



ticariGM360

HAFTALIK DİJİTAL E-BÜLTEN

25-31 TEMMUZ 2026 • SAYI 30

RAKAMLAR BÜYÜRKEN KAZANÇ BÜYÜYÖR MU?

Hacim, fiyat ve gerçek getiri
aynı yönde ilerlemiyor.

%37

POLİTİKA FAİZİ

+%72,1

İPOTEKLİ SATIŞLAR

-%5,8

REEL KONUT FİYATI

BU SAYIDA

HAFTANIN EDİTÖR SEÇKİSİ

Sayı 30; güncellik, okur ilgisi ve yatırım kararına katkı ölçütleriyle seçilen haber ve analizlerden oluşur.

HAFTANIN NABZI

%37

politika faizi

+%72,1

ipotekli satış

3,065

milyar TL arsa

£14

milyar teklif

03

HASAN CERAN'DAN

Rakamların büyüdüğü, getirinin ayrıştığı hafta**06**

FİNANSMAN & SATIŞ

Faiz, ipotekli satışlar ve tapu harcı**07**

AKADEMİ & YENİ MODEL

Bilgi köprüsü ve topraktan konut**08**

MEVZUAT RADARI

Güvenli ödeme ve EİDS yaptırımları**09**

İNŞAAT & KÜRESEL

THBB raporu ve Prologis-SEGRO**10**

HAFTANIN GÖSTERGELERİ

Karar masası ve Ankara odağı**11**

OKUMA REHBERİ

Bülteni karara dönüştürmek için

HAFTANIN ANALİZİ

Rakamların büyüdüğü, getirinin ayrıştığı hafta

HASAN CERAN

TicariGM360 Kurucusu ve Genel Yayın Yönetmeni



Geçtiğimiz haftanın verileri ilk bakışta güçlü bir piyasa anlatısı kuruyor: politika faizi yüzde 37’de kaldı, ipotekli konut satışları yıllık yüzde 72,1 arttı ve tapu harcı gelirleri yükseldi. Ancak aynı tabloda reel konut fiyatı yüzde 5,8 geriledi.

Bu ayrışma, nominal büyümenin tek başına kazanç anlamına gelmediğini gösteriyor. İşlem adedi, fiyat, finansman maliyeti ve elde tutma gideri aynı anda okunmadığında yüksek hacim yanıltıcı bir iyimserlik yaratabilir.

HAFTANIN TEMEL SORUSU

Büyüyen rakam, yatırımcıya gerçekten daha fazla değer bırakıyor mu?

Yanıtı; reel getiri, nakit akışı ve çıkış likiditesi birlikte verir.

— TicariGM360’ta tam haberi aç →

VERİYİ OKUMAK

Nominal artış ile gerçek kazanç arasındaki mesafe

1 Finansmanın yönü

İpotekli satışlardaki sert artış, kredi kanalının hâlâ talebi hızla etkilediğini gösteriyor. Fakat yüksek faiz ortamında aylık taksit, toplam geri ödeme ve kiraya verme süresi birlikte hesaplanmalı.

2 Hacim ile değer aynı şey değil

Tapu harcı gelirinin artması canlılığa işaret eder; işlem adedindeki yavaşlama ise büyümenin daha yüksek birim değerlerden gelebileceğini düşündürür. Bu nedenle ciro değil, işlem başına gerçek değer izlenmeli.

3 Risk sözleşmede görünür olmalı

Topraktan satış, güvenli ödeme ve ilan doğrulama başlıkları aynı noktada birleşiyor: yatırımcı, fiyat avantajını ancak teslim, teminat, yetki ve ödeme adımlarını ölçülebilir hâle getirdiğinde koruyabilir.

KARAR CÜMLESİ

Doğru yatırım; büyük rakamı değil, risk düzeltilmiş getiriyi büyütür.

