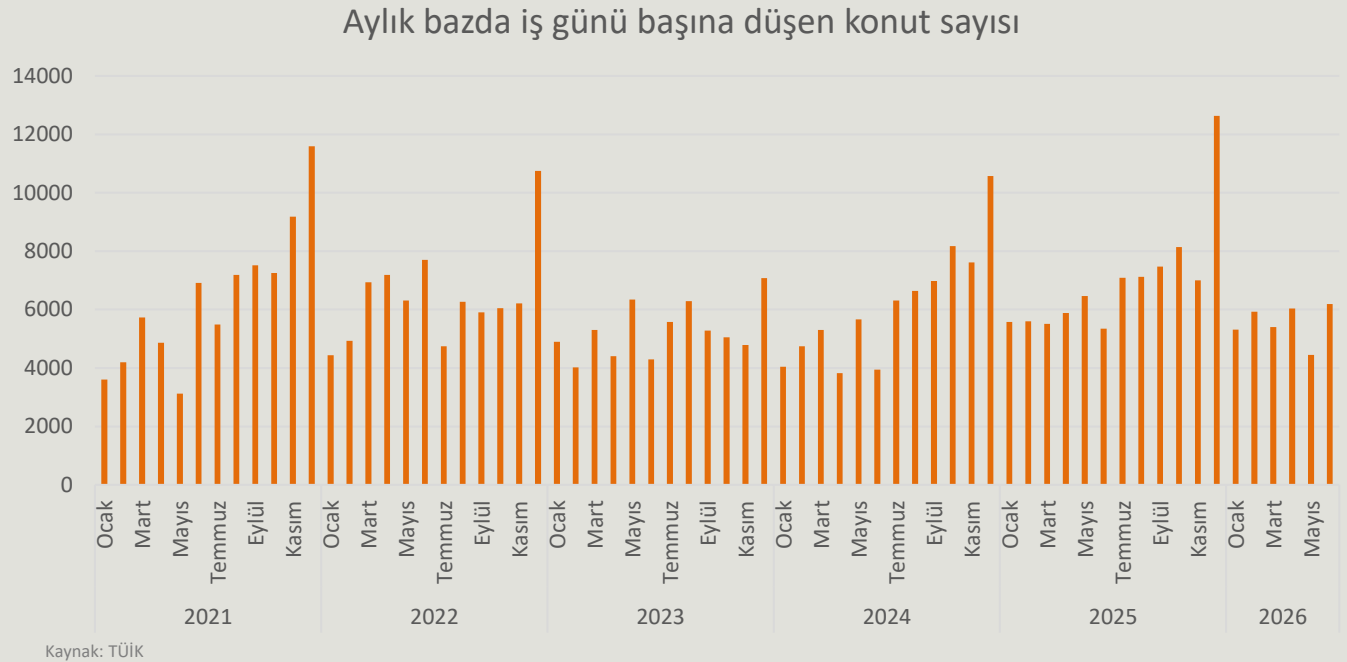
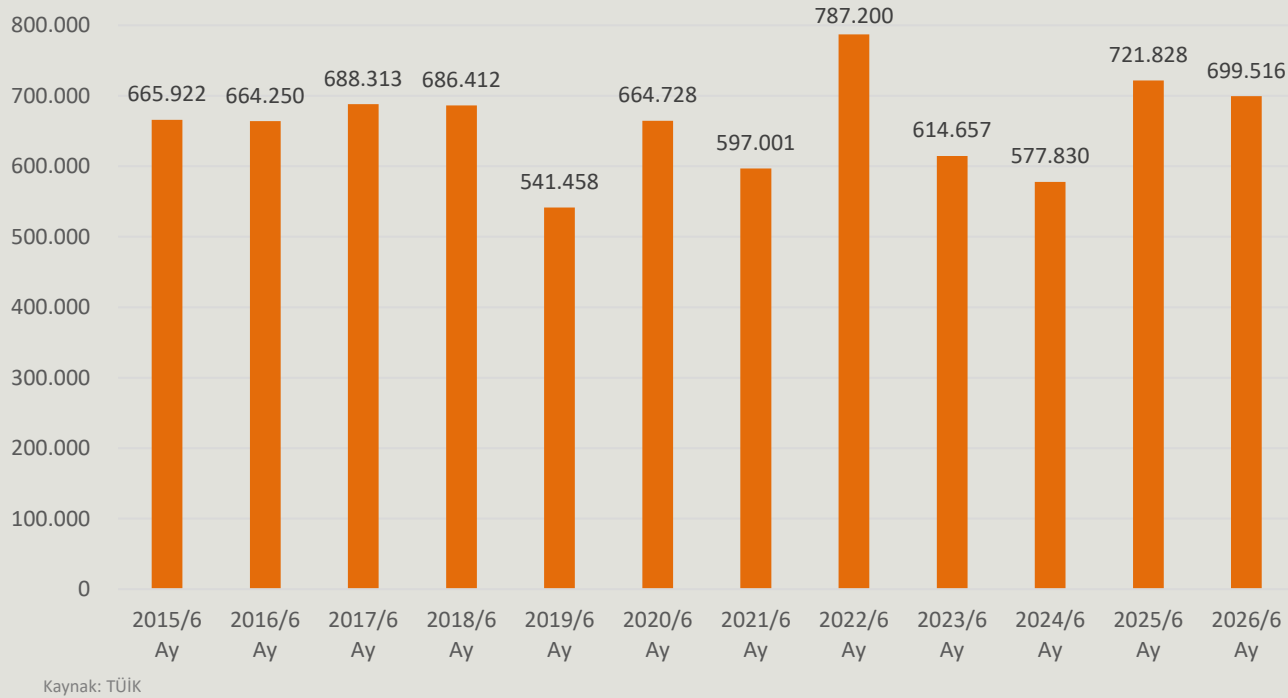




