

ثلاثة عشر عاما من الإسكان: من يقود الزيادة؟

دورات البيع والتمويل ومزيج المساكن الجديدة وإعادة البيع بالبيانات المعدلة 2013–2025.

74.7% | مساهمة إعادة البيع في النمو

ما توضحه البيانات

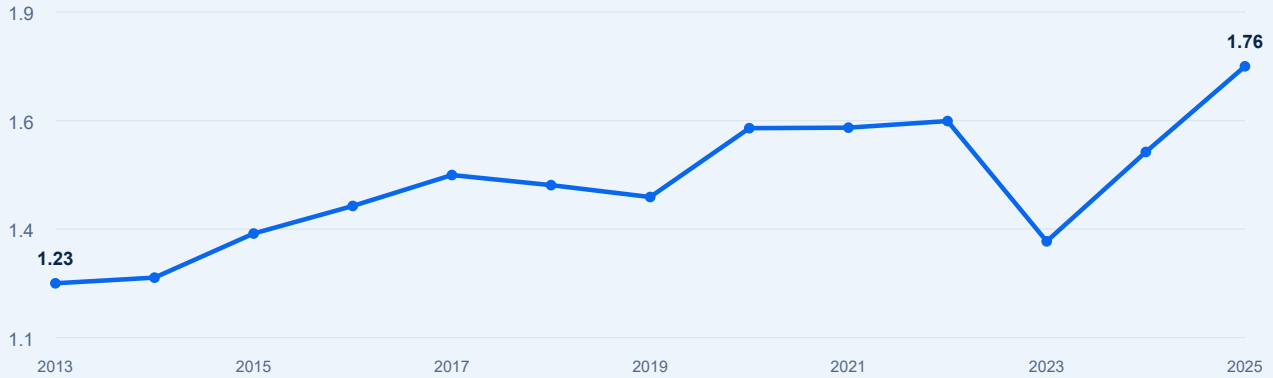
- 01 ثلاثة عشر عاما من التحركات المتفاوتة
- 02 استمرار التعافي بوتيرة مختلفة
- 03 إعادة البيع تقود نحو ثلاثة أرباع الزيادة
- 04 تحول المزيج نحو إعادة البيع
- 05 تعافي الرهن دون استعادة حصته السابقة
- 06 تراجع وزن المشترين الأجانب
- 07 السكان سياق وليسوا تقديرا للطلب
- 08 نسخة البيانات وحسابات MasVeri
- 09 المبيعات لكل مقيم لا تقيس العجز السكني
- 10 من الإجمالي الوطني إلى البحث المحلي

01 ثلاثة عشر عاما من التحركات المتفاوتة

ارتفعت المبيعات المعدلة من 1226989 في 2013 إلى 1760292 في 2025، بزيادة إجمالية 43.5%. لم يكن المسار منتظما؛ شهد تراجعاً في 2018-2019 وهبوطاً واضحاً في 2023 ثم تعافياً. القمة في 2025 تخص عدد المعاملات لا الأسعار.

الشكل 1 / مبيعات المساكن

مليون مسكن



TÜİK

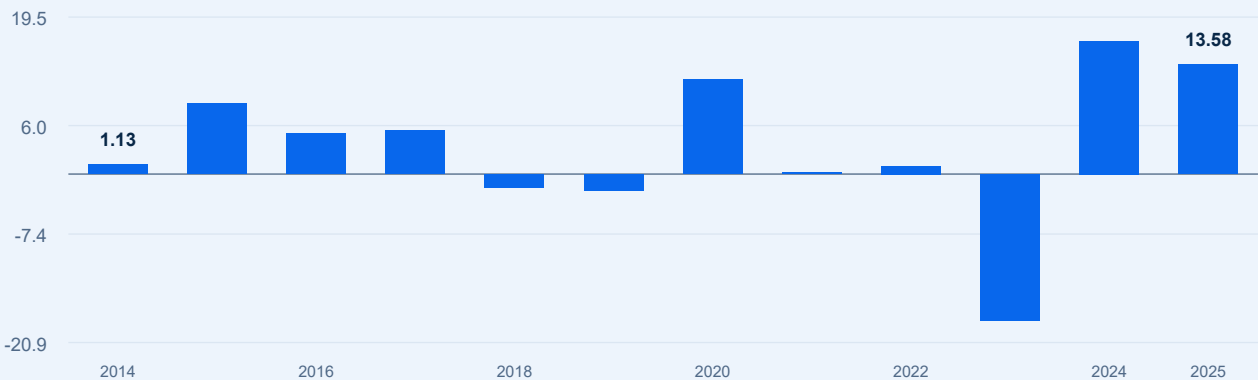
السلسلة المعدلة 2013-2025؛ لم تدمج مع النشرات القديمة.

