

EYLÜL 2026

E-BÜLTENİ



İnsan Psikolojisi Ve
Yatırım Kararları

Demokrasi Reçetesi Emlakta
Tatbik Edilebilir mi?

Ağustos Ayı Konut
Satış İstatistikleri

Kaizen Ekibi

SEVİLAY KUL ÖZKAN
İNAN ÖZBEK
ENES ÖZKAN



İNSAN PSİKOLOJİSİ VE YATIRIM KARARLARI..

İnsan psikolojisinin ve duygularının, kişinin ekonomik davranışlarındaki rolü o derece güçlü ki, hemen hiç kimse hatta en zeki olanlarımız bile bundan muaf değil anlaşılan.

Piyasalar yükselişteyken ve beklentiler iyimserken, fiyatların hep daha yukarı gideceğini, dolayısıyla daha çok kazanacaklarını düşünen insanlara, güçlü bir psikolojik itki olan sürü davranışıyla öteki insanların da katılması sonucunda piyasa iyice ısınır. Söz konusu bu süreçte fiyatlar sanal bir biçimde varlıkların gerçek değerlerinin çok çok üstüne çıkar ve zirve noktasına ulaşan piyasa, hemen ardından kaçınılmaz olarak düşüşe geçer.

Piyasa düşme eğilimindeyken ve fiyatlar aşağı doğru gitmeye başlayınca, kaybetme korkusuyla paniğe kapılan insanlar hızla satmaya başlarlar. Sürü davranışının burada da devreye girmesiyle hemen herkes aynı tavrı alınca, düşüş trendi hızlanır ve bir süre sonra piyasalar dibe vurur.

İşler iyi giderken daha fazlasını kazanma isteği ve hırsıyla, işler kötü gitmeye başlayınca da abartılı bir kaybetme korkusuyla aklını ve mantığını devreden çıkarır bireyler. Bu durumlarda, çoğu zaman histeri derecesine varan boyutlarda duygu taşkınlıklar yaşayan, bireyler ve tek tek bireylerin toplamından oluşan piyasanın hareketleri, insan psikolojisinin ve davranışının doğrudan bir yansıması görüldüğü üzere.

Demem o ki; insan psikolojisini bilmek, ekonomi ve finansın işleyiş yasalarını da, büyük ölçüde bilmek demek aynı zamanda.



İnan ÖZBEK

DEMOKRASİ REÇETESİ EMLAKTA TATBİK EDİLEBİLİR Mİ?

Son yıllarda Trump, Putin, Şi Cinping gibi otoriter ve popülist liderler tüm dünyada öne çıkıyor. Avrupa'da ise milliyetçi sağ yükselişte... Pekii demokrasiden umudu kesmek vakti midir, ne dersiniz?

Daron Acemoğlu'nun son kitabı liberal demokrasilerin neden çürüdüğü üzerine kafa yoruyor. Daron hoca "liberal demokrasi kendi temel vaatlerini yerine getiremediği için mevzii kaybediyor. Eğer liberal demokrasiyi kurtarmak istiyorsak onun temel değerlerine sıkı sıkıya sarılmalıyız" diyor temel anlamda.

Ülkemizde emlak sektörü hiçbir dönemde şeffaf, sorgulanabilir ve katılımcı bir süreç olmadı. Bilakis emlak hizmeti alanların büyük çoğunluğu kendilerini kandırılmış hatta tabiri caizse kazıklanmış hissediyor. Peki Daron hocanın demokrasileri kurtarmak için yazdığı bu reçeteyi, emlak sektörünü dönüştürmek için, tatbik edebilir miyiz?

Her Őeyden nce Őunu sormak gerekiyor: Bazı emlakçılar “hallederiz, yaparız, satarız abicim” diyerek baŐlayıp iŐ pazarlığa geldiğinde “gittim, astım kestim, pazarlığı bitirttim” dediklerinde ne hissediyorsunuz? Benim tüylerim diken diken oluyor! Peki sizce olması gereken emlakçılık bu mu? Asıp keserek, bir tarafın li menfaatleri için diğer tarafın razı ol(a)mayacağı bir mukaveleyi ona dayatmak, sizce sürdürülebilir bir yöntem midir?

Bu soruya yanıtınız “hayır” ise emlakta dönüŐüme inanan, Acemoğlu’nun liberal demokrasiler için hazırladığı acı reçeteyi tatbik eden emlakçılar bulmaya çalıŐın. Bu kiŐileri bulmak, emin olun, o kadar da zor değil. Her biri kendi semasında parlayan bir kutup yıldızt gibiler.



Enes ÖZKAN

Konut Satış İstatistikleri

Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,7 azalarak 127.410 oldu.

Konut satış sayısı, Ağustos 2026

	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2025	2026	Değişim (%)	2025	2026	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	149 440	127 410	-14,7	1 020 207	950 529	-6,8
İlk el satış	46 459	44 378	-4,5	312 634	308 394	-1,4
İkinci el satış	102 981	83 032	-19,4	707 573	642 135	-9,2
Satış şekline göre toplam satış	149 440	127 410	-14,7	1 020 207	950 529	-6,8
İpotekli satış	20 646	22 131	7,2	147 945	188 813	27,6
Diğer satış	128 794	105 279	-18,3	872 262	761 716	-12,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,5 oranında azalarak 44 bin 378 oldu. İkinci el konut satışları ise Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,4 oranında azalarak 83 bin 32 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %34,8, ikinci el konut satışlarının payı %65,2 oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,2 oranında artarak 22 bin 131 oldu. Diğer konut satışları ise Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,3 oranında azalarak 105 bin 279 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %17,4 diğer satışların payı %82,6 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak bin 938 oldu. Ağustos ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,5 olarak gerçekleşti.

Denizli’de konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,7 azalarak 1536 oldu.

	2026 Ağustos	2025 Ağustos	Değişim%
Satış şekline göre toplam satış	1536	1739	-11,7
İpotekli satış	347	319	8,8
Diğer satış	1189	1420	-16,3
Satış durumuna göre toplam satış	1536	1739	-11,7
İlk el satış	513	498	3
İkinci el satış	1023	1241	-17,6

Denizli’de ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 oranında artarak 347 oldu. Diğer satışlar %16,3 azalarak 1189 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %22,6, diğer konut satışlarının payı %77,4 oldu.

Denizli’de ilk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3 artarak 513 olurken, ikinci el konut satışları ise %17,6 azalarak 1023 oldu.

Denizli’de Temmuz ayında olduğu gibi, Ağustos ayında da toplam satışlar geçen yılın aynı ayına göre düşüş gösterdi. Buna rağmen Temmuz ayına benzer olarak ipotekli satışlar ve sıfır konut satışları artışa devam etti. Genel tablo negatif yönlü olsa da, ipotekli ve sıfır konut satışları toplam satış içindeki oranını arttırmıştır

*Kaynak TÜİK



Sevilay KUL ÖZKAN

Bu Ay Hizmet Verdiğimiz Bazı Müşterilerimiz



Hizmet Vermeye Devam Ettiğimiz Gayrimenkullerin Bazıları

Vatan Caddesi'nde Kiralık Daire

- 4+1 ve 203 m²
- 5 katlı binanın 4. katı
- Ebeveyn banyo
- 3 odada klima



Akkonak'ta Kiralık Dupleks

- 2+1 ve 105 m²
- Balkon ve Teras