

sahibindex Satılık Konut Piyasası Görünümü

Reel konut fiyatlarında düşüş devam ediyor

Ekim 2025

Satılık konut piyasası

- I. Satış fiyatları analizi
- II. Konut piyasası arz-talep analizi
 - a. Satılık konut talebi
 - b. Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

İşbu rapor; sahibinden.com'da Emlak kategorisindeki ilan verenlerin ilanlarda belirttiği bilgilere dayanarak, Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam ile yapılan işbirliği sonucunda hazırlanmıştır. Rapor içeriğinin doğruluğu ve güncelliği konusunda sahibinden.com'un ve BETAM'ın herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

REEL KONUT FİYATLARINDA DÜŞÜŞ DEVAM EDİYOR

Özet

Eylül 2025'te geçen aya kıyasla reel konut fiyatı ülke genelinde ve üç büyük ilde düşmüştür. Öte yandan bir önceki yılın aynı ayı ile kıyaslandığında reel konut fiyatı ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de azalmış Ankara'da ise yükselmiştir. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı ülke genelinde yüzde -3,7, İstanbul'da yüzde -1,8, Ankara'da yüzde 3,5 ve İzmir'de yüzde -2,8 olmuştur.

Konut cari fiyatları bir önceki yıla göre artmaya devam etmektedir. Ortalama satılık konut ilan m² cari fiyatı ülke genelinde 39.034 TL, İstanbul'da 54.545 TL, Ankara'da 31.944 TL ve İzmir'de 46.154 TL'dir. Cari fiyatlardaki yıllık artış oranı ülke genelinde yüzde 28,3, İstanbul'da yüzde 30,9, Ankara'da yüzde 37,9 ve İzmir'de yüzde 29,5 olmuştur.

Konut talebi endeksi Eylül 2025'te geçen aya kıyasla yüzde 3,6 düşmüştür. Konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı ise geçen aya kıyasla ülke genelinde ve üç büyük ilde uzamıştır.

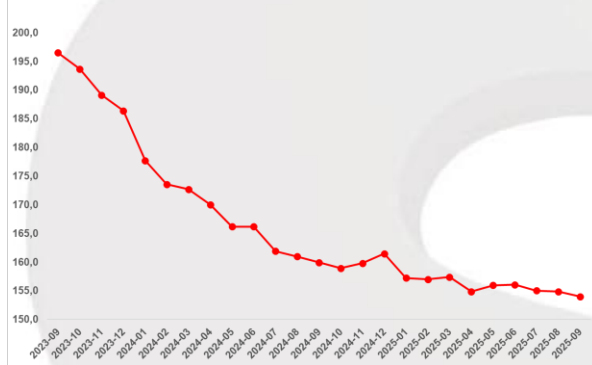
Satılık konut piyasası

I-Satış fiyatları analizi

Reel konut fiyatında düşüş

Ülke geneli reel konut fiyat endeksi (2017=100) 2025 yılının başından itibaren ılımlı bir düşüş seyri izlemektedir. (Şekil 1). Reel fiyatlardaki düşüş eylülde de devam etmiştir. Eylülde cari konut fiyatlarındaki aylık artışın (yüzde 2,64) enflasyondaki artıştan (yüzde 3,23) bir miktar düşük olması sonucu endeks geçen aya göre 0,9 puan düşerek 154,0 olmuştur.

Şekil 1: Türkiye genelinde reel konut fiyat endeksi (2017 Eylül=100)

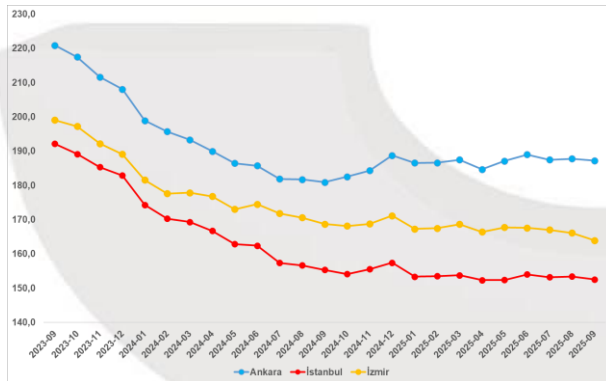


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Üç büyük ilde reel satılık konut endeksinde düşüş

Ağustostan eylüle reel konut fiyat endeksi İstanbul'da 0,8 puan, Ankara'da 0,6 puan, İzmir'de ise 2,2 puan düşmüştür. Eylülde reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 152,5, Ankara'da 187,2, İzmir'de ise 163,9 olmuştur (Şekil 2).

