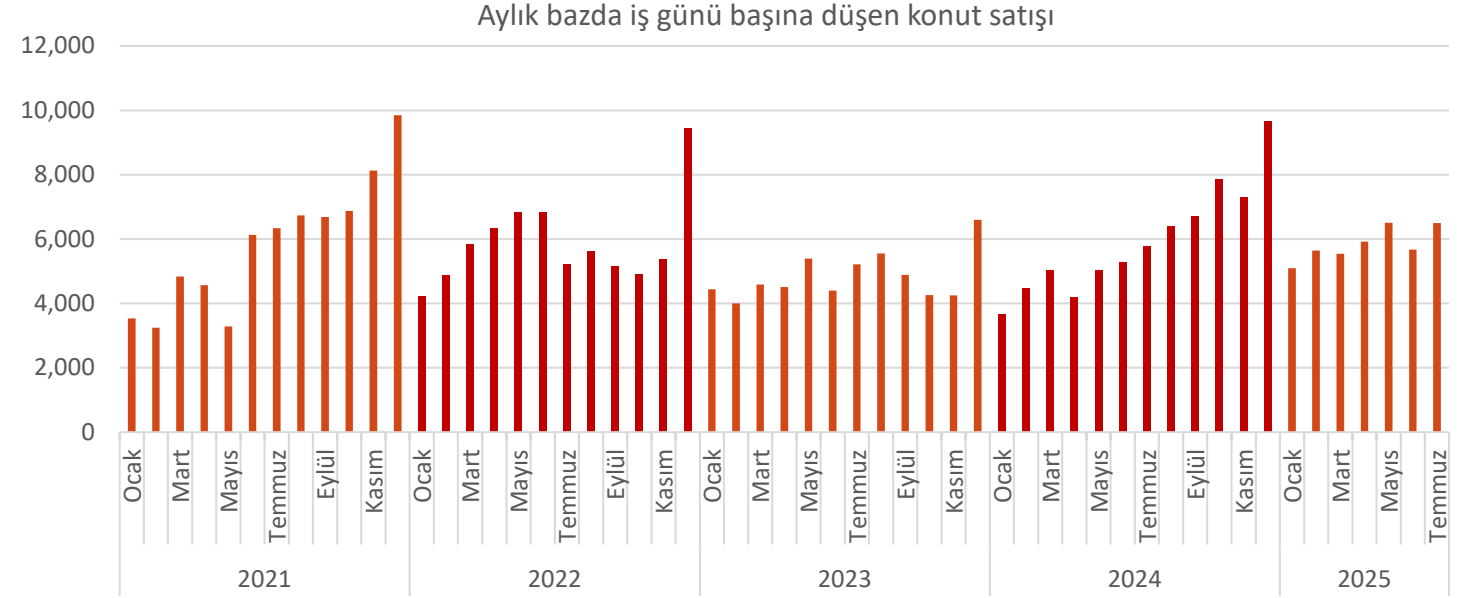
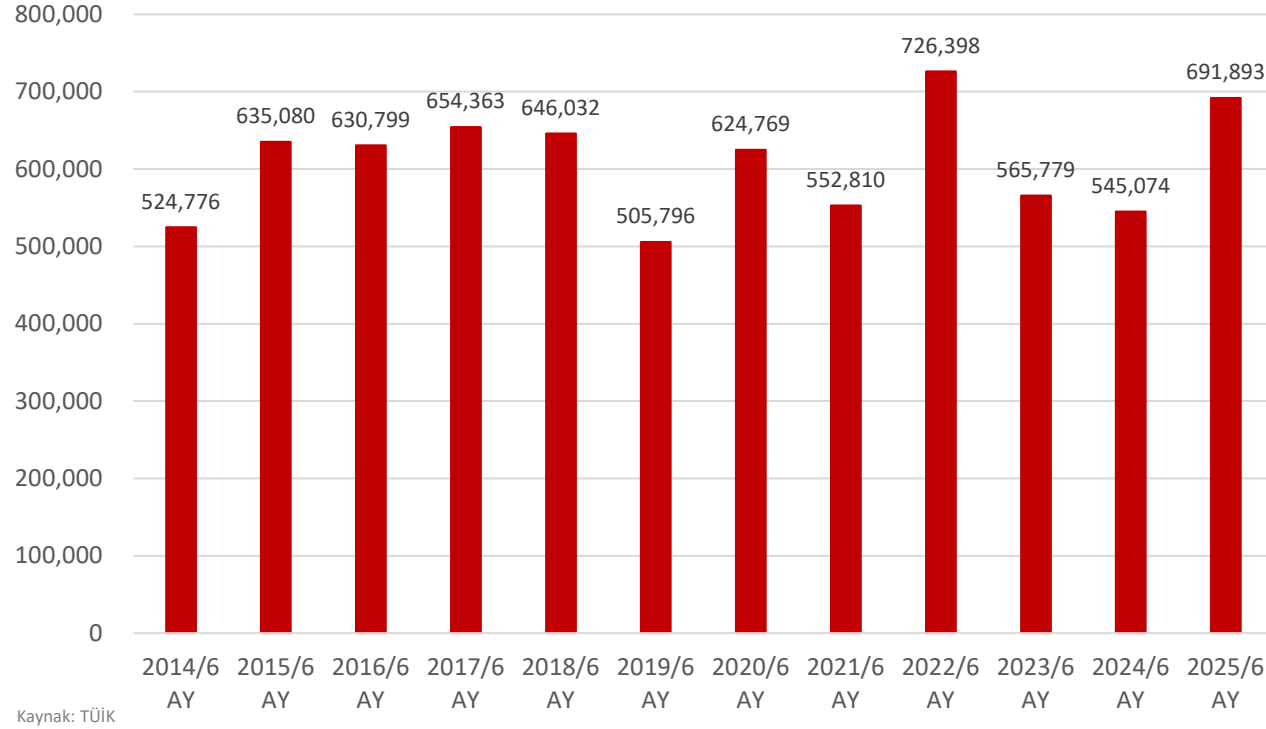