02 استمرار التعافي بوتيرة مختلفة

انخفضت المبيعات 18.2% في 2023 ثم نمت 16.5% في 2024 و13.6% في 2025. ارتفع المستوى بينما تباطأت وتيرة النمو. بلغت الزيادة الأخيرة 210532 معاملة، وهي مقارنة سنوية.

الشكل 2 / النمو السنوي لمبيعات المساكن

%



TÜİK / MasVeri

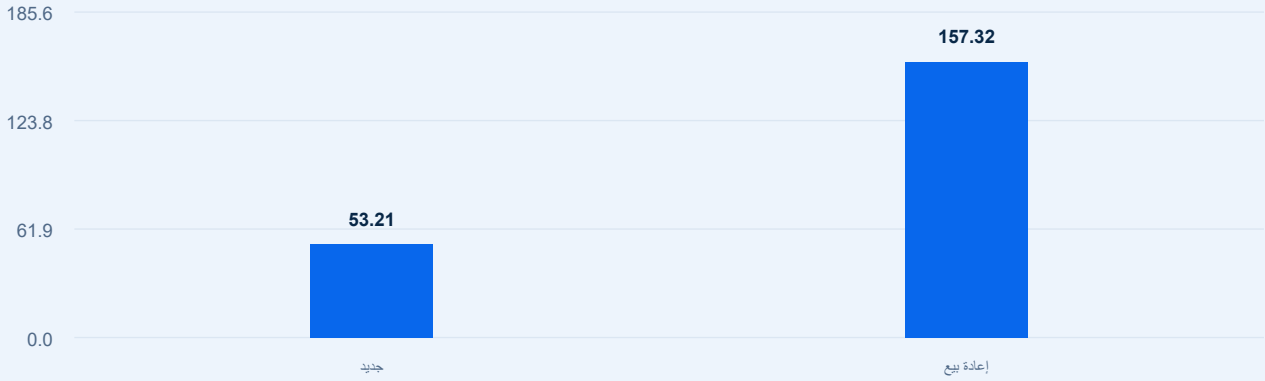
السلسلة المعدلة 2013-2025؛ لم تدمج مع النشرات القديمة.

03 إعادة البيع تقود نحو ثلاثة أرباع الزيادة

زادت المبيعات الجديدة 53212 وإعادة البيع 157320، أي إن إعادة البيع ساهمت بـ74.7% من الزيادة الصافية. هذا تفكيك حسابي وليس تفسيراً سببياً؛ والمبيعات الجديدة ليست عدد المباني المنجزة خلال العام.

الشكل 3 / المساهمة في نمو المبيعات

ألف مسكن



TÜİK / MasVeri

السلسلة المعدلة 2013–2025؛ لم تدمج مع النشرات القديمة.

04 تحول المزيج نحو إعادة البيع

انخفضت حصة المبيعات الجديدة من نحو 47.6% إلى 32.4%، بفارق 15.1 نقطة. في 2025 ارتفع عددها لكن حصتها تراجعت لأن إعادة البيع نمت أسرع. العدد والحصة يجيبان عن سؤالين مختلفين.