Şekil 2: Üç büyük ilde reel satılık fiyatları (2017 Eylül=100)

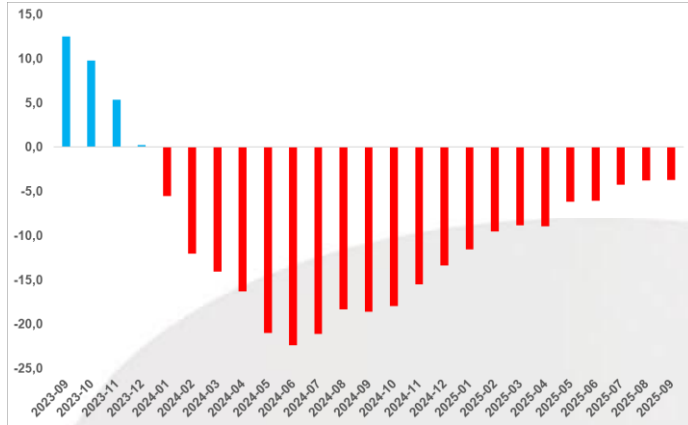


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel fiyatlarda yıllık değişim negatifte devam ediyor

Türkiye genelinde satılık konutların enflasyondan arındırılmış (reel) fiyatların yıllık değişim oranı 2024'ün başından itibaren azalmaktadır (Şekil 3). Eylül 2025'te yıllık fiyat değişimi oranı geçen aya kıyasla 0,1 puan artsa da yüzde -3,7 ile hala negatiftir.

Şekil 3: Türkiye genelinde satılık konut reel fiyatlarının yıllık değişimi (%)

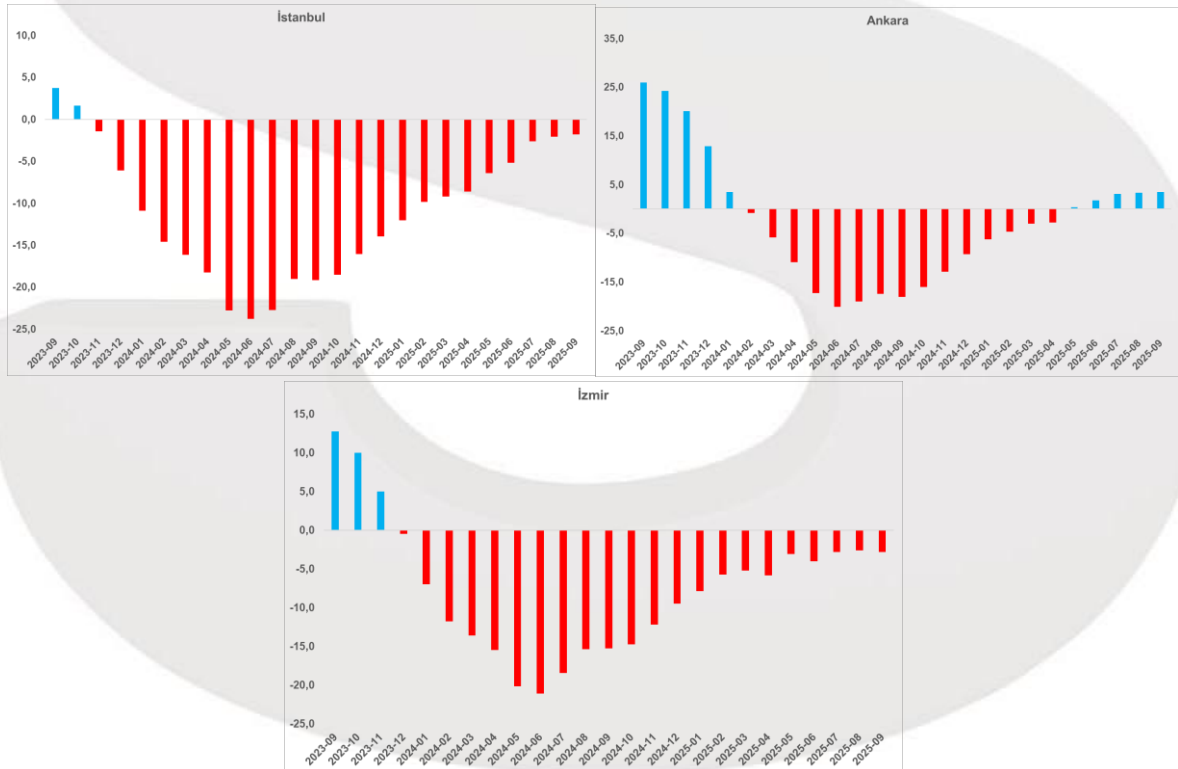


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Yıllık reel fiyatlar Ankara’da arttı

Reel satış fiyatlarındaki değişimler ülke genelinde olduğu gibi İstanbul ve İzmir’de de negatif, Ankara’da ise pozitifdir (Şekil 4). 2025 yılı Eylül ayında yıllık reel fiyat değişimi İstanbul’da yüzde -1,8, İzmir’de yüzde -2,8, Ankara’da ise yüzde 3,5’tir.

