

Konut Satış İstatistikleri

Ekim 2025

Ekim Ayında 164.306 Konut Satıldı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) her ay yayımladığı Konut İstatistikleri verilerine göre Türkiye genelinde 2025 Ekim ayında, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre **%0,5** azalışla, bir önceki aya göre ise **%9,1** yükselişle **164.306** adet konut satıldı.

TL'de yaşanan değer kaybıyla beraber enflasyondaki artış hane halkının konutu ihtiyaç olmasının yanında bir yatırım ve paranın değerini koruma amacı olarak görmesine neden oldu. Bu durum konuta olan talebin yüksek seyretmesinin temel sebebi olarak ön plana çıktı.

Lokomotif Şehir İstanbul

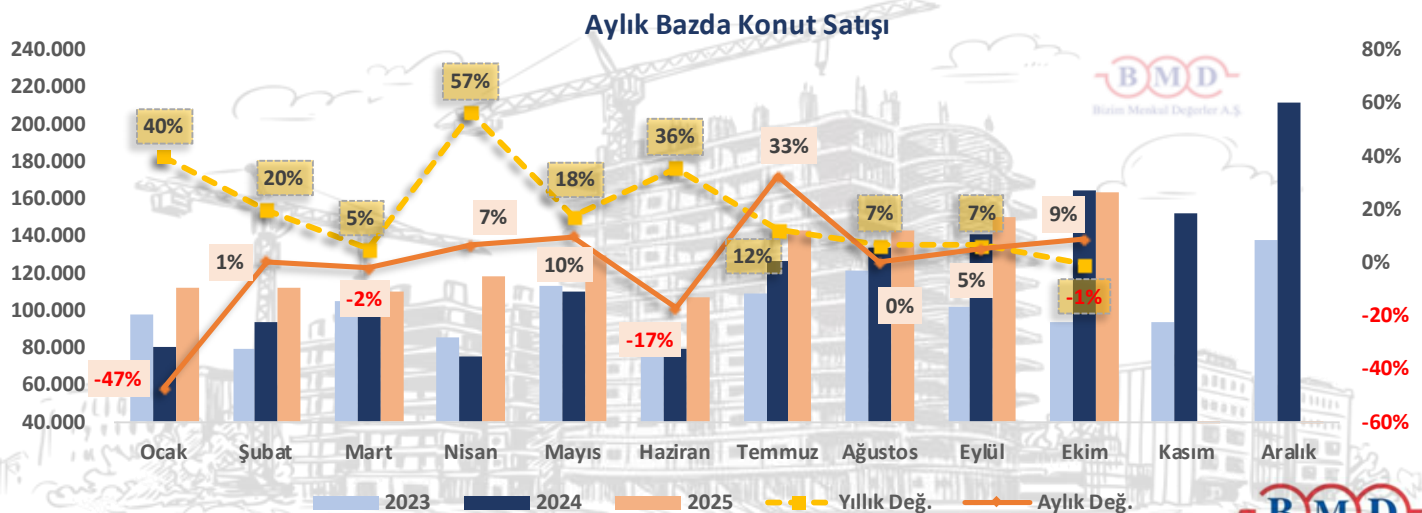
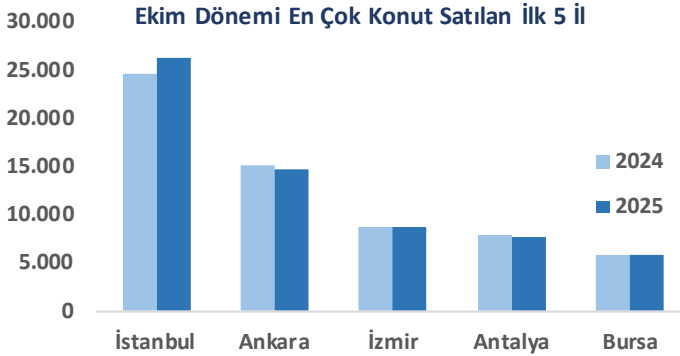
2025 Ekim ayında, İstanbul'da **26.305** adet konut satışı gerçekleşirken toplam satışlar içindeki payı **%16,0** oldu. Ankara **%8,9**'lık payla ikinci, İzmir **%5,3**'lük payla üçüncü sırada yer aldı. İlk 3 il, ülkedeki toplam konut satışlarının **%30**'una ev sahipliği yapıyor.

En az konutun satıldığı il 86 konut ile Ardahan oldu.

Konut Satışları, Adet				
Aylar	2024	2025	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	80.308	112.173	%39,7	-%47,2
Şubat	93.902	112.818	%20,1	%0,6
Mart	105.394	110.795	%5,1	-%1,8
Nisan	75.569	118.359	%56,6	%6,8
Mayıs	110.588	130.025	%17,6	%9,9
Haziran	79.313	107.723	%35,8	-%17,2
Temmuz	127.088	142.858	%12,4	%32,6
Ağustos	134.155	143.319	%6,8	%0,3
Eylül	140.919	150.657	%6,9	%5,1
Ekim	165.138	164.306	-%0,5	%9,1
Kasım	153.014			
Aralık	212.637			
Ortalama	123.169	129.303		
Toplam	1.478.025	1.293.033	%16,2	

2025 Ekim Dönemi En Çok Konut Satılan İlk 5 İl					
Şehir	2024	Pay	2025	Pay	Yıl. Değ.
İstanbul	24.812	%15,0	26.305	%16,0	%6,0
Ankara	15.257	%9,2	14.681	%8,9	-%3,8
İzmir	8.658	%5,2	8.678	%5,3	%0,2
Antalya	7.974	%4,8	7.656	%4,7	-%4,0
Bursa	5.839	%3,5	5.894	%3,6	%0,9
Türkiye	165.138		164.306		-%0,5

Kaynak: TÜİK



Satış Şekillerine Göre Konut Satışları

İpotekli & Diğer Konut Satışları

İpotekli Konut Satışı Yıllık Bazda %12 Arttı

İpotekli konut satışları 2025 Ekim ayında 23.527 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %12 artış, bir önceki aya göre %11 yükseliş gösterdi.

İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %14 olarak gerçekleşti.

Diğer Satış Türleri Yıllık Bazda %2 Azaldı

Diğer konut satışları 2025 Ekim ayında 140.779 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %2 azalış, bir önceki aya göre %9 yükseliş gösterdi.

Diğer konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %86 olarak gerçekleşti.

Sıfır & İkinci El Konut Satışları

Ekim Ayında 54.866 Adet Konut İlk Kez Satıldı

Ekim ayında Türkiye genelinde 54.866 adet konut ilk defa satıldı. Geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %5 azalış, bir önceki aya göre %16 yükseliş gösterdi.

