

OCAK 2026

E-BÜLTENİ



Belirsizlik Çağında
Yatırım Yapmak



Toplumsal Kanıt ve
Sürü Psikolojisi Üzerine



Aralık Ayı Konut
Satış İstatistikleri

Kaizen Ekibi

SEVİLAY KUL
İNAN ÖZBEK
ENES ÖZKAN



BELİRSİZLİK ÇAĞINDA YATIRIM YAPMAK

Çağımız belirsizlik çağı. Bitmeyen jeopolitik gerginlikler, teknolojik dönüşüm ve sık tekrarlanan ekonomik dalgalanmalar, bireylerin ve de şirketlerin ufkunu iyice kısaltarak, yatırım yapmayı adeta çok bilinmeyenli bir denkleme dönüştürdü.

Piyasalardaki görüş mesafesini iyiden iyiye daraltan sis bulutları, yatırımcılarda risk iştahını azaltarak, güven arayışını belirginleştirdi ki, mesela son yıllarda altının tüm dünyada ve de ülkemizde hızlı değerlenmesinin temel sebebi, söz konusu güven arayışındaydı aslında.

Ülkemizde son yıllarda yaşanan yüksek enflasyon ve dolayısıyla yüksek faiz ortamında, mevduata ilgi artmış ve gayrimenkul talebi yavaşlamış olsa da, kuşkusuz bu geçici bir durumdur ve uzun vadede gayrimenkul talebi önceki yüksek seviyelerine dönecektir.

Hele hele belirsizliklerin kronikleştiği, ekonomik dalgalanmaların ve bunalımların istisna değil adeta kural haline geldiği günümüz dünyasında, tasarruf sahiplerinin gayrimenkul ve altın gibi yatırım araçlarına ilgileri artarak sürececek gibi gözükmemekte.

Öteki deyişle; iyi yüzme bilenlerin hayatta kaldığı, bilmeyenlerin ise boğulup gittikleri büyük ve dalgalı bir okyanusu andıran günümüz ekonomik ortamında güven arayışı, kaybetme korkusu kazanç beklentisinden çok daha güçlü olan yatırımcıların temel arayışı olacak anlaşılan.



İnan ÖZBEK

TOPLUMSAL KANIT VE SÜRÜ PSİKOLOJİSİ ÜZERİNE

Bir süre önce müşterimin yakın bir ilçedeki mülklerini değerliyordum. Fiyatı ancak piyasa belirler sözünden hareketle, piyasadaki emsalleri incelerken şunu fark ettim. Bölgedeki emsaller çok uzun süredir ilandaydı. Arz-talep dengesinin yerinde olduğu bir piyasada satılık mülklerin bu kadar uzun süre ilanda kalması normal değildi. Derhal yıl yıl satış adetlerine baktım.



2024 Yılı

2023 Yılı



2022 Yılı



Bu satış yoğunluğundaki farklılığı görünce raporumda şöyle bir çıkarımda bulunmuştum: “Bazen belli bölgelerde yayılan bir dedikodu sonucu hızlı bir yatırım trendi husule gelir. Örneğin «Buraya üniversite yapılacak» dedikodusu, bölgedeki mülk sahiplerinin fiyat beklentilerini yükseltecektir. Dışarıdan bu dedikoduyu duyup bölgede yatırım fırsatı oluşturmaya çalışan kimseler de yerlilerin mülklerini yatırımla değerlendirilecek beklentisiyle yüksek fiyattan satmaya çalışmaları yahut satmaya yanaşmamaları da alıcılarda bu beklentiyi yükseltir.”

Şu sıralar elimde Robert B. Cialdini’nin başyapıtı İknanın Psikolojisi kitabı var. Cialdini kitabında “toplumsal kanıt” başlığı altında insanların sürü psikolojisiyle nasıl hareket ettiklerini örneklerle gösteriyor. Hatta siyasetçilerin ve sanatçıların toplumsal kanıtı kendi lehlerine nasıl kullandıklarını da anlatıyor.

İnsanların, herkesin yatırım yaptığı yerlerde yatırım yapmalarının nedeni de aslında burada gizlidir: çoğunluğa dahil olarak toplumsal kabul görmüş biri olduğumuzu hissederiz. Cialdini toplumsal kanıt bahsini şu sözle noktılıyor: “Eğer biri sana kuyruğun var derse saçma deyip gülersin; bunu üç kişi söylerse dönüp arkana bakarsın.”

