

Konut Piyasası

Aylık Bülteni

Temmuz - 2026

Genel Görünüm

Temmuz 2026 · Satış İstatistikleri

Temmuz'da 123.603 konut satıldı, daralmanın tamamı talepten kaynaklandı

Satışlar yıllık **%17,0 geriledi**. Temmuz 2026 ve Temmuz 2025'in her ikisinde de 22 iş günü bulunduğu için takvim etkisi oluşmadı. Buna rağmen satış seviyesi, 2013-2025 Temmuz medyanının **%7,2 üzerinde** kalırken, ipotekli satışların payı yıllık bazda artmasına karşın tarihsel normun altında seyrediyor.

TOPLAM SATIŞ

123.603

Yıllık -%17,0 | aylık -%4,9

İPOTEKLİ PAY

%19,3

Temmuz medyanı %23,9 -5,2 puan

KÜMÜLATİF OCA-TEM

823.119

Yıllık -%5,5 geçen yıl 870.767

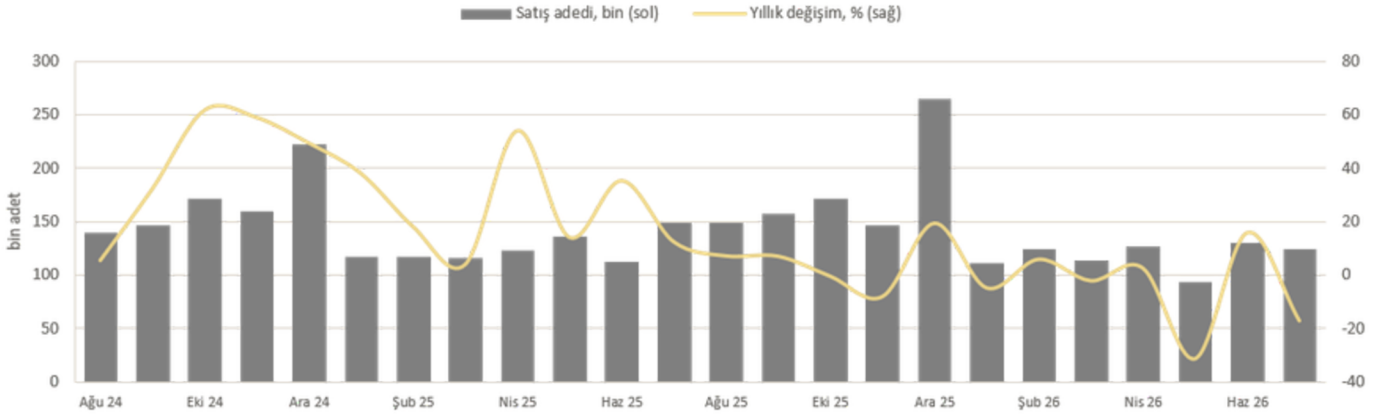
12 AYLIK TOPLAM

1,71 milyon

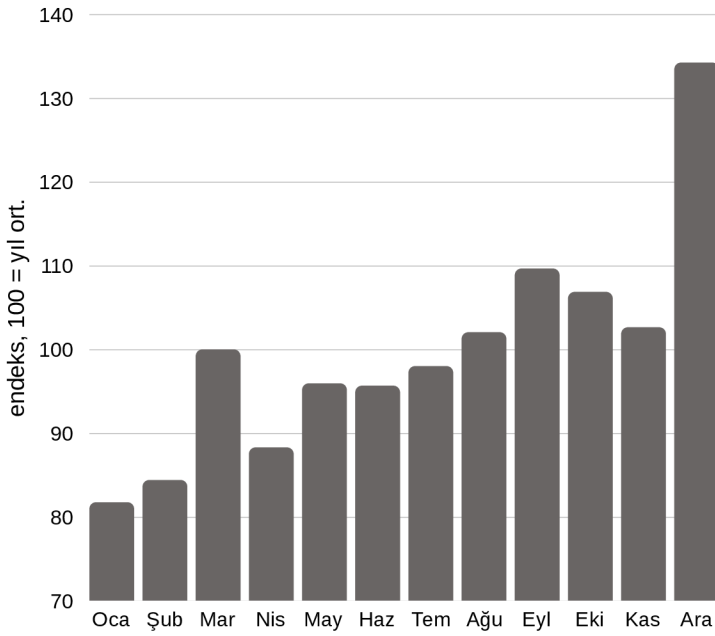
Yıllık %0,1 · zirveden -%4,8

Manşet. Temmuz 2026'da konut satışları 123.603 adet olarak gerçekleşti. Yıllık %17,0'lik daralmada yüksek baz etkisi öne çıkarken, Temmuz 2025'te kaydedilen 148.939 adetlik satış 2020 hariç tutulduğunda serinin en yüksek Temmuz seviyesi oldu. Buna karşın, mevcut satış seviyesi Temmuz ayları medyanının %7,2 üzerinde bulunuyor.