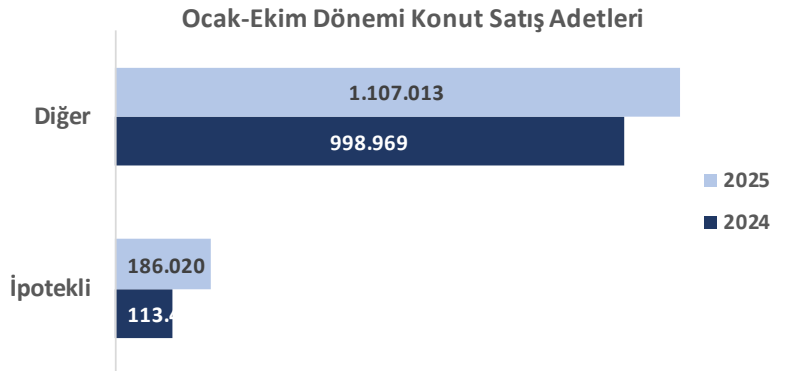
Toplam satılan konutlar arasında ilk kez satılan konutların payı %33 oldu.

109.440 Adet Konut El Değiştirdi

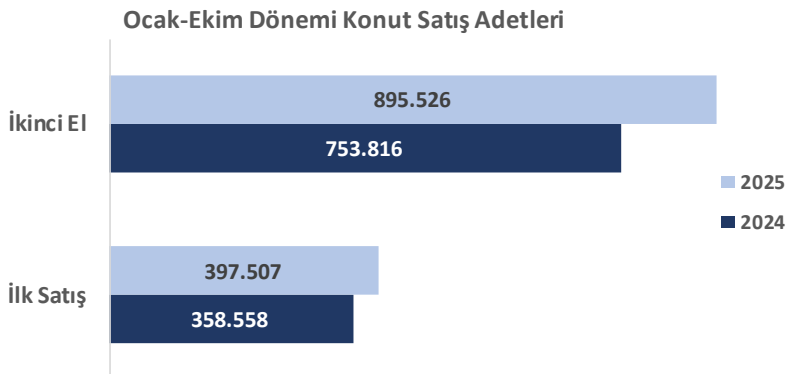
İkinci el konut satışları Ekim ayında 109.440 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %2 artış, bir önceki aya kıyasla %6 yükseliş gösterdi.

Toplam satılan konutlar arasında ikinci el konutların payı %67 oldu.

Satış Şekline Göre Aylık Konut Satışı								
Adet	İpotekli Satış				Diğer Satış			
Aylar	2024	2025	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2024	2025	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	5.915	16.726	%182,8	-%28,1	74.393	95.447	%28,3	-%49,6
Şubat	8.827	16.778	%90,1	%0,3	85.075	96.040	%12,9	%0,6
Mart	12.880	18.225	%41,5	%8,6	92.514	92.570	%0,1	-%3,6
Nisan	7.071	17.465	%147,0	-%4,2	68.498	100.894	%47,3	%9,0
Mayıs	9.909	19.412	%95,9	%11,1	100.679	110.613	%9,9	%9,6
Haziran	6.813	14.484	%112,6	-%25,4	72.500	93.239	%28,6	-%15,7
Temmuz	11.496	18.425	%60,3	%27,2	115.592	124.433	%7,6	%33,5
Ağustos	13.574	19.712	%45,2	%7,0	120.581	123.607	%2,5	-%0,7
Eylül	15.825	21.266	%34,4	%7,9	125.094	129.391	%3,4	%4,7
Ekim	21.095	23.527	%11,5	%10,6	144.043	140.779	-%2,3	%8,8
Kasım	21.804				131.210			
Aralık	23.277				189.360			
Toplam	158.486	186.020	%64,0		1.319.539	1.107.013	%10,8	



Sıfır & İkinci El Aylık Konut Satışı								
Adet	İlk Satış				İkinci El Satış			
Aylar	2024	2025	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2024	2025	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	25.263	32.785	%29,8	-%57,2	55.045	79.388	%44,2	-%41,6
Şubat	28.594	33.784	%18,2	%3,0	65.308	79.034	%21,0	-%0,4
Mart	34.399	33.307	-%3,2	-%1,4	70.995	77.488	%9,1	-%2,0
Nisan	24.085	34.633	%43,8	%4,0	51.484	83.726	%62,6	%8,1
Mayıs	35.558	39.546	%11,2	%14,2	75.030	90.479	%20,6	%8,1
Haziran	25.425	33.569	%32,0	-%15,1	53.888	74.154	%37,6	-%18,0
Temmuz	40.784	43.984	%7,8	%31,0	86.304	98.874	%14,6	%33,3
Ağustos	41.913	43.916	%4,8	-%0,2	92.242	99.403	%7,8	%0,5
Eylül	44.858	47.117	%5,0	%7,3	96.061	103.540	%7,8	%4,2
Ekim	57.679	54.866	-%4,9	%16,4	107.459	109.440	%1,8	%5,7
Kasım	49.274				103.740			
Aralık	76.629				136.008			
Toplam	484.461	397.507	%10,9		993.564	895.526	%18,8	



