

GAYRİMENKULÜN DİLİ

EYLÜL 2026

Sadece piyasa trendlerini izlemiyor, sizin için en doğru fırsatları birlikte yaratıyoruz

GAYRİMENKUL GÜNDEMİ

KONUT FİNANSMANI/BANKA FAİZ ORANLARI

Bankaların oranları kampanyaya, kredi tutarına, müşteriye ve konutun niteliğine göre değiştiği için hesaplamalar 120 ay vadeli, 1.000.000 TL örnek kredi içindir.

Banka	Başlangıç Faiz/ Kâr Payı Oranı	Aylık Taksit (1.000.000 TL)	Toplam Geri Ödeme (Yaklaşık)
Ziraat Bankası	2,89%	29.879 TL	3.622.025 TL
Halkbank	2,99%	30.798 TL	3.732.521 TL
VakıfBank	2,95%	30.429 TL	3.689.609 TL
Akbank	3,15%	32.281 TL	3.915.467 TL
İş Bankası	3,01%	31.816 TL	3.835.460 TL
Yapı Kredi	2,88%	29.787 TL	3.574.440 TL
Qnb Finansbank	2,99%	30.798 TL	3.732.521 TL
Garanti BBVA	3,24%	33.122 TL	4.016.203 TL
TEB	3,20%	32.748 TL	3.946.179 TL
DenizBank	2,95%	33.309 TL	4.014.652 TL

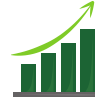
Kaynak: Hesap Kurdu



GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜNDE YILIN EN HAREKETLİ DÖNEMİ BAŞLIYOR.

Yıllık konut satışlarının ortalama 3'te 1'i son çeyrekte gerçekleşiyor. Sektörde yılın en yüksek işlem hacmine sahip 90 gününe giriyoruz.

Kaynak: Tüik



KİRA ARTIŞ ORANLARI

2026 yılının Eylül ayında kira kontratlarını yenileyecek ev sahipleri ve kiracılar için tavan zam oranı **%31,79** olarak belirlendi.

Kaynak: Resmi Tavan Değerler



GAYRİMENKUL ALIM-SATIMINDA DOLANDIRICILIK VE KAYIT DIŞILIĞA SON!

Taşınmaz satışlarında dolandırıcılık, hırsızlık ve sahtecilik riskine maruz kalınmaması, kayıt dışılığın azaltılması ve para transferinin güvenli bir ortamda gerçekleştirilmesi amacıyla, Yönetmelikte yapılan değişikliklerle; 1 Ekim 2026 tarihinden itibaren taşınmaz satışlarında ödemenin bir kısmının veya tamamının nakit, havale veya elektronik fon transferi ile yapılması halinde satış bedelinin, taşınmaz mülkiyeti ile bedelin eş zamanlı el değiştirmesini sağlayan **Güvenli Ödeme Sistemi** üzerinden gerçekleştirilmesi zorunlu hale getirildi.