الشكل 4 / حصة المساكن الجديدة

%



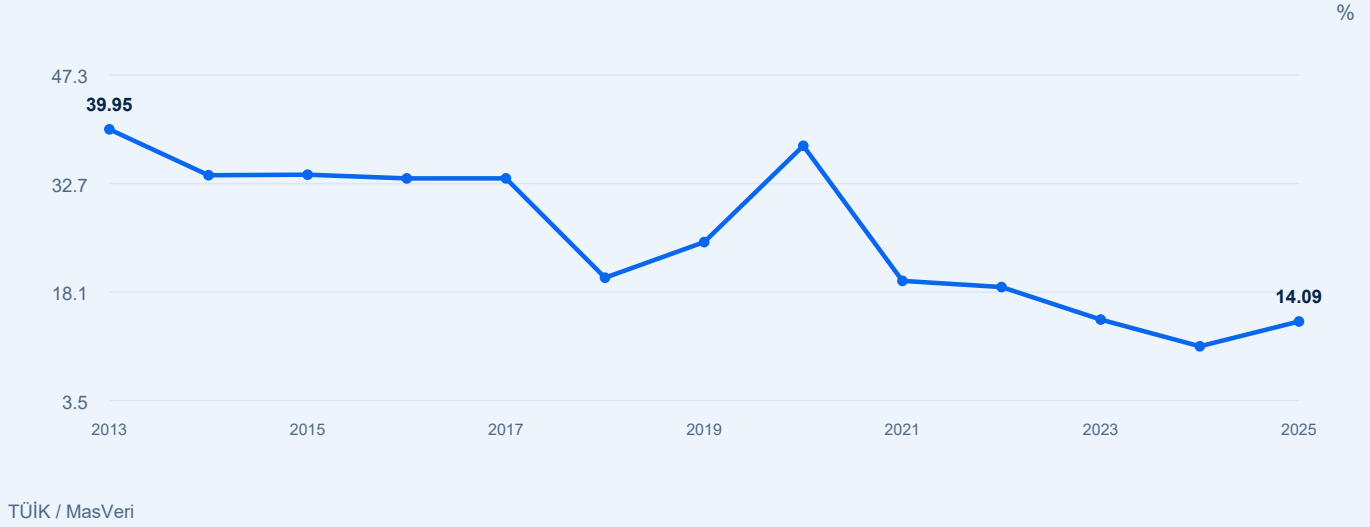
TÜİK / MasVeri

السلسلة المعدلة 2013–2025؛ لم تدمج مع النشرات القديمة.

05 تعافي الرهن دون استعادة حصته السابقة

نمت المعاملات المرهونة 48.8% إلى 248020 لكن حصتها بلغت 14.1% مقابل 40% في 2013 و 37.7% في 2020. التعافي السنوي لا يعيد المزيج التاريخي للتمويل، ولا يصح وصف كل المبيعات الأخرى بأنها نقدية.

الشكل 5 / حصة المبيعات المرهونة



السلسلة المعدلة 2013-2025؛ لم تدمج مع النشرات القديمة.

06 تراجع وزن المشترين الأجانب

انخفضت المبيعات للأجانب من 72342 في 2022 إلى 22980 في 2025، أي 68.2%. تراجعت حصتهم الوطنية من 4.45% إلى 1.31%. لا يصف المتوسط التركيز المحلي أو الإقامة أو غرض الشراء.

الشكل 6 / حصة المشترين الأجانب



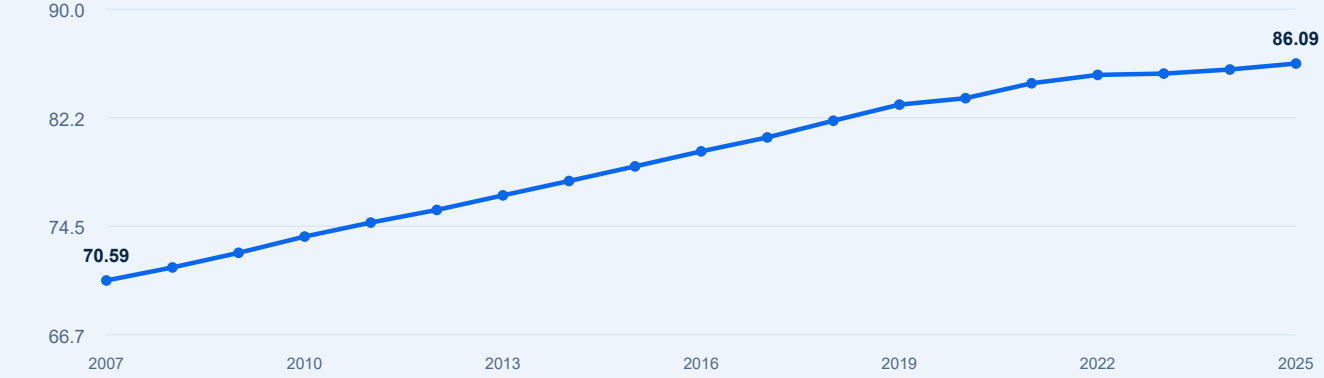
السلسلة المعدلة 2013-2025؛ لم تدمج مع النشرات القديمة.

