

sahibindex Satılık Konut Piyasası Görünümü

Konut talebinde aylık olarak düşüş, yıllık olarak yükseliş var

Temmuz 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.

KURBAN BAYRAMI SATILIK KONUT TALEBİNİ DÜŞÜRDÜ

Özet

Haziran 2025'te geçen aya kıyasla reel konut fiyatı ülke genelinde, İstanbul'da ve Ankara'da artarken İzmir'de düşmüştür. Öte yandan bir önceki yılın aynı ayı ile kıyaslandığında reel konut fiyatı ülke genelinde, İstanbul'da ve Ankara'da artmış, İzmir'de ise yükselmiştir. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı ise ülke genelinde yüzde -6,1, İstanbul'da yüzde -5,2, Ankara'da yüzde 1,8, İzmir'de yüzde -4,0 olmuştur.

Konut cari fiyatları bir önceki yıla göre artmaya devam etmektedir. Cari fiyatlardaki yıllık artış oranı geçen aya kıyasla ülke genelinde 0,3 puan düşerek yüzde 26,8 olmuştur. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m² cari fiyatı 36.798 TL olmuştur. Satılık konut ilan m² cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları İstanbul'da yüzde 28,1, Ankara'da yüzde 37,4 ve İzmir'de yüzde 29,7 olmuştur. Ortalama satılık konut m² fiyatları İstanbul'da 51.230 TL, Ankara'da 30.000 TL ve İzmir'de 43.889 TL'dir.

Konut talebi endeksi Haziran 2025'te geçen aya kıyasla yüzde 11,2 düşmüştür. Satılık konut talebinde görülen bu düşüşte Kurban Bayramı'nın etkili olduğunu söyleyebiliriz. 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, İstanbul'da ve Ankara'da yükselmiş İzmir'de ise kısalmıştır.

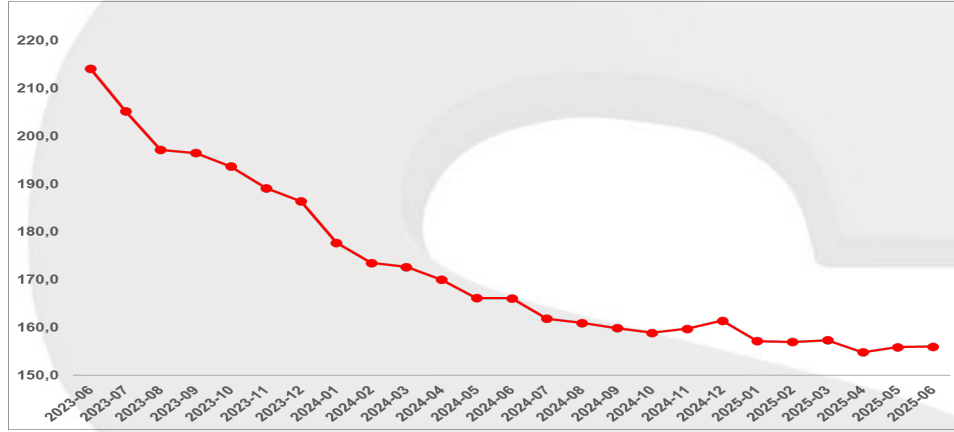
Satılık konut piyasası

I-Satış fiyatları analizi

Reel konut fiyatında artış

2020 Mayıs sonrasında sürekli artan ülke geneli reel konut fiyat endeksi (2017=100) 2023 Temmuz'dan itibaren düşüşe geçmiştir. 2025'in ilk çeyreğinden beri durağan bir seyir izlemiştir. (Şekil 1). Haziranda cari konut fiyatlarındaki aylık artışın (yüzde 1,44) enflasyondaki artıştan (yüzde 1,37) bir miktar yüksek olması sonucu endeks geçen aya göre çok küçük bir artışla (0,1 puan) 156,0 olmuştur.

