sahibinden.com

Bahçeşehir Üniversitesi
Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi
BETAM

# sahibindex Satılık Konut Piyasası Görünümü

## Satılık konut reel fiyatlarında düşüş

## Kasım 2026

Genel Kullanım - Public

# İÇİNDEKİLER


## 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.*

**sahibindex Satılık Konut Piyasası Görünümü**

**Kasım 2026**

# SATILIK KONUT REEL FİYATLARINDA DÜŞÜŞ

## Özet

2026 Ekim'de bir önceki aya kıyasla satılık reel konut fiyat endeksindeki değişim yüzde -1,5'tir. Bir önceki yılın aynı ayı ile kıyaslandığında reel konut fiyatı ülke genelinde ve üç büyükşehirde azalmıştır. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı ülke genelinde yüzde -9, İstanbul'da yüzde -5,2, Ankara'da yüzde -3,4, İzmir'de ise yüzde -10,4 olmuştur.

Konut cari fiyatları ülke genelinde ve üç büyükşehirde artmıştır. Cari fiyatlardaki yıllık değişim oranı ülke genelinde yüzde 18, İstanbul'da yüzde 23, Ankara'da yüzde 25,3, İzmir'de ise yüzde 16,3 olmuştur. Ortalama satılık konut ilan $m^2$ cari fiyatı ülke genelinde 47.179 TL, İstanbul'da 68.889 TL, Ankara'da 41.243 TL ve İzmir'de 54.737 TL'dir.

Konut talebi endeksi 2026 Ekim'de önceki aya kıyasla yüzde 2,9 azalmıştır. Kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 58,6 gün, İstanbul'da 57,5 gün, Ankara'da 47,7 gün ve İzmir'de 67,2 gün olmuştur.



Genel Kullanım - Public

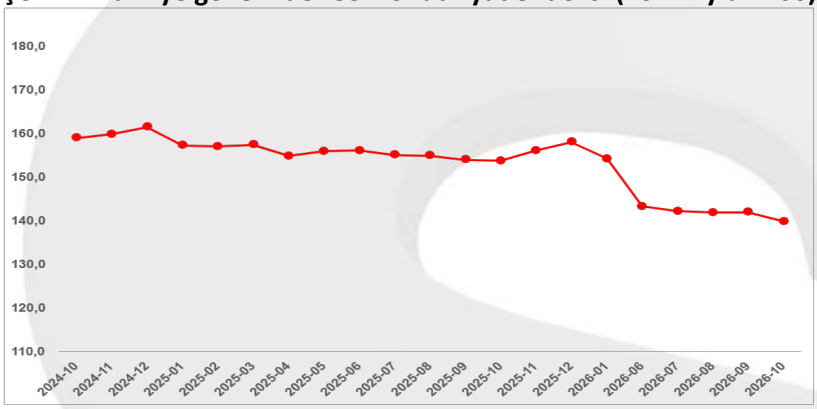
# Satılık konut piyasası

## I-Satış fiyatları analizi

### Ülke genelinde satılık reel konut fiyat endeksinde düşüş

Bir önceki aya kıyasla satılık reel konut fiyat endeksindeki değişim yüzde -1,5'tir. Bir önceki yılın aynı ayına kıyasla reel konut fiyat endeksindeki değişim ise yüzde -9'dur. Ekim'de satılık reel konut fiyat endeksi 139,8 olmuştur (Şekil 1).