07 السكان سياق وليسوا تقديرا للطلب

نما السكان نحو 0.5% مقابل 13.6% للمبيعات المعدلة. السكان رصيد نهاية العام والمبيعات تدفق سنوي؛ لا يتحول فرق النمو إلى تقدير لنقص المساكن.

الشكل 7 / سكان تركيا

مليون نسمة



TÜİK

08 نسخة البيانات وحسابات MasVeri

تستخدم الدراسة السلسلة المعدلة 2013–2025. أصبح إجمالي 2025 هو 1760292 بدلا من 1688910 في النشرة الأصلية؛ الفرق تعديل إحصائي لا نمو للسوق. النمو = (الحالي / السابق - 1) × 100؛ الحصة = الفرعي / الإجمالي × 100؛ المساهمة = زيادة الفرعي / الزيادة الإجمالية × 100.

09 المبيعات لكل مقيم لا تقيس العجز السكني

قسمة المعاملات على السكان تعطي معاملات لكل مقيم وليست نسبة ملكية المسكن. قد يشتري شخص عدة مساكن أو ينتقل المسكن نفسه بين مالكين، ولا تضيف مبيعات المساكن القائمة وحدات جديدة إلى المخزون.

كما أن قسمة السكان على متوسط حجم الأسرة لا تعطي تلقائيا عدد الأسر الرسمي؛ يجب توافق تعريف الأسرة والتاريخ والتعامل مع سكان المؤسسات. لذلك لا ننتج رقما للمساكن الناقصة من هذين الإجماليين. يتطلب ذلك المخزون والشواغر القابلة للاستخدام وتكوين الأسر والمطابقة الجغرافية.

10 من الإجمالي الوطني إلى البحث المحلي

ارتفاع المبيعات وطنيا لا يعني الارتفاع نفسه في كل مدينة. لا يكشف الإجمالي إن كانت تغيرات السكان والمعاملات تحدث في الأماكن نفسها. وحتى في السنة ذاتها تقيس المبيعات تدفقا بينما يقاس السكان في تاريخ مرجعي.

يبدأ البحث المحلي بتثبيت الحدود الجغرافية، ثم مقارنة المبيعات والجديد والمستعمل وبنية الأسر ومؤشرات استخدام المباني في المنطقة نفسها. تحتاج استنتاجات الأسعار والإيجارات إلى بيانات أسعار ودخل إضافية. نمو المبيعات أسرع من السكان لا يثبت وحده طلبا مفرطا أو فقاعة أو ارتفاعا مقبلا للأسعار. فائدة المقارنة هي فصل الآليات وتحديد الأدلة اللازمة قبل بناء استنتاج محلي أقوى.

المصدر والنطاق

يغطي هذا البحث الفترة المحددة ولا يحل محل الإصدارات اللاحقة. تم التحقق من المصادر في 7 سبتمبر 2026.

مبيعات المساكن

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

النمو السنوي لمبيعات المساكن

MasVeri: $(\text{total}[t] / \text{total}[t-1] - 1) \times 100$

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

المساهمة في نمو المبيعات

MasVeri: $\text{sales}[2025] - \text{sales}[2024]$

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

حصة المساكن الجديدة

MasVeri: $\text{first} / \text{total} \times 100$

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

حصة المبيعات المرهونة

MasVeri: $\text{mortgage} / \text{total} \times 100$

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

حصة المشترين الأجانب

MasVeri: $\text{foreign} / \text{total} \times 100$

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

سكان تركيا

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

مبيعات المساكن الجديدة

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

إعادة بيع المساكن

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

مبيعات المساكن المرهونة

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

المبيعات للمشتريين الأجانب

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

الملخص التنفيذي

74.7% | مساهمة إعادة البيع في النمو

01 إعادة البيع ساهمت بـ 74.7% من 210532 معاملة إضافية في 2025.

02 نمت المبيعات المرهونة 48.8% وبقيت حصتها 14.1%.

03 الإجمالي المعدل لعام 2025: 1760292. فصلنا السلسلة القديمة عن المعدلة.