

Konut Satış İstatistikleri

Mart 2026

Mart Ayında 113.367 Konut Satıldı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) her ay yayımladığı Konut İstatistikleri verilerine göre Türkiye genelinde 2026 Mart ayında, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %2,1 azalışla, bir önceki aya göre ise %9,0 düşüşle **113.367** 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

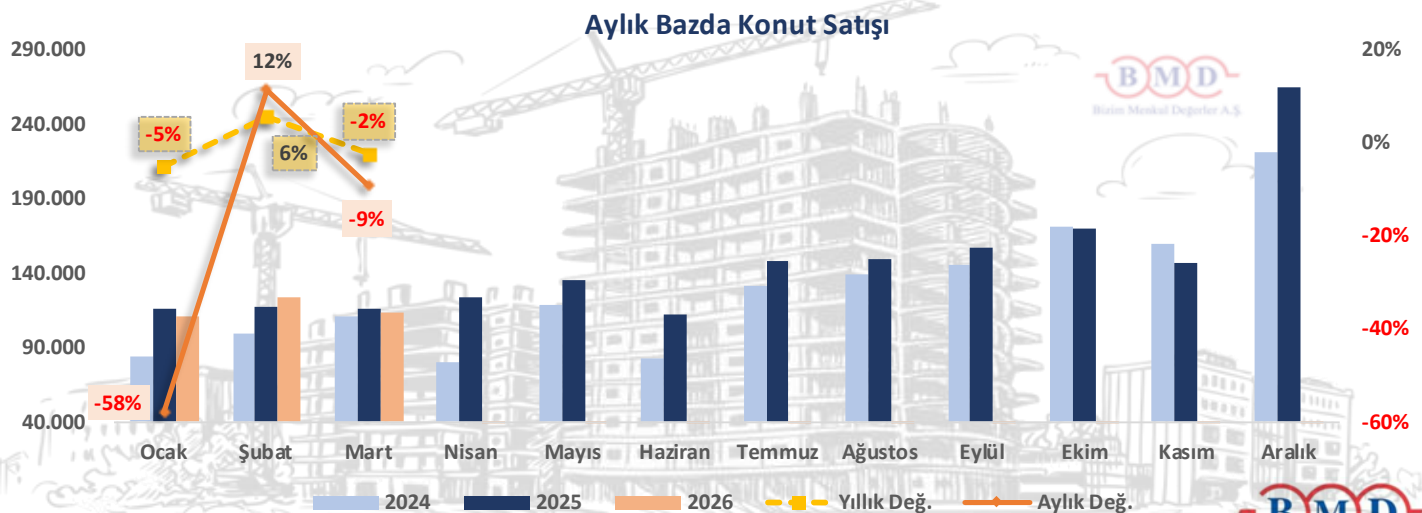
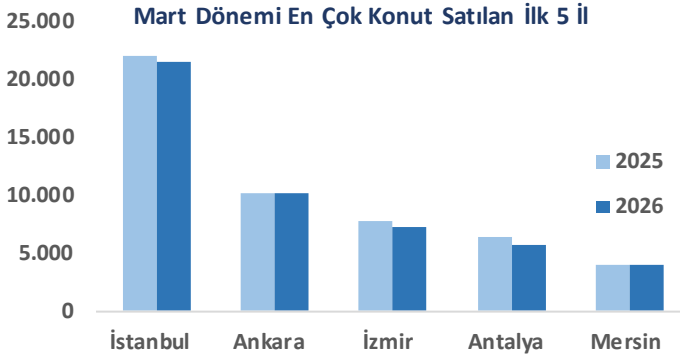
2026 Mart ayında, İstanbul'da **21.665** adet konut satışı gerçekleşirken toplam satışlar içindeki payı **%19,1** oldu. Ankara **%9,0**'lik payla ikinci, İzmir **%6,4**'lik payla üçüncü sırada yer aldı. İlk 3 il, ülkedeki toplam konut satışlarının %35'una ev sahipliği yapıyor.

En az konutun satıldığı il 34 konut ile Hakkari oldu.

Konut Satışları, Adet				
Aylar	2025	2026	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	117.025	111.480	-%4,7	-%58,0
Şubat	117.586	124.549	%5,9	%11,7
Mart	115.788	113.367	-%2,1	-%9,0
Nisan	123.569			
Mayıs	135.664			
Haziran	112.196			
Temmuz	148.939			
Ağustos	149.440			
Eylül	156.918			
Ekim	170.955			
Kasım	146.989			
Aralık	265.223			
Ortalama	146.691	116.465		
Toplam	1.760.292	349.396	-%0,3	

2026 Mart Dönemi En Çok Konut Satılan İlk 5 İl					
Şehir	2025	Pay	2026	Pay	Yıl. Değ.
İstanbul	22.118	%19,1	21.665	%19,1	-%2,0
Ankara	10.251	%8,9	10.236	%9,0	-%0,1
İzmir	7.794	%6,7	7.278	%6,4	-%6,6
Antalya	6.438	%5,6	5.651	%5,0	-%12,2
Mersin	4.008	%3,5	3.934	%3,5	-%1,8
Türkiye	115.788		113.367		-%2,1

Kaynak: TÜİK



Satış Şekillerine Göre Konut Satışları

İpotekli & Diğer Konut Satışları

İpotekli Konut Satışı Yıllık Bazda %36 Arttı

İpotekli konut satışları 2026 Mart ayında **25.978** adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre **%36** artış, bir önceki aya göre **%4** yükseliş gösterdi.

İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı **%23** olarak gerçekleşti.

