



Sektörel Güncel Gelişmeler
2026 - I

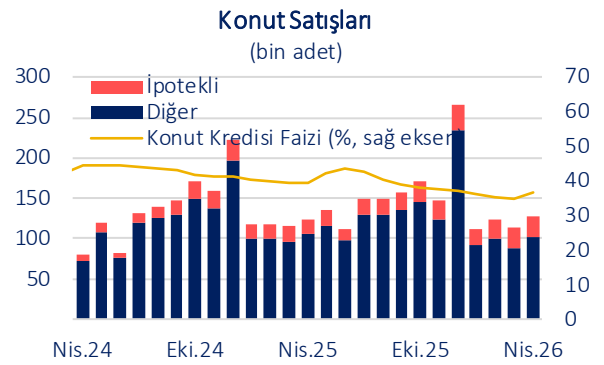
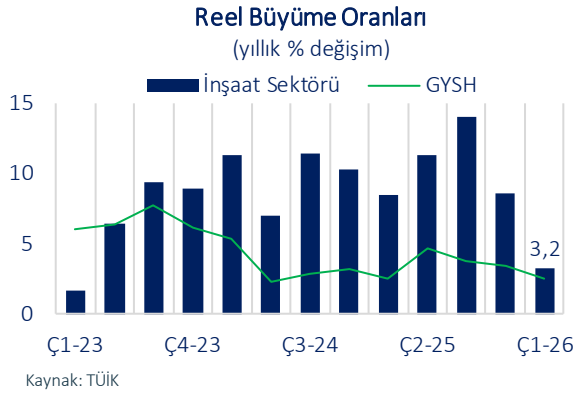
İnşaat ve Konut

Konut Satışları (yıllık % değişim)		Konut Fiyat Endeksi (reel, yıllık % değişim)		Yapı Ruhsatı Sayısı (yıllık % değişim)		Bina İnşaatı Ciro Endeksi (reel, yıllık % değişim)	
2025	13,6	2025	-1,5	2025	30,2	2025	18,5
2025 Ç4	5,4	2025 Ç4	-0,8	2025 Ç4	37,5	2025 Ç4	13,3
2026 Ç1	-0,3	2026 Ç1	-3,4	2026 Ç1	37,0	2026 Ç1	-0,6

2025 yılında deprem sonrası yeniden imar ve kentsel dönüşüm faaliyetlerinin etkisiyle güçlü bir büyüme kaydeden inşaat sektörü, 2026'nın ilk çeyreğinde yıllık bazda %3,2 büyümüştür. Sektörde büyümenin devam ettiği görülmekte birlikte, önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında ivme kaybettiği dikkat çekmektedir.

TÜİK tarafından yayımlanan yapı izin istatistiklerine göre, yılın ilk çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %37 artmıştır. Bu dönemde yapı kullanma izin belgesi verilen daire sayısı da %10,1 yükselmiştir. Açıklanan veriler, yılın ilk üç ayı itibarıyla sektörde üretim faaliyetlerinin artış eğiliminin sürdüğünün ve tamamlanan yapıların kullanıma sunulmasıyla piyasadaki konut arzının artmaya devam ettiğinin sinyalini vermektedir.

Öte yandan, inşaat üretim endeksi Mart'ta aylık bazda %4,5, yıllık bazda %1,2 azalmıştır. Yıla çok sınırlı bir artışla başlayan inşaat üretim endeksinin, Şubat'ın ardından Mart'ta düşüşünü hızlandırması, ilk çeyrekte üretim faaliyetinin seyrine ilişkin kırılğan bir tabloya işaret etmektedir. İlk çeyrekte alınan ruhsat sayısındaki artış, yılın ilerleyen dönemlerinde üretim tarafının hareketlenebileceğini göstermekle birlikte, maliyet baskılarının sektörün faaliyetlerine yansımaları yakından takip edilecektir.