— TicariGM360'ta tam haberi aç →

HAFTANIN PUSULASI

Karar masasında beş disiplin

Bu haftanın haberleri, gayrimenkul kararlarında tek bir göstergenin yeterli olmadığını yeniden hatırlatıyor.

01**Reel getiri**

Nominal fiyat artışını enflasyon ve taşıma maliyetiyle düzelt.

02**Nakit akışı**

Kira, aidat, vergi ve finansman takvimini aynı tabloda izle.

03**Hukuki güvence**

Yetki, ödeme, teminat ve teslim adımlarını belgeye bağla.

04**Çıkış likiditesi**

Alım kadar satış süresini ve alıcı havuzunu da modelle.

05**Veri disiplini**

İlanı, piyasa gerçekleşmesi ve resmî veriyle karşılaştır.

“Piyasanın yeni pusulası: veri, hukuk ve ölçülebilir risk.”

— TicariGM360'ta tam haberi aç →

HAFTANIN SEÇKİSİ · 01-02

01



FİNANSMAN

Faiz %37'de sabit kaldı; ipotekli satışlar %72,1 arttı

Finansman kanalı satışları desteklerken konut fiyatları reel olarak yüzde 5,8 geriledi.

NEDEN ÖNEMLİ?

Hacim artışı, tek başına değer artışı anlamına gelmiyor.

— TicariGM360'ta tam haberi aç →

02



PİYASA VERİSİ

Satış azaldı, tapu harcı arttı

İşlem sayısındaki yavaşlamaya rağmen harç gelirleri yükseldi; birim değer ve kayıt yapısı öne çıktı.

NEDEN ÖNEMLİ?

Ciro ile piyasa derinliği birbirinden ayrışıyor.

— TicariGM360'ta tam haberi aç →

HAFTANIN SEÇKİSİ · 03-04

03 GAYRİMENKUL MESLEĞİNİN GELECEĞİ | REFORM DOSYASI 1

ticariGM360
Türkiye'nin Yeni Nesil Ticari Gayrimenkul

AYRİMENKUL MESLEĞİNİN GELECEĞİ | REFORM DOSYASI

**AKADEMİ BİLGİ ÜRETİYOR;
EMLAKÇILIK BU BİRİKİMDEN
YARARLANAMIYOR**

Gayrimenkul büyük ve çok disiplinli bir akademik alan. Gayrimenkul danışmanlığı ise üniversiteyle kalıcı bir ilişki, araştırma, staj ve istihdam köprüsü kuramıyor.

AKADEMİ DANIŞMANLIK

“Gençleri mesleğe çağırmadan önce, mesleği bilgiye ve gençlere hazırlamalıyız.”

AKADEMİ x SEKTÖR

Akademi bilgi üretiyor; emlakçılık neden yararlanmıyor?

Araştırma, veri ve yöntem sahadaki danışmanlık süreçlerine yeterince hızlı taşınmıyor.

NEDEN ÖNEMLİ?

Bilgi köprüsü kurulmadan danışmanlık kalitesi ölçülenemez.

[TicariGM360'ta tam haberi aç →](#)

04 **ticariGM360**
Türkiye'nin Yeni Nesil Ticari Gayrimenkul Yayını

**BELGESİZ RİSK
SATIN ALMAYIN.**

TOPRAKTAN KONUTTA
10 KRİTİK KONTROL

RUHSAT • TAPU • TEMİNAT • SÖZLEŞME

YENİ SATIŞ MODELİ

Topraktan konutta fiyat avantajı mı, risk transferi mi?

Erken aşama fiyatı cazip olabilir; teslim, teminat ve finansman riskleri yatırımcıya geçebilir.

NEDEN ÖNEMLİ?

Avantaj, ancak sözleşme ve proje doğrulamasıyla korunur.