Diğer Satış Türleri Yıllık Bazda %10 Azaldı

Diğer konut satışları 2026 Mart ayında **87.389** adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre **%10** azalış, bir önceki aya göre **%12** düşüş gösterdi.

Diğer konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı **%77** olarak gerçekleşti.

Sıfır & İkinci El Konut Satışları

Mart Ayında 35.725 Adet Konut İlk Kez Satıldı

Mart ayında Türkiye genelinde **35.725** adet konut ilk defa satıldı. Geçtiğimiz yılın aynı ayına göre **%1** artış, bir önceki aya göre **%5** düşüş gösterdi.

Toplam satılan konutlar arasında ilk kez satılan konutların payı **%32** oldu.

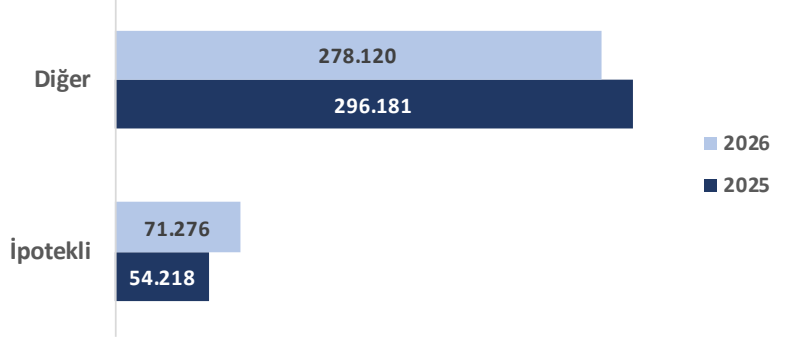
77.642 Adet Konut El Değiştirdi

İkinci el konut satışları Mart ayında **77.642** adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre **%4** azalış, bir önceki aya kıyasla **%11** düşüş gösterdi.

Toplam satılan konutlar arasında ikinci el konutların payı **%68** oldu.

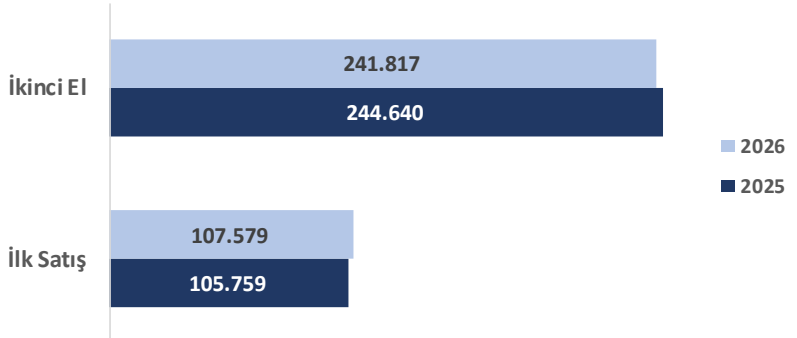
Satış Şekline Göre Aylık Konut Satışı								
Adet	İpotekli Satış				Diğer Satış			
	Aylar	2025	2026	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2025	2026	Yıllık Değ.
Ocak	17.516	20.263	%15,7	-%33,8	99.509	91.217	-%8,3	-%61,1
Şubat	17.593	25.035	%42,3	%23,6	99.993	99.514	-%0,5	%9,1
Mart	19.109	25.978	%35,9	%3,8	96.679	87.389	-%9,6	-%12,2
Nisan	18.340				105.229			
Mayıs	20.325				115.339			
Haziran	15.101				97.095			
Temmuz	19.315				129.624			
Ağustos	20.646				128.794			
Eylül	22.264				134.654			
Ekim	24.684				146.271			
Kasım	22.523				124.466			
Aralık	30.604				234.619			
Toplam	248.020	71.276	%31,5		1.512.272	278.120	-%6,1	

Ocak-Mart Dönemi Konut Satış Adetleri



Sıfır & İkinci El Aylık Konut Satışı								
Adet	İlk Satış				İkinci El Satış			
	Aylar	2025	2026	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2025	2026	Yıllık Değ.
Ocak	34.783	34.069	-%2,1	-%66,5	82.242	77.411	-%5,9	-%52,7
Şubat	35.695	37.785	%5,9	%10,9	81.891	86.764	%6,0	%12,1
Mart	35.281	35.725	%1,3	-%5,5	80.507	77.642	-%3,6	-%10,5
Nisan	36.775				86.794			
Mayıs	41.860				93.804			
Haziran	35.267				76.929			
Temmuz	46.514				102.425			
Ağustos	46.459				102.981			
Eylül	49.608				107.310			
Ekim	57.675				113.280			
Kasım	49.174				97.815			
Aralık	101.721				163.502			
Toplam	570.812	107.579	%1,7		1.189.480	241.817	-%1,2	

