

ARAŞTIRMA DOSYASI

Konut piyasasının 13 yılı: artışı kim taşıyor?

2013–2025 revize serileriyle satış döngüsünü, finansman bileşimini ve ilk el–ikinci el dengesini birlikte inceliyoruz.

74,7% | satış artışında ikinci elin katkısı

Verinin söylediği

- 01 On üç yıllık görünüm: büyüyen ama düz ilerlemeyen piyasa
- 02 Toparlanma sürüyor; büyüme hızı değişiyor
- 03 Ek satışların yaklaşık dörtte üçü ikinci elden geldi
- 04 Piyasanın bileşimi ikinci el ağırlığına kayd
- 05 İpotekli satışlar toparlandı; eski ağırlığına dönmedi
- 06 Yabancı alıcıların ağırlığı düşüyor
- 07 Nüfusla birlikte okumak: bağlam, bir talep hesabı değil
- 08 Veri sürümü ve MasVeri hesaplamaları
- 09 Satış başına kişi hesabı neden konut açığı değildir?
- 10 Ulusal karşılaştırmadan yerel araştırmaya

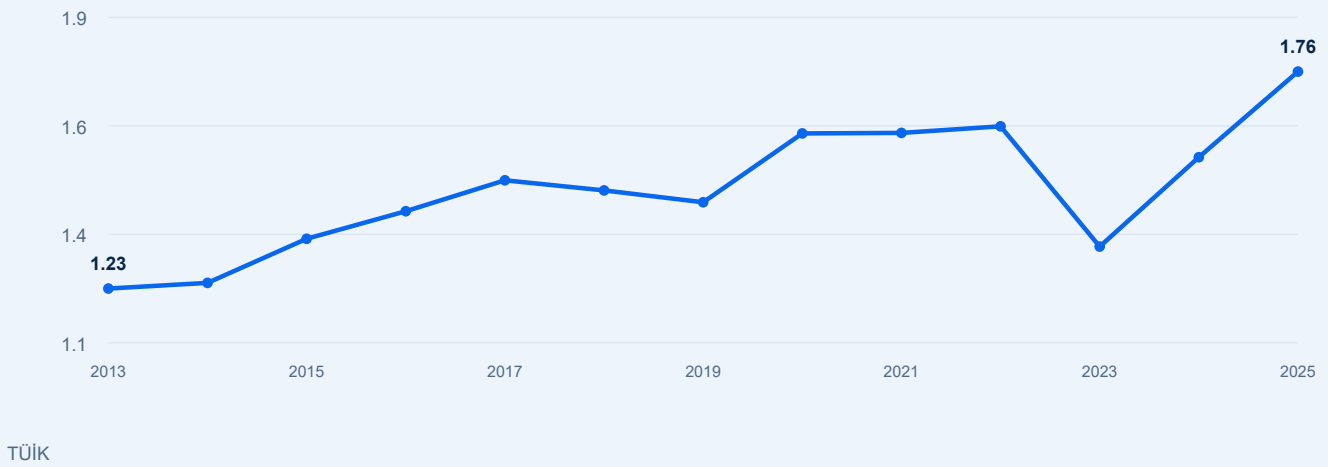
01 On üç yıllık görünüm: büyüyen ama düz ilerlemeyen piyasa

Revize seride konut satışları 2013'te 1.226.989 iken 2025'te 1.760.292'ye ulaşıyor. MasVeri hesabıyla toplam artış %43,5. Ancak bu değişimi her yıl aynı hızda büyüyen bir piyasa gibi okumak doğru olmaz: 2018–2019'da gerileme, 2020'de sıçrama, 2023'te belirgin düşüş ve son iki yılda toparlanma görülüyor.

Uzun seri, yalnızca son yılın artış oranına bakmanın kaçırıldığı dalgalanmayı ortaya koyuyor. 2025 düzeyi, bu dosyadaki 2013–2025 dönemi içinde en yüksek yıllık işlem adedi. Bu ifade işlem hacmine ilişkindir; konut fiyatı veya reel yatırım getirisi hakkında bir sonuç vermez.