Bir Bakışta Konut Piyasası 2026 I. Yarıyıl

KONUT SATIŞ ADETLERİ



2026 yılının ilk yarısında konut satışları, yüksek bir baz oluşturan 2025'in aynı dönemine kıyasla %3 oranında sınırlı bir düzeltmeyle 699.516 adet olarak gerçekleşmiştir. Finansman koşullarının önceki yıllara göre daha sıkı seyrettiği bir dönemde toplam hacmin 700 bin adede yakın seyretmesi, temel talebin ağırlıklı olarak öz kaynak ve alternatif finansman yöntemleriyle karşılandığını göstermektedir.

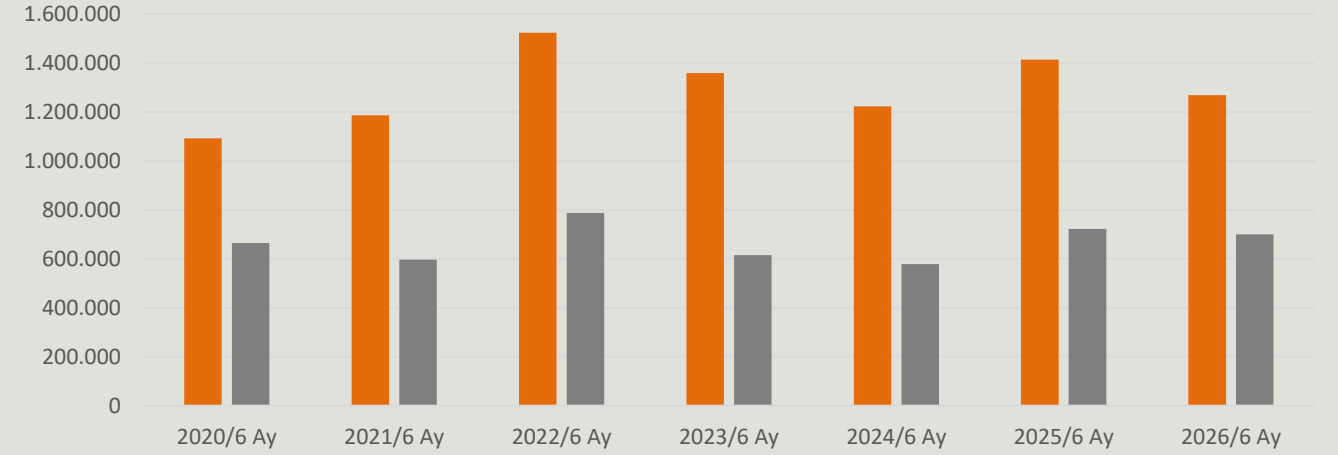
Piyasanın günlük işlem hacmi incelendiğinde; 2025 yılının ilk yarısında 5.729 adet olan iş günü başına düşen ortalama konut satışı, 2026'nın aynı döneminde 5.552 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. Günlük ortalamadaki %3,1'lik sınırlı gerileme, toplam satışlardaki değişimle büyük ölçüde paralellik göstermektedir. Bu durum, takvim etkisinden arındırılmış olarak değerlendirildiğinde de konut piyasasında belirgin bir ivme kaybı yaşanmadığını ortaya koymaktadır.

TOPLAM SATIŞLAR İÇİNDE KONUTUN PAYI

Tarih	Toplam Satış	Konut Satışları	İşyeri Satışları	Diğer Satışlar	Konutun Toplam İçindeki Payı	İş Yeri Satışların Payı	Diğer Satışların Payı
2020/6 Ay	1.091.880	664.728	61.235	365.917	61%	6%	34%
2021/6 Ay	1.186.049	597.001	75.185	513.863	50%	6%	43%
2022/6 Ay	1.523.515	787.200	96.457	639.858	52%	6%	42%
2023/6 Ay	1.358.551	614.657	76.471	667.423	45%	6%	49%
2024/6 Ay	1.223.047	577.830	77.048	568.169	47%	6%	46%
2025/6 Ay	1.414.382	721.828	90.306	602.248	51%	6%	43%
2026/6 Ay	1.268.950	699.516	85.528	483.906	55%	7%	38%

