Konut Satış İstatistikleri — Ekim 2026

Periyodik Raporlar

Ekim Ayında 131.072 Konut Satıldı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) her ay yayımladığı Konut İstatistikleri verilerine göre Türkiye genelinde 2026 **Ekim** ayında, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre **%23,3** azalışla, bir önceki aya göre ise **%7,9** düşüşle **131.072** adet konut satıldı.

TL'de yaşanan değer kaybıyla beraber enflasyondaki artış hane halkının konutu ihtiyaç olmasının yanında bir yatırım ve paranın değerini koruma amacı olarak görmesine neden oldu. Bu durum konuta olan talebin yüksek seyretmesinin temel sebebi olarak ön plana çıktı.

Lokomotif Şehir İstanbul

2026 Ekim ayında, İstanbul'da **22.753** adet konut satışı gerçekleşirken toplam satışlar içindeki payı **%17,4** oldu. Ankara **%8,8**'lik payla ikinci, İzmir **%5,2**'lük payla üçüncü sırada yer aldı. İlk 3 il, ülkedeki toplam konut satışlarının %31'una ev sahipliği yapıyor.

En az konutun satıldığı il 78 konut ile Hakkari oldu.

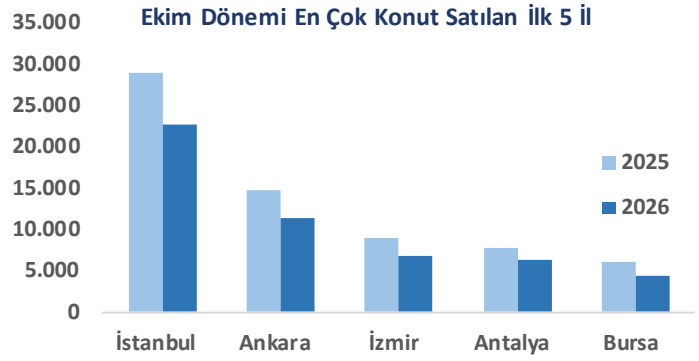
Konut Satışları, Adet

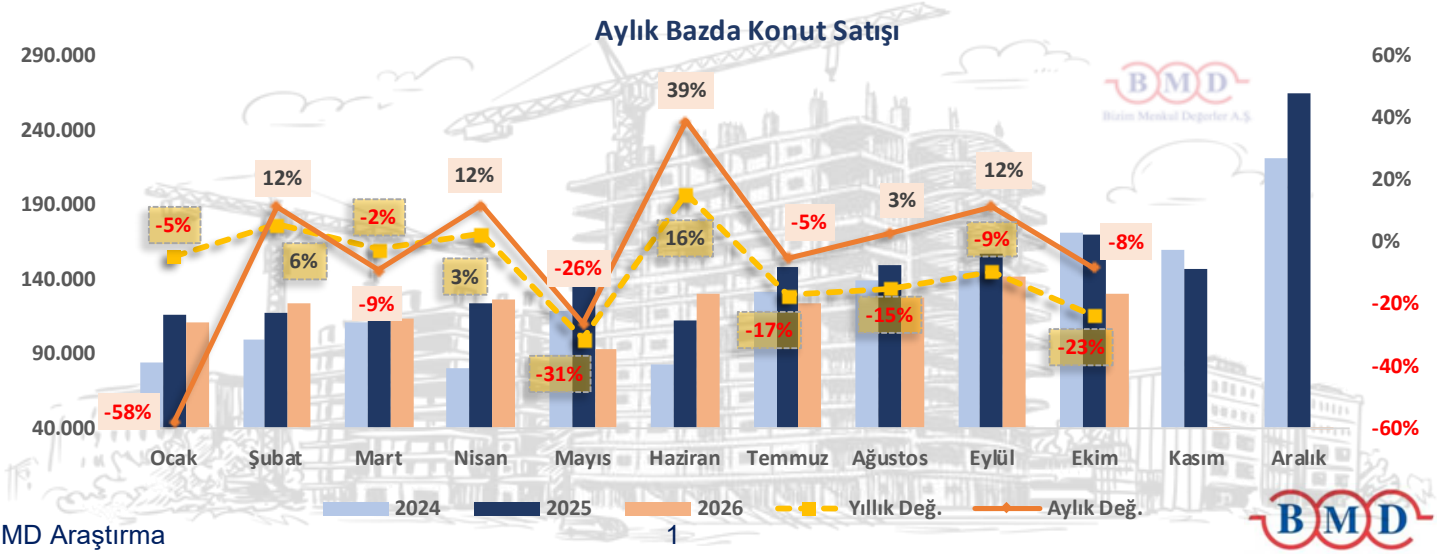
Aylar	2025	2026	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	117.025	111.480	-%4,7	-%58,0
Şubat	117.586	124.549	%5,9	%11,7
Mart	115.788	113.367	-%2,1	-%9,0
Nisan	123.569	126.808	%2,6	%11,9
Mayıs	135.664	93.333	-%31,2	-%26,4
Haziran	112.196	129.979	%15,8	%39,3
Temmuz	148.939	123.603	-%17,0	-%4,9
Ağustos	149.440	127.410	-%14,7	%3,1
Eylül	156.918	142.390	-%9,3	%11,8
Ekim	170.955	131.072	-%23,3	-%7,9
Kasım	146.989			
Aralık	265.223			
Ortalama	***146.691***	***122.399***		
Toplam	***1.760.292***	***1.223.991***	***-%9,2***	

2026 Ekim Dönemi En Çok Konut Satılan İlk 5 İl

Şehir	2025	Pay	2026	Pay	Yıl. Değ.
İstanbul	29.003	%17,0	22.753	%17,4	-%21,5
Ankara	14.786	%8,6	11.515	%8,8	-%22,1
İzmir	8.986	%5,3	6.803	%5,2	-%24,3
Antalya	7.717	%4,5	6.230	%4,8	-%19,3
Bursa	6.179	%3,6	4.263	%3,3	-%31,0
Türkiye	***170.955***		***131.072***		***-%23,3***

Kaynak: TÜİK





Satış Şekillerine Göre Konut Satışları

İpotekli & Diğer Konut Satışları

İpotekli Konut Satışı Yıllık Bazda %6 Azaldı

İpotekli konut satışları 2026 **Ekim** ayında **23.286** adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre **%6** azalış, bir önceki aya göre **%0,5** düşüş gösterdi.

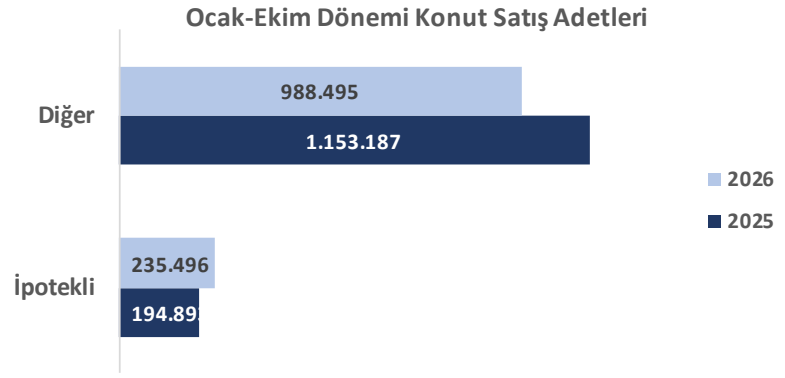
İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı **%18** olarak gerçekleşti.

