



ticariGM360

Türkiye'nin Yeni Nesil Ticari Gayrimenkul Yayını

24 TEMMUZ 2026 | SAYI 29

TİCARİGM 360 HAFTALIK E BÜLTEN

DEĞERİN YENİ FORMÜLÜ

FİNANSMAN • MEVZUAT • KULLANIM • TEKNOLOJİ

Hasan Ceran yazıyor:
Gayrimenkulde değer artık
dört duvarla ölçülmüyor.

18-24 Temmuz 2026

ticarigm360.com

İÇİNDEKİLER

Değerin Yeni Formülü

Sekiz ana kategoriden haftanın seçkisi, Hasan Ceran'ın başyazısı, haftalık göstergeler ve Ankara Odağı.

03	HASAN CERAN	Gayrimenkulde Değer Artık Dört Duvarla Ölçülüyor
06	GÜNCEL HABERLER	Şirket Taşınmazlarında Çıkış Maliyeti Yeniden Gündemde
06	KONUT HABERLERİ	TOKİ Maltepe'de 641 Konut İçin Teslim Dönemi Başladı
07	TİCARİ GAYRİMENKUL	Üç Şehirde 1,253 Milyar TL'lik Otel Yatırımı ÇED Aşamasında
07	EMLAK REHBERİ	Yeni Kira Sözleşmesi Eski Tahliye Taahhüdünü Nasıl Etkiler?
08	EKONOMİ	TCMB Politika Faizini Yüzde 37'de Sabit Tuttu
08	AKILLI EV VE TEKNOLOJİ	Banyolar Sensör, Dijital Kontrol ve Su Verimliliğiyle Yenileniyor
09	YATIRIM DANIŞMANLIĞI	Fon, Arazi ve Proje Geliştirme Aynı Ekosistemde Buluşuyor
09	DOSYA HABER	Ortalama Konut 5,19 Milyon TL: Nominal Artış, Reel Kayıp
10	HAFTALIK GÖSTERGE	Tüketici güveni, faiz, fiyat ve kira
10	ANKARA ODAĞI	Beynam'da 50 MW GES: Arazi, Enerji Altyapısına Dönüşüyor
11	EDİTÖR NOTU	Okuma yöntemi ve çağrılar

HAFTANIN

OKUMA

ANAHTARI

Fiyatı tek başına okumayın: aşama, finansman, vergi, sözleşme ve işletme modelini aynı karar çerçevesinde değerlendirin.

HASAN CERAN'DAN HAFTAYA BAKIŞ

Gayrimenkulde Değer Artık Dört Duvarla Ölçülmüyor

Bu haftanın haberleri aynı gerçeğe işaret ediyor: Bir taşınmazın değeri yalnızca konumu ve metrekaresiyle değil; finansmana erişimi, vergi yükü, kullanım senaryosu, işletme kalitesi, hukuki güvenliği ve teknoloji kapasitesiyle birlikte oluşuyor.


HASAN CERAN
TicariGM360

Haftanın yorumu · Gayrimenkul · Yatırım · Ankara

Görünmeyen kat: finansman ve vergi

Gayrimenkul piyasasında fiyat çoğu zaman ilk konuşulan, fakat kararın tamamını açıklamayan göstergedir. Bu hafta Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının politika faizini yüzde 37’de sabit tutması, yatırımcının önündeki finansman eşliğinin yüksek kalmaya devam ettiğini gösterdi. Aynı günlerde TicariGM360’ta yayımlanan kurumlar vergisi istisnası analizi ise şirketlerin taşınmaz yatırımlarında çıkış maliyetini en baştan hesaplaması gerektiğini yeniden hatırlattı. Burada önemli bir tarih ayrımı var: İstisnanın büyük ölçüde kaldırılması bu haftanın yeni mevzuatı değil; 15 Temmuz 2023 sonrasında edinilen taşınmazlar bakımından yürürlükte olan kuralın 23 Temmuz’da yayımlanan güncel bir açıklamasıdır.

Bu iki başlık birlikte okunduğunda yatırımcının yeni kontrol listesi ortaya çıkıyor. Alım fiyatı, kira getirisi ve beklenen değer artışı artık yeterli değil. Borcun vadesi, yeniden finansman riski, satış anındaki vergi, enflasyon muhasebesi ve alternatif yatırım getirisi aynı modelde görülmeli. Aksi hâlde kârlı görünen bir taşınmaz, finansman ve vergi sonrasında beklenenden çok daha düşük net getiri üretebilir.