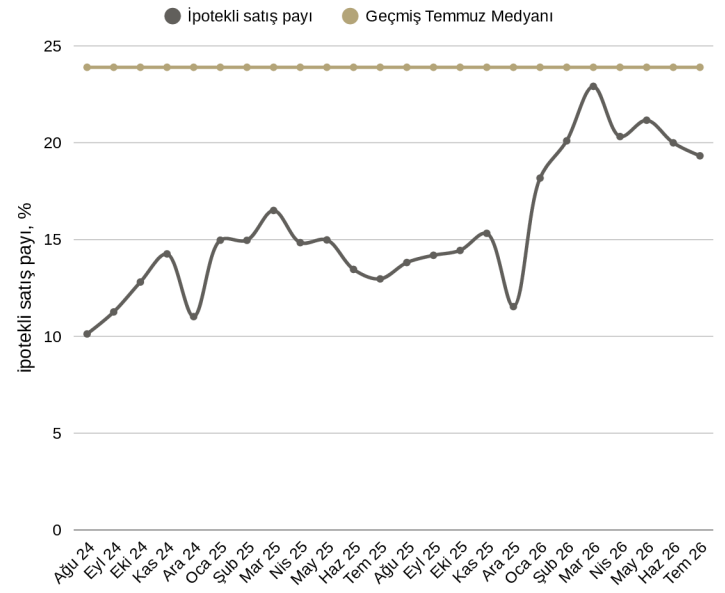
İş günü ayrıştması. Her iki Temmuz döneminde de 22 iş günü bulunması nedeniyle yıllık değişimde takvim etkisi söz konusu değil. Dolayısıyla satışlardaki daralma, günlük satış hızındaki zayıflamadan kaynaklanıyor. Günlük ortalama konut satışı 6.770 adetten 5.618 adede geriledi.



Aylık konut satışı ve yıllık değişim, son 24 ay · Kaynak: TÜİK



Mevsimsellik endeksi, 2013–2025



İpotekli satış payı ve Geçmiş Temmuz medyanı · TÜİK

Satış türü	Adet	Yıllık	Pay	Temmuz medyanından	Oca–Tem	Yıllık
Toplam konut satışı	123.603	-17,0%	%100,0	-	823.119	-5,5%
İpotekli satış	23.888	+23,7%	%19,3	-5,2 puan	166.682	+30,9%
İlk el (yeni)	42.529	-8,6%	%34,4	-4,4 puan	264.016	-0,8%
İkinci el	81.074	-20,8%	%65,6	+4,4 puan	559.103	-7,5%
İpotekli · ilk el	5.754	+21,5%	%4,7	-	39.559	+28,1%
İpotekli · ikinci el	18.134	+24,4%	%14,7	-	127.123	+31,9%
Yabancılar satış	2.120	+1,9%	%1,72	-	11.203	-7,3%

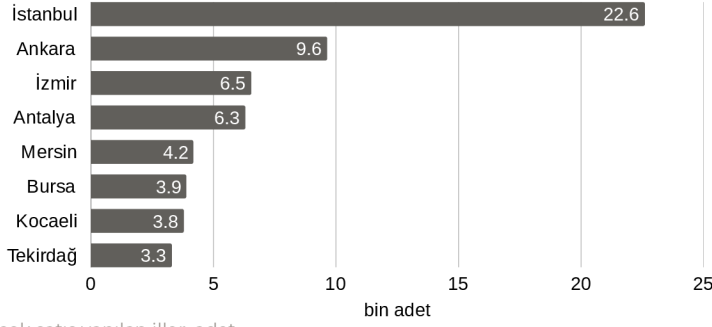
Medyan sapması: cari payın 2013–2025 Temmuz aylarının medyanından farkı, puan · Kaynak: TÜİK, Ahlatcı Yatırım

COĞRAFİ DAĞILIM VE ARZ

Temmuz 2026 · İller, Yabancı talebi, Yapı İzinleri

Daralma yaygın, istisnalar sınırlı. İlk sekiz ilin yedisinde konut satışları geriledi. En sert düşüşler Bursa'da %23,6 ve Ankara'da %23,4 ile görülürken, İstanbul %12,0'lık gerilemeyle Türkiye ortalamasına kıyasla daha dirençli kaldı. İstanbul'un toplam satışlardaki payı bu dönemde %18,3'e yükseldi. İlk sekiz il içinde satışların arttığı tek şehir %0,3 ile Kocaeli olurken, en düşük satış 61 adetle Hakkari'de gerçekleşti.