[TicariGM360'ta tam haberi aç →](#)

HAFTANIN SEÇKİSİ · 05-06

05



MEVZUAT

Taşınmazda güvenli ödeme 1 Ekim 2026'ya ertelendi

Zorunluluk takvimi değişti; sektörün ödeme ve devir süreçlerini hazırlaması için ek süre doğdu.

NEDEN ÖNEMLİ?

Ertelene, hazırlık yükümlülüğünü ortadan kaldırmıyor.

— [TicariGM360'ta tam haberi aç →](#)

06



DENETİM

Emlak sektörüne 28,3 milyon TL ceza

Yetkisiz ve yanıltıcı ilanlara yönelik denetimlerde yaptırımların ölçeği dikkat çekti.

NEDEN ÖNEMLİ?

EİDS uyumu artık operasyonel bir öncelik.

— [TicariGM360'ta tam haberi aç →](#)

HAFTANIN SEÇKİSİ · 07-08

07



İNŞAAT

Ruhsat alanı %26,1 arttı; üretim yıllık %3 geriledi

THBB Temmuz raporu, proje iştahıyla kısa vadeli üretim performansının farklı yönleri gittiğini gösterdi.

NEDEN ÖNEMLİ?

İleriye dönük kapasite ile bugünkü faaliyet aynı değil.

— TicariGM360'ta tam haberi aç →

08



KÜRESEL LOJİSTİK

Prologis'in £14 milyarlık SEGRO teklifine olumlu sinyal

Olası birleşme, Avrupa lojistik gayrimenkulünde ölçek ve portföy dengelerini değiştirebilir.

NEDEN ÖNEMLİ?

Sermaye, güçlü lojistik ağlarında yoğunlaşıyor.

— TicariGM360'ta tam haberi aç →

KARAR MASASI

Dört veri, tek soru: getiri nerede oluşuyor?

GÖSTERGE

SON VERİ

KARAR ETKİSİ

Politika faizi

%37

Finansman maliyeti yüksek

İpotekli satışlar

+%72,1

Kredi talebi hızlandı

Reel konut fiyatı

-%5,8

Nominal artış yetersiz

EİDS cezaları

28,3 mn TL

Uyum riski büyüdü



ANKARA ODAĞI

Bahçekapı'da 3,065 milyar TL'lik ticaret arsası yeniden vitrinde

Büyük ölçekli arsa ihalesi; finansman kapasitesi, geliştirme takvimi ve Ankara'nın ticari aksları açısından yakından izlenmeli.

TAKVİM

Hazine taşınmazları için 10-12 Ağustos ihaleleri

[TicariGM360'ta tam haberi aç →](#)

BÜLTENİ KARARA DÖNÜŞTÜR

Bu bülten nasıl okunmalı?

Sayı 30'u üç adımda kullanın: haberi görün, etkisini tartın, ayrıntı için doğrudan TicariGM360'taki içeriğe geçin.

01**SİNYALİ GÖR**

Rakamın yönünü ve haberin temel mesajını belirle.

02**ETKİYİ TART**

Finansman, risk, likidite ve değer üzerindeki karşılığını sor.

03**HABERE GEÇ**

Başlığa veya kırmızı bağlantıya bas; tam haberi sitede aç.

HAFTANIN İZLEME LİSTESİ**Güvenli ödeme**

1 Ekim 2026 öncesi süreç, entegrasyon ve sorumluluk hazırlığı

EİDS ve ilanlar

Yetki doğrulama, ilan dili ve yapay zekâ ile üretilen görseller

Reel getiri

Faiz, enflasyon, kira ve çıkış süresini birlikte izleme

Başlıklar ve “tam haberi aç” satırları tıklanabilir bağlantıdır.



ticariGM360

HAFTALIK DİJİTAL E-BÜLTEN

25-31 TEMMUZ 2026 • SAYI 30

**Veriyi görün.
Riski ölçün.
Kararı güçlendirin.**

www.ticarigm360.com

[E-bülten arşivi](#)

[WhatsApp kanalına katıl →](#)