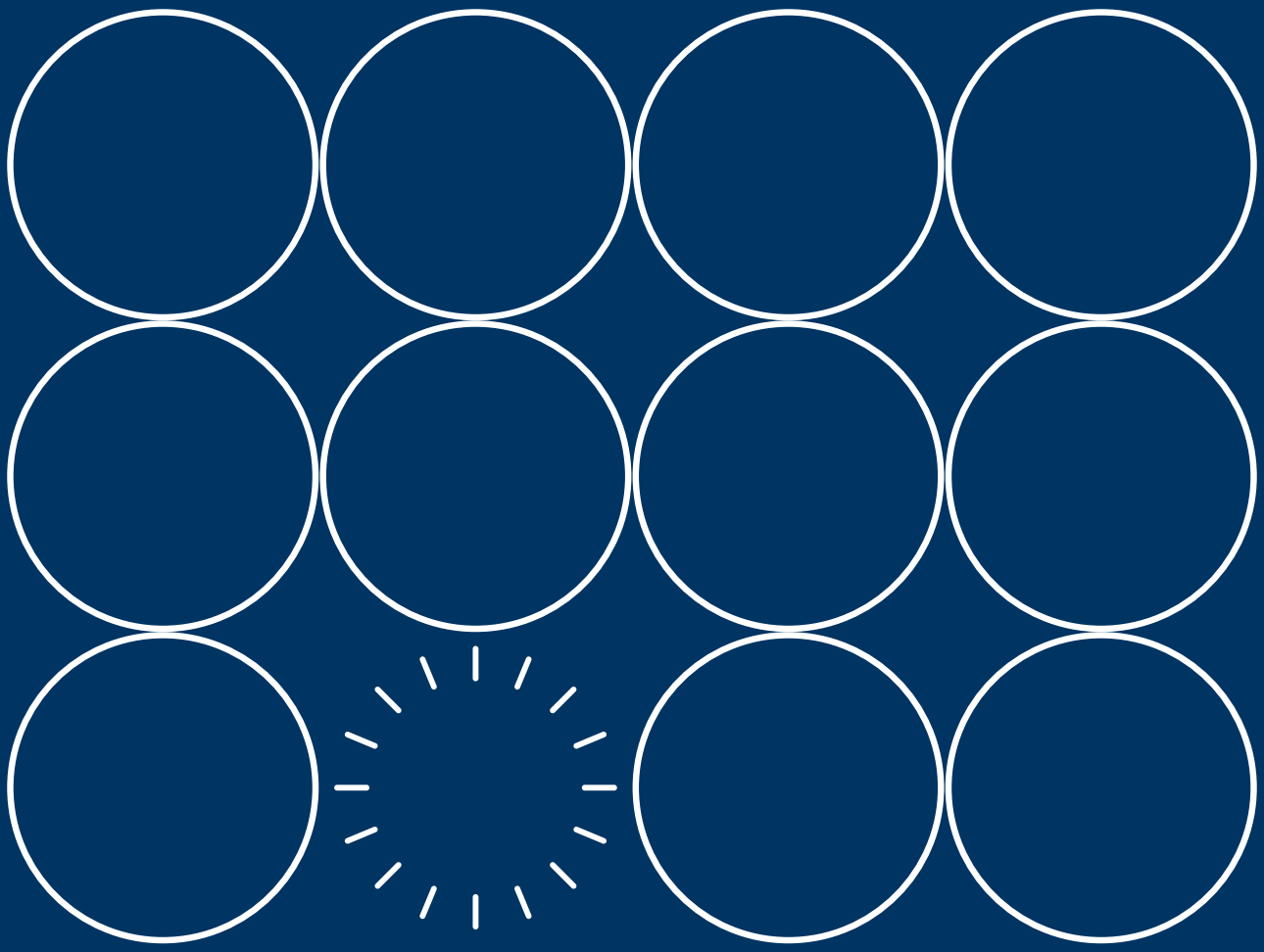
İstanbul Planlama Ajansı

Ekim 2025



İstanbul Barometresi

istanbul barometresi

ISBN: 978-625-93733-1-7
İstanbul Planlama Ajansı Yayınıdır.