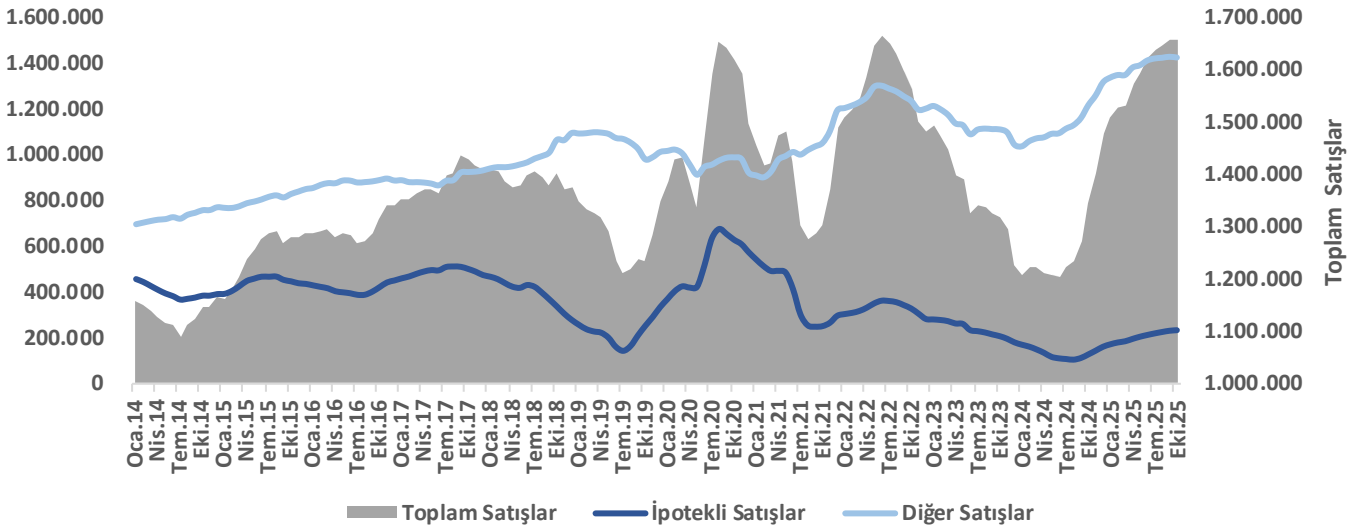
Konut Satış İstatistikleri

2014 yılından itibaren ipotekli konut satışlarının son 12 aylık toplamı incelendiğinde ipotekli satışlarda 2017'nin 2. Çeyreğinden 2019'un 2. Çeyreğine kadar azalma trendinde olduğu görülmektedir. Yıl içindeki kur hareketliliği, maliyetlerde olan yükselme, konut kredi faizlerinin yüksek seyretmesi ve tüketici güvenindeki düşüş nedeniyle ipotekli konut satışları 2019 yılında büyük düşüş sergilemiştir. TCMB'nin faizleri tekrar artırma kararıyla birlikte ipotekli konut satışlarında düşüşler meydana gelmiştir.

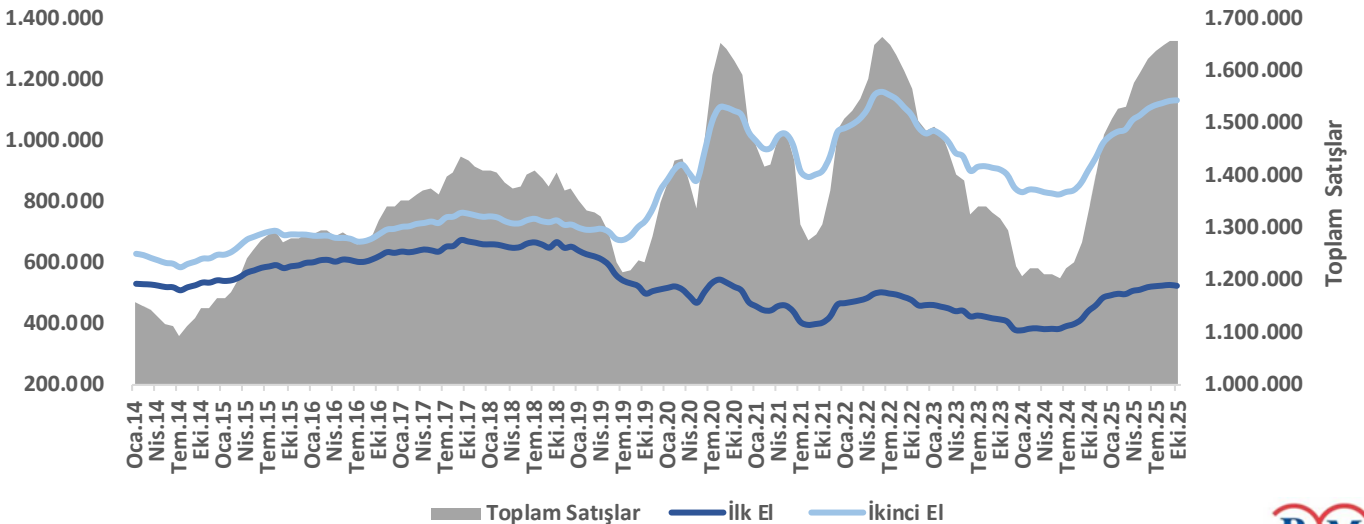
2017 yılının 3. Çeyreğine kadar olan toplam konut satışlarında artış trendi görülürken bu noktadan itibaren trendde kırılma meydana gelmiştir. Uzun zamandan sonra 2017 yılında enflasyonun çift hanelere çıkması ve bu şekilde devam etmesi, takip eden yıllarda gelişen siyasi, politik ve ekonomik gelişmeler akabinde kur ve faiz hareketleri ile düşüş trendi devam ederken pandemi sürecinde sert darbe alan konut sektörü, pandemi öncesindeki seviyeleri gördü.

2018 ve 2019 yılına kıyasla konut kredi faizlerinin daha düşük olması, 2020 yılında ipotekli konut satışlarında büyük artışların temel nedeni oldu. Kamu bankalarının 2019 Ağustos ayında konut faizlerini düşürmesi sonucunda ipotekli konut satışlarında canlanma başladı. 2018 yılının aynı aylarına kıyasla ipotekli ilk el konut satışları 2019 yılı Temmuz ayından sonra yüksek oranda büyüme kaydetti. İlk el konut satışlarında yaşanan toparlanma, konut arz fazlalığından kaynaklanan konut stokunun erimeye başladığına veya stok artış hızının yavaşladığına işaret etmektedir. Konut talebi ile arz arasındaki makasın daralmasının devamı halinde inşaat sektörünün tekrar istenilen hareketliliğe ulaşacağı tahmin edilirken Covid-19 salgını beklenmeyen bir etki yarattı. Piyasada belirsizliğin ve salgın riskinin artması paralelinde pandemi sürecinde konut satışlarında düşüşler meydana gelmişti ancak 2020 Haziran ayında kamunun konut talebinin artması için attığı adımların da etkisiyle 2020 Temmuz ayında tüm zamanların rekor konut satışı gerçekleşmiştir. 2021 ve 2022 yıllarında yüksek enflasyon ve döviz kurlarında yaşanan sert artışın konut maliyetlerini artırması sonrası konut fiyatlarının yükseleceği beklentisi konut talebini artırmıştır. 2023 yılında konut fiyatlarındaki yüksek seviyeler, krediye erişimin zorlaşması ve konut kiralarnın %25 artışla sınırlandırılması kararı konut satışlarının azalmasına sebep olmuştur.

Son 12 Aylık İpotekli ve Diğer Konut Satışları



Son 12 Aylık İlk Satış ve İkinci El Konut Satışları



Yabancılar Yapılan Konut Satışları

Ekim Ayında Yabancılar 2.106 Konut Satıldı

Yabancılar 2025 Ekim ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %1 azalışla 2.106 adet konut satıldı.

