

AYTEK R. FELOH  
Powered By KW KELLERWILLIAMS®

# Türkiye Gayrimenkul Piyasası

Duyduklarınızı Unutun. Rakamların Anlattığı  
Gerçek Hikayeye Hoş Geldiniz.

Piyasa tamamen durdu,  
kimse ev almıyor.

Fiyatlar çok uçtu, artık ev  
almak imkansız.

Ev almak artık iyi bir yatırım  
aracı değil.

Satışlar **rekor hızda** ilerliyor.

Gerçek fiyatlar **son iki yılın**  
**en uygun** seviyesinde.

Yatırımın **geri dönüş süresi**  
**yarı yarıya** kısaldı.

**Piyasaya Dair Bildiğinizi Sandığınız Her Şey Değişti**

# Efsane 1: "Piyasa Durdu, Kimse Ev Almıyor"

# 1.770.000

(2026 Beklenen Yıllık Satış)

## Gerçek Tablo

Hayır, piyasa durmadı; aksine rekor hızda ilerliyor. 2025 yılında tam 1.76 Milyon satışla tarihi bir rekor kırıldı.

## Güncel Hız

2026'nın ilk aylarında da bu ivme hız kesmedi (ilk çeyrekte 349 bin satış). Yıl sonu beklentimiz 1.77 Milyon adet ile piyasanın tarihi zirvesini koruması yönünde.

# Kiracılıktan Ev Sahipliğine Tarihi Geçiş



# 481.000

## Yeni Ev Sahibi

11 Yıl

Bugün

- 1** 2025 yılında tam 481 bin vatandaşımız hayatında ilk kez yeni ev sahibi oldu. Bu, son 11 yılın en yüksek rakamı!
- 2** Ev sahipliği oranı %55.6'dan %57.1'e sıçradı. Üstelik bu alımların sadece %14'ü krediyle yapıldı. Nakit gücü ve aile içi servet transferiyle insanlar beklemeyi bıraktı ve harekete geçti.

# Efsane 2: “Fiyatlar Uçtu, Artık Ev Alınmaz”

Hayat  
Pahalılığı



Evin  
Gerçek  
Değeri



Etiketeki milyonlarca liralık rakamlar gözünüzü korkutmasın. Fiyatları hayat pahalılığına (gerçek enflasyona) göre kıyasladığımızda çarpıcı bir gerçekle karşılaşıyoruz.

Konut fiyatları, 2022 yılındaki zirve noktasına göre tam %32 daha ucuzladı.

Sadece altın ile kıyaslarsak, bir ev almak altına göre %58 daha kolay hale geldi. Evin gerçek değeri hafifledi, ulaşılabilirlik fırsatı doğdu.

# Efsane 3: “Ev Artık İyi Bir Yatırım Değil”

2024

Bugün

368 Ay



(Evin Kendini Ödeme Süresi)