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

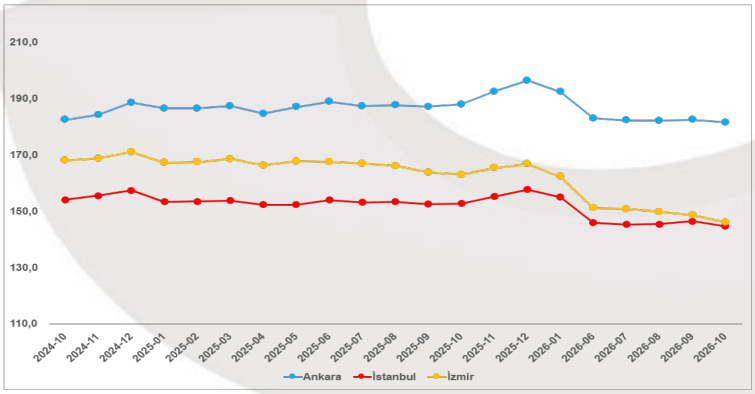



Kaynak: sahibinden.com, Betam

### Satılık konut reel fiyat endeksi üç büyükşehirde de geriledi

Bir önceki yılın aynı ayına kıyasla reel konut fiyat endeksindeki değişim İstanbul'da yüzde -5,2, Ankara'da yüzde -3,4, İzmir'de ise yüzde -10,4'tür. Ekim'de reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 144,8, Ankara'da 181,6, İzmir'de ise 146,1 olmuştur (Şekil 2).

**Şekil 2: Üç büyük ilde reel satılık fiyat endeksleri (2017 Eylül=100)**




Kaynak: sahibinden.com, Betam

### Reel fiyatlarda yıllık değişim ülke genelinde negatifte devam ediyor

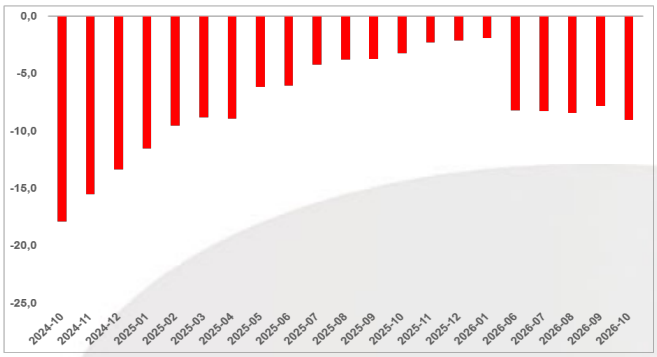
2026 Ekim'de ülke genelindeki yıllık reel fiyat değişimi oranı yüzde -9 olmuştur (Şekil 3). 2024 sonbaharından itibaren yıllık reel fiyat değişimi negatif seyrini korumakla birlikte negatif değişimin büyüklüğü giderek azalmıştır. Başka bir ifadeyle reel fiyatlardaki yıllık düşüş zaman içinde yavaşlamıştır. Ancak son aylarda bu eğilim tersine dönmüş ve negatif değişimin büyüklüğü yeniden artmaya başlamıştır. Bu durum cari fiyat artışları ile enflasyon arasındaki farkın önce daraldığını, son dönemde



Genel Kullanım - Public

ise yeniden açıldığını göstermektedir.

