

RE/MAX TOWER



E-BÜLTEN

AĞUSTOS 2026 GAYRİMENKUL VE YATIRIM GÜNDEMİ

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



PİYASA
ANALİZİ



TİCARİ
GAYRİMENKUL



KONUT



HUKUKİ
GELİŞMELER



GÜNCEL
PORTFÖYLER



03 AĞUSTOS 2026

Profesyoneller Fark Yaratır®



www.remaxtower.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:
mssc@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



ANKARA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KİRA YARDIMI ARTIRILDI

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinde hak sahiplerine sağlanan kira yardımının artırılmasına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunu oybirliğiyle kabul etti.



KİRA YARDIMI ARTIRILDI

Kira yardımının artırılması yönündeki teklif 963 sayılı Meclis kararıyla oybirliğiyle kabul edildi.



YENİ TUTAR VE UYGULAMA KAPSAMI AÇIKLANACAK

Yeni tutar, hangi projelerin kapsama gireceği ve uygulamanın başlangıç tarihi ayrıca açıklanacak.



TAHLİYE MALİYETİ ARTIYOR

İnşaat süresinin uzaması veya piyasa kiralının destek tutarının üzerinde kalması, hak sahiplerinin projeye katılımını zorlaştırabiliyor.



DÖNÜŞÜMDE KİRA DESTEĞİ KRİTİK ÖNEMDE

Kira yardımı, projelerin nakit akışı ve uygulama takvimi üzerinde etkili bir maliyet unsuru.



UYGULAMA ESASLARI BEKLENİYOR

Tam karar metni ve ödeme esasları yayımlandığında etkisi netleşecek. Geçmiş dönem alacakları ve ödeme süresi değerlendirilecek başlıklar arasında.



TİCARİ GAYRİMENKUL ETKİSİ

Gelişme; mevzuat, değerlendirme, proje geliştirme, gelir üretimi veya bölgesel erişilebilirlik koşullarından en az birini değiştiriyor.

DESTEK ARTIŞININ HEDEFLERİ



HAK SAHİPLERİNİ
KORUMAK



TAHLİYE MALİYETİ
YÜKÜNÜ AZALTMAK



UZLAŞMA SÜRECİNİ
HIZLANDIRMAK



DÖNÜŞÜM
SÜREÇLERİNİ
DESTEKLEMEK

İZLENECEK BAŞLIKLAR

- ✓ Hangi dönüşüm alanlarının kapsama gireceği
- ✓ Yeni kira yardım tutarının ne olacağı
- ✓ Uygulamanın başlangıç tarihinin ne zaman olacağı
- ✓ Desteğin tahliye tarihine mi yoksa sözleşme aşamasına mı bağlanacağı
- ✓ Geçmiş dönem alacaklarına uygulanıp uygulanmayacağı
- ✓ Ödeme süresi ve yönteminin nasıl belirleneceği



KESİNLEŞEN TEK NOKTA

Destek politikasının artış yönünde değiştirilmiş olmasıdır. Kesin uygulama etkisi, tam karar metni ve belediyenin açıklayacağı ödeme esasları ile netleşecektir.



RE/MAX TOWER



EMLAK KONUT GYO'DAN 80 MİLYAR TL TAVAN İÇİN ALTINCI TERTİP KİRA SERTİFİKASI İHRAÇ BELGESİ

Emlak Konut GYO, onaylanan 80 milyar TL'lik ihraç tavanı kapsamında altıncı tertip kira sertifikası ihraç belgesini aldığını KAP'ta duyurdu.



İHRAÇ TAVANI 80 MİLYAR TL

Daha önce onaylanan ihraç tavanı içinde düzenlendi.



İHRAÇ TÜRÜ KİRA SERTİFİKASI

Halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılacak.



FON KULLANICISI VE KAYNAK KURULUŞ EMLAK KONUT GYO



TERTİP ALTINCI TERTİP

İhraç belgesi onaylandı.



ANLAM

Yeni bir 80 milyar TL borçlanma değil; uygulama aşamasına geçildiğini gösterir.



KURUMSAL YATIRIMCI HAVUZUNA ERIŞİM

Faizsiz finans ilkelerine uygun sukuk programı, kurumsal yatırımcı tabanını genişleterek finansman kaynaklarının çeşitlenmesine katkı sağlar.



KAYNAK ÇEŞİTLİLİĞİ VE NAKİT AKIŞI YÖNETİMİ

Kira sertifikaları, fonların tertipleri hâlinde kullanılmasına imkân tanıyarak, aynı anda birden fazla proje yürüten şirketlerde nakit akışının proje bazında planlanmasını kolaylaştırır.



