

sahibindex Satılık Konut Piyasası Görünümü

Satılık konut reel fiyatları son iki aydır düşüşte

Mart 2026

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.

SATILIK KONUT REEL FİYATLARI SON İKİ AYDIR DÜŞÜŞTE

Özet

Şubat 2026'da 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 ve İzmir'de azalmış, Ankara'da yükselmiş, İstanbul'da ise sabit kalmıştır. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı ülke genelinde yüzde -3,9, İstanbul'da yüzde 0, Ankara'da yüzde 1,8 ve İzmir'de yüzde -5,9 olmuştur.

Konut cari fiyatları bir önceki yıla göre artmaya devam etmektedir. Ortalama satılık konut ilan m² cari fiyatı ülke genelinde 43.092 TL, İstanbul'da 61.842 TL, Ankara'da 36.520 TL ve İzmir'de 50.000 TL'dir. Cari fiyatlardaki yıllık artış oranı ülke genelinde yüzde 26,4 İstanbul'da yüzde 31,6, Ankara'da yüzde 33,9, İzmir'de ise yüzde 23,8 olmuştur.

Konut talebi endeksi 2026 Şubat'ta önceki aya kıyasla yüzde 5,2 azalmıştır. 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 büyükşehirde yükselmiştir.

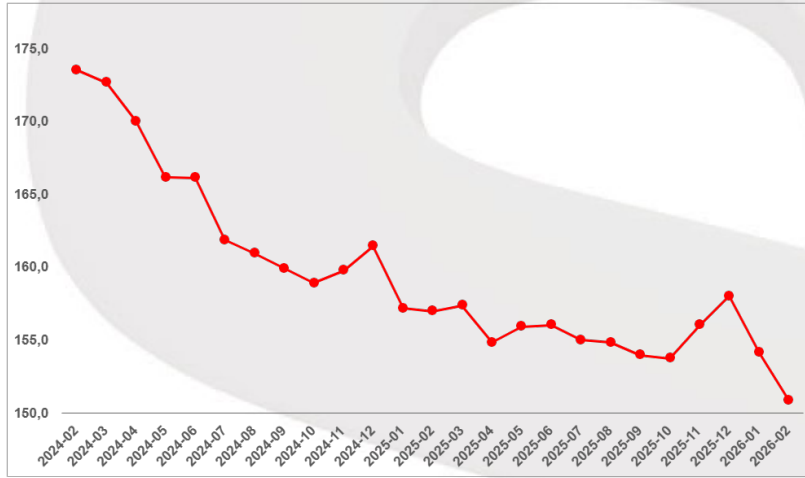
Satılık konut piyasası

I-Satış fiyatları analizi

Ülke genelinde satılık reel konut fiyat endeksinde düşüş

Ocaktan şubata reel konut fiyat endeksi yüzde 2,1 düşmüştür. Ülke geneli reel konut fiyat endeksindeki (2017=100) 2025 yılının başından itibaren görülen düşüş seyri kasım ayında sona erse de 2026 yılının ocak ayında reel fiyatlar yeniden düşüşe geçmiştir. Bu düşüş şubat ayında da devam etmiştir (Şekil 1). Şubatta cari konut fiyatlarındaki aylık artışın (yüzde 0,8) enflasyondaki artıştan (yüzde 3) düşük olması sonucu endeks geçen aya göre 3,3 puan düşerek 150,9 olmuştur. Hatırlatmak gerekirse endeksin bu değeri Türkiye genelinde ortalama konut fiyatının 2017 Eylül'üne kıyasla yüzde 51 daha yüksek olduğunu göstermektedir.

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

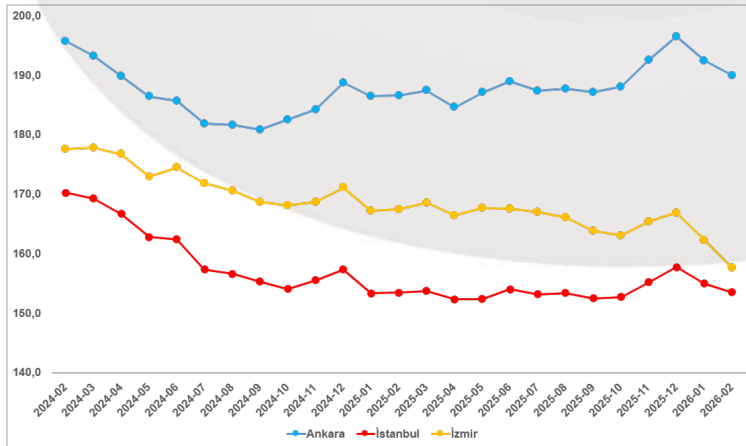


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Üç büyük ilde satılık konut endeksinde düşüş

Ocaktan şubata reel konut fiyat endeksi İstanbul'da 0,9 puan, Ankara'da 1,3 puan ve İzmir'de 2,9 puan düşmüştür. Şubatta reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 153,5, Ankara'da 190, İzmir'de ise 157,6 olmuştur (Şekil 2).