İçindekiler

1. YAŞAM MALİYETİ **09**
1.1 İstanbul'da 4 Kişilik Hanenin Yaşam Maliyeti 10
1.2 Ürün Grubu Fiyatlarının Aylık ve Yıllık Değişimi 11
Yaşam Maliyeti Metodolojisi 14

2. GÜNDEM ARAŞTIRMALARI **17**
2.1 Ekim Gündemi 18
2.2 Ekonomi 20
2.3 Tüketim Alışkanlıkları 23
2.4 İyi Olma Hali 27
Gündem Araştırmaları Metodolojisi 29

3. TEMATİK DOSYA: **31**
İstanbul Kira ve Konut Piyasası Araştırması
3.1 Uzman Görüşü 32
3.2 Araştırma Bulguları 34
3.2.1 Konut Piyasası Algısı 34
3.2.2 Kira Düzeyi ve Artış Oranlarına İlişkin Deneyimler 34
3.2.3 Tercih Edilen İlçe ve Şehirler 35
3.2.4 Kira ve Fiyat Artışının Sebepleri 35
3.2.5 Konut Piyasasındaki En Temel Sorunlar 36
3.2.6 Konut Seçiminde En Önemli Kriterler 36
3.2.7 Mahrum Kalınan Konut Özellikleri 37
3.2.8 Kentsel Dönüşüme İlişkin Görüşler 38
Tematik Dosya Metodolojisi 39

4. SEKTÖREL VERİLER **41**
4.1 Konut Piyasası 42
4.2 Turizm 46
4.3 Enerji Tüketimi 50
4.4 Maliye 53
4.5 Dış Ticaret 57
4.6 İşgücü Piyasası 61
Sektörel Veriler Metodolojisi 65

Yönetici Özeti

İstanbul Barometresi'nin yedinci sayısından merhaba,

Bu yayın, İstanbul'un toplumsal, ekonomik ve demografik dinamiklerini kapsamlı biçimde analiz ederek kentin bugünkü durumunu anlamak ve geleceğe yönelik çıkarımlarda bulunmak amacıyla hazırlandı. Yaşam Maliyeti Araştırması, Gündem Araştırmaları, Tematik Dosya ve Sektörel Veriler olmak üzere dört temel çalışma bulgularını bir araya getirmektedir.

Yaşam Maliyeti Araştırması, İstanbul'da yaşamanın bireyler ve haneler üzerindeki ekonomik etkilerini ortaya koymaktadır. Gıda, barınma, ulaşım, sağlık ve eğitim gibi temel harcama kalemlerine ilişkin 9 başlık ve 321 maddeden oluşan ürün sepeti üzerinden hareketle hane tüketiminin %81,4'üne tekabül eden 189 ürünün fiyatları çerçevesinde yapılan hesaplamalar sonucunda, 2 yetişkin ve 2 çocuktan oluşan dört kişilik bir bir ailenin ortalama yaşam maliyeti 104.927 TL olarak tespit edildi. Bu maliyet, bir önceki aya göre %2,8 ve geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,3 oranında artış gösterdi. Ürün grupları bazında en dikkat çekici yıllık fiyat artışı %104,2 ile eğitimde yaşanırken, bunu %62,7 ile konut harcamaları takip etti. Seçili ürünlerde yıllık fiyat değişimleri incelendiğinde, süt %39, mercimek %36,8 ve pirinç %34,8 oranında artış gösterdi.

Gündem Araştırmaları, İstanbulluların yaşam memnuniyeti, ekonomik beklentileri, sosyal dayanışma algısı ve günlük yaşam deneyimlerine ilişkin periyodik veri toplamaktadır. Temsili bir örneklemle gerçekleştirilen bu çalışmada, katılımcıların görüş ve beklentileri düzenli olarak izlenmektedir. Ekim ayında Türkiye'nin en önemli gündemi olarak %20,3'lük bir oranla Gazze'de ateşkesin yürürlüğe girmesi ilk sırada belirtilirken, %18,1 ile altın fiyatlarındaki yükseliş ikinci sırada yer aldı. İstanbul özelinde ise %35,1 oranıyla Ekrem İmamoğlu davası ve %22,7 ile İstanbul'da baraj doluluk oranının azalması gündemin başında geldi. Katılımcıların ekonomik durumlarına ilişkin değerlendirmelere bakıldığında, %48,9'u geçinmekte zorlandığını ifade ederken %36,4'ü ise kredi kartı borcunun asgari tutarını ödeyebildiğini ifade etti. Tüketim alışkanlıklarına dair bulgulara göre, katılımcıların %77,1'i alışveriş kararlarında fiyatın etkili olduğunu belirtirken %49,9'u giyim alışverişinde online alışverişi fiziksel mağazalara tercih ettiğini ifade etti. İstanbulluların stres seviyesi 7,3; mutluluk seviyesi ise 4,7 olarak ölçüldü.

