

HAZİRAN 2026

E-BÜLTENİ



Yatırım Kararı ve
Davranışsalılık



Yaşlılık Hikâyesi



Mayıs Ayı Konut
Satış İstatistikleri

Kaizen Ekibi

SEVİLAY KUL
İNAN ÖZBEK
ENES ÖZKAN



YATIRIM KARARI VE DAVRANIŞSALLIK

Klasik ekonomi düşüncesi uzun bir süre, kişinin tasarruf-harcama ya da yatırım gibi ekonomik kararlarını verirken tamamen rasyonel davrandığını, her daim kendi çıkarını azamileştirmeye çalıştığını ve parasal konularda hiçbir zaman duygularının etkisinde kalmadığını anlatageldi.

1970’li yıllarda ortaya çıkarak ilk başta bebek adımlarıyla ancak sonraki yıllarda koşar adım ilerleyen ‘Davranışsallık’ ekolü ise gerçeğin aslında farklı olduğunu, insanların ekonomik kararlarını verirlerken çoğu zaman duygularıyla hareket ettiklerini, uzun süren araştırmalar ve somut verilerle ortaya koydu.

İnsan psikolojisi ve davranışına dair temel durumların örneğin; önyargı, açgözlülük, aşırı hırs, korku ve aşırı iyimserlik gibi insani zaafların parasal konularda da geçerli olduğunu, kanıtlarıyla ortaya koyan ‘Davranışsallık’ bu alanda adeta devrim yaratmış oldu.

Bizim de Kaizen Ekibi olarak bilgilendirici videolarımızda, gayrimenkul ve öteki yatırım alanlarında sık yapılan hatalar bağlamında zaman zaman değindiğimiz davranışsallık, alanını gittikçe genişleterek daha fazla başvurulana bir disiplin olacağına benzer.



İnan ÖZBEK

YAŞLILIK HİKÂYESİ

Tüm sınıf ülke çapında ün yapmış nöroloji profesörünün dersinin başlamasını bekliyordu. Profesör sınıfa girer girmez “şu sıralar üzerinde çalıştığım kişi ne konuşuyor ne de söylenenleri anlıyor. Bazen saatlerce anlamsız sesler çıkarıyor, zaman ve mekân kavramının olduğunu pek sanmıyorum. Yalnızca kendi adı söylendiğinde gülümsüyor. Son altı aydır bakımını üstlendik. Yeme-içme dahil tüm insani ihtiyaçları bizim tarafımızdan karşılanıyor. Uyku düzeni pek yok, geceleri apansız çılgınlık atarak ortalığı ayağa kaldırabiliyor.”

Profesör sözlerini bitirdikten sonra öğrencilerine dönüp bu kişinin bakımı için gönüllü bir asistan olup olmadığını sordu. Sınıftaki sessizlik iyice garip bir hal almaya başlayınca profesör “Yazık! Oysaki ben bu işten çok keyif alıyorum” diyerek elini cebine götürdü ve henüz altı aylık kızının fotoğrafını tüm sınıfa göstererek unutulmaz bir ders verdi:

“Dersimiz yaşıllık ve siz dersin başından beri bir ihtiyarı anlattığımı sandınız. Oysaki size altı aylık kızımdan bahsediyordum. İnsanların düşünceleri ve davranışları olayları algılama şekliyle birebir örtüşür. Hayatınız boyunca bu böyle olacaktır: Algılarımız bize özgüdür. Bu sebeple herhangi bir olaya tepki vermeden önce algılarınızın öznel olduğu gerçeğini hatırlayın.”

Yeni bir ev aldığınız süreçte çevrenizde “çok pahalı almışsın” diyenler olmuştur. Tıpkı evinizi sattıktan sonra “çok ucuza verdin” diyenler olduğu gibi... Emlak sektöründe alıcıların ve satıcıların bu tedirginliklerle oturduğu pazarlık masalarını düşünürsek ortak paydada buluşmak oldukça zor görünüyor, öyle değil mi? En doğru pazarlıklar ancak algıları doğru yönetmekle mümkün olabilir.

