Türkiye Konut ve İş Yeri Satışları – Ekim 2026

İpotekli Satışlar Eksiye Dönerken Konut Satışlarındaki Daralma Derinleşiyor

TÜİK, Ekim ayı konut ve iş yeri satış istatistiklerini açıkladı. Konut satışları yıllık **%23 azalarak** 131 bin adede, iş yeri satışları ise **%13 düşüşle** 16 bin adede geriledi. İpotekli konut satışları da yıllık **%6 azalarak**, bayram etkisiyle %3 gerilediği Mayıs ayından bu yana ilk kez düştü. İpotekli satışlarda üç aydır süren yavaşlama, konut piyasasında zayıflığa işaret ediyor.

Tablo 1: Aylık Konut Satışları	Aylık					YBB			Son 12 ay		
	Eki-26	Eki-25	y/y	Eyl-26	a/a	Eki-26	Eki-25	y/y	Eki-26	Eki-25	y/y
İlk El Konut Satışları	**50.105**	**57.675**	**-13%**	**51.519**	**-3%**	**409.658**	**419.917**	**-2%**	**560.553**	**553.304**	**1%**
-Toplam İçindeki Payı	*38%*	*34%*	*4,5 pp*	*36%*	*2,0 pp*	*33%*	*31%*	*2,3 pp*	*34%*	*32%*	*2,3 pp*
İkinci El Konut Satışları	**80.967**	**113.280**	**-29%**	**90.871**	**-11%**	**814.333**	**928.163**	**-12%**	**1.075.650**	**1.176.693**	**-9%**
-Toplam İçindeki Payı	*62%*	*66%*	*-4,5 pp*	*64%*	*-2,0 pp*	*67%*	*69%*	*-2,3 pp*	*66%*	*68%*	*-2,3 pp*
Toplam Konut Satışları	**131.072**	**170.955**	**-23%**	**142.390**	**-8%**	**1.223.991**	**1.348.080**	**-9%**	**1.636.203**	**1.729.997**	**-5,4%**
İpotekli Konut Satışları	**23.286**	**24.684**	**-6%**	**23.397**	**0%**	**235.496**	**194.893**	**21%**	**288.623**	**242.162**	**19%**
-Toplam İçindeki Payı	*18%*	*14%*	*3,3 pp*	*16%*	*1,3 pp*	*19%*	*14%*	*4,8 pp*	*18%*	*14%*	*3,6 pp*
Diğer Konut Satışları	**107.786**	**146.271**	**-26%**	**118.993**	**-9%**	**988.495**	**1.153.187**	**-14%**	**1.347.580**	**1.487.835**	**-9%**
-Toplam İçindeki Payı	*82%*	*86%*	*-3,3 pp*	*84%*	*-1,3 pp*	*81%*	*86%*	*-4,8 pp*	*82%*	*86%*	*-3,6 pp*
Toplam Konut Satışları	**131.072**	**170.955**	**-23%**	**142.390**	**-8%**	**1.223.991**	**1.348.080**	**-9%**	**1.636.203**	**1.729.997**	**-5,4%**
Çalışılan gün başına satışlar	**6.242**	**7.771**	**-20%**	**6.472**	**-4%**	**5.856**	**6.212**	**-6%**	**6.467**	**6.680**	**-3,2%**

Kaynak: TUİK, YKY Araştırma

YKY Görüş:

Yıl genelinde devam eden daralma derinleşiyor. Toplam konut satışları yıllık %23 azalarak 131 bin adede geriledi. Böylece satışlar yıllık bazda üst üste dördüncü ay düşerken, bayram tatilinin etkilediği Mayıs'tan (-%31) bu yana en belirgin gerileme kaydedildi. Yılbaşından bu yana satışlardaki düşüş %9'a ulaştı. Geçen yılın Ekim ayındaki 171 bin adetlik yüksek bazın yanı sıra, satışlar aylık bazda da %8 geriledi (Eylül: 142 bin adet). Kasım ve Aralık satışları yıllık bazda yatay kalsa bile, 2026 yılı toplam konut satışları yıllık %7 gerileyecek. Fon krizi ve buna bağlı olarak hanehalkının alım gücündeki zayıflama ile altın fiyatlarındaki düşüşün de konut talebini baskıladığını düşünüyoruz.