Kaynak: Ticaret Bakanlığı



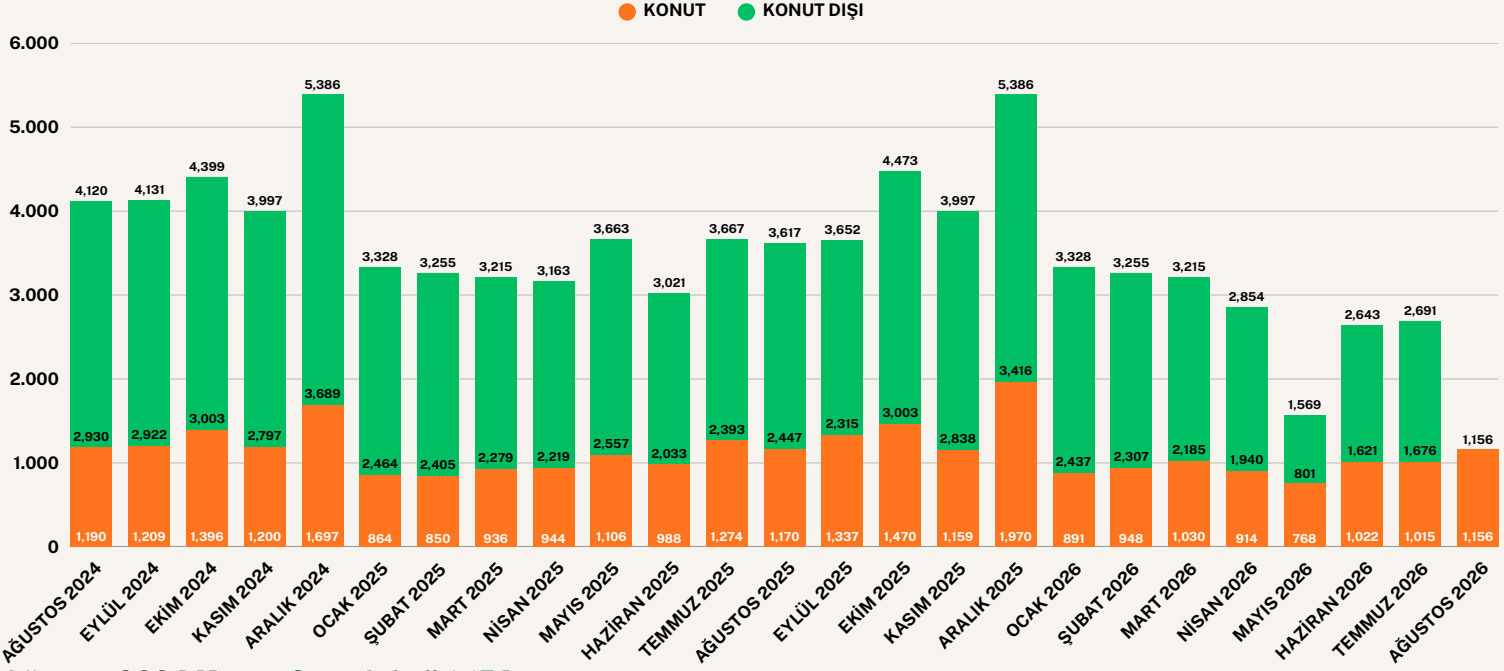
E-DEVLET UYGULAMASINDA KİRA SÖZLEŞMESİ ZORUNLU OLUYOR!

Türkiye'de milyonlarca kiracı ve ev sahibini yakından ilgilendiren kira sözleşmelerinde dijitalleşme süreci devam ediyor. Kira kontratlarının e-Devlet üzerinden hazırlanabilmesine imkan sağlayan sistemin ilerleyen dönemde sözleşmelerin dijital ortamda yapılmasının zorunlu hale getirilmesi gündemde. Bu uygulamayla yetki belgeli emlak danışmanları da sözleşme hazırlayıp tarafların onayına sunabiliyor. Sistemin yakın zamanda tüm kira işlemlerinde zorunlu hale getirilmesi hedefleniyor.

Kaynak: Milliyet Gazetesi

ÇANAKKALE AYLIK KONUT VE KONUT DIŞI SATIŞ ADETLERİ (2024-2025-2026)

