönemi Bitiyor

Gayrimenkul satışlarında ödeme yöntemi köklü şekilde değişiyor.

1 Mayıs 2026 itibarıyla **Güvenli Ödeme Sistemi** zorunlu hale geliyor. Yeni düzenlemeyle birlikte tapu devri ve satış bedeli artık dijital ortamda senkronize yürütülecek.

Sisteme göre, satış bedeli doğrudan alıcıdan satıcıya aktarılacaktır.

Tutar, bankada bloke hesapta tutulacak; tapu devri resmi olarak onaylandıktan sonra ödeme otomatik olarak satıcının hesabına geçecek.

Böylece tapu işlemi gerçek-

leşmeden para transferi tamamlanamayacak.

Bu uygulamayla birlikte elden ve nakit ödeme dönemi sona eriyor. Amaç; dolandırıcılık riskini azaltmak, sahte para ihtimalini ortadan kaldırmak ve taraflar arasındaki güven sorununu minimuma indirmek.

Yeni model, gayrimenkul sektöründe “emanet hesap” benzeri kontrollü bir finansal altyapı oluşturmayı hedefliyor. Uzmanlara göre sistem, özellikle yüksek tutarlı konut ve arsa satışlarında hem alıcıyı hem satıcıyı koruyan daha güvenli bir işlem süreci sağlayacak.

değerlendirildi.

Piyasa temsilcileri, bu veri entegrasyonunun ardından düşük bedel beyanlarına yönelik itiraz süreçlerinin daha teknik ve veri temelli yürütüleceğini belirtiyor.

Gayrimenkul sektöründe artık yalnızca beyan değil, veri eşleşmesi konuşuluyor.

Bu süreç tapu işlemlerinde şeffaflık ve denetim kapasitesini önemli ölçüde artıracak bir adım olarak görülüyor.

Gayrimenkulde Veri Duvarı Yükseliyor:

Merkez Bankası-MKK Protokolü Yeni Dönemin İşareti

Gayrimenkul satış bedellerine yönelik denetimler sürerken dikkat çekici bir gelişme yaşandı. **Gelir İdaresi Başkanlığı (GİB)**



sahada rayiç bedel sorgularını sürdürürken, veri tarafında çok daha güçlü bir adım atıldı.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ile Merkezi Kayıt

Kuruluşu (MKK) bünyesindeki Gayrimenkul Bilgi Merkezi (GABİM) arasında veri paylaşım servisi protokolü imzalandı.

Bu gelişme, taşınmaz değerlerinin artık daha kapsamlı ve merkezi bir veri altyapısında izleneceği şeklinde yorumlanıyor.

Değerleme Raporları Sisteme Yüklenecek

Yeni düzenleme kapsamında, **Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)** onaylı değerleme firmalarından önemli bir talep geldi.

2026 yılından itibaren hazırlanacak tüm değerleme raporlarının ve 2025 yılının son altı ayına ait raporların **TADEVES (Taşınmaz**

Değerleme Veri Sistemi) sistemine yüklenmesi istendi.

Bu adım, gayrimenkul piyasasında oluşan gerçek değer ile tapuda beyan edilen bedel arasındaki farkların artık çok daha net biçimde karşılaştırılabileceği anlamına geliyor.

Emsal Satış, Tapu Bedeli, Değerleme Raporu... Hepsi Aynı Havuzda

Uzmanlara göre yeni sistemle birlikte:

- Tapuda gerçekleşen satış bedelleri
- SPK lisanslı değerleme raporları
- Emsal satış verileri

100. Yıl Konakları

- Butik Villa Projesi
- Prestijli • Müstakil



0 554 879 39 26

www.dinclerproje.com



"Kırıksıklık Düşmanı" Bir Lezzet : Kanatçım Arda

Bazen bir şehirde sadece bir mekân açılmaz. Bir hayal büyür, bir emek kök salar, bir hikâye sessizce yazılır. Edirne’de son dönemin en çok konuşulan adreslerinden Kanatçım Arda, yalnızca sunduğu lezzetle değil, arkasındaki 11 yıllık emekle de gündemde.

“Kırıksıklık düşmanı, lezzet dostu” sloganı ilk duyulduğunda yüzlerde bir tebessüm oluşturuyor. Ama bu sözün arkasında hem bilimsel bir gerçek hem de derin bir hayat felsefesi var.

Bir Seyyar Arabadan Doğan Hayal

Takvimler 2015’i gösterdiğinde, Edirne çarşısında küçük bir seyyar araba duruyordu. Büyük bir sermaye yoktu. Gösterişli bir tabela da yoktu. Ama büyük bir inanç vardı.

Cihan Bey o günleri anlatırken sesi yumuşuyor:

“İşim küçük olabilir ama hayalim küçülmeyecek dedim.”

O seyyar arabada köfte,

Bugün 17 yaşında olan Arda, markanın adını taşıyor olabilir ama ayrıcalık taşıyor. Çünkü babasının bir kuralı var:

“Çıraklığımı yapmayan ustalığımı yapamaz.”

