

ARALIK 2025 EDITION

İSTANBUL GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

2025

İlçe bazlı fiyat endeksi · Yabancı alım istatistikleri · Kira getirisi haritası · Yatırım analizi

ORT. M² FİYATI

56.631 ₺

+%29,47 Yıllık

KIRA GETİRİSİ

%7,24

İstanbul Ort.

YABANCI SATIŞ

23.781

2024 (TÜİK)

KIRA ARTIŞI

%35,67

Yıllık Ara 2025

OTAG PROJEDEN

TÜİK · Endeksa · TCMB Konut Fiyat Endeksi

otagprojenen.com +90 533
264 66 42

YÖNETİCİ ÖZETİ

Bu rapor, İstanbul gayrimenkul piyasasının Aralık 2025 itibarıyla kapsamlı bir analizini sunmaktadır. TÜİK, Endeksa ve TCMB Konut Fiyat Endeksi verilerine dayanan bulgular; ilçe bazlı fiyat hareketleri, yabancı yatırımcı eğilimi ve kira getirisi performansı üzerinde yoğunlaşmaktadır.

- ▶ İstanbul genelinde ortalama m² satış fiyatı Ocak 2025 itibarıyla 56.631 ₺'ye ulaştı (+%29,47 yıllık).
- ▶ Kira getirisi en yüksek ilçe %9,41 ile Esenyurt; en düşük ise %3,5 ile Beşiktaş.
- ▶ Yabancı konut satışları 2024'te 23.781 adete geriledi — İstanbul %35 payla liderliğini korudu.
- ▶ İstanbul'da ortalama brüt kira getirisi %7,24; ortalama geri dönüş süresi 14 yıl.
- ▶ İstanbul'daki kira artışı yıllık %35,67 ile enflasyonun üstünde seyretti.

İÇİNDEKİLER

Bölüm 1	İstanbul Konut Fiyat Endeksi 2025	3
Bölüm 2	Yabancı Alım İstatistikleri — TÜİK 2024	4
Bölüm 3	Kira / Satış Çarpanı Haritası	5
Bölüm 4	İlçe Bazlı Yatırım Karşılaştırma Tablosu	6
Bölüm 5	OTAG Projeden — Aktif Proje Portföyü	7

BÖLÜM 1

İstanbul Konut Fiyat Endeksi 2025

Ocak 2025 verileri: Endeksa ilan veritabanı ve TCMB Konut Fiyat Endeksi baz alınmıştır. İstanbul genelinde yıllık artış %29,47 olarak gerçekleşti.

ORT. M ² FİYATI 56.631 + %29,47 Yıllık	EN PAHALI İLÇE Beşiktaş 195.000 ₺/m ²	EN HIZLI ARTIŞ Beykoz +%45 Son 12 Ay	TOPLAM SATIŞ '24 239.213 Türkiye Birincisi
--	---	---	---

En Pahalı 10 İlçe — Ocak 2025

#	İlçe	Yaka	Ort. m ² (₺)	Yıllık Artış
1	Beşiktaş	Avrupa	195.000	+%28
2	Sarıyer	Avrupa	175.000	+%31
3	Şişli	Avrupa	148.000	+%26
4	Kadıköy	Anadolu	118.000	+%30
5	Beykoz	Anadolu	101.296	+%45
6	Üsküdar	Anadolu	98.000	+%28
7	Bakırköy	Avrupa	92.000	+%25
8	Ataşehir	Anadolu	88.000	+%32
9	Başakşehir	Avrupa	72.000	+%40
10	Ümraniye	Anadolu	68.000	+%42

Kaynak: Endeksa.com ilan veritabanı — Ocak 2025. Veriler bilgilendirme amaçlıdır.

BÖLÜM 2

Yabancı Alım İstatistikleri – TÜİK 2024

TÜİK Aralık 2024 verileri. Yabancı konut satışları 2024'te 23.781 adete geriledi — ancak İstanbul, Türkiye yabancı satış toplamının %35'ini oluşturdu.