Aşama bilgisi, projenin kendisi kadar değerlidir

Burdur, İzmir ve Antalya’da toplam 1,253 milyar TL olarak açıklanan üç otel yatırımı haftanın güçlü proje başlıklarından biriydi. Ancak haberin yatırımcı açısından esas değeri, tutardan önce aşama bilgisinde yatıyor. Bu projeler ÇED sürecinde; ruhsat almış, finansmanı kapanmış, inşaatla başlamış veya açılış tarihi kesinleşmiş tesisler değil. Üstelik biri mevcut yapının dönüşümü, ikisi yeni otel planı. Aynı başlık altında yer alsalar da teknik, finansal ve işletme riskleri birbirinden farklı.

TOKİ'nin Maltepe'de 641 konut için teslim programını başlatması ise başka bir aşamayı temsil ediyor: Proje artık plan veya ihale değil, kullanım ve yerleşim dönemine geçiyor. Bu geçiş çevrede marketten ulaşım, kişisel hizmetlerden depolamaya kadar yeni ticari talep yaratabilir. Fakat 641 konutun aynı gün dolacağını varsaymak da doğru olmaz. Ticari performans; teslim takvimi, gerçek doluluk, yaya bağlantısı ve mevcut mahalle perakendesinin kapasitesiyle ölçülmeli.

Sözleşme güvenliği ve işletme kabiliyeti

Yargıtay'ın yeni kira sözleşmesinin eski tahliye taahhüdüne etkisine ilişkin kararı, gayrimenkulde belgenin yalnız varlığının değil, hangi sözleşme ilişkisine bağlı olduğunun da önemli olduğunu gösterdi. Kararı "yeni sözleşme varsa her eski taahhüt geçersizdir" biçiminde genellemek yanlış olur. Tarihler, noter kayıtları, tarafların iradesi ve yeni belgenin önceki sözleşmenin eki mi yoksa bağımsız bir ilişki mi kurduğu birlikte değerlendirilmelidir. Kurumsal mülk sahipleri için standart belge kullanmak kadar sözleşme versiyonlarını ve dayanaklarını izlemek de bir varlık yönetimi görevidir.

Akıllı banyo teknolojileri haberi ilk bakışta tasarım trendi gibi görünebilir. Oysa temassız armatür, dijital duş, sensör ve su verimliliği; konutun yanı sıra otel, rezidans, sağlık ve ileri yaş yaşam projelerinde işletme maliyetini ve kullanıcı deneyimini etkiler. Teknoloji, yalnız satış ofisinde anlatılan bir özellik değil; bakım planı, yedek parça, veri güvenliği ve yaşam döngüsü maliyetiyle yönetilmesi gereken bir altyapıdır.

Yeni model: arazi, fon ve işletme aynı masada

Azimut Portföy, Mesa ve Quvars Invest'in iş birliği; fon yönetimi, arazi geliştirme ve proje üretimini aynı ekosistemde buluşturmayı hedefliyor. İlk proje olarak açıklanan Riva Senior Living, ileri yaş yaşamı ile sağlık, güvenlik ve sosyal hizmetleri bir araya getirmeyi amaçlıyor. Bu modelin başarısı yalnız gayrimenkulün üretilmesine değil, uzun dönemli işletmenin gelir ve hizmet kalitesine bağlı olacak. Türkiye'de proje finansmanının çeşitlenmesi değerli; fakat fon yapısı, yatırım dönemi, çıkış stratejisi ve işletmecisi sorumluluğu şeffaf biçimde tanımlanmadıkça kurumsallık tamamlanmış sayılmaz.

Haftanın konut verisi de bu seçiciliği destekliyor. Türkiye'de 100 metrekairelik ortalama konut değeri 5,19 milyon TL'ye yaklaşırken yıllık nominal artış yüzde 24,47 oldu; reel değişim ise yüzde 5,8 düşüşe işaret etti. Fiyatın yükselmesi, yatırımcının satın alma gücünü veya reel getirisini otomatik olarak artırmıyor. Aynı nedenle tüketici güveninin 89,8'e yükselmesi olumlu bir öncü sinyal olsa da 100 eşiğinin altında kaldığı için güçlü ve yaygın bir talep dönüşü olarak okunmamalı.

Ankara için yeni soru: arazi ne üretiyor?

Ankara Büyükşehir Belediyesinin Beynam'da 50 MW arazi tipi güneş enerji santrali için ihaleye çıkması, arazi değerinin yalnız yapılaşma hakkıyla ölçülmediğini hatırlatıyor. Enerji üretimi, şebeke bağlantısı, erişim, bakım ve çevresel uyum; araziye özel bir altyapı varlığına dönüştürebilir. Ancak proje henüz ihale ilanı aşamasında.