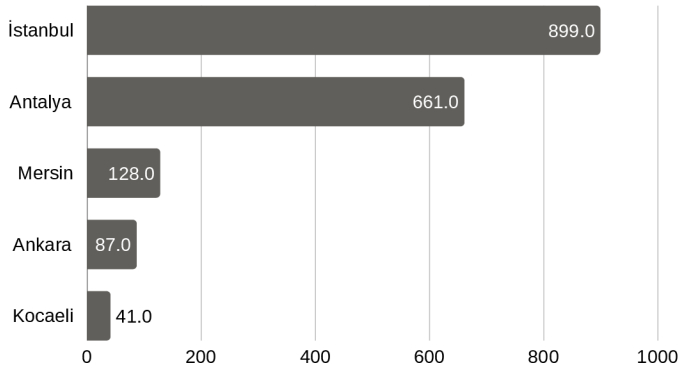
Yabancı talebi ayrışıyor. Yabancılar yapılan konut satışları 2.120 adetle toplam satışların yalnızca %1,72'sini oluşturdu. Şehir bazında ise farklı bir görünüm öne çıktı. İstanbul'da yabancılar satış %17,4 artarken, Antalya'da %1,1 ile yatay kaldı. Mersin'de ise %36,0'lık belirgin bir düşüş kaydedildi. Uyruk bazında Rusya Federasyonu vatandaşları 394 konut satışıyla ilk sırada yer aldı.



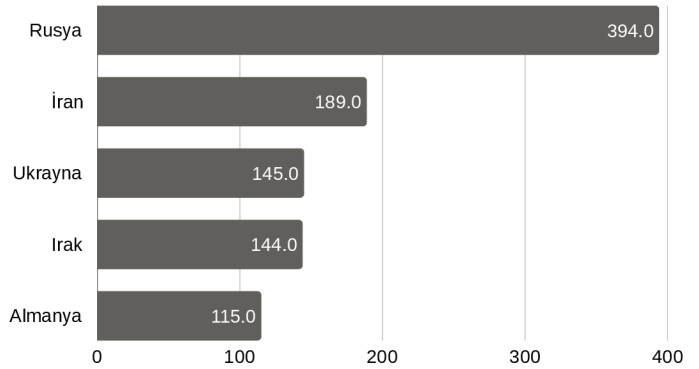
En çok satış yapılan iller, adet



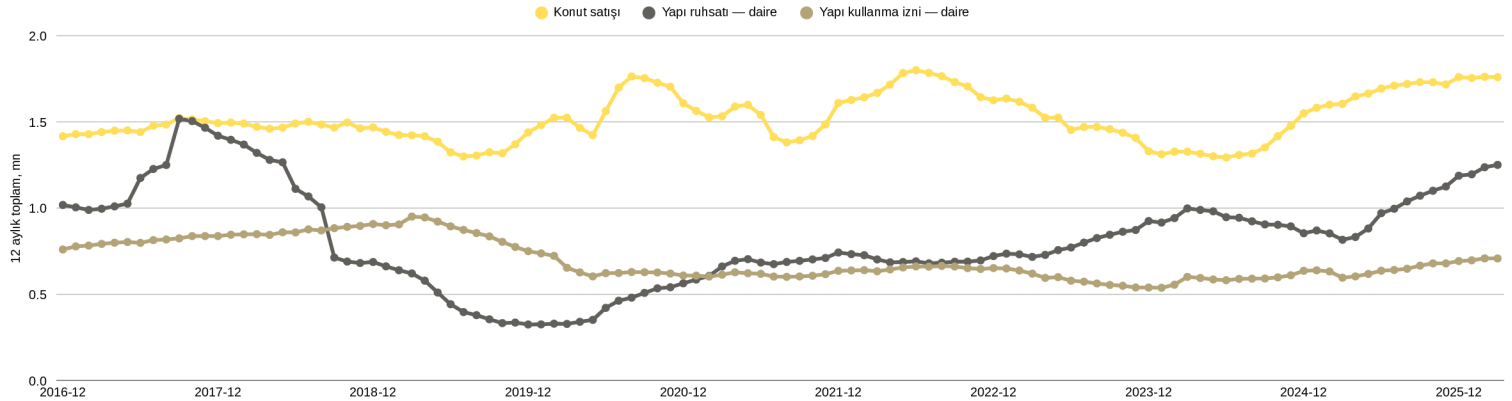
12 aylık kümülatif satış; tarihsel medyan



Yabancılar konut satışları yapılan iller ve Yabancıların Uyrukları Temmuz 2026 · Kaynak: TÜİK



Arz tarafı hızlanıyor. 2026'nın ilk çeyreğinde yapı ruhsatı verilen daire sayısı 232.252'ye ulaşarak yıllık %37,0 arttı. Son 12 aylık dönemdeki artış ise %53,2 seviyesine çıktı. Buna karşılık, yapı kullanma izin belgesi verilen daire sayısındaki artış %10,1 ile daha sınırlı kaldı. Ruhsat ve tamamlanma arasındaki makasın açılması, mevcut arz artışının satılabilir konut stokuna gecikmeli yansıtacağına işaret ediyor. Son 12 aylık dönemde ruhsat verilen daire sayısı konut satışlarının 0,73 katına, tamamlanan konut sayısı ise 0,41 katına ulaştı.



