

15 Temmuz - 15 Ağustos 2025

## Sektörden Haberler



## EMLAK PİYASASINDA FİYAT DENGESİZLİĞİ:

## BEKLE-GÖR DÖNEMİ BAŞLADI

Son aylarda emlak piyasasında dikkat çeken en önemli gelişmelerden biri, **aynı bölgede benzer özelliklere sahip konutlar arasında bile ciddi fiyat farklarının oluşması**. Uzmanlara göre bu durum, piyasanın henüz istikrar kazanamamasından ve arz-talep dengesinin bozulmasından kaynaklanıyor.

**Satıcılar Yüksek Beklentide, Alıcılar Temkinli**

Birçok ev sahibi hâlâ geçtiğimiz yılın yüksek satış fiyatlarını referans alarak konutlarını **piyasa gerçeklerinin üzerinde bir bedelle satışa sunuyor**. Ancak alıcı tarafında durum farklı:

**Yüksek faiz oranları,****artan yaşam maliyetleri ve****ekonomik belirsizlikler nedeniyle alıcılar temkinli davranıyor.**

Birçok kişi, fiyatların daha da düşmesini bekleyerek "bekle-gör" stratejisi uyguluyor. Bu durum, piyasanın hareket kabiliyetini önemli ölçüde yavaşlatıyor.

**Piyasa Dengesini Hâlâ Bulamadı**

Gayrimenkul sektörü temsilcileri, piyasadaki bu karmaşık tabloyu "geçiş dönemi" olarak değerlendiriyor.

Konut fiyatlarının henüz olması gereken denge seviyesine ulaşamadığı, **arz ile alım gücü arasındaki farkın bu süreci daha da zorlaştırdığı vurgulanıyor**.

**Satışa Sunulan Konut Sayısı Artıyor, Ancak...**

Piyasada gözlemlenen bir diğer gelişme de, **satışa sunulan konut sayısındaki artış**. Özellikle yatırım amaçlı alınmış ve artık elden çıkarılmak istenen mülklerde belirgin bir yükseliş söz konusu. Ancak bu artış, fiyatlarda ani bir düşüşü beraberinde getirmiş değil.

Uzmanlar, fiyatların ancak **kademeli bir şekilde** gerileyebileceğini ve bu sürecin zaman alacağını belirtiyor.

Zira konut sahiplerinin önemli bir kısmı, hâlâ yüksek fiyat beklentisini koruyor.

**'Elden Çıkarma' Eğilimi Güçleniyor**

Özellikle yatırımcılar arasında "elden çıkarma" eğilimi ön plana çıkıyor. Bu da, piyasada daha fazla konutun satışa çıkmasına yol açıyor. Ancak alım gücünün düşmesi ve kredi faizlerinin yüksek seyretmesi, bu konutların alıcı bulmasını zorlaştırıyor.

**Sonuç: Piyasa Yeniden Şekilleniyor****Kısacası;**

- **Satışa çıkan konut sayısı artıyor,**
- **Alım gücü zayıf kalıyor,**
- **Fiyatlar henüz dengelenmiş değil.**

Bu şartlar altında emlak piyasası, kendi dengesini bulana kadar **belirsiz bir görünüm sergilemeye** devam edecek gibi görünüyor.



## TESCİL İSTEM BELGESİ NEDİR?

Resmi senet düzenlemesine gerek olmayan akitsiz işlemlerde malik veya hak sahibinin isteminin yazıldığı, tescil talebini içeren, talepte bulunan, işlemi hazırlayan memur ve müdürce imzalanıp mühürlenene matbu bir belgedir.

epaemlak.com.tr

EPA  
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

## Broker'larımızı Tanıyalım



## Maruf Çakmak

Merhabalar, ben Maruf Çakmak. 04.04.1995 yılında Konya'da doğdum.

İlk ve ortaöğrenimimi Konya'nın Cihanbeyli ilçesine bağlı Yeniceoba beldesinde tamamladım. Lise eğitimimi ise Aydın Didim Zeynep Mehmet Dönmez Anadolu Turizm Meslek Lisesi'nde tamamladım.

İlk iş deneyimimi bu bölgede turizm sektöründe edindikten sonra tekrar Konya'ya, ailemin yanına döndüm. Üniversiteye hazırlanırken ve 2015 yılında Muş Alparslan Üniversitesi Eğitim Fakültesi Türkçe Öğretmenliği Bölümü'nü kazanarak eğitim için Muş'a gittim. 2019 yılında üniversite eğitimi tamamladıktan sonra Didim'e ailecek taşındık.

Burada, daha önce babamla gayrimenkul alım-satım ticaretinden edindiğim tecrübeyle emlak danışmanı olarak sektöre giriş yaptım. Daha sonra araştırmalarım ve tavsiyeler üzerine EPA ile iletişim kurarak EPA ailesinin bir parçası oldum.