PROJE FİNANSMANINDA ESNEKLİK

Vade yapısı, nakit akışının proje satış takvimiyle uyumu ve teminat modeli, bilanço üzerindeki baskıyı yönetmede kritik rol oynar.



PIYASANIN İZLEYECEĞİ BAŞLIKLAR

Satışın gerçekleşmesi, ihraç tutarı, vade, getiri oranı ve yatırımcı talebi piyasaların odak noktasında olacak.



İZLENECEK BAŞLIKLAR

- ✓ Satışın gerçekleşmesi ve ihraç tutarı
- ✓ Vade, getiri oranı ve yatırımcı talebi
- ✓ Sağlanan kaynağın hangi projelere yönlendirildiği
- ✓ Kısa vadeli yükümlülüklerle nasıl eşleştirildiği
- ✓ Vade dağılımı, ihraççı yapı ve ödeme tarihleri
- ✓ Varsa teminat mekanizması
- ✓ Proje bazında nakit akışına etkisi



ÖNE ÇIKAN NOKTALAR



FİNANSMAN MALİYETİNİN PROJE TAKVİMİYLE UYUMU BELİRLEYİCİ

Kısa vadeli finansmanın uzun geliştirme dönemine bağlanması yeniden finansman riskini artırırken, çok uzun vadeli kaynağın maliyeti satış hızının gerisinde kalabilir. Kira sertifikalarında dayanak varlık, kira akışı ve geri ödeme düzeni, ihraç belgesinin ayrıntılarıyla birlikte değerlendirilir.



BİLANÇO ETKİSİ GERÇEKLEŞEN İHRAÇLARLA ÖLÇÜLECEK

Programın ölçeği tek başına proje üretim hacmi veya satış performansı konusunda sonuç vermez. Tertip bazında tamamlanan satışlar, finansman kaynaklarının çeşitlenmesi ve vade riskinin yönetilmesi açısından izlenebilir bir veri seti oluşturur.



PROGRAM TAVANI İLE FİLİ FON AYRIMI ÖNEMLİ

Her tertibin tutarı, vadesi, satış zamanı ve yatırımcı dağılımı ayrı işlem adımlarıyla netleşir. Onaylanan tavan ile fiilen piyasadaki sağlanan fonun karıştırılmaması gerekir.



TİCARİ GAYRİMENKUL ETKİSİ

Alternatif finansman kanalının fiili büyüklüğü, ihraçların tamamlanması ve vade yapısıyla ölçülecek.



SONUÇ

Yeni belge bir proje lansmanı değil, sermaye piyasası finansman zincirindeki ara aşamadır. Etki, tertip bazında gerçekleşen ihraçlarla netleşecektir.

RE/MAX TOWER



5 İLDE TOPLAM 1.747 SANAYİ İŞYERİNİN İHALE TAKVİMİ AÇIKLANDI

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



Toplu Konut İdaresi Başkanlığının güncel ihale takvimi, beş ilde toplam 1.747 sanayi işyerinin yapım sürecine ilişkin tarihleri ortaya koydu.



RİZE



31 AĞUSTOS 2026

Merkez
Çiftekavak



190 İŞYERİ

İZMİR



01 EYLÜL 2026

Kemalpaşa
Sütçüler



46 İŞYERİ

BURSA



16 EYLÜL 2026

Kestel
Çataltepe



504 İŞYERİ

ŞANLIURFA



23 EYLÜL 2026

Eyyubiye
Çalışkanlar Mah.
(İlk İşyerim Projesi)



710 İŞYERİ

KÜTAHYA



30 EYLÜL 2026

Simav
Gökçeler



297 İŞYERİ

KÜTAHYA PROJESİ YALNIZ ÜRETİM BİRİMLERİNDEN OLUŞMUYOR



1 CAMİ

1 YÖNETİM
BİNASI

2 KAFE



10 DÜKKÂN



2 BÜFE

ALTYAPI VE
ÇEVRE DÜZENLEMESİ

Üretim alanını destekleyen yönetim, perakende ve sosyal hizmet birimleri aynı yatırım paketinde planlanıyor.



İHALE AŞAMASINDA

Açıklanan tarihler, projelerin ihale aşamasında olduğunu gösteriyor; yüklenicilerin belirlendiği veya yapım sözleşmelerinin imzalandığı anlamına gelmiyor. Tekliflerin değerlendirilmesi, ihale kararının kesinleşmesi, sözleşme ve yer teslimi süreçleri tamamlanmadan fiili inşaat takvimi oluşmayacak.