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

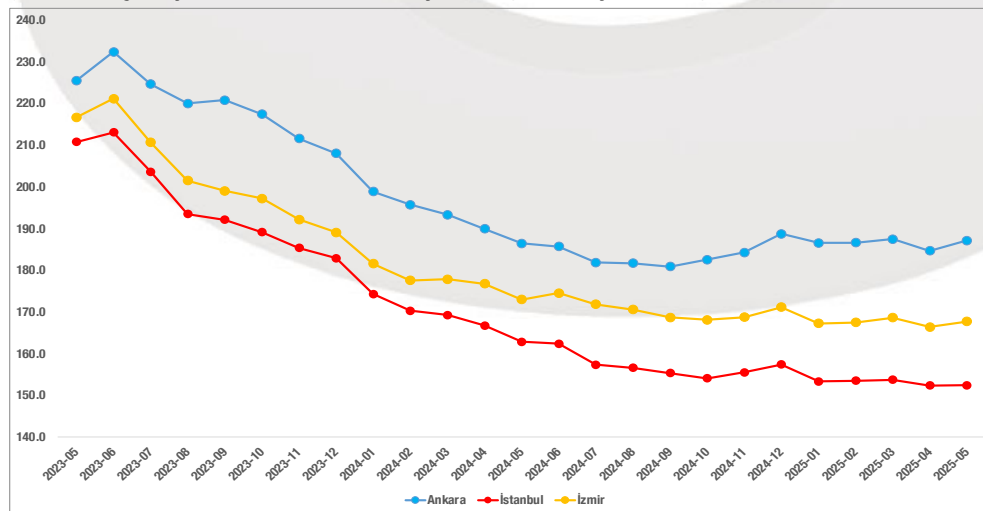


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel satılık konut endeksi İstanbul'da ve Ankara'da artarken İzmir'de azaldı

Ülke genelinde olduğu gibi üç büyük ilde de reel satılık konut endeksinde yaklaşık bir yıldır devam eden düşüş 2024'ün son aylarında durmuş ve reel satılık konut endeksinde artış gözlenmişti. Ocak 2025'te üç büyük ilde de sekteye uğrayan bu artış Şubat 2025'te zayıf da olsa geri dönmüştü (Şekil 2). Mayıstan hazirana reel konut fiyat endeksi İstanbul'da 1,6 puan, Ankara'da 1,9 puan artmış, İzmir'de ise 0,2 puan düşmüştür. Haziranda reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 154,0, Ankara'da 189,0 İzmir'de ise 167,5 olmuştur.

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

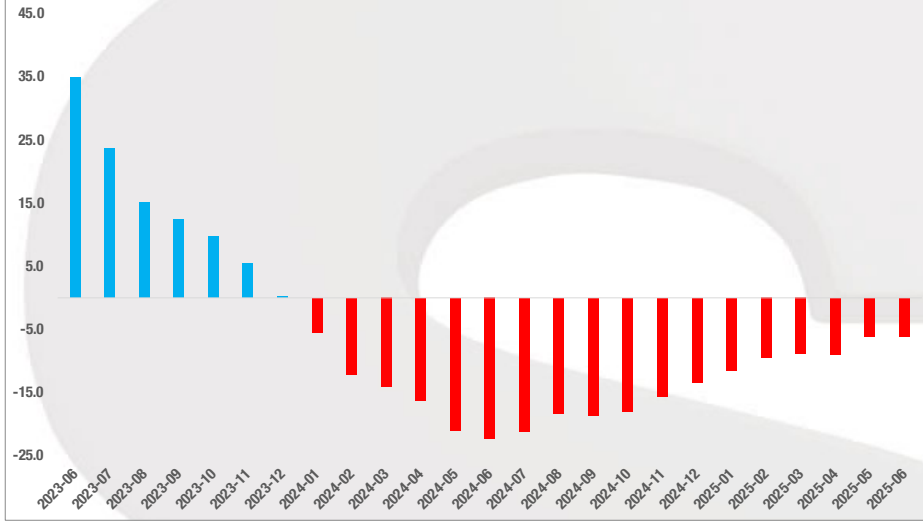


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel fiyatlarda yıllık değişim negatifte devam ediyor

Şekil 3, Türkiye genelinde satılık konutların enflasyondan arındırılmış (reel) fiyatların yıllık değişim oranını göstermektedir. 2024'ün başından itibaren reel fiyat azalmaya başlamıştır. Haziran 2025'te yıllık fiyat değişimi oranı geçen aya kıyasla 1,6 puan artarak yüzde -6,1 ile negatif değerlerde seyrini sürdürmüştür. Bununla birlikte reel fiyatlarda düşüşün Haziran 2024'ten itibaren ivme kaybetmekte olduğu dikkat çekmektedir.

