

Türkiye Konut ve İş Yeri Satışları – Ağustos 2026

İpotekli Satışlar Dirençli, Ancak Konutta Toparlanma Hâlâ Uzak

TÜİK, Ağustos 2026 konut ve iş yeri satış istatistiklerini açıkladı. Konut satışları yıllık **%15 azalarak** 127 bin adede, iş yeri satışları ise **%6 düşükle** 16 bin adede geriledi. Ağustos verileri konut piyasasında genele yayılan bir toparlanmaya işaret etmezken, ipotekli konut satışlarındaki yıllık **%7 artış** sonuçların öne çıkan olumlu tarafı oldu.

Tablo 1: Aylık Konut Satışları	Aylık					YBB			Son 12 ay		
	Ağu-26	Ağu-25	y/y	Tem-26	a/a	Ağu-26	Ağu-25	y/y	Ağu-26	Ağu-25	y/y
İlk El Konut Satışları	44.378	46.459	-4%	42.529	4%	308.034	312.634	-1%	566.212	553.679	2%
-Toplam İçindeki Payı	35%	31%	3,7 pp	34%	0,4 pp	32%	31%	1,8 pp	33%	32%	1,3 pp
İkinci El Konut Satışları	83.032	102.981	-19%	81.074	2%	642.495	707.573	-9%	1.124.402	1.166.621	-4%
-Toplam İçindeki Payı	65%	69%	-3,7 pp	66%	-0,4 pp	68%	69%	-1,8 pp	67%	68%	-1,3 pp
Toplam Konut Satışları	127.410	149.440	-15%	123.603	3%	950.529	1.020.207	-7%	1.690.614	1.720.300	-1,7%
İpotekli Konut Satışları	22.131	20.646	7%	23.888	-7%	188.813	147.945	28%	288.888	233.700	24%
-Toplam İçindeki Payı	17%	14%	3,6 pp	19%	-2,0 pp	20%	15%	5,4 pp	17%	14%	3,5 pp
Diğer Konut Satışları	105.279	128.794	-18%	99.715	6%	761.716	872.262	-13%	1.401.726	1.486.600	-6%
-Toplam İçindeki Payı	83%	86%	-3,6 pp	81%	2,0 pp	80%	85%	-5,4 pp	83%	86%	-3,5 pp
Toplam Konut Satışları	127.410	149.440	-15%	123.603	3%	950.529	1.020.207	-7%	1.690.614	1.720.300	-1,7%
Çalışılan gün başına satışlar	6.371	6.793	-6%	5.618	13%	5.726	5.931	-3%	6.630	6.668	-0,6%

Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

YKY Görüş:

İpotekli satışlardaki toparlanma, konut piyasasında genel bir iyileşmeden söz etmek için yeterli değil. Toplam konut satışları aylık %3 artışla 127 bin adede yükselse de yıllık bazda %15 geriledi. İpotekli satışlar yıllık %7 artarak toplam satışların %17'sini oluştururken, ilk el ve ikinci el satışlar sırasıyla %4 ve %19 düştü. Ayrışma yılbaşından bu yana verilerde daha belirgin: toplam satışlar %7 azalırken ipotekli satışlar %28 arttı. Son 12 aylık satışların yıllık %2 gerilemesi de iyileşmenin piyasanın geneline yayılmadığını teyit ediyor. Ticari gayrimenkul satışlarında da benzer bir görünüm var. Toplamın %96'sını oluşturan diğer satışlardaki %8 düşüş, ipotekli işlemlerdeki %68 artışı fazlasıyla dengeledi ve toplam satışlar %6 geriledi.

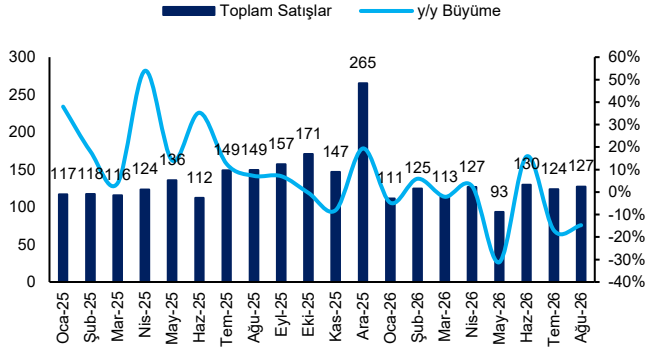
Genele yayılan bir toparlanma için faiz indirimi gerekli, ancak tek başına yeterli değil. Ağustos'ta yıllık TÜFE %31,5'e gerilerken, aylık enflasyon %1,8 ile %1,9'luk piyasa beklentisinin hafif altında kaldı. Buna rağmen TCMB eylül toplantısında politika faizini %37'de tuttu. İpotekli satışlardaki güçlenme talebin faize duyarlı olduğunu gösteriyor; bunun toplam işlemleri yukarı çekememesi ise finansman koşullarının piyasanın geneli için hâlâ fazla sıkı olduğuna işaret ediyor. Bu nedenle dezenflasyonun seyri ve parasal gevşemenin zamanlaması sektörün ana belirleyicileri olmaya devam ediyor.

