



ticariGM360
Türkiye'nin Yeni Nesil Ticari Gayrimenkul Yayını

HAFTALIK E-BÜLTEN

SAYI 32 | 7-14 AĞUSTOS 2026

ENFLASYONDA YENİ PATİKA

Veri • Finansman • Güven

HAFTANIN MANŞETİ

TCMB 2026 TAHMİNİ: %28

SAYI 32 • YAYIN ÖZETİ

Bu sayıda

7-14 Ağustos döneminin karar verici açısından en güçlü 12 gelişmesi; özgün haber görselleri ve yatırım etkisiyle birlikte.

Bölüm	İçerik	Sayfa
Başyazı	Hasan Ceran: veri, finansman ve güven	3
Veri	Haftanın 10 rakamı ve karar matrisi	4
Ekonomi	TCMB: 2026 tahmini yüzde 28	5
Sermaye	Net akım farkı ve yabancı talebi	6-8
Dönüşüm	1,875 milyon TL destek imkânı	9
Sanayi	Serbest bölgelerde 7,7 milyar dolar ihracat	10
Mevzuat	EİDS ve değerlendirme raporları	11, 13
Finansman	Yüzde 2,87 oran ve toplam geri ödeme	12
Piyasa	Lüks konut ve yabancı talebi	14
Ankara	Başkent OSB enerji altyapısı	15
Arazi	2B satışları ve hak sahipleri	16
Arka Kapak	TicariGM360 • 360° bakış	17

BU SAYININ YAKLAŞIMI

Canlı yayındaki 12 haber tekilleştirildi; her haberde kendi özgün görseli kullanıldı. Rakamlar kaynak metindeki kapsamıyla aktarıldı; haber, yorum ve yatırım aksiyonu birbirinden ayrıldı.

HASAN CERAN • HAFTALIK BAŞYAZI

Gayrimenkulde yeni eşik: veri, finansman ve güven



HASAN CERAN

TicariGM360 Yayın Sahibi • RE/MAX Tower Broker/Owner

Değer; fiyat artışından önce doğrulanabilir veri, gelir üretme gücü ve finansmana erişimle oluşuyor.

Bu hafta gayrimenkul piyasasının karar eşiğini üç kelime belirliyor: veri, finansman ve güven. TCMB'nin 2026 yıl sonu enflasyon tahminini yüzde 28'e yükseltmesi, yatırımcıların nominal fiyat artışından önce reel nakit akışını ve borç taşıma kapasitesini yeniden hesaplamasını zorunlu kılıyor.

Temmuz iş yeri satışlarında toplam adet gerilerken yeni arz ile ikinci elin ayrışması, tek bir piyasa ortalamasının yetersiz kaldığını gösterdi. İkinci el portföy artık yanındaki ilanla değil; alıcının ulaşabildiği finansman, yeni ürünün ödeme planı ve taşınmazın gelir üretme gücüyle rekabet ediyor.

Yabancı yatırım tarafında da aynı disipline ihtiyacımız var. Haziranda net gayrimenkul akım farkı Türkiye lehine 49 milyon dolar olsa da yılın ilk yarısında yabancıya konut satışlarının gerilemesi ve lüks segmentte satış süresinin uzaması, talebin ürün ve fiyat bazında ayrıştığını anlatıyor.

Finansmanın gerçek yükü yüzde 2,87'lik ekran oranının arkasında görülüyor: 500 bin TL'nin 120 ayda yaklaşık 1,78 milyon TL geri ödemeye dönüşmesi, satış fiyatının tek başına yeterli bir karar ölçüsü olmadığını açıkça ortaya koyuyor. Kira, boşluk, tahsilat, gider ve CAPEX aynı modelde test edilmelidir.

Güven boyutunda EİDS doğrulaması ile değerlendirme raporlarının elektronik izlenebilirliği öne çıktı. 7579 sayılı Kanun bütün satışlara zorunlu ekspertiz getirmese de kurumsal değerlendirme verisinin kurumlar arasında izlenebilmesi, piyasanın daha şeffaf ve denetlenebilir bir zemine taşınması açısından önemlidir.