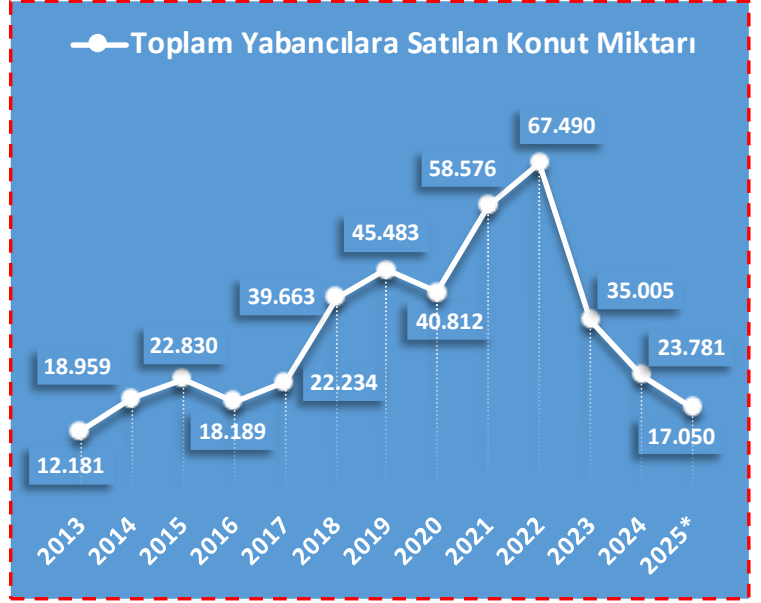
Ekim ayında, yabancılar satılan konutlar içinde ilk sırayı 729 adet konut satışı ile Antalya aldı. İstanbul'u sırasıyla 725 konut ile İstanbul ve 192 konut satışı ile Mersin izledi.

En Çok Rusya Federasyonu Vatandaşlarına Konut Satıldı

Uyruklarına göre yabancılar yapılan konut satışlarına bakıldığında 2025 Ekim ayında Rusya Federasyonu vatandaşları 315 adet konut aldı. Bu sıralamayı Almanya ve İran takip etti.

2015-2020 yıllarında Irak vatandaşları en çok konut satın alan ülke uyruğu olurken, 2021 yılında İran ve 2022-2024 yıllarında Rusya oldu.

Not: Ülke uyruklarına göre konut satışları farklı uyrukluların aynı konutu alabilmesinden dolayı yabancılar yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.



(*): Yıl başından ilgili döneme kadar olan kümüle toplam.

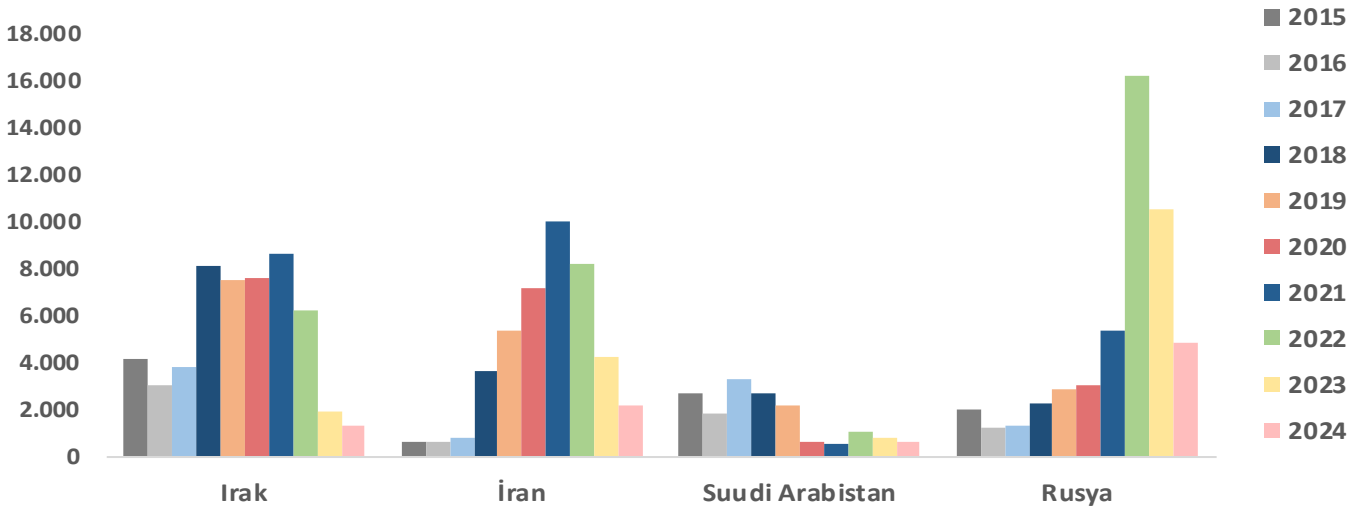
Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları

Uyruk	2024 Ekim	2025 Ekim	2024 Ocak-Ekim	2025 Ocak-Ekim
Rusya Federasyonu	373	315	4.008	2.835
Almanya	127	191	1.042	1.120
İran	172	172	1.727	1.499
Ukrayna	136	171	1.290	1.189
Irak	124	126	1.011	1.055
Toplam	2.132	2.123	19.375	17.161

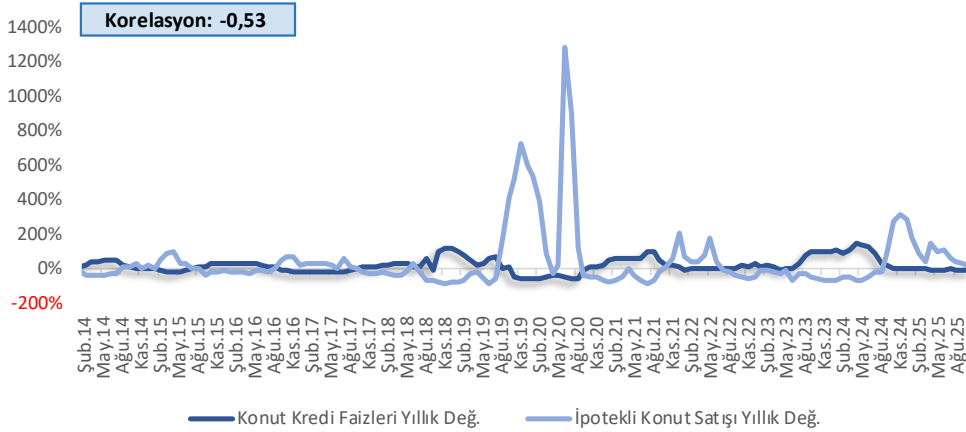
Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları

Şehir	2024 Ekim	2025 Ekim	2024 Ocak-Ekim	2025 Ocak-Ekim
Antalya	750	729	6.740	5.666
İstanbul	724	725	6.703	6.266
Mersin	148	192	1.692	1.352
Ankara	54	79	497	621
Muğla	42	42	299	323
Toplam	2.122	2.106	19.212	17.050

