

RE/MAX TOWER



E-BÜLTEN

TEMMUZ 2026 GAYRİMENKUL VE YATIRIM GÜNDEMİ

GÜNCEL SEKTÖR HABERLERİ • İHALELER • PİYASA ANALİZLERİ
PORTFÖYLER • HUKUKİ GELİŞMELER



PİYASA
ANALİZİ



TİCARİ
GAYRİMENKUL



KONUT



HUKUKİ
GELİŞMELER



GÜNCEL
PORTFÖYLER



27 TEMMUZ 2026

Profesyoneller Fark Yaratır®



www.remastower.com

RE/MAX TOWER

BROKER MESAJI



Mert Semih Ceran
Broker / Owner



Cep Telefonu:
+90 530 150 45 14



Ofis: **0 312 287 17 71**
0 552 755 17 72



E-posta:
msc@remaxtower.com



Haziran 2026 verileri, ticari gayrimenkul piyasasında ilk yarının ardından toparlanma sinyallerinin güçlendiğini gösteriyor.



Türkiye genelinde ortalama konut fiyatları yükselmeye devam ederken, yatırım kararlarında fiyat kadar bölgesel potansiyel ve kira getirisi de önem kazanıyor.



Albayrak Hazır Beton'un halka arz onayı, inşaat ve yapı sektöründe yatırım iştahını destekleyen önemli gelişmeler arasında yer aldı.



Nominal konut fiyatları artarken, enflasyon etkisiyle reel değerlerde gerileme devam ediyor. Bu süreçte doğru analiz ve doğru lokasyon seçimi her zamankinden daha kritik hale geliyor.



Gayrimenkul, doğru rehberlikle her zaman güçlü bir yatırımdır.

RE/MAX TOWER



TOPRAKTAN KONUT ALIMINDA DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN KURALLAR

Ticaret Bakanlığının 2026'da güncellediği tüketici bilgilendirmesi, ön ödemeli konut satışlarında alıcıları koruyan önemli kuralları hatırlatıyor.



YAPI RUHSATI OLMADAN SÖZLEŞME YOK

Geçerli yapı ruhsatı alınmadan ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz.



RESMİ SÖZLEŞME ŞART

Kat irtifakı devriyle birlikte yazılı sözleşme veya noterlikte düzenlenen satış vaadi sözleşmesi olmadan ödeme ya da senet talep edilemez.



30 KONUT VE ÜZERİ PROJELERDE GÜVENCE ZORUNLU

Bina tamamlama sigortası, banka teminatı, hakediş sistemi veya bağlı kredi gibi yöntemlerden en az biri sağlanmalıdır.



TÜKETİCİNİN SÜRELERİ

- 14 GÜN Gerekçe göstermeden cayma hakkı
- 24 AY Gerekçesiz dönme hakkı
- 48 AY En geç teslim süresi



TAPUDA VE YETKİDE DİKKAT

Arsanın tapu kaydı, ipotek ve şerhler; satıcının arsa sahibi ile olan yetkisi mutlaka kontrol edilmelidir.



BELGELERİ İNCELEYİN

Proje, planlar, mahal listesi, fiyat, teslim süresi ve güvence belgeleri sözleşmeden önce mutlaka incelenmelidir.

GÜVENCE YÖNTEMLERİ



BİNA
TAMAMLAMA
SİGORTASI



BANKA
TEMİNAT
MEKTUBU



HAKEDİŞ
SİSTEMİ



BAĞLI
KREDİ

DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN KURALLAR

- ✓ Geçerli sözleşme kurulmadan ödeme ya da senet verilmesi mevzuata aykırıdır.
- ✓ Rezervasyon, ön talep veya kapora formları resmi sözleşmenin yerine geçmez.
- ✓ Bağlı kredi kullanılıyorsa koruma, yalnız kullanılan kredi tutarı kadar olur.
- ✓ Proje değişikliğini kabul etmeyen tüketici, 1 ay içinde bedelsiz sözleşmeden dönebilir.
- ✓ Satıcının yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde tüketici masraf ve tazminat ödemeden dönme hakkına sahiptir.