KAYNAK:TÜİK

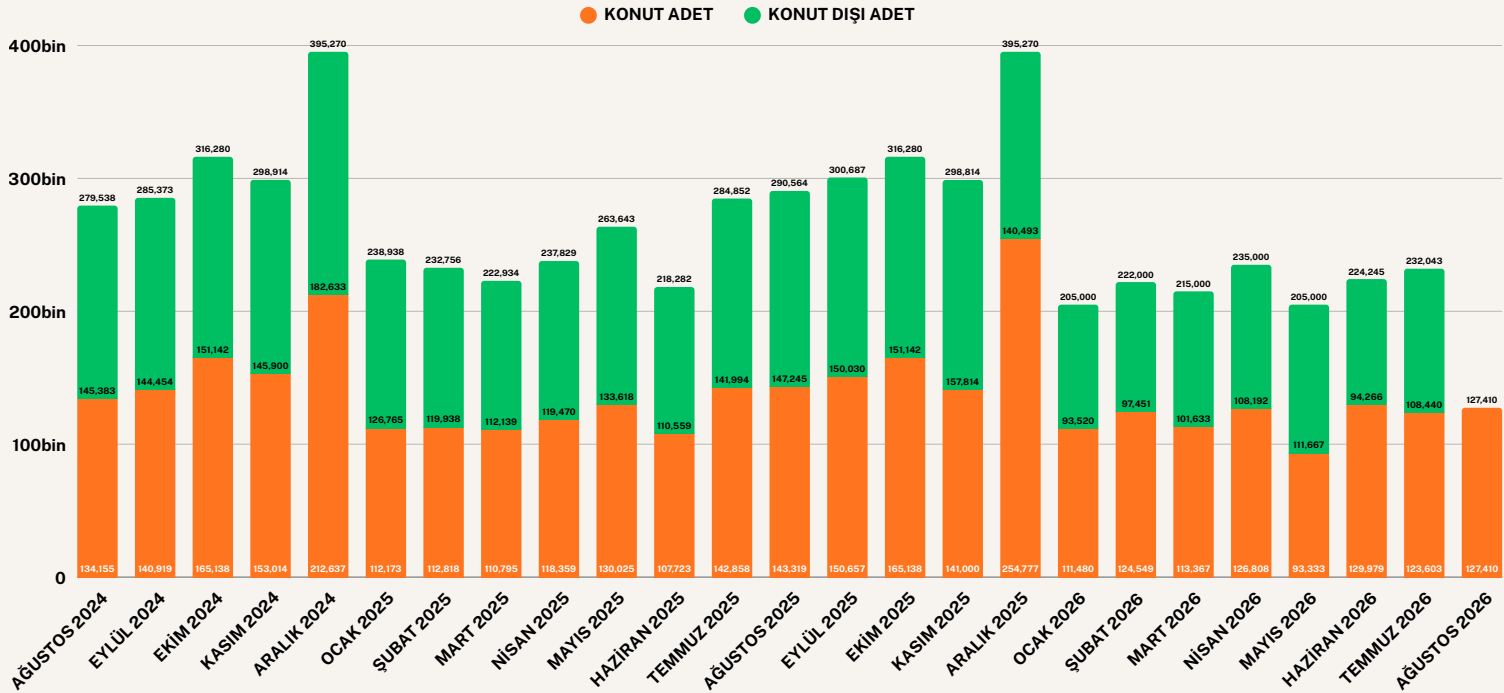


Ağustos 2026 Konut Satış Adedi 1.156

Çanakkale'de konut satışları geçtiğimiz yılın aynı ayına göre neredeyse aynı seviyelerde. Bir önceki aya göre %10 artmış görünüyor. Satışlar Türkiye geneli geçen yıla göre gerilerken, Çanakkale Türkiye genelinden pozitif ayrışmakta olduğu görülmektedir.

