

EKİM 2025

E-BÜLTENİ



Altın ve Servet Etkisi



Buğday Hikâyesi ve
Emlak



Eylül Ayı
Konut Satış
İstatistikleri

Kaizen Ekibi

SEVİLAY KUL
İNAN ÖZBEK
ENES ÖZKAN



ALTIN VE SERVET ETKİSİ

Başta altın olmak üzere tüm öteki değerli metallerde, uzun süredir devam eden ve son günlerde hızlanan fiyat artışlarının birkaç sebebi var:

*Küresel-Jeopolitik Gerilimler; Rusya-Ukrayna çatışması başta olmak üzere, Ortadoğu'da, son günlerde şiddeti azalsa da yaşanan gerilim, Dünya çapında güvenli liman olarak bilinen altın talebini artırıyor ve doğal olarak fiyatını yukarı çekiyor.

*ABD'nin Rusya'nın Batılı kurumlar nezdinde ki döviz varlıklarını dondurması ve de Rusya'yı SWIFT sisteminden çıkarmış olması, ülkelerin dolarla ilgili endişelerini arttırmış ve dolar yerine altın bulundurma istekleri de altın fiyatlarını yükseltmiş oldu.

*Bireylerin ve şirketlerin devletlere yeterince güvenmemeleri sonucunda, tasarruflarını değerli metaller şeklinde yastık altında tutma şeklinde ki tercihleri de, piyasada dolaşan altını azalttığından fiyat artışlarını hızlandırmakta.

*Tüm Dünya'da Merkez Bankalarının altın rezervi biriktirmeleri: Rezerv para olan doların zayıflaması ve bunun uluslar arası rezervleri aşağı çekmesi endişesi de, rezervlerini korumak ve artırmak isteyen merkez bankalarını, çok miktarda altın talep etmeye sevk etti ve dolayısıyla altın fiyatları bir kez daha artmış oldu.

Söz konusu sürecin gayrimenkul fiyatlarına yansımaları ise, ekonomi literatüründe ‘ servet etkisi’ denilen ; bireylerin ve şirketlerin tasarruflarının değerlerinin artması ve bunun da servetlerini arttırarak harcamalarını çoğaltmaları sürecinde, emlak alımlarını da arttırmaları ve bunun da talebe bağlı olarak fiyatları yükseltmesi biçimindedir.

Özellikle ülkemizde, konut sayısı ve satışları artarken, konut sahipliği oranının düşüyor olması, yani konutların belli ellerde toplanıyor oluşu, altın fiyatlarında ki artışların yarattığı servet etkisiyle söz konusu bireylerin , birkaç adet ya da çok daha fazla eve sahip olduklarını göstermekte.



İnan ÖZBEK

BUĞDAY HİKAYESİ VE EMLAKÇILAR

Her yıl yapılan “en iyi buğday” yarışmasını üst üste hep aynı çiftçi kazanınca yerel basın konuya ilgi gösterir. Çiftçi başarısının sırrını kendi buğday tohumlarını komşularıyla paylaşmasında olduğunu söyleyince gazeteciler şaşırır ve: “Nasıl yani, elinizdeki en kaliteli tohumları rakiplerinize mi paylaşıyorsunuz?”

Çiftçinin cevabı düşündürücüdür: “Elbette! Rüzgâr olgunlaşmakta olan buğdaydan poleni alır, tarladan tarlaya taşır. Bu nedenle komşularım kötü buğday yetiştirirse onlardan gelen polenlerden ötürü benim tarlamın da kalitesi düşer. Eğer en iyi buğdayı yetiştirmek istiyorsam komşularımın da en iyi buğdayı yetiştirmelerine yardımcı olmam gerekir!”

Emlakçların satılacağına/kiralanacağına inandıkları mülkler için diğer emlakçılarla çalışmayı reddetmesini en iyi tohumları kendisine saklayan çiftçi gibi görebilir miyiz? Üstelik ev sahiplerinin bir emlakçıya yetki verirsem diğerleri evime müşteri getirmez ve evim daha uzun sürede satılır korkusu ayan beyan karşımızdayken...

Unutmayın, doğru danışmanlık size hem zaman hem de para kazandırır. Mülkünüzü tekeline almaz ve tüm meslektaşlarını sürece dahil eder. Bu yazıyı okuyan emlakçılar... Doğru danışmanın siz olduğunuza emin misiniz? Emlakçı değil de ev sahibi olsanız, kendiniz gibi bir emlakçıyla çalışmak ister miydiniz?



Enes ÖZKAN

Konut Satış İstatistikleri

- Türkiye genelinde Eylül ayında 150 bin 657 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150 bin 657 oldu.
- Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1 milyon 128 bin 727 olarak gerçekleşti.