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



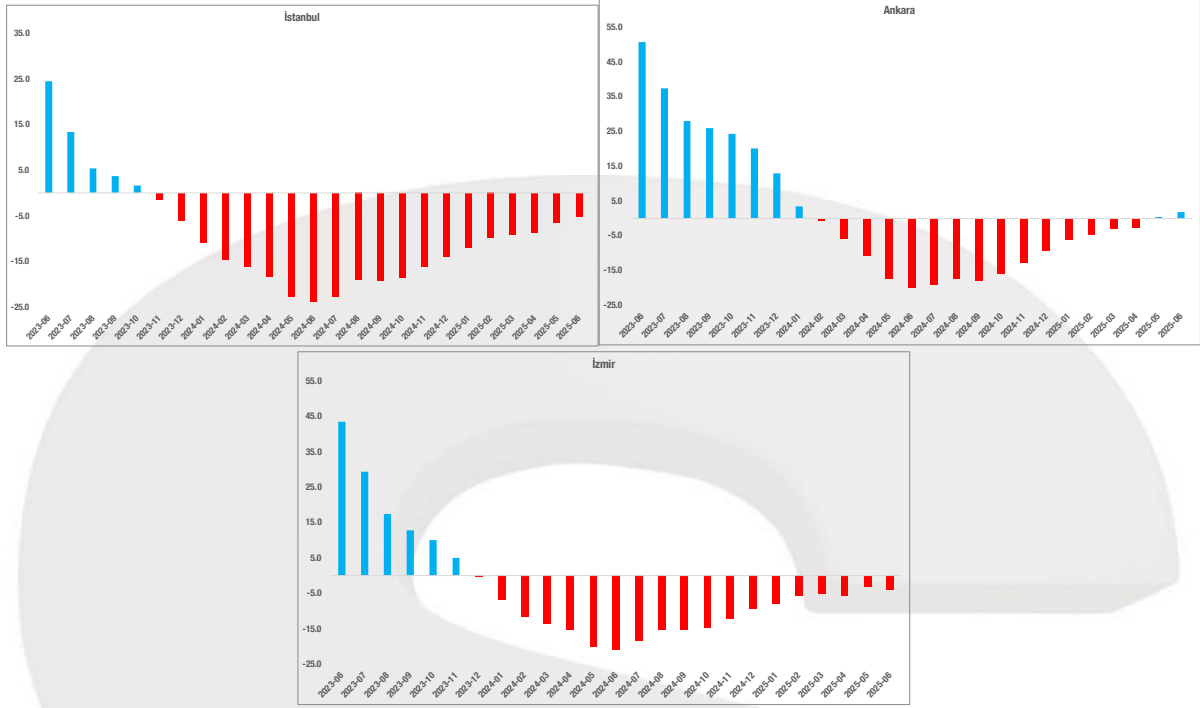
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Yıllık reel fiyat artışı Ankara'da pozitif

Ülke genelinde olduğu gibi reel satış fiyatlarında yıllık artışlar üç büyükşehirde de aynı dönemde hızla azalmıştır (Şekil 4). En çarpıcı azalış İstanbul'da gerçekleşmiştir Haziran 2024'te yüzde -23,8'e kadar gerilemiş, Haziran 2025'te ise yüzde -5,2 olmuştur. İzmir'de yıllık reel fiyat artışları Temmuz 2023'ten itibaren düşüşünü sürdürerek Haziran 2025'te yüzde -4 olmuştur.

Ankara'da reel fiyatların yıllık değişimi İstanbul ve İzmir'in aksine bir miktar yükselmiştir. 6 Şubat depreminin de etkisiyle diğer büyük illerden daha geç düşüş eğilimine giren reel fiyatların yıllık değişimi Temmuz 2023'ten itibaren yüksek bir tempoyla düşmeye başlamıştır. Bir yıldan uzun süren yıllık negatif değişimler Mayıs 2025'te sona ermiştir. Haziran 2025'te ise reel fiyatların yıllık değişimi yüzde 1,8 olarak gerçekleşmiştir. Reel fiyatların değişiminde Türkiye genelinde gözlemlenen ivme kaybının üç büyükşehir için de geçerli olduğunu not edelim.