Kentsel dönüşüm destekleri, 2B satışları, Başkent OSB'nin enerji altyapısı ve serbest bölgelerin 7,7 milyar dolarlık ihracatı; gayrimenkulün yalnız bina ve arsa olmadığını gösteriyor. Hukuki statü, enerji, lojistik bağlantı, kullanım kabiliyeti ve finansman birlikte değer üretir.

Benim bu haftaki temel mesajım net: Fiyat tek başına değer değildir. Doğrulanabilir veri, gelir üretme kapasitesi ve finansmana erişim aynı dosyada buluşmadıkça sağlıklı karar oluşmaz. TicariGM360 olarak görevimiz, rakamları büyütme değil; kararın arkasındaki kanıtı güçlendirmektir.

HAFTANIN TEMEL CÜMLESI

Fiyat tek başına değer değildir; veri, gelir ve finansman aynı dosyada buluşmalıdır.

Hasan Ceran

HAFTANIN 10 RAKAMI • KARAR MATRİSİ

Rakamlar ne söylüyor?

%28 TCMB 2026 yıl sonu enflasyon tahmini Bütçe ve iskonto varsayımı	49 mn \$ Net gayrimenkul akım farkı Türkiye lehine
16.733 Temmuz iş yeri satışı Toplam yıllık %4,1 geriledi	1,875 mn TL Kentsel dönüşüm desteği Konut sahibi için
7,7 mlr \$ Serbest bölgeler ihracatı Ocak-temmuz rekoru	286.206 TL EİDS aykırılık cezası Üst sınır
%2,87 Konut finansmanı oranı 500 bin TL / 120 ay	1,782 mn TL Toplam geri ödeme Saf taksit hesabı
400/33 kV Başkent OSB trafo merkezi Enerji altyapısı	1 mn+ 2B hak sahibi Satıştan yararlanan

Rakamı doğru aşamada okuyun

Aşama	Haftanın örneği	Doğru okuma	Aksiyon
TAHMİN	TCMB %28	Bütçe varsayımdır; gerçekleşme değildir.	Senaryo güncelle
AKIM	Net +49 mn \$	Aylık farktır; kalıcı eğilim değildir.	Seriye izle
İŞLEM	16.733 iş yeri	İlk el ve ikinci el ayrışıyor.	Emsali ayır
FİNANSMAN	%2,87 ekran oranı	Toplam maliyet 1,782 mn TL'ye ulaşıyor.	Maliyeti hesapla
MEVZUAT	EİDS + 7579	Doğrulama ve izlenebilirlik güçleniyor.	Dosyayı doğrula

EDITORIAL ILKE

Tahmin, akım, işlem, finansman ve mevzuat verileri aynı kesinlik düzeyinde sunulmayacak; her sayı kendi karar aşamasıyla açıklanacak.

01 • HAFTANIN MANŞETİ • VERİ VE ANALİZ

TCMB yıl sonu enflasyon tahminini yükseltti: 2026 için yeni beklenti yüzde 28

Yayın/Olay: 13 Ağustos 2026 | Kaynak: TicariGM360 / TCMB

**%28**

2026 YIL SONU ENFLASYON TAHMİNİ

KARAR NOTU

Enflasyon varsayımı, gayrimenkul değerlemesinde iskonto oranı ve nakit akışı beklentisini doğrudan etkiliyor.

[HABERİN TAMAMINI OKU →](#)

TCMB Başkanı Fatih Karahan, 2026 yıl sonu enflasyon tahmininin yüzde 26'dan yüzde 28'e yükseltildiğini açıkladı. Enflasyonun 2027'de yüzde 15, 2028'de yüzde 9 olması bekleniyor.

Yeni patika; kira artışları, proje maliyetleri, borç servisi ve yatırımcının hedeflediği reel getiri açısından bütçelerin yeniden sınanmasını gerektiriyor. Nominal değer artışı, finansman ve işletme giderleri hesaba katılmadan gerçek getiri sayılmamalı.

NEDEN ÖNEMLİ?

