EPA WORLD ESTATE

E-DERGİ

MART 2026

SEKTÖRDEN HABERLER

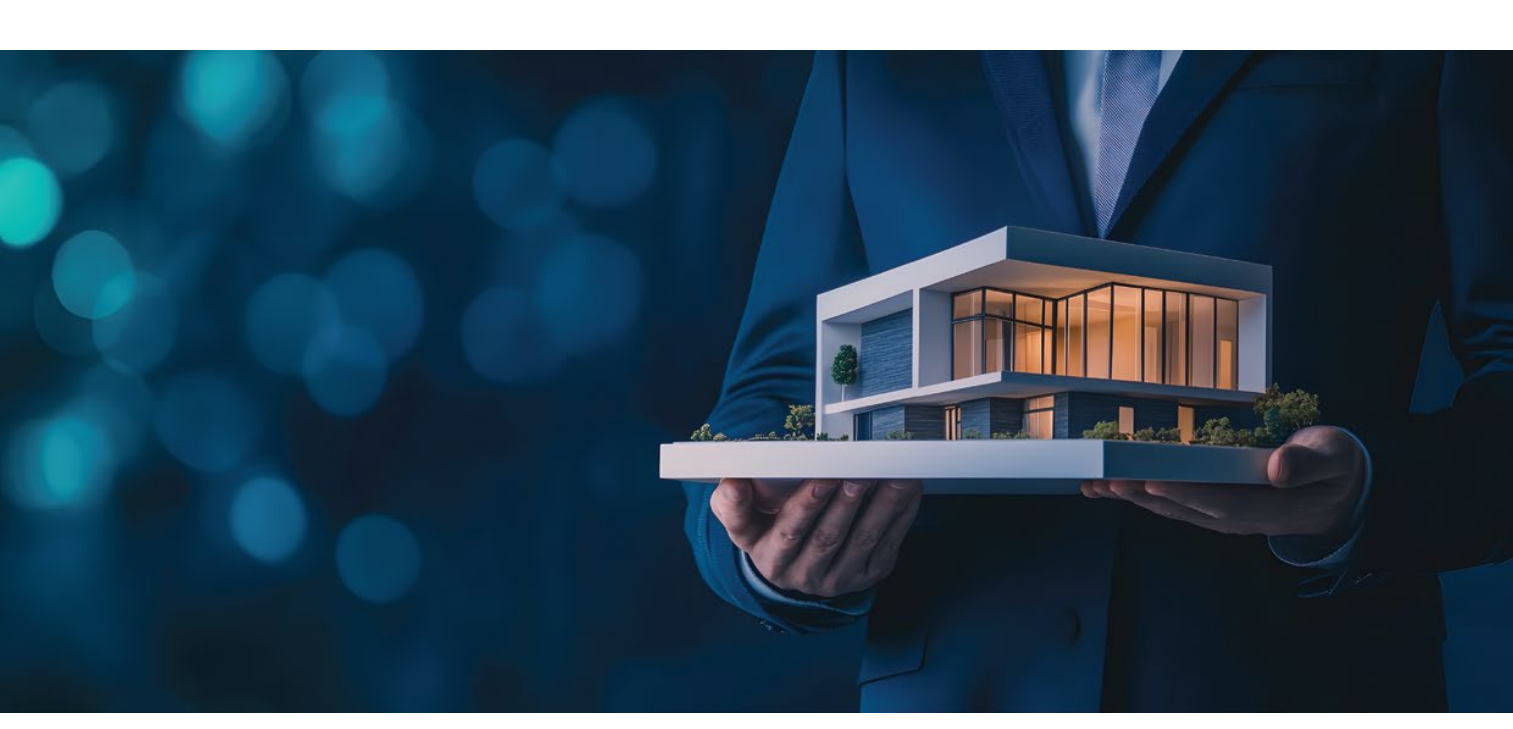
ŞUBAT AYINA İLİŞKİN KONUT VE İŞ YERİ SATIŞ İSTATİSTİKLERİ AÇIKLANDI

Türkiye genelinde satılan ilk el konut sayısı, Şubat ayında geçen yılın aynı ayına göre yüzde 5,9 artarak 37 bin 785'e, ikinci el konut sayısı yüzde 6 artışla 86 bin 764'e yükseldi. Böylece geçen ay satılan toplam konut sayısı, 2025'in aynı ayına göre yüzde 5,9 artışla 124 bin 549 olarak hesaplandı. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı, yüzde 30,3, ikinci el konut satışlarının payı yüzde 69,7 oldu.

