

**sahibindex Satılık Konut Piyasası Görünümü**

**Satılık konut talebi son iki yılın en yüksek seviyesinde**

**Eylül 2025**

*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.*

**Satılık konut piyasası**

1. **Satış fiyatları analizi**
2. **Konut piyasası arz-talep analizi**
	1. **Satılık konut talebi**
	2. **Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz**

**İÇİNDEKİLER**

**sahibindex**

**Satılık Konut Piyasası Görünümü**

**Eylül 2025**

**SATILIK KONUT TALEBİ SON İKİ YILIN EN YÜKSEK SEVİYESİNDE**

**Özet**

Ağustos 2025’te geçen aya kıyasla reel konut fiyatı ülke genelinde ve İzmir’de düşmüş, İstanbul ve Ankara’da ise yükselmiştir. 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 ise ülke genelinde yüzde -3,8, İstanbul’da yüzde -2,1, Ankara’da yüzde 3,3 ve İzmir’de yüzde -2,6 olmuştur.

Konut cari fiyatları bir önceki yıla göre artmaya devam etmektedir. Cari fiyatlardaki yıllık artış oranı geçen aya kıyasla ülke genelinde 0,1 puan yükselerek yüzde 27,9 olmuştur. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı 38.029 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları İstanbul’da yüzde 30,2, Ankara’da yüzde 37,4 ve İzmir’de yüzde 29,5 olmuştur. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 53.125 TL, Ankara'da 31.037 TL ve İzmir'de 45.313 TL’dir.

Konut talebi endeksi Ağustos 2025’te geçen aya kıyasla yüzde 5,6 yükselmiştir. Satılık konut talebinde görülen bu artışla birlikte konut talebi endeksi son iki yıldaki en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 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 İstanbul’da uzarken Ankara ve İzmir’de kısalmıştır.

**Satılık konut piyasası**

**I-Satış fiyatları analizi**

**Reel konut fiyatında düşüş**

2020 Mayıs sonrasında sürekli artan ülke geneli reel konut fiyat endeksi (2017=100) 2023 Temmuz’dan itibaren düşüşe geçmiş, 2025’in ilk çeyreğinden beri de durağan bir seyir izlemiştir. (Şekil 1). Ağustosta cari konut fiyatlarındaki aylık artışın (yüzde 1,92) enflasyondaki artıştan (yüzde 2,04) bir miktar düşük olması sonucu endeks geçen aya göre 0,2 puan düşerek 154,9 olmuştur.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Üç büyük ilde reel satılık konut endeksinde durağan seyir**

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. 2025’te üç büyük ilin de reel satılık konut endeksi sınırlı iniş çıkışlarla geçen yıla göre durağan bir seyir izlemektedir (Şekil 2). Temmuzdan ağustosa reel konut fiyat endeksi İstanbul’da 0,2 puan, Ankara’da 0,3 puan artmış İzmir’de ise 0,9 puan düşmüştür. Ağustosta reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul’da 153,4, Ankara’da 187,7, İzmir’de ise 166,1 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. Ağustos 2025’te yıllık fiyat değişimi oranı geçen aya kıyasla 0,4 puan artarak yüzde -3,8 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, Ağustos 2025’te ise yüzde -2,1 olmuştur. İzmir’de yılık reel fiyat artışları Temmuz 2023’ten itibaren düşüşünü sürdürerek Ağustos 2025’te yüzde -2,6 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. Ağustos 2025’te ise reel fiyatların yıllık değişimi yüzde 3,3 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

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

Temmuzdan ağustosa Türkiye genelinde satılık konutların ortalama m2 fiyatı 37.310 TL’den 38.029 TL’ye yükselmiş ve aylık artış oranı yüzde 1,9 olmuştur. Cari fiyatlardaki aylık artış oranı İstanbul’da yüzde 2,2, Ankara’da yüzde 2,2, İzmir’de ise yüzde 1,5’tir. Ortalama konutun m2 fiyatı Ağustos 2025 itibarıyla İstanbul’da 53.125 TL, Ankara'da 31.037 TL ve İzmir'de 45.313 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 Ağustos 2025 itibarıyla yüzde 27,9’dur.