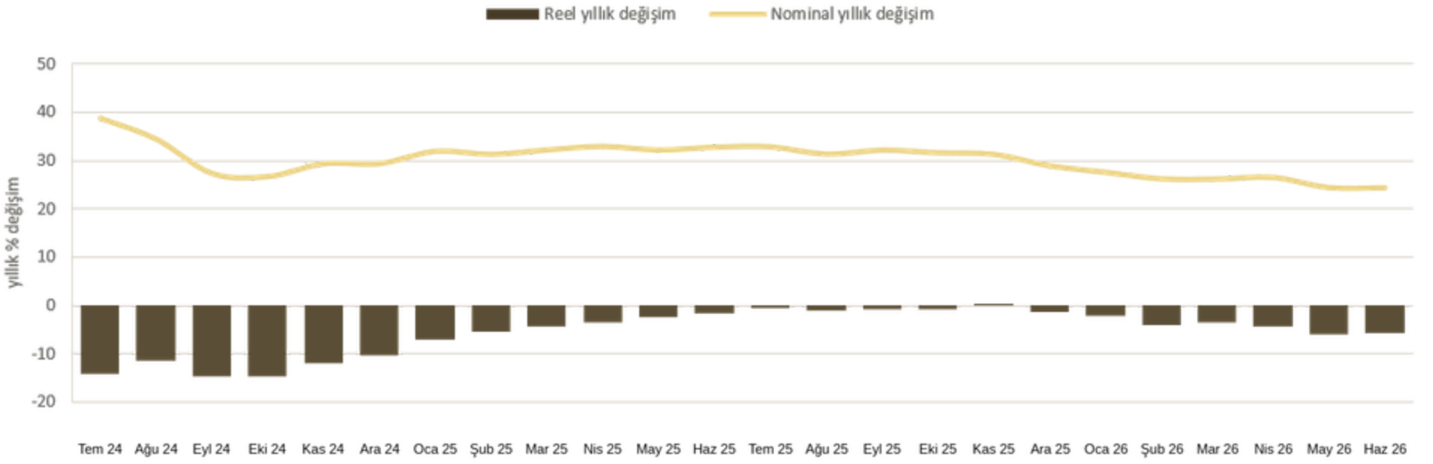
Yapı ruhsatı, yapı kullanma izni ve konut satışı 12 aylık kümülatif · Kaynak: TCMB EVDS, TÜİK

FİYAT, KİRA VE MALİYET

Haziran 2026 · Reel Fiyat, Kira Çarpanı, İnşaat Maliyeti

Konut fiyatları reel olarak gerilemeye devam ediyor. TCMB Konut Fiyat Endeksi Haziran'da yıllık %24,5 artarken, aynı dönemde TÜFE %32,1 olarak gerçekleşti. Böylece konut fiyatlarında reel değişim %5,8'lik düşüşe işaret ederken, reel kayıp üst üste yedinci aya taşındı. 2014'ten bu yana reel değişimin medyanının %3,2 olduğu dikkate alındığında, mevcut görünüm uzun dönem ortalamasının belirgin şekilde altında kalıyor. Nominal fiyat artışı da bir yıl önceki %32,8 seviyesinden %24,5'e gerilemiş durumda.

Kira artışı fiyat artışını aşıyor. Yeni Kiracı Kira Endeksi yıllık %29,2 artarak konut fiyatlarındaki %24,5'lik artışın 4,7 puan üzerinde gerçekleşti. Buna paralel olarak amortisman süresi Türkiye genelinde 17,3 yıldan 16,7 yıla, İstanbul'da ise 17,2 yıldan 16,4 yıla geriledi. Bu görünüm, yatırımcı açısından kira getirisini görece daha cazip hale getirirken, alıcı açısından konut fiyatlarının reel olarak gerilemeye devam ettiğine işaret ediyor.