Bir Bakışta Konut Piyasası 2025 I. Yarıyıl

KONUT SATIŞ ADETLERİ



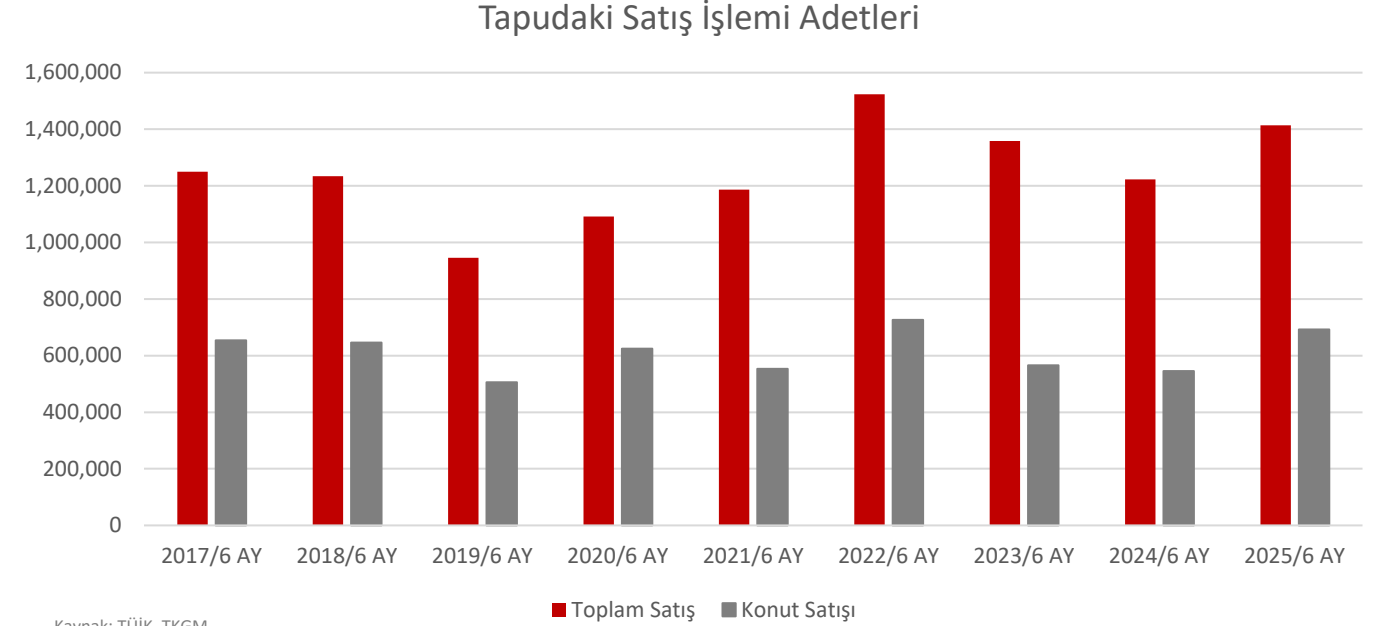
Konut satışlarında son iki yılda yaşanan gerileme, 2025'in ilk yarısında tersine bir seyir gösterdi ve bir önceki yılın aynı dönemine göre %27 oranında artış görüldü. Satışların %15'inin ipotekli satış olarak gerçekleşmesi olumlu bir gelişme olarak kaydedildi. Bu oran yine de, 2024 yılının ilk yarısında %9 ile dip seviyenin görülmesinden sonra, geçmiş 10 yıldaki en düşük gerçekleşme oranı oldu.