Şekil 1 / Konut satışları

Milyon konut



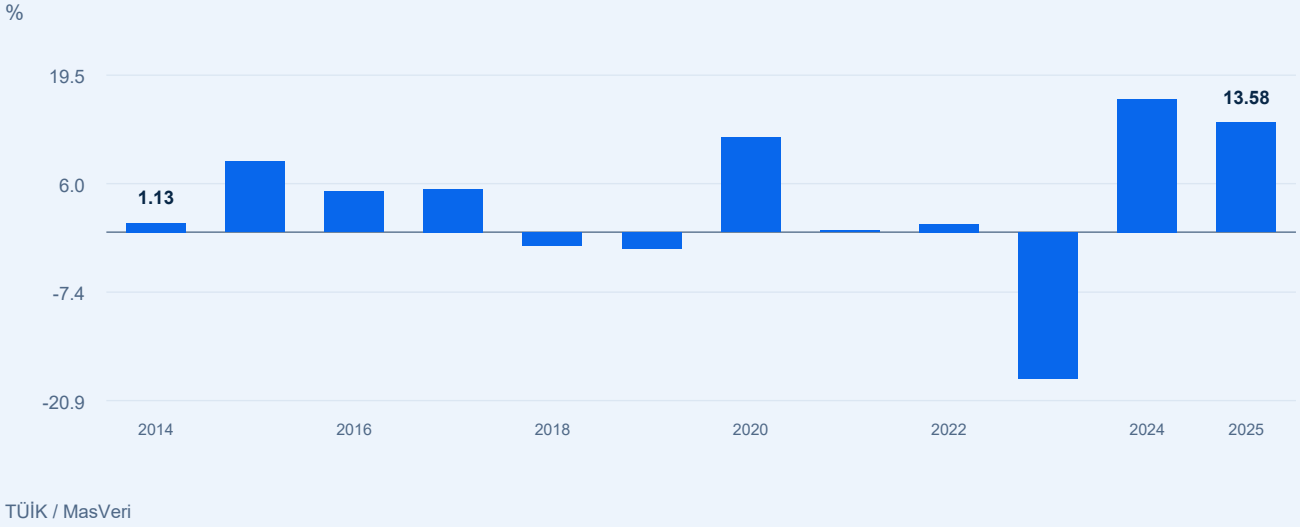
2013–2025 revize seri. Eski bülten değerleriyle birleştirilmemiştir.

02 Toparlanma sürüyor; büyüme hızı değişiyor

2023'te satışlar önceki yıla göre yaklaşık %18,2 geriledi. 2024'te %16,5, 2025'te %13,6 artış görüldü. Böylece düzey yükselmeye devam ederken yıllık artış hızı yavaşladı. Düzey ile hızın aynı şey olmaması, ekonomik serilerde en önemli okuma ayrımlarından biridir.

2025'te 2024'e göre 210.532 ek satış gerçekleşti. Bu artışı bir yıl önceki düşük veya yüksek tabandan bağımsız yorumlamamak gerekir. Yıllık değişim grafiğinde artış ve daralma dönemleri sıfır çizgisinin iki yanında gösterilir; mevsimsel veya aylık bir tempo hesabı yapılmaz.

Şekil 2 / Konut satışlarında yıllık değişim



2013–2025 revize seri. Eski bülten değerleriyle birleştirilmemiştir.

03 Ek satışların yaklaşık dörtte üçü ikinci elden geldi

İlk el satışlar 2024'te 517.600'den 2025'te 570.812'ye yükseldi: 53.212 ek işlem. İkinci el satışlar 1.032.160'tan 1.189.480'e çıktı: 157.320 ek işlem. İkinci elin toplam artış içindeki katkısı, $157.320 / 210.532$ hesabıyla yaklaşık %74,7.

Bu bulgu “satışlar arttı” cümlesine yeni bir ayrıntı ekliyor: hareketliliğin büyük bölümü mevcut konutların el değiştirmesinden geliyor. Ancak ilk el satışı doğrudan aynı yıl tamamlanan yeni bina sayısı olarak değerlendirmemek gerekir. Satış sınıflaması ile yapı üretimi farklı istatistiklerdir.

Şekil 3 / Satış artışına katkı: ilk el ve ikinci el



2013–2025 revize seri. Eski bülten değerleriyle birleştirilmemiştir.

04 Piyasanın bileşimi ikinci el ağırlığına kaydı

İlk el satışların toplam içindeki payı 2013'te yaklaşık %47,6 iken 2025'te %32,4. İki uç arasındaki fark –15,1 yüzde puan. Bu dönüşüm, toplam satışların büyüdüğü bir dönemde ilk el payının gerileyebildiğini gösteriyor.