Diğer Satış Türleri Yıllık Bazda %26 Azaldı

Diğer konut satışları 2026 **Ekim** ayında **107.786** adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre **%26** azalış, bir önceki aya göre **%9** düşüş gösterdi.

Diğer konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı **%82** olarak gerçekleşti.

Satış Şekline Göre Aylık Konut Satışı								
Adet	İpotekli Satış				Diğer Satış			
Aylar	2025	2026	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2025	2026	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	17.516	20.263	%15,7	-%33,8	99.509	91.217	-%8,3	-%61,1
Şubat	17.593	25.035	%42,3	%23,6	99.993	99.514	-%0,5	%9,1
Mart	19.109	25.978	%35,9	%3,8	96.679	87.389	-%9,6	-%12,2
Nisan	18.340	25.771	%40,5	-%0,8	105.229	101.037	-%4,0	%15,6
Mayıs	20.325	19.754	-%2,8	-%23,3	115.339	73.579	-%36,2	-%27,2
Haziran	15.101	25.993	%72,1	%31,6	97.095	103.986	%7,1	%41,3
Temmuz	19.315	23.888	%23,7	-%8,1	129.624	99.715	-%23,1	-%4,1
Ağustos	20.646	22.131	%7,2	-%7,4	128.794	105.279	-%18,3	%5,6
Eylül	22.264	23.397	%5,1	%5,7	134.654	118.993	-%11,6	%13,0
Ekim	24.684	23.286	-%5,7	-%0,5	146.271	107.786	-%26,3	-%9,4
Kasım	22.523				124.466			
Aralık	30.604				234.619			
Toplam	*248.020*	*235.496*	*%20,8*		*1.512.272*	*988.495*	*-%14,3*	



Sıfır & İkinci El Konut Satışları

Ekim Ayında 50.105 Adet Konut İlk Kez Satıldı

Ekim ayında Türkiye genelinde **50.105** adet konut ilk defa satıldı. Geçtiğimiz yılın aynı ayına göre **%13** azalış, bir önceki aya göre **%3 düşüş** gösterdi.

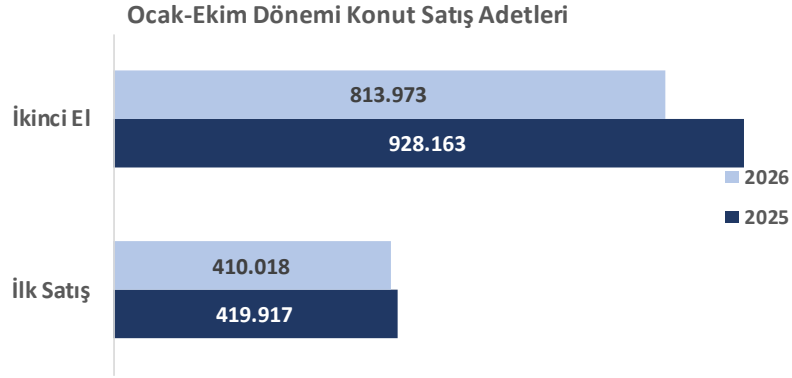
Toplam satılan konutlar arasında ilk kez satılan konutların payı **%38** oldu.

80.967 Adet Konut El Değiştirdi

İkinci el konut satışları **Ekim** ayında **80.967** adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre **%29** azalış, bir önceki aya kıyasla **%11** düşüş gösterdi.

Toplam satılan konutlar arasında ikinci el konutların payı **%62** oldu.

Sıfır & İkinci El Aylık Konut Satışı								
Adet	İlk Satış				İkinci El Satış			
Aylar	2025	2026	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2025	2026	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	34.783	34.069	-%2,1	-%66,5	82.242	77.411	-%5,9	-%52,7
Şubat	35.695	37.785	%5,9	%10,9	81.891	86.764	%6,0	%12,1
Mart	35.281	35.725	%1,3	-%5,5	80.507	77.642	-%3,6	-%10,5
Nisan	36.775	40.306	%9,6	%12,8	86.794	86.502	-%0,3	%11,4
Mayıs	41.860	30.196	-%27,9	-%25,1	93.804	63.137	-%32,7	-%27,0
Haziran	35.267	43.406	%23,1	%43,7	76.929	86.573	%12,5	%37,1
Temmuz	46.514	42.529	-%8,6	-%2,0	102.425	81.074	-%20,8	-%6,4
Ağustos	46.459	44.378	-%4,5	%4,3	102.981	83.032	-%19,4	%2,4
Eylül	49.608	51.519	%3,9	%16,1	107.310	90.871	-%15,3	%9,4
Ekim	57.675	50.105	-%13,1	-%2,7	113.280	80.967	-%28,5	-%10,9
Kasım	49.174				97.815			
Aralık	101.721				163.502			
Toplam	*570.812*	*410.018*	*-%2,4*		*1.189.480*	*813.973*	*-%12,3*	