Bu yılın Ocak-Şubat döneminde geçen yılın aynı dönemine göre, ilk el konut satış sayısı yüzde 2 artarak 71 bin 854'e yükselirken, ikinci el konut satış sayısı ise değişim göstermeyerek 164 bin 175 oldu. Böylece söz konusu dönemde satılan toplam konut sayısı, 2025'in aynı dönemine göre yüzde 0,6 artışla 236 bin 29 olarak kayıtlara geçti.

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde 2025'in aynı ayına göre ilk el konut satışları, yüzde 5,8, ikinci el konut satışları yüzde 5,9 arttı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları yüzde 0,2 azalırken ikinci el konut satışları yüzde 2,9 artış gösterdi.



YABANCILARA 1506 KONUT SATILDI

YABANCILARA KONUT SATIŞI

Yabancılara yapılan konut satışları, Şubat ayında geçen yılın aynı ayına göre yüzde 2,9 azalarak 1506 oldu. Şubat ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı, yüzde 1,2 olarak gerçekleşti.

Ocak-Şubat döneminde yabancılara yapılan konut satışları, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 12,1 azalışla 2 bin 812 oldu.

Geçen ay ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı, sırasıyla 191 ile Rusya, 131 ile İran ve 106 ile Irak vatandaşlarına yapıldı.

Satılan Toplam İşyeri Sayısı 15.069 olarak hesaplandı

Türkiye genelinde şubat ayında satılan toplam iş yeri sayısı, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 1,1 azalarak 15 bin 69 olarak hesaplandı.

Buna göre, Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı, Şubat ayında geçen yılın aynı ayına göre yüzde 5,2 azalışla 3 bin 981 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise yıllık bazda yüzde 0,4 artışla 11 bin 88'e çıktı.

Böylece geçen ay satılan toplam iş yeri sayısı, 2025'in aynı ayına göre yüzde 1,1 azalışla 15 bin 69 olarak hesaplandı.

Toplam iş yeri satışları içinde ilk el iş yeri satışlarının payı yüzde 26,4, ikinci el iş yeri satışlarının payı yüzde 73,6 oldu.

Ülke genelinde ipotekli iş yeri satışları, Şubatta geçen yılın aynı ayına kıyasla yüzde 62,8 artışla 692 olurken, diğer iş yeri satışları ise yıllık bazda yüzde 3 azalarak 14 bin 377 olarak kayıtlara geçti.

KONUT KREDİLERİNDE BDDK DÜZENLEMESİ ETKİSİNİ GÖSTERMEYE BAŞLADI

AYDIN MUŞOĞLU
EPA KULE GAYRİMENKUL
DENİZLİ

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) konut kredilerine yönelik geçen ayın başında hayata geçirdiği yeni düzenlemeler etkisini göstermeye başlarken, şubatta ipotekli konut satışlarının toplam içindeki payı 33 ayın ardından ilk kez yüzde 20'yi aştı.

BDDK, finansal istikrarın sağlanmasına yönelik koordineli makroihtiyati kararlar doğrultusunda bireysel kredi kartları ve ihtiyaç kredilerinin yeniden yapılandırılması, kredi kartları ve kredili mevduat hesaplarının limitlerinin belirlenmesi ile konut kredilerinde kredi değer oranına ilişkin düzenlemeler yapmıştı.

Bu kapsamda, tüketicilere kullandırılan konut kredilerinde kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranı açısından birinci el-ikinci el konut ayrımı kaldırılmış, 2010 yılından sonra yapılan ve asgari C enerji sınıfına sahip konutlar da avantajlı kredi değer oranı uygulanan konutlar kapsamına alınmıştı.