Didim'de, emlak sektörüne giriş yaptığım ilk zamanlardaki piyasa canlılığını görmek pek mümkün olmuyor. Bunun sebebi; konut kredi oranlarının ve konut fiyatlarının yükselmesiyle orta kesimin artık kredi ile konut alamamasıdır. Fakat bölgenin yaz ve kültür turizm bölgesi olması nedeniyle, sürekli olarak yurt dışından talep görmesi piyasadaki canlılığını korumasını sağlamıştır.

Fiyatlar ise, koronavirüsle başlayan döviz artışıyla devam eden süreçte hızlı bir yükseliş yaşamış; ancak son bir senedir bu artış, daha temkinli ve daha yavaş bir yükselişe bırakmıştır. Yine de fiyatlarda bir gerileme ya da durma, mevcut piyasa koşullarında mümkün olmamıştır.

Beklentilerimiz; ülkede sosyo-ekonomik istikrarla birlikte dövizin ve konut faizlerinin düşmesi ve halkın alım gücünün artması yönündedir.

EPA Prestij Gayrimenkul

x



## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM



@EPATurkiye

<https://www.youtube.com/watch?v=-DS2Skf5qTg>

## Kentsel Dönüşümün

## İnce Detayları

Av. Ali Güvenç Kiraz &amp; Özge Özgenç

Bugün 21:00'de

YAYINDA!

EPA  
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

+

# “Emlak Danışmanları İçin Google Reklamlarıyla Müşteri Kazanma Stratejileri”

EPA Broker ve Danışmanlarına Özel



- 19 Haziran 2025
- 17:30 -18:30

**ONLINE**



**İşıl Ecem Özel**

No 10 Creatives - Reklam Uzmanı



EPA Türkiye Yönetim Kurulu Başkanımız Sn. Burcu KETREZ KAİSDER'in yönetim ve yürütme kurulu üyeleri ile birlikte Ankara Kalkınma Ajansı Genel Sekreteri Sn. Duhan Kalkan'ı ziyaret etti.

Ziyaret kapsamında kadın girişimciliğinin desteklenmesi, bölgesel kalkınma projelerine katılım ve yeni iş birliği fırsatları üzerine değerli görüşmeler gerçekleştirildi.



## GAYRİMENKUL HUKUKU

### TAPU İPTALİ NEDİR?

Av. Ebru Çorbacıoğlu  
FİDELİS Hukuk Bürosu



#### Kira Sözleşmeleri Artık e-Devlet Üzerinden Yapılacak:

Türkiye, son yıllarda kamu hizmetlerinde dijitalleşme konusunda ciddi adımlar atarak vatandaşlarına daha hızlı ve güvenilir hizmetler sunmayı hedefliyor. Bu kapsamda, kira sözleşmelerinin e-Devlet üzerinden yapılması uygulaması hayata geçirildi.

Kira sözleşmelerinin e-Devlet üzerinden yapılabilmesi için birkaç basit adım gerekecek:

#### Adım 1: Kimlik Doğrulama

Kullanıcılar e-Devlet platformuna; şifreleri, e-imza ya da mobil imza ile giriş yapacak. Bu, tarafların kimliklerinin doğruluğunu garanti altına alacak.

#### Adım 2: Mülk Bilgilerinin Yüklenmesi

Ev sahibi, kiralanacak gayrimenkulün bilgilerini sisteme yükleyecek. Bu bilgiler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün veri tabanı ile entegre şekilde doğrulanacak.

#### Adım 3: Sözleşme Koşullarının Belirlenmesi

Kiralama süresi, kira bedeli, ödeme şekli gibi bilgiler taraflarca sisteme girilecek. Ek olarak, kira bedelinin her ay hangi banka hesabına yatırılacağı bilgisi de sisteme kaydedilecek.

#### Adım 4: Elektronik İmza ile Onay

Hem kiracı hem de mülk sahibi, kira sözleşmesini, elektronik imza veya SMS doğrulama yöntemiyle onaylayacak. Bu aşamadan sonra sözleşme hukuki olarak bağlayıcı hâle gelecek.

#### Adım 5: Vergi Bildirimi

Sistem, kira sözleşmesini otomatik olarak Gelir İdaresi Başkanlığı'na bildirecek. Böylece, mülk sahibinin kira gelirlerini beyan etmesi için ayrıca bir işlem yapmasına gerek kalmayacak.

e-Devlet Kira Sözleşmesinin Hukuki Geçerliliği Türkiye'de elektronik imza ve dijital platformlar üzerinden yapılan işlemler, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar kapsamında hukuki geçerlilik taşır.

e-Devlet gibi güvenli bir sistem üzerinden düzenlenen sözleşmeler, tıpkı noter onaylı bir belge gibi geçerli ve bağlayıcı kabul edilir.

*Daha fazla sorunuz mu var?*

**BİZE ULAŞIN**

## EMLAKTA INFLUENCER İŞ BİRLİKLERİ: DOĞRU KİŞİYLE DOĞRU KİTLEYE ULAŞIN

Dijital dünyada güven, takipçi sayısından daha değerli hale geldi. Bu yeni düzende, potansiyel müşterilere ulaşmak için klasik reklamların yanı sıra artık **influencer iş birlikleri** de önemli bir rol oynuyor. Özellikle emlak sektörü gibi “güven” ve “karar alma süreci”nin uzun sürdüğü alanlarda, doğru influencer ile yapılan iş birlikleri satışlara doğrudan katkı sağlayabiliyor.

