

KONUT PAZARI AYLIK BÜLTEN – AĞUSTOS 2025

Satışlar yıllık +%6,8; konut fiyat endeksi yıllık +%31,4; kira çarpanı daralıyor; satılık konut talebi 2 yılın zirvesinde, kiralık konut talebi mevsimsel olarak zayıf.

Türkiye konut piyasası, Ağustos 2025'te mevsimsellikte uyumlu sinyaller verdi. Manşet satışlar **143 bin** oldu (yıllık +%6,8, aylık +%0,3). İş günü etkileri belirleyiciydi: yıllık artışın **+11,4 puanı** iş günü başına satışlardaki yükselişten gelirken, **-4,5 puanı** bir iş günü eksikliğinden kaynaklandı; aylık bazda ise günlük hızdaki **+9,0 puanlık** iyileşme, **iki iş günü eksikliğinin -8,7 puanlık** etkisiyle neredeyse tamamen dengelendi. **Finansman koşulları sıkı**: ipotekli satış payı **%13,8** (Ağustos 2013–24 medyanının **17,6 puan** altında). **Satış karması mevcut stoka eğilimli**: yeni konut payı **%30,6** (Ağu 2013–24 medyanının **10,7 puan** altında).

Fiyat dinamikleri enflasyona kıyasla yıllık bazda aşağıda kalmaya devam ediyor. TCMB Konut Fiyat Endeksi yıllık **%31,4** artarak TÜFE'nin **1,2 puan** altında kaldı; gerçek kira endeksi ise yıllık **%74,3** ile TÜFE'ye göre **+31,1 puan** daha hızlı arttı. **Örtük kira çarpanı** yıllık **%24,6** geriledi ve **Mart 2023 zirvesinin %56,3** altında, bu da fiyat/kira oranındaki daralmanın sürdüğüne işaret ediyor.

Sahibinden.com ve BETAM kaynaklı talep göstergeleri satılık ve kiralık segmentler arasında ayrıştı. **Satılık** tarafta talep (aylık +%5,6, yıllık +%10,4) **iki yılın en yüksek seviyesine** çıktı; ortalama **ilanda kalma süresi 58,5 güne** ılımlı biçimde yükseldi (Şubat 2025: **54,4**; yıl içi zirve Nisan 2025: **59,4**). **Kiralık** tarafta talep (aylık -%0,5, yıllık -%6,4) **yumuşadı**; **ilanda kalma süresi 23,8 güne** çıktı (Temmuz 2025'te **23,5** günle yılın dibi; Şubat 2025'te **39,7** gün zirve). **Kiralık talepte mevsimsellik korunuyor**—talep genelde **Nisan–Temmuz** döneminde güçlenir, **Kasım'a** kadar zayıflar, ardından toparlanır—bu çerçevede **Ağustos** verileri **tarihsel normlarla büyük ölçüde uyumlu** görünüyor.

Analist: Ömer Faruk Yüksel
omerfaruk.yuksel@akyatirim.com.tr

Bloomberg Kodu	AVPGY TI
Tavsiye	Nötr
Hedef Fiyat, TL	82.00
Güncel Fiyat, TL	63.75
Getiri Potansiyeli	29%
Halka Açıklık Oranı	25%
Piyasa Değeri, mn TL	25,500

Finansal Veriler	2024	2025T	2026T	2027T
Özet UFRS Finansallar				
Ciro, mn TL	7,453	6,270	7,866	9,429
FAVÖK, mn TL	6,034	4,128	5,474	6,760
Net Kâr, mn TL	7,381	4,041	5,560	6,529
Değerleme Verisi	2024	2025T	2026T	2027T
F/K	2.5	6.3	4.6	3.9
FD/FAVÖK	2.9	5.2	3.4	2.2
FD/Ciro	2.4	3.4	2.4	1.6

Bloomberg Kodu	RGYAS TI
Tavsiye	Endeks Üz. Getiri
Hedef Fiyat, TL	230.00
Güncel Fiyat, TL	153.50
Getiri Potansiyeli	50%
Halka Açıklık Oranı	10%
Piyasa Değeri, mn TL	50,809

Finansal Veriler	2024	2025T	2026T	2027T
Özet UFRS Finansallar				
Ciro, mn TL	8,223	11,233	14,181	17,060
FAVÖK, mn TL	5,351	7,381	9,314	11,246
Net Kâr, mn TL	4,686	7,564	13,370	21,768
Değerleme Verisi	2024	2025T	2026T	2027T
F/K	8.2	6.7	3.8	2.3
FD/FAVÖK	7.5	7.2	5.5	4.1
FD/Ciro	4.9	4.7	3.6	2.7