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

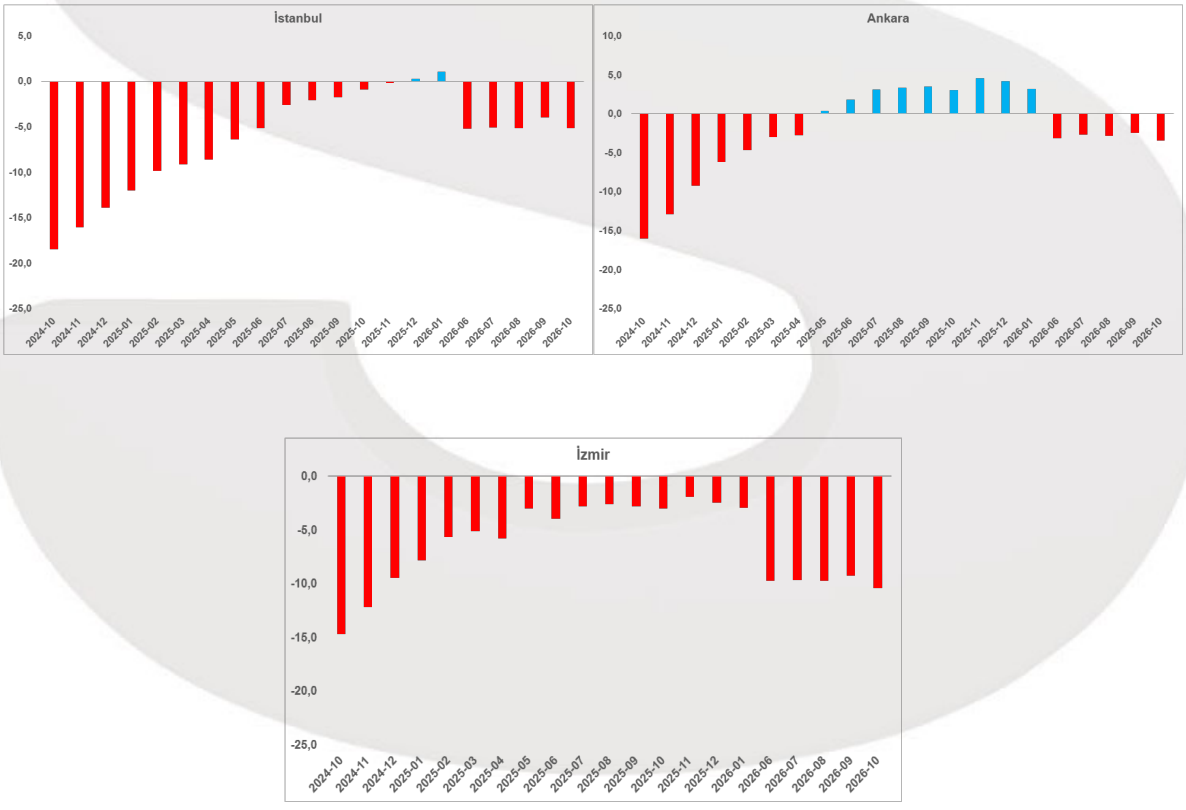



Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Yıllık reel fiyat değişimi üç büyükşehirde de negatifte**

Reel satış fiyatlarındaki yıllık değişimler ülke genelinde olduğu gibi üç büyükşehirde de negatiftir (Şekil 4). 2026 Ekim'de yıllık reel fiyat değişimi İstanbul'da yüzde -5,2, Ankara'da yüzde -3,4, İzmir'de ise yüzde -10,4'tür. Ankara'da 2025'in ikinci yarısında pozitif olan yıllık fiyat değişimi son aylarda yeniden negatif alana geçmiş, İstanbul'da 2025'in sonunda yıllık fiyat artışı ile enflasyon kabaca eşitlenirken son aylarda negatif alana geçmiştir. İzmir'de ise ülke geneline çok benzer bir seyir gözlemlenmektedir.

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




Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Ülke genelinde ve üç büyükşehirdeki cari fiyatlarda artış**

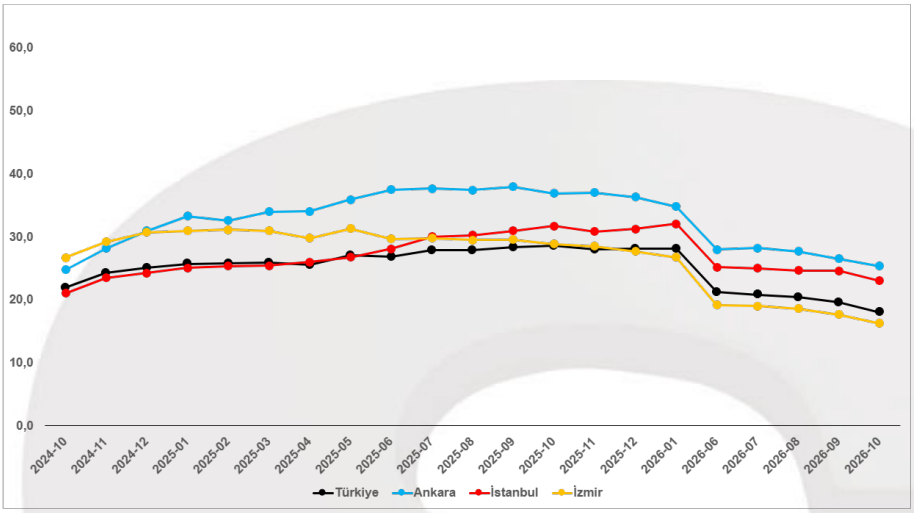
Ortalama konut $m^2$ fiyatı 2026 Ekim'de ülke genelinde 47.179 TL, İstanbul'da 68.889 TL, Ankara'da