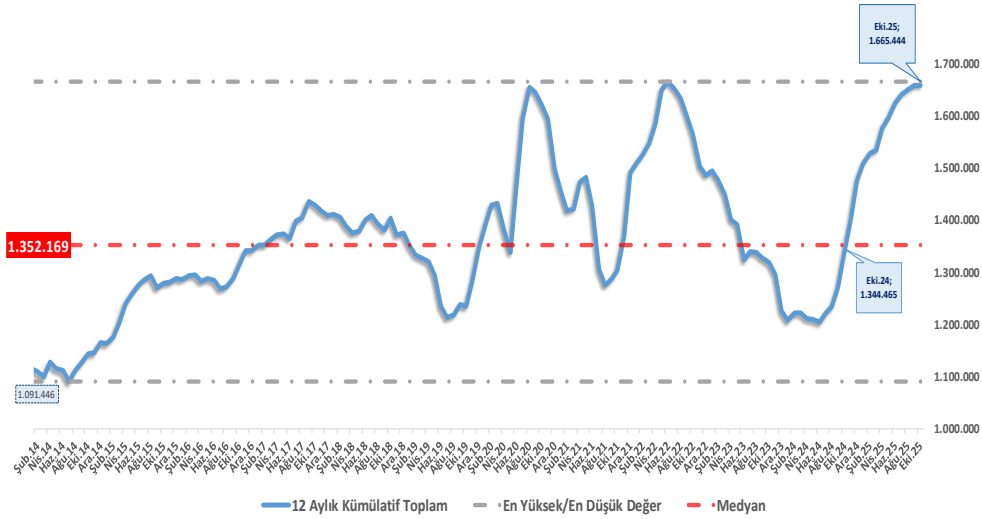
Uyruklarına Göre Yabancı Konut Satışları



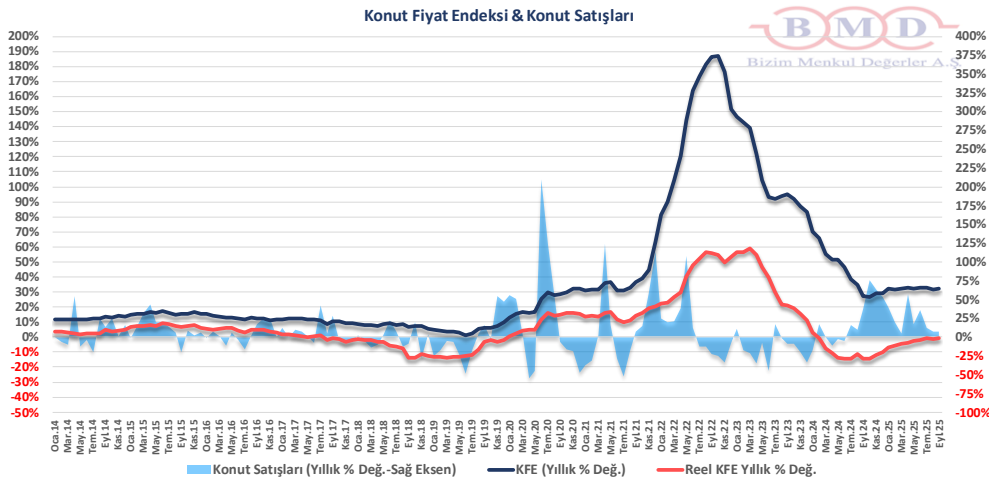
İpotekli Konut Satışları-Konut Kredi Faiz Değişimi



İpotekli konut satışları ile kredi faizlerinin yıllık değişimleri arasındaki korelasyon değerine bakacak olursak **negatif** yönlü **0,53** olarak hesaplanmış olup **negatif** ve **orta düzey** doğrusal bir ilişki vardır.

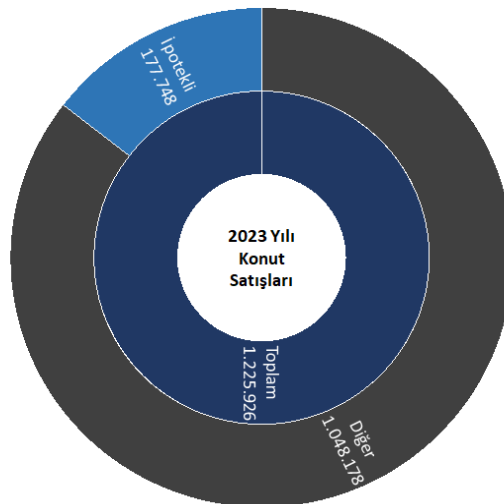
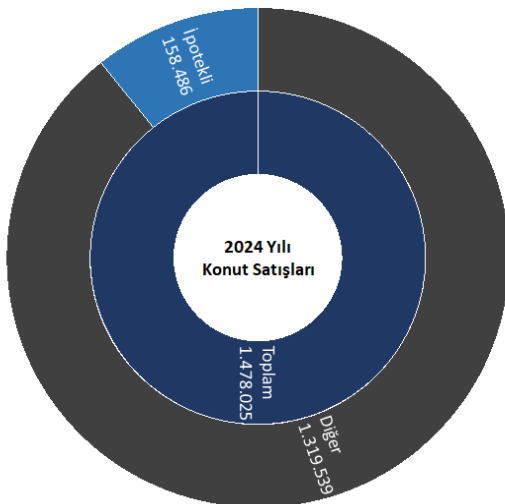
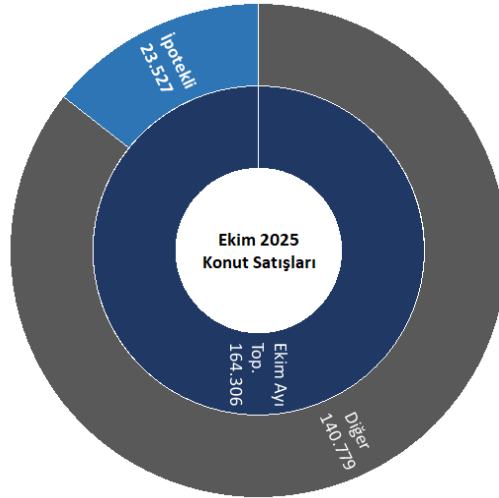
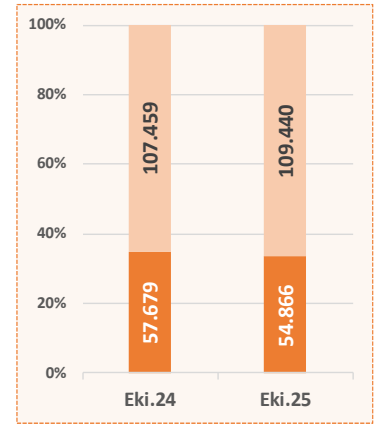
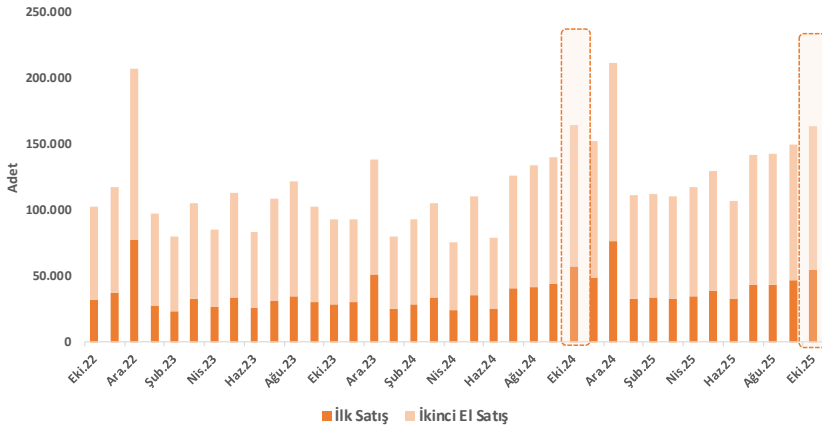
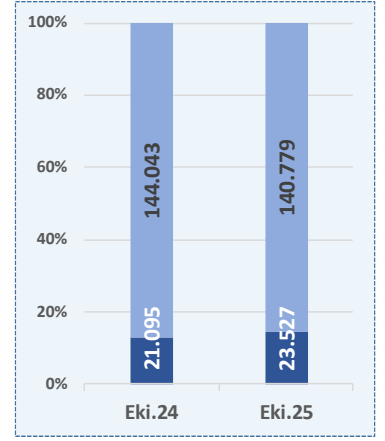
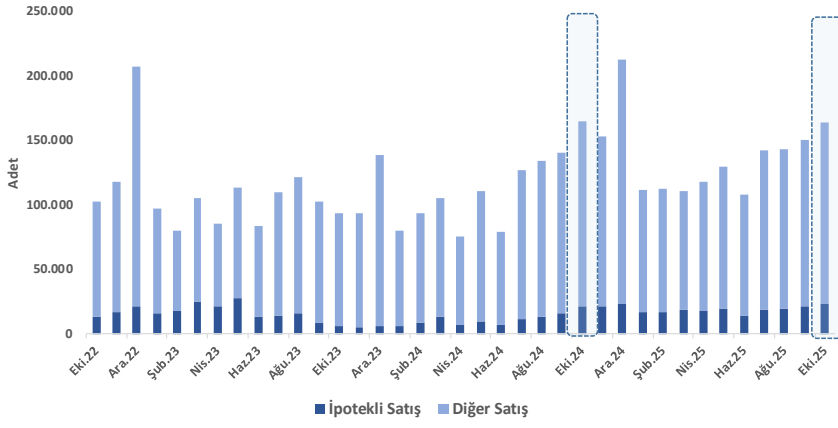