Bloomberg Kodu	TRGYO TI
Tavsiye	Endeks Üz. Getiri
Hedef Fiyat, TL	107.00
Güncel Fiyat, TL	75.10
Getiri Potansiyeli	42%
Halka Açıklık Oranı	21%
Piyasa Değeri, mn TL	75,100

Finansal Veriler	2024	2025T	2026T	2027T
Özet UFRS Finansallar				
Ciro, mn TL	12,511	13,831	18,180	21,655
FAVÖK, mn TL	7,143	8,440	11,259	13,347
Net Kâr, mn TL	8,611	9,508	15,232	20,694
Değerleme Verisi	2024	2025T	2026T	2027T
F/K	5.4	7.9	4.9	3.6
FD/FAVÖK	4.7	5.9	3.1	1.5
FD/Ciro	2.7	3.6	1.9	0.9

Konut Satışları

Ağustos'ta **143 bin konut** satıldı (yıllık bazda: +6.8%; aylık bazda: +0.3%). **İpotekli satışların** toplam satışlar içindeki payı 13.8% oldu (yıllık bazda: +3.6 puan; aylık bazda: +0.9 puan; Ağustos 2013-24 medyanına kıyasla: -17.6 puan). **Yeni konutların** toplam satışlar içindeki payı 30.6% seviyesinde gerçekleşti (yıllık bazda: -0.6 puan; aylık bazda: -0.1 puan; Ağustos 2013-24 medyanına kıyasla: -10.7 puan).

İş günü başına ortalama satışlar bazında incelediğimizde Ağustos 2025'te:

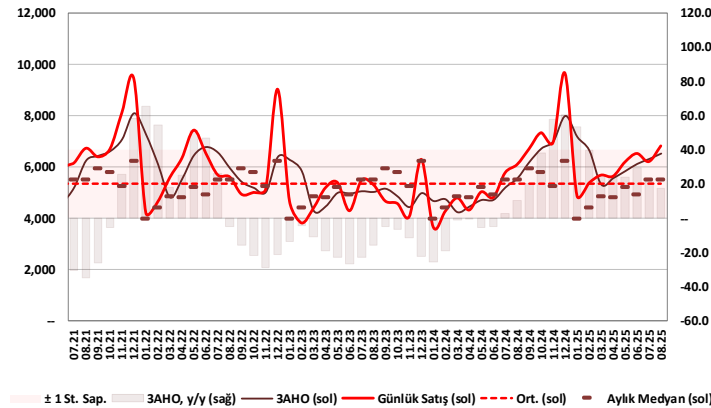
- **Yıllık artış** (+6.8%) iş günü başına ortalama satışlardaki artıştan gelen 11.4 puanlık katkıya karşın, iş günü sayısındaki 1 günlük azalışla (-4.5 puan) sınırlandı.
- **Aylık artış** (+0.3%) iş günü başına ortalama satışlardaki artıştan gelen 9.0 puanlık katkıya karşın, iş günü sayısındaki 2 günlük azalışla (-8.7 puan) sınırlandı.

2013-24 dönemini kapsayan mevsimsellik analizimiz, **Ağustos ayının** iş günü başına ortalama satış bazında genellikle **Temmuz'dan daha güçlü** geçtiğini gösteriyor. Bu açıdan bakıldığında, **Ağustos 2025'in tarihsel normlara paralel** bir performans sergilediğini değerlendiriyoruz.

Konut Fiyatları ve Kira Çarpanları

TCMB'nin aylık olarak yayınladığı konut fiyat endeksi yıllık bazda 31.4% artış ile enflasyonun 1.2 y.p. altında artarken, gerçek kira endeksi geçen yıla kıyasla 74.3% yükselerek enflasyonun 31.1 y.p. üzerinde artış kaydetti. Böylelikle, örtük kira çarpanı yıllık bazda 24.6%, Mart 2023'teki zirvesinden 56.3% gerilemiş oldu.

