



ticariGM360
Türkiye'nin Yeni Nesil Ticari Gayrimenkul Yayıncısı

HAFTALIK DİJİTAL E-BÜLTEN | SAYI 31

Gayrimenkulde yeni denge

Nakit akışı, altyapı ve kurumsal güven

13 benzersiz haber · 10 kritik gösterge · Ankara odağı · EİDS dosya haber

%41,2

KONUT KREDİSİ

%31,90

KİRA TAVANI

+%28

KÜRESEL YATIRIM

BU HAFTA

Haftanın editör seçkisi

SAYI 31

**13 haber.
Tek akış.
Tekrar
yok.**

12 SAYFA · 18 DK. OKUMA

03 Hasan Ceran başyazısı

04 Nominal artış / gerçek kazanç

05 Karar masasında beş disiplin

06-08 Haftanın 12 kısa haberi

09 EİDS dosya haber

10 Veri panosu ve Ankara odağı

11 Bülten nasıl okunmalı?

12 Arşiv ve yayın bağlantıları

Editör kontrol tablosu, kaynak çalışma notları ve iç süreç kayıtları bu okuyucu bültenine dahil edilmemiştir.

HAFTALIK BAŞYAZI

Rakamların büyüdüğü, getirinin ayrıştığı hafta

Bu haftanın haberleri aynı gerçeği gösteriyor: Değer yalnız fiyat artışıyla değil, gelir kalitesi, erişim, mevzuat ve kurumsal güven birlikte ölçüldüğünde oluşur.

Konut kredisi faizi yüzde 41,2'ye çıkarken kira artış tavanı yüzde 31,90 oldu. AVM cirosundaki nominal artış, enflasyondan arındırıldığında reel daralmaya dönüştü. Bu nedenle kira gelirini tek başına değil; boşluk, tahsilat, işletme gideri, CAPEX ve borç servisiyle birlikte okumak gerekiyor.

İzmir Limanı ve havayolu yolcu hedefleri yeni ticari talep alanları açabilir. Ancak kapasite rakamı tek başına yatırım gerekçesi değildir. Takvim, bağlantı, kullanıcı profili ve yeni arz aynı dosyada incelenmelidir. Kurumsal sermaye açısından ise hazırlanmış veri odası ve doğrulanabilir gelir en güçlü güven unsurudur.

Hasan Ceran

Yayın Sahibi · TicariGM360

NOMİNAL ARTIŞ / GERÇEK KAZANÇ

Gayrimenkulde yeni dengeyi kuran üç ilke

01 Finansmanın yönü

İpotekli satış artışı tek başına rahatlama değildir. Faiz, taksit ve toplam maliyet nakit akışıyla birlikte test edilmelidir.

02 Hacim ile değer aynı şey değil

Satış veya ziyaretçi artışı, gelir kalitesi ve gerçek kullanıcı talebiyle desteklenmiyorsa değer üretmez.

03 Risk sözleşmede görünür olmalı

Yetki, sorumluluk, tahsilat, teknik durum ve hukuki aşama açıkça kayıt altına alınmalıdır.

Doğru yatırım; büyük rakamı değil, düzeltilmiş riski ve sürdürülebilir geliri büyütür.

YATIRIM DİSİPLİNİ

Karar masasında beş kontrol

01 Reel getiri

Nominal artışın enflasyon ve taşıma maliyetiyle düzeltilmesi.

02 Nakit akışı

Kira, tahsilat, boşluk ve borç servisinin aynı tabloda izlenmesi.

03 Hukuki güvence

Yetki, tapu, plan, sözleşme ve uygulama aşamasının doğrulanması.

04 Çıkış likiditesi

Alicının, finansmanın ve pazarlama süresinin gerçekçi ölçülmesi.

05 Veri disiplini

Haberi, beyanı ve beklentiyi birincil kaynakla sınamak.

Piyasanın yeni pusulası: veri, hukuk ve ölçülebilir risk.

DOĞRULANMIŞ SEÇKİ

Haftanın gündemi • 01-04



01

ALTYAPI & LOJİSTİK

İzmir Limanı'nda yeni dönem: modernizasyon süreci başladı

Liman, depo, lojistik ve çevre ticari alan talebini yeniden şekillendirebilir.

HABERİ OKU ➤



02

FİNANSMAN

Konut kredisi faizi yüzde 41,2'ye çıktı

Yüksek borç maliyeti, yatırım kararında nakit akışı ve fiyat disiplini öne çıkarıyor.

HABERİ OKU ➤



03

KÜRESEL GÖRÜNÜM

Ticari gayrimenkul yatırımları ikinci çeyrekte yüzde 28 arttı

Likidite geri dönüyor; Türkiye için veri odası, gelir kalitesi ve kur riski belirleyici.

HABERİ OKU ➤



04

PERAKENDE

AVM cirosu yüzde 20,9 arttı; reel daralma sürdü

Nominal artış güçlü görüne de enflasyondan arındırılmış tablo baskıya işaret ediyor.