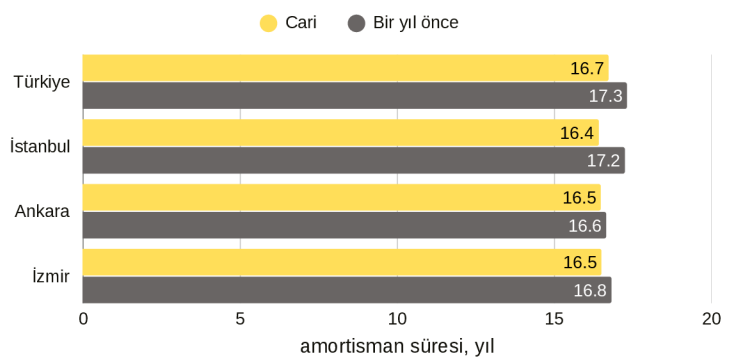
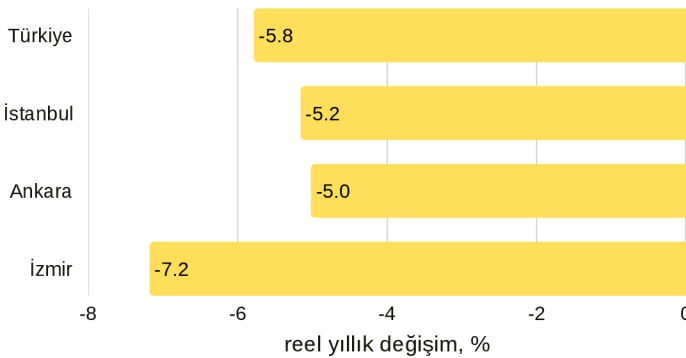


Konut Fiyat Endeksi nominal ve reel yıllık değişim, son 24 ay · Kaynak: TCMB EVDS

Fiyat, kira ve amortisman - endeksler Haziran 2026, birim değerler 2026 2. çeyrek

Bölge	KFE	KFE yıllık	KFE reel	Kira yıllık	Fiyat TL/m²	Kira TL/m²	Amortisman, yıl
Türkiye	231,5	+24,5%	-5,8%	+29,2%	51.886	258,63	16,7
İstanbul	216,9	+25,3%	-5,2%	+33,4%	87.301	443,32	16,4
Ankara	255,5	+25,5%	-5,0%	+30,7%	47.276	239,21	16,5
İzmir	225,2	+22,6%	-7,2%	+28,4%	56.482	285,40	16,5

Maliyet baskısı sürüyor. İnşaat maliyet endeksi Haziran 2026'da yıllık %28,7 artarak konut fiyatlarındaki %24,5'lik artışın 4,2 puan üzerinde gerçekleşti. İşçilik maliyetleri %30,2 ile malzeme maliyetlerindeki %27,8'lik artışın üzerinde seyretti. Maliyetlerin satış fiyatlarından daha hızlı yükselmesi müteahhit marjlarını baskılayarak, ruhsatlardaki güçlü artışın tamamının fiili yatırımlara dönüşmesini sınırlandırabilecek önemli bir risk oluşturuyor.



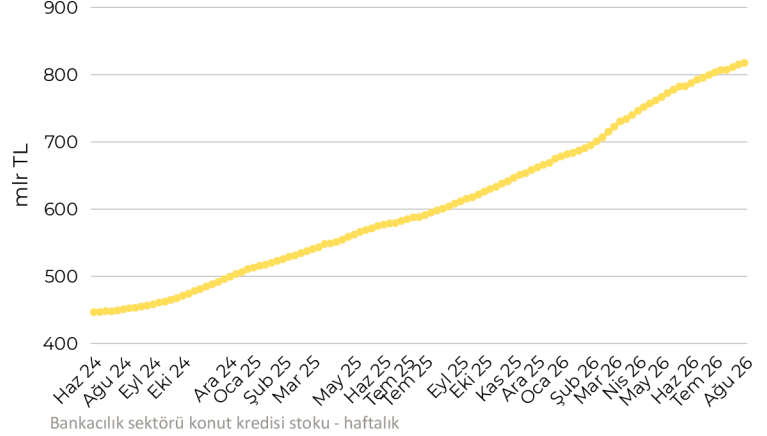
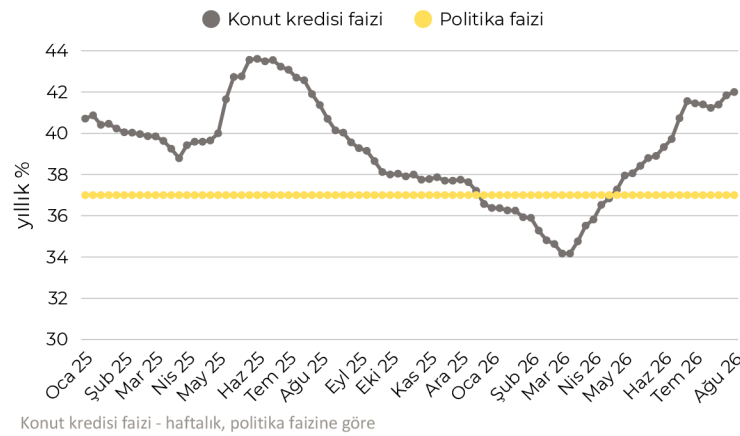
Sol: bölgesel reel konut fiyat değişimi, Haziran 2026 · Sağ: amortisman süresi, 2026 2. çeyrek ve bir yıl öncesi · Kaynak: TCMB EVDS