Ocak-Mart Dönemi Konut Satış Adetleri



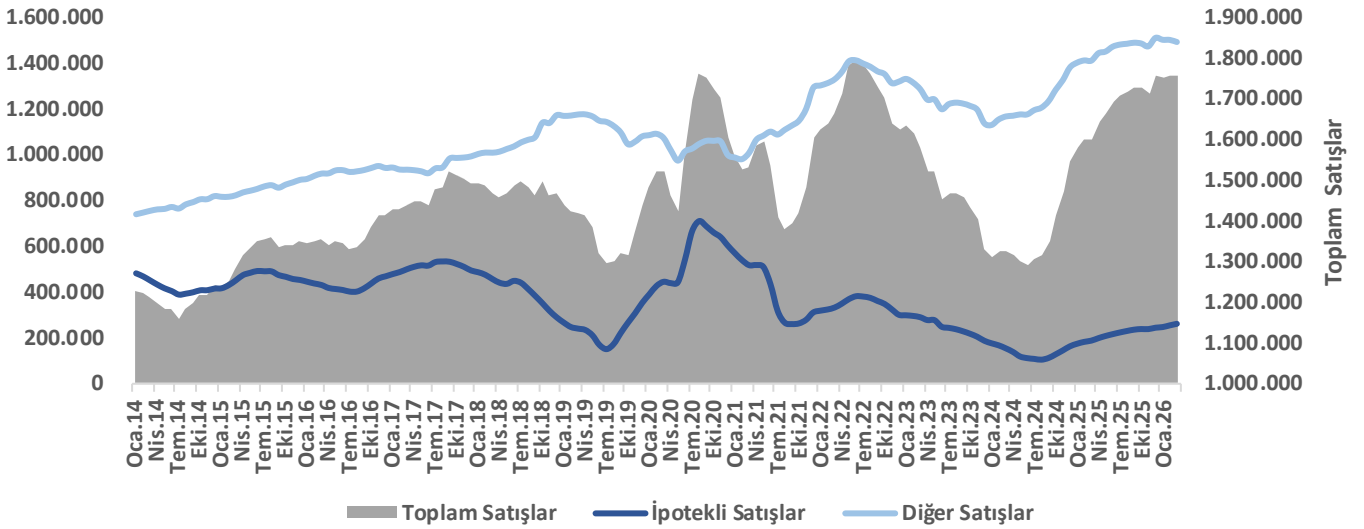
Konut Satış İstatistikleri

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.

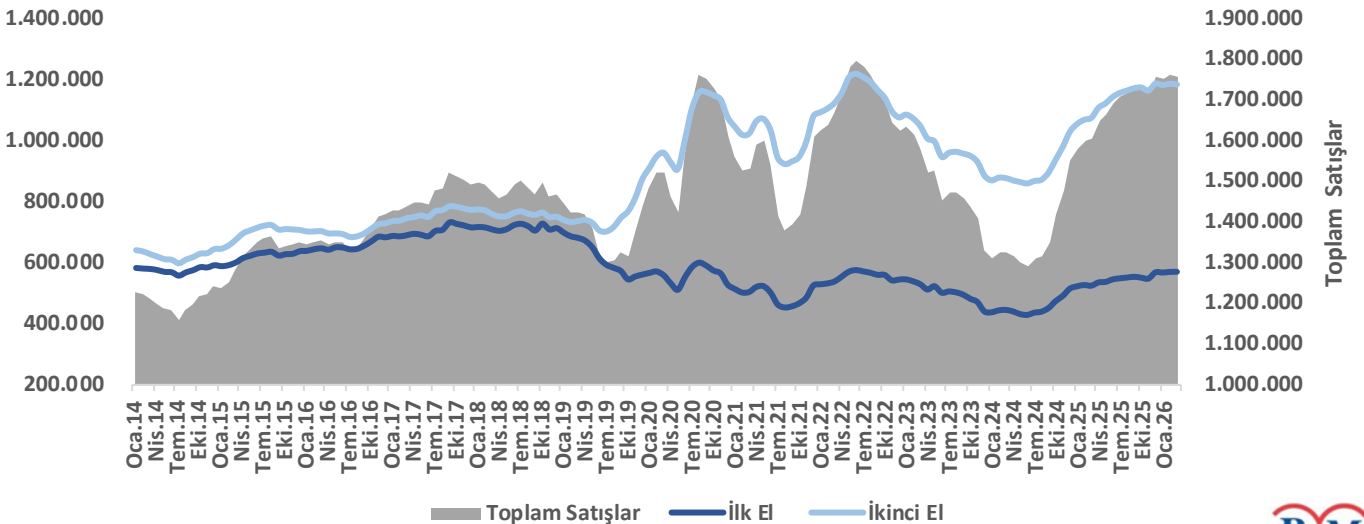
2017 yılının 3. Çeyreğine kadar olan toplam konut satışlarında artış trendi görülürken bu noktadan itibaren trendde kırılma meydana gelmiştir. Uzun zamandan sonra 2017 yılında enflasyonun çift hanelere çıkması ve bu şekilde devam etmesi, takip eden yıllarda gelişen siyasi, politik ve ekonomik gelişmeler 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



Yabancılara Yapılan Konut Satışları

Mart Ayında Yabancılara 1.353 Konut Satıldı

Yabancılara 2026 Mart ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %20 azalışla 1.353 adet konut satıldı.

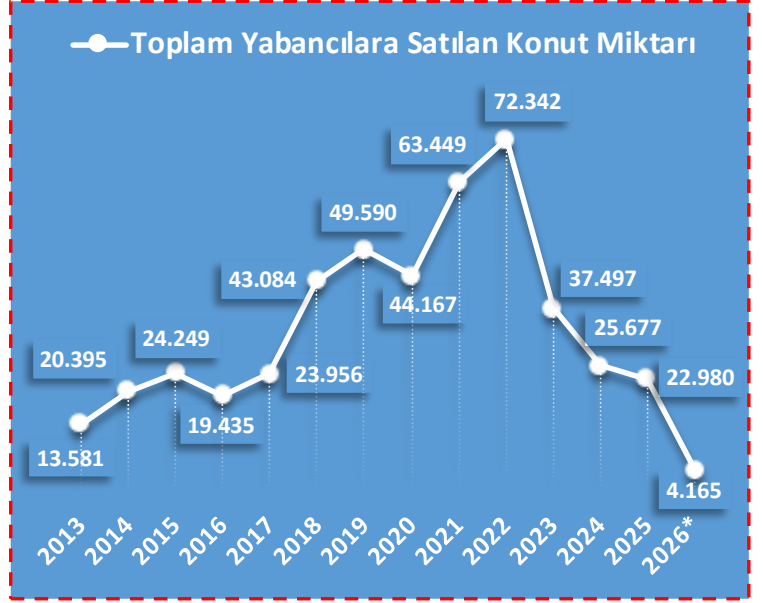
Mart ayında, yabancılara satılan konutlar içinde ilk sırayı 623 adet konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 431 konut ile Antalya ve 87 konut satışı ile Mersin izledi.