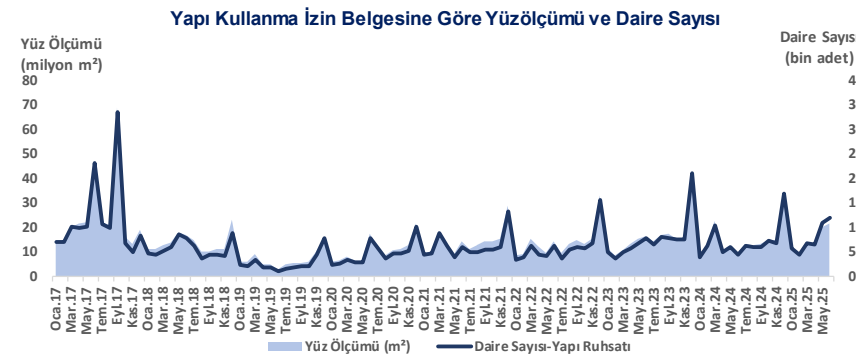
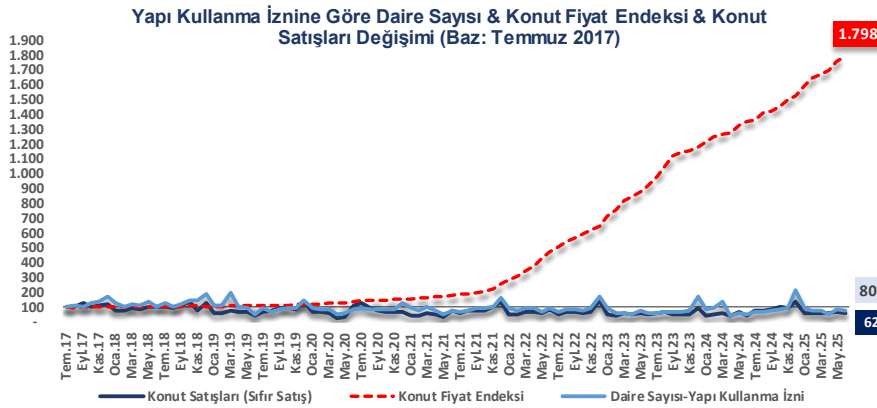
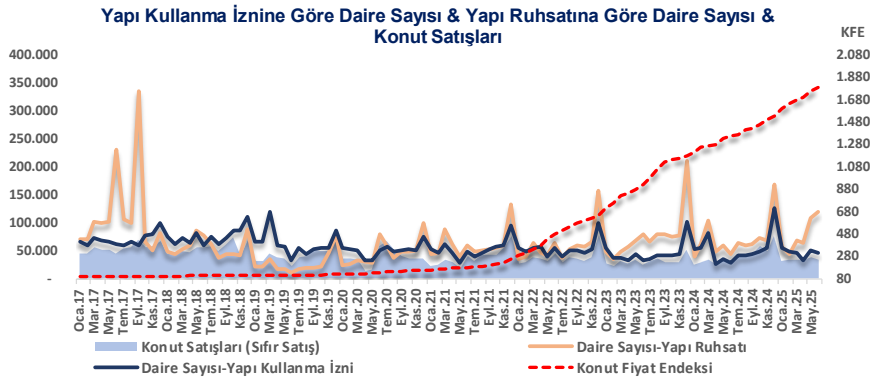
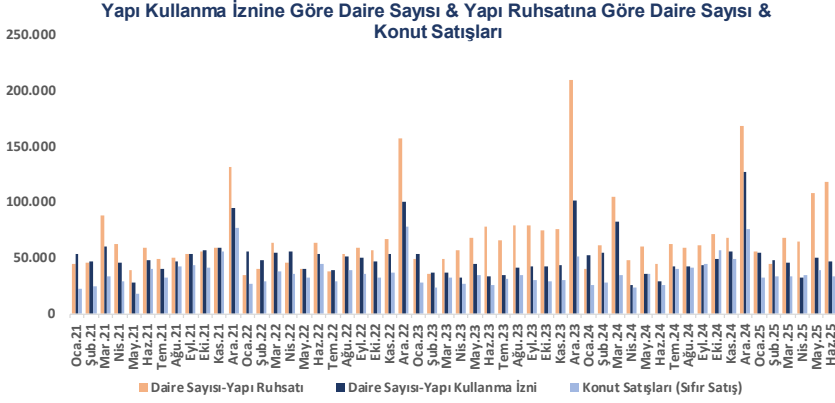
12 aylık periyotta kümülatif satılan konut satışları grafiğine baktığımızda 2014'ten cari döneme kadar, 1.665.444 adet ile en yüksek seviye 2022 Haziran tarihinde gerçekleşmiş olup en düşük seviye ise 1.091.446 adet ile 2014 Temmuz tarihinde gerçekleşmiştir. 2019'un 2. çeyreğinde yakalanan yükseliş trendi, Covid-19 salgını nedeniyle sektöre uğramış, 2020 Nisan ayında düşüşe geçmiştir. 2020 Mayıs-Ağustos döneminde toparlanırken, 2020 Ağustos ayında 1.654.693 adete ulaşmasının ardından tekrar düşüşe geçmiştir. Düşüş 2021 yılı Eylül ayına kadar devam etmiştir. Sonrasında yükselişe geçerek 2022 Haziran ayında zirvesine ulaşmıştır. Zirve sonrasında tekrar düşüşe geçmiş olup 2025 Ekim ayında ise **1.658.684** adet gerçekleşmiştir.