Şekil 4: Üç büyük ilde satılık konut reel fiyatlarının yıllık değişimi (%)



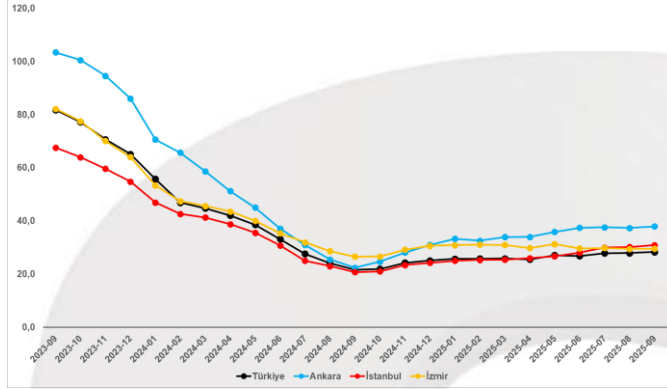
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Ülke genelinde ve üç büyükşehirdeki cari fiyatlarda ılımlı artış

Türkiye genelinde satılık konutların ortalama m² fiyatı bir önceki aya kıyasla yüzde 2,6 artarak 39.034 TL olmuştur. Cari fiyatlardaki aylık artış oranı İstanbul’da yüzde 2,7, Ankara’da yüzde 2,9, İzmir’de ise yüzde 1,9’dur. Ortalama konut m² fiyatı Eylül 2025 itibarıyla İstanbul’da 54.545 TL, Ankara’da 31.944

TL ve İzmir'de 46.154 TL'dir. Bir önceki yılın aynı ayına kıyasla ortalama konut cari fiyatı ülke genelinde yüzde 28,3, İstanbul'da yüzde 30,9, Ankara'da yüzde 37,9, İzmir'de ise yüzde 29,5 artmıştır (Şekil 5).

Şekil 5: Türkiye ve üç büyük ilde satılık konut ilan fiyatlarının yıllık değişimi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Büyükşehirlerde konut satış fiyatları artışlarında farklılık

Tablo 1, ilan satış fiyatlarının büyükşehirler düzeyinde ölçülen en yüksek ve en düşük yıllık değişimlerini göstermektedir. İlan satış fiyatları Eylül 2025'te geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m² fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller Diyarbakır (yüzde 58,2), Manisa (yüzde 41,4), Samsun (yüzde 40,6), Erzurum (yüzde 39,7) ve Denizli'dir (yüzde 38,4). En düşük artışların görüldüğü iller ise Tekirdağ (yüzde 25,1), Mersin (yüzde 24,9), Muğla (yüzde 21,5), Malatya (yüzde 19,2) ve Hatay'dır (yüzde 18,1) olmuştur. Bu verilere göre yıllık konut satış fiyatındaki artış oranı Diyarbakır, Manisa, Samsun, Erzurum, Denizli, Ankara, Şanlıurfa, Kayseri ve Balıkesir hariç bütün büyükşehirlerde yıllık enflasyon oranından daha düşük olmuştur.

Tablo 1: En yüksek ve en düşük yıllık satılık ilan fiyatı değişimlerinin yaşandığı iller – 2025 Eylül

İller	Eylül 2024 m ² Fiyatı	Eylül 2025 m ² Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	30416	39034	28,3
Diyarbakır	18762	29677	58,2
Manisa	22500	31818	41,4
Samsun	23327	32800	40,6
Erzurum	16571	23158	39,7
Denizli	23852	33000	38,4
Tekirdağ	23000	28782	25,1
Mersin	24929	31139	24,9
Muğla	58846	71500	21,5
Malatya	16774	20000	19,2
Hatay	20455	24152	18,1