HABERİ OKU ➤

DOĞRULANMIŞ SEÇKİ

Haftanın gündemi • 05-08



05

Görsel: TicariGM360 haber sayfasının özgün kapak görseli

ANKARA

Ağustos askıları parsel riskini yeniden gündeme taşıdı

Askı kesinleşme değildir; ada-parsel, plan notu ve itiraz süresi birlikte incelenmeli.

HABERİ OKU ➤



06

Görsel: TicariGM360 haber sayfasının özgün kapak görseli

KONUT

İstanbul'da 15 bin kiralık sosyal konut modeli netleşiyor

Kamu mülkiyetinde kiralık stok, erişilebilirlik ve bölgesel kira dengesi için yeni kanal.

HABERİ OKU ➤



07

Görsel: Kütahya Ekspres — Simav KSS bilgilendirme toplantısı

ENDÜSTRİYEL

Simav'da 297 işyerlik küçük sanayi sitesi planlanıyor

Altyapılı işyeri arzı, KOBİ kümelenmesi ve çevredeki ticari talebi etkileyebilir.

HABERİ OKU ➤



08

Görsel: TicariGM360 haber sayfasının özgün kapak görseli

ULAŞIM

Türkiye 258,7 milyon havayolu yolcusu hedefliyor

Terminal perakendesi, otel, otopark, kargo ve yakın çevre lojistiği için talep sinyali.

HABERİ OKU ➤

DOĞRULANMIŞ SEÇKİ

Haftanın gündemi • 09-12



09

MEVZUAT

2027 emlak vergisi için yeni inşaat maliyet cetveli

Yeni maliyet bileşeni portföy bütçeleri ve işletme giderleri açısından izlenmeli.

HABERİ OKU ➔



10

KİRA

Ağustos kira artış tavanı yüzde 31,90 oldu

Tavan oran otomatik artış değildir; sözleşme hükmü ve ticari koşullar birlikte okunmalı.

HABERİ OKU ➔



11

FONLAR

SPK'dan gayrimenkul şemsiye fon onayı

Banka dışı finansman için yeni ürün altyapısı; alt fon stratejileri belirleyici olacak.

HABERİ OKU ➔



12

SERMAYE

Portföy yönetim şirketlerinde sermaye artışları hızlandı

Kurumsal kapasite güçleniyor; yeni fon ve yatırım adımları ayrıca izlenmeli.

HABERİ OKU ➔

DOSYA HABER



İzin → sözleşme → kayıt zinciri

EİDS · YETKİ · SORUMLULUK

EİDS kayıt dışı aracılığın kalkanına mı dönüşüyor?

Dijital ilan izni, yetkilendirme sözleşmesinin ve kurumsal sorumluluğun yerine geçmez.

EİDS kayıt dışılığı azaltmak için önemli bir araçtır. Ancak malik doğrulaması, yazılı yetki, hizmeti veren kişi, teklif-kapora kaydı, fatura ve tahsilat zinciri birlikte korunmadığında gri alan devam eder.

Kayıtlı işletmenin hesabının yetkisiz kişilerce kullanılması veya bedelin üçüncü kişiler üzerinden alınması, tüketici kadar kurumsal işletmeyi de riske atar.

Teknolojik izin ile mesleki sorumluluk aynı kayıt zincirine bağlanmalıdır.

Dosya haberi ticarigm360.com'da okuyun ↗

DÖRT VERİ · TEK SORU

Getiri nerede oluşuyor?

%41,2

Konut kredisi

Finansman baskısı

%31,90

Kira artış tavanı

Sözleşme ve tahsilat

-%8,5

Yaklaşık reel AVM cirosu

Gelir kalitesi

+%28

Küresel yatırım hacmi

Kurumsal sermaye

ANKARA ODAĞI

**04
EYLÜL**

Planlanan askı iniş
tarihi

Askı takvimi parsel incelemesini acil hâle getirdi.

Alım, geliştirme veya teminat kararı öncesinde ada-parcel, pafta, plan notu, açıklama raporu ve meclis kararı aynı dosyada doğrulanmalı.

✓ **Parsel eşleştirme**

✓ **Plan notu kontrolü**

✓ **İtiraz süresi**

BÜLTENİ NASIL OKUMALI?

Dört adımda karar odaklı okuma

01 Sinyali gör

Rakamın yönünü ve haberin tarihini doğrula.

02 Etkiyi ayır

Finansman, kira, mevzuat, altyapı ve kullanıcı talebini ayır.

03 Riski ölç

Hukuki aşama, yetki, kaynak ve uygulama takvimini kontrol et.

04 Karara bağla

Portföy, yatırım veya müşteri kararına doğrudan etkisini yaz.

EDİTÖR NOTU

Başlıklar, site haberlerine bağlıdır. Bülten iç raporu değil; haftanın en önemli 10-13 gelişmesini karar bağlamıyla sunan okuyucu yayınıdır.



ticariGM360
Türkiye'nin Yeni Nesil Ticari Gayrimenkul Yayını

Haftayı doğru okuyun, yatırım kararınızı veriye dayandırın.

Türkiye gündemi · Ticari gayrimenkul · Finansman · İmar · Mevzuat · Veri · Yatırım

ticarigm360.com

[E-Bülten arşivi](#)

[WhatsApp kanalını takip et](#)