TÜRKİYE AYLARA GÖRE GAYRİMENKUL SATIŞ ADETLERİ AĞUSTOS 2024 - AĞUSTOS 2026

Kaynak: TÜİK & Merkez Bankası



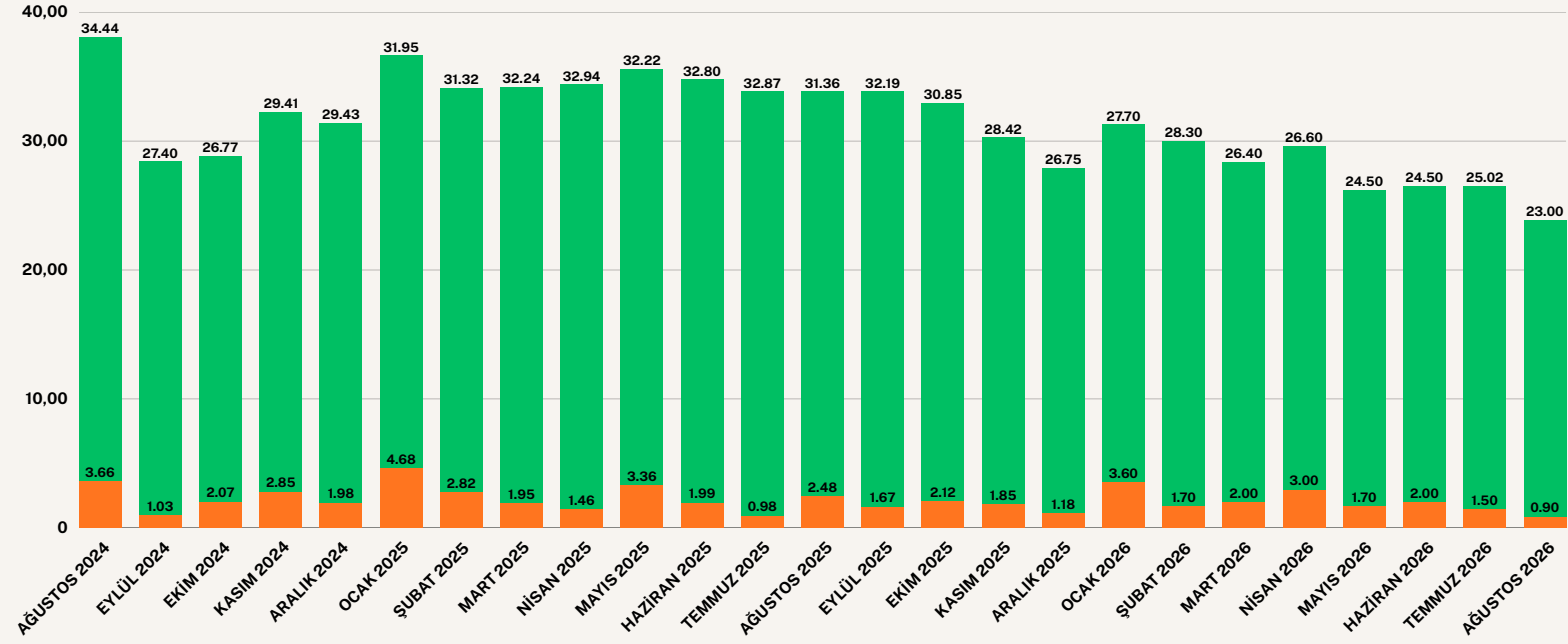
Ağustos 2026 Konut Satış Adedi- 127.410

Türkiye genelinde geçtiğimiz yılın aynı ayına göre % 17 daralma yaşanırken, bir önceki ayla aynı seviyelerinde devam ediyor. İstatistiklere göre her yılın en çok satışının gerçekleştiği son çeyreğe girdiğimiz görülüyor.

TÜRKİYE KONUT FİYAT ENDEKSİ (%) (AĞUSTOS 2024 - AĞUSTOS 2026)

KAYNAK:MERKEZ BANKASI

ÖNCEKİ AYA GÖRE % DEĞİŞİM YILLIK % DEĞİŞİM



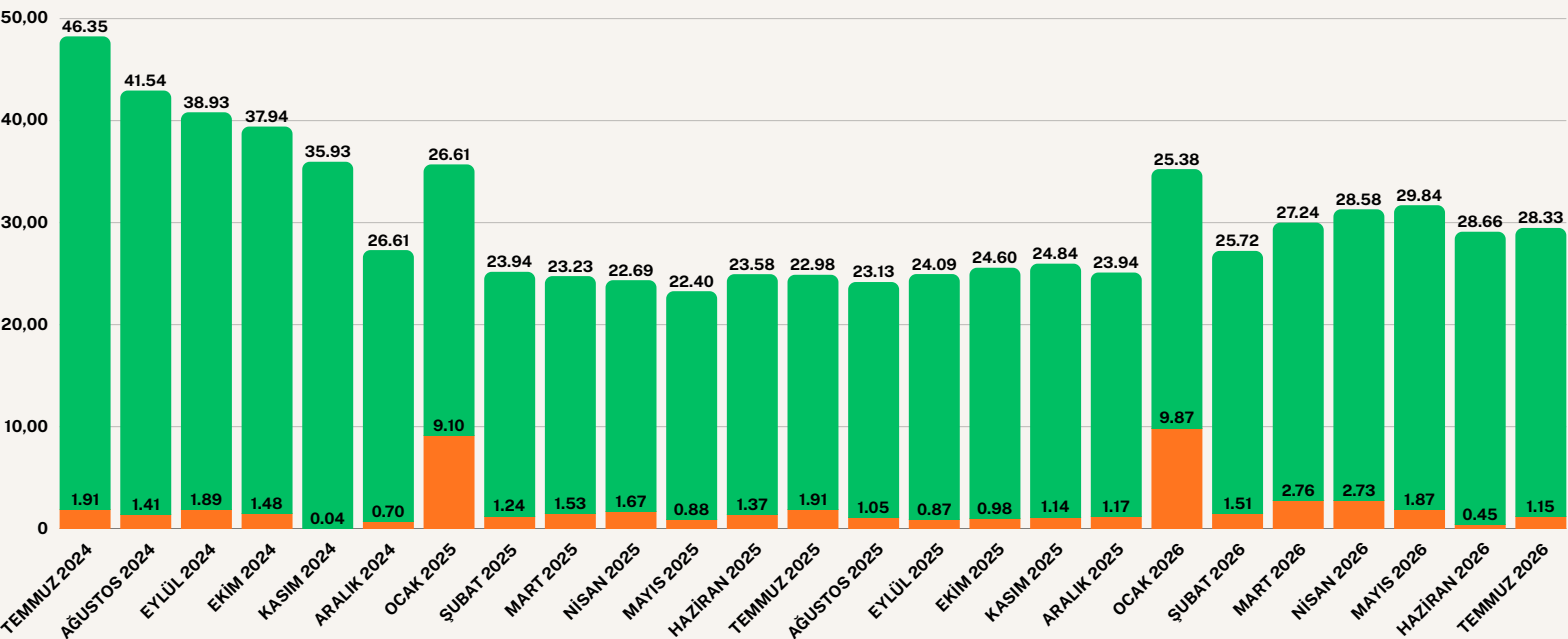
Ağustos 2026 Aylık Değişim % 0.90 - Yıllık Değişim % 23.00