Enflasyon varsayımı, gayrimenkul değerlemesinde iskonto oranı ve nakit akışı beklentisini doğrudan etkiliyor.

YATIRIMCI İÇİN SONUÇ

Kira, gider, CAPEX ve finansman senaryolarını yüzde 28'lik yeni patikaya göre güncelleyin.

BUNDAN SONRA

Kredi koşulları, kira enflasyonu ve TCMB'nin sonraki tahmin güncellemesi.

[Kaynak ve ayrıntılı haber](#)

02 • FİNANS • YABANCI SERMAYE

Haziranda gayrimenkul akım farkı Türkiye lehine 49 milyon dolar

Yayın/Olay: 13 Ağustos 2026 | Kaynak: TicariGM360 / TCMB



49 MN \$

TÜRKİYE LEHİNE NET AKIM FARKI

KARAR NOTU

Sınır ötesi sermayenin iki yönünü aynı tabloda göstererek net resmi görünür kılıyor.

[HABERİN TAMAMINI OKU →](#)

TCMB verilerine göre yabancılar haziranda Türkiye'de net 297 milyon dolarlık gayrimenkul alırken, Türkiye yerleşiklerinin yurt dışındaki net alımı 248 milyon dolar oldu. İki yönlü akımın farkı Türkiye lehine 49 milyon dolar olarak hesaplandı.

Akımın pozitif olması tek başına güçlü ve kalıcı yabancı talebi anlamına gelmiyor. Yatırımcı profili, ürün türü, şehir dağılımı ve döviz bazında fiyat seviyesi birlikte okunmadan bu veri genellenmemeli.

NEDEN ÖNEMLİ?

Sınır ötesi sermayenin iki yönünü aynı tabloda göstererek net resmi görünür kılıyor.

YATIRIMCI İÇİN SONUÇ

Yabancı talebini satış adediyle birlikte net sermaye akımı ve ürün segmenti üzerinden izleyin.

BUNDAN SONRA

Aylık net akım, yabancıya satışlar ve döviz bazında fiyatlama.

[Kaynak ve ayrıntılı haber](#)

03 • TİCARİ GAYRİMENKUL • İŞ YERİ

İş yeri satışlarında iki yönlü tablo: Yeni arz güçlenirken ikinci el geriledi

Yayın/Olay: 13 Ağustos 2026 | Kaynak: TicariGM360 / TÜİK



16.733

TEMMUZ TOPLAM İŞ YERİ SATIŞI

KARAR NOTU

İlk el ile ikinci elin aynı dönemde farklı yönlerde gittiğini gösteriyor.

[HABERİN TAMAMINI OKU →](#)

TÜİK'in 13 Ağustos'ta yayımladığı temmuz verisinde toplam iş yeri satışı yıllık yüzde 4,1 düşerek 16 bin 733'e indi. İlk el ve ipotekli işlemlerdeki artış, ikinci eldeki daralmadan ayrıştı.

Bu ayrışma tek bir piyasa ortalamasının yeterli olmadığını gösteriyor. Yeni ve ikinci el portföyler; fiyat, finansman, kiracı durumu ve pazarda kalma süresi bakımından ayrı karşılaştırma kümelerinde değerlendirilmelidir.

NEDEN ÖNEMLİ?

İlk el ile ikinci elin aynı dönemde farklı yönlerde gittiğini gösteriyor.

YATIRIMCI İÇİN SONUÇ

Emsal setlerini ürün türü ve yeni/ikinci el ayırımına göre yeniden düzenleyin.

BUNDAN SONRA

Ağustos satışları, ipotekli pay ve ilan-satış fiyat farkı.

[Kaynak ve ayrıntılı haber](#)

04 • DOSYA HABER • YABANCI TALEBİ

Türkiye gayrimenkulünde yabancı talebi

Yayın/Olay: 12 Ağustos 2026 | Kaynak: TicariGM360



DOSYA

RAKAMLARIN SÖYLEDİĞİ VE SÖYLEMEDİĞİ

Yabancı talebini yalnız satış adediyle değerlendirmek eksik kalıyor. Gayrimenkul piyasasında rakamların gösterdiği kadar; ürün, fiyat, kullanım amacı ve yatırım süresi gibi ayrıntılar da yönü belirliyor.