İpotekli satışlarda ivme kaybı sürerken, faiz indiriminin etkisi henüz satışlara yansımadı. İpotekli satışlar 2026'nın ilk çeyreğinden bu yana toplam satışları desteklemekle birlikte son üç aydır zayıf seyir izliyor. Bunun sonucunda, yılbaşından bu yana ipotekli satışlardaki artış Ekim'de %21'e geriledi (Eylül %25). Ekim'de yıllık TÜFE %29,8 ile yataya yakın seyrederken, aylık enflasyon %2,6 oldu. TCMB, 23 Ekim'de politika faizini 100 baz puan indirerek %36'ya çekti ve Ocak'tan bu yana ilk faiz indirimini gerçekleştirdi. Önümüzdeki dönemde faiz indirimlerinin hızı, sektörün büyümesinde ana belirleyici olacak.

- **Beklenenden hızlı dezenflasyon ve daha erken faiz indirimleri,** konut satışlarına daha duyarlı geliştiricileri destekler. **Emlak Konut GYO <EKGYO TI> ve Sinpaş GYO <SNGYO TI> bu grupta öne çıkıyor.**
- **Enflasyonun katı kalması ve sıkı para politikasının uzaması halinde** ise kira geliri ağırlığı yüksek şirketlerin görece daha güçlü performans göstermesini bekleriz. **Torunlar GYO <TRGYO TI>, Avrupa Kent GYO <AVPGY TI> ve Rönesans Gayrimenkul <RGYAS TI> bu grupta değerlendirilebilir.** Bahse konu şirketlerin hiçbiri resmi araştırma kapsamımızda yer almamaktadır.

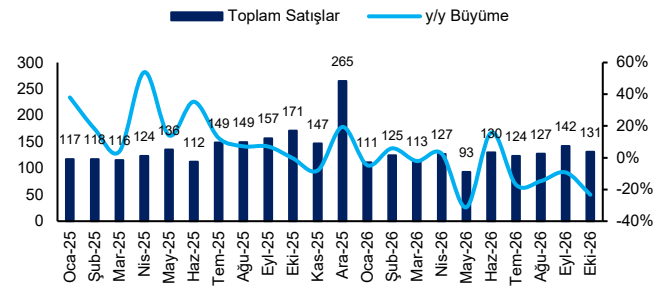
Arda Özgür, CFA
arda.ozgur@ykyatirim.com.tr
+90 212 319 83 67