En Çok Rusya Federasyonu Vatandaşlarına Konut Satıldı

Uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satışlarına bakıldığında 2026 Mart ayında Rusya Federasyonu vatandaşları 229 adet konut aldı. Bu sıralamayı İran ve Almanya takip etti.

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

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

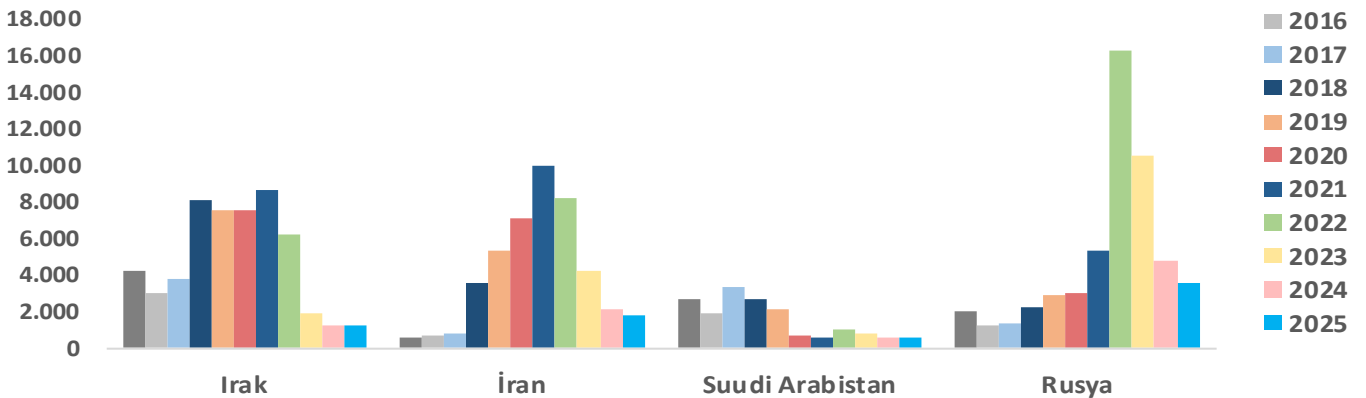


(*): Yıl başından ilgili döneme kadar olan kümüle toplam.

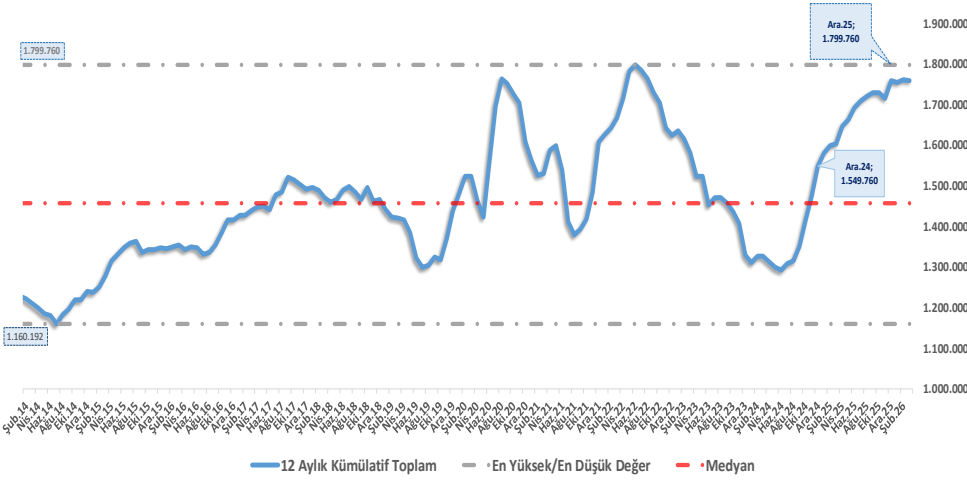
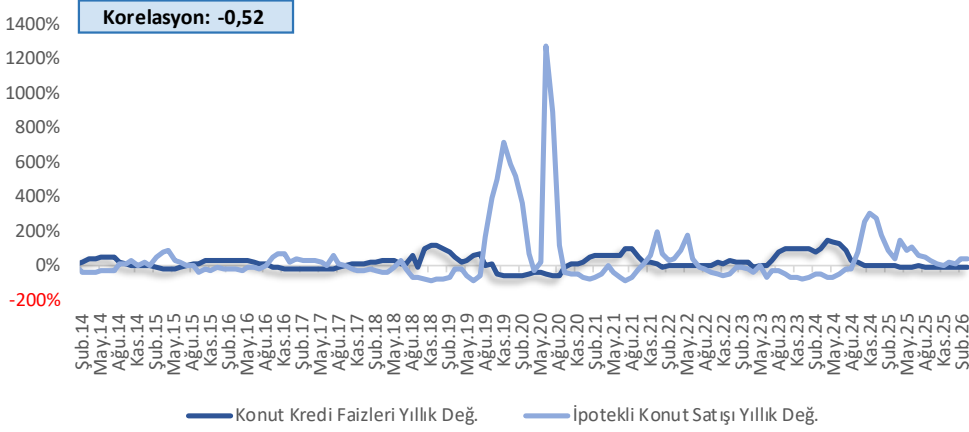
Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları	2025 Mart	2026 Mart
Rusya Federasyonu	287	229
İran	172	130
Almanya	102	84
Irak	79	80
Ukrayna	128	72
Toplam	1.699	1.361

Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları	2025 Mart	2026 Mart
İstanbul	730	623
Antalya	504	431
Mersin	149	87
Ankara	43	56
İzmir	41	24
Toplam	1.692	1.353

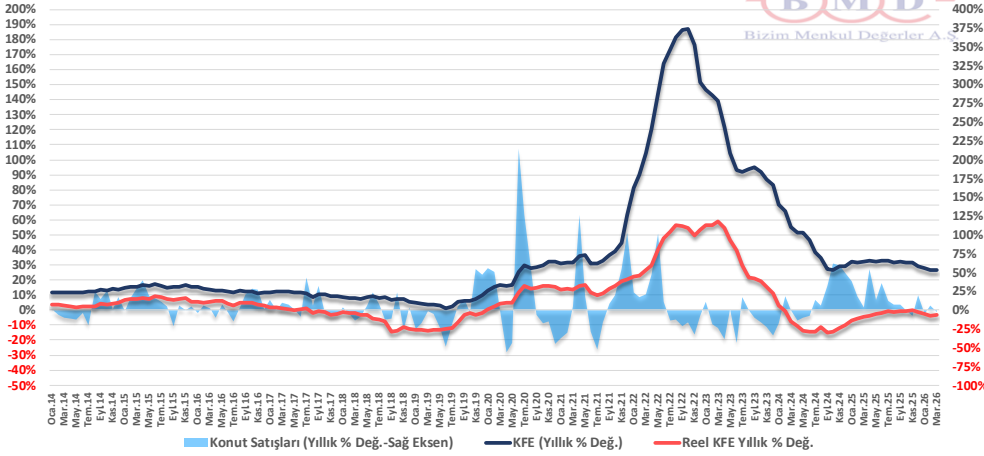
Uyruklarına Göre Yabancı Konut Satışları