Topraktan konut alımı ciddi bir yatırımdır. Belge ve sözleşmeleri inceleyin, haklarınızı bilin, güvenli alın.

RE/MAX TOWER



TOKİ MALTEPE ATIŞOKULU 6. ETAP 641 KONUT PROJESİNDE TESLİM SÜRECİ BAŞLADI

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI


TOKİ'nin resmi duyurusuna göre konutlar
23 Temmuz – 19 Ağustos 2026 tarihleri arasında
hak sahiplerine teslim edilecek. İşlemler kurumun
yayımladığı konut teslim programına göre yürütülecek.
Banka işlemleri için temerküz şubesi:
Halkbank Maltepe Şubesi.



TESLİM TARİHİ
23 TEMMUZ –
19 AĞUSTOS
2026



PROJE
641 KONUT
Maltepe
Atışokulu Mah.
6. Etap



BANKA İŞLEMLERİ
TEMERKÜZ ŞUBESİ
HALKBANK
MALTEPE ŞUBESİ



İŞLEMLER
TOKİ'nin yayımladığı
konut teslim programına
göre yürütülecektir.



YENİ NÜFUS,
YENİ TALEP

Yeni yerleşim marketten
servise, yeme-içmeden
kişisel hizmetlere kadar
talebi artırabilir.



TİCARİ BİRİMLER
İÇİN POTANSİYEL

Değer, doluluk hızına,
yaya bağlantılarına ve
mevcut perakendeye
bağlı olacaktır.



İLK AYLAR
HAREKETLİ OLUR

Taşınma ve kurulum
odaklı harcamalar
ilk dönemde öne
çıkacaktır.



KALICI PERFORMANS
ZAMANLA GELİR

Düzenli ikamet ve günlük
kullanım oluşmadan
kalıcı ticari performans
beklenmemelidir.

HAK SAHİPLERİ İÇİN DİKKAT EDİLMESİ GEREKENLER

- ✓ Teslim tutanağı ve bağımsız bölümün fiziksel kontrolü yapılmalı
- ✓ Eksik veya kusurlu imalatlar kayıt altına alınmalı
- ✓ Ortak alanların durumu incelenmeli
- ✓ Abonelik şartları kontrol edilmeli
- ✓ Yönetim planı gözden geçirilmeli
- ! Teslim tarihi ile tapu devri, iskân ve tüm ortak alanların tamamlanması ayrı işlem olmayabilir.

ZAMAN İÇİNDE İZLENMESİ GEREKEN GÖSTERGELER



Site doluluk
oranı



Açılan
abonelik sayısı



Yeni işyeri
ruhsatları



Kira ve satış
verileri



Ticari birimlerde
doluluk hızı



BİLİNMESİ GEREKENLER

İlan, süreç farkındalığı sağlamayı amaçlar.
ihale, komisyon kararı, onay ve tapu devri
ayrı aşamalardır.



MALTEPE'DE PİYASA PERSPEKTİFİ

Ulaşım bağlantıları ve yerleşik nüfusu nedeniyle Maltepe,
güçlü bir konut ve mahalle perakendesi pazarına sahip.
641 konutluk teslimin bölgesel fiyatları tek başına
değiştireceği varsayılmamalı. Etki; konum, yeni arz,
kiraya çıkan daire oranı, ulaşım erişimi ve ticari
birimlerin açılma temposuyla ölçülmelidir.
Teslim sonrası 6 aylık doluluk ve kira verisi daha
sağlıklı bir piyasa sinyali verecektir.



TİCARİ GAYRİMENKULE ETKİSİ



641 konutun aşamalı olarak kullanıma geçmesi, Maltepe'de
mahalle ticareti ve hizmet talebine yeni müşteri tabanı
ekleyebilir. En yakın ticari alanlarda kısa vadeli hareket
beklenebilir; kalıcı değer için oturum oranı, kiracı profili,
ulaşım ve çevredeki mevcut perakende arzı birlikte
izlenmelidir. Teslim sonrası açılan abonelikler, site doluluğu
ve yeni işyeri ruhsatları etkinin gerçek hızını daha açık
gösterecektir.