Tematik Dosya, kapsamında, bu ay İstanbul'da konut satış ve kiralama fiyatları üzerine bir saha çalışması gerçekleştirildi. Araştırma sonuçlarına göre katılımcıların neredeyse tamamı (%95,5) konut ve kira fiyatlarını "olması gerekenden yüksek" bulurken, ortalama kira bedelinin son bir yılda %57,2 arttığı tespit edildi. Bu artışa paralel olarak her üç kiracıdan biri kira ödemesini geciktirdi, üçte biri ise son kira artışı döneminde ev sahibiyle sorun yaşadı.

Sektörel Veriler, kentin ve ülke genelinin güncel istatistiklerini, demografik eğilimlerini ve ekonomik göstergelerini paylaşarak kamu kurumları ve özel sektör için veri temelli karar alma süreçlerine katkı sunmayı hedeflemektedir. Bu ayın verilerine göre:

- **Konut Piyasası:** Eylül 2025'te İstanbul konut piyasası güçlü satış seyrini korudu ancak artış büyük ölçüde ikinci el konutlardan kaynaklandı. Toplam 24.119 konut satışıyla geçen yıla göre %13,2 artış yaşanırken, satışların %77,6'sı ikinci el konutlardan oluştu. Yabancıya satışlar azalsa da İstanbul %39,9 payla liderliğini sürdürdü. Satışların çoğu (%66,3) Avrupa Yakası'nda gerçekleşti; Esenyurt en fazla satışın yapıldığı, Güngören ise satış artışında lider ilçe oldu. Piyasa, yeni konut üretiminden ziyade mevcut stokların el değiştirmesiyle canlılığını sürdürüyor..

- **Turizm:** 2025 yılı Eylül ayında İstanbul turizmi, hem hava trafiği hem de ziyaretçi sayılarında artış eğilimini sürdürdü. İstanbul'daki havalimanlarında ticari uçuş sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %13,9 artarak 75 bin 715'e ulaştı. İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yıla göre sınırlı bir artış gösterse de toplam içindeki payını korudu. Ülke dağılımı incelendiğinde Rusya, Almanya ve ABD vatandaşları ilk sıralarda yer aldı Ağustos ayı konaklama verilerine göre, İstanbul'daki doluluk oranı %59,9 seviyesinde gerçekleşti.

- **Enerji Tüketimi:** Ağustos 2025'te İstanbul, Türkiye'nin elektrik tüketiminin %14,2'sini ve doğal gaz tüketiminin %8,7'sini oluşturdu. Elektrikte en büyük pay kamu ve özel hizmet binalarına, doğal gazda ise dönüşüm ve çevrim sektörüne ait oldu. Kentte enerji kullanımı büyük ölçüde kurumsal alanlarda yoğunlaşırken, mesken kullanıcıları sayıca fazla ancak düşük tüketimli kaldı.

- **Maliye:** İstanbul'da Eylül 2025'te vergi gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre %11,6 artarak 427 milyar TL'ye ulaştı ve tahsilat/tahakkuk oranı %100,7'ye yükselerek güçlü bir toparlanma gösterdi. Ancak kurumlar vergisindeki %94,6'lık sert düşüş, gelir ve kazanç üzerinden alınan toplam vergilerde gerilemeye neden olurken, KDV (%38,9 artış) ve ÖTV (%44,9 artış) gibi tüketim vergilerindeki yüksek artışlar iç talebin canlılığını koruduğuna işaret etti. Şirket açılışlarında %5,8 azalış ve kapanışlarda %2,5 artış ise yatırımcı güveninde temkinli bir duruşu yansıttı.