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



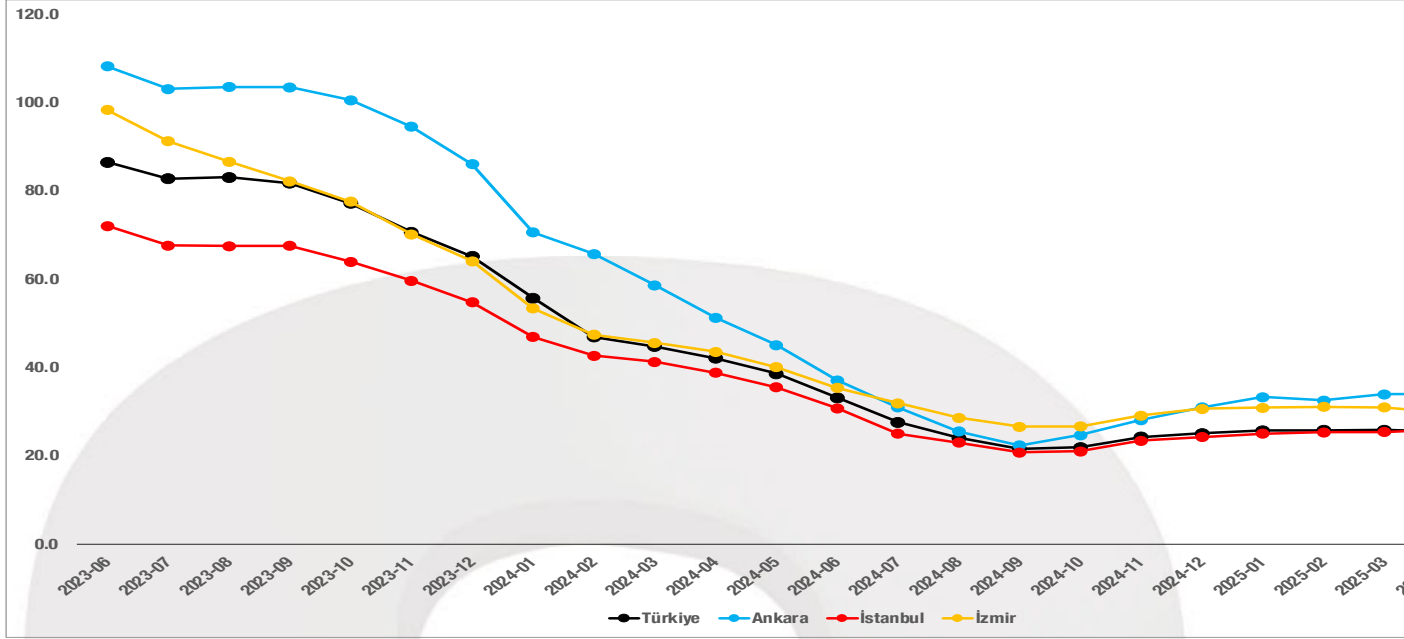
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Cari fiyatlarda ılımlı artış

Mayıstan hazirana Türkiye genelinde satılık konutların ortalama m² fiyatı 36.275 TL'den 36.798 TL'ye yükselmiş ve aylık artış oranı yüzde 1,4 olmuştur. Cari fiyatlardaki aylık artış oranı İstanbul'da yüzde 2,5, Ankara'da yüzde 2,4, İzmir'de ise yüzde 1,3'tür. Ortalama konutun m² fiyatı Haziran 2025 itibarıyla İstanbul'da 51.230 TL, Ankara'da 30.000 TL ve İzmir'de 43.889 TL'dir. Cari fiyatlarda yıldan yıla artış oranlarında 2023'ten beri bariz bir yavaşlama söz konusudur (Şekil 5). Ülke genelinde ortalama konutun cari fiyatla yıllık artış oranı Haziran 2025 itibarıyla yüzde 26,8'dir.