RE/MAX TOWER



KONUT KİRALARINDA TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ TARTIŞMALARI BÜYÜYOR



Ev sahipleri ile kiracılar arasında yeni uyuşmazlıklara yol açan tahliye taahhütnamesinde imza tarihi, belgenin ne zaman ve hangi koşullarda verildiği büyük önem taşıyor.



GÜNDEM

**Konut
Kiralaması**



HUKUKİ DAYANAK

**TBK
Madde 352**



TARAFLAR

**Kiracı &
Ev Sahibi**



AMAÇ

**Sözleşme Sonunda
Tahliye Güvencesi**



ÖNEMLİ HATIRLATMA

Tahliye taahhütnamesi sıradan bir ek belge değil, kira ilişkisinin sona erdirilmesinde önemli hukuki sonuçlar doğurabilecek bir belgedir.



TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ NEDİR?

Kiracının, kiralanan taşınmazı belirli bir tarihte boşaltacağını yazılı olarak kabul ettiği belgedir.

Kiracı, teslimden sonra belirli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlenmiş ancak buna rağmen çıkmaması, kiraya veren belirli yasal süreler içerisinde icra veya dava yoluna başvurabilir.



İMZA TARİHİ NEDEN ÖNEMLİ?

Tahliye taahhüdünün sonuç doğurabilmesi için, kiralananın kiracıya teslim edilmesinden sonra verilmiş olması şarttır.

Teslimden önce alınan taahhütler geçersizlik sorunu doğurabilir.

Belgenin üzerinde yazan tarihin yanı sıra, gerçekte hangi tarihte ve hangi koşullarda verildiği de yargıya taşınabilir.

KİRA SÖZLEŞMESİNDEN BİR AY
SONRA İMZA UYGULAMASI

Bazı ev sahipleri, kira sözleşmesinden yaklaşık bir ay sonra kiracıdan tahliye taahhütnamesi alıyor.

Amaç, belgenin kira ilişkisinin kurulmasından sonraki bir tarihte düzenlendiğini gösterilebilir.

Ancak sonradan düzenlenmiş görünmesi tek başına tüm uyuşmazlıkları ortadan kaldırmaz. Kiracının iradesi, teslim tarihi, içerik ve somut olayın koşulları önemlidir.

TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ
HEMEN TAHLİYE SAĞLAR MI?

Geçerli taahhüt, ev sahibinin kiracıyı kendi kararıyla doğrudan konuttan çıkarabileceği anlamına gelmez.

Kiracı taahhüt ettiği tarihte taşınmazı boşaltmazsa, ev sahibinin icra takibi veya tahliye davası açması gerekir.

Kanuna göre, taahhüt edilen tahliye tarihinden itibaren 1 ay içinde icraya başlamak veya dava açmak gerekir.



TAHLİYE DAVALARI ANLAŞMAZLIKLARI BÜYÜTÜYOR

- ✓ Kira fiyatlarındaki hızlı yükseliş, tahliye uyuşmazlıklarını artırıyor.
- ✓ Ev sahipleri mülkiyet ve sözleşmeden doğan haklarını, kiracılar ise barınma hakkı ve hukuki korumayı savunuyor.
- ✓ Tahliye taahhütnamesinin kiralananın standart ön koşulu haline getirilmesi güven sorununu derinleştiriyor.
- ✓ Şeffaf ve adil uygulamalar, tarafların haklarını koruyarak uyuşmazlıkların azalmasına katkı sağlar.



KİRACILAR İÇİN DİKKAT EDİLMESİ GEREKENLER

- ✓ Belgenin ne zaman imzalandığını ve koşullarını netleştirin.
- ✓ İmza tarihi ile taşınmazın teslim tarihini karşılaştırın.
- ✓ Belgenin içeriğini dikkatle okuyun, boş alan bırakmayın.
- ✓ Kira sözleşmesiyle birlikte arşivleyin.
- ✓ Gerekirse hukuki danışmanlık alın.