- **Dış Ticaret:** İstanbul'da Eylül 2025'te ihracat geçen yılın aynı dönemine göre %3,4 artışla 10,1 milyar dolara ulaşırken, ithalat %10,5 artışla 16,4 milyar dolara yükseldi ve dış ticaret açığı 6,3 milyar dolara çıktı. Almanya (%13,7 artışla 807 milyon dolar) ihracatta ilk sırada yer alırken, Çin (%11,6 artışla 2,6 milyar dolar) ithalatta en büyük pay sahibi oldu. Sektörel bazda motorlu taşıtlar (1,8 milyar dolar), ana metal sanayi (1,1 milyar dolar) ve kimyasallar (941 milyon dolar) ihracatta öne çıkarken, ithalatta ana metal sanayi (%62,2 artışla 3,4 milyar dolar) ve motorlu taşıtlar (%31,6 artışla 2,7 milyar dolar) başı çekti.

- **İşgücü Piyasası:** İstanbul'da Ağustos 2025'te toplam 5,9 milyon aktif sigortalı bulunurken, 4A sigortalılarda yıllık %1 azalış, 4B sigortalılarda %2,8 artış ve 4C sigortalılarda %0,6 azalış kaydedildi. Pasif sigortalı dosya sayısında tüm sigorta türlerinde artış yaşandı; 4A'da %3,9, 4B'de %0,6 ve 4C'de %1,5 oranında yükseliş gerçekleşti. İstanbul'daki aktif/pasif oranı bir önceki yıla göre 0,07 puan düşerek 1,77'ye gerilerken, Türkiye genelinde bu oran 0,01 puan artışla 1,60 oldu; bu durum İstanbul'da sosyal güvenlik sisteminin mali sürdürülebilirliğinde görece bir baskı artışına işaret etti.

1.

Bölüm

Yaşam Maliyeti



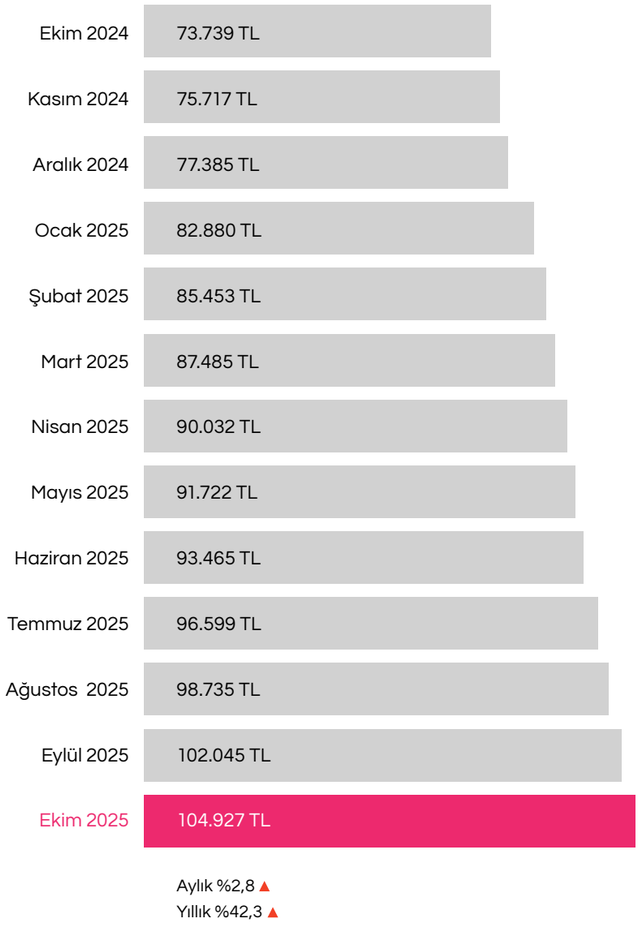
1.1 İstanbul'da 4 Kişilik Hanenin Yaşam Maliyeti

Ekim 2025 döneminde İstanbul'da dört kişilik bir ailenin ortalama yaşam maliyeti 104.927 TL olarak hesaplandı.

2025 yılı Ekim ayında İstanbul'da dört kişilik bir ailenin ortalama yaşam maliyeti geçen aya göre %2,8 artarak 104.927 TL olarak hesaplandı. Geçen yılın aynı dönemine göre artış oranı %42,3 oldu.