İpotekli Konut Satışları-Konut Kredi Faiz Değişimi



Konut Fiyat Endeksi & Konut Satışları

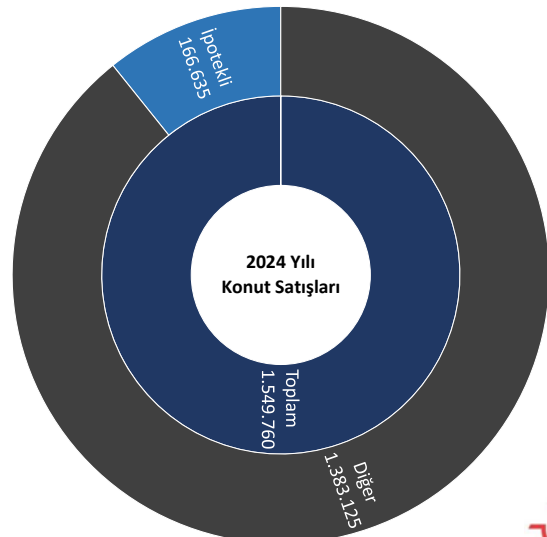
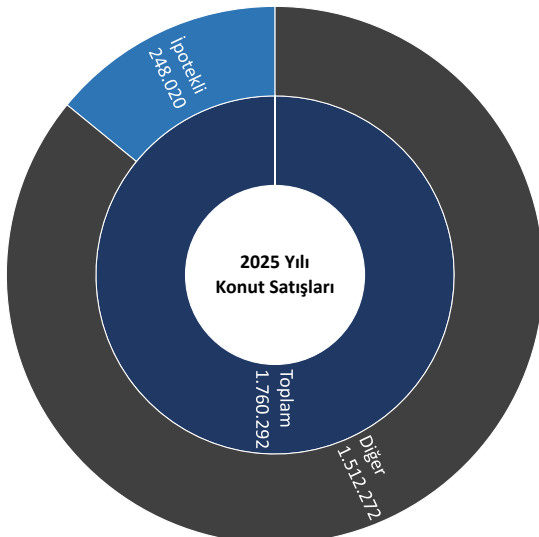
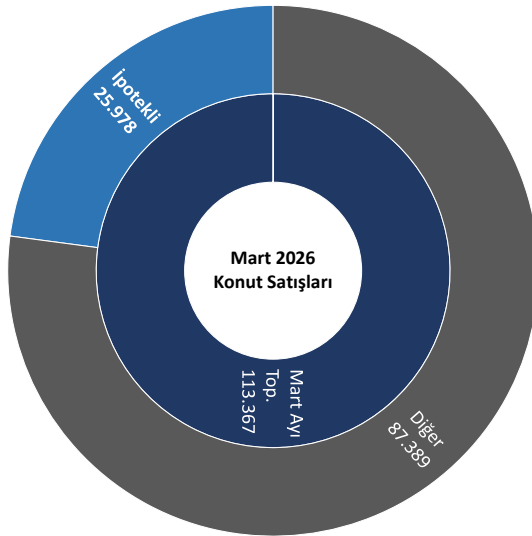
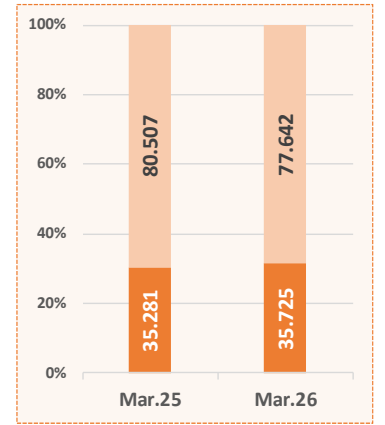
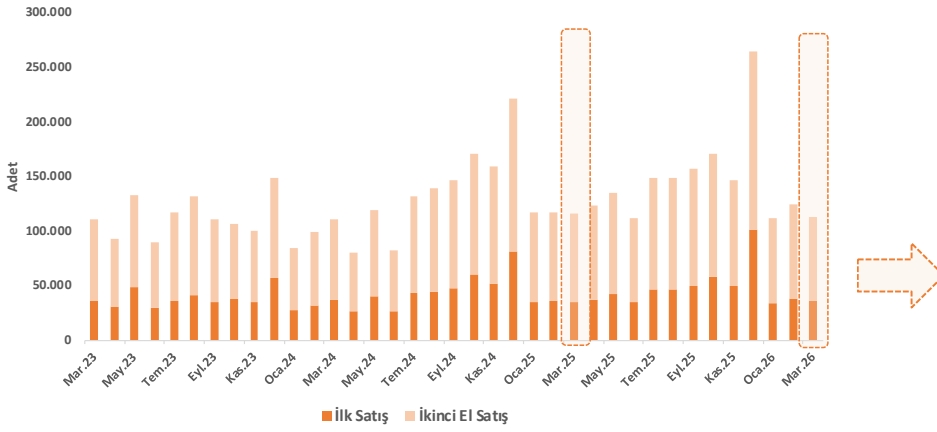
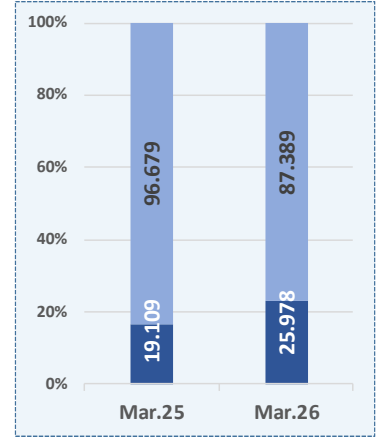
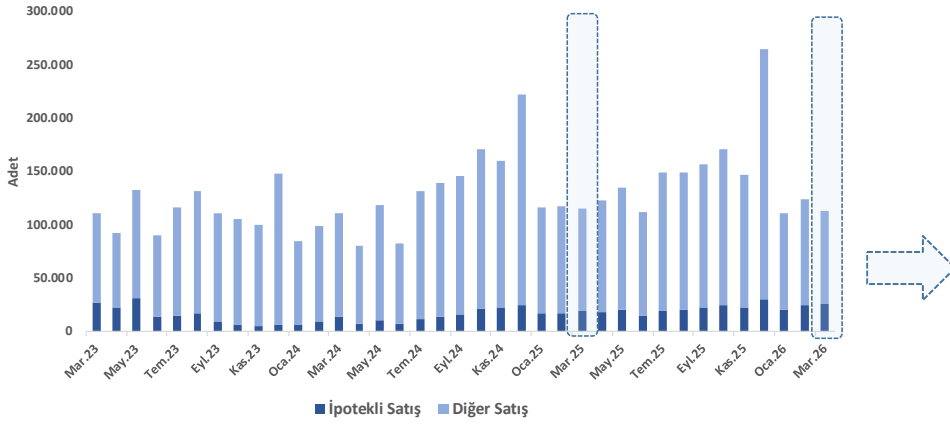