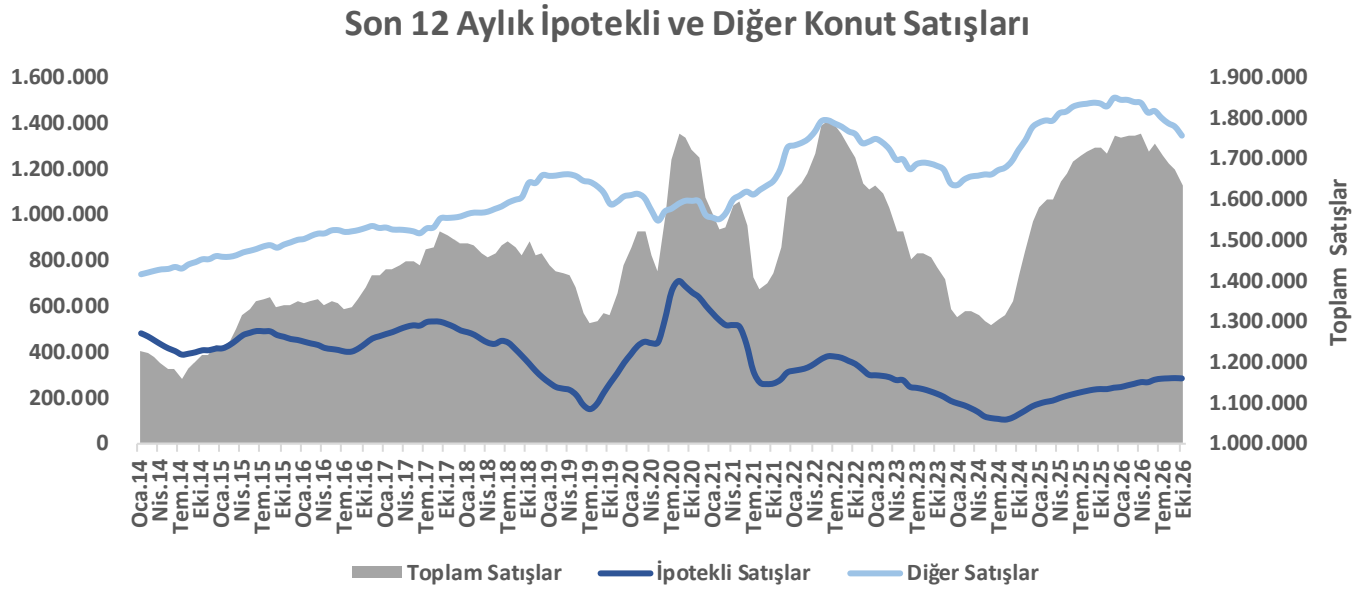


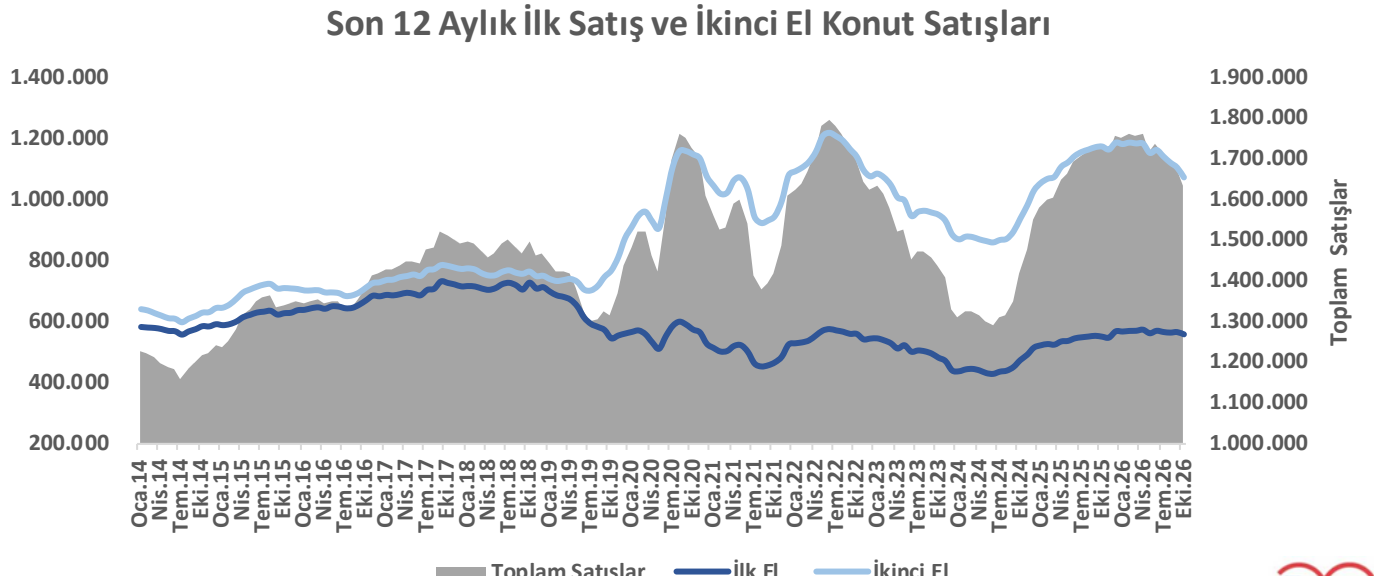
Konut Satış İstatistikleri

2014 yılından itibaren ipotekli konut satışlarının son 12 aylık toplamı incelendiğinde ipotekli satışlarda 2017'nin 2. Çeyreğinden 2019'un 2. Çeyreğine kadar azalma trendinde olduğu görülmektedir. Yıl içindeki kur hareketliliği, maliyetlerde olan yükselme, konut kredi faizlerinin yüksek seyretmesi ve tüketici güvenindeki düşüş nedeniyle ipotekli konut satışları 2019 yılında büyük düşüş sergilemiştir. TCMB'nin faizleri tekrar artırma kararıyla birlikte ipotekli konut satışlarında düşüşler meydana gelmiştir.

2017 yılının 3. Çeyreğine kadar olan toplam konut satışlarında artış trendi görülürken bu noktadan itibaren trendde kırılma meydana gelmiştir. Uzun zamandan sonra 2017 yılında enflasyonun çift hanelere çıkması ve bu şekilde devam etmesi, takip eden yıllarda gelişen siyasi, politik ve ekonomik gelişmeler akabinde kur ve faiz hareketleri ile düşüş trendi devam ederken pandemi sürecinde sert darbe alan konut sektörü, pandemi öncesindeki seviyeleri gördü.

2018 ve 2019 yılına kıyasla konut kredi faizlerinin daha düşük olması, 2020 yılında ipotekli konut satışlarında büyük artışların temel nedeni oldu. Kamu bankalarının 2019 Ağustos ayında konut faizlerini düşürmesi sonucunda ipotekli konut satışlarında canlanma başladı. 2018 yılının aynı aylarına kıyasla ipotekli ilk el konut satışları 2019 yılı Temmuz ayından sonra yüksek oranda büyüme kaydetti. İlk el konut satışlarında yaşanan toparlanma, konut arz fazlalığından kaynaklanan konut stokunun erimeye başladığına veya stok artış hızının yavaşladığına işaret etmektedir. Konut talebi ile arzı arasındaki makasın daralmasının devamı halinde inşaat sektörünün tekrar istenilen hareketliliğe ulaşacağı tahmin edilirken Covid-19 salgını beklenmeyen bir etki yarattı. Piyasada belirsizliğin ve salgın riskinin artması paralelinde pandemi sürecinde konut satışlarında düşüşler meydana gelmişti ancak 2020 Haziran ayında kamunun konut talebinin artması için attığı adımların da etkisiyle 2020 Temmuz ayında tüm zamanların rekor konut satışı gerçekleşmiştir. 2021 ve 2022 yıllarında yüksek enflasyon ve döviz kurlarında yaşanan sert artışın konut maliyetlerini artırması sonrası konut fiyatlarının yükseleceği beklentisi konut talebini artırmıştır. 2023 yılında konut fiyatlarındaki yüksek seviyeler, krediye erişimin zorlaşması ve konut kiralarının %25 artışla sınırlandırılması kararı konut satışlarının azalmasına sebep olmuştur.





Yabancılara Yapılan Konut Satışları

Ekim Ayında Yabancılara 2.259 Konut Satıldı

Yabancılara 2026 **Ekim** ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre **%1** artışla **2.259** adet konut satıldı.