Kurum tarafından şubat ayının başında hayata geçirilen yeni düzenlemeler, ipotekli satışlara hemen yansıdı. Şubatta ipotekli konut satışlarının toplam içindeki payı 33 ayın ardından ilk kez yüzde 20'nin üzerine çıktı.

İSTATİSTİKLER

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları, şubat ayında geçen yılın aynı ayına göre, yüzde 42,3 artarak 25 bin 35 olarak hesaplandı.

Diğer konut satışları ise söz konusu dönemde yüzde 0,5 azalarak 99 bin 514 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 20,1, diğer satışların payı yüzde 79,9 oldu.

Ocak-şubat döneminde ipotekli konut satışı, yüzde 29 artışla 45 bin 298'e çıktı. Bu yılın iki aylık döneminde diğer konut satışları, yüzde 4,4 azalışla 190 bin 731'e geriledi.

BUNLARI BİLİYOR MUSUNUZ?

Ahz-u Kabza Nedir ?

“Bedeli tahsil etmeye” demektir.

Daha çok vekaletnamelerde geçer,
‘satış bedelini tahsil edebilme yetkisi’ anlamına gelir.

BROKER'LARIMIZI TANIYALIM

Serpil TATAROĞLU
EPA DETAY YAPI GRUBU
SAMSUN

1972 Samsun doğumluyum. Evli ve 1 çocuk annesiyim. Detay Yapı Grubu gayrimenkul ve inşaat firmasının sahibiyim. 2000–2010 yılları arasında projecilikle uğraşıp, 2011 yılından 2023 yılına kadar yapı denetim firmasında yönetici olarak çalıştım. 2023 yılından itibaren gayrimenkul ve inşaat sektöründe broker olarak devam ediyorum.

Üyesi ve yönetiminde bulunduğum birçok dernekte aktif çalışmakla birlikte Atakum Yelken Spor Kulübü'nün kurucusu ve başkanıyım.

1972 Samsun doğumluyum. Evli ve 1 çocuk annesiyim. Detay Yapı Grubu gayrimenkul ve inşaat firmasının sahibiyim. 2000–2010 yılları arasında projecilikle uğraşıp, 2011 yılından 2023 yılına kadar yapı denetim firmasında yönetici olarak çalıştım.

2023 yılından itibaren gayrimenkul ve inşaat sektöründe broker olarak devam ediyorum. Üyesi ve yönetiminde bulunduğum birçok dernekte aktif çalışmakla birlikte Atakum Yelken Spor Kulübü'nün kurucu ve başkanıyım.

Bu dönemde ilinizde emlak piyasası canlı mı?

Emlak piyasasının kaderini belirleyen en kritik unsur günümüzde hâlâ finansman. Faizlerin düştüğü dönemde piyasada ciddi bir hareketlilik yaşanırken, yükseldiği dönemlerde satışlar yavaşlıyor ve bekleme eğilimi artış gösteriyor.

Samsun ili son yıllarda gayrimenkul yatırımcılarının gündeminde olmaya devam eden bir şehir. Ciddi anlamda talep var, ama alım kararları daha temkinli ilerliyor. Bu tablo özellikle göç alan mahalleler, şehir hastaneleri ve çevresi gibi yeni sağlık yatırımları ve sahil hattındaki yaşam kalitesi ile açıklanabilir.

Bugünün Samsun ili emlak piyasasını tek kelime ile açıklamak gerekirse; Aşırı canlı değil, ama kesinlikle durgun da değil.

Fiyatlar orantısız şekilde artış gösterirken, buna rağmen talep güçlü ve bazen piyasada denge kurulmakta zorlanılabiliyor. Bu durum aslında yatırımcı için sağlıklı bir anlamı getirirken, ilimiz emlak bazında öngörülebilir bir çizgiye giriyor.

Fiyatlar nasıl bir seyir izliyor?