KARAR NOTU

Yabancı talebindeki nicelik ile yatırımın niteliğini birbirinden ayırıyor.

[HABERİN TAMAMINI OKU →](#)

Bu nedenle yabancı yatırımcı davranışı konut, ticari gayrimenkul ve sermaye akımı verileri birlikte değerlendirilerek okunmalı. Tek bir ayın artışı veya düşüşü kalıcı eğilim kabul edilmemeli.

NEDEN ÖNEMLİ?

Yabancı talebindeki nicelik ile yatırımın niteliğini birbirinden ayırıyor.

YATIRIMCI İÇİN SONUÇ

Adet, döviz bazlı değer, şehir ve ürün türünü aynı analiz tablosunda izleyin.

BUNDAN SONRA

Kaynak ülke dağılımı, yatırım amacı ve kalış süresi.

[Kaynak ve ayrıntılı haber](#)

05 • KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşümde destekler büyüdü: Evini yenileyene 1 milyon 875 bin TL imkân

Yayın/Olay: 12 Ağustos 2026 | Kaynak: TicariGM360



1,875 MN TL

KONUT SAHİBİNE TOPLAM DESTEK

KARAR NOTU

Dönüşüm projelerinde özkaynak ihtiyacını ve uygulanabilirliği doğrudan etkiliyor.

[HABERİN TAMAMINI OKU →](#)

Kentsel dönüşüm kapsamında konut sahiplerine 1 milyon 875 bin TL destek sağlanıyor. Riskli yapıların yenilenmesi için ayrıca 3 milyon TL'ye kadar kredi imkânı bulunuyor.

Destek tutarı dönüşüm kararını kolaylaştırır da proje bütçesi, hak sahipliği, yüklenici yeterliliği ve teslim takvimi birlikte değerlendirilmeden finansman açığı doğru hesaplanamaz.

NEDEN ÖNEMLİ?

Dönüşüm projelerinde özkaynak ihtiyacını ve uygulanabilirliği doğrudan etkiliyor.

YATIRIMCI İÇİN SONUÇ

Destek, kredi ve gerçek proje maliyetini hak sahibi bazında tek bütçede karşılaştırın.

BUNDAN SONRA

Başvuru koşulları, proje maliyeti ve yüklenici sözleşmeleri.

[Kaynak ve ayrıntılı haber](#)

06 • ENDÜSTRİYEL VE LOJİSTİK

Serbest bölgelerin yedi aylık ihracatı 7,7 milyar dolarla rekora ulaştı

Yayın/Olay: 11 Ağustos 2026 | Kaynak: TicariGM360 / Ticaret Bakanlığı



7,7 MLR \$

OCAK-TEMMUZ İHRACATI

KARAR NOTU

Endüstriyel gayrimenkul talebinin arkasındaki üretim ve ihracat hacmini gösteriyor.

[HABERİN TAMAMINI OKU →](#)

Türkiye'deki 19 serbest bölgenin ocak-temmuz ihracatı yüzde 6,9 artarak 7,7 milyar dolara ulaştı. Bölgelerdeki 1.934 kullanıcı firma 87 bin 655 kişiye doğrudan istihdam sağladı.

İhracat ve istihdam artışı; nitelikli depo, üretim alanı, enerji altyapısı ve liman bağlantılı sanayi gayrimenkulleri açısından talep sinyali üretiyor. Bölge bazlı kapasite ve boşluk oranları ayrıca izlenmeli.

NEDEN ÖNEMLİ?

Endüstriyel gayrimenkul talebinin arkasındaki üretim ve ihracat hacmini gösteriyor.

YATIRIMCI İÇİN SONUÇ

Serbest bölge çevresindeki portföyleri altyapı ve lojistik bağlantı kalitesine göre sınıflandırın.