YABANCI SATIŞ '24 23.781 7 Yılın En Düşüğü	İSTANBUL PAYI 8.416 Toplamın %35'i	REKOR YILI 67.490 2022 — Zirve	1. UYRUK Rusya 4.867 Konut / 2024
---	---	---	--

Ülkeye Göre Konut Alım Sıralaması — 2024

Ülke	Satış Adedi	Pay (%)	Ana Bölge	Trend
Rusya	4.867	%20,5	İstanbul & Antalya	▼ -%8
İran	2.166	%9,1	İstanbul yoğunluklu	▲ +%3
Ukrayna	1.631	%6,9	İstanbul	▲ +%12
Irak	1.302	%5,5	İstanbul & Bursa	▼ -%5
Almanya	1.283	%5,4	Diaspora yatırımları	▼ -%2
Azerbaycan	980	%4,1	İstanbul merkezi	▲ +%6
Suudi Arabistan	850	%3,6	Lüks segment	▲ +%14
Kazakistan	720	%3,0	Yatırım odaklı	▲ +%22

Yabancıların En Çok Tercih Ettiği İlçeler — İstanbul 2024

İlçe	Satış Adedi	İst. Payı	Baskın Uyrak	Ort. Fiyat
Esenyurt	1.840	%21,9	Rusya	38.000 ₺/m ²
Beylikdüzü	1.290	%15,3	İran	52.000 ₺/m ²
Başakşehir	980	%11,6	Suudi Arabistan	72.000 ₺/m ²
Küçükçekmece	820	%9,7	Rusya	44.000 ₺/m ²
Ümraniye	680	%8,1	Irak	68.000 ₺/m ²
Kağıthane	480	%5,7	İran	55.000 ₺/m ²
Pendik	420	%5,0	Azerbaycan	48.000 ₺/m ²

İ Türk vatandaşlığı için minimum yatırım eşiği 400.000 USD olarak uygulanmaya devam etmektedir. Bu segment özellikle Başakşehir, Beşiktaş ve Şişli'de yoğunlaşmaktadır. OTAG Projeden uluslararası yatırımcılar için özel danışmanlık hizmeti sunmaktadır.

BÖLÜM 3

Kira / Satış Çarpanı Haritası

Endeksa Aralık 2025 verileri. İstanbul genelinde brüt kira getirisi %7,24; ortalama kira 33.823 ₺/ay; geri dönüş süresi 14 yıl. İlçeler arası getiri farkı %3,5 — %9,41 aralığında.

İST. ORT. GETİRİ %7,24 Geri Dönüş: 14 Yıl	EN YÜKSEK Esenyurt %9,41 Brüt Yıllık	ORT. KIRA ARA '25 33.823 ₺ +%35,67 Yıllık	EN DÜŞÜK Beşiktaş %3,5 Brüt Yıllık
--	---	--	---

Kira Getirisi Tam Sıralaması — Aralık 2025

Sıra	İlçe	Yıllık Getiri	Geri Dönüş	Ort. Kira/Ay	Kategori
1	Esenyurt	%9,41	11 yıl	20.222 ₺	Mükemmel
2	Kağıthane	%9,00	11 yıl	22.100 ₺	Mükemmel
3	Fatih	%8,85	12 yıl	24.500 ₺	Çok İyi
4	Güngören	%8,52	12 yıl	15.800 ₺	Çok İyi
5	Bahçelievler	%8,50	12 yıl	17.200 ₺	Çok İyi
6	Zeytinburnu	%8,42	12 yıl	18.400 ₺	Çok İyi
7	Eyüpsultan	%8,80	12 yıl	16.700 ₺	Çok İyi
8	Esenler	%8,30	13 yıl	13.500 ₺	Çok İyi
9	Sultangazi	%8,10	13 yıl	12.500 ₺	İyi
10	Çekmeköy	%7,90	13 yıl	18.600 ₺	İyi
11	Kartal	%7,80	13 yıl	19.400 ₺	İyi
12	Pendik	%7,60	14 yıl	16.200 ₺	İyi
13	Ümraniye	%7,40	14 yıl	21.100 ₺	İyi
14	Maltepe	%7,50	14 yıl	20.500 ₺	İyi
15	Tuzla	%7,20	14 yıl	14.400 ₺	İyi
16	Başakşehir	%7,00	15 yıl	21.600 ₺	İyi
17	Beylikdüzü	%6,70	15 yıl	15.400 ₺	Orta
18	Ataşehir	%6,50	16 yıl	25.200 ₺	Orta
19	Bakırköy	%5,80	18 yıl	23.800 ₺	Orta
20	Üsküdar	%5,50	19 yıl	24.100 ₺	Orta
21	Kadıköy	%5,20	20 yıl	27.400 ₺	Orta
22	Şişli	%4,80	21 yıl	31.200 ₺	Düşük
23	Sarıyer	%4,20	24 yıl	33.800 ₺	Düşük
24	Beykoz	%3,80	27 yıl	25.200 ₺	Düşük