Fiyatlar yükseliyor ama gerçek kazanç sınırlı ilerliyor. Samsun'da konut fiyatları son bir yılda yaklaşık %40 civarında artış gösterdi. Ancak enflasyondan arındırıldığında artış aslında %6 ile %8 bandında kaldı.

Emlak fiyatlarının seyri, son yıllardaki hızlı yükselişin ardından daha dengeli bir şekilde ilerlemeye devam ediyor. Konut fiyatları dengeli bir şekilde artmaya devam etse de, artış hızının belirgin bir şekilde yavaşladığı görülüyor. Bu da piyasaları hızlı kazanç döneminden çıkarıp, kontrollü bir alım sürecine götürüyor.

Önümüzdeki dönemde arz, talep, fiyat başlıklarında nasıl gelişmeler bekliyorsunuz?

Önümüzdeki dönemde Samsun emlak piyasasında; arz, talep ve fiyat dengesi daha “kontrollü bir büyüme” doğrultusunda ilerleme sergileyecek gibi görünüyor. 2025 yılını ve sonlarını baz alırsak; artan satış rekorlarına göre talep her zaman var, olmaya da devam ediyor. Ve 2026 yılının başından itibaren piyasada yoğun yatırımcı ilgisi mevcut.

Piyasaların sıkışmasına rağmen fiyatlar ya stabil ya da daha üst seviyelere çıkıyor. Bu durumda emlak piyasasının hızlı kazanç döneminden çıkıp daha öngörülebilir seviyelere gelmesini bekliyoruz.

Yeni dönemde kazanç, artık piyasaların genel yükselişine değil; doğru lokasyon ve doğru zamandan geçmeli diye düşünüyorum ve “Herkesin kazandığı” bir piyasa değil, “doğru hamlelerin” değerlendirildiği bir piyasa haline gelmesini diliyorum.

GAYRİMENKUL HUKUKU

EMLAK KOMİSYON HAKKI HAKKINDA TEMEL BİLGİLER

Av. Ebru Çorbacıoğlu

Yasal Dayanak ve Şartlar: Emlakçının komisyon alabilmesi için taraflar arasında yazılı bir taşınmaz gösterme veya komisyon sözleşmesi bulunması zorunludur. Emlakçı, yaptığı faaliyet sonucunda sözleşme kurulursa ücrete hak kazanır.

Komisyon Oranları (Satış): Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik'e göre, alım-satım işlemlerinde komisyon oranı, alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı olmak üzere, satış bedelinin %2'si + %20 KDV'dir (toplam %4 + KDV).

Komisyon Oranları (Kira): Kiralama işlemlerinde emlakçı, kiralama bedelinin en fazla bir aylık tutarı + %20 KDV oranında komisyon alabilir.
Ödeme Zamanı: Komisyon ücreti, tapuda satış işlemi bittiğinde veya kira sözleşmesi imzalandığında hak edilir.

Cayma Durumu: Hizmet tamamlanıp sözleşme imzalandıktan sonra taraflardan biri cayarsa, emlakçı komisyon hakkını kaybetmez.

Komisyon oranları ve şartları, tarafların yazılı anlaşmasına (sözleşmeye) göre farklılık gösterebilir ancak yasal sınırların aşılmaması gerekir

EMLAKTA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Net-Sıfır Karbon Bina

Net-sıfır karbon bina; yaşam döngüsü boyunca ortaya çıkan karbon emisyonlarının, yenilenebilir enerji üretimi ve karbon azaltım stratejileri ile dengelendiği yapılardır. Başka bir ifadeyle, binanın neden olduğu karbon salımı ile sağlanan karbon azaltımı eşitlenir veya sıfırlanır.
Bu hedefe ulaşmak için;

Yüksek enerji verimli mimari tasarım

Yenilenebilir enerji sistemlerinin entegrasyonu

Düşük karbonlu yapı malzemeleri

Akıllı enerji yönetimi sistemleri

Enerji depolama ve dijital otomasyon teknolojileri

gibi çözümler bir arada uygulanmaktadır.