Kaynak: sahibinden.com, Betam

II -Konut piyasası arz-talep analizi

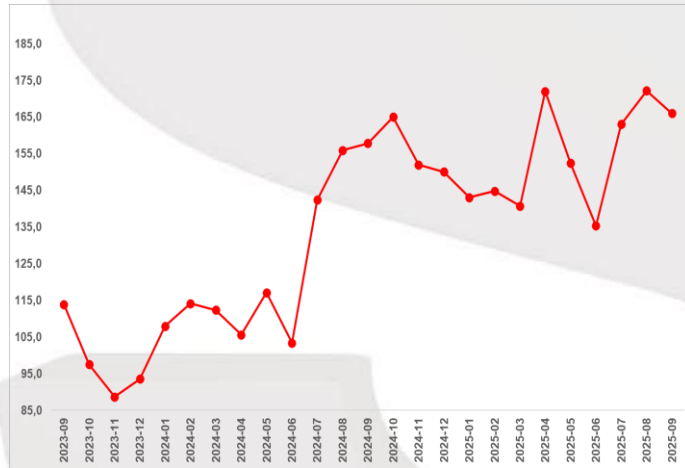
a) Satılık konut talebi

Konut talebinde düşüş

Şekil 6, ülke genelindeki konut talebinin seyrini göstermektedir. Konut talebi göstergesi, 6 farklı verinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu veriler; ilanların görüntülenme sayısı, ilanların favoriye eklenme sayısı, ilan sahiplerine gönderilen toplam mesaj sayısı, sahibinden.com uygulaması üzerinden yapılan toplam telefon araması sayısı, Google Analytics'ten edinilen sahibinden.com mobil ve web platformlarında satılık emlak kategorisine ve ilgili aya ait kullanıcı ve sayfa görüntüleme sayılarından oluşmaktadır.

Konut talebi göstergesi oluşturulurken bu serilerin 2020 Nisan ayındaki değerlerinin her biri 100'e eşitlenmiş, diğer aylardaki değerleri ise buna göre oranlanarak hesaplanmıştır. Ardından bu göstergelerin ağırlıklı ortalaması alınarak yeni talep göstergesinin ilgili aydaki değeri hesaplanmıştır. Bu göstergenin 100 değeri 2020 Nisan'daki¹ konut talebini gösterirken bu göstergenin yükselmesi Nisan 2020'ye kıyasla talebin arttığını, düşmesi ise konut talebinin azaldığını belirtmektedir. Talep göstergesindeki artış ya da azalış oranı ise konut talebinin ne ölçüde değiştiği hakkında bilgi veriyor.

Şekil 6: Talep göstergesi (2020 Nisan=100)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Temmuz ve ağustos aylarında yükselen talep endeksi eylülde bir önceki aya kıyasla yüzde 3,6 düşmüştür. Talep endeksi bir önceki yılın aynı ayına kıyasla yüzde 5,2 yüksektir.

b) Kapatılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

Satılık konutların kapatılan ilan yaşı ülke genelinde ve üç büyük ilde arttı

Satılık konut kapatılan ilan yaşı² ilgili ayda kullanıcı tarafından kapatılan satılık konut ilanlarının yayında kalma sürelerini toplar ve o ay kullanıcı tarafından kapatılan tekil ilan sayısına böler. Dolayısıyla bu sayı bir ilanın ortalama kaç gün yayında kaldığını göstermektedir. Satılık konut kapatılan ilan yaşı, satılmak istenen konutların ne kadar kolay ya da zor satıldığının bir diğer ölçütü

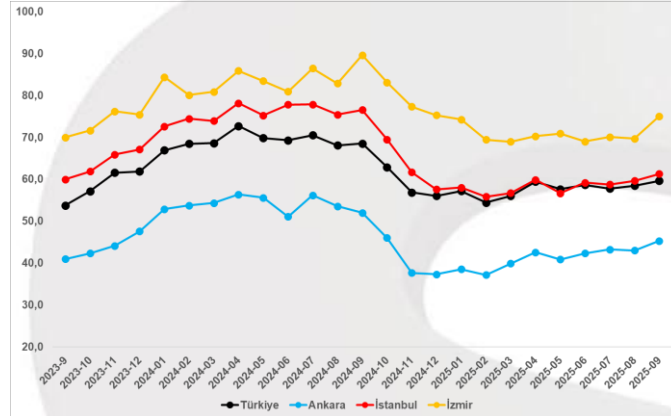
¹Arama sayılarına ait veri 2020 yılının Şubat ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır.

²Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

olarak düşünölmelidir. Bu göstergenin artması konutların daha uzun süre ilanda kaldıklarını ve daha zor ya da yavaş satıldıklarını işaret ederken tersi durumda da konutların daha kolay ya da hızlı satıldıklarını göstermektedir.