Yüklenici, sözleşme, yer teslimi ve devreye alma takvimi açıklanmadan gerçekleşmiş yatırım etkisi hesaplanmamalı.

Bu haftadan çıkarılacak sonuç nettir: Gayrimenkulde değer artık yalnız “nerede ve kaç metrekaare?” sorusuyla bulunmuyor. “Hangi aşamada, hangi sermayeyle, hangi vergiyle, hangi sözleşmeyle, kim tarafından ve hangi işletme modeliyle yönetilecek?” soruları birlikte cevaplanmalıdır. Yeni dönemde kazandıran şey hızlı karar değil; doğru veriyi doğru aşamada okuyabilme disiplindir.

Haftalık karar disiplini

Bu disiplini uygulamak için her yeni haberde beş kısa kontrol yapılabilir. Önce olayın yayın tarihiyle karar, ihale veya sözleşme tarihi ayrılmalı. Ardından proje aşaması tek bir fiille yazılmalı: planlandı, ihaleye çıktı, sözleşme imzalandı, inşaatla başladı veya teslim edildi. Üçüncü adımda toplam yatırım tutarının özkaynak mı, borç mu, fon mu yoksa gelir paylaşımı mı olduğu sorulmalı. Dördüncü olarak varlığın gelir üretme tarihi ile finansman ödemelerinin başlangıcı karşılaştırılmalı. Son olarak vergi, ruhsat, işletmeci, kiracı ve bakım sorumluluğunun kimde olduğu açıkça görülmeli.

Bu basit çerçeve, haber akışındaki yüksek rakamların karar kalitesini gölgelemesini önler. Aynı zamanda editör, yatırımcı ve danışmanın ortak bir dil kurmasını sağlar. TicariGM360’ın haftalık bülteni de bundan sonra yalnız ne olduğunu sıralamakla kalmayacak; gelişmenin hangi aşamada bulunduğunu ve gayrimenkul kararına nasıl çevrilebileceğini göstermeye odaklanacaktır.

Hasan Ceran

TicariGM360

Makalede kullanılan TicariGM360 kaynakları

- [TCMB faiz kararı](#)
- [Kurumlar vergisi istisnası analizi](#)
- [Üç otel yatırımında ÇED süreci](#)
- [Türkiye ortalama konut fiyatı](#)
- [Beynam 50 MW GES ihalesi](#)

HAFTANIN SEÇKİSİ · 01–02

GÜNCEL HABERLER · 23 Temmuz 2026

Şirket Taşınmazlarında Çıkış Maliyeti Yeniden Gündemde

TicariGM360'ın haftalık analizinde, şirket aktifindeki taşınmaz satışlarında 15 Temmuz 2023 sonrasında edinilen varlıklar için kazanç istisnasının kaldırıldığı; daha eski taşınmazlarda ise geçiş oranının yüzde 25 olduğu hatırlatıldı. Bu, bu hafta yürürlüğe giren yeni bir kanun değil; yürürlükteki kuralın yatırım ve bilanço planlamasına etkisini açıklayan güncel bir rehberdir.

NEDEN ÖNEMLİ? Ofis, depo, arsa ve fabrika yatırımında net getiri yalnız kira ve satış fiyatıyla hesaplanamaz. Olası satıştaki kurumlar vergisi yükü, yatırımın daha alım gününde modele eklenmelidir.

“Gayrimenkulün elde tutulma süresi artık herhangi bir vergi avantajı sağlamıyor.”

[TicariGM360'ta tam haberi aç →](#)

KONUT HABERLERİ · 23 Temmuz 2026

TOKİ Maltepe'de 641 Konut İçin Teslim Dönemi Başladı

Maltepe Atışokulu Mahallesi 6. Etap'taki 641 konut için teslim programı 23 Temmuz'da başladı ve 19 Ağustos'a kadar sürecek. Proje, planlama ve inşaat aşamasından fiilî yerleşim dönemine geçerken abonelik, site yönetimi ve ortak alan işletmesi de gündeme geliyor.

NEDEN ÖNEMLİ? Yeni nüfus, yakın çevrede market, yeme-içme, ulaşım ve kişisel hizmet talebini büyütebilir. Ancak ticari performans, ilan edilen konut sayısından çok gerçek doluluk hızına bağlıdır.

“Teslimler 23 Temmuz'da başladı.”