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

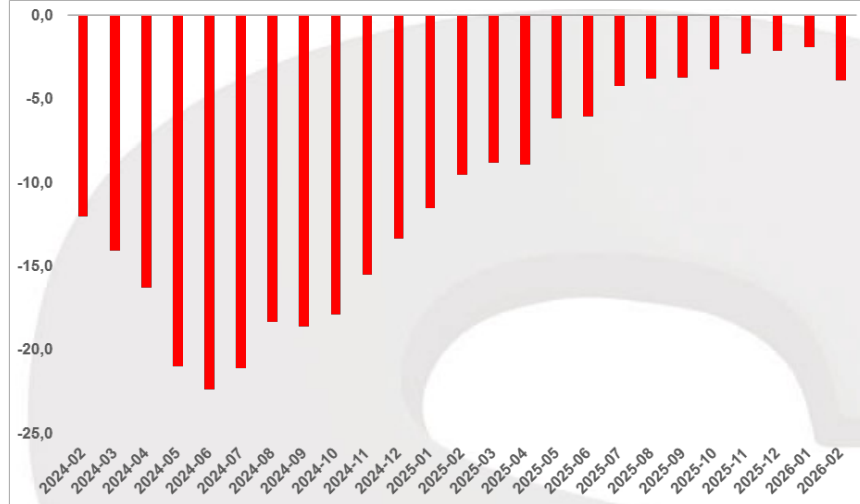


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel fiyatlarda yıllık değişim ülke genelinde negatifte devam ediyor

Türkiye genelinde satılık konutların enflasyondan arındırılmış (reel) fiyatların yıllık değişim oranı 2024'ün başından itibaren azalmaktadır (Şekil 3). 2026 Şubat'ta yıllık fiyat değişimi oranı geçen aya kıyasla 1,9 puan azalarak yüzde -3,9 olmuştur.