BUNDAN SONRA

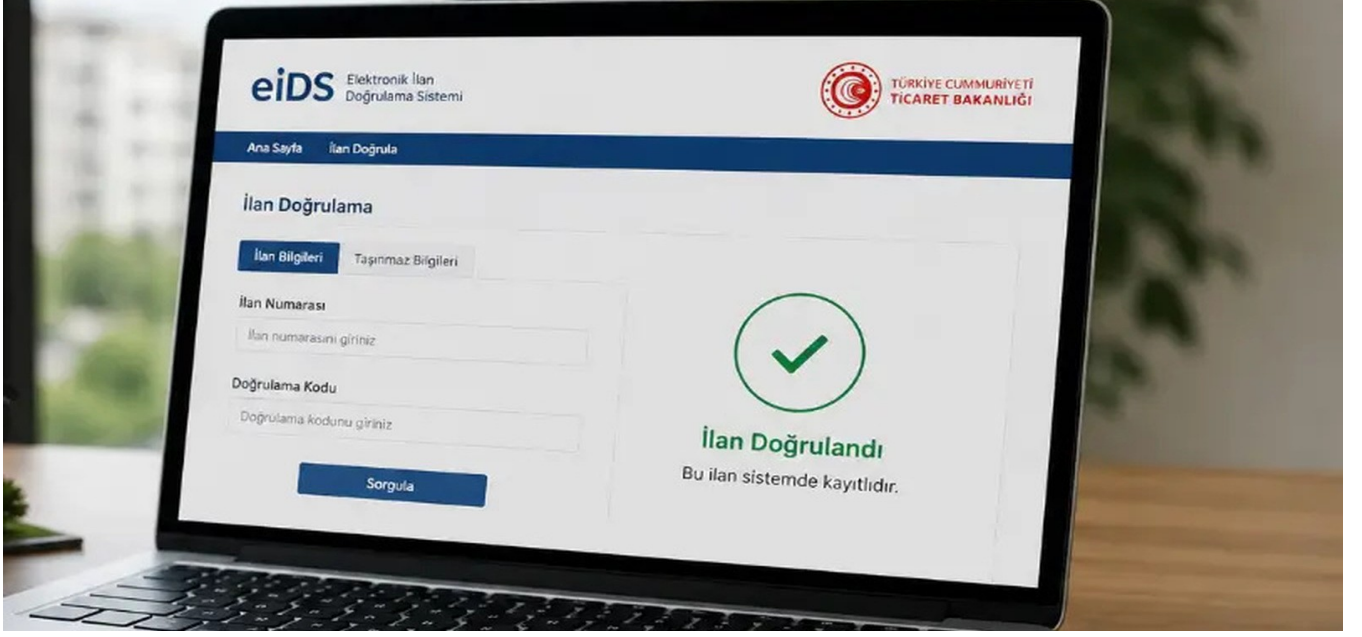
Bölge bazında ihracat, istihdam ve yeni yatırım izinleri.

[Kaynak ve ayrıntılı haber](#)

07 • HUKUK VE MEVZUAT • EİDS

Ticaret Bakanlığı'ndan yeni EİDS açıklaması

Yayın/Olay: 10 Ağustos 2026 | Kaynak: TicariGM360 / Ticaret Bakanlığı



286.206 TL

AYKIRILIKTA UYGULANABİLECEK CEZA

KARAR NOTU

Sosyal medya paylaşımlarını da doğrulanmış ilan düzeninin parçası hâline getiriyor.

[HABERİN TAMAMINI OKU →](#)

Ticaret Bakanlığı; Instagram, Facebook ve WhatsApp üzerinden yapılan emlak ve araç ilanlarında EİDS doğrulanmış ilan linki paylaşılması gerektiğini bildirdi. Aykırılık halinde 286 bin 206 TL'ye kadar ceza uygulanabilecek.

Düzenleme ilan zincirinin sosyal medya ayağını da doğrulama sürecine bağlıyor. Yetki belgesi, ilan bağlantısı ve içerik tutarlılığı yayımdan önce kontrol edilmelidir.

NEDEN ÖNEMLİ?

Sosyal medya paylaşımlarını da doğrulanmış ilan düzeninin parçası hâline getiriyor.

