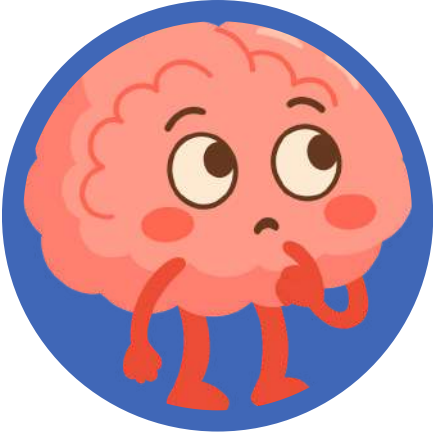


ŞUBAT 2026

E-BÜLTENİ



Mülkümü Ben Mi
Satın Aldım
Yoksa Onlar Mı
Bana Sattı?



Kurabiye Deneyi ve
Gayrimenkul Pazarlama



Ocak Ayı Konut
Satış İstatistikleri

Kaizen Ekibi

SEVİLAY KUL
İNAN ÖZBEK
ENES ÖZKAN



MÜLKÜMÜ BEN Mİ SATIN ALDIM YOKSA ONLAR MI BANA SATTI?

İnsan psikolojisini ve davranışını inceleyen uzmanların ortak kanısı şudur ki; kişi önemli bir karar verdiğinde, söz konusu kararı kendi iradesiyle ve gerçekten de inanarak vermiş olmayı diler.

O önemli kararı kendisinin vermiş olması, kişiyi iyi hissettirecek ve kişi o kararının arkasında duracaktır.

Yok eğer karşı tarafın ya da aracının satış baskısı altında karar vermişse işte o zaman çok büyük ihtimalle o kararından cayacaktır. Bu durumun örneklerini hayat sigortası vb ürünlerin satışında sık gördüğümüz gibi, emlak alımlarında da görürüz.

TURYAP
Diamond

Bunun için, insan davranışının kökenlerini iyi bilen satış ve pazarlama uzmanları şöyle söylerler: “Daha ilk baştan, hemen o gün o şeyi satmaya çalışmayın. Kişinin mesela o evle ilgili hayal kurmasını sağlayın ve süreci belli bir zamana yayın. Ancak o zaman kişi evi içselleştirecek, sahiplenecek ve alım kararını sadece ve sadece kendisinin verdiğini düşünerek kararında ısrarcı olacaktır.”

Sözün özü; hikayenin sonunda kişi “bu şey bana satılmadı, ben onu istedim ve satın aldım” diye düşünmeli.



İnan ÖZBEK

KURABIYE DENEYİ VE GAYRİMENKUL PAZARLAMA

Amerika’da yapılan bir deney insanların alışveriş kararlarında algılarının ne kadar etkili olduğunu bize bir kez daha kanıtlamış oldu.

Deneyde insanlara iki farklı kutuda kurabiyeler veriliyor. Her iki kutudan da birer kurabiye yiyerek hangisinin daha lezzetli olduğunu söylemeleri isteniyor. Kutulardan birinde on kurabiye varken diğerinde ise yalnızca iki kurabiye var. Deneyin sonunda denekler kurabiyelerin lezzetleri arasında aslında hiçbir fark olmasa da tercih edecek olsalar ikili paketteki kurabiyeleri tercih edeceklerini söylüyorlar.

Aslında her iki kutudaki kurabiyeler de aynı ve denekler de kurabiyelerin lezzetleri arasında bir fark olmadığını farkında. Ancak denekler daha lezzetli olmasa bile ikili kutudaki kurabiyelerin daha arzu edilir olduğunu söylüyorlar.

Gayrimenkul pazarında düşük fiyatına rağmen satılamayan evlerin yanında aynı özelliklerde çok daha yüksek fiyatlı mülklerin satıldığına sizler de şahit oluyorsunuzdur. Kurabiye deneyindeki gibi düşünürsek onlu kutudaki kurabiyelere benzeyen gayrimenkullerden ziyade ikili kutudaki kurabiyelere benzer evler nasıl satılabiliyor?

Bu sorunun yanıtı evin pazarlanmasında gizli. Satılacak olan gayrimenkul, fiyatıyla, bölgedeki en iyi alternatif olmasa bile doğru taktiklerle en arzulanabilir ev haline getirilebilir.

Peki siz hala, evinizin fotoğraflarını tüm emlakçılara göndererek satış yapabileceğinizi mi düşünüyorsunuz?

Siz bunun doğru olduğuna inanmaya devam ederken ikili kurabiye stratejisini uygulayanlar evlerini çoktan sattı bile.



Enes ÖZKAN

Konut Satış İstatistikleri

Türkiye genelinde konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,7 oranında azalarak 111.480 oldu.