[TicariGM360'ta tam haberi aç →](#)

TİCARİ GAYRİMENKUL · 23 Temmuz 2026

Üç Şehirde 1,253 Milyar TL’lik Otel Yatırımı ÇED Aşamasında

Burdur, İzmir ve Antalya’da toplam 235 oda ve 474 yatak öngören üç otel için ÇED süreçleri başlatıldı. Burdur’daki yatırım mevcut yapının dönüşümü; İzmir Bayraklı ve Antalya Aksu’daki yatırımlar ise yeni otel planları olarak ilerliyor.

NEDEN ÖNEMLİ? Yatırım tutarı kadar proje aşaması da önemlidir. ÇED süreci; ruhsat, finansman kapanışı, inşaat başlangıcı veya açılış anlamına gelmez ve her proje ayrı risk profiline sahiptir.

“Üç yatırım aynı aşamada ve aynı nitelikte değil.”

[TicariGM360’ta tam haberi aç →](#)

EMLAK REHBERİ · 22 Temmuz 2026

Yeni Kira Sözleşmesi Eski Tahliye Taahhüdünü Nasıl Etkiler?

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, tarafların daha sonra bağımsız bir kira sözleşmesi kurduğu somut olayda eski döneme ait tahliye taahhüdüne dayanılarak verilen kararı hukuka aykırı buldu. Karar, yeni sözleşmenin niteliği ve taraf iradesi incelenmeden genellenmemelidir.

NEDEN ÖNEMLİ? Konut ve ticari kiralamalarda sözleşme versiyonları arasındaki bağ, tahliye stratejisini doğrudan etkiler. Tarih, noter kaydı ve belgenin önceki sözleşmeye ek mi yoksa bağımsız mı olduğu profesyonel hukuk incelemesi gerektirir.

“Eski sözleşme dönemine ait tahliye taahhüdüne dayanılarak tahliye kararı verilemeyeceğine hükmetti.”

[TicariGM360’ta tam haberi aç →](#)

EKONOMİ · 23 Temmuz 2026

TCMB Politika Faizini Yüzde 37’de Sabit Tuttu

TCMB, Temmuz Para Politikası Kurulu toplantısında bir hafta vadeli repo faizini yüzde 37’de bıraktı. Karar metni, iç talepte yavaşlama, enerji fiyatları ve enflasyon görünümüne göre sıkı duruşun süreceği mesajını verdi.

NEDEN ÖNEMLİ? Yüksek politika faizi, konut ve ticari gayrimenkulde borçlanma maliyetini ve getiri beklentisini yukarıda tutuyor. Gelir üretmeyen ya da kısa vadede yeniden finansman gerektiren varlıklar daha seçici değerlendirilecek.

“Fiyat istikrarı sağlanıncaya kadar sıkı para politikası duruşunun sürdürüleceği belirtildi.”

[TicariGM360’ta tam haberi aç →](#)

AKILLI EV VE TEKNOLOJİ · 20 Temmuz 2026

Banyolar Sensör, Dijital Kontrol ve Su Verimliliğiyle Yenileniyor

Temassız armatürler, dijital duş sistemleri, akıllı klozetler ve doğal mineral bazlı malzemeler 2026 banyo tasarımında öne çıkıyor. Teknoloji, hijyen ve kişiselleştirmenin yanı sıra su tüketimini yönetme iddiasıyla da projelere giriyor.

NEDEN ÖNEMLİ? Bu çözümler konutun yanında otel, rezidans, sağlık ve ileri yaş yaşam projelerinde işletme giderini ve kullanıcı deneyimini etkiler. Satın alma kararında bakım, yedek parça ve yaşam döngüsü maliyeti de değerlendirilmelidir.

“Artık banyolar kullanıcıyla etkileşim kuran, ihtiyaçları öğrenen akıllı sistemlerle donatılıyor.”

[TicariGM360’ta tam haberi aç →](#)

YATIRIM DANIŞMANLIĞI · 24 Temmuz 2026

Fon, Arazi ve Proje Geliştirme Aynı Ekosistemde Buluşuyor

Azimet Portföy, Mesa ve Quvars Invest; fon yönetimi, arazi geliştirme ve proje üretimini bir araya getirecek stratejik iş birliği açıkladı. İlk somut adımın sağlık, güvenlik ve sosyal hizmetleri bütünleyen Riva Senior Living olması planlanıyor.

NEDEN ÖNEMLİ? Kurumsal fonlama, geliştiricinin sermaye yapısını çeşitlendirebilir ve araziye daha şeffaf senaryolarla değerlendirebilir. Başarı; fon koşulları, çıkış stratejisi ve uzun dönemli işletme sorumluluğunun açıklığına bağlıdır.

“İlk proje Riva Senior Living olacak.”