Yatırımlarınızda toplumsal kanıta değil, verilere bakmanız temennisiyle...



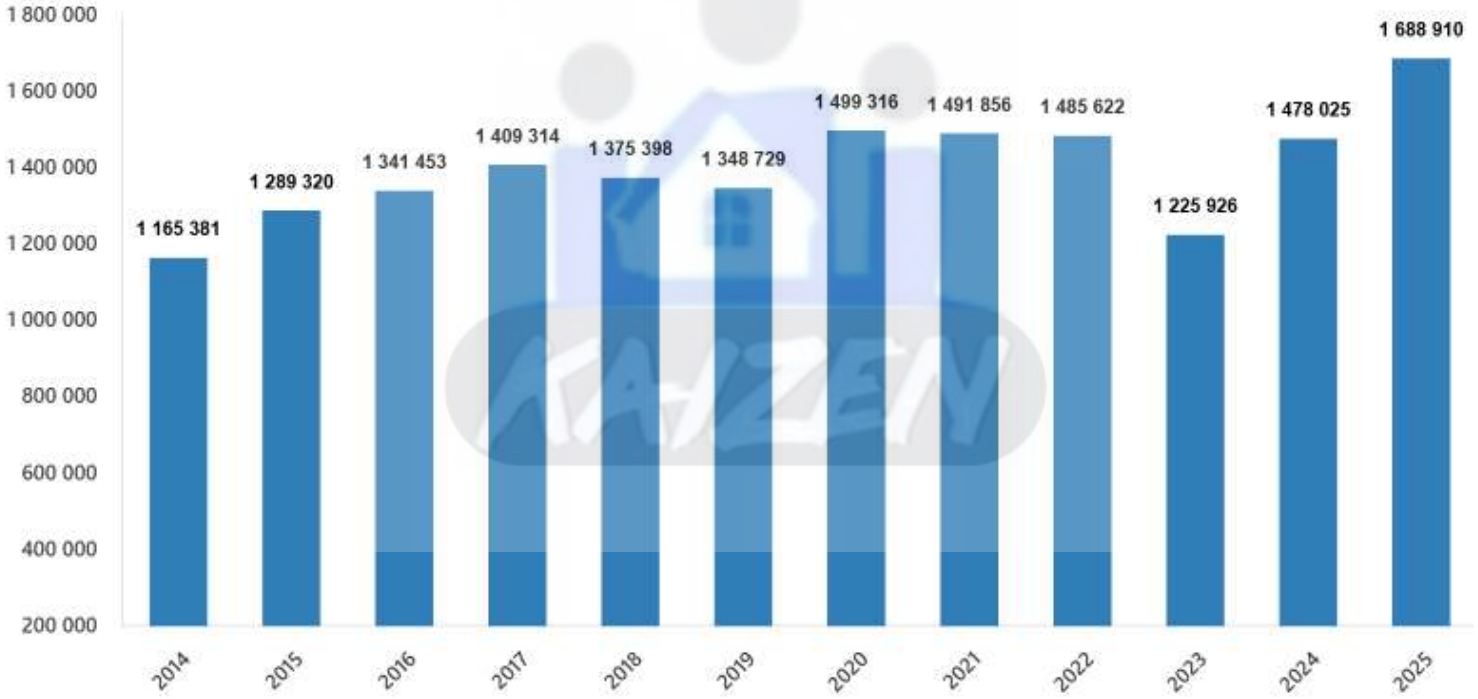
Enes ÖZKAN

Konut Satış İstatistikleri

Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 oranında artarak 1 milyon 688 bin 910 oldu.

Konut satışı, 2014 - 2025

(Adet)



Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 oranında artarak 254 bin 777 oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2025

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	254 777	212 637	19,8	1 688 910	1 478 025	14,3
İpotekli satış	29 149	23 277	25,2	236 668	158 486	49,3
Diğer satış	225 628	189 360	19,2	1 452 242	1 319 539	10,1
Satış durumuna göre toplam satış	254 777	212 637	19,8	1 688 910	1 478 025	14,3
İlk el satış	96 690	76 629	26,2	540 786	484 461	11,6
İkinci el satış	158 087	136 008	16,2	1 148 124	993 564	15,6

İpotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,2 oranında artarak 29 bin 149 oldu. 2025 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 oranında artarak 236 bin 668 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %11,4, 2025 yılında %14,0 olarak gerçekleşti.