Genel Kullanım - Public

41.243 TL ve İzmir'de 54.737 TL'dir. Ortalama konut cari fiyatındaki bir önceki yılın aynı ayına kıyasla değişim ülke genelinde yüzde 18, İstanbul'da yüzde 23, Ankara'da yüzde 25,3, İzmir'de ise yüzde 16,3'tür (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 2026 Ekim'de geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut $m^2$ fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller Ankara (yüzde 25,3), Kocaeli (yüzde 25), Ordu (yüzde 24,2), Trabzon (yüzde 23,5) ve İstanbul'dur (yüzde 23). En düşük artışların görüldüğü iller ise Diyarbakır (yüzde 14), Muğla (yüzde 13,8), Tekirdağ (yüzde 13), Erzurum (yüzde 10,7) ve Aydın (yüzde 9,9) olmuştur.

**Tablo 1: En yüksek ve en düşük yıllık satılık ilan fiyatı değişimlerinin yaşandığı iller – 2026 Ekim**

| İller | Ekim 2025 m2 Fiyatı | Ekim 2026 m2 Fiyatı | Satılık Fiyat Değişimi (%) |
|---|---|---|---|
| Türkiye Ortalaması | 39974 | 47179 | 18,0 |
| Ankara | 32913 | 41243 | 25,3 |
| Kocaeli | 35000 | 43750 | 25,0 |
| Ordu | 32857 | 40800 | 24,2 |
| Trabzon | 29545 | 36500 | 23,5 |
| İstanbul | 56000 | 68889 | 23,0 |
| Diyarbakır | 30926 | 35263 | 14,0 |
| Muğla | 72500 | 82500 | 13,8 |
| Tekirdağ | 29500 | 33333 | 13,0 |
| Erzurum | 24091 | 26667 | 10,7 |
| Aydın | 46875 | 51500 | 9,9 |

Kaynak: sahibinden.com, Betam



Genel Kullanım - Public

## II -Konut piyasası arz-talep analizi

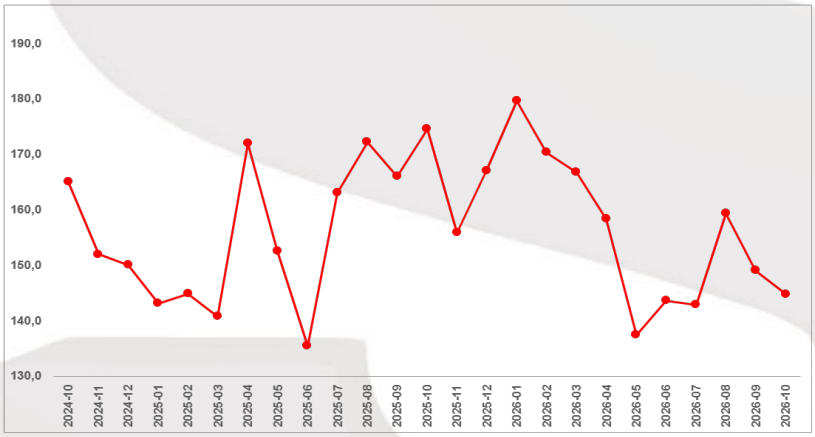
### a) Satılık konut talebi

### 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'daki[1] 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

Talep endeksindeki değişim bir önceki aya kıyasla yüzde -2,9, bir önceki yılın aynı ayına kıyasla ise yüzde -17,1'dir.

