

KASIM 2025

E-BÜLTENİ



Gayrimenkul Almak İçin
Doğru Zaman Hangisi?



29 Ekim ve 10 Kasım
Arasında Bir Emlakçı



Ekim Ayı Konut
Satış İstatistikleri

Kaizen Ekibi

SEVİLAY KUL
İNAN ÖZBEK
ENES ÖZKAN



GAYRİMENKUL ALMAK İÇİN DOĞRU ZAMAN HANGİSİ?

Uzun vadede, ülkemizde gayrimenkul getirilerinin öteki yatırım araçlarına kıyasla oldukça yüksek oluşuna bakarak başlıktaki soruya “her zaman” biçiminde cevap verilebilir.

Böyle olmakla birlikte, makro ekonomik dengeleri bozulmuş ve de korkunun hâkim olduğu piyasalarda risk iştahı azalacağı için tasarruf sahipleri içe kapanma güdüsüyle altın ve döviz gibi yatırım araçlarına yöneleceklerdir.

Hele hele yüksek enflasyonun dolayısıyla da yüksek faizlerin olduğu bu gibi ekonomik iklimlerde, mevduat getirileri cazip olacağı için, emlak tarafında talep düşüklüğüne bağlı olarak fiyatlar yatay seyredecek ve hatta düşüş yaşanabilecektir.

Gayrimenkul alımı için en uygun zaman, fiyatların düşük olduğu işte tam da bu zamandır esasında. Şöyle ki; Makro ekonomik verilere bakılarak, piyasa sarkacının çıkış yönünde salınmaya başladığı ve faizlerin düşme trendine girdiğı söz konusu bu nokta, gayrimenkul fiyatları açısından dip seviye olacağından, alım için en uygun andır.

Çünkü; piyasalarda okların yukarı yönlü olduğu çıkış sürecinde, faiz hadlerinde düşüş ve bunun sonucunda gayrimenkul talebinde ve fiyatlarında artış yaşanmaya başlayacak ve her geçen gün daha yüksek emlak fiyatlarıyla karşılaşılacaktır.

Hem ne derler; “ekonomide uzun vadede ortalamaya döneleceğine dair iddiaya giren kazanır.”



İnan ÖZBEK

29 EKİM VE 10 KASIM ARASINDA BİR EMLAKÇI

Halkını muasır medeniyetler seviyesine çıkarmaya inanmış bir liderin halkına hediye ettiği bir bayram ve onun vefatı üzerine bir emlakçı olarak düşünelim.

Emlakçılığı bir meslek olarak benimsemeden önce, kendi çapında okur-yazar bir birey olarak gerek gazete köşemde olsun gerekse akademi çevresinde olsun cumhuriyeti demokrasiyle teyellemeye çalışırdım. Derin bir entelektüel gayret içindeydim bu tefekkür hallerinde zira işim bu kavramlar üzerine felsefe yapmaktı. Şimdilerde ise hiçbir felsefesi olmayan(!) bir meslek icra ediyorum.

Tam bu noktada çok beğendiğim bir sözü buraya iliştmek yerinde olur diye düşünüyorum: Vatanını en çok seven, görevini en iyi yapandır”. Bu söz son yıllarda Atatürk’e mâl edilse de aslında Hava Kuvvetleri Eski Komutanı Ergin Celasin’e aittir. Esasında bu söz her meslek mensubunu, vatanıma nasıl daha iyi hizmet ederim sorusunu sordurtacak kadar derin bir söz, zannımca.

Bundan birkaç yıl önce uzmanlık bölgemde yaptığım sokak röportajlarında iyi emlakçı nasıl olur sorusuna ilk cevap %92 oranında “güvenilir” olmuştu. Yani aslında iyi emlakçı güvenilir olmakla mümkün oluyor. Peki yalnızca güvenilir olmak, sizi iyi bir emlakçı yapabilir mi? Bence hayır!