Peki emlak sektöründe influencer marketing nasıl çalışır? Hangi tip influencer'larla çalışılmalı? İşte detaylar...

#### Mikro Influencer'lar Neden Daha Etkili?

Mikro influencer'lar; 10.000 – 100.000 arası takipçiye sahip, belli bir konuda uzmanlaşmış, takipçileriyle güçlü bir bağ kurmuş kişilerdir. Büyük takipçi kitlesine sahip mega influencer'lara göre daha düşük bütçelerle çalışılabilir ve daha **yüksek etkileşim oranlarına sahiptirler**.

#### Avantajları:

- **Daha samimi ve güvenilir algı yaratırlar**
- **Yerel pazarlarda daha güçlü etki bırakırlar**
- **Takipçileriyle daha fazla etkileşim kurdukları için tavsiyeleri daha inandırıcı olur**
- **Küçük bütçelerle test edilebilir ve ölçülebilir kampanyalar sunarlar**

Örneğin; İzmir'de faaliyet gösteren bir emlak ofisinin, İzmir merkezli bir yaşam tarzı influencer'ı ile yapacağı iş birliği, doğrudan hedef kitleyle buluşma şansı sunar.

#### Doğru Influencer Nasıl Seçilir?

İş birliği yapacağınız kişiyi seçerken takipçi sayısından çok takipçi kitlesinin profile, içerik kalitesine ve değer uyumuna dikkat etmeniz gerekir.

#### Değerlendirmeniz gereken bazı kriterler:

- **Takipçi kitlesi sizin hedef kitlenizle örtüşüyor mu? (Yaş, lokasyon, gelir düzeyi)**
- **Daha önce benzer sektörlerle çalışmış mı?**
- **Takipçileriyle gerçekten etkileşim kuruyor mu, yoksa sadece “like” alıyor mu?**
- **İçerikleri kaliteli ve özgün mü?**
- **Marka değerlerinizi yansıtacak bir üsluba sahip mi?**

#### Emlak Sektöründe Influencer İçerik Önerileri

Bir emlak projesini tanıtmak için influencer'larla yapabileceğiniz iş birliği içeriklerinden bazıları:

#### “Emlak Turu” İçeriği

Influencer evinizi gezsin, odaları tanıtsın, avantajları anlatsın. İzleyiciler bu tür videolara bayılır.

#### “Günün Evi” Fotoğraf Paylaşımı

Projenin estetik açıdan güçlü yönleri influencer'ın tarzıyla birleşince daha çekici hale gelir.

#### “Ev Alma Süreci” Anlatımı

Satın alma sürecini influencer'ın ağzından duymak, takipçiler için güven artırıcı bir içeriktir.

#### “Sık Sorulan Sorular” Reels Serisi

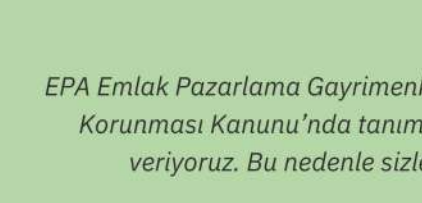
Tapu işlemleri, kredi süreçleri gibi teknik konular influencer'ın samimi anlatımıyla daha kolay anlaşılır.

#### İş Birliği Yaparken Nelere Dikkat Etmeli?

- **Sözleşme hazırlayın: İçerik tarihi, paylaşım sayısı ve ücret gibi detayları netleştirin.**
- **Marka mesajınızı iyi aktarın: Influencer'ın özgün anlatımını koruyarak sizin mesajlarınızı da doğru iletmesini sağlayın.**
- **Performansı ölçün: Etkileşim oranlarını, yönlendirme linklerini ve erişim raporlarını takip edin.**

#### Sonuç: Doğru Kişi, Doğru Etki

Influencer iş birlikleri, doğru stratejiyle planlandığında emlak sektöründe güvenilirlik kazandırır, marka bilinirliğini artırır ve satışlara doğrudan katkı sağlar. Unutmayın, doğru kişiye ulaşmak demek, doğru müşteriye ulaşmak demektir.



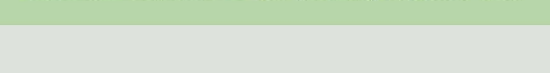
EPA Emlak Pazarlama Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. olarak 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nda tanımlı veri sorumlusu sıfatıyla işlediğimiz kişisel verilerinizin güvenliğine önem veriyoruz. Bu nedenle sizleri kişisel verilerinizin işlenmesine ilişkin olarak bilgilendirmek isteriz.



+90 (312) 447 44 47



info@epaemlak.com.tr



EPA TÜRKİYE GENEL MERKEZ:  
Filitist Caddesi 51/2 Çankaya, ANKARA