İşte bu yüzden Kaizen Ekibi olarak biz, son üç yılımızı NLP eğitimlerine ayırmış durumdayız.



Enes ÖZKAN

Konut Satış İstatistikleri

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,2 azalarak 93.333 oldu.

Konut satış sayısı, Mayıs 2026

	Mayıs			Ocak-Mayıs		
	2026	2025	Değişim (%)	2026	2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	93 333	135 664	-31,2	569 537	609 632	-6,6
İlk el satış	30 196	41 860	-27,9	178 081	184 394	-3,4
İkinci el satış	63 137	93 804	-32,7	391 456	425 238	-7,9
Satış şekline göre toplam satış	93 333	135 664	-31,2	569 537	609 632	-6,6
İpotekli satış	19 754	20 325	-2,8	116 801	92 883	25,8
Diğer satış	73 579	115 339	-36,2	452 736	516 749	-12,4

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,9 oranında azalarak 30 bin 196 oldu. İkinci el konut satışları ise Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,7 oranında azalarak 63 bin 137 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %32,4, ikinci el konut satışlarının payı %67,6 oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,8 oranında azalarak 19 bin 754 oldu. Diğer konut satışları ise Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %36,2 oranında azalarak 73 bin 579 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,2 diğer satışların payı %78,8 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,0 oranında azalarak bin 387 oldu.

Denizli’de konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,9 azalarak 1219 oldu.

	2026 Mayıs	2025 Mayıs	Değişim%
Satış şekline göre toplam satış	1219	1542	-20,9
İpotekli satış	289	381	-24,1
Diğer satış	930	1161	-19,9
Satış durumuna göre toplam satış	1219	1542	-20,9
İlk el satış	422	461	-8,5
İkinci el satış	797	1081	-26,3

Denizli’de ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,1 oranında azalarak 289 olarak gerçekleşti. Diğer satışlar %19,9 oranında azalarak 930 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %23,7, diğer konut satışlarının payı %76,3 oldu.

Denizli’de ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,5 azalarak 422 olurken, ikinci el konut satışları ise %26,3 azalarak 797 oldu.

Hem Türkiye’de hem de Denizli’de Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, tüm satış türlerinde ciddi gerileme yaşandı. Konut alıcıları bu dönemde yatırım kararlarını ertelemeyi tercih etti. Bu durumda dünya ve ülke siyasetindeki gelişmelerin yanı sıra 1 Mayıs, 19 Mayıs ve Kurban Bayramı gibi resmi tatillerin yoğunlukta olmasının da etkisi söz konusudur.

*Kaynak TÜİK



Sevilay KUL

Bu Ay Hizmet Verdiğimiz Bazı Müşterilerimiz



Hizmet Vermeye Devam Ettiğimiz Gayrimenkullerin Bazıları



Yenişehir'de Satılık Daire

- Özkent Sitesi
- Ara Kat
- 2+1 ve 120 m²
- Kapıcı/Bahçıvan
- Beyan Sorunu Yok

Denipol Hastanesi'ne Komşu Kiralık

- 29 Ekim Bulvarı'nda
- Tüm mobilyalar İstikbal
- Açık&Kapalı Otopark
- Yönetimli Bina
- İlk Kiracısını Bekliyor!



Zeytinköy'de Kiralık Apart

- Cerrahi Hastanesi
arkasında
- 2+1 ve 70 m²
- Kendine Ait Bahçeli
- Isınma ve aidat dahil



Satış Yetkilisi Olduğumuz Projede Daireler Tükendi!



Sitedeki son daire
doktor bir çiftin
oldu!

Öğretmen, mimar, iş
insanı ve doktor
aileler artık komşu
oldular!

**BGArt İnşaat Kaizen Ekibi'nin
satış kabiliyetine güvendi.
Sonuç: İskândan iki ay sonra
tüm daireler tükendi!
BGArt İnşaat'ın yeni projesi
Gümüşçay'da!..**