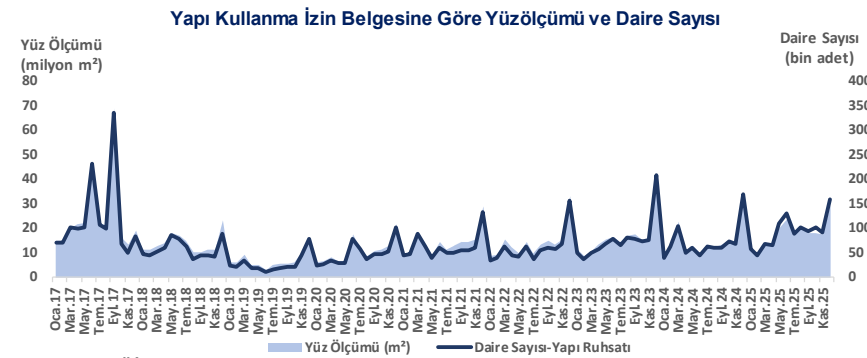
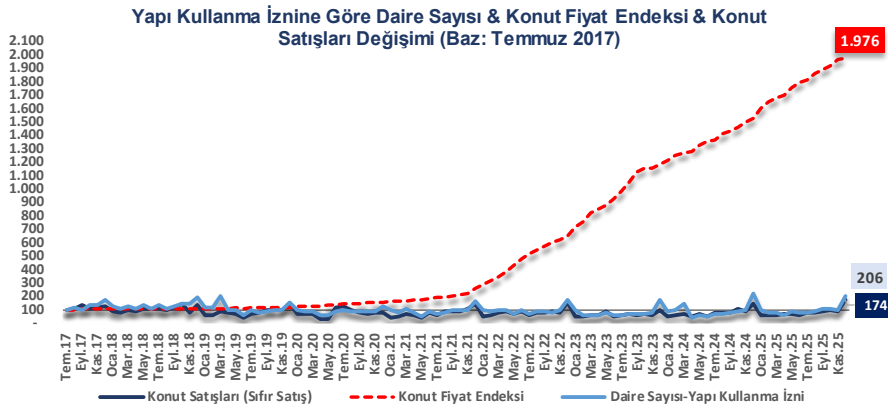
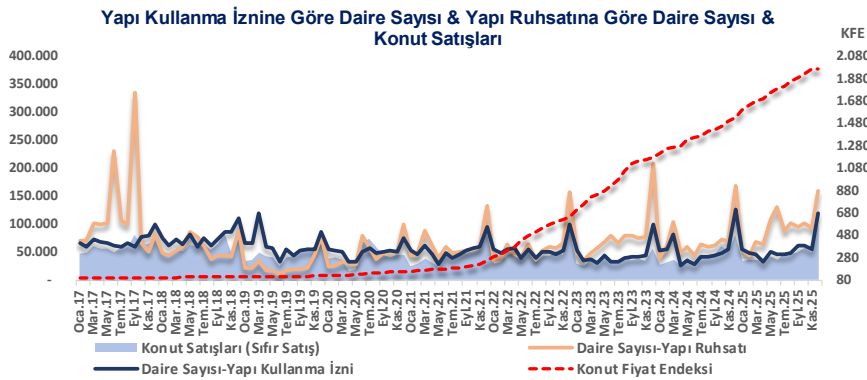
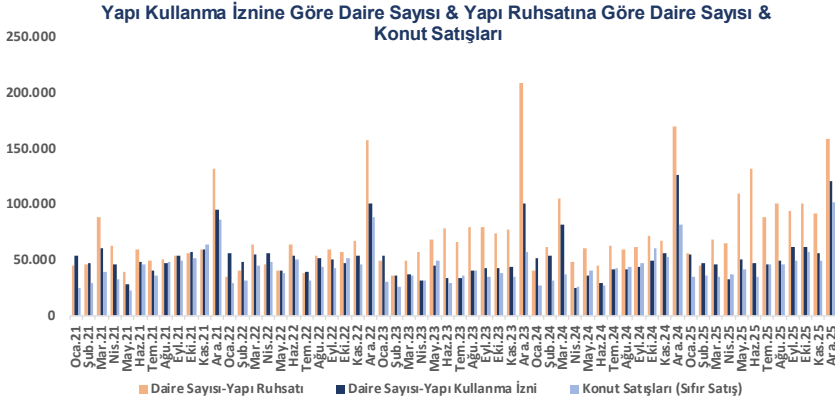
İpotekli konut satışları ile kredi faizlerinin yıllık değişimleri arasındaki korelasyon değerine bakacak olursak **negatif** yönlü **0,52** olarak hesaplanmış olup **negatif** ve **orta düzey** doğrusal bir ilişki vardır.

12 aylık periyotta kümülatif satılan konut satışları grafiğine baktığımızda 2014'ten cari döneme kadar, 1.799.760 adet ile en yüksek seviye 2022 Haziran tarihinde gerçekleşmiş olup en düşük seviye ise 1.160.192 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 1.763.810 adete ulaşmasının ardından tekrar düşüşe geçmiştir. Düşüş 2021 yılı Eylül ayına kadar devam etmiştir. Sonrasında yükselişe geçerek 2022 Haziran ayında 1.799.760 adete ulaşmasının ardından düşüşe geçmiş olup düşüş 2024 yılı Haziran ayına kadar devam etmiştir. Sonrasında tekrar yükselişe geçmiş olup 2026 Mart ayında ise **1.759.289** adete 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

(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.

TÜİK'in çeyreklik dönemlerle yayımladığı Yapı İstatistiklerine göre 2025 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yapı ruhsatları¹ verilen bina sayısı 5,5%, yüzölçümü 2,6% ve daire sayısı 13,8% arttı.

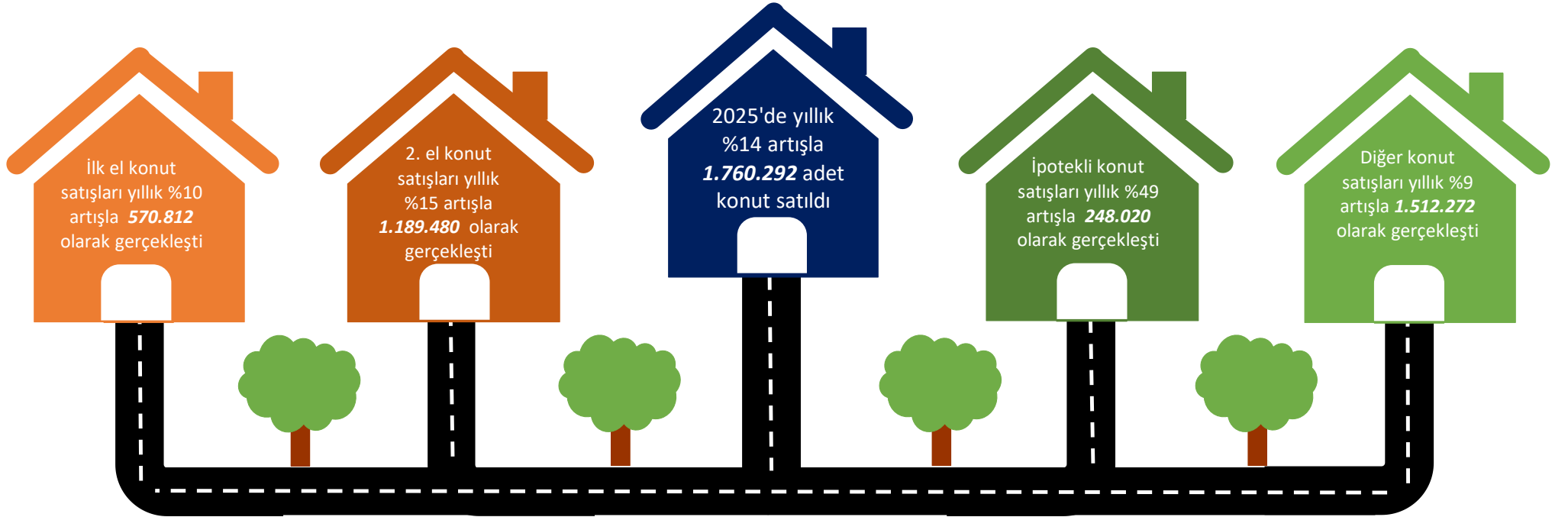
2025 yılı dördüncü çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı 50.998 adet, daire sayısı ise 352.272 adet ve yüz ölçümü 65.004.552 m² olarak gerçekleşmiştir.