İş günü başına gerçekleşen satış ise yılın ilk 6 ayında kısmi iniş-çıkışlarla dengeli bir ivme ile seyretmiş olup, önceki iki yıla göre yükselen bir grafik sergiledi.

TOPLAM SATIŞLAR İÇİNDE KONUTUN PAYI

Tarih	Toplam Satış	Konut Satışı	Konut Dışı Satış	Konutun Toplam İçindeki Payı	Diğer Satışların Payı
2017/6 AY	1.249.597	654.363	595.234	52%	48%
2018/6 AY	1.234.349	646.032	588.317	52%	48%
2019/6 AY	945.701	505.796	439.905	53%	47%
2020/6 AY	1.091.880	624.769	467.111	57%	43%
2021/6 AY	1.186.049	552.810	633.239	47%	53%
2022/6 AY	1.523.515	726.398	797.117	48%	52%
2023/6 AY	1.358.551	565.779	792.772	42%	58%
2024/6 AY	1.223.047	545.074	677.973	45%	55%
2025/6 AY	1.414.382	691.893	722.489	49%	51%

Kaynak: TÜİK, TKGM



Toplam satışın içerisinde konut satışlarının payı 2025 yılının ilk 6 ayında %49 oranı oldu ve bu oran aynı dönem içerisinde 2020 yılından sonraki en yüksek gerçekleşme olarak kaydedildi. İlk yarıyıl 691.893 adet konut satışı ile bir önceki yılın aynı dönemine göre %27 oranında artış gerçekleşti.

Tapudaki toplam satış işlemlerinde ise aynı döneme göre %15 oranında artış kaydedildi.