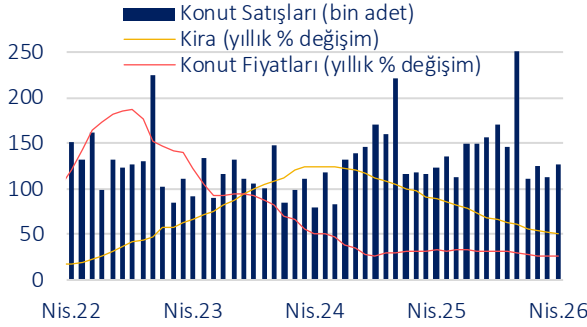


Konut piyasasında, yılın ilk aylarında önceki yılın aynı dönemine göre yatay bir seyrin izlendiği ve talep tarafında genel olarak mevcut görünümün korunduğu gözlenmektedir. Konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,6 artarak 126.808 adet olmuştur. Böylece, ilk çeyrekte yıllık bazda %0,3 ile sınırlı bir düşüş kaydeden konut satışları, yılın ilk dört aylık döneminde %0,5 artarak 476.204 seviyesinde gerçekleşmiştir. Nisan'da konut satışlarının %31,8'ini ilk el satışlar oluştururken, ipotekli satışlar yıllık bazda %40,5 artmış ve ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %20,3'e yükselmiştir. Bu dönemde konut kredilerinde büyümenin geçtiğimiz yıl sonuna göre 14,1 puanlık artışla 15 Mayıs haftası itibarıyla %51,6 düzeyine ulaştığı görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları zayıf seyrini sürdürmektedir. İlk çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 gerileyen satışlar, Nisan ayında devam eden olumsuz görünüm paralelinde yılın ilk 4 aylık döneminde yıllık bazda %11,6 azalarak 5.681 adet olmuştur. Bunun yanı sıra, yılın ilk çeyreğinde yurt dışı yerleşiklerin Türkiye'den gayrimenkul alımları yıllık bazda %53,3'lük artışla 636 milyon USD düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, yurt içi yerleşiklerin yurt dışından gayrimenkul alımları da yıllık bazda %10,5 artarak 620 milyon USD olmuştur. Yıllıklandırılmış verilere göre, 2026'nın Mart ayı itibarıyla 2,7 milyar USD seviyesinde gerçekleşen yurt içi yerleşiklerin yurt dışından gayrimenkul alımları, aynı dönemde 2,6 milyar USD seviyesinde bulunan yurt dışı yerleşiklerin Türkiye'den gayrimenkul alımlarının üzerinde kalmaya devam etmiştir.

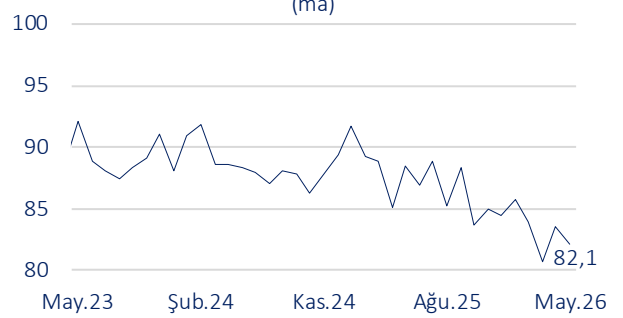
Konut fiyatları reel olarak gerilemesini sürdürürken, kiralarda yaşanan normalleşme süreci de devam etmektedir. Nisan'da aylık %1,8, yıllık %26,6 oranında artan konut fiyat endeksi, reel olarak bakıldığında yıllık %4,3 azalmıştır. Bu dönemde İstanbul, Ankara ve İzmir'de konut fiyatlarında reel düşüş sırasıyla %4,7, %1,8 ve %4,3 oranlarında gerçekleşmiştir. Nisan'da aylık bazda %1,7 artan yeni kiracı kira endeksi de yıllık bazda nominal olarak %31,7 artmakla birlikte reel olarak %0,5 azalmıştır. Üç büyük il içerisinde Ankara'nın, aldığı göçün de etkisiyle, gerek satış gerekse kira piyasası açısından diğer iki ile kıyasla kısmen olumlu ayrıştığı izlenmektedir.

Konut Piyasası Gelişmeleri



Kaynak: TCMB, TÜİK

İnşaat Sektörü Güven Endeksi



İnşaat maliyet endeksi Mart'ta aylık %2,8, yıllık %27,2 artmıştır. Bu dönemde malzeme alt endeksinde aylık artışın %3,5, yıllık artışın da %25,6'ya yükseldiği görülmüştür. Jeopolitik gelişmelere bağlı olarak yükselen petrol fiyatları ve döviz kuru gelişmeleri, lojistik maliyetleri ile metaller başta olmak üzere temel yapı malzemelerinin fiyatları üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Sektörün genelinde üretim maliyetlerindeki artışın sürmesi durumunda, önümüzdeki dönemde yeni binaların fiyatları üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturabileceği ancak söz konusu baskının talep koşullarının halen kırılgan olması sebebiyle sınırlı kalabileceği değerlendirilmektedir.