Pay ile adet ayrı okunmalı: 2025'te ilk el satışların sayısı artmış olsa da ikinci el daha hızlı büyüdüğü için ilk el payı 2024'e göre geriledi. Piyasa raporlamasında yalnızca adet veya yalnızca pay sunmak yerine bu ikisini birlikte göstermek daha açıklayıcıdır.

Şekil 4 / İlk el satışların payı



TÜİK / MasVeri

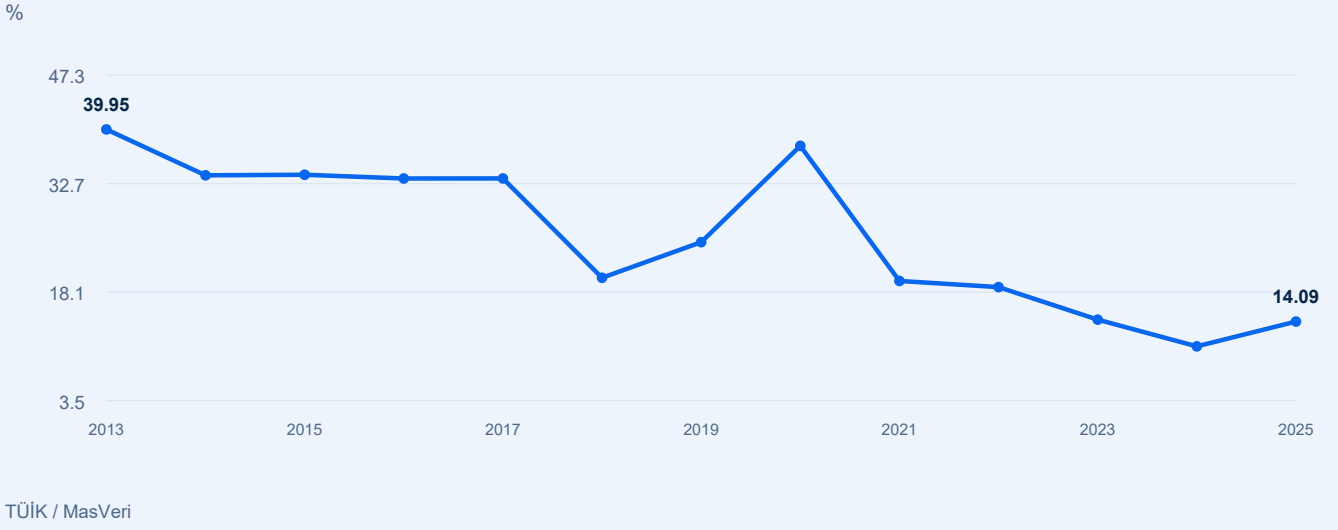
2013–2025 revize seri. Eski bülten değerleriyle birleştirilmemiştir.

05 İpotekli satışlar toparlandı; eski ağırlığına dönmedi

İpotekli satış adedi 2024'te 166.635 iken 2025'te 248.020 oldu; artış yaklaşık %48,8. Buna karşılık toplam içindeki payı yaklaşık %14,1. 2013'te aynı pay %40,0, 2020'de %37,7 düzeyindeydi. Dolayısıyla bir yıllık güçlü artış, uzun dönemli finansman bileşiminin eski düzeyine döndüğü anlamına gelmiyor.

İpotekli olmayan işlemler “tamamı peşin alım” diye adlandırılmamalıdır. İstatistik tapu işlemindeki ipotek sınıflamasını izler; alıcının bütün finansman kaynaklarını veya ödeme planını ayrıntılı biçimde açıklamaz.