Kaynak: TÜİK, TKGM

Tapudaki Konut Satış İşlemleri



Kaynak: TÜİK, TKGM

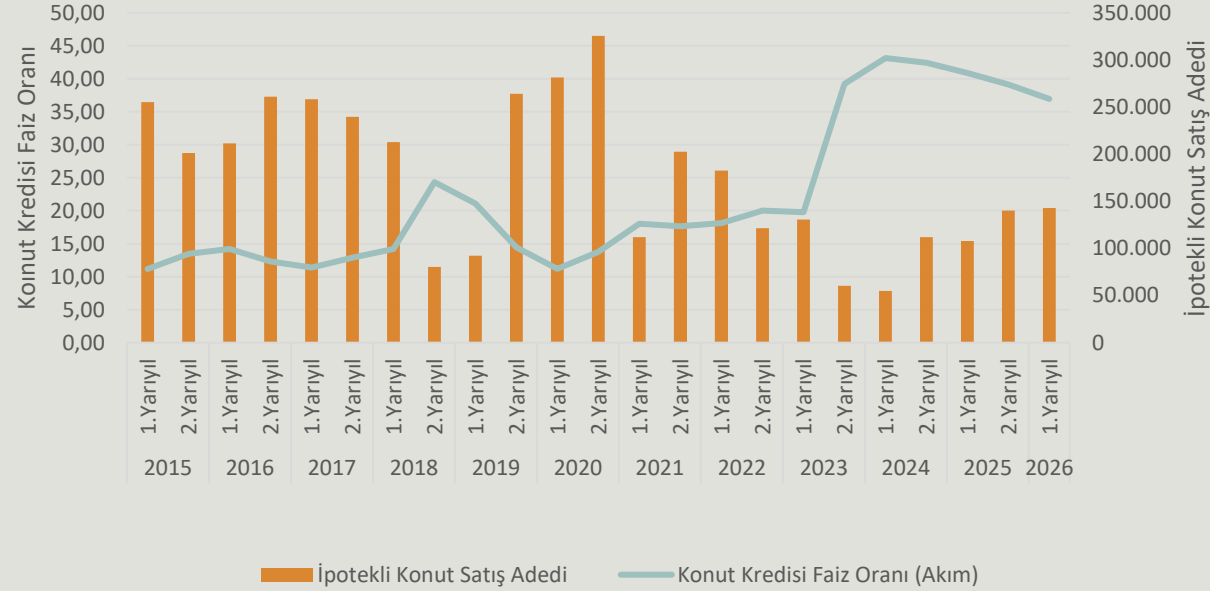
Toplam Satış Konut Satış

2026 yılının ilk yarısında toplam gayrimenkul satışları 1.268.950 adet olarak gerçekleşirken, bunun 699.516 adedini konut satışları oluşturmuştur. Konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre %3,2 oranında sınırlı bir gerileme gösterirken, arsa, arazi ve diğer taşınmazları kapsayan diğer gayrimenkul satışları %19,6 oranında azalmıştır. Bu farklılaşma sonucunda konutun toplam gayrimenkul satışları içerisindeki payı %55'e yükselerek son altı yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Aynı dönemde iş yeri satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı %6'dan %7'ye yükselirken, diğer gayrimenkul satışlarının payı %43'ten %38'e gerilemiştir. Bu görünüm, toplam gayrimenkul piyasasındaki yavaşlamanın ağırlıklı olarak arsa, arazi ve diğer konut dışı gayrimenkul segmentlerinde gerçekleştiğini, konutun ise toplam işlem hacmi içerisindeki ağırlığını artırdığını ortaya koymaktadır.