- Beklenenden hızlı dezenflasyon ve daha erken faiz indirimleri, konut satışlarına maruziyeti yüksek 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 hiçbirisi resmi araştırma kapsamımızda yer almamaktadır.

Tablo 2: Aylık İş Yeri Satışları	Aylık					YBB			Son 12 ay		
	Ağu-26	Ağu-25	y/y	Tem-26	a/a	Ağu-26	Ağu-25	y/y	Ağu-26	Ağu-25	y/y
İlk El İş Yeri Satışları	5.172	4.915	5%	5.777	-10%	34.843	33.887	3%	63.988	59.233	8%
-Toplam İçindeki Payı	32%	29%	3,6 pp	35%	-2,1 pp	29%	27%	2,3 pp	30%	28%	2,3 pp
İkinci El İş Yeri Satışları	10.765	12.108	-11%	10.956	-2%	83.355	90.883	-8%	146.000	150.662	-3%
-Toplam İçindeki Payı	68%	71%	-3,6 pp	65%	2,1 pp	71%	73%	-2,3 pp	70%	72%	-2,3 pp
Toplam İş Yeri Satışları	15.937	17.023	-6%	16.733	-5%	118.198	124.770	-5%	209.988	209.895	0%
İpotekli İş Yeri Satışları	652	389	68%	695	-6%	5.352	3.234	65%	7.674	4.954	55%
-Toplam İçindeki Payı	4%	2%	1,8 pp	4%	-0,1 pp	5%	3%	1,9 pp	4%	2%	1,3 pp
Diğer İş Yeri Satışları	15.285	16.634	-8%	16.038	-5%	112.846	121.536	-7%	202.314	204.941	-1,3%
-Toplam İçindeki Payı	96%	98%	-1,8 pp	96%	0,1 pp	95%	97%	-1,9 pp	96%	98%	-1,3 pp
Toplam İş Yeri Satışları	15.937	17.023	-6%	16.733	-5%	118.198	124.770	-5%	209.988	209.895	0%
Çalışılan gün başına satışlar	797	774	3%	761	5%	712	725	-2%	823	819	0,6%

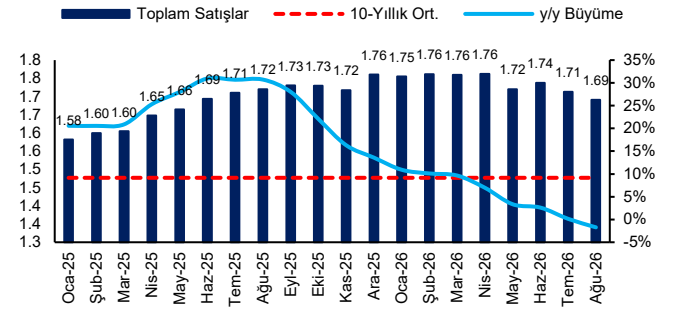
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 1: Aylık Konut Satışları (bin adet)



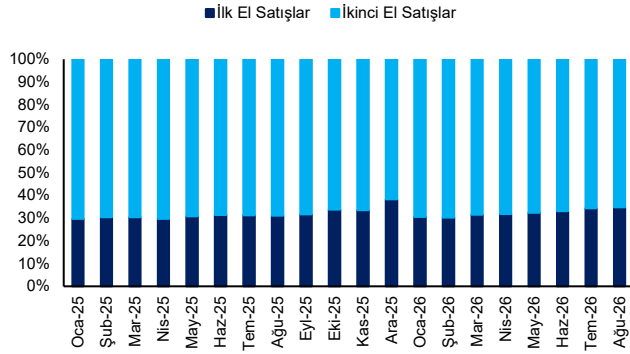
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