YATIRIMCI İÇİN SONUÇ

Her paylaşım için EİDS bağlantısı ve yetki kaydını yayımdan önce doğrulayın.

BUNDAN SONRA

Uygulama denetimleri ve idari yaptırım örnekleri.

[Kaynak ve ayrıntılı haber](#)

08 • KREDİLER • KONUT FİNANSMANI

Konut finansmanında en düşük ekran oranı yüzde 2,87

Yayın/Olay: 10 Ağustos 2026 | Kaynak: TicariGM360



%2,87

AYLIK EN DÜŞÜK EKRAN ORANI

KARAR NOTU

Finansmana erişimin toplam geri ödeme yükü üzerinden okunması gerektiğini gösteriyor.

[HABERİN TAMAMINI OKU →](#)

10 Ağustos tarihli karşılaştırma ekranında 120 ay vadeli 500 bin TL konut finansmanı için en düşük aylık oran yüzde 2,87 seviyesinde görünüyor. Saf taksit hesabı aylık yaklaşık 14 bin 848 TL, toplamda 1,782 milyon TL geri ödemeye işaret ediyor.

Ekran oranı nihai maliyetin tamamı değildir. Tahsis, sigorta ve diğer ücretler; hane gelirinin taksit taşıma gücüyle birlikte değerlendirilmelidir.

NEDEN ÖNEMLİ?

Finansmana erişimin toplam geri ödeme yükü üzerinden okunması gerektiğini gösteriyor.

YATIRIMCI İÇİN SONUÇ

Aylık oran yerine toplam maliyet ve gelir/taksit oranıyla karar verin.

BUNDAN SONRA

Banka kampanyaları, efektif maliyet ve krediye erişim koşulları.

[Kaynak ve ayrıntılı haber](#)

09 • DOSYA HABER • DEĞERLEME

Değerleme raporları neden yeni dönemin merkezinde?

Yayın/Olay: 9 Ağustos 2026 | Kaynak: TicariGM360



7579

TAŞINMAZ VERİSİNDE YENİ DÜZENLEME

KARAR NOTU

Taşınmaz kararlarında doğrulanabilir ve izlenebilir veri zincirini güçlendiriyor.

[HABERİN TAMAMINI OKU →](#)

7579 sayılı Kanun bütün satışlara zorunlu ekspertiz getirmedir. Ancak belirli kurumsal değerlendirme raporlarının TKGM'ye elektronik aktarılması, taşınmaz verisinin kurumlar arasında izlenebilirliğini güçlendirdi.

Düzenleme; değerlendirme tarihi, kapsamı, varsayımları ve kurumlar arası veri tutarlılığını daha önemli hâle getiriyor. Raporun varlığı kadar hangi işlem için ve hangi tarihte üretildiği de kontrol edilmelidir.

NEDEN ÖNEMLİ?

Taşınmaz kararlarında doğrulanabilir ve izlenebilir veri zincirini güçlendiriyor.

YATIRIMCI İÇİN SONUÇ

Rapor tarihi, amaç, değerlendirme yöntemi ve elektronik aktarım kaydını birlikte inceleyin.

BUNDAN SONRA

Uygulama kapsamı, ikincil düzenlemeler ve TKGM süreçleri.

[Kaynak ve ayrıntılı haber](#)

10 • YATIRIM DANIŞMANLIĞI • LÜKS KONUT

Yabancı talebi azaldı, lüks konut satışları yavaşladı

Yayın/Olay: 9 Ağustos 2026 | Kaynak: TicariGM360



%-9,2

İLK YARIDA YABANCIYA KONUT SATIŞI**KARAR NOTU**

Yabancı talebindeki gerilemenin lüks konut segmentine etkisini görünür kılıyor.

HABERİN TAMAMINI OKU →

Yabancılar konut satışları yılın ilk yarısında yüzde 9,2 geriledi. 30 milyon TL üzerindeki lüks konutlarda satış süresi uzarken, 3+1 dairelerde güçlü talep devam ediyor.