TİCARİ GAYRİMENKULE ETKİSİ



Tahliye taahhütnamesi uygulamaları, kira pazarı ve ticari gayrimenkul talebini dolaylı olarak etkileyebilir.



Yüksek tahliye riski algısı, özellikle küçük esnaf ve işletmelerin kira kararlarını belirleyebilir.



Kiralık konutta istikrarın artması, mahalle ticareti ve hizmet sektörüne olan talebi destekler.



Şeffaf yasal uygulamalar, yatırımcı güvenliğini artırır ve ticari gayrimenkul piyasasına olumlu yansır.



Uygulama ve denetimde açıklık, uzun vadede daha sağlıklı ve sürdürülebilir bir piyasa oluşturur.

RE/MAX TOWER



ANKARA'DA HAZİNE TAŞINMAZLARI 10-12 AĞUSTOS'TA İHALEYE ÇIKIYOR

Ankara Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne bağlı Millî Emlak birimleri, farklı ilçelerdeki Hazineye ait taşınmazları satış, kiralama ve irtifak hakkı işlemleriyle yatırımcılara sunuyor.



İHALE TARİHLERİ
10-12 AĞUSTOS
2026



İHALE YERİ
Çevre, Şehircilik ve
İklim Değişikliği İl
Müdürlüğü
Emlak Toplantı Salonu
ANKARA



KAPSAM
Satış, Kiralama ve
İrtifak Hakkı
İşlemleri



İLÇELER
Gölbaşı, Kalecik, Elmadağ,
Mamak, Pirsaklar, Çubuk,
Bala, Sincan, Yenimahalle,
Etimesgut, Ayaş



BİLGİLER
İhale saati, tahmini bedel,
geçici teminat ve kullanım
koşulları tabloda
ayrı ayrı gösteriliyor.

DİKKAT ÇEKEN İRTİFAK HAKKI İLANLARI (30 YILLIK)

İLÇE	MAHALLE	KULLANIM	ALAN (m ²)	İLK YIL TAHMİNİ BEDEL (TL)
1 MAMAK	KARŞIYAKA	SANAYİ ALANI	15.109,00	529.000
2 SİNCAN	YENİKENT / AKÇAÖREN	SANAYİ ALANI	25.101,39	1.360.000
3 AYAŞ	BAŞAYAŞ	ÇEŞİTLİ KULLANIM (KISITLI)	25.593,42	235.000



KİRALAMA İLANI (ŞANTİYE ALANI VE SATIŞ OFİSİ)



ETİMESGUT
YAPRACIK

ALAN (m²)
1.700

SÜRE
3 YIL

YILLIK TAHMİNİ
BEDEL (TL)
1.300.000



İLAN – GERÇEKLEŞEN SATIŞ FİYATI DEĞİLDİR

Satış listeleri tarla, arsa, konut, ticaret ve farklı plan fonksiyonlarındaki çok sayıda taşınmazı içeriyor. İsteklilerin aşağıdaki başlıkları yerinde incelemesi gerekmektedir:

- ✓ Tapu kayıtları ve takyidatlar
- ✓ Fiili kullanım durumu
- ✓ İmar planı ve kullanım şartları
- ✓ Komşu taşınmaz ilişkileri
- ✓ Ulaşım ve altyapı bağlantıları
- ✓ İrtifak / kira süresi ve şartları
- ✓ Toprak, zemin ve çevre koşulları
- ✓ Mevcut kazanç ve kullanım kısıtları



YATIRIMCILAR İÇİN PLANLAMA ÖNERİSİ

Her taşınmaz için ayrı nakit akış modeli kurulmalı ve aşağıdaki kalemler birlikte değerlendirilmelidir:

- ✓ Peşin veya taksitli ödeme koşulları
- ✓ Yıllık irtifak bedeli artış mekanizması
- ✓ Geçici ve kesin teminat tutarları
- ✓ Yatırım süresi ve yükümlülükler
- ✓ Proje, ruhsat ve danışmanlık giderleri
- ✓ Yatırımın faaliyete geçeceği tarih
- ✓ Altyapı bağlantı ve zemin iyileştirme maliyetleri



DİKKAT EDİLMESİ GEREKENLER



Düşük ilan bedeli, yüksek başlangıç maliyetlerini gizleyebilir.