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



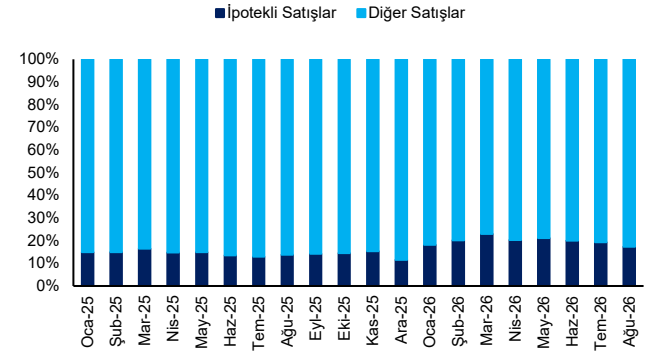
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 3: İlk El Satışların Toplam İçindeki Payı



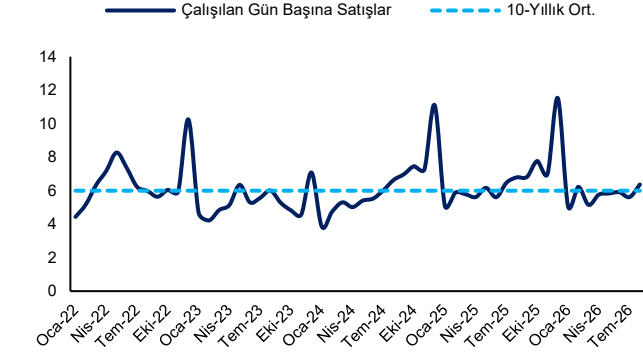
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 4: İpotekli Satışların Toplam İçindeki Payı



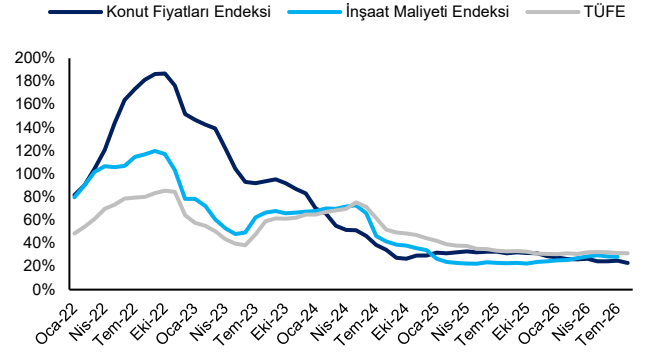
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 5: Çalışılan Gün Başına Satışlar (bin adet)



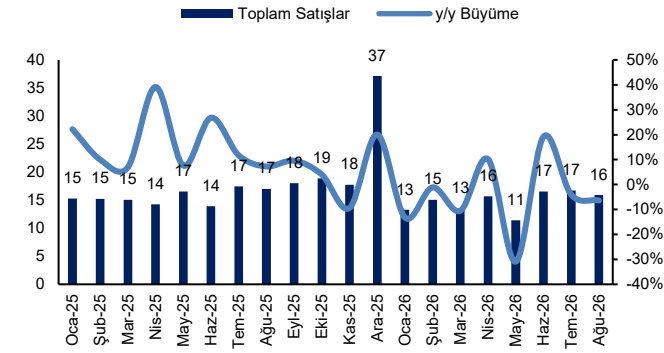
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

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



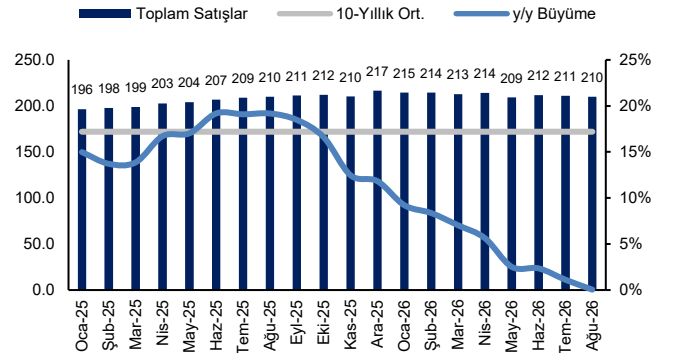
Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

Şekil 7: Aylık İş Yeri Satışları (bin adet)