BÖLGESEL ETKİ

Beş projenin aynı dönemde gündeme gelmesi, küçük sanayi ve üretim alanlarında kamu kaynaklı yeni arzın coğrafi olarak dağıldığını gösteriyor. Birim büyüklükleri, tahsis veya satış modeli, ulaşım bağlantıları, altyapı kapasitesi ve mevcut sanayi kümeleriyle ilişki, bölgesel etkide belirleyici olacak.



ÖLÇEK FARKLARI ÖNEMLİ

Rize Çiftekavak ve İzmir Kemalpaşa projeleri daha sınırlı sayıda birim içerirken, Bursa Çataltepe ve Şanlıurfa Eyyubiye daha büyük kümeler oluşturuyor. Kütahya'daki destek birimleri ise sanayi sitesinin gün içi hizmet merkezi olarak planlandığını gösteriyor.



YÜKLENİCİ PİYASASI İÇİN YAYILIM

İhale tarihleri arasında yaklaşık bir aylık yayılım bulunması, yüklenici piyasasının farklı bölgelerde eş zamanlı kapasite talebiyle karşılaşabileceğine işaret ediyor. İnşaat maliyetleri, teklif rekabeti ve yerel tedarik koşulları sözleşme bedellerine yansıtacak.



TİCARİ GAYRİMENKULE ETKİSİ

Yeni sanayi arzının zamanlaması ve konumu, mevcut küçük sanayi sitelerindeki kira, doluluk ve taşıma talebini bölgesel ölçekte etkileyebilir.



RE/MAX TOWER



GAYRİMENKUL PİYASASINDA İKİ GERÇEK, BİR TIKANMA YENİ KAYIT DÜZENİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Konut satışları Haziran 2026'da yıllık bazda artmış olsa da, yılın ilk yarısında toplam satışlar geçen yılın altında kaldı. Piyasada işlem isteği var; ancak karar ve tapuya dönüşmekte zorlanıyor.

2026 İLK YARI KONUT SATIŞLARI (OCAK-HAZİRAN)



TOPLAM
KONUT SATIŞI

↓ %3,1
AZALDI



İKİNCİ EL
SATIŞLAR

↓ %4,8
AZALDI



İPOTEKSİZ
DİĞER SATIŞLAR

↓ %9,3
AZALDI



HAZİRAN 2026
KONUT SATIŞI

↑ YILLIK BAZDA
ARTTI

Piyasa tamamen durmuyor; ancak işlem yapma isteği karara ve tapuya dönüşmekte zorlanıyor.

TIKANMA YALNIZ TALEP EKSİKLİĞİ DEĞİLDİR



Satıcı gerçek
fiyatı kabul
etmiyor



Alıcı finansman
maliyetini
taşıyamıyor



Taraflar gerçek
bedeli kayıt altına
almak istemiyor



İşlemin hukuki
sorumluluğu
belirsiz kalıyor

“ Uzun bekleme süreleri, iptal edilen protokoller, farklı bedel beyanı talepleri, sözleşmesiz aracılık ve kapalı pazarlamalar sektörün gerçek işlem maliyetini büyütüyor.

YENİ KAYIT DÜZENİNİN PARÇALARI



EİDS

Elektronik ilanlarda kimlik ve ilan yayınlama yetkisini doğruluyor.



YÖNETMELİK

Yetki belgesi, yazılı yetkilendirme sözleşmesi, ilan yükümlülükleri ve aracılık belgelerini düzenliyor.



DEĞERLEME RAPORLARI

2026'da belirli değerlendirme raporlarının TKGM'ye elektronik gönderimi zorunlu hâle geldi.



YETKİ BELGESİ

Taşınmaz ticareti yetki belgeleri yıllık harca bağlandı.



GÜVENLİ ÖDEME SİSTEMİ

1 Ekim 2026'da devreye alınmak üzere hazırlanıyor.

“ Ortak soru: Taşınmazı kim pazarladı, hangi yetkiyle, hangi fiyatla sundu, hangi bedelle anlaşıldı ve para nasıl ödendi? Cevaplar birbirine yaklaştıkça kayıt dışı işlem alanı daralıyor.

DOĞRU AMAÇ, ZOR GEÇİŞ

- ✓ Kayıt dışılığın azaltılması, sahte ilanların önlenmesi, ödeme güvenliği ve gerçek bedelin beyanı doğru hedeflerdir.
- ✓ Uygulamalar kopuk ilerlediğinde, dürüst vatandaş ve kayıtlı profesyonel de çok sayıda ekran, belge, ücret ve belirsizlikle karşılaşılıyor.
- ✓ Açık rehberler, anlaşılır süreçler ve etkin denetim olmazsa yükler haksız rekabete dönüşebilir.