FINANSMAN VE GYO

Temmuz 2026 · Kredi Koşulları, Sektör Performansı

Finansman maliyeti yeniden yükseliyor. Konut kredisi faizi 7 Ağustos haftasında %42,0 seviyesine çıkarak politika faizinin 5 puan, yılbaşındaki %36,38 seviyesinin ise 5,6 puan üzerinde gerçekleşti. TÜFE'den arındırıldığında reel faiz %7,8'e ulaşırken, yüksek reel finansman maliyeti ipotekli konut talebini sınırlayan temel unsurlardan biri olmaya devam ediyor. Reel faiz, Şubat ayındaki %2,8'lik dip seviyesinden 4,6 puan yükselirken, 2015'ten bu yana ortalamanın -%3,1 olduğu dikkate alındığında tarihsel olarak da yüksek bir seviyede bulunuyor.

Buna karşın konut kredileri, %65,5 seviyesindeki ihtiyaç ve %48,7 seviyesindeki taşıt kredisi faizlerinin belirgin altında kalarak tüketici kredileri içerisinde görece avantajını koruyor. Konut kredisi stoku 817,7 milyar TL'ye ulaşarak yıllık %36,7 büyürken, reel büyüme %3,8 seviyesinde gerçekleşti. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı ise %0,19 ile oldukça düşük seviyede bulunuyor.



Faiz-talep ilişkisi sayısal olarak da net. 2022'den bu yana konut kredisi faizindeki yıllık değişim ile ipotekli konut satışlarındaki yıllık değişim arasındaki korelasyon -0,54 seviyesinde bulunurken, 2015'ten bu yana bu ilişki -0,59'a ulaşıyor. İlişkinin bir ve üç aylık gecikmelerde zayıflaması, kredili talebin faiz değişimlerine gecikmeli değil, oldukça hızlı tepki verdiğine işaret ediyor. Bu nedenle 10 Eylül'deki PPK toplantısı, hem ipotekli satışlar hem de genel konut talebi açısından önemli bir katalizör niteliğinde.