Kapatılan ilan yaşı Eylül 2025'te bir önceki aya kıyasla aya kıyasla ülke genelinde 1,2 gün, İstanbul'da 1,7 gün, Ankara'da 2,3 gün, İzmir'de ise 5,4 artmıştır (Şekil 7). Kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 59,6 gün, İstanbul'da 61,3 gün, Ankara'da 45,3 gün ve İzmir'de 75,0 gün olmuştur.

Şekil 7: Türkiye genelinde ve üç büyük ildeki satılık konut kapatılan ilan yaşı (Gün)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Büyük şehirlerdeki kapatılan ilan yaşlarında farklılık

Tablo 2, kapatılan ilan yaşındaki değişimin en fazla olduğu 10 ili göstermektedir. Kapatılan ilan yaşının en çok azaldığı iller Trabzon (11,4 gün), Ordu (10,3 gün), Balıkesir (4,7 gün), Muğla (3,5 gün) ve Aydın (1,7 gün) olmuştur. Kapatılan ilan yaşının en çok arttığı iller Hatay (9,8 gün), Malatya (7,9 gün), Erzurum (7,0 gün), İzmir (5,4 gün) ve Eskişehir (4,5 gün) olmuştur. Kapatılan ilan yaşı ortalaması Türkiye genelinde Ağustos 2025'ten (58,5 gün) Eylül 2025'e (59,6 gün) 1,2 gün artmıştır.

Tablo 2: Bir önceki aya göre satılık konut kapatılan ilan yaşının en az ve en çok arttığı iller – 2025 Eylül

İller	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Ağustos 2025	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Eylül 2025	Aylık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	58,5	59,6	1,2
Trabzon	92,9	81,5	-11,4
Ordu	80,2	69,9	-10,3
Balıkesir	74,4	69,7	-4,7
Muğla	97,1	93,6	-3,5
Aydın	68,5	66,8	-1,7
Eskişehir	62,7	67,2	4,5
İzmir	69,7	75,0	5,4
Erzurum	48,4	55,4	7,0
Malatya	48,4	56,3	7,9
Hatay	67,8	77,7	9,8

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Açıklamalar kutusu

Gösterge	Açıklama
Konut tipi	İlgili kırımlarda (yıl-ay) satılık konut ve satışlık konut kategorilerinde her il için metrekare fiyatları ucuzdan pahalıya doğru sıralanarak ilk %20 ucuz konut; son %20 lüks konut olarak belirlenmiştir.
Satılık m ² fiyat	Emlak Endeksinden üretilmektedir: Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntem uygulanmaktadır. Öncesinde uç değer temizliği de yapılmaktadır. Hatalı girilen ilan fiyatları temizlenmektedir. (Hem fiyat hem metrekare verisi üzerinden temizlik yapılmaktadır.)
Satılık adet	Ayın herhangi bir günü yayında olan tüm satılık konut ilanları sayısıdır. İlan sayıları tekilleştirilmiştir.
Satılan/Top. Satılık	Pay:(Satılık) Kullanıcının kendi isteği ile o ay kapatılan ilan sayısı * (1- o ayki satılık konut kategorisindeki “ilan satmaktan vazgeçtim yüzdesi”) Not: Otomatik kapatılan ilanlar (süresi dolan) dahil edilmemiştir. Kullanıcının kapattığı ilanlarda ise kullanıcılara ilanı neden kapattıklarına ilişkin bir anket yapılmaktadır. Bu anketin cevapları “sahibinden.com aracılığı ile sattım”, “sahibinden.com dışında sattım” ve “satmaktan vazgeçtim”dir. Bu ankete cevaplayanların sayısından “satmaktan vazgeçtim” seçilmiş olanlar düşülmüştür. Burada elde edilen sayı satılan konut sayısının bir göstergesi olmaktadır. Payda: Ayın herhangi bir günü yayında olan tüm satılık konut ilanları sayılmaktadır.
Satılık konut -Kapatılan ilan yaşı (gün)	İlgili ayda kullanıcı tarafından kapatılmış satılık konut ilanlarının (hala kapalı olmalı) yayında kaldığı gün sayısı toplamı/ tekil ilan sayısı (kullanıcı tarafından kapatılan). Örneklem oluşturulurken “çeyrekler arası açıklık” yöntemi kullanılmaktadır.

İşbu rapor; sahibinden.com’da Emlak kategorisindeki ilan verenlerin ilanlarda belirttiği bilgilere dayanarak, Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam ile yapılan iş birliği sonucunda hazırlanmıştır. Rapor içeriğinin doğruluğu ve güncelliği konusunda sahibinden.com’un ve BETAM’ın herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.