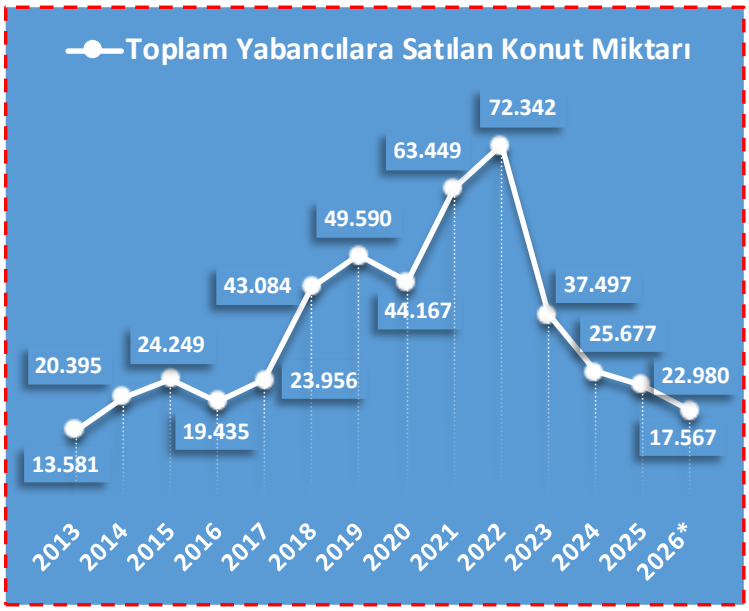
Ekim ayında, yabancılara satılan konutlar içinde ilk sırayı 898 adet konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 752 konut ile Antalya ve 153 konut satışı ile Mersin izledi.

En Çok Rusya Federasyonu Vatandaşlarına Konut Satıldı

Uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satışlarına bakıldığında 2026 Ekim ayında **Rusya Federasyonu** vatandaşları 477 adet konut aldı. Bu sıralamayı İran ve Irak takip etti.

2015-2020 yıllarında Irak vatandaşları en çok konut satın alan ülke uyruğu olurken, 2021 yılında İran ve 2022-2024-2025 yıllarında Rusya oldu.

Not: *Ülke uyruklarına göre konut satışları farklı uyrukluların aynı konutu alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.*



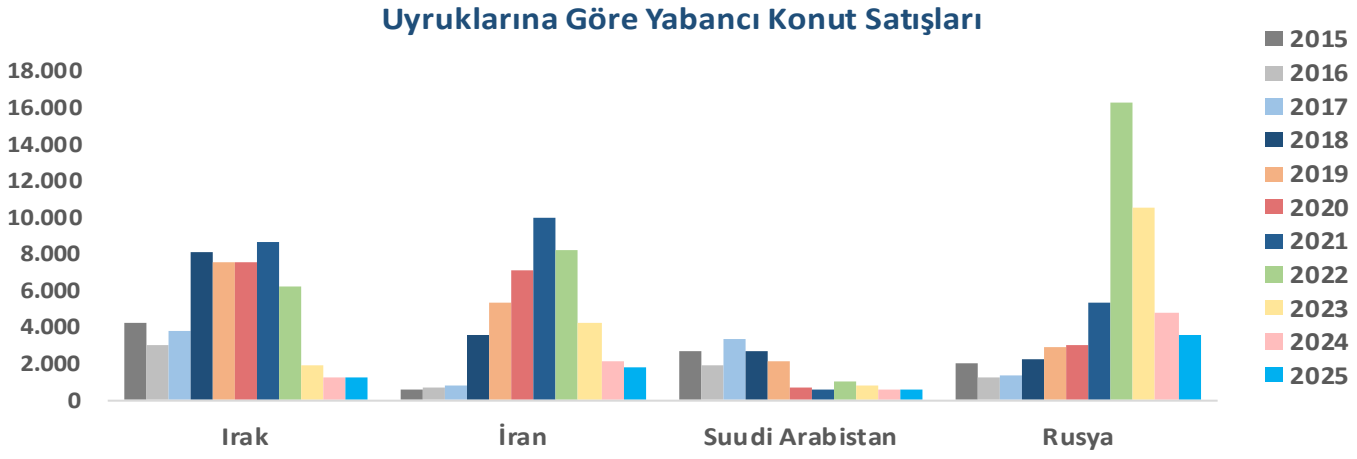
(*): Yıl başından ilgili döneme kadar olan kümüle toplam.

Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları

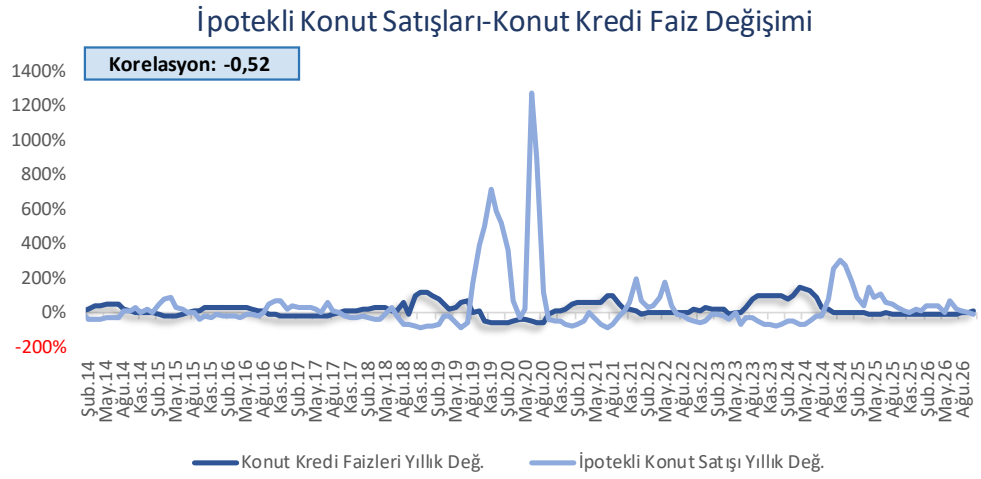
Uyruk	2025 Ekim	2026 Ekim
Rusya Federasyonu	324	477
İran	191	193
Irak	134	159
Ukrayna	177	152
Almanya	195	123
Toplam	***2.255***	***2.270***

Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları

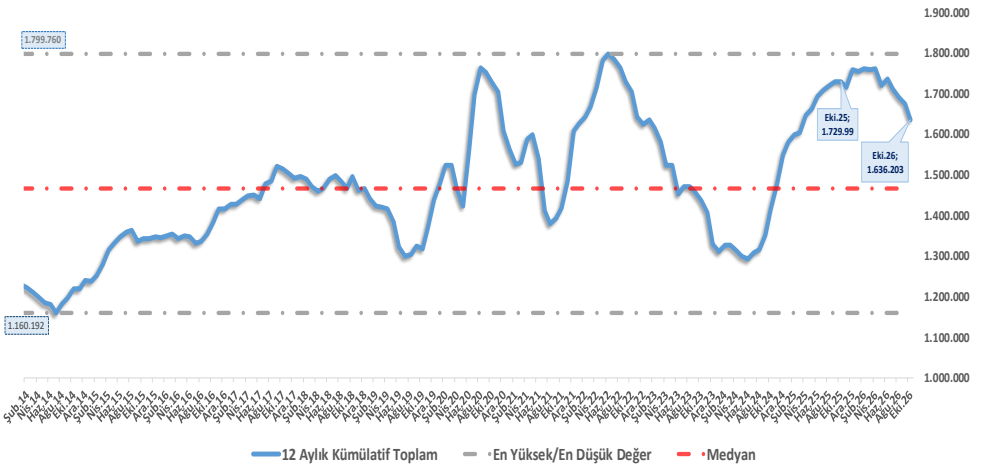
Şehir	2025 Ekim	2026 Ekim
İstanbul	829	898
Antalya	740	752
Mersin	201	153
Ankara	81	95
Yalova	41	55
Toplam	***2.238***	***2.259***