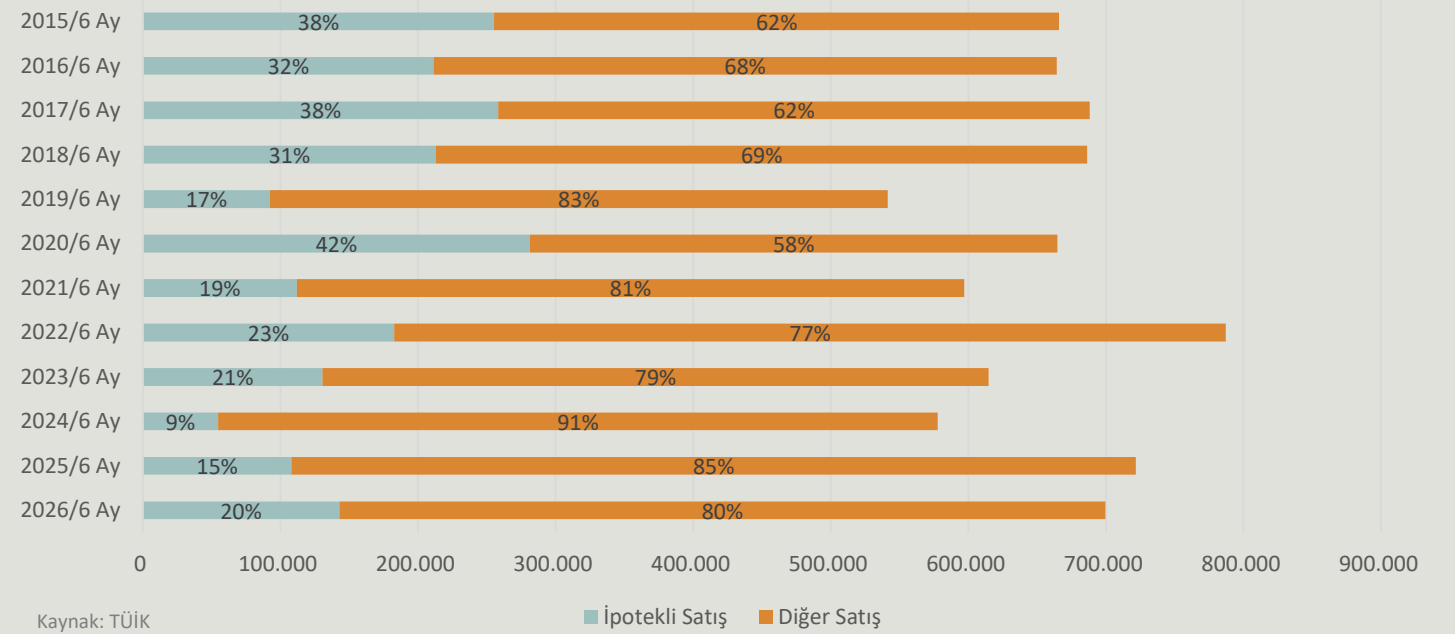
İPOTEKLİ SATIŞLAR

İpotekli Konut Satışları



Kaynak: TCMB, TÜİK

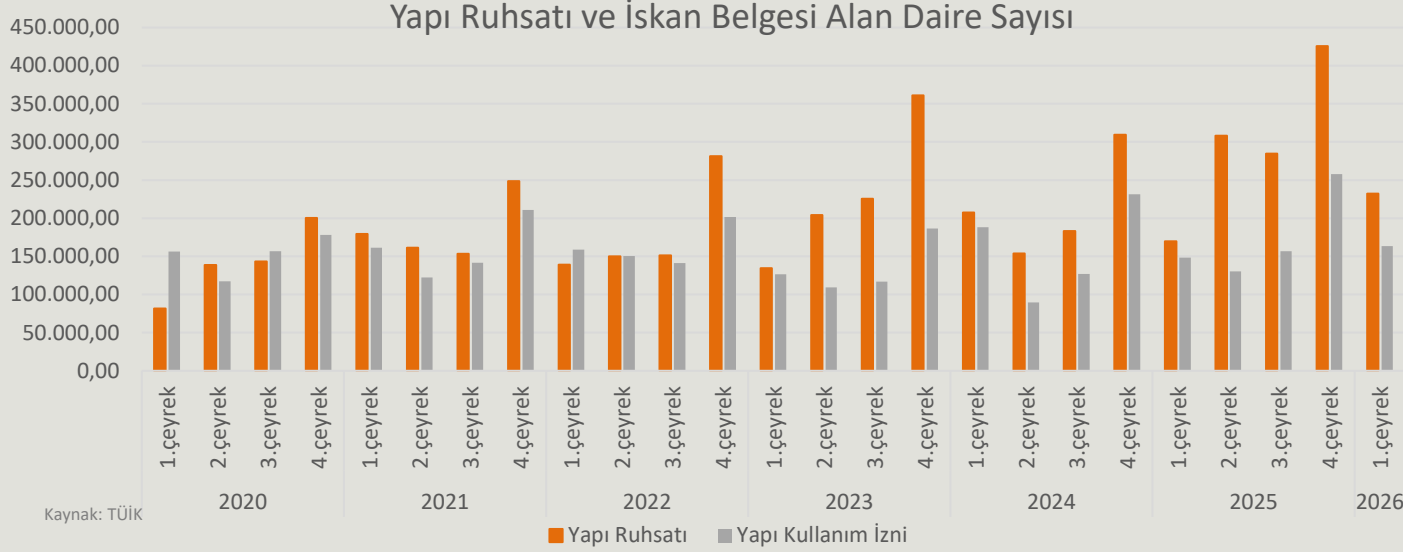
İpotekli Satış / Diğer Satış



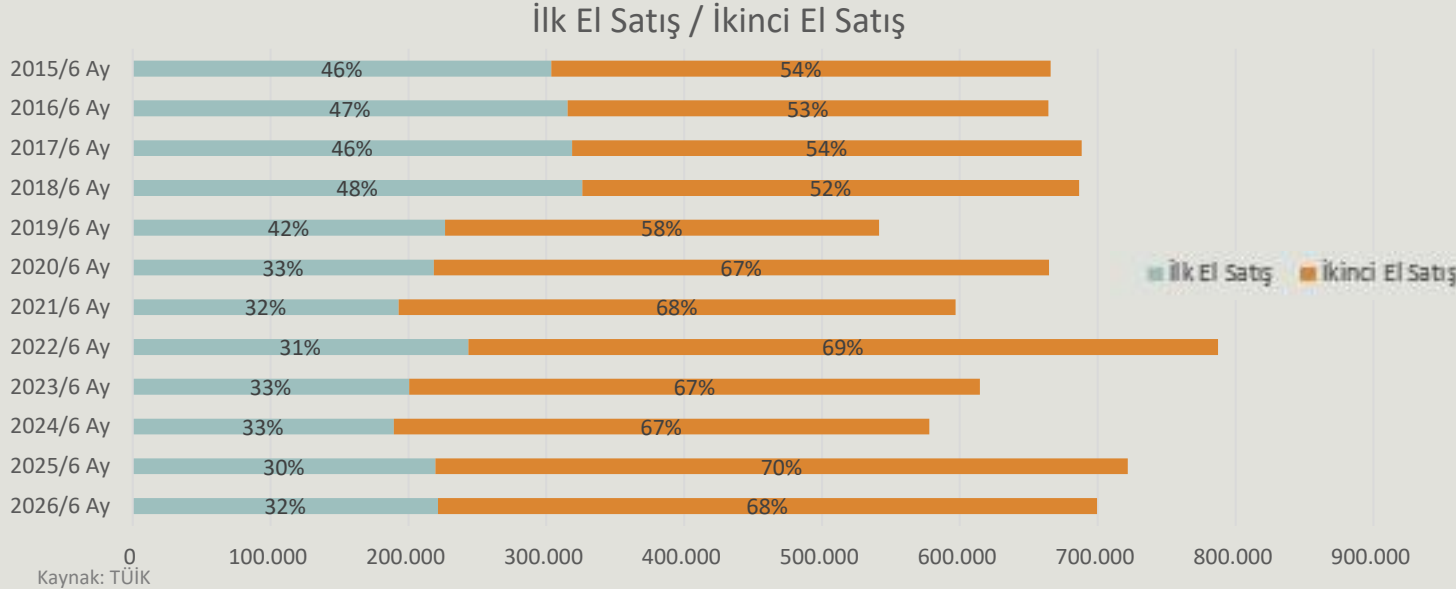
Kaynak: TÜİK

İpotekli konut satışları, 2026 yılında son 2 yıla göre sınırlı da olsa bir toparlanma eğilimindedir. İlk 6 ayda ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %20 olarak gerçekleşmiştir. Geçen yıl bu oran %15 seviyesinde gerçekleşmiş idi. 2026 yılı ilk altı ayında her satılan 5 evden biri ipotekli satışa konu olmuştur. BDDK'nın konut kredileri ile ilgili kısıtları aynı şekilde devam etmekle birlikte, tasarruf finansman şirketlerinin ipotekli satışlara etkisinin artış trendinde olduğunu görüyoruz. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payının en yüksek olduğu iki yıl %43 ile 2013 yılı ile %42 olarak 2020 yılı olduğunu görüyoruz.

YAPI İZİNLERİ VE İLK SATIŞLAR



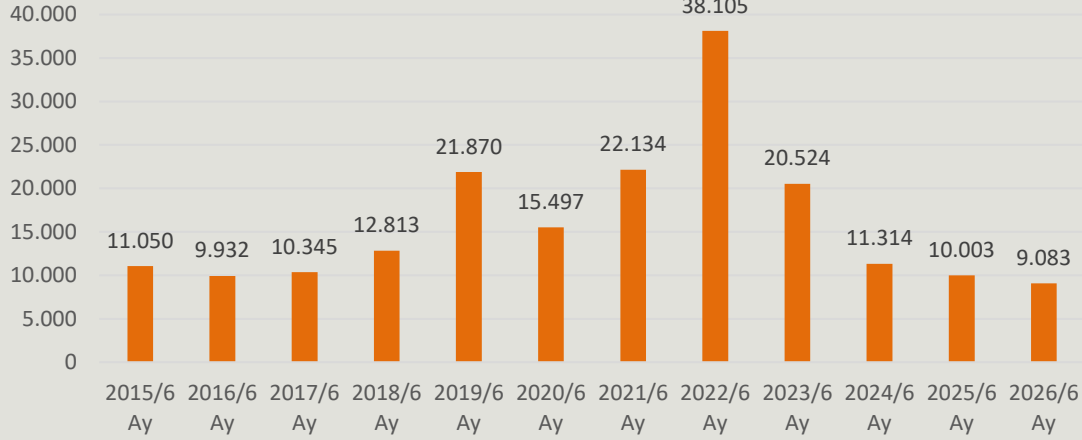
Yapı ruhsatı verileri incelendiğinde, 2025 yılında ruhsat verilen daire sayısı bir önceki yıla göre yaklaşık %30 artarak 1.187.924 adede ulaşmıştır. Artış eğilimi 2026 yılının ilk çeyreğinde de devam etmiş; ruhsat verilen daire sayısı 2025 yılının ilk çeyreğindeki 169.580 adetten 2026 yılının