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

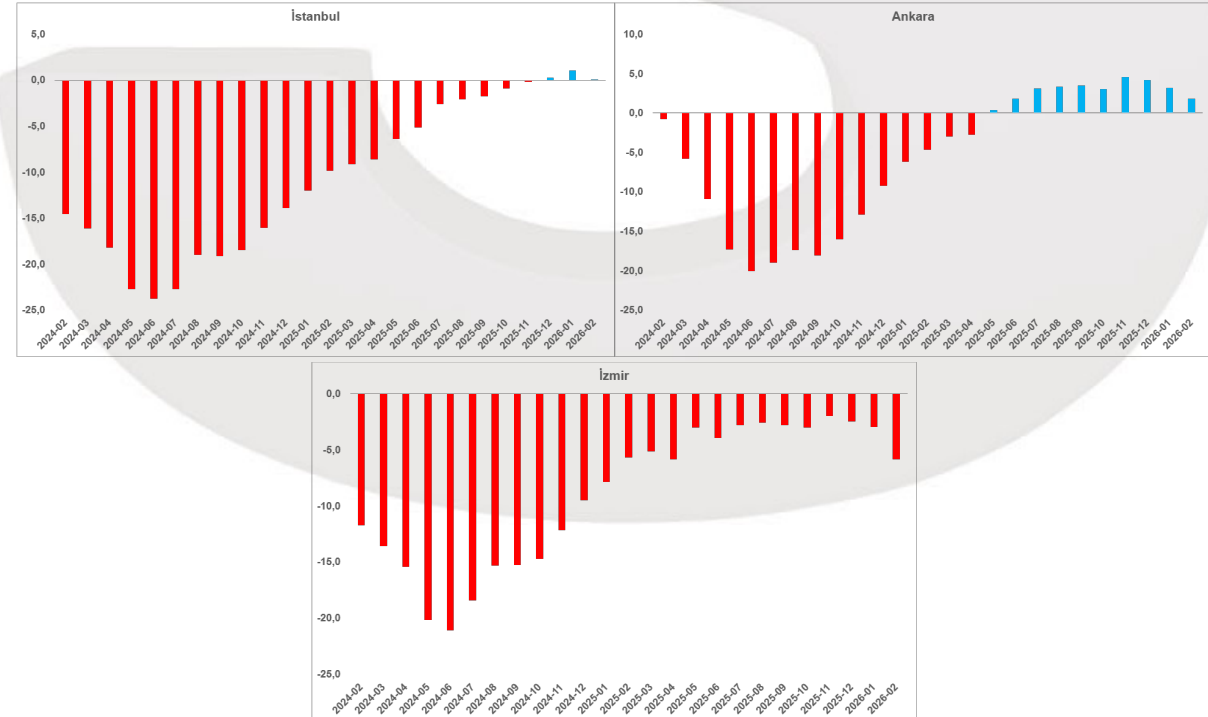


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Yıllık reel fiyat değişimi İstanbul'da aynı kaldı, Ankara'da arttı, İzmir'de azaldı

Reel satış fiyatlarındaki değişimler ülke genelinde olduğu gibi İzmir'de negatif, İstanbul'da sabit ve Ankara'da ise pozitifdir (Şekil 4). 2026 Şubat'ta yıllık reel fiyat değişimi İstanbul'da yüzde 0, İzmir'de yüzde -5,9, Ankara'da ise yüzde 1,8'dir.

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

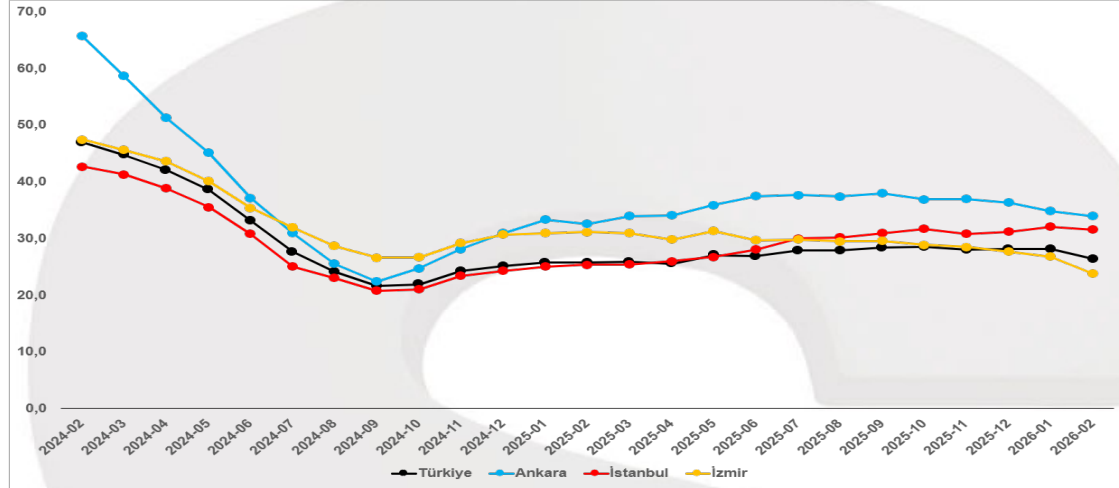


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Ülke genelinde ve üç büyükşehirdeki cari fiyatlarda ılımlı artış

Ortalama konut m² fiyatı 2026 Şubat'ta ülke genelinde 43.092 TL, İstanbul'da 61.842 TL, Ankara'da 36.520 TL ve İzmir'de 50.000 TL'dir. Bir önceki yılın aynı ayına kıyasla ortalama konut cari fiyatı ülke genelinde yüzde 26,4 İstanbul'da yüzde 31,6, Ankara'da yüzde 33,9, İzmir'de ise yüzde 23,8 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 2026 Şubat'ta geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m² fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller Samsun (yüzde 36,5), Denizli (yüzde 34,8), Ankara (yüzde 33,9), Ordu (yüzde 32,9) ve Kayseri'dir (yüzde 32,7). En düşük artışların görüldüğü iller ise Aydın (yüzde 22), Muğla (yüzde 19,7), Hatay (yüzde 19), Tekirdağ (yüzde 18,8) ve Malatya (yüzde 16,4) olmuştur.

