

RE/MAX TOWER



E-BÜLTEN

EYLÜL 2026 GAYRİMENKUL VE YATIRIM GÜNDEMİ

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



PİYASA
ANALİZİ



TİCARİ
GAYRİMENKUL



KONUT



HUKUKİ
GELİŞMELER



GÜNCEL
PORTFÖYLER



14 EYLÜL 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:
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

KONUT PİYASASI · EYLÜL

KİRALIK KONUTTA
EYLÜL
HAREKETLİLİĞİ

Üniversitelerin açılması, tayinler ve evlilik sezonu kiralık konut talebini artırıyor. Büyükşehirlerde ve öğrenci kentlerinde küçük daireler öne çıkıyor.

ÖNE ÇIKAN DAİRELER

1+1

2+1

KÜÇÜK KONUTLAR

Ulaşılabilir toplam kira bütçesi

DÖNEM

EYLÜL-EKİM

Taşınma hareketliliği

BÜYÜKŞEHİRLER

İST. · ANK. · İZM.

Kiralık ev arayışları

ÖĞRENCİ TERCİHİ

KAMPÜS YAKINI

Toplu ulaşım erişim

BÜTÇE

TOPLAM MALİYET

Kira ve ek giderler

TALEBİ ARTIRAN ÜÇ ETKEN



ÜNİVERSİTELER

Yeni eğitim dönemiyle öğrencilerin ev arayışları hızlanıyor.



ATAMA VE TAYİNLER

Şehir değiştiren çalışanlar yeni kiralık konut talebi oluşturuyor.



EVLİLİK SEZONU

Yeni evlenen çiftler küçük ve ulaşılabilir konutlara yöneliyor.

ARAMALAR NEREDE
YOĞUNLAŞIYOR?

İstanbul, Ankara ve İzmir'in yanı sıra üniversite nüfusunun yoğun olduğu şehirlerde arayışlar hızlanıyor. Kampüse ve toplu taşımaya yakın, uygun bütçeli konutlar daha fazla ilgi görüyor.

İLAN FİYATLARINA
YAKIN TAKİP

Bakanlığın düzenlemesi, ekonomik verilerle uyumsuz ve gerekçesiz ilan fiyatı artışlarını yasaklıyor. Denetimlerde tespit edilen aykırılıklar idari yaptırıma konu olabiliyor.¹

KONUT SEÇERKEN TOPLAM MALİYETE BAKIN

Kira · Depozito · Aidat · Ulaşım · Taşınma

¹ Ticaret Bakanlığı: 30.05.2025 tarihli düzenleme ve 06.10.2025 tarihli denetim açıklaması.

RE/MAX TOWER

EKONOMİ · TCMB EYLÜL ANKETİ

ENFLASYON
BEKLENTİSİNDE
SINIRLI ARTIŞ

TCMB'nin eylül anketinde 2026 yıl sonu enflasyon beklentisi yükseldi. Faizde düşüş beklentisi sürerken büyüme tahminleri aşağı çekildi.

7-9 Eylül anketi · 67 katılımcı · Yayın: 11.09.2026

2026 YIL SONU TÜFE

%29,61

Ağustos: %29,43

+0,18 puan

Katılımcı beklentisi

12 AY SONRA TÜFE

%23,70

Ağustos: %23,69

24 AY SONRA TÜFE

%18,32

Ağustos: %18,03

YIL SONU USD/TL

51,57

Ağustos: 51,66

12 AY SONRA USD/TL

58,60

Ağustos: 57,43

POLİTİKA FAİZİ BEKLENTİSİ

Vade

Eylül anketi

2026 yıl sonu

%35,07

12 ay sonrası

%29,22

10 Eylül PPK kararı: %37,00 (sabit)

GSYH BÜYÜME BEKLENTİSİ

Yıl

Ağustos

Eylül

2026

%3,1

%3,0

2027

%4,0

%3,9

Katılımcı beklentileri

TİCARİ GAYRİMENKUL İÇİN DEĞERLENDİRME

KİRA VE DOLULUK

Nominal kira artışı, doluluk ve kiracının ödeme gücü birlikte değerlendirilmeli. Tahsilat riski ayrıca izlenmeli.

FİNANSMAN

Faiz beklentisi bugünkü kredi maliyetini hemen değiştirmez. Refinansmanda vade ve banka teklifleri belirleyicidir.

KUR VE GİDERLER

Dövizde duyarlı bakım giderleri, TL kira gelirinden ayrı stres senaryolarıyla ele alınmalı.

İYİMSER · TEMEL · İHTİYATLI SENARYO

İskonto oranı ile kira büyümesi aynı hızda normalleşmeyebilir.

Anket sonuçları katılımcı beklentileridir; TCMB'nin tahmin veya taahhüdü değildir.

Kaynak: TCMB Piyasa Katılımcıları Anketi, Eylül 2026 · PPK kararı, 10.09.2026

RE/MAX TOWER

SOSYAL KONUT · TOKİ · İSTANBUL

İSTANBUL'DA
KİRALIK SOSYAL
KONUT DÖNEMİ

TOKİ'nin ilk etaptaki 1.071 konutu için başvurular e-Devlet'ten ücretsiz alınıyor. Kura çekimi ve konut teslimlerinin ekim ayında başlaması planlanıyor.