Yüksek faizlerin, yurtiçi ve yurtdışı siyasi gelişmelerin konut fiyatlarına olan baskısı sürüyor. Son 3 yılın aylık bazda en az artış gösterdiği ayı geride bıraktık. Fiyatlardaki reel kayıp 3 yıldır sürüyor ve 3 yılda yaklaşık %20 reel kayıp söz konusu.

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI (%) (2024/07-2025-2026/07)

KAYNAK:TÜİK

AYLIK DEĞİŞİM YILLIK DEĞİŞİM



Temmuz 2026 Aylık Değişim % 28.33 - Yıllık % 1.15

İnşaat maliyetlerinde artış enflasyonun altında kalsada sürüyor, konut fiyatları ile neredeyse paralel ilerlediği ve artış hızı yavaşlamış olsa da yıllık bazda düşüş eğiliminin azalmadığı gözlenmektedir.

Kaçan Fırsatlar & Yeni Fırsatlar

Kaçan Fırsatlar



CEVATPAŞA MH.ÇANAKKALE

5+1 Dupleks

220 m2



KARACAÖREN MH.ÇANAKKALE

3+1 Daire

155 m2



KEPEZ-ÇANAKKALE

4+1 Dupleks

165 m2

Hala Şansınız Var



KÖYLÜ KÖYÜ-BAYRAMIÇ

2+1 | Taş Ev

312 m2 Arsa Alanı



CEVATPAŞA MH.ÇANAKKALE

3+1 Daire

110 m2



HAMİDİYE MAH.ÇANAKKALE

3+1 Daire

140 m2

*Tüm ilanlarımız için bu yazının üzerine tıklayabilirsiniz.



Başarılarımız

- 🏆 2023-2024-2025-2026 KW TR TOP 100 Exclusive
- 🏆 2025 KW Çanakkale Satılık 2.si Ciro 3.sü
- 🏆 2025 KW Türkiye Satılık 16.sı
- 🏆 2024 KW Türkiye Satılık 28.sı
- 🏆 2023 KW Çanakkale Ciro 1.si
- 🏆 2022 KW Ankara Satılık ve Ciro 3.sü

 KW Türkiye Onaylı Eğitimcileri

65

Günde Satıyoruz

17

Günde Kiralıyoruz

*Doğru fiyatlandırılmış mülklerde.

İletişim

Pelin Alkan

0541 466 58 23 · pelin.alkan@kww.com.tr
@kw.pelin.alkan

Serkan Alkan

0506 700 00 95 · serkan.alkan@kww.com.tr
@serkan.alkan_kw

Şansa değil, stratejiye güvenin.