aynı döneminde 232.252 adede yükselmiştir. Bu görünüm, önümüzdeki döneme ilişkin yeni konut arzının güçlenmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Yapı kullanma izin belgesi (iskan) verilen daire sayılarında da artış sürmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde 148.206 olan iskan verilen daire sayısı, 2026 yılının aynı döneminde 163.227 adede ulaşmıştır. Bu durum, devam eden projelerin kademeli olarak tamamlanarak konut arzına dahil olmaya devam ettiğini göstermektedir.



Diğer taraftan, ilk el konut satışları 2026 yılının ilk altı ayında 221.487 adet ile son dört yılın en yüksek seviyesine ulaşsa da toplam konut satışları içindeki payı %32 seviyesinde kalmıştır. Bu oranın en yüksek olduğu 2014 ve 2018 yıllarında bu oran %48 seviyesine kadar çıkmış idi. 2020 yılından itibaren ilk el konut satışlarının toplam satışlar içinde aldığı pay %30 ile %33 arasında değişmektedir. Depreme karşı hazırlık kapsamında yeni yapılara yönelik talebin sürmesi ile kentsel dönüşüm faaliyetlerinin ilk el konut satışlarını destekleyen unsurlar arasında yer alsa da 2019 ve öncesi oranlara yakın vadede ulaşamayacağımız öngörülmektedir.

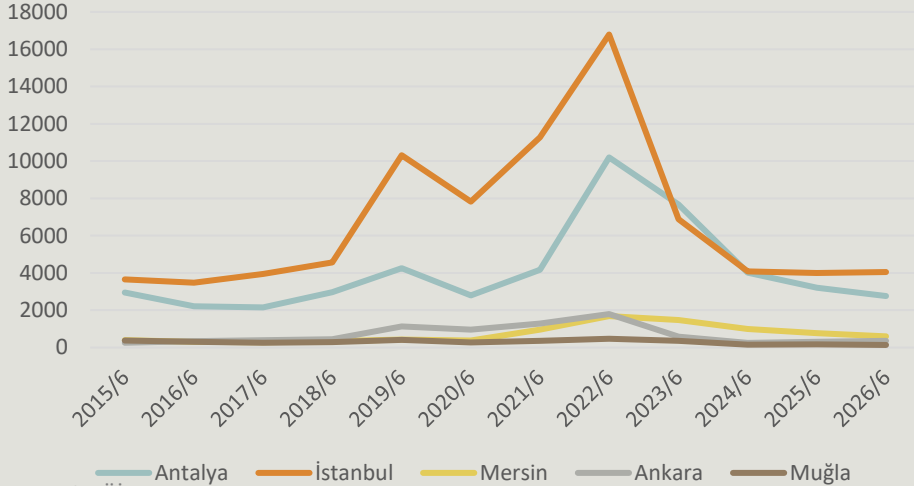
YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞLARI

Yabancılar Yapılan Konut Satışları



Kaynak: TÜİK

Yabancıya Konut Satışında İlk 5 İl



Kaynak: TÜİK

Yabancılar yapılan konut satışlarının toplam satışlar içindeki payındaki gerileme 2026 yılının ilk yarısında da devam etmiştir. İlk altı aylık dönemler esas alındığında, yabancılar yapılan konut satışlarının toplam konut satışları içindeki payı 2022 yılından bu yana kademeli olarak azalırken, 2026 yılı itibarıyla %1,3 seviyesine gerileyerek son yılların en düşük düzeyine inmiştir. Bu görünüm, toplam konut satışları artış gösterse de yabancı talebinin eski seviyelerinin belirgin şekilde altında kaldığını ortaya koymaktadır.

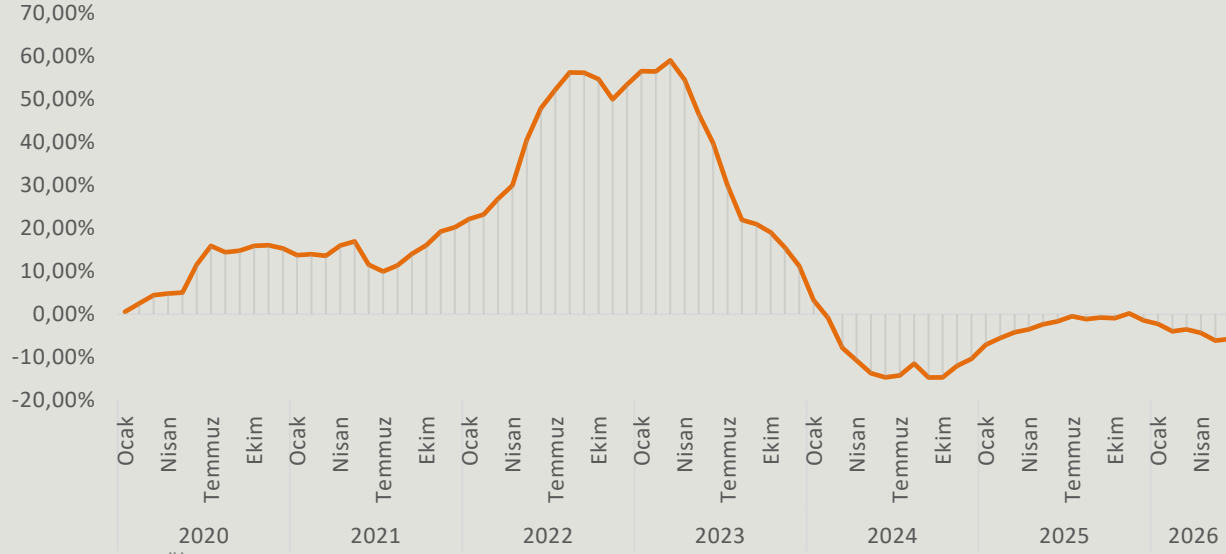
Yabancı yatırımcıların en fazla konut satın aldığı iller bazında incelendiğinde; İstanbul ve Ankara’da satışlar geçen yılın aynı dönemine göre sınırlı artış gösterirken, Antalya, Mersin ve Muğla’da düşüş eğilimi devam etmiştir. Buna rağmen İstanbul, yabancı yatırımcıların en fazla konut satın aldığı il olmayı sürdürmüş; Antalya ise ikinci sıradaki yerini korumuştur.

Dönem	Toplam Konut Satışı	Yabancılar Yapılan Konut Satışları	Pay (%)
2015/6 Ay	665 922	11.050	1,7%
2016/6 Ay	664 250	9.932	1,5%
2017/6 Ay	688 313	10.345	1,5%
2018/6 Ay	686 412	12.813	1,9%
2019/6 Ay	541 458	21.870	4,0%
2020/6 Ay	664 728	15.497	2,3%
2021/6 Ay	597 001	22.134	3,7%
2022/6 Ay	787 200	38.105	4,8%
2023/6 Ay	614 657	20.524	3,3%
2024/6 Ay	577 830	11.314	2,0%
2025/6 Ay	721 828	10.003	1,4%
2026/6 Ay	699 516	9.083	1,3%

Yabancıya Konut Satış Adetleri En Yüksek Olan 5 İl Sıralaması					
Tarih	Antalya	İstanbul	Mersin	Ankara	Muğla
2015/6 Ay	2.958	3.654	391	256	380
2016/6 Ay	2.214	3.478	313	344	311
2017/6 Ay	2.154	3.954	284	392	264
2018/6 Ay	2.969	4.567	345	441	299
2019/6 Ay	4.257	10.308	423	1.128	411
2020/6 Ay	2.798	7.824	383	967	268
2021/6 Ay	4.169	11.281	967	1.288	361
2022/6 Ay	10.196	16.788	1.688	1.797	473
2023/6 Ay	7.679	6.874	1.483	578	354
2024/6 Ay	4.011	4.092	997	251	160
2025/6 Ay	3.213	4.002	777	314	169
2026/6 Ay	2.769	4.054	605	353	140