Servis de yapacak, mutfağa da girecek, bulaşıkhaneyi de bilecek. 14 yaşındaki kızı Duru da hafta sonları en alt kademeden işe başlıyor.

Kanatçım Arda’yı şehir gündemine taşıyan slogan ise iddialı: “Kırıksıklık düşmanı.”

Bu söz, kolajenin cilt üzerindeki etkisine dayanıyor. Uzmanlara göre kolajen; cildin elastikiyetini destekliyor, nem tutma kapasitesini artırıyor. Hayvanların deri ve bağ dokularında yoğun bulunuyor. Tavuk kanadı da bu açıdan zengin besinler arasında gösteriliyor.

Ama Cihan Bey meseleye sadece biyolojik bakmıyor:

“İnsan burada mutluyorsa, yüzü zaten genç kalır. Bizim derdimiz

krem olmak değil, gönle dokunmak.”

Müdavimler kendi aralarında şakalaşıyor:

“Krem mi kanat mı?”

Ama o masalarda sadece yemek yenmiyor. Sohbet ediliyor. Gülünüyor. Paylaşım oluyor.

Az Kâr, Çok Dua

Kanatçım Arda’da sunulan 1 kiloluk kanat tepsisi, yanında gelen ikramlarla adeta bir sofraya dönüşüyor. Gelenin karnından



İlk Seyyar Köfte Arabası 2015

önce gözü doyuyor. Fiyat politikasını ise Cihan Bey tek cümleyle özetliyor:

“Az kâr, çok sirkülasyon.”

Ulaşılabilir fiyat, yüksek memnuniyet ve sadık müşteri...

Çünkü onun için kazanç sadece kasa değil; memnun ayrılan yüzler.

Gece 3’te Yanan Işık

Mekân kapandığında saat 23.30 oluyor. Ama bazı geceler ışıklar sönmüyor.

Gece 03.00’te dolap kontrolü yapan, etleri tek tek inceleyen, müşteri yorumlarını okuyan bir işletmeci var.

“Sevdiğin işi yapınca yorulmuyorsun,” diyor.

“Ruhunu katmazsan, müşteri bunu hisseder.”

Bu Sadece Bir Restoran Hikâyesi Değil

Bu hikâye

13 yaşında mutfağa giren bir

çocuğun,

Seyyar arabada başlayan bir hayalin,

Ailesine meslek terbiyesi öğretmek isteyen bir babanın hikâyesi.

Edirne’de insanlar Kanatçım Arda’ya sadece kanat yemeye gitmiyor.

Bir emeğe, bir karaktere, bir aile disiplinine tanıklık etmeye gidiyor.

Ve evet...

Belki biraz kolajen alıyorlar.

Ama asıl aldıkları şey şu: Samimiyet.

Ve gerçekten güzel insanların olduğu bir yerin huzuru.

Çünkü bazı mekânlar karın doyurur, bazıları ise insana iyi gelir

Burası, lezzetin ötesinde bir duruşun ve emeğin sofraya yansıdığı yer.

Rezervasyon ve Paket Servis
0 284 235 55 88

Şükrüpaşa Muhtarlık Karşısı



Bu, sadece bir işletme değil; bir hayat okulu.

Dört Konsept, Tek Yürek

Bugün biri yazlık olmak üzere dört farklı konseptle hizmet veriliyor. Arda Köfte, Kanatçım Arda, Enez’deki yazlık şube ve tantuni konsepti...

Toplam 26 kişilik ekip var ama Cihan Bey onlara “çalışan” demiyor.

“Kardeşlerim,” diyor.

Seyyar arabadan beri yanında olan isimler var. Aynı yolu yürümüş, aynı ateşin başında ter dökmüş insanlar. Çünkü onun için işçilikten önce karakter geliyor.

“Bir çürük domates kasayı bozar. İnsan iyi değilse, yaptığı işin de bereketi olmaz.”

“Kırıksıklık Düşmanı”
Sözünün Arkasında Ne Var?

su-cuk, tavuk ekmeği satılıyordu. Ekmeğin arası, sade, mütevazı... Ama her servis bir cümleyle başlıyordu:

“Güzel insanlar, buyurun...”

Zamanla bu hitap bir slogana değil, bir kimliğe dönüştü. “Güzel İnsanların Yeri” sadece bir söz değil; bir bakış açısı oldu. Çünkü Cihan Bey’e göre kalite, mekânın büyüklüğünde değil, insanın vicdanındaydı.

Bir Çocuğun Yazdığı İsim

İlk dükkân açılacağı gün isim aranıyordu. O sırada küçük oğlu Arda, bir kâğıda “Arda Köfte” yazıp babasına uzattı.

“İşte o an kaderimiz çizildi,” diyor Cihan Bey.



ODAK DiL

“Başarı için Odak yeter.”

YDS-YÖKDİL

Genel İngilizce

İlköğretim İngilizce

Hazırlık Atlama

IELTS

TOEFL

e-YDS

e-YÖKDİL

• EDİRNE

0284 235 45 05

Odak Dil

2004'ten beri

ODAK DiL