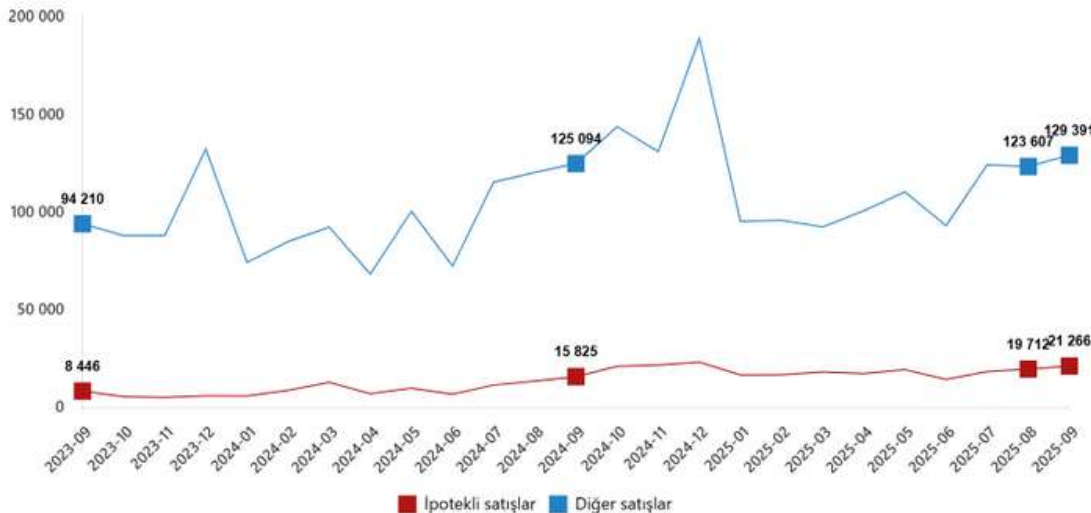
Konut satış sayısı, Eylül 2025

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	150 657	140 919	6,9	1 128 727	947 236	19,2
İpotekli satış	21 266	15 825	34,4	162 493	92 310	76,0
Diğer satış	129 391	125 094	3,4	966 234	854 926	13,0
Satış durumuna göre toplam satış	150 657	140 919	6,9	1 128 727	947 236	19,2
İlk el satış	47 117	44 858	5,0	342 641	300 879	13,9
İkinci el satış	103 540	96 061	7,8	786 086	646 357	21,6

- Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı 21 bin 266 ile %14,1 oldu.
- Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı 47 bin 117 ile %31,3 olarak gerçekleşti.
- Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,7 azalarak bin 867 oldu. Eylül ayında toplam konut satışı içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2025

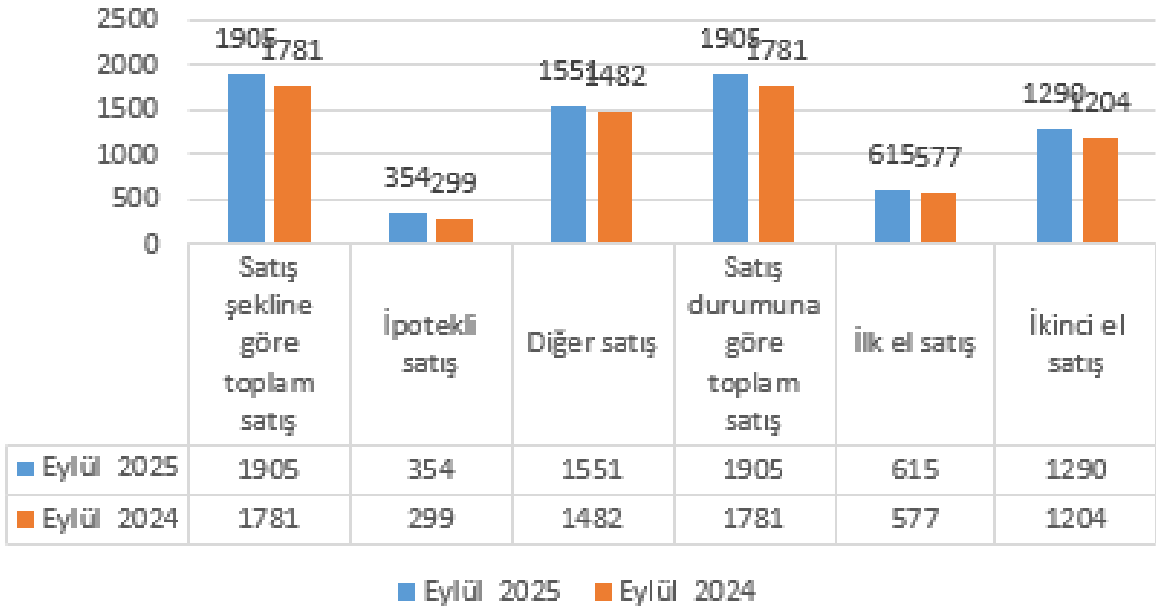
(Adet)



Denizli’de konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,96 arttı.

- Denizli’de Eylül ayında toplam 1905 konut satışı gerçekleşti.
- Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların oranı %18,58 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre %18,4'lük bir artış yaşandı.
- Toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı %32,28 oldu. Bir önceki yılın aynı ayına göre %6,58'lik bir artış oldu.

Denizli Konut Satışları



- 2025 yılı içinde en yüksek satış rakamına Eylül ayında ulaşıldı (1905).
- Toplam satışlara baktığımızda ise ilk 9 ayda 2024 yılında 11.916, 2025 yılında ise 13.726 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

Geçen ayki istatistikleri yorumlarken şunu ifade etmiştik: **2025 yılında ay bazında ciddi dalgalanmaların yaşanmadığı daha istikrarlı ve kararlı bir piyasada olduğumuzu görüyoruz.** Eylül ayında açıklanan verilerin bu yorumumuzu doğruladığını söyleyebiliriz.

*Kaynak TÜİK



Sevilay KUL

Hizmet Vermeye Devam Ettiğimiz Gayrimenkullerin Bazıları



Satılık İş Yeri

- Çınar Merkez'de
- Çift Cepheli, Çift Girişli
- 120 m²
- Düz Ayak
- Depo Alanı Mevcut

Karahasanlı'da Satılık Dupleks

- 6 Yaşında
- 4+1 ve 192 m²
- Cam Balkon ve Kapalı Teras
- Hastaneye 400 m



İncilipınar'da Satılık Apart

- 9 Yaşında
- 1+1 ve 45 m²
- Balkonlu
- Klima Dahil Tamamen Eşyalı