Şekil 5 / İpotekli satışların payı



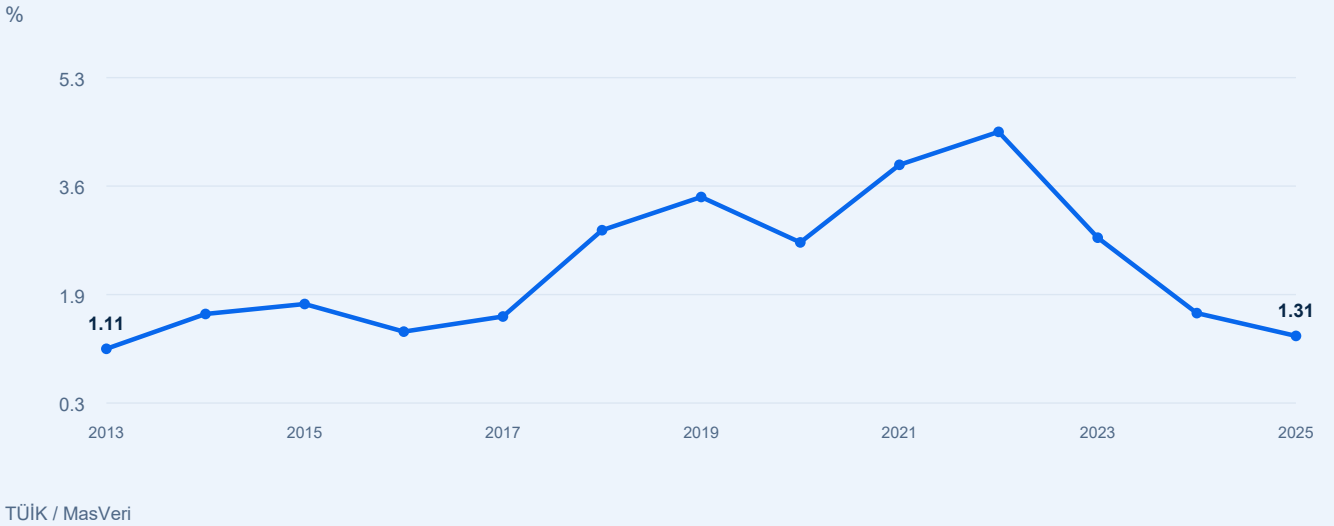
2013–2025 revize seri. Eski bülten değerleriyle birleştirilmemiştir.

06 Yabancı alıcıların ağırlığı düşüyor

Revize seride yabancıya satışlar 2022'de 72.342 ile dönem içi zirvesine ulaştıktan sonra 2025'te 22.980'e indi. Üç yıldaki azalma yaklaşık %68,2. Toplam satışlar içindeki pay ise yaklaşık %4,45'ten %1,31'e geriledi.

Bu oran ulusal toplam içindir; yabancı alımlarının belirli illerdeki yoğunlaşmasını temsil etmez. Ayrıca uyruk ile ikamet veya yatırım amacı aynı kavram değildir. Yerel pazar analizi için il ve ilçe tablolarıyla ayrı bir inceleme gerekir.

Şekil 6 / Yabancıya satışların payı



2013–2025 revize seri. Eski bülten değerleriyle birleştirilmemiştir.

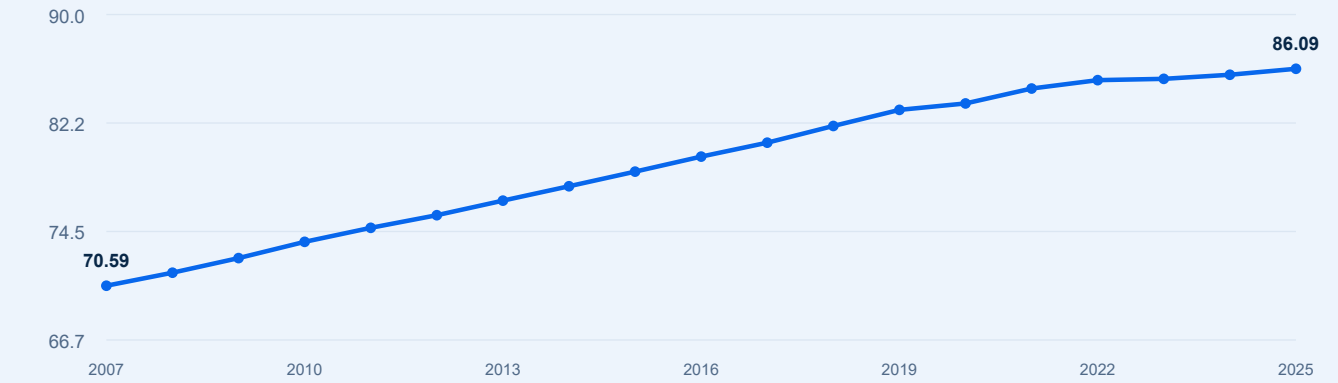
07 Nüfusla birlikte okumak: bağlam, bir talep hesabı değil

2024–2025 döneminde nüfus yaklaşık %0,5, konut satışları revize seriye göre %13,6 arttı. Biri yıl sonu nüfus stoku, diğeri yıl içindeki satış akımıdır. Oranlar arasındaki mesafe konut açığına dönüştürülemez.