DÖRT TARAFIN KORUNMASI GEREKİR



SATICI

Gerçek alıcı rekabeti ve teklifler eksiksiz kendisine ulaşsın.



ALICI

Fiyatın, tapunun ve ödemenin güvenilir olmasını bekler.



PROFESYONEL İŞLETME

Yükümlülüklerinin karşılığında adil rekabet bekler.



DEVLET

Gerçek bedel, doğru vergi ve izlenebilir para hareketini ister.

UZMAN GÖRÜŞÜ

Sıkışmanın bir bölümü ekonomik şartlardan, bir bölümü eski işlem alışkanlıklarının yeni kayıt düzeniyle karşılaşmasından doğuyor.

“ Devlet denetim yaparken çözüm de üretmelidir.

Kurallara uygun işlem, kayıt dışı işlemden daha kolay, daha güvenli ve mali açıdan daha öngörülebilir olmalıdır.

ÇÖZÜM: TEK ZİNCİR, AÇIK KURALLAR, ADİL MALİYET



İlan, yetki, değer, teklif, ödeme, tapu, vergi ve fatura aynı işlem numarası altında ilişkilendirilmeli.



Şeffaflık zorunlu olurken şeffaflığın maliyeti kayıt dışından daha ağır olmamalıdır.

ÇÖZÜM ÖNERİLERİ



1

EİDS, yazılı yetkilendirme, teklif kaydı, güvenli ödeme ve tapu işlemi için ortak işlem numarası oluşturulması.



2

Uygulama değişiklikleri için en az 6 aylık kademeli geçiş ve açık uygulama rehberleri.



3

Gerçek bedeli beyan eden taraflar için kalıcı, kademeli ve yıllık güncellenen işlem tarifesi.



4

Kayıtlı profesyonelin yükümlülükleri artırılarak kayıt dışı faaliyete sahada etkin ve sürekli denetim.



5

TÜİK, TCMB ve TKGM verileriyle işlem süresi, iptal oranı ve fiyat farklarının düzenli izlenmesi.

RE/MAX TOWER



AĞUSTOS AYI KİRA ARTIŞ ORANI YÜZDE 31,90 OLDU



AĞUSTOS AYI KİRA ARTIŞ ORANI %31,90

	Aylık enflasyon	%1,78
	Yıllık enflasyon	%31,75
	TÜFE'nin 12 aylık ortalaması	%31,90

GEÇEN AYA GÖRE KİRA ARTIŞ ORANI GERİLEDİ

Temmuz ayında uygulanan azami artış oranı	%32,03
Ağustos ayında uygulanacak azami artış oranı	%31,90

KİRA ARTIŞ ORANI NASIL HESAPLANIYOR?

$$\text{Mevcut kira bedeli} \times \text{Kira artış oranı (\%31,90)} = \text{Artış tutarı} + \text{Yeni kira bedeli}$$

ÖRNEK HESAPLAMA (Mevcut kira: 25.000 TL)

Artış tutarı:	25.000 TL × %31,90 = 7.975 TL
Yeni kira bedeli:	25.000 TL + 7.975 TL = 32.975 TL

YENİ KİRA TUTARLARI NE KADAR OLACAK?

Mevcut Kira	Artış Tutarı	Yeni Kira
10.000 TL	3.190 TL	13.190 TL
20.000 TL	6.380 TL	26.380 TL
30.000 TL	9.570 TL	39.570 TL
40.000 TL	12.760 TL	52.760 TL
50.000 TL	15.950 TL	65.950 TL
60.000 TL	12.140 TL	92.330 TL
80.000 TL	25.520 TL	105.520 TL
90.000 TL	28.710 TL	118.710 TL
100.000 TL	31.900 TL	131.900 TL

ENFLASYON VERİLERİ KİRA ARTIŞINI BELİRLEDİ

TÜİK'in açıkladığı temmuz ayı enflasyon verilerine göre; tüketici fiyat endeksi aylık bazda %1,78, yıllık bazda ise %31,75 arttı.

Bu veriler doğrultusunda hesaplanan 12 aylık ortalama TÜFE oranı, ağustos ayında kira sözleşmesini yenileyecek kiracılar ile ev sahipleri açısından uygulanabilecek azami zam oranını belirlemiş oldu.



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.

**Murat Yetiş
Satılık**



**SATILIK
ARSA / ARAZİ**

Geliştirme, yatırım ve proje potansiyeli taşıyan arsa seçenekleri.