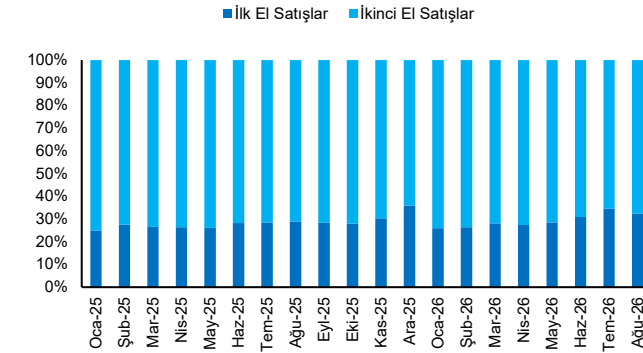


Kaynak: TÜİK, YKY Araştırma

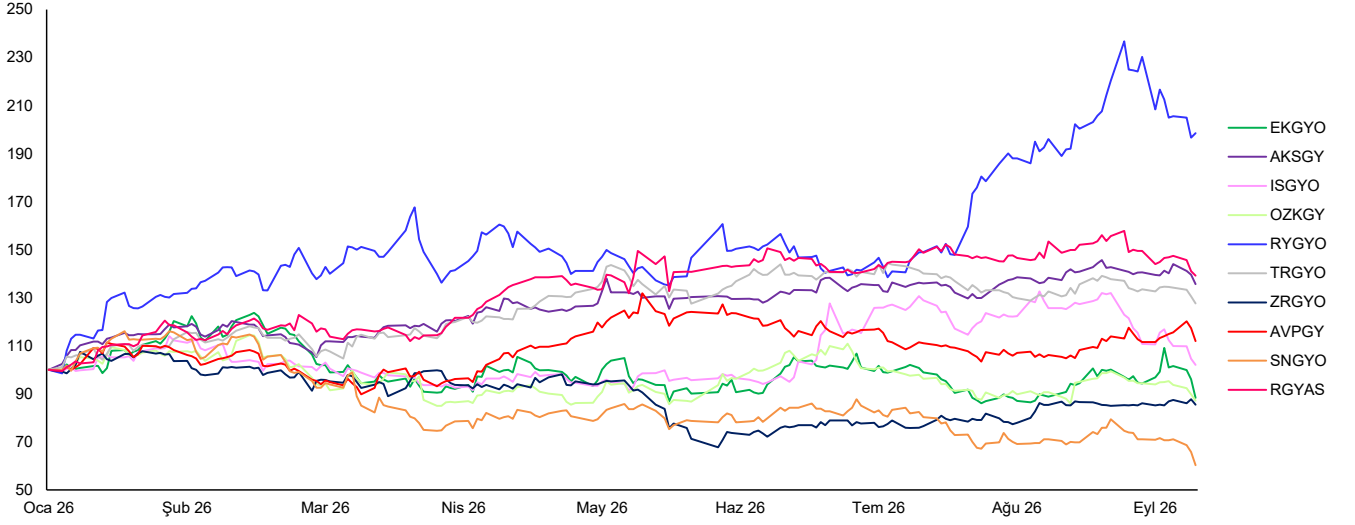
Şekil 8: Son 12 Aylık İş Yeri Satışları (bin adet)



Şekil 9: İlk El Satışların Toplam İş Yeri Satışlarındaki Payı



Şekil 10: GYO hisselerinin BIST100'e görece performansı (1 Ocak 2026 = 100)



Kaynak: Rasyonet, YKY Araştırma

Şekil 11: Son Bir Yıl GYO hisselerinin görece performansı

	XU100	EKGYO	AKSGY	ISGYO	OZKGY	RYGYO	TRGYO	ZRGYO	AVPGY	SNGYO	RGYAS
XU100	0	29	-16	12	31	-43	-11	34	2	89	-18
EKGYO	-23	0	-35	-13	1	-56	-31	3	-21	46	-37
AKSGY	19	54	0	33	56	-32	6	59	21	125	-3
ISGYO	-11	16	-25	0	17	-49	-20	19	-9	69	-27
OZKGY	-24	-1	-36	-15	0	-56	-32	2	-22	44	-37
RYGYO	74	125	46	95	128	0	56	132	77	229	43
TRGYO	12	45	-6	25	46	-36	0	49	14	112	-8
ZRGYO	-25	-3	-37	-16	-2	-57	-33	0	-24	42	-39
AVPGY	-2	27	-17	10	28	-44	-12	31	0	86	-20
SNGYO	-47	-32	-56	-41	-31	-70	-53	-29	-46	0	-57
RGYAS	22	58	3	36	60	-30	9	63	24	131	0

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 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 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.