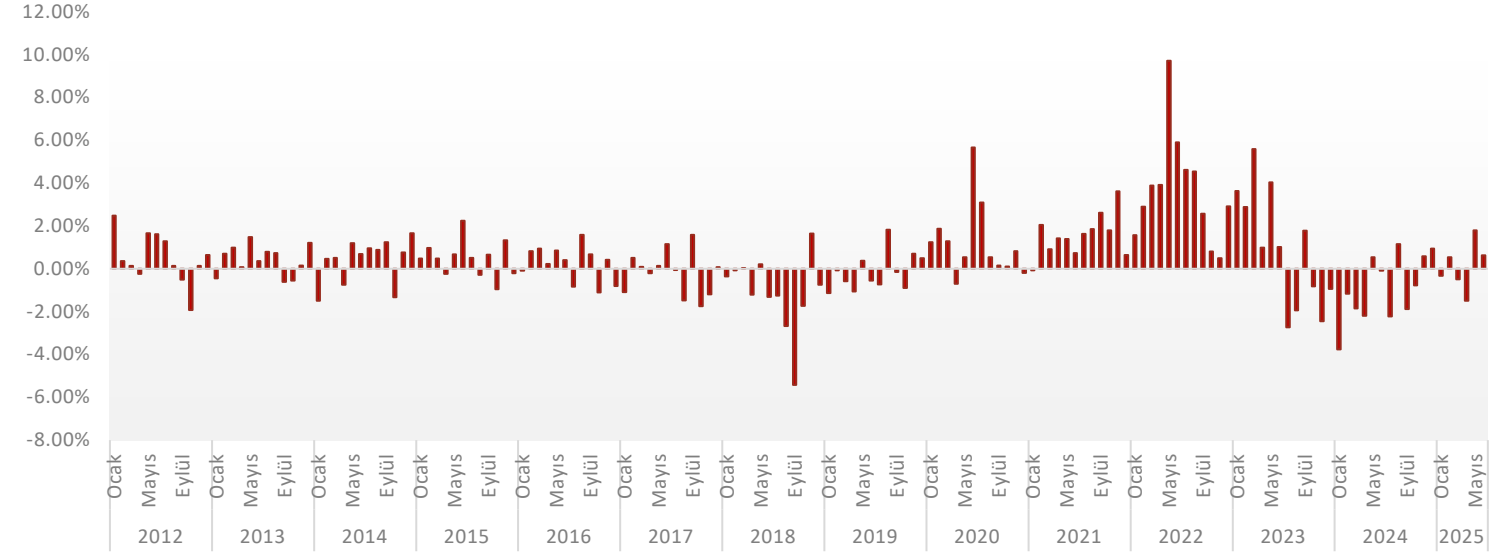
KONUT FİYAT ENDEKSİ

Konut Fiyat Endeksi



Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB GD

Aylık Bazda Konut Fiyatları Reel Değişimi

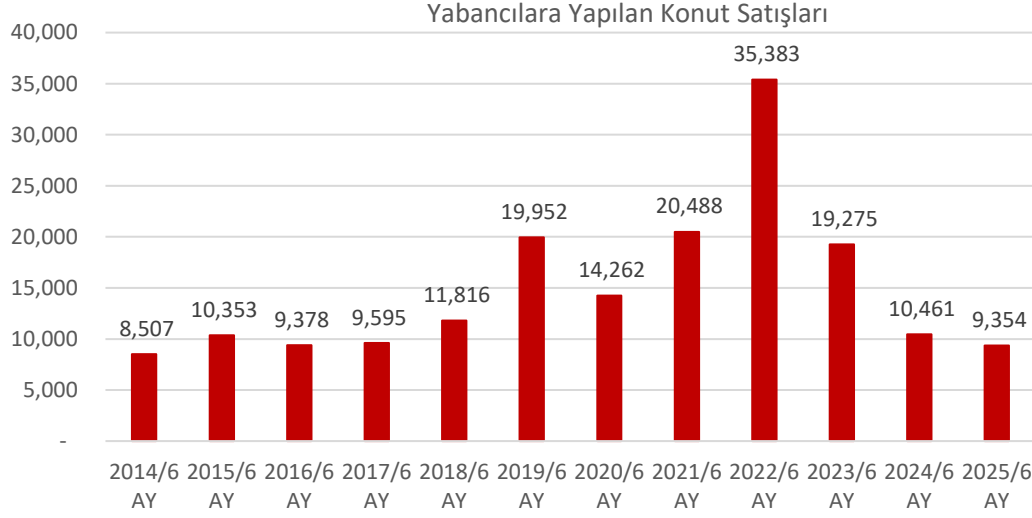


Kaynak: TÜİK, TCMB

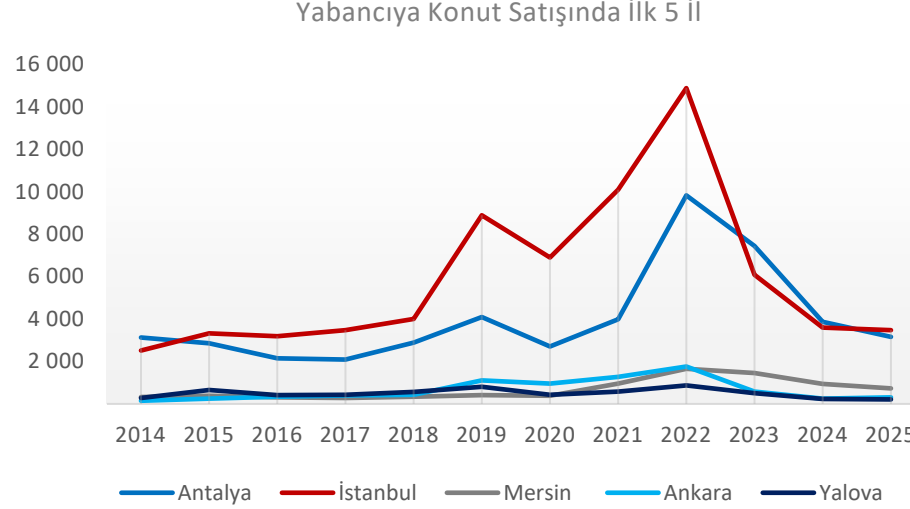
Konut fiyat endeksindeki reel değişim 2024 yılının Şubat ayından beri devam eden yıllık bazda negatif bölgede kalma eğilimini devam ettirdi. Bununla birlikte konut satışlarındaki talep artışıyla uyumlu şekilde, reel fiyat değişiminde artış gözlendi.