İyi bir emlakçı aynı zamanda belli maharetlere de sahip olmalı. Zorlu müzakereleri yönetmeyi bilmeli, ilgilendiği mülke ve aracılık ettiği ticarete bir değer katmalıdır. Dürüst ama müzakere bilmeyen bir emlakçıdan hizmet almak istemezsiniz, öyle değil mi? Cevabınız hayırsa şayet, emlakçı yalnızca dürüst olsun yeter diyorsanız, şöyle bir senaryo çizelim:

Atatürk çok dürüst bir askerdi ama aynı zamanda öngörüsü yüksek bir stratejistti. Çanakkale Harbi'nde Limon Von Sanders'e karşı çıkabilecek kadar coğrafyaya hâkim bir asker. Dürüst bir asker olmakla yetinseydi sizce neler olurdu en kesif orduların yüklendiği o boğaz harbinin neticesi?..

Her meslek dalında dürüst olmak birincil gerekliliktir. Ancak hemen akabinde görevini en iyi yapmak gelmelidir. Kendi mesleğim için söylemek gerekirse emlakçı, dürüst çalışmak dışında yer gösterme ve pazarlık yapabilmek, yüksek hacimli işler için adeta bir diplomat gibi müzakere yürütebilmek, uzmanlık alanına ve uzmanlık bölgesine hâkim olabilmek gibi maharetlere sahip olmalıdır. Bunlar bir emlakçıyı cumhuriyete değer katan ve Atatürk ilkelerine sahip çıkan bir emlakçı yapar.

Emlakçılık, gelişmiş ülkelerde nasıl yapılıyorsa ülkemizde de o seviyede yapılmalıdır. “O sistemler burada işlemez” diyenleri duyar gibiyim, Gazi Paşa da öyle düşünseydi hangi padişahın kulu olurduk acaba?

Saygıyla ve rahmetle...



Enes ÖZKAN

Konut Satış İstatistikleri

-Türkiye genelinde Ekim ayında 164 bin 306 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,5 oranında azalarak 164 bin 306 oldu.

-Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,2 oranında artarak 1 milyon 293 bin 33 olarak gerçekleşti.

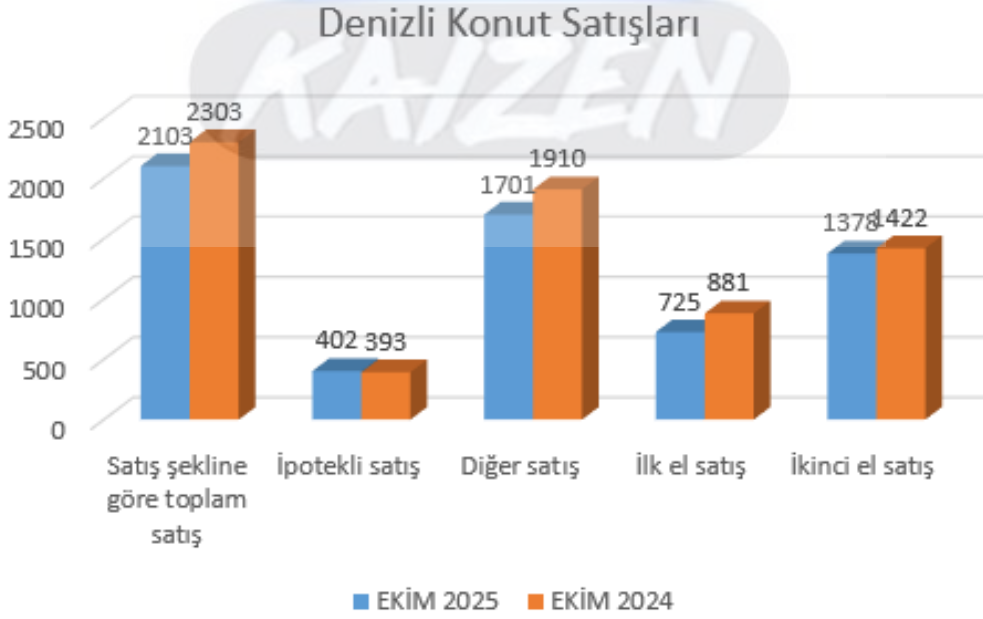
Konut satış sayısı, Ekim 2025

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	164 306	165 138	-0,5	1 293 033	1 112 374	16,2
İpotekli satış	23 527	21 095	11,5	186 020	113 405	64,0
Diğer satış	140 779	144 043	-2,3	1 107 013	998 969	10,8
Satış durumuna göre toplam satış	164 306	165 138	-0,5	1 293 033	1 112 374	16,2
İlk el satış	54 866	57 679	-4,9	397 507	358 558	10,9
İkinci el satış	109 440	107 459	1,8	895 526	753 816	18,8

- Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,5 oranında artarak 23 bin 527 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,3 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %64,0 oranında artarak 186 bin 20 oldu.
- İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,9 oranında artarak 397 bin 507 olarak gerçekleşti.
- İkinci el konut satışları ise Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,8 oranında artarak 895 bin 526 olarak gerçekleşti.

Denizli’de konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,7 azaldı.

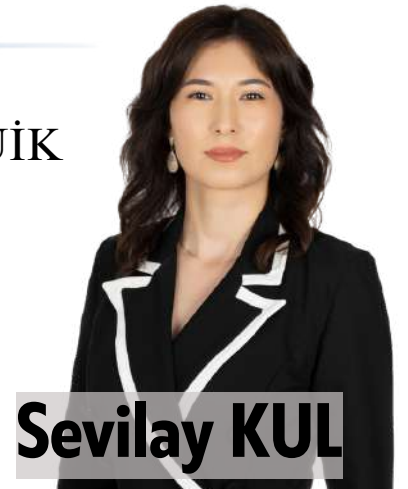
- Denizli’de Ekim ayında toplam 2103 konut satışı gerçekleşti.
- Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların oranı 402 satış rakamı ile %19,1 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3lük bir artış yaşandı. Diğer satışlar ise bir önceki yılın aynı ayına göre %10,9 azalarak 1701 oldu.
- Denizli’de Ekim ayında 725 ilk el konut satıldı. Toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı %34,5 oldu.



- Konut satışları ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre azalsa da (2303-2103), 2025 Temmuz ayından bu yana artışa devam etmekte. Ayrıca ipotekli satışlar Mayıs ayı verilerini (381) geride bırakarak yıl içindeki en yüksek satış rakamına ulaştı (402).

Bu durum nakit finansmanı yeterli olmayan fakat yeni yıl gelmeden konut sahibi olmak isteyen alıcıların harekete geçtiğine işaret edebilir.

*Kaynak TÜİK



Sevilay KUL

Bu Ay Hizmet Verdiğimiz Bazı Müşterilerimiz



Hizmet Vermeye Devam Ettiğimiz

Gayrimenkullerin Bazıları

Saltak Caddesi'nde Satılık İş Yeri

- 125 m²
- Düz Ayak
- Beş Bölüme Ayrılmış
- Depo Alanı ve Arka Bahçe



Başkent-2 Sitesi Satılık Daire

- Havuz ve Geniş Peyzaj
- 3+1 ve 204 m²
- Ebeveyn Banyosu
- İki Cam Balkon



Pelitlibağ'da Satılık Daire

- 19 Yaşında
- 2+1 ve 115 m²
- Ara Kat ve Çift Balkonlu
- Bireysel Kombili ve Petek Isıtmalı



Satış Yetkilisi Olduğumuz Projenin Temel Detayları



2025 yılında Denizli'ye yatırım yapmaya başlayan BG Art İnşaat, ilk projesini tamamladı.

İki bloktan oluşan butik bir site inşa eden firma burada beş şanslı aileyi ev sahibi yapacak.

Bulunduğu bölgenin en iddialı projesini inşa eden firma, fiyat konusunda ise son derece rekabetçi bir politika takip ediyor.

2+1 ve 3+1 Daireler

Site İçinde

Geniş Peyzaj

Her Katta Tek Daire

Yerden Isıtma

Kuvars Tezgah

Bien Seramikler

Lake Mobilyalar

Ebeveyn Banyosu