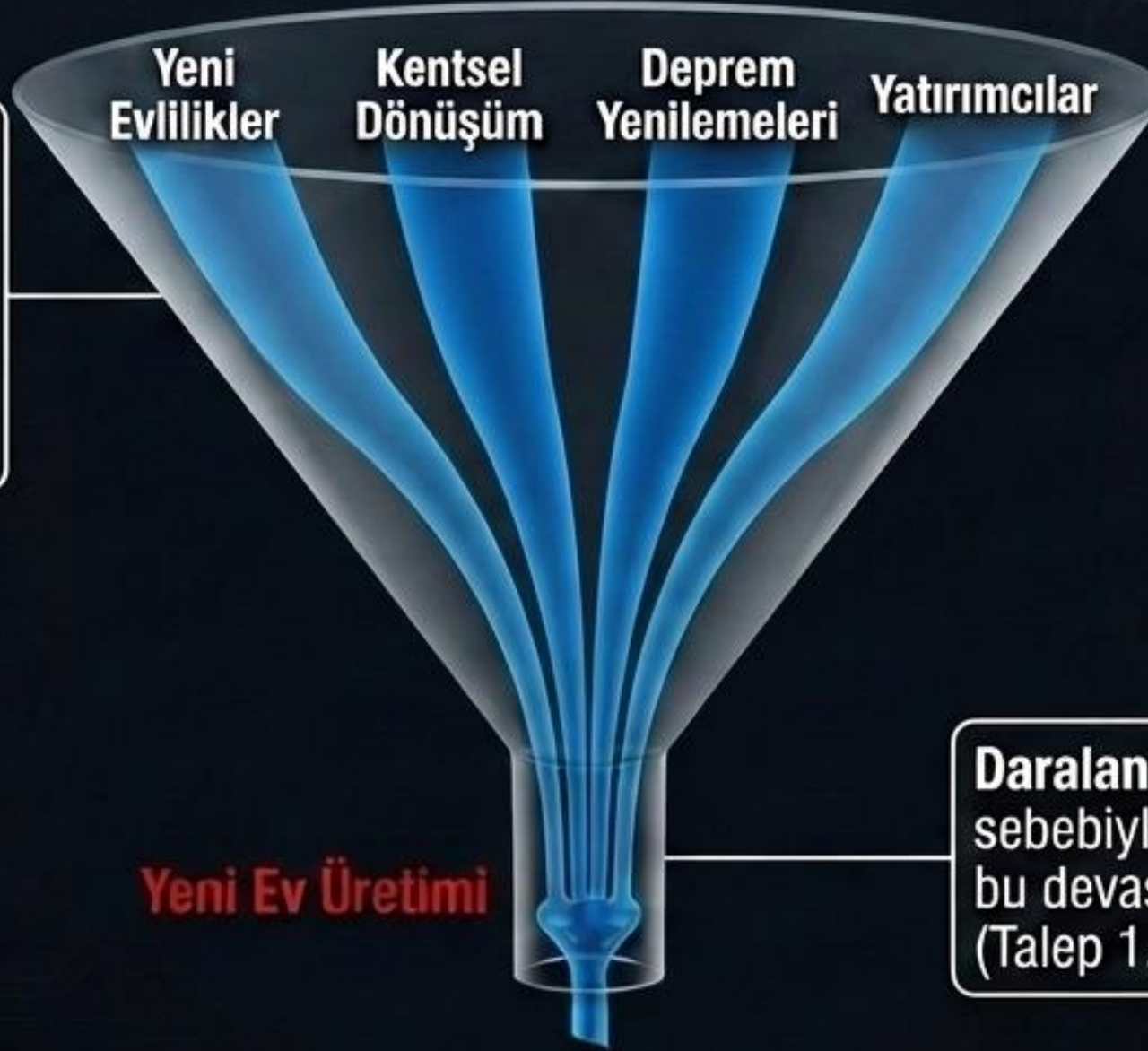
188 Ay

**Geçmiş (2024):** Yüksek fiyatlar ve düşük kiralar nedeniyle, alınan bir evin kendini kirasıyla amorti etmesi 368 ayı (yaklaşık 30 yıl) buluyordu. Bu dönemde yatırım mantıksızdı.

**Bugün (2026):** Fiyatların oturması ve kiraların dengelenmesiyle bu süre 188 aya (yaklaşık 15 yıl) düştü.

**Sonuç:** 150-200 ay bandı, gayrimenkulde “Sağlıklı Yatırım” bölgesidir. Yatırımcılar için kazançlı günlere geri döndük.

# “Fiyatlar Daha Düşer mi?” Diye Bekleyenlere...



**Devasa Bir İhtiyaç Havuzu:** Genç nüfusumuz (yılda 378 bin yeni hane), kentsel dönüşüm zorunluluğu (1.2 milyon riskli yapı) ve güvenli ev arayışıyla talep her zamankinden daha çeşitli ve güçlü.

**Daralan Yeni Ev Üretimi:** Ancak artan maliyetler sebebiyle yeni yapılan ve tamamlanan ev sayısı bu devasa talebi karşılamaktan çok uzak (Talep 1.7 Milyon / Yeni Üretim 674 Bin).

**Gelecek Senaryosu:** Yeni ve nitelikli ev bulmak orta vadede çok daha zorlaşacak. Fiyatların yapısal olarak daha fazla düşmesini beklemek büyük bir risk. Doğru stoğu bugün bulmak en akıllıca hamle.

# Evini Satacaklar İçin Kritik Uyarı: Süre Uzuyor



# 127 Gün

(Bir İlanın Ortalama  
Bekleme Süresi)

Piyasa genel olarak sıcak olsa da, alıcıların pazarlık gücü artıyor. Bir ilan satılana kadar beklediği süre 2022'de 68 gün iken, bugün ortalama 127 güne (Mart ayında 135 güne) çıktı.

## Ne Anlama Geliyor?

Evini "bekleyip yüksekten satayım" mantığıyla ilana koyanlar aylar kaybediyor. Her ay fiyat düşürmek, pazarlık masasında elinizi zayıflatır.

## Altın Kural:

İlk 30 günde konulan doğru fiyat, her zaman en iyi fiyattır.

# Sizin İçin Oyun Planı: Peki Şimdi Ne Yapmalısınız?



## Ev Alacaklar (Kredi veya Nakit)

**Durum:** Faizlerin veya fiyatların düşmesini bekliyorum.

**Oyun Planı:** Fiyatlar enflasyona göre %32 gerilemişken pazarlık gücünüz zirvede. Faiz düşmesini beklerken, artan ev fiyatları sebebiyle fırsatı kaçırmabilirsiniz. Harekete geçin.



## Yatırımcılar

Gayrimenkul yerine faiz/altın daha mantıklı geliyor.

**Oyun Planı:** Evin kendini ödeme süresi 188 aya indi. Bu tarihi bir fırsat penceresidir. 150-200 ay bandında kendini amorti eden doğru mülkleri portföyünüze ekleme zamanı.



## Evini Satmak İsteyenler

**Durum:** Piyasa canlı, fiyatı yüksek tutup bekleyebilirim.

**Oyun Planı:** Alıcılar artık daha seçici ve ilanlar ortalama 127 gün bekliyor. Şişirilmiş fiyatlar ilanı eskidir. Doğru fiyat stratejisiyle ilk ayda satışa odaklanın.

# Rakamlar Yalan Söylemez, Uzmanlar Yanıltmaz.

Kararlarınızı sokak dedikodularına göre değil, veri gerçeklerine göre alın. Size özel, en doğru ve kârlı oyun planını oluşturmak için bir kahve içmeye bekliyorum.

*Kaynak: Keller Williams Türkiye, Rakamların Gücü Adına 2026 Q1 Raporu*