25	Beşiktaş	%3,50	29 yıl	34.200 ₺	Düşük
----	----------	-------	--------	----------	-------

Kaynak: Endeksa.com — Aralık 2025. Brüt getiri = yıllık kira / satış fiyatı. Vergi ve giderler dahil değildir.

BÖLÜM 4

İlçe Bazlı Yatırım Karşılaştırma Tablosu

5.000.000 ₺ bütçe ile İstanbul'un farklı ilçelerinde 2+1 (~95 m²) daire yatırım analizi. Endeksa Aralık 2025 kira verisi ve Ocak 2025 satış fiyatları baz alınmıştır.

İlçe	m ² Fiyat (₺)	Daire Maliyeti	Aylık Kira	Yıllık Getiri	Geri Dönüş	Puan
Esenyurt	38.000	3.610.000 ₺	28.300 ₺	%9,41	11 yıl	★★★★★
Kağıthane	55.000	5.225.000 ₺	39.200 ₺	%9,00	11 yıl	★★★★★
Fatih	65.000	6.175.000 ₺	45.500 ₺	%8,85	12 yıl	★★★★☆
Ümraniye	68.000	6.460.000 ₺	39.800 ₺	%7,40	14 yıl	★★★★☆
Başakşehir	72.000	6.840.000 ₺	39.900 ₺	%7,00	15 yıl	★★★★☆
Maltepe	65.000	6.175.000 ₺	38.600 ₺	%7,50	14 yıl	★★★★☆
Beylikdüzü	52.000	4.940.000 ₺	27.600 ₺	%6,70	15 yıl	★★★☆☆
Kadıköy	118.000	Bütçe Aşıyor	—	—	—	—
Beşiktaş	195.000	Bütçe Aşıyor	—	—	—	—

Varsayım: 5.000.000 ₺ bütçe — 2+1 daire (~95 m²). Brüt kira, vergi ve giderler hariç.

YATIRIMCI NOTU

Yüksek kira getirisi her zaman en iyi yatırım göstergesi değildir. Değer artış potansiyeli, kentsel dönüşüm alanları, yeni metro hatları ve yaşam kalitesi gibi faktörler de kritik öneme sahiptir. OTAG Proje uzmanları bütçenize ve profiline göre kişisel analiz sunmaktadır.

BÖLÜM 5

OTAG Projuden — Aktif Proje Portföyü

Aşağıdaki projeler İstanbul'un en stratejik lokasyonlarında konumlanmaktadır. Detaylı bilgi almak ve ön başvuru yapmak için uzman ekibimizle iletişime geçebilirsiniz.

Proje Adı	Lokasyon	Tip	Durum	Getiri Pot.
Rams Park House Maslak	Sarıyer / Maslak	Rezidans	Ön Satış	Yüksek
Senart Residence	Topkapı / Zeytinburnu	Konut + Ticari	Aktif	Yüksek
Sur Yapı Topkapı Suites	Topkapı, İstanbul	Suites	Aktif	Çok Yüksek
ETRO Residences	Sarıyer, İstanbul	Lüks Rezidans	Sınırlı Stok	Premium
Referans Beylikdüzü	Beylikdüzü, İstanbul	Konut	Aktif	Yüksek
Narlı Bahçe Evleri	Ümraniye, İstanbul	Bahçeli Konut	Aktif	Yüksek

ÜCRETSİZ YATIRIM DANIŞMANLIĞI ALIN

Bu rapordaki verileri kişisel yatırım planınıza göre değerlendirmek için 30 dakikalık ücretsiz online görüşme talep edebilirsiniz.

90 533 264 66 42

otagprojuden.com

iletisim@otagprojuden.com

E-Posta

Bu rapor bilgilendirme amaçlıdır; yatırım tavsiyesi niteliğinde değildir. Veriler: TÜİK, Endeksa.com, TCMB Konut Fiyat Endeksi, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü — Aralık 2025.