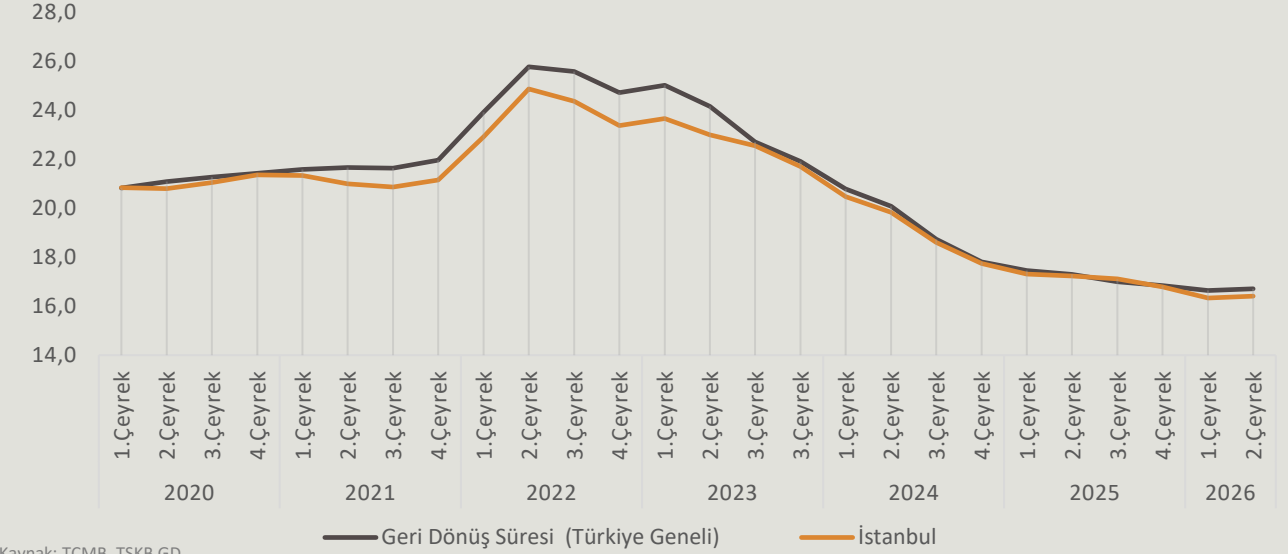
KONUT FİYAT ENDEKSİ

Konut Fiyat Endeksi



Kaynak: TCMB, TÜİK, TSKB GD

Geri Dönüş Süresi (yıl)



Kaynak: TCMB, TSKB GD

— Geri Dönüş Süresi (Türkiye Geneli)

— İstanbul

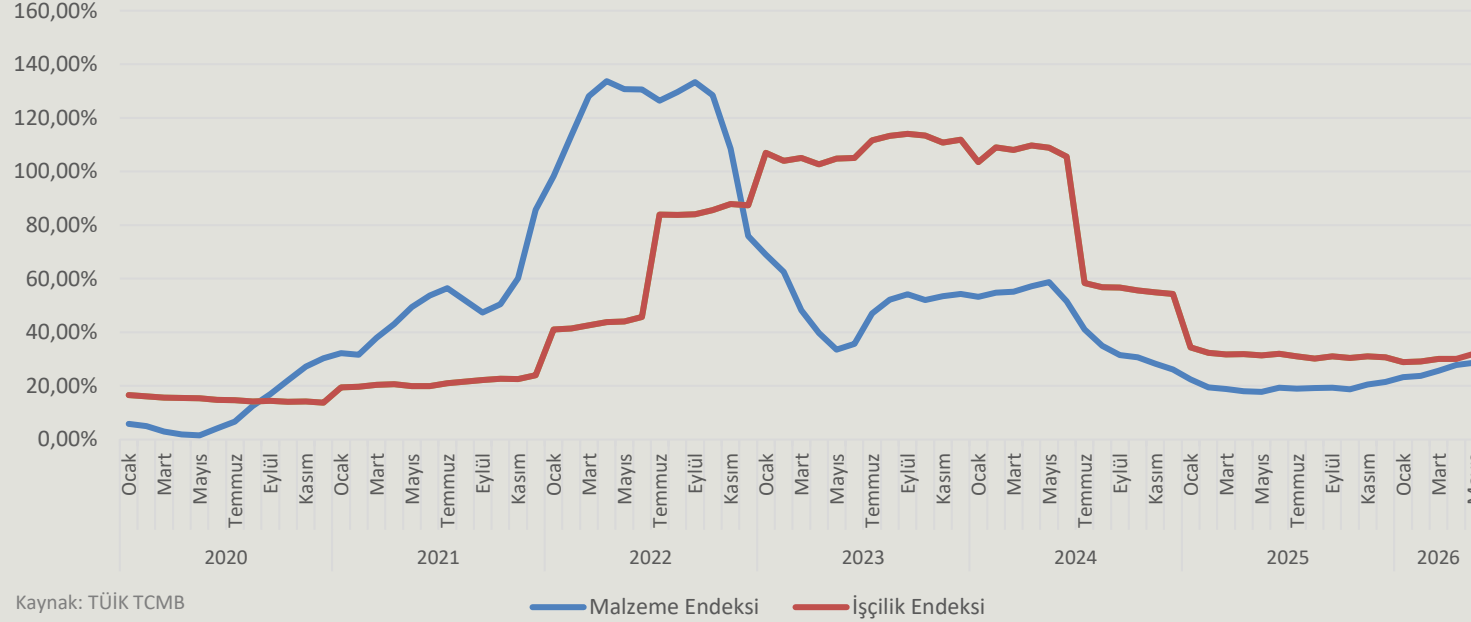
Konut fiyat endeksinin reel bazdaki yıllık değişimi, son 29 aylık dönemde yalnızca Kasım 2025'te pozitif gerçekleşmiş, diğer 28 ayda ise negatif bölgede kalmıştır. Bu görünüm, nominal konut fiyatlarındaki artışın uzun süredir enflasyonun gerisinde seyrettiğini ve reel bazda fiyat düzeltmesinin devam ettiğini göstermektedir. Son aylarda negatif seyrin şiddeti azalmakla birlikte, reel fiyat değişimi henüz kalıcı olarak pozitif bölgeye geçmemiştir.