İrtifak hakkı yatırımlarında ilk yıl bedeli kadar sonraki yıllardaki artış oranları önemlidir.



Yatırım süresi, proje yükümlülükleri ve hakkın sona erme şartları dikkatle incelenmelidir.



Tüm değerlendirmeler imar ve mevzuat çerçevesinde yapılmalı; yerinde keşif ve uzman görüşü alınmalıdır.



RE/MAX TOWER



TCMB POLİTİKA FAİZİNİ %37'DE SABİT BIRAKTI

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), 2026 Temmuz ayı Para Politikası Kurulu toplantısının ardından politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda değiştirmeyerek, bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %37 seviyesinde sabit bıraktı.



GÜNCEL FAİZ ORANLARI

Faiz Türü	Oran
Politika faizi (1 hafta vadeli repo)	%37,0
Gecelik borç verme faizi	%40,0
Gecelik borçlanma faizi	%35,5



ÖNEMLİ NOTLAR

- ✓ Faiz kararlarında enflasyon görünümü belirleyici olacak.
- ✓ Enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir bozulma halinde para politikası yeniden sıkılaştırılabilir.
- ✓ Kredi büyümesi veya mevduat piyasalarında beklentilerin dışında gelişmeler yaşanması halinde ilave makroihtiyati tedbirler devreye alınabilecek.
- ✓ Likidite yönetimi etkin araçlarla sürdürülecek.



KARARDA ÖNE ÇIKAN MESAJLAR



Enflasyon

Ana eğilimde sınırlı gerileme.



Enerji fiyatları

Jeopolitik risklerle yeniden yükseliş eğiliminde.



İç talep

Zayıf görünüm devam ediyor.



Para politikası

Sıkı duruş sürecek.



Enflasyon hedefi

Orta vadede %5.



SABİT POLİTİKA FAİZİ

TCMB, mart, nisan, haziran ve temmuz aylarında politika faizinde değişikliğe gitmeyerek sıkı para politikası duruşunu sürdürdü.



DİĞER FAİZLER DEĞİŞMEDİ

Gecelik borç verme faizi %40,0, gecelik borçlanma faizi %35,5 seviyesinde korunmaya devam etti.



ORTA VADELİ HEDEF

TCMB'nin temel hedefi değişmedi: Orta vadede %5 enflasyon seviyesine ulaşmak.



RE/MAX TOWER

SATILIK PORTFÖYLERİMİZ

Farklı ihtiyaçlara uygun seçili satılık portföy kategorileri

RE/MAX Tower portföy yapısında konut, arsa ve ticari seçenekler güçlü bir çeşitlilik sunuyor.



**SATILIK
KONUT**

Yaşam ve yatırım odaklı seçili daire, residence ve villa alternatifleri.

<https://remax.com.tr/tr/portfoy/P10205251>



**SATILIK
ARSA / ARAZI**

Geliştirme, yatırım ve proje potansiyeli taşıyan arsa seçenekleri.

<https://remax.com.tr/tr/portfoy/P82681522>



**TİCARİ
SATILIKLAR**

Ofis, dükkan, mağaza ve çeşitli satılık ticari gayrimenkul seçenekleri.

<https://remax.com.tr/tr/portfoy/P81044065>



Portföylere Ulaşın – Güncel RE/MAX Tower portföyleri için remax.com.tr ve remaxtower.com üzerinden bizimle iletişime geçebilirsiniz.



RE/MAX TOWER

KİRALIK PORTFÖYLERİMİZ

Farklı ihtiyaçlara uygun seçili
kiralık portföy kategorileri

RE/MAX Tower portföy yapısında konut ve
ticari kiralık seçenekler güçlü bir çeşitlilik
sunuyor.



KİRALIK
KONUT

Farklı yaşam
ihtiyaçlarına uygun
kiralık daire ve
residence portföyleri.