16 aydan sonra ilk kez aylık bazda enflasyon oranının üzerinde seyreden endekste, devam eden aylarda kısıtlı seviyede eksi yönlü değişimler gerçekleşse de artış trendine geçildiği görüldü.

YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞLARI



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Yılın ilk 6 ayında yabancıya yapılan konut satışının toplam konut satışı içerisindeki payı 2025 yılı itibarıyla geçmiş 11 yılın en düşük seviyesine ulaştı.

Yabancıya satışın en yüksek oranda gerçekleştiği illerde toplam konut satışının içerisindeki yabancıya satışların payı incelendiğinde; İstanbul, Ankara ve Yalova da bir önceki yılın aynı dönemine göre %1'in altında sınırlı oranda, Antalya'da %8,4 ile yaklaşık 4 puan, Mersin'de ise %3 ile yaklaşık 2 puan gerileme gerçekleştiği görüldü.

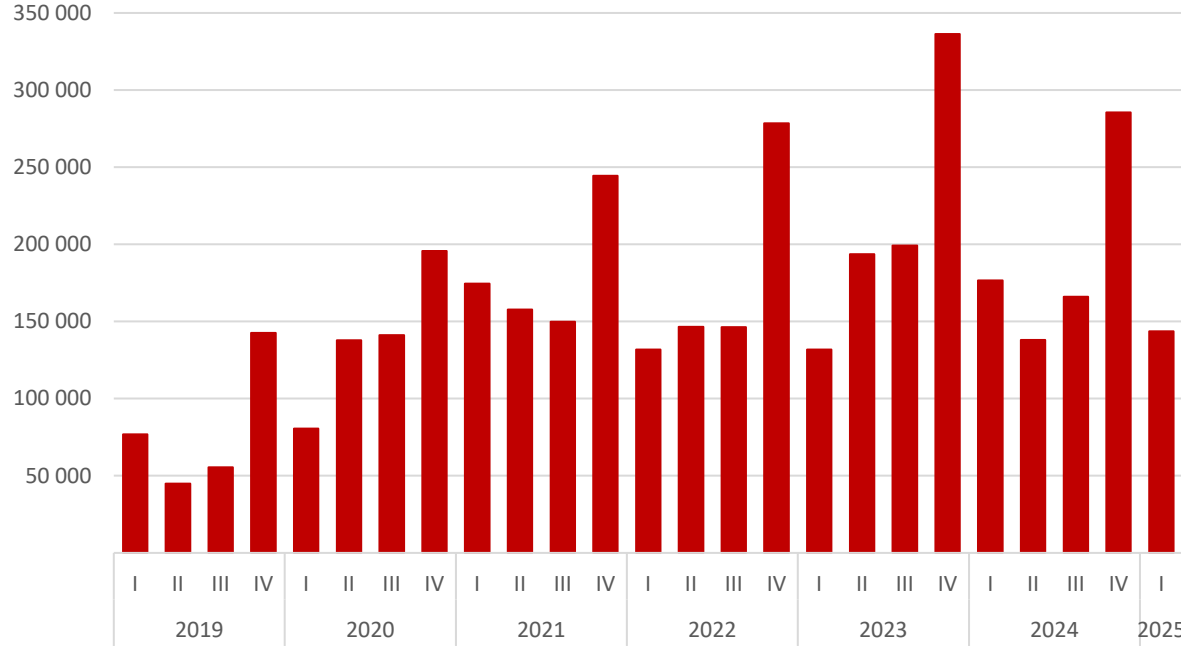
Dönem	Toplam Konut Satışı	Yabancılar Yapılan Konut Satışları	Pay (%)
2014/6 AY	524.776	8.507	1,6
2015/6 AY	635.080	10.353	1,6
2016/6 AY	630.799	9.378	1,5
2017/6 AY	654.363	9.595	1,5
2018/6 AY	646.032	11.816	1,8
2019/6 AY	505.796	19.952	3,9
2020/6 AY	624.769	14.262	2,3
2021/6 AY	552.810	20.488	3,7
2022/6 AY	726.398	35.383	4,9
2023/6 AY	565.779	19.275	3,4
2024/6 AY	545.074	10.461	1,9
2025/6 AY	691.893	9.354	1,4