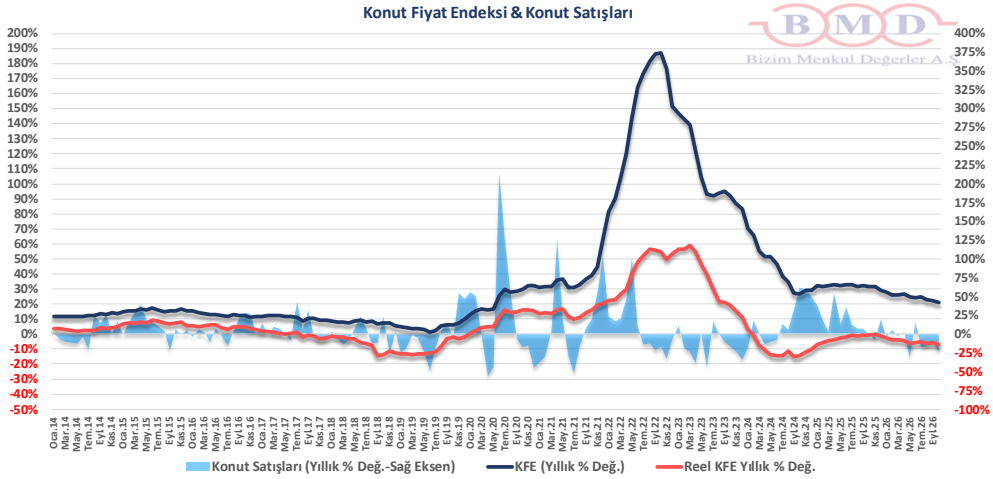
Konut Satış İstatistikleri



İpotekli konut satışları ile kredi faizlerinin yıllık değişimleri arasındaki korelasyon değerine bakacak olursak **negatif** yönlü **0,52** olarak hesaplanmış olup **negatif** ve **orta düzey** doğrusal bir ilişki vardır.

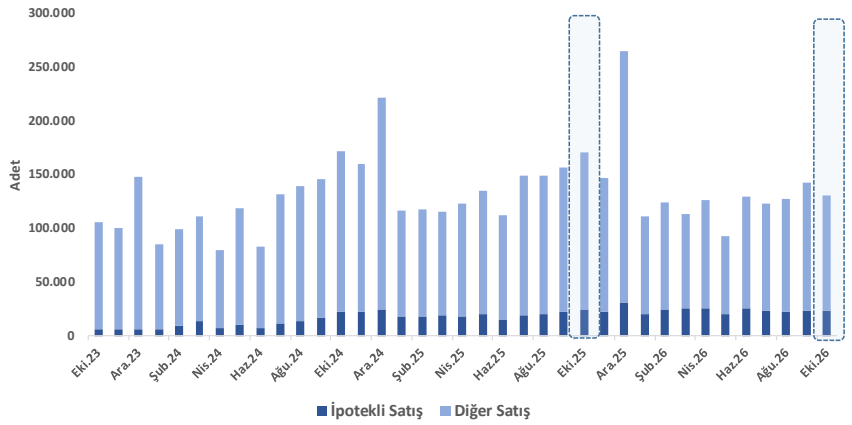


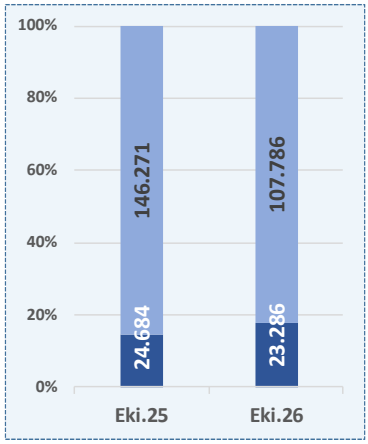
12 aylık periyotta kümülatif satılan konut satışları grafiğine baktığımızda 2014'ten cari döneme kadar, 1.799.760 adet ile en yüksek seviye 2022 Haziran tarihinde gerçekleşmiş olup en düşük seviye ise 1.160.192 adet ile 2014 Temmuz tarihinde gerçekleşmiştir. 2019'un 2. çeyreğinde yakalanan yükseliş trendi, Covid-19 salgını nedeniyle sekteye uğramış, 2020 Nisan ayında düşüşe geçmiştir. 2020 Mayıs-Ağustos döneminde toparlanırken, 2020 Ağustos ayında 1.763.810 adete ulaşmasının ardından tekrar düşüşe geçmiştir. Düşüş 2021 yılı Eylül ayına kadar devam etmiştir. Sonrasında yükselişe geçerek 2022 Haziran ayında 1.799.760 adete ulaşmasının ardından düşüşe geçmiş olup düşüş 2024 yılı Haziran ayına kadar devam etmiştir. Sonrasında tekrar yükselişe geçmiş olup 2026 Ekim ayında ise **1.636.203** adet gerçekleşmiştir.

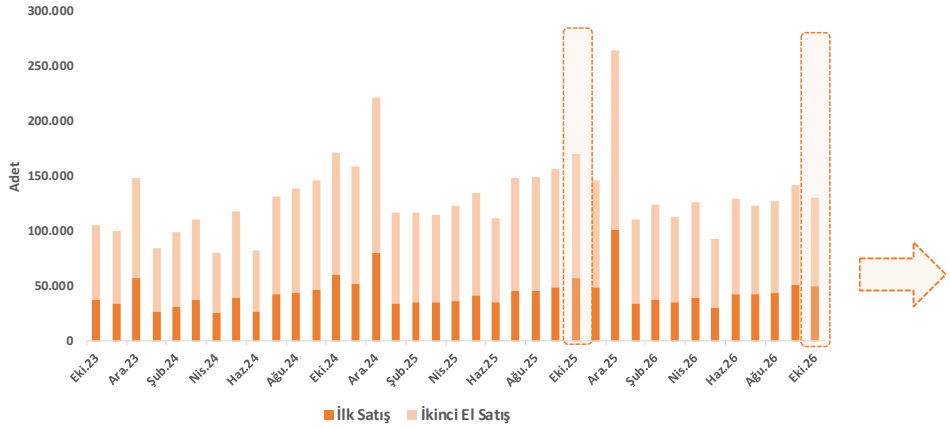


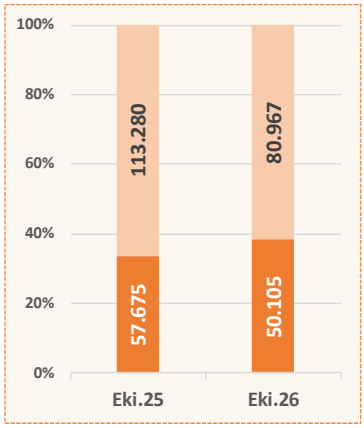
Konut fiyat endeksini TÜFE'ye bölerek elde ettiğimiz reel konut fiyat endeksi, konut fiyat endeksi ve konut satışlarının yıllık yüzde değişimlerinden elde ettiğimiz verilerle oluşturduğumuz grafik yandaki gibidir.