İstanbul, Ankara ve İzmir’de Ağustos 2025’te yıllık artış oranları, sırasıyla, yüzde 30,2, yüzde 37,4 ve yüzde 29,5 olarak gerçekleşmiştir (Şekil 5). Hem ülke genelindeki hem üç ildeki cari fiyat yıllık artış oranlarındaki 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 için Ağustos 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 Ağustos 2025’te geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m2 fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller Diyarbakır (yüzde 65,2), Erzurum (yüzde 44,1), Manisa (yüzde 42,7), Samsun (yüzde 39,7) ve Ankara’dır (yüzde 37,4). En düşük artışların görüldüğü iller ise Antalya (yüzde 26,1), Aydın (yüzde 23,9), Muğla (yüzde 21,1), Hatay (yüzde 19,3) ve Malatya’dır (yüzde 19,1) olmuştur. Bu verilere göre yıllık konut satış fiyatındaki artış oranı Diyarbakır

Erzurum, Manisa, Samsun, Ankara, Şanlıurfa, Kayseri, Denizli, Van, Balıkesir ve Kocaeli hariç bütün büyükşehirlerde yıllık enflasyon oranından daha düşük olmuştur.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **İller** | **Ağustos 2024 m2 Fiyatı** | **Ağustos 2025 m2 Fiyatı** | **Satılık Fiyat Değişimi (%)** |
| Türkiye Ortalaması | 29732 | 38029 | 27.9 |
| Diyarbakır | 17586 | 29048 | 65,2 |
| Erzurum | 15667 | 22571 | 44,1 |
| Manisa | 21857 | 31180 | 42,7 |
| Samsun | 22857 | 31923 | 39,7 |
| Ankara | 22593 | 31037 | 37,4 |
| Antalya | 34583 | 43608 | 26,1 |
| Aydın | 36563 | 45313 | 23,9 |
| Muğla | 57353 | 69444 | 21,1 |
| Hatay | 20000 | 23864 | 19,3 |
| Malatya | 16508 | 19667 | 19,1 |

Kaynak: sahibinden.com, Betam

**II -Konut piyasası arz-talep analizi**

1. **Satılık konut talebi**

**Konut talebinde belirgin yükseliş**

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]](#footnote-2) 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 yönlü 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. Temmuzdan ağustosa yüzde 5,6’lık bir artışla 172,2 seviyesine gelmiştir. Satılık konut talep endeksinde son iki ayda görülen aylık artışlarla birlikte endeks son iki yıldaki en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

1. **Kapatılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz**

**Satılık konutların kapatılan ilan yaşı ülke genelinde ve İstanbul’da arttı, Ankara ve İzmir’de azaldı**

Satılık konut kapatılan ilan yaşı[[2]](#footnote-3) 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 zor ya da yavaş satıldıklarına işaret ederken tersi durumda da konutların daha kolay ya da hızlı satıldıklarını göstermektedir.

Kapatılan ilan yaşı Ağustos 2025’te geçen aya kıyasla ülke genelinde 0,7 gün, İstanbul’da 0,9 gün artmış Ankara’da 0,2 gün, İzmir’de ise 0,4 kısalmıştır (Şekil 7). Son verilere göre kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 58,5 gün, İstanbul’da 59,6 gün, Ankara’da 43 gün ve İzmir’de 69,7 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 (6,0 gün), Mardin (5,8 gün), Balıkesir (3,9 gün), Kahramanmaraş (3,8 gün) ve Bursa (2,9 gün) olmuştur. Kapatılan ilan yaşının en çok arttığı iller Hatay (11,8 gün), Trabzon (6,2 gün), Şanlıurfa (4,9 gün), Ordu (4,2 gün) ve Antalya (4,1 gün) olmuştur. Kapatılan ilan yaşı ortalaması Türkiye genelinde Temmuz 2025’ten (57,8 gün) Ağustos 2025’e (58,5 gün) 0,7 gün artmıştır.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **İller** | **Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Temmuz 2025** | **Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Ağustos 2025** | **Aylık Değişim (Gün)** |
| Türkiye Ortalaması | 57,8 | 58,5 | 0,7 |
| Malatya | 54,4 | 48,4 | -6,0 |
| Mardin | 51,0 | 45,2 | -5,8 |
| Balıkesir | 78,3 | 74,4 | -3,9 |
| Kahramanmaraş | 56,1 | 52,3 | -3,8 |
| Bursa | 60,4 | 57,6 | -2,9 |
| Antalya | 58,5 | 62,6 | 4,1 |
| Ordu | 76,0 | 80,2 | 4,2 |
| Şanlıurfa | 43,9 | 48,8 | 4,9 |
| Trabzon | 86,7 | 92,9 | 6,2 |
| Hatay | 56,1 | 67,8 | 11,8 |

Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Açıklamalar kutusu**

|  |  |
| --- | --- |
| **Gösterge** | **Açıklama** |
| **Konut tipi** | İlgili kırılımlarda (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 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 işbirliği sonucunda hazırlanmıştır. Rapor içeriğinin doğruluğu ve güncelliği konusunda sahibinden.com’un ve BETAM’ın herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.*

1. Arama sayılarına ait veri 2020 Nisan ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır. [↑](#footnote-ref-2)
2. Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız. [↑](#footnote-ref-3)