Yabancıya Konut Satış Adetleri En Yüksek Olan 5 İl Sıralaması

Dönem	Antalya	İstanbul	Mersin	Ankara	Yalova
2014/6 AY	3 124	2 517	328	147	273
2015/6 AY	2 862	3 329	376	242	651
2016/6 AY	2 151	3 194	302	336	413
2017/6 AY	2 091	3 482	278	392	432
2018/6 AY	2 883	3 999	333	432	558
2019/6 AY	4 093	8 903	410	1 111	811
2020/6 AY	2 708	6 902	379	964	432
2021/6 AY	3 990	10 108	951	1 276	584
2022/6 AY	9 836	14 895	1655	1 762	871
2023/6 AY	7 450	6 089	1454	580	507
2024/6 AY	3 868	3 606	942	248	238
2025/6 AY	3 162	3 483	738	313	210

YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ

Çeyrek Dönemlerde Yapı Ruhsatı Alan Daire Sayısı



Kaynak: TÜİK

Yapı Ruhsatı ve İskan Belgesi Alan Daire Sayısı



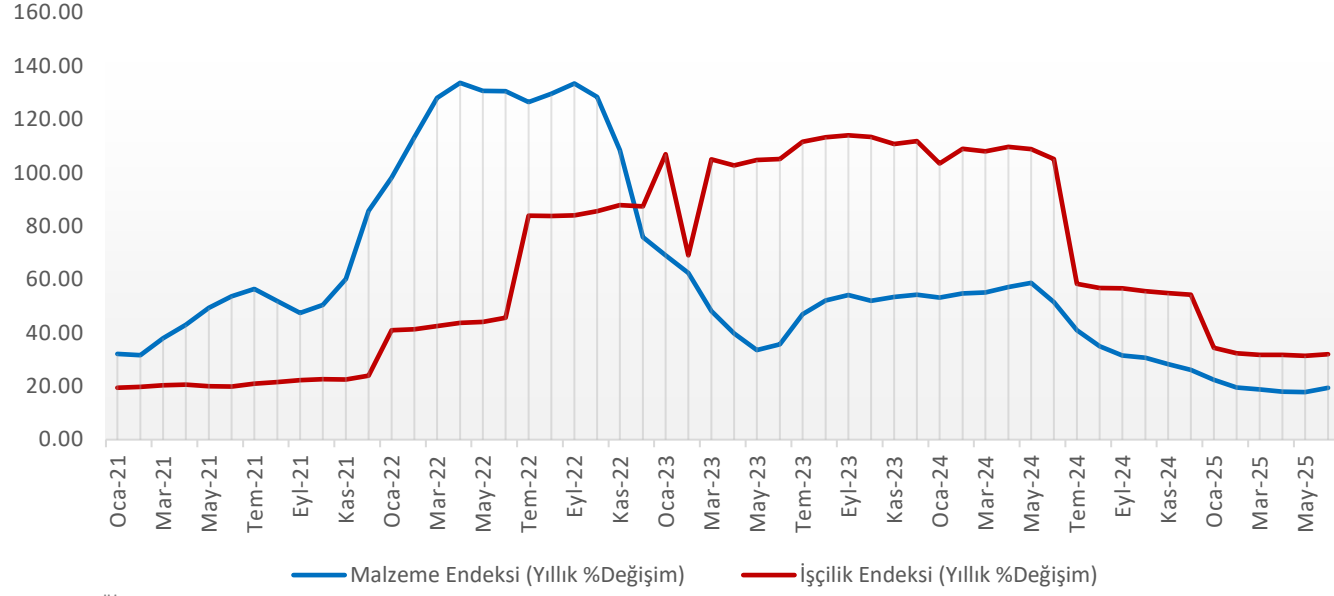
Kaynak: TÜİK

Deprem bölgesinde yapılan inşaatların da etkisi ile 2024 yılında artış gösteren ruhsat sayılarında 2025 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19 oranında düşüş görüldü. Ruhsat alınan daire sayısı 143.626 adet olarak kaydedildi ve bir önceki yıla göre düşüş görülmesine karşın, 2022 ve 2023 yıllarına göre %8 artış gerçekleşti.