Diğer taraftan, konutun kira gelirine göre geri dönüş süresi son iki yılda belirgin şekilde kısalarak yaklaşık 16 yıl seviyesine gerilemiştir. Reel fiyatlardaki düzeltme ve kira artışlarının etkisiyle geri dönüş süresi önemli ölçüde kısalırken, son aylarda bu göstergede yatay seyir dikkat çekmektedir.

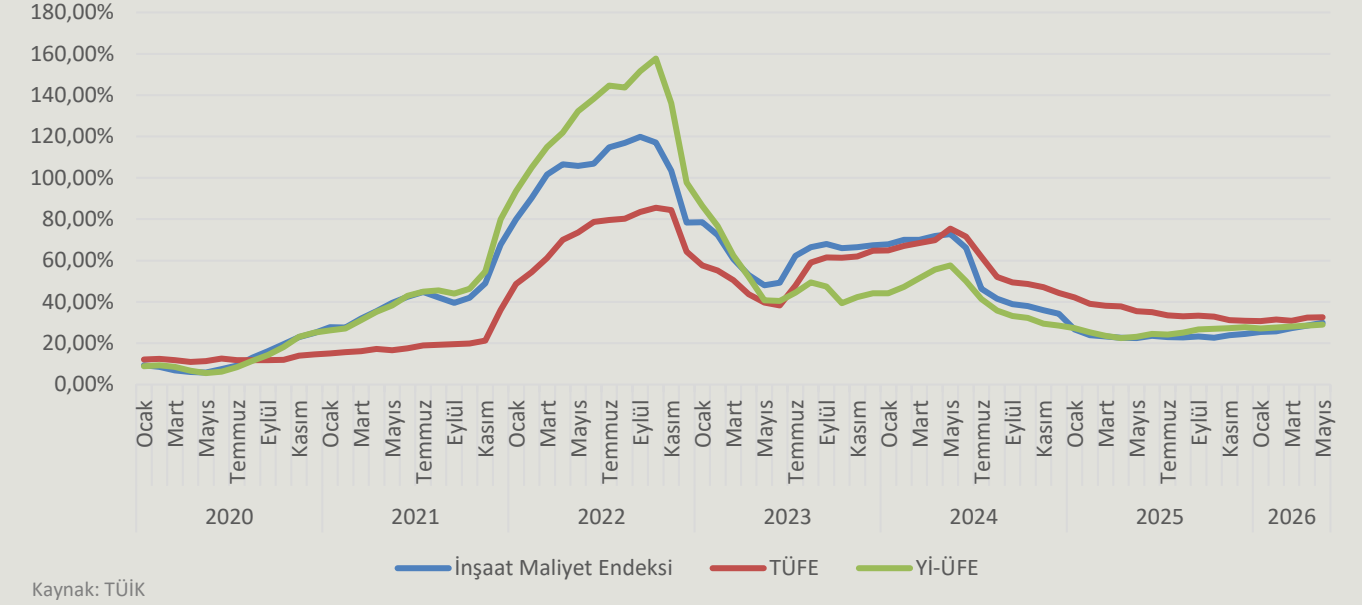
Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde ortalama konut birim fiyatı 51.886 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilde ise İstanbul'da 87.301 TL/m², İzmir'de 56.482 TL/m², Ankara'da 47.276 TL/m² olarak kaydedilmiştir.

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ

İnşaat Maliyet Endeksi ve İşçilik Endeksi Yıllık Değişim (%)



Yıllık Değişimler (%)



İnşaat maliyet endeksindeki yıllık artış oranı, 2022 yılında ulaşılan yüksek seviyelerin ardından önemli ölçüde gerilemiş, 2025 yılının son çeyreğinden itibaren ise yeniden sınırlı bir yükseliş eğilimine girmiştir. 2026 yılı Mayıs ayı itibarıyla inşaat maliyet endeksindeki yıllık artış %29,8 olarak gerçekleşmiştir.

Alt kalemler incelendiğinde, malzeme maliyetlerindeki artış daha sınırlı seyrederken, işçilik endeksindeki yıllık artış %32,6 ile maliyet artışında belirleyici unsur olmaya devam etmektedir.

Aynı dönemde yıllık TÜFE %32,6, ÜFE ise %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Buna göre, inşaat maliyetlerindeki artış üretici enflasyonuna yakın, tüketici enflasyonunun ise bir miktar altında seyretmiştir.



TSKB
GAYRİMENKUL DEĞERLEME



Teşekkürler