Konut fiyat endeksini TÜFE'ye bölerek elde ettiğimiz reel konut fiyat endeksi, konut fiyat endeksi ve konut satışlarının yıllık yüzde değişimlerinden elde ettiğimiz verilerle oluşturduğumuz grafik yandaki gibidir.

Konut Satış İstatistikleri





Kaynak: TÜİK, TCMB, BMD

TÜİK'in çeyreklik dönemlerle yayımladığı Yapı İstatistiklerine göre 2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yapı ruhsatları¹ verilen bina sayısı 47,4%, yüzölçümü 61,8% ve daire sayısı 90,3% arttı.

2025 yılı ikinci çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı 40.760 adet, daire sayısı ise 292.433 adet ve yüz ölçümü 54.356.167 m² olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yapı kullanma izin belgesi² verilen bina sayısı 18,1%, daire sayısı 44,3% ve yüzölçümü 30,2% arttı.

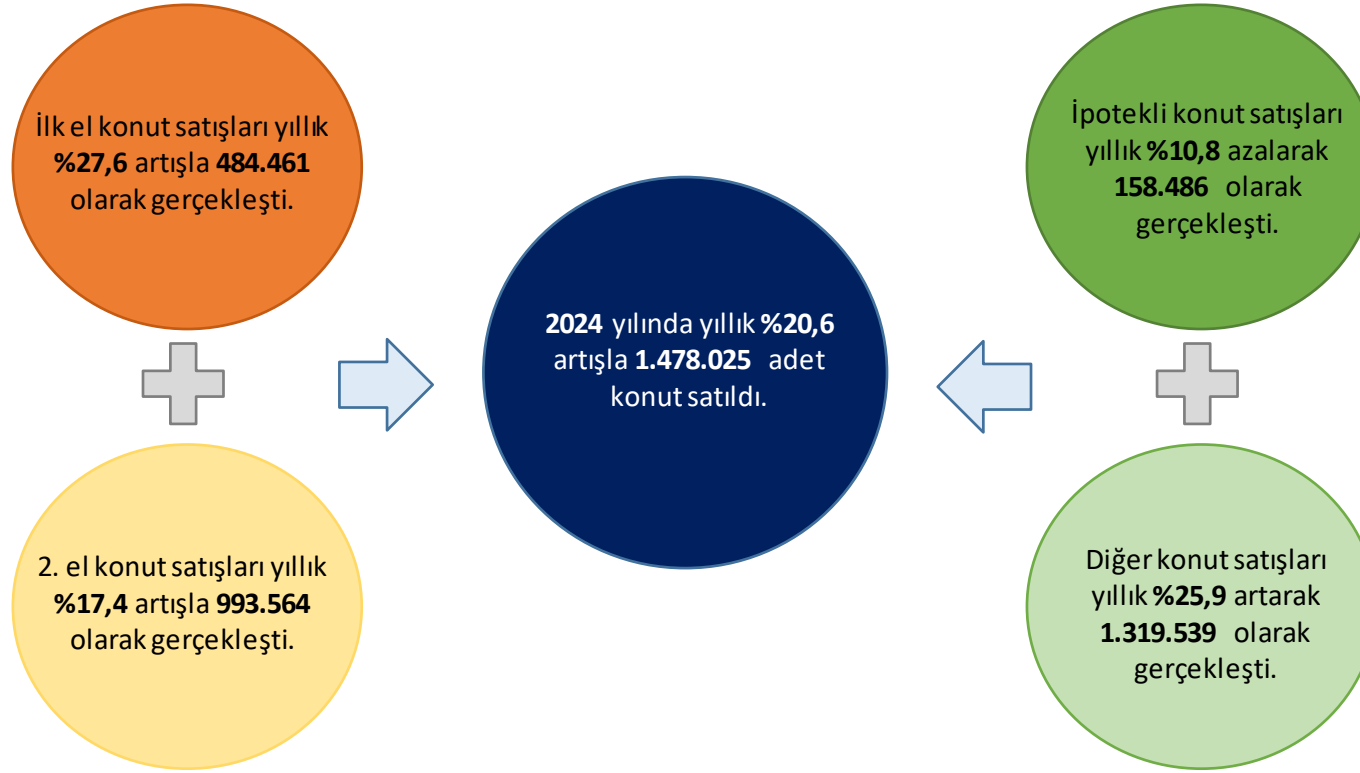
2025 yılının ikinci çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı 20.135 adet, daire sayısı 130.152 ve yüz ölçümü 27.199.024 m² olarak gerçekleşmiştir.