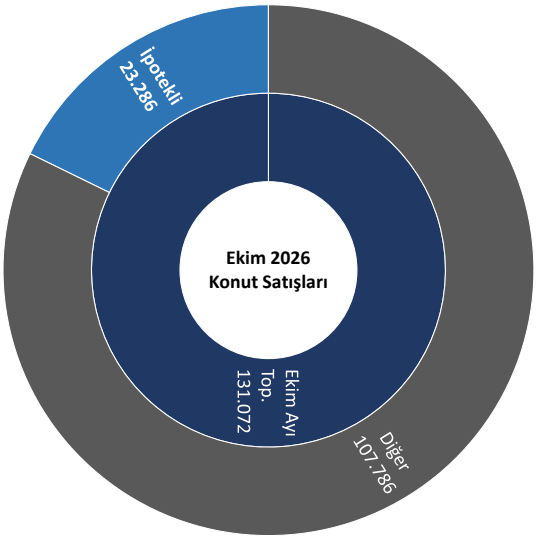
Konut Satış İstatistikleri

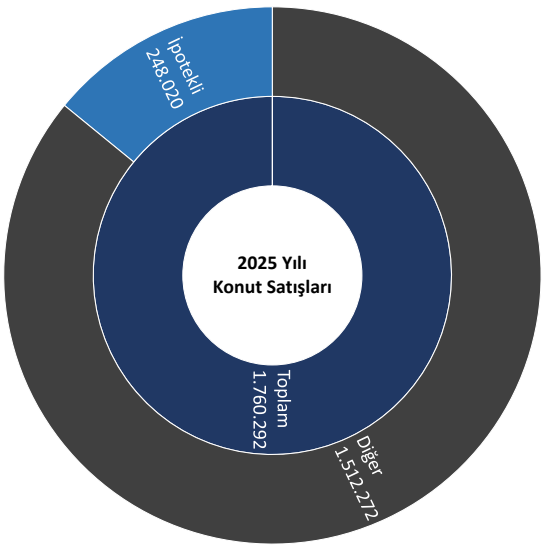


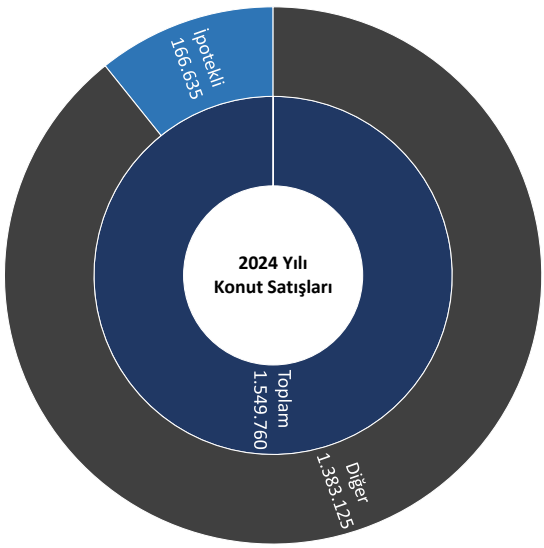




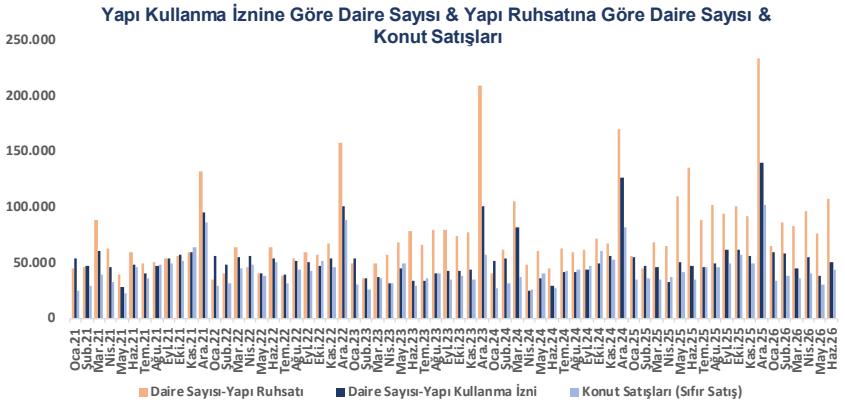


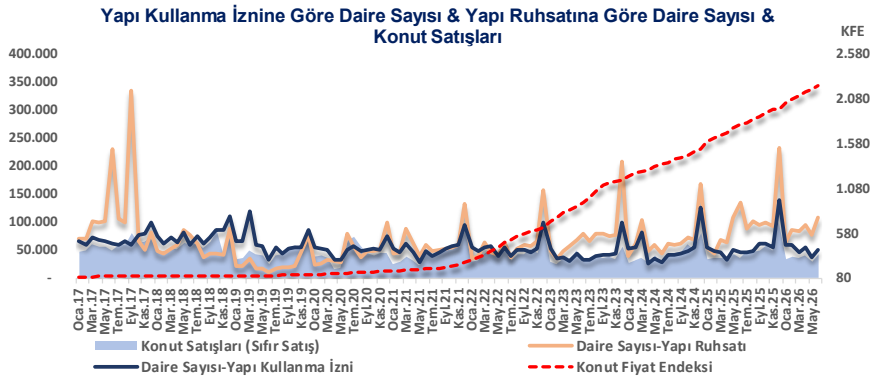


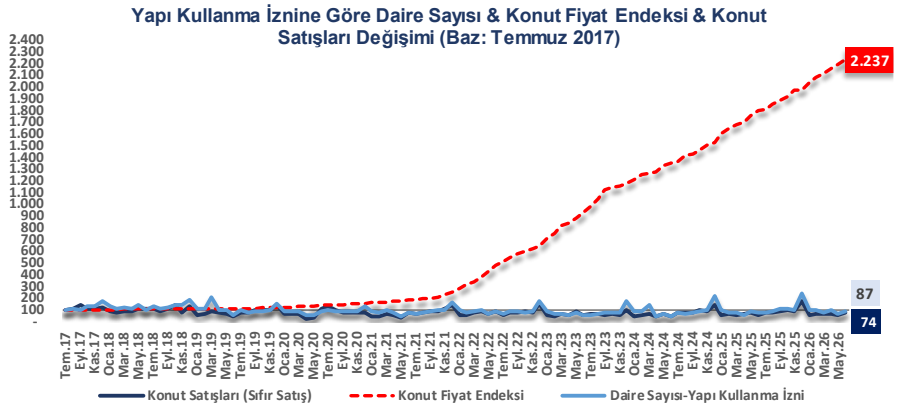


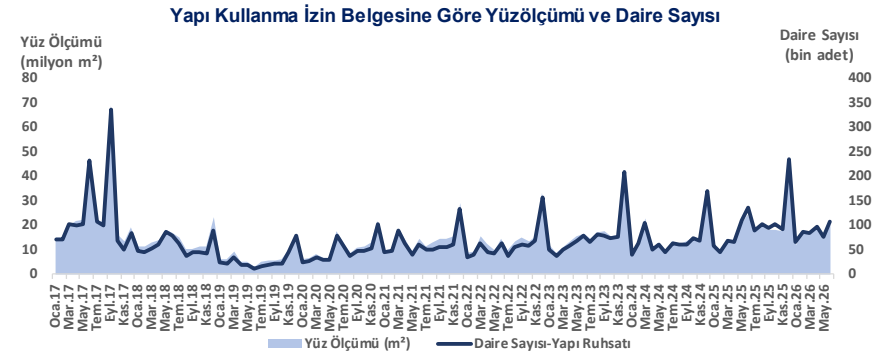


Konut Satış İstatistikleri









Yapı İzin İstatistikleri

TÜİK'in çeyreklik dönemlerle yayımladığı Yapı İstatistiklerine göre 2026 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yapı ruhsatları[1] verilen bina sayısı 2,0%, yüzölçümü 7,4% ve daire sayısı 9,5% azaldı.

2026 yılı ikinci çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı 41.210 adet, daire sayısı ise 280.463 adet ve yüz ölçümü 52.886.236 m^2 olarak gerçekleşmiştir.