Aralık ayında 7 bin 666; 2025 yılında ise 57 bin 639 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

İlk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 oranında artarak 96 bin 690 oldu. İlk el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %11,6 oranında artarak 540 bin 786 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %38,0, 2025 yılında %32,0 oldu.

İkinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 oranında artarak 158 bin 87 oldu. İkinci el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %15,6 oranında artarak 1 milyon 148 bin 124 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 2 bin 541 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,0 olarak gerçekleşti. 2025 yılında ise bir önceki yıla göre %9,4 oranında azalarak 21 bin 534 oldu. 2025 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,3 olarak gerçekleşti. 2025 yılında yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 7 bin 989 ile İstanbul, 7 bin 118 ile Antalya ve bin 800 ile Mersin oldu.

Denizli’de konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %7,4 artarak 20.715 oldu. Aralık ayında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 artarak 3173 oldu.

-Denizli’de 2025 yılında ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %32,7 artış gösterdi. Toplam satışlar içinde ipotekli satışların payı 4185 satış rakamı ile %20,2 olarak gerçekleşti. Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,1 artışla 532 adet ipotekli satış yapılmıştır.

-İlk el satışlar 2025 yılında bir önceki yıla göre %3,7 artışla 6507 adet gerçekleşti. Toplam satışların %31,4’ü ilk el satış, %68,6’sı ikinci el satış şeklinde gerçekleşmiştir.

-Aralık ayında ilk el satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %18,4 artışla 1182 oldu.

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	3 173	3 026	4,6	20 715	19 286	7,4
İpotekli satış	532	483	10,1	4 185	3 153	20,2
Diğer satış	2 641	2 543	3,6	16 530	16 133	2,5
Satış durumuna göre toplam satış	3 173	3 026	4,6	20 715	19 286	7,4
İlk el satış	1 182	998	18,4	6 507	6 275	3,7
İkinci el satış	1 991	2 028	-1,8	14 208	13 011	9,2

-2025 yılı hem Türkiye genelinde hem de Denizli’de konut satışlarının arttığı bir yıl oldu. Özellikle kredili satışların bir önceki yıla göre gösterdiği artış dikkat çekici. Daha önceki bültenlerimizde de belirttiğimiz gibi, 2025 yılında konut alıcısı birikimlerini ortaya çıkarmaya başladı. Ayrıca konut fiyatlarının artacağına dair beklenti o kadar güçlendi ki, uzun süredir yüksek seyreden faiz oranlarına rağmen kredili satışlar artış gösterdi.

*Kaynak TÜİK



Sevilay KUL

Bu Ay Hizmet Verdiğimiz Bazı Müşterilerimiz



Şehrin En Özel Dairesini Kaizen Ekibi Olarak
Bir Ay İçinde İşleme Çevirdik





Hizmet Vermeye Devam Ettiğimiz Gayrimenkullerin Bazıları



Horizon Garden AVM'ye Komşu Satılık Bina

- 3 Adet 3+1 Daire
- 148 m² Arsa Payı
- Kentsel Çalışma Alanı

Akkonak'ta Satılık İş Yeri

- 9 Yaşında
- Köşe Başı
- 12.000 TL Kira Getirisi
- 85 M² Kullanım Alanı



Acıpayam Darıveren Köy İçi İmarlı Arsa

- Tarla Fiyatına
- Köy İçi İmarlı Arsa
- 2904 m²

Satış Yetkilisi Olduğumuz Projede Son Durum Nedir?



Son 2+1 dairemizi
şanslı bir mimar
kaptı.

Kalan iki daire şanslı
sahiplerini bekliyor...



Burada yalnızca daire
satmıyoruz, birbiriyle
diyalog kurabilecek
insanları bir araya
getiriyoruz.

Son İki Adet 3+1 Daire
Site İçinde
Geniş Peyzaj
Her Katta Tek Daire
Yerden Isıtma
Kuars Tezgah
Bien Seramikler
Lake Mobilyalar