### b) Kapatılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

**Ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de satılık konutların kapatılan ilan yaşı uzadı, Ankara'da değişiklik olmadı**

Satılık konut kapatılan ilan yaşı[2] 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

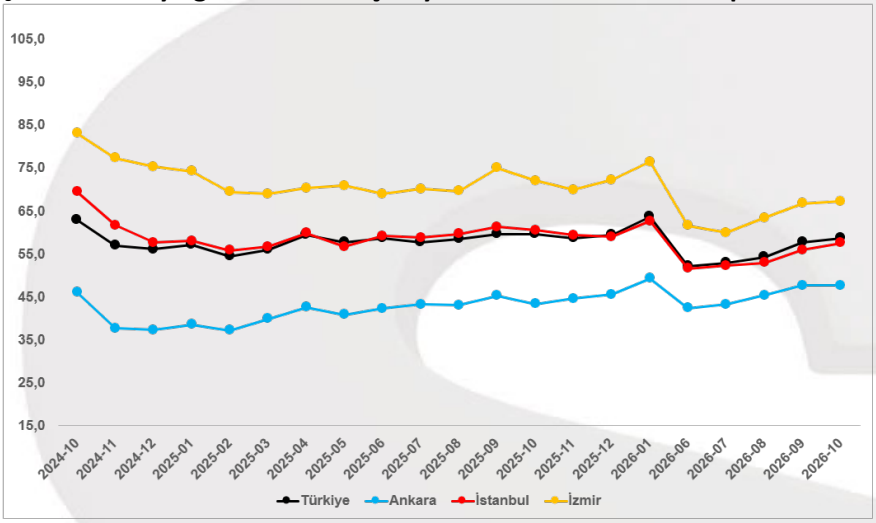
[1]Arama sayılarına ait veri 2020 yılının Şubat ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır.
[2]Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.



Genel Kullanım - Public

istenen konutların ne kadar kolay ya da zor satıldığının bir diğer ölçütü olarak düşünülmelidir. Bu göstergenin artması konutların daha uzun süre ilanda kaldıklarını ve daha zor ya da yavaş satıldıklarına işaret ederken tersi durumda da konutların daha kolay ya da hızlı satıldıklarını göstermektedir.
Kapatılan ilan yaşı bir önceki aya kıyasla ülke genelinde 1 gün, İstanbul'da 1,6 gün, İzmir'de 0,5 gün uzamış, Ankara'da değişiklik olmamıştır. Kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 58,6 gün, İstanbul'da 57,5 gün, Ankara'da 47,7 gün ve İzmir'de 67,2 gün olmuştur (Şekil 7).

**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 Denizli (5,8 gün), Erzurum (5 gün), Balıkesir (4,5 gün), Eskişehir (4,1 gün) ve Mardin (2,9 gün) olmuştur. Kapatılan ilan yaşının en çok arttığı iller ise Mersin (4,1 gün), Sakarya (4,7 gün), Hatay (5,1 gün), Ordu (6,8 gün) ve Muğla'dır (12,2 gün).

**Tablo 2: Bir önceki aya göre satılık konut kapatılan ilan yaşının en az ve en çok arttığı iller – 2026 Ekim**

| İller | Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Eylül 2026 | Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Ekim 2026 | Aylık Değişim (Gün) |
|---|---|---|---|
| Türkiye Ortalaması | 57,6 | 58,6 | 1,0 |
| Denizli | 53,2 | 47,3 | -5,8 |
| Erzurum | 58,4 | 53,4 | -5,0 |
| Balıkesir | 70,3 | 65,8 | -4,5 |
| Eskişehir | 62,2 | 58,1 | -4,1 |
| Mardin | 49,0 | 46,1 | -2,9 |
| Mersin | 54,8 | 58,9 | 4,1 |
| Sakarya | 63,7 | 68,4 | 4,7 |
| Hatay | 60,1 | 65,2 | 5,1 |
| Ordu | 67,9 | 74,7 | 6,8 |
| Muğla | 72,2 | 84,4 | 12,2 |

Kaynak: sahibinden.com, Betam

## Açıklamalar kutusu



Genel Kullanım - Public

| Gösterge | Açıklama |
|---|---|
| **Konut tipi** | İlgili kırılımlarda (yıl-ay) satılık konut ve satılık 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:<br>Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntem uygulanmaktadır.<br>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.<br>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")<br>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.<br>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.*



Genel Kullanım - Public