[https://remax.com.tr/
tr/portfoy/P57263760](https://remax.com.tr/tr/portfoy/P57263760)



KİRALIK
TİCARİ

Ofis, dükkân, mağaza
ve çeşitli ticari
kullanım alanları.



[https://remax.com.tr/
tr/portfoy/P18817243](https://remax.com.tr/tr/portfoy/P18817243)



Portföylere Ulaşın – Güncel RE/MAX Tower portföyleri için
remax.com.tr ve remaxtower.com üzerinden
bizimle iletişime geçebilirsiniz.

RE/MAX TOWER

HAFTANIN
PORTFÖYÜ

ÇUKURAMBAR'DA
SATILIK 4+1 DAİRE

- ✓ ARA KATTA (3. KAT)
- ✓ 4+1, 135 m² NET – 155 m² BRÜT
- ✓ İSKANLI, KAT MÜLKİYETLİ,
KREDİYE UYGUN
- ✓ KUZEY-DOĞU CEPHELİ



m² (Brüt)
155 m²



m² (Net)
135 m²



Bina Yapım Yılı
2002



Bulunduğu Kat
3



Kat Sayısı
9



Oda Sayısı
4+1



Banyo Sayısı
2



Tuvalet Sayısı
3



Asansör
Var



Otopark
Açık & Kapalı



Isıtma Sistemi
Kombili



Yapı Durumu
Isı Yalıtımlı,
Mantolamalı



DAİRE ÖZELLİKLERİ

- ✓ Ebeveyn banyolu
- ✓ Görüntülü diafon
- ✓ Ahşap parke zemin
- ✓ Çift asansörlü
- ✓ Isı yalıtımlı, mantolamalı
- ✓ Kombi
- ✓ Açık ve kapalı otopark
- ✓ Kuzey-doğu cepheli



EVİN HEMEN ÖNÜNDE!

- ✓ Basketbol sahası
- ✓ Çocuk oyun parkı
- ✓ Açık hava spor aletleri
- ✓ Köpek parkı



DETAYLI BİLGİLER

m ² (Brüt)	155 m ²	Bulunduğu Kat	3
m ² (Net)	135 m ²	Kat Sayısı	9
Bina Yapım Yılı	2002	Banyo Sayısı	2
Oda Sayısı	4+1	Tuvalet Sayısı	3
		Asansör	Var
		Otopark	Açık & Kapalı
		Isıtma Sistemi	Kombili



İLAN – GERÇEKLEŞEN SATIŞ

- ✓ Tapu kayıtları ve takyidatlar
- ✓ İmar planı ve kullanım şartları
- ✓ Ulaşım ve altyapı bilgileri

YATIRIMCILAR İÇİN
PLANLAMA ÖNERİSİ

- ✓ Doğru lokasyon ve ulaşım imkânları
- ✓ Güncel piyasa koşulları ve bölge trendleri
- ✓ Uzun vadeli yaşam ve yatırım dengesi



Koray Yavaş

RE/MAX Türkiye
Tower
Ankara / Çankaya

+90 537 419 17 17

+90 312 287 17 71

RE/MAX / Tower



RE/MAX TOWER



BİZE ULAŞIN

Gayrimenkulde güvenilir çözüm
ortağınız olarak her zaman yanınızdayız.



Adres:

Ankara Ofis: Muhsin Yazıcıoğlu Cad. Başak Apt. 31/3-4 Çukurambar / ANKARA



Genel E-posta:

info@remaxtower.com



Gayrimenkul E-posta:

gayrimenkul@remaxtower.com



Telefon:

0 312 287 17 71



Mobil:

0 552 755 17 72



Faks:

0 312 287 71 93



Web:

www.remaxtower.com



Bu Sayıda İletişim



MERT SEMİH CERAN

+90 530 150 45 14

msc@remaxtower.com



KORAY YAVAŞ

+90 537 419 17 17

koray@remaxtower.com

İlginiz için teşekkür ederiz. Bir sonraki sayıda görüşmek üzere.