İstanbul, Ankara ve İzmir'de Haziran 2025'te yıllık artış oranları, sırasıyla, yüzde 28,1, yüzde 37,4 ve yüzde 29,7 olarak gerçekleşmiştir (Şekil 5). Hem ülke genelinde hem üç büyükşehirde iki yıllık düşüş eğilimi ilk defa Ekim 2024'te bozulmuş ve az da olsa yukarı yönlü bir değişim göstermiştir. Yıllık cari fiyat değişiminin bir önceki aya göre yükselişi İstanbul ve Ankara için Haziran 2025'te de devam etmiştir.

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 Haziran 2025'te geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m² fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller Diyarbakır (yüzde 61,8), Erzurum (yüzde 49,3), Manisa (yüzde 44,1), Ankara (yüzde 37,4) ve Samsun'dur (yüzde 37,0). En düşük artışların görüldüğü iller ise Mersin (yüzde 24,2), Aydın (yüzde 21,8), Hatay (yüzde 20,9), Muğla (yüzde 19,6) ve Malatya'dır (yüzde 17,6) olmuştur. Bu verilere göre yıllık konut satış fiyatındaki artış oranı Diyarbakır, Erzurum, Manisa, Ankara, Samsun ve Denizli hariç bütün büyükşehirlerde yıllık enflasyon oranından daha düşük olmuştur.

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

İller	Haziran 2024 m2 Fiyatı	Haziran 2025 m2 Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	29732	36798	23,8
Diyarbakır	17000	27500	61,8
Erzurum	14097	21053	49,3
Manisa	20823	30000	44,1
Ankara	21831	30000	37,4
Samsun	22222	30435	37,0
Mersin	23846	29615	24,2
Aydın	35455	43182	21,8
Hatay	19021	22996	20,9
Muğla	56716	67857	19,6
Malatya	15714	18472	17,6

Kaynak: sahibinden.com, Betam

II -Konut piyasası arz-talep analizi

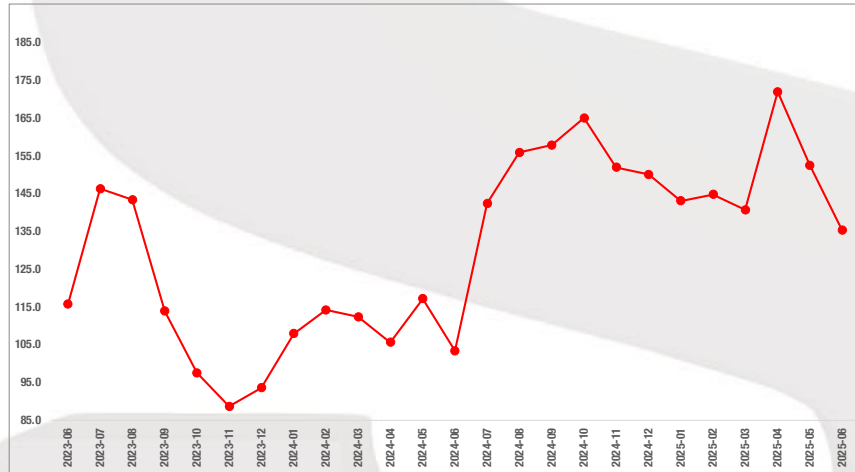
a) Satılık konut talebi

Konut talebinde sert 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

Talep endeksi 6 Şubat depreminin ardından düşüş yönü bir seyir izleyerek Kasım 2023'te 88,7'ye kadar gerilemişti. Aralık 2023'ten itibaren yönünü yukarı çeviren endeks Kasım 2024'te tekrar düşüşe geçmiş ve Nisan 2025'te bu düşüş sona ermişti. Mayıstan hazirana yüzde 11,2'lik sert bir düşüşle 135,4 seviyesine gelmiştir. Satılık konut talep endeksinde görülen belirgin aylık düşüşte bayram tatilinin etkili olduğu söylenebilir. Aylık düşüşe rağmen geçen yılın haziran ayına kıyasla endeks yüzde 31,0 daha yüksektir.

a) Kapatılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

Satılık konutların kapatılan ilan yaşı İstanbul ve Ankara'da yükseldi, İzmir'de düştü