Gayrimenkul Sektörüne Sağladığı Avantajlar

1.Uzun Vadeli Yatırım Güvencesi

Karbon regülasyonlarının giderek sıkılaştığı bir dünyada, net-sıfır karbon binalar yatırımcılar için riskleri azaltan ve geleceğe uyum sağlayan projeler olarak öne çıkmaktadır. Bu tür projeler, sürdürülebilir yatırım fonlarının ve kurumsal yatırımcıların da öncelikli tercihi haline gelmektedir.

2. Enerji Maliyetlerinde Önemli Tasarruf

Enerji verimli sistemler ve yenilenebilir enerji üretimi sayesinde işletme maliyetleri ciddi oranda düşmekte, kullanıcılar için ekonomik avantaj sağlanmaktadır. Bu durum, kiralama ve satış süreçlerinde projelerin cazibesini artırmaktadır.

3. Marka Değeri ve Kurumsal İtibar

Sürdürülebilirlik odaklı projeler, geliştirici firmaların ve gayrimenkul markalarının çevresel sorumluluk bilinci yüksek kurumlar olarak konumlanmasına katkı sağlar. Bu durum, pazarlama ve marka iletişimi açısından önemli bir rekabet avantajı yaratmaktadır.

Çevresel ve Toplumsal Katkılar

Net-sıfır karbon binalar;
Sera gazı emisyonlarının azaltılmasına
Enerji kaynaklarının verimli kullanılmasına
Daha sağlıklı ve konforlu yaşam alanlarının oluşmasına
Sürdürülebilir şehirleşme hedeflerinin desteklenmesine
katkı sağlamaktadır.

Ayrıca bu binalar, enerji üretimi ve tüketimini dengeleyen yapıları sayesinde **şehirlerin enerji altyapısına da olumlu katkıda bulunmaktadır.**

Türkiye'de Net-Sıfır Karbon Bina Eğilimleri

Türkiye'de son yıllarda;
Yeşil bina sertifikalı projelerin artması
Enerji performans standartlarının yükselmesi
GES entegrasyonlu konut ve ticari projelerin yaygınlaşması
Kentsel dönüşüm süreçlerinde sürdürülebilirlik kriterlerinin öne çıkması
Uluslararası finans kuruluşlarının yeşil projelere destek vermesi
gibi gelişmeler, net-sıfır karbon yaklaşımının sektörde daha fazla benimsenmesini sağlamaktadır.

Özellikle yeni nesil konut projelerinde enerji **üreten binalar ve karbon nötr yaşam alanları** kavramları giderek daha fazla gündeme gelmektedir.

Gelecek Perspektifi

Gayrimenkul sektöründe akıllı ulaşım entegrasyonunun gelecekte;
Otonom araç altyapısına uygun yerleşimler
Veri odaklı trafik ve mobilite yönetimi
Mobilite merkezleri (mobility hubs)
Karbonsuz ulaşım bölgeleri
Dijital ulaşım platformlarıyla entegre yaşam alanları
gibi yenilikçi uygulamalarla daha da gelişmesi beklenmektedir.

Bu dönüşüm, şehirlerin ekonomik verimliliğini artırırken gayrimenkul projelerinin **uzun vadeli değer kazanmasına** katkı sağlayacaktır.

SONUÇ

Akıllı ulaşım sistemleri ile entegre gayrimenkul projeleri, emlak sektöründe teknolojik dönüşümün en önemli unsurlarından biridir. Ulaşım erişilebilirliği yüksek, sürdürülebilir ve teknoloji odaklı projeler; yatırımcılar ve kullanıcılar için daha cazip hale gelmektedir. Emlakta teknolojik dönüşüm, yalnızca yapı tasarımını değil; şehir yaşamının bütününü yeniden şekillendiren stratejik bir gelişim alanıdır.

EMLAKTA TEKNOLOJİK DÖNÜŞÜM

Akıllı Ulaşım Sistemleri ile Entegre Gayrimenkul Projeleri

Akıllı Ulaşım Sistemleri Nedir?

Akıllı ulaşım sistemleri; bilgi ve iletişim teknolojilerinin ulaşım altyapısına entegre edilmesiyle trafik akışını optimize eden, güvenliği artıran ve seyahat sürelerini azaltan yenilikçi çözümler bütünüdür.