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

İller	Şubat 2025 m2 Fiyatı	Şubat 2026 m2 Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	34085	43092	26,4
Samsun	27097	37000	36,5
Denizli	28182	38000	34,8
Ankara	27273	36520	33,9
Ordu	27037	35926	32,9
Kayseri	17571	23314	32,7
Aydın	39500	48182	22,0
Muğla	62500	74796	19,7
Hatay	21681	25794	19,0
Tekirdağ	25625	30435	18,8
Malatya	18333	21346	16,4

Kaynak: sahibinden.com, Betam

II -Konut piyasası arz-talep analizi

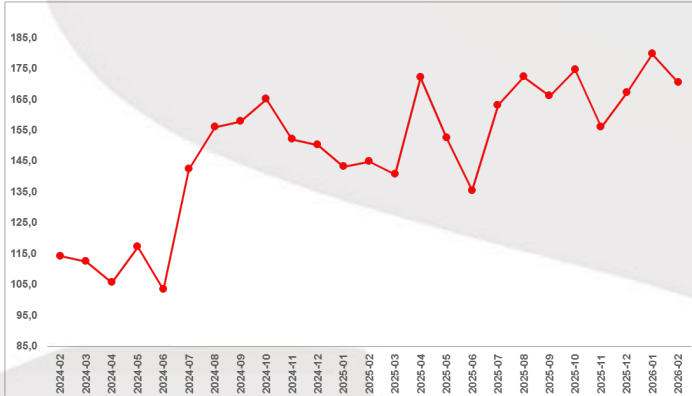
a) Satılık konut talebi

Konut talebinde azalış

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

Talep endeksi şubatta bir önceki aya kıyasla yüzde 5,2 azalmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına kıyasla yüzde 17,6 yüksektir.

b) Kapatılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

Ülke genelinde ve üç büyükşehirde satılık konutların kapatılan ilan yaşı yükseldi

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 olarak düşünülmelidir. Bu göstergenin artması konutların daha uzun süre ilanda kaldıklarını ve daha

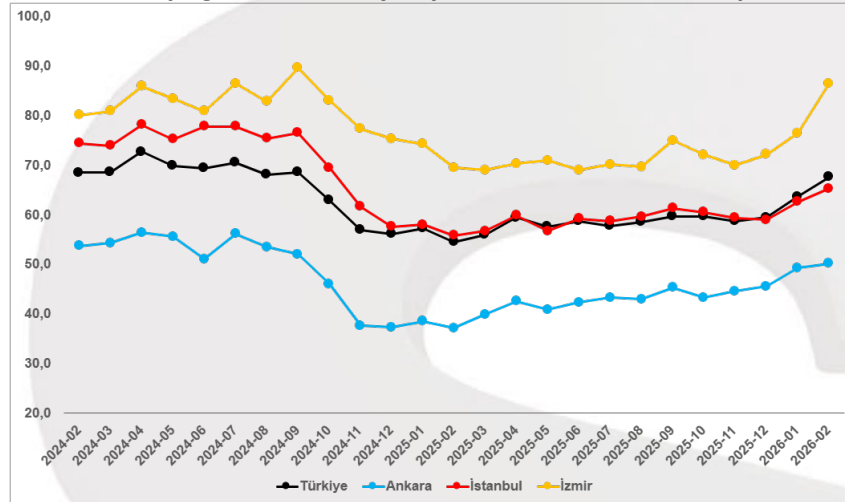
¹Arama sayılarına ait veri 2020 yılının Şubat ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır.

²Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

zor ya da yavaş satıldıklarına işaret ederken tersi durumda da konutların daha kolay ya da hızlı satıldıklarını göstermektedir.

Kapatılan ilan yaşı Şubat 2026'da bir önceki aya kıyasla ülke genelinde 3,9 gün artmıştır. Kapatılan ilan yaşı İstanbul'da 2,7, Ankara'da 0,8, İzmir'de ise 10 gün artmıştır (Şekil 7). Kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 67,6 gün, İstanbul'da 65,3 gün, Ankara'da 50,1 gün ve İzmir'de 86,4 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 Malatya (5,1 gün), Mardin (5 gün), Konya (4,7 gün), Hatay (1,9 gün) ve Kayseri (0,2 gün artış) olmuştur. Kapatılan ilan yaşının en çok arttığı iller Trabzon (16,8 gün), Ordu (13,3 gün), Muğla (12,6 gün), Antalya (11,6 gün) ve İzmir (10 gün) olmuştur. Kapatılan ilan yaşı ortalaması Türkiye genelinde ocaktan şubata 3,9 gün artmıştır.

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

İller	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Ocak 2026	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Şubat 2026	Aylık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	63,6	67,6	3,9
Malatya	58,4	53,3	-5,1
Mardin	63,6	58,6	-5,0
Konya	61,7	57,0	-4,7
Hatay	68,1	66,2	-1,9
Kayseri	51,9	52,2	0,2
İzmir	76,4	86,4	10,0
Antalya	63,4	75,0	11,6
Muğla	100,9	113,5	12,6
Ordu	65,9	79,3	13,3
Trabzon	83,2	100,0	16,8

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Açıklamalar kutusu

Gösterge	Açıklama
Konut tipi	İlgili kırımlarda (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: 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.