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

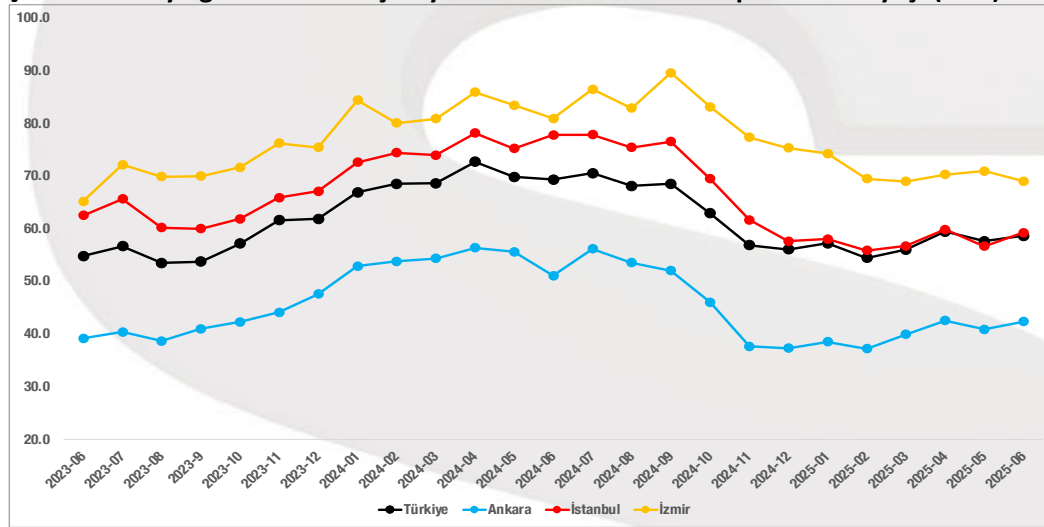
¹Arama sayılarına ait veri 2020 Nisan ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır.

²Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

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

Kapatılan ilan yaşı Haziran 2025'te geçen aya kıyasla ülke genelinde 1 gün, İstanbul'da 2,5 gün ve Ankara'da 1,5 gün artmış, İzmir'de ise 1,9 gün azalmıştır (Şekil 7). Son verilere göre kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 58,6 gün, İstanbul'da 59,2 gün, Ankara'da 42,3 gün ve İzmir'de 69,0 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 Kayseri (7,1 gün), Muğla (4,0 gün), Kahramanmaraş (3,5 gün), Denizli (2,8 gün) ve Malatya (2,7 gün) olmuştur. Kapatılan ilan yaşının en çok arttığı iller Diyarbakır (4,7 gün), Samsun (5,2 gün), Kocaeli (5,5 gün), Tekirdağ (6,0 gün) ve Trabzon (6,6 gün) olmuştur. Kapatılan ilan yaşı ortalaması Türkiye genelinde Mayıs 2025'ten (57,6 gün) Haziran 2025'e (58,6 gün) 1,0 gün artmıştır.

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

İller	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Haziran 2025	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Haziran 2025	Aylık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	57,6	58,6	1,0
Kayseri	50,3	43,3	-7,1
Muğla	101,7	97,7	-4,0

Kahramanmaraş	54,8	51,3	-3,5
Denizli	52,2	49,4	-2,8
Malatya	59,3	56,6	-2,7
Diyarbakır	23,3	28,0	4,7
Samsun	58,1	63,3	5,2
Kocaeli	60,1	65,6	5,5
Tekirdağ	54,0	60,0	6,0
Trabzon	82,1	88,7	6,6

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 m² fiyat	Emlak Endeksinden üretilmektedir: Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntem uygulanmaktadır. Öncesinde uç değer temizliği de yapılmaktadır. Hatalı girilen ilan fiyatları temizlenmektedir. (Hem fiyat hem metrekare datası üzerinden temizlik yapılmaktadır.)
Satılık adet	Ayın herhangi bir günü yayında olan tüm satılık konut ilanları sayısıdır. İlan sayıları tekillleştirilmiştir.
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 işbirliği sonucunda hazırlanmıştır. Rapor içeriğinin doğruluğu ve güncelliği konusunda sahibinden.com’un ve BETAM’ın herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.