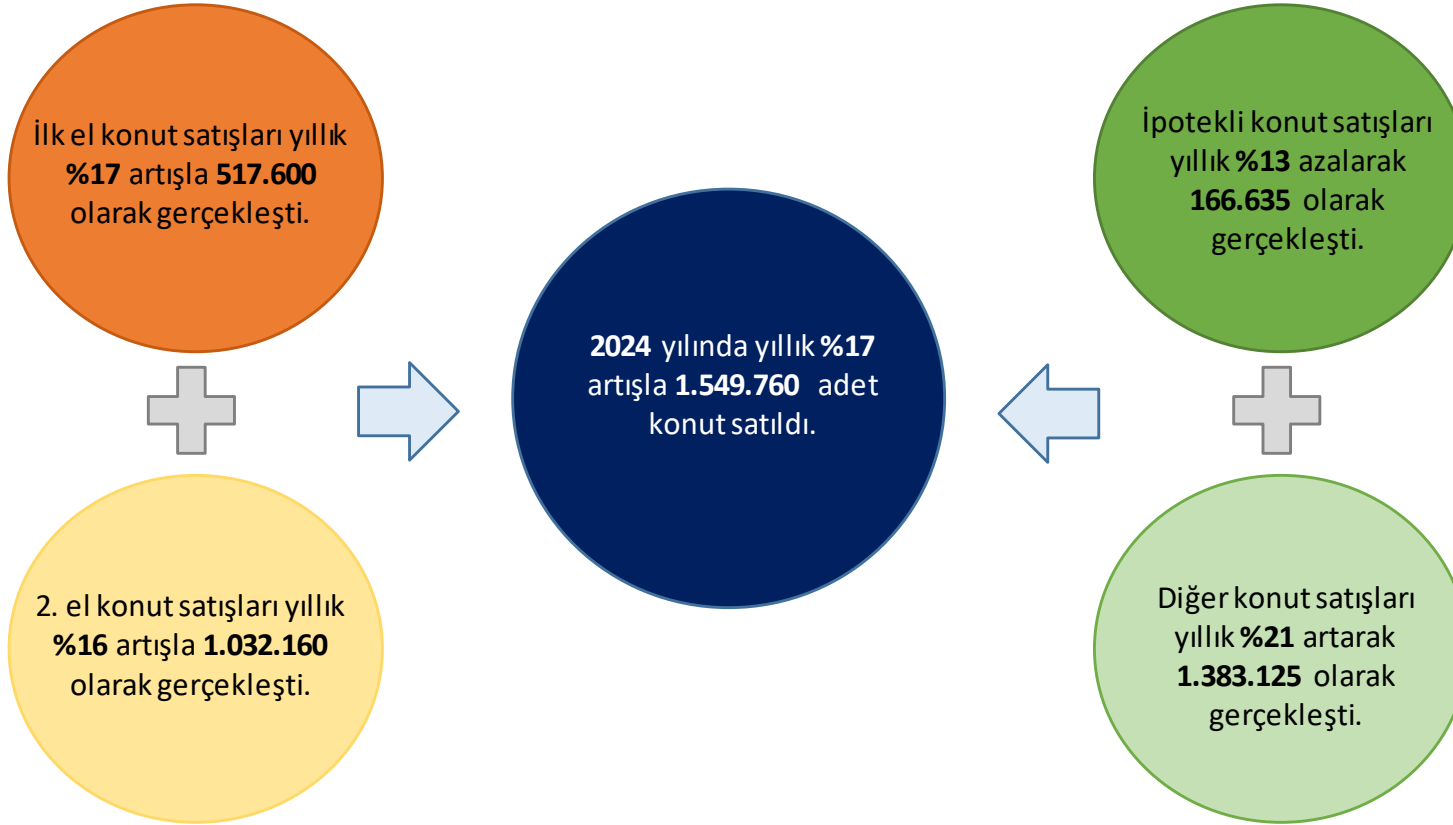
2025 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yapı kullanma izin belgesi² verilen bina sayısı 0,1% ve yüzölçümü 1,5% azalırken, daire sayısı 3,1% arttı.

2025 yılının dördüncü çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı 34.424 adet, daire sayısı 238.362 ve yüz ölçümü 47.254.746 m² olarak gerçekleşmiştir.

Bahsi geçen dönemde, yapı kullanma izni verilen daire sayısı, bir önceki yıla göre 3,1% artarken, konut satışları aynı dönemde 7,6% artmıştır. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı ise 13,8% 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 1.976, sıfır konut satışları 174, yapı kullanma izni verilen daire sayısı ise 206 olarak gerçekleşmiştir.





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 dayanılarak 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 yayımlayabilir. 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 olduğunda 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.