Lüks segmentte tek yönlü daralma yerine ürün bazlı ayrışma görülüyor. Fiyat, plan tipi, lokasyon ve satış süresi aynı tabloda izlenmeden portföy stratejisi kurulamaz.

NEDEN ÖNEMLİ?

Yabancı talebindeki gerilemenin lüks konut segmentine etkisini görünür kılıyor.

YATIRIMCI İÇİN SONUÇ

Fiyatı metrekare kadar satış süresi ve hedef alıcı profiliyle test edin.

BUNDAN SONRA

30 milyon TL üzeri stok, 3+1 talebi ve yabancı satışları.

Kaynak ve ayrıntılı haber

11 • ANKARA • ARSA VE ALTYAPI

Başkent OSB'de 400/33 kV trafo merkezi için kamulaştırma kararı

Yayın/Olay: 9 Ağustos 2026 | Kaynak: TicariGM360 / Resmî Gazete



400/33 kV

TRAFO MERKEZİ KAPASİTE SEVİYESİ

KARAR NOTU

Sanayi gayrimenkulünde enerji altyapısının yatırım kararındaki önemini gösteriyor.

[HABERİN TAMAMINI OKU →](#)

Resmî Gazete'de yayımlanan 11580 sayılı kararla, Ankara'daki Başkent OSB Transformatör Merkezi sahası için gerekli bazı taşınmazların TEİAŞ tarafından acele kamulaştırılmasının önü açıldı.

Enerji altyapısının güçlenmesi sanayi yatırımları açısından kapasite ve süreklilik sinyali verir. Ancak kamulaştırma kararı, projenin tamamlandığı veya belirli bir parselin değerinin otomatik arttığı anlamına gelmez.

NEDEN ÖNEMLİ?

Sanayi gayrimenkulünde enerji altyapısının yatırım kararındaki önemini gösteriyor.

YATIRIMCI İÇİN SONUÇ

OSB portföylerinde bağlantı kapasitesi, takvim ve parsel etkisini ayrıca doğrulayın.

BUNDAN SONRA

Kamulaştırma süreci, uygulama takvimi ve bağlantı kapasitesi.

[Kaynak ve ayrıntılı haber](#)

12 • ARSA VE ARAZİ • 2B

2B arazilerinde 1 milyonu aşkın hak sahibi satıştan yararlandı

Yayın/Olay: 8 Ağustos 2026 | Kaynak: TicariGM360

**1 MN+**

SATIŞTAN YARARLANAN HAK SAHİBİ

KARAR NOTU

2B satışlarının sosyal ve mali ölçeğini görünür kılıyor.

[HABERİN TAMAMINI OKU →](#)

Hazine taşınmazlarının kira, satış ve irtifak hakkından 25,5 milyar TL gelir elde edildi. 2B arazilerinin satışından sağlanan toplam gelir ise 26,2 milyar TL'ye ulaştı; 1 milyonu aşkın hak sahibi satıştan yararlandı.

Toplamlar ölçeği gösterse de parsel bazındaki hukuki durum, kullanım, ödeme ve devir koşulları ayrıca incelenmelidir. Hak sahipliği bilgisi yatırım yapılabilirlik değerlendirmesinin yalnız bir bölümüdür.

NEDEN ÖNEMLİ?

2B satışlarının sosyal ve mali ölçeğini görünür kılıyor.

YATIRIMCI İÇİN SONUÇ

Parsel bazında hak sahipliği, tapu ve kullanım koşullarını doğrulamadan karar vermeyin.

BUNDAN SONRA

Başvuru, ödeme ve devir süreçlerindeki yeni açıklamalar.

[Kaynak ve ayrıntılı haber](#)



ticariGM360
Türkiye'nin Yeni Nesil Ticari Gayrimenkul Yayını

TİCARİGM360

GAYRİMENKULÜN 360° BAKIŞI

Veri • Analiz • Güven • Yatırım Kararı

TİCARİGM360.COM

HAFTALIK E-BÜLTEN

Türkiye'nin Yeni Nesil Ticari Gayrimenkul Yayını

SAYI 32 • AĞUSTOS 2026