İskan belgesi alan daire sayısı ise 2024 yılının ilk çeyreğine göre %26 oranında düşüş göstermiştir. Ancak bir önceki yıldaki deprem faktörüne bağlı inşai faaliyetlerin artışı göz ardı edildiğinde, 2023 yılına göre %3 oranında artış görülmüştür.

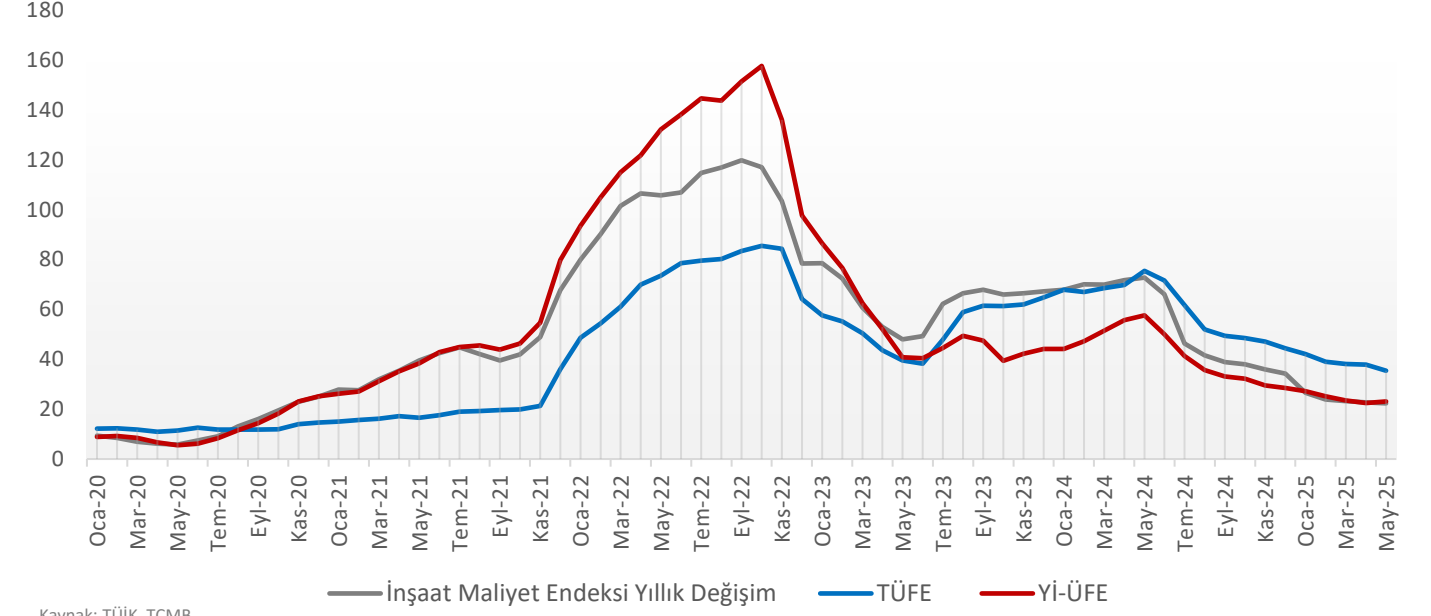
İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ

İnşaat Maliyet Endeksi ve İşçilik Endeksi Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK, TCMB

Yıllık Değişimler (%)



Kaynak: TÜİK, TCMB

Malzeme endeksinde Haziran ayında yıllık %23,58 artış görülmüş olup üst üste 14 aydır aşağı yönlü bir grafiğe sahiptir. İşçilik endeksinde ise en son 2024 yılının Haziran ayında gerçekleşen yüzde yüzün üzerindeki artıştan sonra takip eden ayda 46,8 puanla ciddi bir düşüş görülmüş ve 2025 yılının Haziran ayı verilerine göre artış oranı %31,99 olarak kaydedilmiştir.

2024 yılının 2. yarısından itibaren inşaat maliyetlerin başlayan düşüş, benzer seyrini 2025 yılının ilk yarısında da devam ettirmiştir. Haziran ayı verisine göre maliyet endeksindeki yıllık artış oranı %23,58 olarak gerçekleşmiş olup son 1 yıl enflasyon oranının altında kalmaktadır.