2026 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yapı kullanma izin belgesi[2] verilen bina sayısı 13,7%, yüzölçümü 5,8% ve daire sayısı 10,7% arttı.

2026 yılının ikinci çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı 22.589 adet, daire sayısı 144.150 ve yüz ölçümü 28.592.105 m^2 olarak gerçekleşmiştir.

Bahsi geçen dönemde, yapı kullanma izni verilen daire sayısı, bir önceki yıla göre 10,7% artarken, konut satışları aynı dönemde 0,01% artmıştır. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı ise 9,5% azalış göstermiştir.

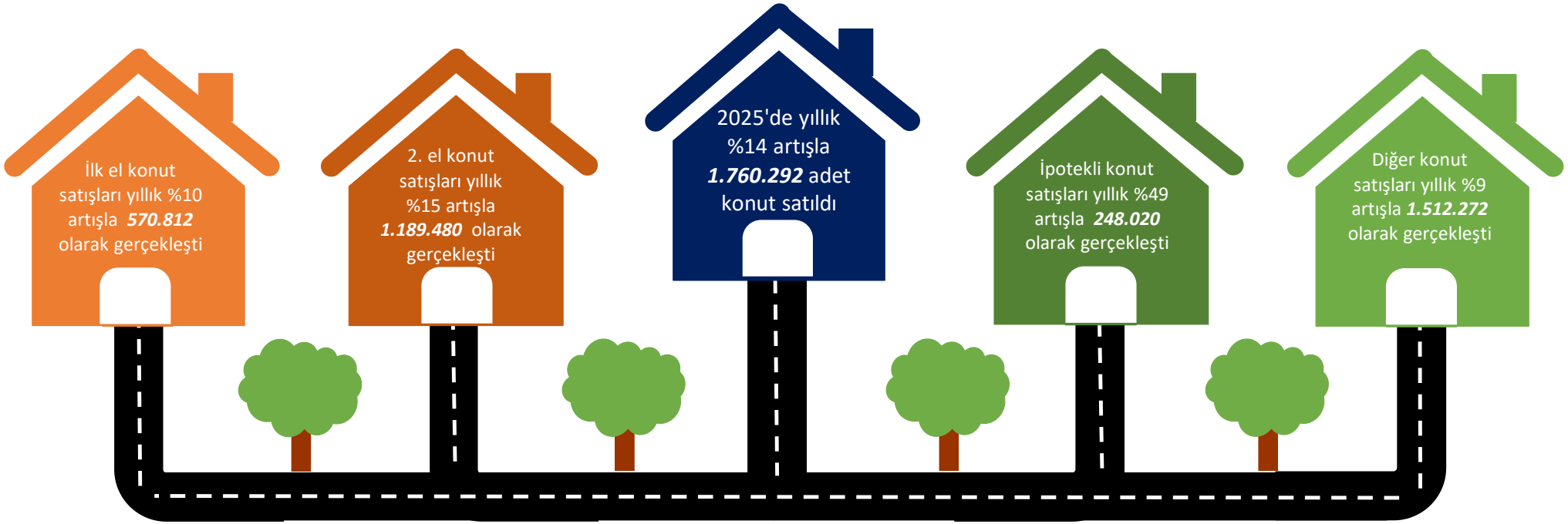
Konut Fiyat Endeksi ile sıfır konut satışları ve yapı kullanma iznine göre daire sayısındaki değişim, baz yıl Temmuz 2017 olarak alınarak hesaplama yaptığımızda KFE 2.237, sıfır konut satışları 74, yapı kullanma izni verilen daire sayısı ise 87 olarak gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK, TCMB, BMD