**Dürdane Keskin
Satılık**



**TİCARİ
SATILIKLAR**

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

**Işıl Kadioğlu
Satılık**



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.



Murat Akbulut
Kiralık



**KİRALIK
TİCARİ**

Ofis, dükkân, mağaza
ve çeşitli ticari
kullanım alanları.



Murat Yetiş
Kiralık

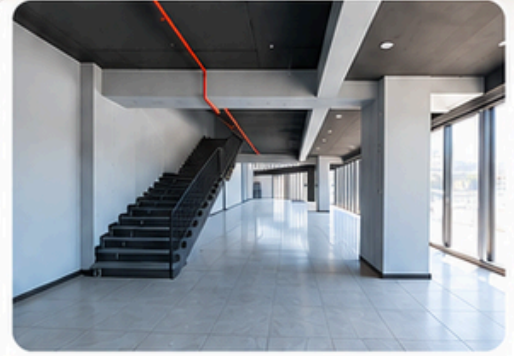
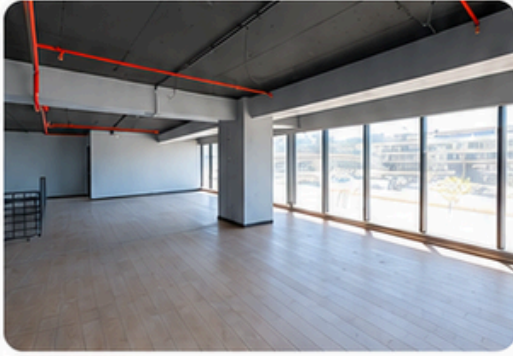


Portföylere Ulaşın – Güncel RE/MAX Tower portföyleri için
remax.com.tr ve remaxtower.com üzerinden
bizimle iletişime geçebilirsiniz.

RE/MAX TOWER



ANADOLU BULVARI İLE
MELİH GÖKÇEK BULVARININ
KESİŞİM NOKTASINDA
**BÖLGENİN EN GÜZEL
DÜKKANI**
YENİ İŞİNİZ İÇİN
SİZİ BELKİYOR.



TR INVEST CORNER 2 SİTESİNİN

45m VİTRİN CEPHELİ, ASMA KATI İLE

520m²

NET KULLANIM ALANI
SUNAN PRESTİJLİ DÜKKANI



ÖNÜNDE KOCAMAN
ÖZEL AÇIK ALANI

ister otopark veya
işinize bağlı
fonksiyonel kullanım
için uygun durumda.



ASMA KAT
150m²

NET KULLANIM ALANI

Ayrıca 2,60m
tavan yüksekliği



ASMA KAT ALTI
BÖLÜM

3,20m
TAVAN YÜKSEKLİĞİ



AÇIK ALAN
6,15m

TAVAN YÜKSEKLİĞİ

VE ALT KAT TOPLAMDA
370m² NET KULLANIM
ALANI SUNAR.



YANGIN GÖNDÜRME SİSTEMİ
HAZIR VE ÇALIŞIR DURUMDADIR.



DÜKKAN İÇİ AYRILAN 5 ADET KULLANIM ALANI
HAFİF MALZEME İLE OLUŞTURULMUŞTUR,
İŞİNİZ DOĞRULTUSUNDA İSTER KULLANIRSINIZ
VEYA İSTERSENİZ TEKRAR DÜZENLEME YAPMAK
ZAHMETSİZ VE KOLLAYDIR.



45m LİK VİTRİN CEPHESİ, ÖNÜNDE ÖZEL
OTOPARK ALANI, YAKIN ÇEVREDEKİ 22.000
ADET İŞYERİ VE ÇEVREDE DEVAM EDEN
BÖLGEYİ ZENGİNLEŞTİREN PROJELERİ
NEDENİ İLE



PRESTİJLİ RESTORAN MARKALARI, ZİNCİR MARKETLER,
KURUYEMİŞ MAĞAZALARI, SPOR SALONLARI,
OTOMOTİV SHOWROOMU, KURUMSAL BANKA
ŞUBELERİ, KURUMSAL ŞİRKET YAPILANMALARİ
VE BENZERİ İŞ KOLLARI İÇİN HARİKA DURUMDADIR.



BU HARİKA DÜKKAN HAKKINDA
DİĞER MERAK ETTİKLERİNİZ İÇİN
LÜTFEN İLETİŞİME GEÇİNİZ.

REMAX TOWER

MURAT YETİŞ

☎ 0532 370 73 72



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

MURAT YETİŞ

+90 532 370 73 72

muratyetis@remaxtower.com

İlginiz için teşekkür ederiz. Bir sonraki sayıda görüşmek üzere.