Sektörde beklentilere ilişkin sinyallerin takip edildiği güven endeksleri son döneme ilişkin olumsuz bir tablo çizmektedir. Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre, inşaat sektörü güven endeksi Mayıs'ta aylık bazda %1,7 oranında azalarak 82,1 değerini almıştır. Nisan ayında toparlanma kaydedilen alınan siparişlerin mevcut düzeyi ile gelecek 3 aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endekslerinde Mayıs ayında bozulma gözlenmiştir. Ayrıca, tüketici güven endeksinin Mayıs ayı verilerinin detayları incelendiğinde, hanehalkının gelecek 12 aylık dönemde konut satın alma veya inşa ettirme ihtimalinin Nisan ayındaki güçlü toparlanmanın ardından yeniden gerilediği dikkat çekmiştir. Jeopolitik gelişmelerin ekonomiye yansımaları ve buna bağlı riskler paralelinde beklentilerin, önümüzdeki dönemde hem üretici hem de tüketici açısından dalgalı bir seyir izleyebileceği tahmin edilmektedir.

Temel Göstergeler

	2025				2026			
	Ç1	Ç2	Ç3	Ç4	Ç1	Ocak	Şubat	Mart
Büyüme (reel, GSYH inşaat alt kalemi)	8,5	11,3	14,1	8,6	3,2	-	-	-
Bina İnşaatı Ciro Endeksi (reel, yıllık % değişim)	17,6	24,4	22,8	13,3	-0,6	6,0	-2,6	-5,0
Konut Fiyat Endeksi (reel, yıllık % değişim)	-5,6	-2,5	-0,8	-0,8	-3,4	-2,3	-4,0	-3,4
Konut Satışları (yıllık % değişim)	18,5	31,7	8,8	5,4	-0,3	-4,7	5,9	-2,1
İpotekli (yıllık % değişim)	87,3	115,9	45,3	12,4	31,5	15,7	42,3	35,9
Diğer (yıllık % değişim)	12,7	26,1	4,5	4,4	-6,1	-8,3	-0,5	-9,6
Yabancıların Gayrimenkul Yatırımları (milyon USD)	415	444	739	744	636	163	230	243
Yapı Ruhsatı Sayısı (yıllık % değişim)	-18,3	100,4	55,3	37,5	37,0	-	-	-
Yapı Kullanım İzni (yıllık % değişim)	-21,3	45,5	23,2	11,4	10,1	-	-	-
Sektörel Kredilerdeki Payı (%)	8,5	8,5	8,9	9,0	9,0	9,1	8,9	9,0
Takipteki Krediler Oranı (%)								
İnşaat Sektörü	3,9	4,0	3,7	3,5	3,4	3,5	3,5	3,4
Konut Kredileri	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2

İktisadi Araştırmalar Bölümü

Alper Gürler

Bölüm Müdürü

alper.gurler@isbank.com.tr

Aslı Göksun Şat Sezgin

Müdür Yardımcısı

busra.take@isbank.com.tr

Seda Aydın Güleç

Birim Müdürü

seda.gulec@isbank.com.tr

Berkay Arık

Uzman Yardımcısı

berkay.arik@isbank.com.tr

YASAL UYARI

Bu rapor Bankamız uzmanları tarafından güvenilir olduğuna inanılan kamuya açık kaynaklardan elde edilen bilgiler kullanılmak suretiyle, sadece bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır ve hiçbir şekilde finansal enstrümanların alım veya satımı konusunda tavsiye veya finansal danışmanlık hizmeti sağlanması olarak yorumlanmamalıdır. Bu raporda yer verilen görüş ve değerlendirmeler, hiçbir şekilde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin kurumsal yaklaşımını yansıtmamakta olup, raporu kaleme alan uzmanların kişisel görüş ve değerlendirmeleridir. Türkiye İş Bankası A.Ş. bu raporda yer alan bilgi, görüş ve değerlendirmelerin doğru, değişmez ve eksiksiz olması konusunda herhangi bir şekilde garanti vermemektedir. Türkiye İş Bankası A.Ş. bu raporda yer alan bilgilerde herhangi bir bildirimde bulunmaksızın değişiklik yapma hakkına sahiptir. Bu rapor ve içindeki bilgilerin kullanılması nedeniyle doğrudan veya dolaylı olarak oluşacak zararlardan Türkiye İş Bankası A.Ş. hiçbir şekilde sorumluluk kabul etmemektedir.

İşbu rapor üzerinde Bankamızın telif hakkı olup, Bankamızın yazılı izni alınmaksızın herhangi bir kişi tarafından, herhangi bir amaçla, kısmen veya tamamen çoğaltılamaz, dağıtılamaz veya yayımlanamaz. Tüm haklarımız saklıdır.