Nüfus grafiğinin 2007'ye kadar uzanması, konut piyasasının içinde bulunduğu daha geniş demografik ortamı gösterir. Konut ihtiyacı çalışması için doğrudan hane sayısı, kullanılabilir stok, boş konutlar, gelir ve bölgesel hareketler eklenmelidir.

Şekil 7 / Türkiye nüfusu

Milyon kişi



TÜİK

08 Veri sürümü ve MasVeri hesaplamaları

Bu dosya, TÜİK'in konut tanımındaki kapsam düzenlemesi sonrasında yayımladığı 2013–2025 revize seriyi kullanır. Gönderilen Aralık 2025 bültenindeki eski 1.688.910 değeri yerine revize 1.760.292 değeri esas alınmıştır. Bu iki sayı arasındaki fark piyasa büyümesi değil, aynı yılın veri revizyonudur.

Yıllık değişim = $(\text{cari yıl} / \text{önceki yıl} - 1) \times 100$. Pay = $\text{alt grubun satışı} / \text{toplam satış} \times 100$. Artışa katkı = $\text{alt gruptaki adet artışı} / \text{toplam adet artışı} \times 100$. Yüzde puan farkı iki payın çıkarılmasıyla hesaplanır.

Yuvarlama en son sunum aşamasında uygulanır. MasVeri grafikleri ve yorumları bu hesaplardan üretilmiştir.

09 Satış başına kişi hesabı neden konut açığı değildir?

Satışların nüfusa bölünmesi, belirli bir büyüklükteki nüfus başına kaç satış işlemi gerçekleştiğini ifade eder. Bu oran konut sahipliği oranı değildir. Bir kişi birden fazla konut alabilir; bir konut dönem içinde yeniden el değiştirebilir ve satışa konu olan konut yeni üretilmiş olmayabilir.

Benzer şekilde nüfusu ortalama hane büyüklüğüne bölmek, kapsamı doğrulamadan resmî hane sayısını vermez. Kurumsal nüfusun ele alınışı, referans tarihi ve hane tanımı önemlidir. Bu nedenle bu rapor iki toplamdan bir “eksik konut adedi” üretmiyor. Böyle bir çalışma için konut stoku, kullanılabilir boş konutlar,

hane oluşumu ve bölgesel eşleşme ayrıca incelenmelidir.

10 Ulusal karşılaştırmadan yerel araştırmaya

Türkiye genelinde satışlar artarken belirli bir şehirde aynı hızda artış görülmeyebilir. Nüfus hareketinin yönü ile satışın yapıldığı yerin eşleşmesi, ulusal toplamda görünmez. Satış ve nüfus verileri aynı yıl için karşılaştırılsa bile birincisi yıl içindeki işlemleri, ikincisi referans tarihindeki nüfusu ölçer.

Yerel bir araştırmada önce il veya ilçe sınırları sabitlenmeli, ardından aynı coğrafyada satış adedi, ilk ve ikinci el ayrımı, hane yapısı ve yapı kullanma göstergeleri karşılaştırılmalıdır. Fiyat veya kira açısından yorum yapılacaksa ayrıca uygun fiyat ve gelir verisi gerekir. Satışların nüfustan hızlı artması tek başına aşırı talep, balon veya fiyatların yükseleceği sonucunu kanıtlamaz. Bu raporun katkısı, büyüme oranlarının farklı mekanizmaları ölçtüğünü göstererek daha doğru bir araştırma başlangıcı sunmasıdır.

Kaynak ve kapsam

Bu araştırma belirtilen döneme aittir. Sonraki dönem verilerinin yerine geçmez. Kaynak kontrolü: 7 Eylül 2026.

Konut satışları

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

Konut satışlarında yıllık değişim

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

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

Satış artışına katkı: ilk el ve ikinci el

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

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

İlk el satışların payı

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

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

İpotekli satışların payı

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

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

Yabancıya satışların payı

MasVeri: foreign / total × 100

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

Türkiye nüfusu

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

İlk el konut satışları

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

İkinci el konut satışları

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

İpotekli konut satışları

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

Yabancıya konut satışları

TÜİK / 1 / veriportali.tuik.gov.tr

CSV / MasVeri

Yönetici özeti

74,7% | satış artışında ikinci elin katkısı

01 2025'teki 210.532 ek satışın %74,7'si ikinci el işlemlerden geldi.

02 İpotekli satış adedi %48,8 arttı; buna rağmen toplam içindeki payı %14,1'de kaldı.

03 Revize veriler kullanıldı: 2025 toplamı 1.760.292. Eski bültenle yeni seri karıştırılmadı.