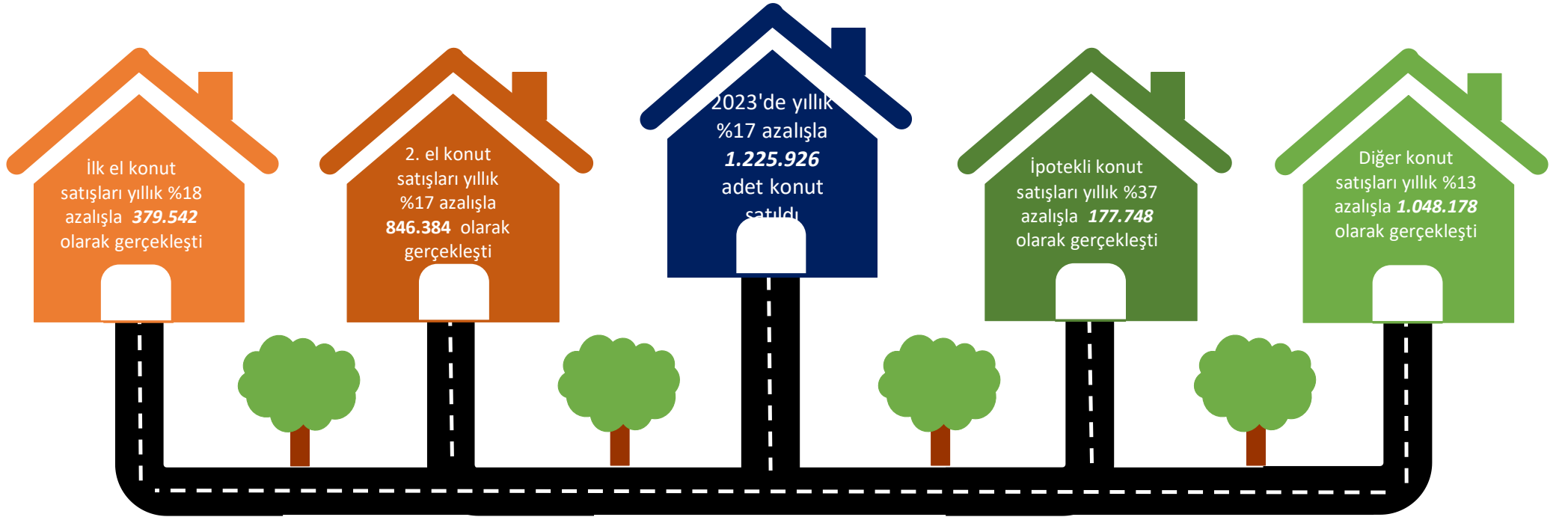
Bahsi geçen dönemde, yapı kullanma izni verilen daire sayısı, bir önceki yıla göre 44,3% artarken, konut satışları aynı dönemde 26,7% artmıştır. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı ise 90,3% artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi ile sıfır konut satışları ve yapı kullanma iznine göre daire sayısındaki değişim, baz yıl Temmuz 2017 olarak alınarak hesaplama yaptığımızda KFE 1.798, sıfır konut satışları 62, yapı kullanma izni verilen daire sayısı ise 80 olarak gerçekleşmiştir.

(1) **Yapı Ruhsatı:** 3194 Sayılı İmar Kanunu gereğince, yapımına başlanacak yapılar için belediye sınırları içinde belediyelerce, belediye sınırları dışında İl Özel İdaresi, organize sanayi bölgelerinde organize sanayi bölge müdürlükleri, serbest bölgelerde ise serbest bölge müdürlükleri tarafından verilmesi zorunlu bir belgedir.

(2) **Yapı Kullanma İzin Belgesi:** Yapı Kullanma İzin Belgesi, 3194 Sayılı İmar Kanunu gereğince tamamen veya kısmen biten yapılar için belediye sınırları içinde belediyelerce, belediye sınırları dışında İl Özel İdaresi, organize sanayi bölgelerinde organize sanayi bölge müdürlükleri, serbest bölgelerde ise serbest bölge müdürlükleri tarafından verilmesi zorunlu bir belgedir.





Bizim Menkul Değerler A.Ş.

Araştırma Bölümü

Email : arastirma@bizimmenkul.com.tr

Telefon : 0-216-547-1350

Önemli Uyarı

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Burada yer alan bilgiler Bizim Menkul Değerler A.Ş. (BMD) tarafından okuyucuyu bilgilendirme amacı ile BMD'nin güvenilir olduğunu düşündüğü yayımlanmış bilgilerden ve veri kaynaklarından derlenerek hazırlanmıştır. Kullanılan bilgilerin hatasızlığı ve/veya eksiksizliği konusunda BMD hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. BMD Araştırma raporları şirket içi ve dışı dağıtım kanalları aracılığıyla tüm BMD müşterilerine eşzamanlı olarak dağıtılmaktadır. Ayrıca, Burada yer alan tahmin, yorum ve tavsiyeler dökümanın yayınlandığı tarih itibarıyla geçerlidir. BMD Araştırma Bölümü daha önce hazırladığı ya da daha sonra hazırlayacağı raporlarda bu raporda sunulan görüş ve tavsiyelerden farklı ya da bu raporda sunulan görüş ve tavsiyelerle çelişen başka raporlar yayınlatabilir. Çelişen fikir ve tavsiyeler bu raporu hazırlayan kişilerden farklı zaman dilimlerine işaret ediyor, farklı analiz yöntemlerini içeriyor ya da farklı varsayımlarda bulunuyor olabilir. Böyle durumlarda, BMD'nin bu raporlardaki tavsiye ve görüşlerle çelişen diğer BMD Araştırma Bölümü raporlarını okuyucunun dikkatine sunma zorunluluğu yoktur. BMD ve ilişkili olduğu firmalar bu raporda adı geçen pay senetlerinde pozisyon sahibi olabilir ve/veya raporun yayınlanma tarihinden sonra işlem yapabilir. Ayrıca yatırımcılar bu raporda adı geçen şirketlerle BMD ve/veya diğer ilişkili firmalarının iş ilişkisi içerisinde olabileceğini kabul ederler.

Bu çalışma kesinlikle tekrar çıkarılmak, çoğaltılmak, kopyalanmak ve/veya okuyucudan başkasına dağıtılmak üzere hazırlanmamıştır ve BMD Araştırma Bölümü'nün izni olmadan kopyalanamaz ve çoğaltılıp dağıtılamaz. Okuyucuların bu raporun içeriğini oluşturan yatırım tavsiyeleri, tahmin ve hedef fiyat değerlemeleri de dahil olmak üzere tüm yorum ve çıkarımların, BMD Araştırma Bölümü'nün izni olmadan başkalarıyla paylaşmamaları gerekmektedir. BMD bu araştırma raporunu yayınlamaya, müşterilerine ve gerekli yatırım profesyonellerine dağıtmaya yetkilidir. BMD Araştırma Bölümü gerekli olduğunu düşündüğünde düzenli olarak yatırım tavsiyelerini güncellemekte ve temel analize dayalı araştırma raporları hazırlamaktadır. Bununla birlikte, bu çalışma herhangi bir hisse senedinin veya finansal yatırım enstrümanlarının alımı ya da satımı için BMD ve/veya BMD tarafından direk veya dolaylı olarak kontrol edilen herhangi bir şirket tarafından gönderilmiş bir teklif ya da öneri oluşturmamaktadır. Herhangi bir alım-satım ya da herhangi bir enstrümanın halka arzına talepte bulunma kararı bu çalışmaya değil, arz edilen yatırım aracı ile ilgili kamuya duyurulmuş ve yayınlanmış izahname ve sirkülere dayanmalıdır. BMD ya da herhangi bir BMD çalışanı bu raporun içeriğindeki görüş ve tavsiyelere uyulması sebebiyle doğabilecek doğrudan ya da dolaylı herhangi bir zarar ya da kayıpla ilgili olarak sorumlu tutulamaz.