Konut satış sayısı, Ocak 2026

	Ocak		
	2026	2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	111 480	117 025	-4,7
İlk el satış	34 069	34 783	-2,1
İkinci el satış	77 411	82 242	-5,9
Satış şekline göre toplam satış	111 480	117 025	-4,7
İpotekli satış	20 263	17 516	15,7
Diğer satış	91 217	99 509	-8,3

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,1 oranında azalarak 34 bin 69 oldu. İkinci el konut satışları ise Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,9 oranında azalarak 77 bin 411 oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,7 oranında artarak 20 bin 263 oldu. Diğer konut satışları ise Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,3 oranında azalarak 91 bin 217 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,8 oranında azalarak bin 306 oldu. Ocak ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti.

Denizli’de konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,7 azalarak 1288 oldu.

	Ocak 2026	Ocak 2025	Değişim%
Satış şekline göre toplam satış	1288	1426	-9,7
İpotekli satış	331	336	-1,5
Diğer satış	957	1090	-12,2
Satış durumuna göre toplam satış	1288	1426	-9,7
İlk el satış	362	422	-14,2
İkinci el satış	926	1004	-7,8

Denizli’de ilk el konut satış sayısı Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 oranında azalarak 362 oldu. İkinci el konut satışları ise %7,8 azalarak 926 oldu.

Denizli’de ipotekli konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,5 oranında azalarak 331 olarak gerçekleşti. Diğer satışlar ise %12,2 oranında azalarak 957 oldu.

2026’nın ilk ayında konut satışlarında belirgin bir azalma yaşandı. Fiyatların artacağına yönelik güçlü beklenti bir çok kişinin yeni yıldan önce alım yapmasını sağlamıştı. Ocak ayında ise nakit yatırımcı beklemede kaldı. Bir önceki bültende “konut fiyatlarının artacağına dair beklenti o kadar güçlendi ki uzun süredir yüksek seyreden faiz oranlarına rağmen kredili satışlar artış gösterdi.” demiştik. Bu çıkarımı destekler nitelikte, ocak ayında da kredili satışlara talep devam etti ve toplam satışlar içindeki payını %25,7'ye çıkardı.

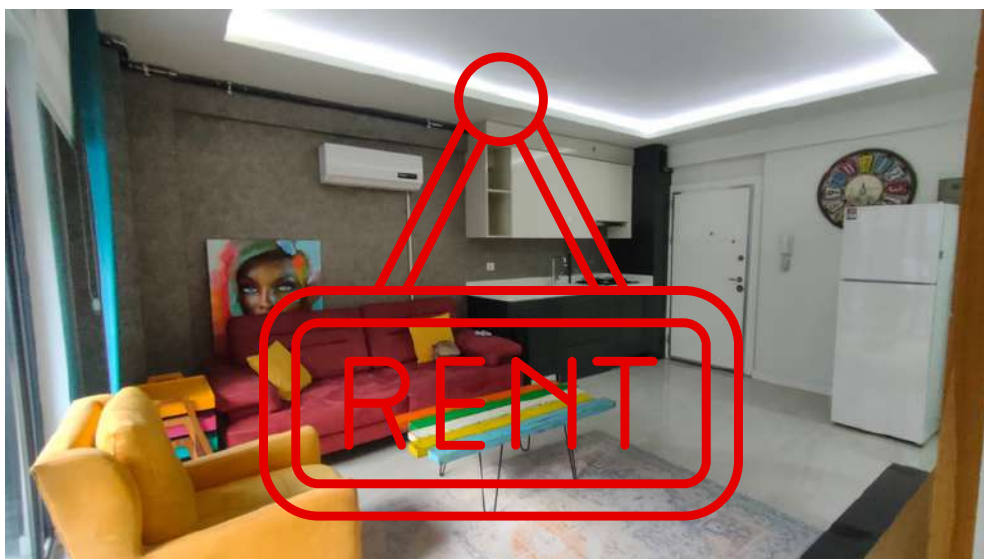
*Kaynak TÜİK



Sevilay KUL

Bu Ay Hizmet Verdiğimiz Bazı Müşterilerimiz





Hizmet Vermeye Devam Ettiğimiz

Gayrimenkullerin Bazıları

3.Sanayide

Kiralık Fabrika

- 2110 m² Kapalı Alan
- 150 m² Açık Alan
- 150 kW Elektrik
- Yük Asansörü
- Tır Girişine Uygun İki Kapı



Ferhatlar Koleji'ne Komşu Satılık Dubleks

- 9 Yaşında
- 4+1 ve 236 m² kullanım alanı
- 6 Dairelik Müstakil Bina



Selçukbey'de Satılık Apart

- 1 Yaşında
- Tamamen Eşyalı
- 2+1 ve 66 m² Kullanım Alanı

Satış Yetkilisi Olduğumuz Projede Son Durum Nedir?



Son 2+1 dairemizi
şanslı bir mimar
kaptı.

Kalan iki daire şanslı
sahiplerini bekliyor...



Burada yalnızca daire
satmıyoruz, birbiriyle
diyalog kurabilecek
insanları bir araya
getiriyoruz.

Son İki Adet 3+1 Daire
Site İçinde
Geniş Peyzaj
Her Katta Tek Daire
Yerden Isıtma
Kuars Tezgah
Bien Seramikler
Lake Mobilyalar