Oğuzhan Vural
oguzhan.vural@ykyatirim.com.tr
+90 212 319 83 65

Tablo 2: Aylık İş Yeri Satışları	Aylık					YBB			Son 12 ay		
	Eki-26	Eki-25	y/y	Eyl-26	a/a	Eki-26	Eki-25	y/y	Eki-26	Eki-25	y/y
İlk El İş Yeri Satışları	**5.519**	**5.279**	**5%**	**5.789**	**-5%**	**46.151**	**44.278**	**4%**	**64.905**	**59.807**	**9%**
-Toplam İçindeki Payı	*33%*	*28%*	*5,5 pp*	*33%*	*0,1 pp*	*30%*	*27%*	*3,0 pp*	*31%*	*28%*	*3,2 pp*
İkinci El İş Yeri Satışları	**10.970**	**13.577**	**-19%**	**11.556**	**-5%**	**105.881**	**117.376**	**-10%**	**142.033**	**152.385**	**-7%**
-Toplam İçindeki Payı	*67%*	*72%*	*-5,5 pp*	*67%*	*-0,1 pp*	*70%*	*73%*	*-3,0 pp*	*69%*	*72%*	*-3,2 pp*
Toplam İş Yeri Satışları	**16.489**	**18.856**	**-13%**	**17.345**	**-5%**	**152.032**	**161.654**	**-6%**	**206.938**	**212.192**	**-2%**
İpotekli İş Yeri Satışları	**724**	**527**	**37%**	**683**	**6%**	**6.759**	**4.257**	**59%**	**8.058**	**5.317**	**52%**
-Toplam İçindeki Payı	*4%*	*3%*	*1,6 pp*	*4%*	*0,5 pp*	*4%*	*3%*	*1,8 pp*	*4%*	*3%*	*1,4 pp*
Diğer İş Yeri Satışları	**15.765**	**18.329**	**-14%**	**16.662**	**-5%**	**145.273**	**157.397**	**-8%**	**198.880**	**206.875**	**-3,9%**
-Toplam İçindeki Payı	*96%*	*97%*	*-1,6 pp*	*96%*	*-0,5 pp*	*96%*	*97%*	*-1,8 pp*	*96%*	*97%*	*-1,4 pp*
Toplam İş Yeri Satışları	**16.489**	**18.856**	**-13%**	**17.345**	**-5%**	**152.032**	**161.654**	**-6%**	**206.938**	**212.192**	**-2%**
Çalışılan gün başına satışlar	**785**	**857**	**-8%**	**788**	**0%**	**727**	**745**	**-2%**	**818**	**819**	**-0,1%**

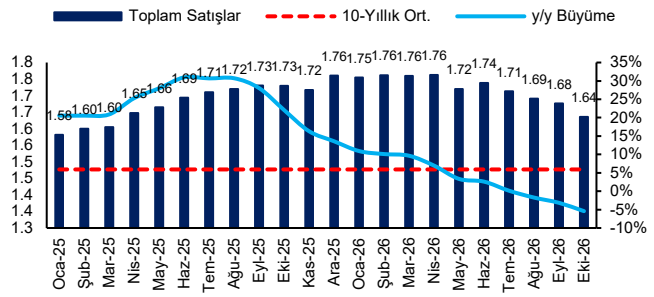
Kaynak: TUİK, YKY Araştırma

Şekil 1: Aylık Konut Satışları (bin adet)



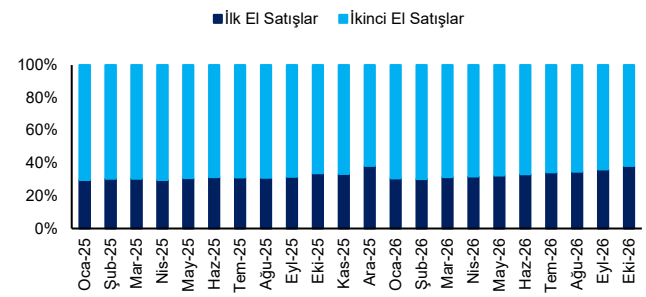
Kaynak: TUİK, YKY Araştırma

Şekil 2: Son 12 Aylık Konut Satışları (milyon adet)