Gayrimenkul projeleriyle entegrasyon kapsamında;
Metro, tramvay ve hızlı otobüs hatlarına yakın konumlandırma
Elektrikli araç şarj altyapısı
Paylaşımlı mobilite çözümleri (araç ve bisiklet paylaşımı)
Akıllı otopark ve trafik yönlendirme sistemleri
Dijital ulaşım planlama uygulamaları
Mikro mobilite (scooter ve bisiklet yolları)
gibi unsurlar ön plana çıkmaktadır.

Gayrimenkul Değerine Etkileri

1. Lokasyon Değerinin Artması

Ulaşım ağlarına entegre projeler, kullanıcıların şehir içi hareketliliğini kolaylaştırdığı için konut ve ticari gayrimenkullerin talep görmesini sağlar. Toplu taşıma bağlantıları güçlü olan projelerin satış ve kira değerleri daha hızlı yükselmektedir.

2. Yatırım Riskinin Azalması

Ulaşım altyapısının geliştiği bölgelerde gayrimenkul değer artışı daha öngörülebilir olmaktadır. Bu durum yatırımcılar açısından daha güvenli portföy oluşturulmasına katkı sağlar.

2. Yaşam Kalitesinin Yükselmesi

Trafik yoğunluğunun azalması, ulaşım sürelerinin kısalması ve alternatif mobilite seçeneklerinin artması; kullanıcı memnuniyetini ve yaşam konforunu doğrudan etkilemektedir.

Sürdürülebilirlik ve Çevresel Katkılar

Akıllı ulaşım entegrasyonu;
Fosil yakıt tüketiminin azaltılmasına
Karbon emisyonlarının düşürülmesine
Trafik kaynaklı hava kirliliğinin azalmasına
Daha yaşanabilir şehirlerin oluşmasına
katkı sağlamaktadır.

Elektrikli araç altyapısı ve mikro mobilite çözümleri, sürdürülebilir gayrimenkul projelerinin önemli bileşenleri haline gelmektedir.

Türkiye'de Akıllı Ulaşım Entegrasyonu Eğilimleri

Türkiye'de özellikle büyük şehirlerde;
Metro ve raylı sistem hatlarının çevresinde yeni konut projelerinin gelişmesi
Karma kullanım projelerinde ulaşım entegrasyonunun öncelik haline gelmesi
Elektrikli araç şarj istasyonlarının yaygınlaşması
Akıllı şehir uygulamalarının yerel yönetimler tarafından desteklenmesi
gibi gelişmeler, emlak sektöründe teknolojik dönüşümü hızlandırmaktadır.

Yeni nesil projelerde yaya öncelikli tasarım, bisiklet dostu yerleşimler ve dijital ulaşım yönetimi öne çıkan trendler arasındadır.

Gelecek Perspektifi

Gayrimenkul sektöründe akıllı ulaşım entegrasyonunun gelecekte;
Otonom araç altyapısına uygun yerleşimler
Veri odaklı trafik ve mobilite yönetimi
Mobilite merkezleri (mobility hubs)
Karbonsuz ulaşım bölgeleri
Dijital ulaşım platformlarıyla entegre yaşam alanları
gibi yenilikçi uygulamalarla daha da gelişmesi beklenmektedir.

Bu dönüşüm, şehirlerin ekonomik verimliliğini artırırken gayrimenkul projelerinin uzun vadeli değer kazanmasına katkı sağlayacaktır.

SONUÇ

Akıllı ulaşım sistemleri ile entegre gayrimenkul projeleri, emlak sektöründe teknolojik dönüşümün en önemli unsurlarından biridir. Ulaşım erişilebilirliği yüksek, sürdürülebilir ve teknoloji odaklı projeler; yatırımcılar ve kullanıcılar için daha cazip hale gelmektedir. Emlakta teknolojik dönüşüm, yalnızca yapı tasarımını değil; şehir yaşamının bütününü yeniden şekillendiren stratejik bir gelişim alanıdır.