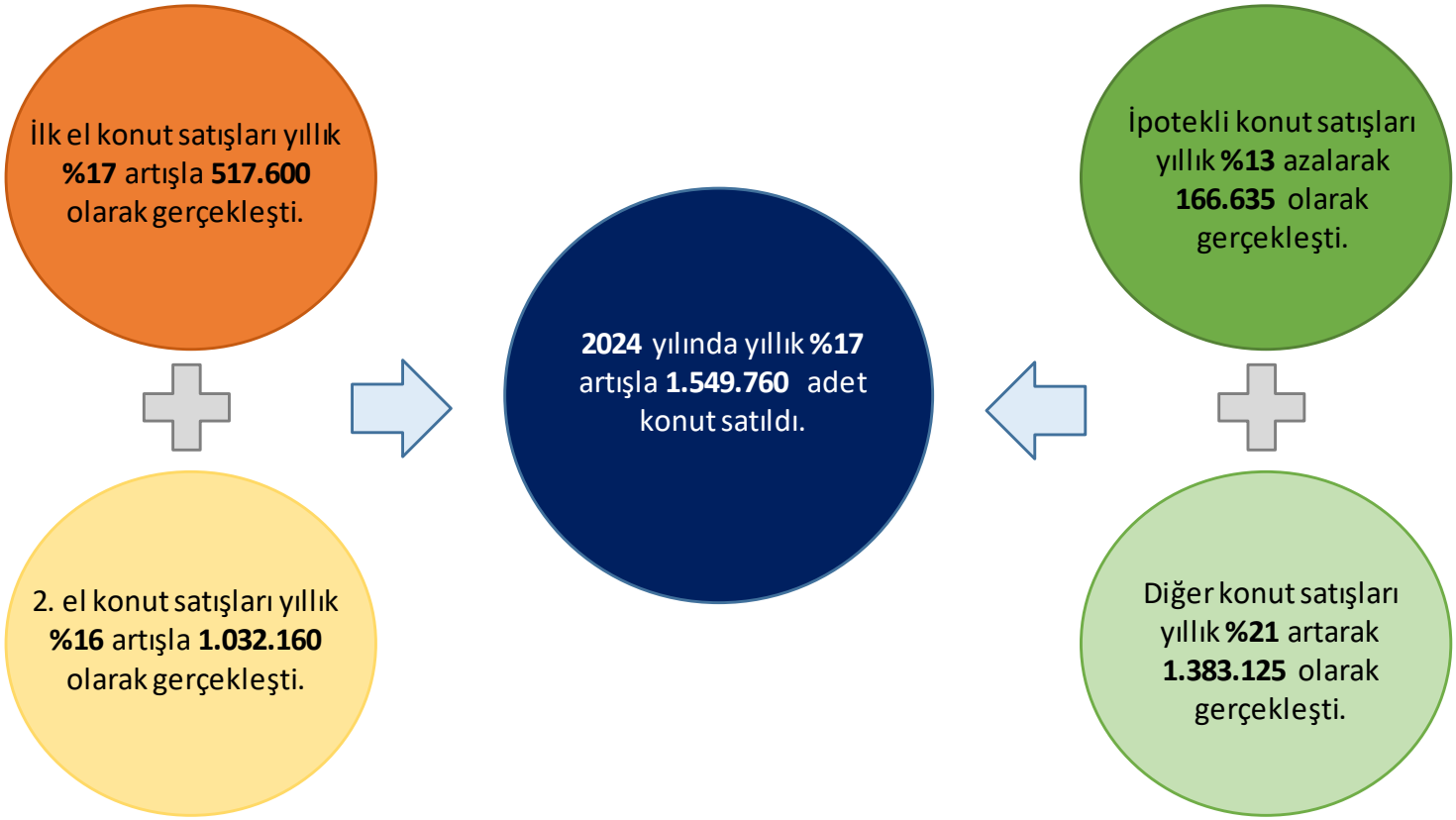
(1) ***Yapı Ruhsatı:*** *3194 Sayılı İmar Kanunu gereğince, yapımına başlanacak yapılar için belediye sınırları içinde belediyelerce, belediye sınırları dışında İl Özel İdaresi, organize sanayi bölgelerinde organize sanayi bölge müdürlükleri, serbest bölgelerde ise serbest bölge müdürlükleri tarafından verilmesi zorunlu bir belgedir.*

(2) ***Yapı Kullanma İzin Belgesi:*** *Yapı Kullanma İzin Belgesi, 3194 Sayılı İmar Kanunu gereğince tamamen veya kısmen biten yapılar için belediye sınırları içinde belediyelerce, belediye sınırları dışında İl Özel İdaresi, organize sanayi bölgelerinde organize sanayi bölge müdürlükleri, serbest bölgelerde ise serbest bölge müdürlükleri tarafından verilmesi zorunlu bir belgedir.*

Konut Satış İstatistikleri



Konut Satış İstatistikleri



Bizim Menkul Değerler A.Ş

Araştırma Bölümü

Email : arastirma@bizimmenkul.com.tr

Telefon : 0-216-547-1350

Önemli Uyarı

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti, yetkili kuruluşlar tarafından kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir. Bu tavsiyeler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

Burada yer alan bilgiler Bizim Menkul Değerler A.Ş. (BMD) tarafından okuyucuyu bilgilendirme amacı ile BMD'nin güvenilir olduğunu düşündüğü yayımlanmış bilgilerden ve veri kaynaklarından derlenerek hazırlanmıştır. Kullanılan bilgilerin hatasızlığı ve/veya eksiksizliği konusunda BMD hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. BMD Araştırma raporları şirket içi ve dışı dağıtım kanalları aracılığıyla tüm BMD müşterilerine eşzamanlı olarak dağıtılmaktadır. Ayrıca, Burada yer alan tahmin, yorum ve tavsiyeler dökümanın yayınlandığı tarih itibariyle geçerlidir. BMD Araştırma Bölümü daha önce hazırladığı ya da daha sonra hazırlayacağı raporlarda bu raporda sunulan görüş ve tavsiyelerden farklı ya da bu raporda sunulan görüş ve tavsiyelerle çelişen başka raporlar yayınlayabilir. Çelişen fikir ve tavsiyeler bu raporu hazırlayan kişilerden farklı zaman dilimlerine işaret ediyor, farklı analiz yöntemlerini içeriyor ya da farklı varsayımlarda bulunuyor olabilir. Böyle durumlarda, BMD'nin bu raporlardaki tavsiye ve görüşlerle çelişen diğer BMD Araştırma Bölümü raporlarını okuyucunun dikkatine sunma zorunluluğu yoktur. BMD ve ilişkili olduğu firmalar bu raporda adı geçen pay senetlerinde pozisyon sahibi olabilir ve/veya raporun yayınlanma tarihinden sonra işlem yapabilir. Ayrıca yatırımcılar bu raporda adı geçen şirketlerle BMD ve/veya diğer ilişkili firmalarının iş ilişkisi içerisinde olabileceğini kabul ederler.

Bu çalışma kesinlikle tekrar çıkarılmak, çoğaltılmak, kopyalanmak ve/veya okuyucudan başkasına dağıtılmak üzere hazırlanmamıştır ve BMD Araştırma Bölümü'nün izni olmadan kopyalanamaz ve çoğaltılıp dağıtılamaz. Okuyucuların bu raporun içeriğini oluşturan yatırım tavsiyeleri, tahmin ve hedef fiyat değerlemeleri de dahil olmak üzere tüm yorum ve çıkarımların, BMD Araştırma Bölümü'nün izni olmadan başkalarıyla paylaşmamaları gerekmektedir. BMD bu araştırma raporunu yayınlamaya, müşterilerine ve gerekli yatırım profesyonellerine dağıtmaya yetkilidir. BMD Araştırma Bölümü gerekli olduğunu düşündüğünde düzenli olarak yatırım tavsiyelerini güncellemekte ve temel analize dayalı araştırma raporları hazırlamaktadır. Bununla birlikte, bu çalışma herhangi bir hisse senedinin veya finansal yatırım enstrümanlarının alımı ya da satımı için BMD ve/veya BMD tarafından direk veya dolaylı olarak kontrol edilen herhangi bir şirket tarafından gönderilmiş bir teklif ya da öneri oluşturmamaktadır. Herhangi bir alım-satım ya da herhangi bir enstrümanın halka arzına talepte bulunma kararı bu çalışmaya değil, arz edilen yatırım aracı ile ilgili kamuya duyurulmuş ve yayınlanmış izahname ve sirkülere dayanmalıdır. BMD ya da herhangi bir BMD çalışanı bu raporun içeriğindeki görüş ve tavsiyelere uyulması sebebiyle doğabilecek doğrudan ya da dolaylı herhangi bir zarar ya da kayıpla ilgili olarak sorumlu tutulamaz.