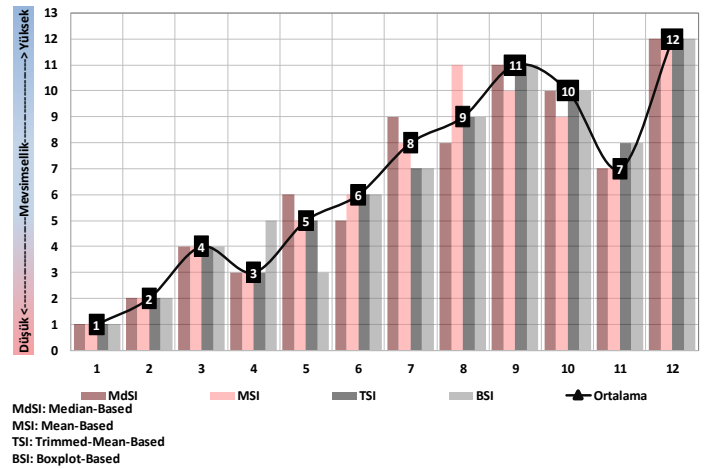
Günlük Ortalama Konut Satışları



* Toplam Satış / İş Günü (i.e., Hafta içi - Resmi Tatil)
** Cari yıl hariç

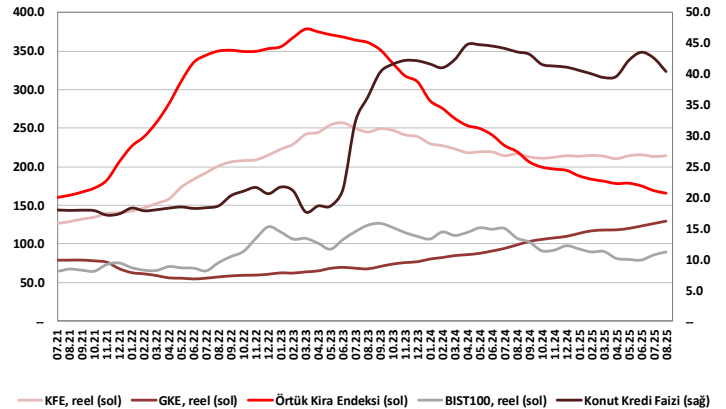
Kaynak: TÜİK, AK Yatırım

Mevsimsellik Endeksi



Kaynak: TÜİK, AK Yatırım

Konut Fiyat Endeksi, Gerçek Kira Endeksi, Konut Kredi Faizleri ve Örtük Kira Endeksi



Rebased at January 2013

Kaynak: TCMB, TÜİK, AK Yatırım

Konut Talebi

Sahibinden.com ve BETAM tarafından yayımlanan **Satılık Konut Piyasası Görünümü** ve **Kiralık Konut Piyasası Görünümü** raporlarına göre:

Satılık konutlar: Talep endeksi, **Ağustos 2025'te** aylık %5,6 ve yıllık %10,4 artarak **son iki yılın en yüksek seviyesine** ulaştı. **Ortalama ilanda kalma süresi** aylık 0,7 gün artışla **58,5 güne** çıktı. Bu gösterge, **Eylül 2024'te 68,5 günden Şubat 2025'te 54,4 güne** geriledikten sonra, **Nisan 2025'te 59,4 gün** ile **2025'in en yüksek seviyesini** görmüştü.

Kiralık konutlar: Talep endeksi, **Ağustos 2025'te** aylık %0,5 ve yıllık %6,4 geriledi. **Ortalama ilanda kalma süresi** aylık 0,3 gün artarak **23,8 güne** yükseldi. **Şubat 2025'te 39,7 gün** ile zirve yaptıktan sonra, **Temmuz 2025'te 23,5 gün** ile **2025'in en düşük seviyesine** indi. Mevsimsellik gereği kiralık talep genellikle **Nisan–Temmuz** döneminde güçlenir, **Kasım'a** kadar zayıflar ve ardından toparlanır; bu çerçevede **Ağustos 2025 verileri tarihsel eğilimlerle uyumludur**.

AKYatırım

Bu rapor, Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan elde edilen bilgi ve veriler kullanılarak hazırlanmıştır. Raporda yer alan ifadeler, hiçbir şekilde veya suretle alış veya satış teklifi olarak değerlendirilmemelidir. Ak Yatırım, bu bilgilerin doğru, eksiksiz ve değişmez olduğunu garanti etmemektedir. Bu sebeple, okuyucuların, bu raporlardan elde edilen bilgilere dayanarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit ettirmeleri önerilir ve bu bilgilere dayanılarak aldıkları kararlarda sorumluluk kendilerine aittir. Bilgilerin eksikliği ve yanlışlığından Ak Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Ayrıca, Ak Yatırım'ın ve Akbank'ın tüm çalışanları ve danışmanlarının, herhangi bir şekilde bilgiler dolayısıyla ortaya çıkabilecek, doğrudan veya dolaylı zararlarla ilgili herhangi bir sorumluluğu yoktur. Burada yer alan bilgiler, bir yatırım tavsiyesi, yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi değildir ve Yatırım Danışmanlığı kapsamında yer almamaktadır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Bunlara ilaveten, Ak Yatırım, raporların Internet üzerinden e-mail yoluyla alınması durumunda virüs, hatalı gönderim veya diğer herhangi bir teknik sebepten dolayı alıcının donanımına veya yazılımına gelebilecek herhangi bir zarardan dolayı sorumlu tutulamaz.