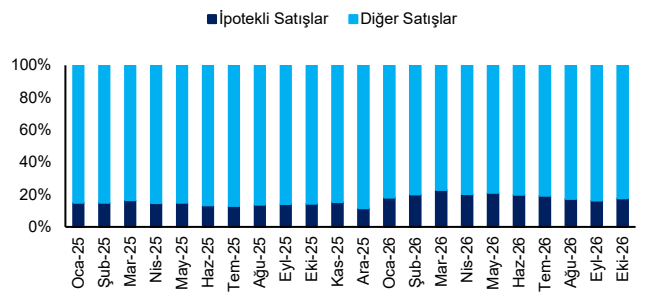
Kaynak: TUİK, YKY Araştırma

Şekil 3: İlk El Satışların Toplam İçindeki Payı



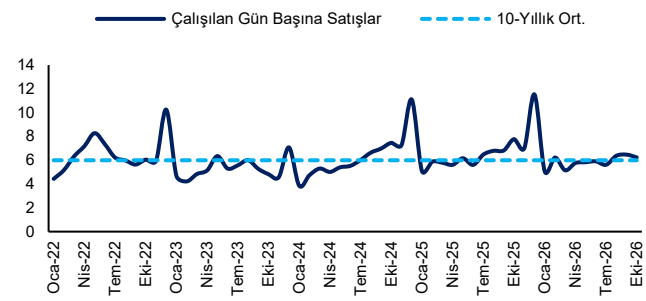
Kaynak: TUİK, YKY Araştırma

Şekil 4: İpotekli Satışların Toplam İçindeki Payı



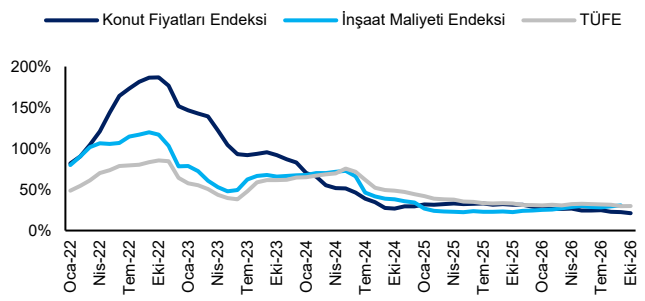
Kaynak: TUİK, YKY Araştırma

Şekil 5: Çalışılan Gün Başına Satışlar (bin adet)



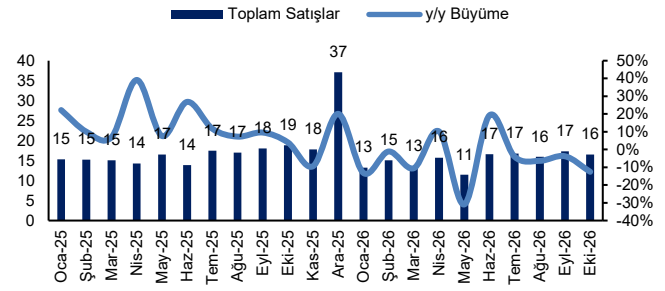
Kaynak: TUİK, YKY Araştırma

Şekil 6: Konut Fiyatları, İnşaat Maliyeti Ve TÜFE yıllık Artış



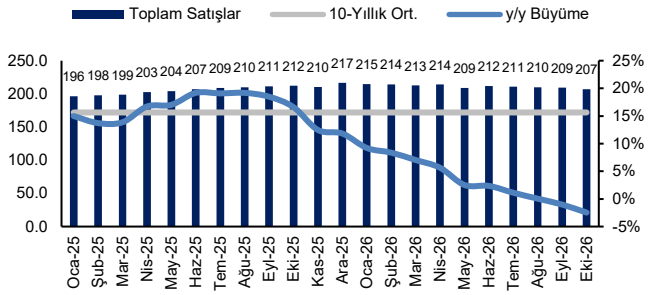
Kaynak: TUİK, YKY Araştırma

Şekil 7: Aylık İş Yeri Satışları (bin adet)



Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 8: Son 12 Aylık İş Yeri Satışları (bin adet)



Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 9: GYO hisselerinin BIST100'e görece performansı (yılbaşından bu yana)

	XU100
XU100	0
EKGYO	-12
AKSGY	29
ISGYO	-13
OZKGY	-13
RYGYO	116
TRGYO	19
ZRGYO	-26
AVPGY	-5
SNGYO	-43
RGYAS	24

Kaynak: Rasyonet, YKY Araştırma

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 dayanılarak 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 dayanılarak yatırım kararı verilmesi amaç, bilgi ve tecrübenize 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 Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve çalışanları sorumlu değildir. Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından farklı bölümlerde istihdam edilen kişilerin veya Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin ortaklarının ve iştiraklerinin bu raporda yer alan tavsiyelerle veya görüşlerle hemfikir olmaması mümkündür. Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile piyasanın işleyişinden kaynaklanan makul nedenlerden dolayı, Yapı Kredi 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. Yapı Kredi 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, Yapı Kredi 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 Yapı Kredi 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 Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz, yayınlanamaz veya üçüncü kişilere gösterilemez, ticari amaçla kullanılamaz.