[TicariGM360'ta tam haberi aç →](#)

DOSYA HABER · 18 Temmuz 2026

Ortalama Konut 5,19 Milyon TL: Nominal Artış, Reel Kayıp

TCMB verilerine göre Türkiye’de 100 metrekarelik ortalama konut değeri 5 milyon 188 bin 590 TL’ye, ortalama yeni kiracı kirası 25 bin 863 TL’ye ulaştı. Konut fiyatı yıllık nominal yüzde 24,47 artarken reel olarak yüzde 5,8 geriledi.

NEDEN ÖNEMLİ? Fiyatın yükselmesi tek başına reel getiri anlamına gelmiyor. Yatırımcı, şehir bazındaki fiyat-kira dengesini enflasyon ve finansman maliyetiyle birlikte okumalıdır.

“Konut fiyatlarında yıllık yüzde 5,8 oranında reel düşüş yaşandı.”

[TicariGM360'ta tam haberi aç →](#)

HAFTALIK GÖSTERGE

Verinin Dört Mesajı

Gösterge	Değer	Okuma
Tüketici güven endeksi	89,8	Aylık +%2,2; 100 eşliğinin altında
Politika faizi	%37,0	Temmuz toplantısında değişmedi
100 m ² ortalama konut	5.188.590 TL	Yıllık reel değişim –%5,8
100 m ² ortalama yeni kira	25.863 TL	Yıllık nominal +%29,2; reel –%2,2

Güven endeksindeki artış olumlu bir sinyal olsa da 100 eşliğinin altındaki görünüm ve yüksek faiz, talebin işlemlere dönüşmesinde finansmanın belirleyici kalacağını gösteriyor.

Kaynaklar: [Tüketici güveni Temmuzda 89,8'e yükseldi](#) · [Türkiye'de ortalama konut fiyatı 5,2 milyon TL'yi aştı](#)

ANKARA ODAĞI

Beynam'da 50 MW GES: Arazi, Enerji Altyapısına Dönüşüyor

Ankara Büyükşehir Belediyesi, Bala ilçesi Beynam'da 50 MW gücünde arazi tipi güneş enerji santrali için 3 Ağustos 2026'da açık ihale düzenleyecek. Proje henüz ihale ilanı aşamasında; yüklenici, sözleşme bedeli, yer teslimi ve devreye alma tarihi kesinleşmiş değil. Bu yatırım, Ankara'da geniş arazi varlığının enerji üretimiyle nasıl yeni bir altyapı sınıfına dönüşebileceğini gösteriyor. Şebeke bağlantısı, tarımsal kullanım dengesi, yol erişimi ve uzun dönemli bakım maliyeti yatırımın gerçek değerini belirleyecek.

[Ankara Odağı haberini aç →](#)

EDİTÖR NOTU

Bu Bülten Nasıl Okunmalı?

Bu sayı, TicariGM360'ta 18–24 Temmuz 2026 tarihleri arasında yayımlanan içerikler taranarak hazırlandı. Aynı haber birden fazla kategoriyle ilişkili olsa da mükerrerliği önlemek için yalnız bir bölümde kullanıldı. Yayın tarihi ile olayın veya düzenlemenin yürürlük tarihi birbirinden ayrıldı; proje aşamaları özellikle korundu. Metinler bilgilendirme amaçlıdır; hukuki veya finansal danışmanlık ve yatırım tavsiyesi değildir.

Haftanın kontrol listesi

- Projenin aşamasını başlıktan ayrı doğrulayın.
- Finansman maliyetini ve yeniden finansman riskini modele ekleyin.
- Vergi etkisini alımda değil, olası çıkışta da hesaplayın.
- Kira ve satış belgelerinde sözleşme zincirini koruyun.
- Teknolojiyi satış özelliği kadar işletme maliyetiyle değerlendirin.
- Ankara'da enerji ve veri altyapısını yeni arazi kullanım sınıfları olarak izleyin.

TİCARİ

GAYRİMENKULÜN

HAFTALIK

RADARI

Bülteni ekibinizle paylaşın, haberleri kaydedin ve yeni sayılar için TicariGM360'ı takip edin.
www.ticarigm360.com



ticariGM360
Türkiye'nin Yeni Nesil Ticari Gayrimenkul Yayını

Türkiye'nin Yeni Nesil Ticari Gayrimenkul Yayını

Haftanın verisini, projesini ve mevzuatını yatırımcı gözüyle okuyun.

TÜM HABERLER → [TICARİGM360.COM](https://ticarigm360.com)

OKU · KAYDET · PAYLAŞ