BAŞVURU TAKVİMİ

14-25

EYLÜL 2026

e-Devlet

Başvuru ücreti alınmaz

İLK ETAP

1.071

Konut tahsis edilecek

TOPLAM PROJE

15.000

Kiralık sosyal konut

AYLIK BAŞLANGIÇ

10.000 TL

1+1 konut bedeli

TAHSİS SÜRESİ

EN ÇOK 3 YIL

Süre uzatılamayacak

AYLIK BAŞLANGIÇ BEDELLERİ

1+1	10.000 TL
2+1	12.000 TL
3+1	15.000 TL
4+1	18.000 TL

KDV dâhil; bedel konut özelliklerine göre değişir.

İLK ETAPTA BÖLGE DAĞILIMI

Başakşehir, Gaziosmanpaşa, Beyoğlu, Güngören	360
Maltepe, Tuzla, Kartal	330
Ataşehir, Sancaktepe, Ümraniye, Üsküdar	291
Arnavutköy	90

BAŞVURUDA ÖNE ÇIKAN ŞARTLAR

YAŞ · İKAMET · GELİR

18 yaşını tamamlamış T.C. vatandaşı olmak; İstanbul'da en az 1 yıl kesintisiz ikamet. Son 12 aylık ortalama net hane geliri en çok 100.000 TL.

EVLİLİK · MÜLKİYET

Evli olmak (65 yaşını dolduranlar hariç). Başvuru sahibi ve eşinin konutu olmamalı; son 5 yılda konut edinme veya devir işlemi bulunmamalı.

TOKİ · HAK SAHİPLİĞİ

Başvuru sahibi ve eşi daha önce TOKİ konut sözleşmesi imzalamamış olmalı. Aktif asil/yedek sosyal konut veya İlk Evim Arsa hakkı bulunmamalı.

İLK 12 AY ARTIŞ YOK

Sonraki ilk ocakta TÜFE'nin 12 aylık ortalama değişim oranı.*

İLK ÖDEME

Teslimden sonraki ayın 20'sinde.

* Genç evli ailelerde tahsis süresinde çocuk sahibi olunursa kalan dönemde artış uygulanmaz.

Kaynak: TOKİ başvuru formları ve proje duyurusu - talep.toki.gov.tr/tahsisprojesi/

RE/MAX TOWER

SATILIK
PORTFÖYLERİMİZ

Farklı ihtiyaçlara uygun seçili satılık portföy kategorileri

RE/MAX Tower ile güvenilir, profesyonel ve size en uygun yaşam alanı bir adım daha yakın.



**SATILIK
KONUT**

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

Soner Koçyiğit



**SATILIK
ARSA / ARAZI**

Geliştirme, yatırım ve proje potansiyeli taşıyan arsa seçenekleri.

**Erdal
Erbayraktar**



**TİCARİ
SATILIKLAR**

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

Ece Erdem



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.



Dürdane Keskin



**KİRALIK
TİCARİ**

Ofis, dükkan, mağaza
ve çeşitli ticari
kullanım alanları.



Yasin Ertuğrul



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

RE/MAX TOWER

ANKARA / ÇANKAYA

KİRALIK

**TURAN GÜNEŞ
BULVARI ÜZERİNDE
BAKIMLI
OFİS / BÜRO**



80 m² NET



90 m² BRÜT



MUTFAK



WC



ASANSÖR



AÇIK / KAPALI
OTOPARK



DOĞALGAZ
KOMBİ



MERKEZİ
KONUM

- * Yıldızevler Mahallesi
Turan Güneş Bulvarı
3. kat • Doğu-batı cephe
- * Girişte sekreteryaya alanı
Boş ve kullanıma hazır

Gayrimenkul Danışmanı
Koray Yavaş
+90 537 419 17 17



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.

RE/MAX TOWER

**Bülent Çetinkaya**

+90 533 515 10 06

bcetinkaya@remaxtower.com

**Canan Karaoğlu**

+90 552 562 00 06

canan@remaxtower.com

**Dürdane Keskin**

+90 554 539 20 16

durdane@remaxtower.com

**Ömer Şengül**

+90 506 843 85 86

omer@remaxtower.com

**Şenay Şimşek**

+90 505 256 19 55

senay@remaxtower.com

**Erdal Erbayraktar**

+90 506 893 22 88

erdal@remaxtower.com

**Ece Erdem**

+90 535 073 11 31

ecerdem@remaxtower.com

**Fırat Ateş**

+90 531 604 36 58

firat@remaxtower.com

**Gökçen Duru**

+90 506 860 23 62

gokcen@remaxtower.com

**Halim Eden**

+90 505 659 47 08

halim@remaxtower.com

**İlker Furkan Kurşunoğlu**

+90 545 882 83 73

ifurkan@remaxtower.com

**Işıl Kadioğlu**

+90 532 683 63 06

isil@remaxtower.com

RE/MAX TOWER

**Kerem Pişkin**

+90 544 880 90 26

kerem@remaxtower.com

**Koray Yavaş**

+90 537 419 17 17

koray@remaxtower.com

**Muhammed Berad Gezgen**

+90 546 462 17 40

Beradg@remaxtower.com

**Murat Akbulut**

+90 532 433 72 30

murata@remaxtower.com

**Murat Yetiş**

+90 532 370 73 72

muratyetis@remaxtower.com

**Nuray Özmen Gökaşan**

+90 532 280 21 93

nurayo@remaxtower.com

**Sadettin Can Eden**

+90 546 418 98 15

caneden@remaxtower.com

**Semra Uzun**

+90 532 683 63 06

semra@remaxtower.com

**Soner Aytaç**

+90 530 774 10 20

soneraytac@remaxtower.com

**Soner Koçyiğit**

+90 530 418 85 39

soner@remaxtower.com

**Yasin Ertuğ Gürlek**

+90 532 161 53 50

yasin@remaxtower.com