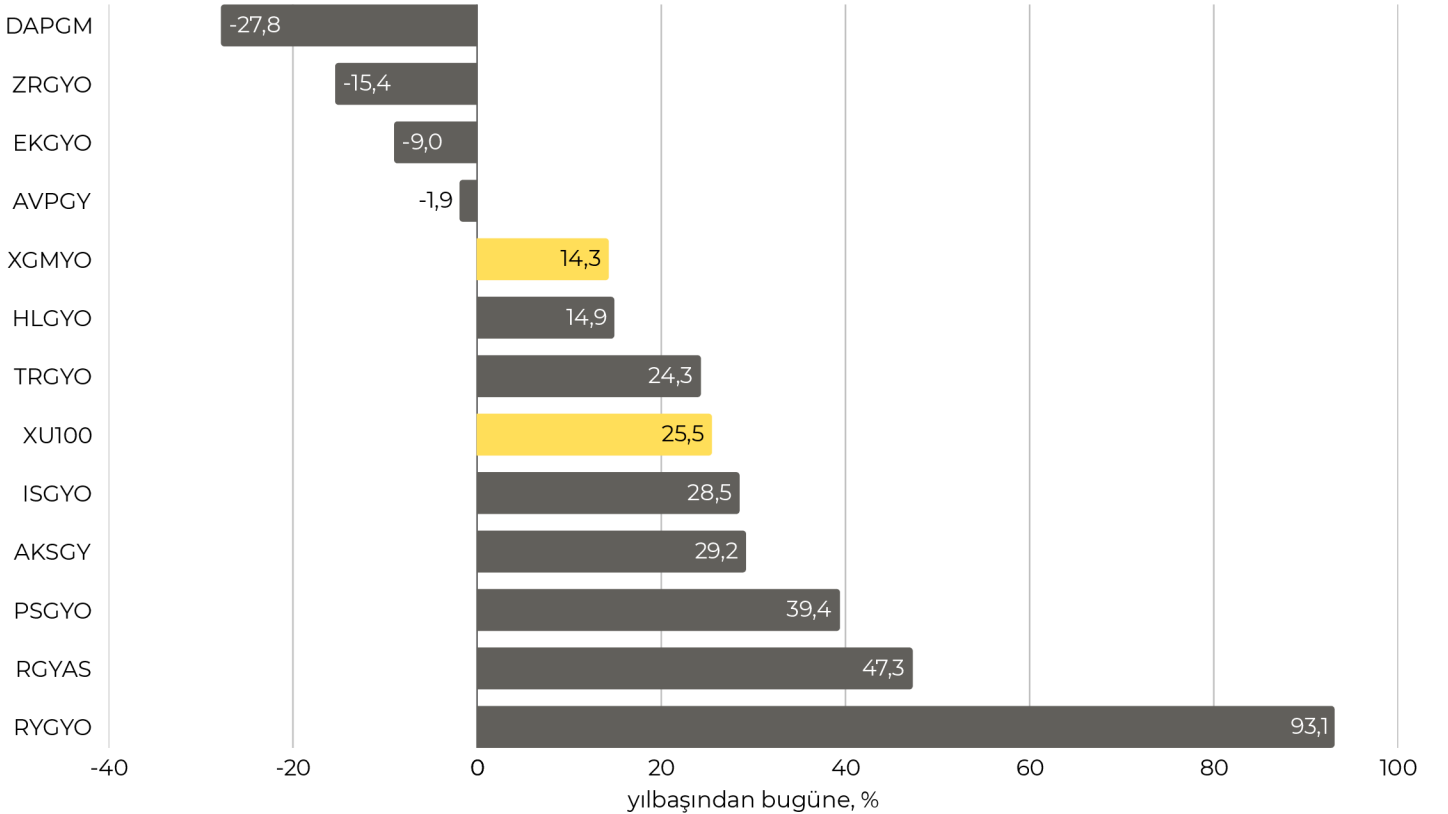
Faiz göstergeleri - 07.08.2026

Gösterge	Oran	Not
Konut kredisi	%42,00	+16 bp
İhtiyaç	%65,45	
Taşıt	%48,68	
(TL)	%55,52	
Politika faizi	%37,00	23 Temmuz 2026
Faiz koridoru	%35,5 - %40,0	
Reel konut faizi	%7,8	TÜFE %31,8

GYO tarafında ayrışma belirgin. Takip listesindeki 11 hissenin 7'si yılbaşından bu yana pozitif getiri sağladı. Listenin basit ortalama getirisi %20,2 ile XU100'ün %25,5'lik performansının 5,3 puan gerisinde kaldı. XGMYO ise %14,3'lük yükselişle endeksin 11,2 puan gerisinde seyretti. Reel konut fiyatlarındaki düşüş ve yüksek finansman maliyetleri, GYO sektöründe çarpanlar üzerindeki baskının devam etmesine neden oluyor.

GYO performansı - 17.08.2026

Kod	Kapanış	1 Ay	YBB	12 Ay	Hacim (mn TL)
ZRGYO	19,84	+13,2%	-15,4%	-16,1%	48,8
TRGYO	91,95	-6,8%	+24,3%	+26,8%	105,6
RYGYO	40,56	+26,8%	+93,1%	+64,5%	129,8
EKGYO	18,61	-8,7%	-9,0%	-2,8%	2.693,7
RGYAS	203,00	0,0%	+47,3%	+47,7%	310,9
ISGYO	26,88	-2,5%	+28,5%	+43,2%	77,1
PSGYO	3,47	+5,5%	+39,4%	+19,2%	998,8
AKSGY	9,73	+1,0%	+29,2%	+35,3%	30,4
DAPGM	8,56	-9,3%	-27,8%	-43,9%	1.352,3
AVPGY	51,00	-5,1%	-1,9%	-16,9%	24,9
HLGYO	4,31	-22,8%	+14,9%	+2,9%	82,5
XGMYO	6.585	+0,1%	+14,3%	+25,4%	-
XU100	14.132	+1,1%	+25,5%	+30,0%	-



Hacim: son 22 işlem günü ortalaması · YBB getiriler 31.12.2025 kapanışına göre · Kaynak: BIST

Ahlatcı Yatırım

Araştırma Departmanı

Tarafından Hazırlanmıştır.

GENEL MÜDÜRLÜK

İstanbul Genel Müdürlük Merkez Ofis
Yamanevler Mahallesi AhmetTevfikleriCaddesi
No:22-26 iç Kapı No:49 Ümraniye / İstanbul

ŞUBELERİMİZ

İstanbul Sarıyer Şube
SarıyerMahallesiMeserburnu Caddesi No: 25 Sarıyer / İSTANBUL

Çorum Şube
GülâlibeyMahallesi,Eğridere Sokak No:17 Merkez / ÇORUM

İRTİBAT BÜROLARIMIZ

Ankara İrtibat Bürosu

Söğütözü Caddesi No:2KoçKuleleri B Blok No:16 Söğütözü
Çankaya/ ANKARA

Denizli İrtibat Bürosu

GaziMustafaKemalBulvarıBina No: 53 Kat:4 Bağımsız Bölüm
Pamukkale/DENİZLİ

İsparta İrtibat Bürosu

ÇelebilerMahallesi,Caddesi12, No:7, iç Kapı No: 11, 32000 Merkez/
İSPARTA

İstanbul Bağdat Caddesi İrtibat Bürosu

Feneryolu MahallesiGaziMuhtarPaşaSk.No:59Feneryolu Sitesi
D:204 K:2 Kadıköy/İstanbul

İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu

Göktürk MerkezMah.İstanbulCad.Telekom Sk. No:2 iç Kapı No:
36 34077 Eyüpsultan/İSTANBUL

İstanbul Maslak İrtibat Bürosu

Maslak Mahallesi,Taşyoncası Sokak T4aBlok
Kat: -1 NO: 256 Maslak 34485 Sarıyer / İSTANBUL

İzmir İrtibat Bürosu

MansuroğluMah.1593/1Sok. Lider Centrio C Blok No:6 K2:D17
Bayraklı/İZMİR

Gaziantep İrtibat Bürosu

BatıkentMah.KürşatTüzmenBulvarı 9075 Sok. Trio Terrace Kat : 1
B Blok NO:31 Şehitkamil/GAZİANTEP

Konya İrtibat Bürosu

MusellaBağlarıMah.KuleCad. Kule Plaza İş Merkezi K:13 N:2/18
Selçuklu/KONYA

Mersis No: 0010056453000026

ÇEKİNCE

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 dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Söz konusu rapor belli bir kişiye veya mali durumları, risk ve getiri tercihleri benzer nitelikteki bir gruba yönelik olarak hazırlanmamıştır. Belirli bir getirinin sağlanacağına dair herhangi bir vaat veya taahhütte bulunulmamaktadır. Tüm yorum ve tavsiyeler öngörü, tahmin ve fiyat hedeflerinden oluşmaktadır. Zaman içinde piyasa koşullarında meydana gelen değişiklikler nedeniyle söz konusu yorum ve tavsiyelerde değişikliğe gidilebilir. Size uygun olan yatırım araçlarının ve işlemlerin kapsam ve içeriği uygunluk testi neticesinde belirlenir. Uygunluk testi, yatırım kuruluşu tarafından pazarlanan ya da müşteri tarafından talep edilen ürün ya da hizmetin müşteriye uygun olup olmadığının değerlendirilmesi amacıyla, müşterilerin söz konusu ürün veya hizmetin taşıdığı riskleri anlayabilecek bilgi ve tecrübeye sahip olup olmadıklarının tespit edilmesidir. Bu raporda yer alan her türlü bilgi, yorum ve tavsiye uygunluk testi ile tespit edilecek risk grubunuz ve getiri beklentiniz ile uyumlu olmayabilir. Bu nedenle, uygunluk testi neticesinde risk grubunuz tespit edilmeden sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi amaç, bilgi ve tecrübeye uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan bilgi ve veriler, araştırma grubumuz tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan derlenmiş olup, doğrulukları ayrıca araştırılmamıştır. Bu nedenle, bu bilgilerin tam veya doğru olmaması nedeniyle doğabilecek zararlardan Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve çalışanları sorumlu değildir. Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından farklı bölümlerde istihdam edilen kişilerin veya Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ortaklarının ve iştiraklerinin bu raporda yer alan tavsiyelerle veya görüşlerle hemfikir olmaması mümkündür. Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile piyasanın işleyişinden kaynaklanan makul nedenlerden dolayı, Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ortakları, çalışanları, yöneticileri ve bunlarla doğrudan ve dolaylı olarak ilişkileri bulunan istihdam ilişkisi doğuracak bir sözleşme çerçevesinde veya herhangi bir sözleşme olmaksızın çalışan ve tavsiyenin hazırlanmasına katılan tüm gerçek veya tüzel kişiler ile müşterileri arasında önlemeyen çıkar çatışması ve objektifliği etkilemesi muhtemel nitelikte ilişkiler doğabilir. Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş., ortakları veya iştirakleri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirildikleri yatırım hizmetleri ve faaliyetleri ile yan hizmetlerini, bu raporda bahsi geçen şirketlere, muhtelif zamanlarda, sunmayı teklif edebilir veya sunabilir. Muhtelif zamanlarda, Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, ortaklarını, iştiraklerinin ve işbu kapsamdaki yöneticilerinin, yetkililerinin, çalışanlarının veya temsilcilerinin, doğrudan veya dolaylı olarak, raporda bahsi geçen işlemler, menkul kıymetler veya emtialar üzerinde pozisyonları bulunabilir veya farklı nedenlerle ilgi ve ilişkileri bulunabilir. Söz konusu çıkar çatışması durumlarında Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş., internet sitesinde yer alan Çıkar Çatışması Politikası uyarınca hareket eder. Bu rapor, sadece gönderildiği kişilerin kullanımı içindir. Bu raporun tümü veya bir kısmı Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, yayınlanamaz veya üçüncü kişilere gösterilemez, ticari amaçla kullanılamaz.