▶ Grafik 1. İstanbul'da 4 Kişilik Hanenin Yaşam Maliyeti

Kaynak: İstanbul'da Yaşam Maliyeti Araştırması, İPA, Ekim 2025



1.2 Ürün Grubu Fiyatlarının Aylık ve Yıllık Değişimi

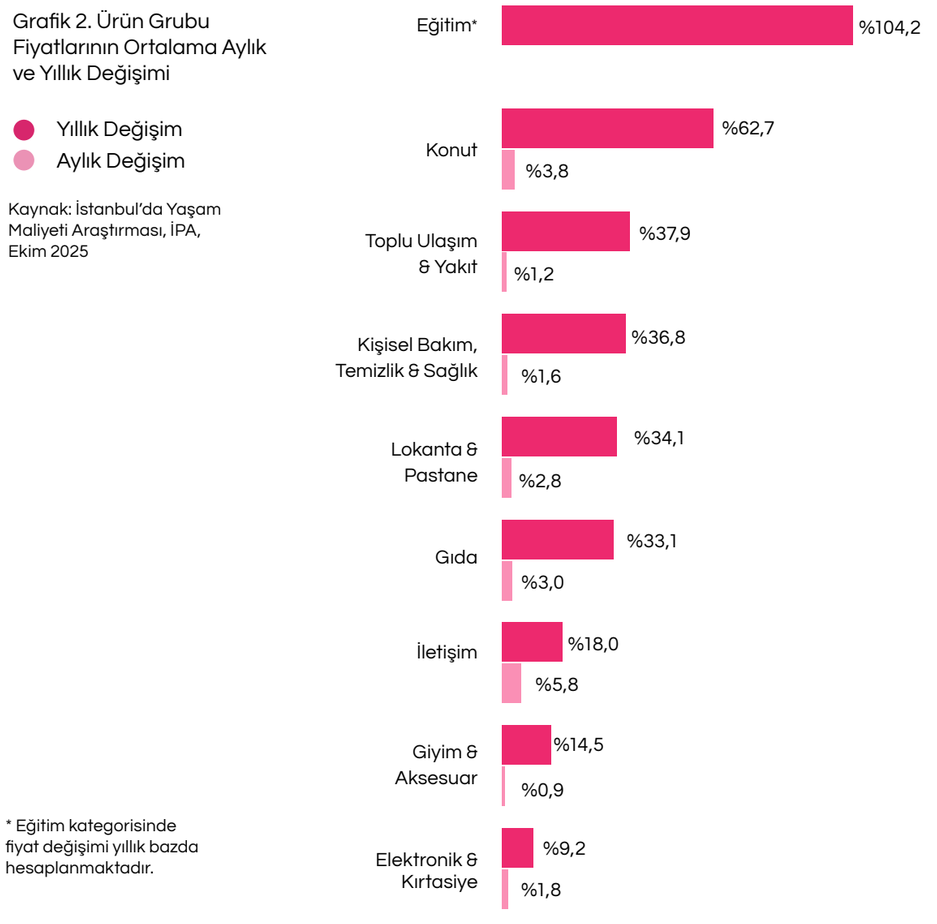
Konut harcama grubunda yıllık bazda artış %62,7 oranında hesaplandı.

Grafikte temel ihtiyaçların ve tüketim maddelerinin 9 kategoride gruplandırılmış biçimde fiyat değişimleri incelenmektedir. 9 ürün kategorisinin ortalama aylık ve yıllık değişimi gözlemlenmektedir.

Ekim 2025 döneminde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla en çarpıcı fiyat artışı %104,2'lik oranla Eğitim kategorisinde gerçekleşti. Yıllık değişim oranı sıralamasında eğitimi, %62,7 artışla Konut ve %37,9 ile Toplu Ulaşım & Yakıt kategorileri takip etti. Aylık değişim oranları incelendiğinde de İletişim harcamaları %5,8; Konut harcamaları %3,8 ile en yüksek artış görülen kategoriler oldu. Gıda harcamalarında aylık %3,0; Lokanta & Pastane harcamalarında %2,8 artış görülürken; Kişisel Bakım, Temizlik & Sağlık harcamalarında %1,6 artış gözlemlendi.

▶ Grafik 2. Ürün Grubu Fiyatlarının Ortalama Aylık ve Yıllık Değişimi

Kaynak: İstanbul'da Yaşam Maliyeti Araştırması, İPA, Ekim 2025



* Eğitim kategorisinde fiyat değişimi yıllık bazda hesaplanmaktadır.

Zeytinyağı fiyatları bir ayda tam %10,7 arttı.

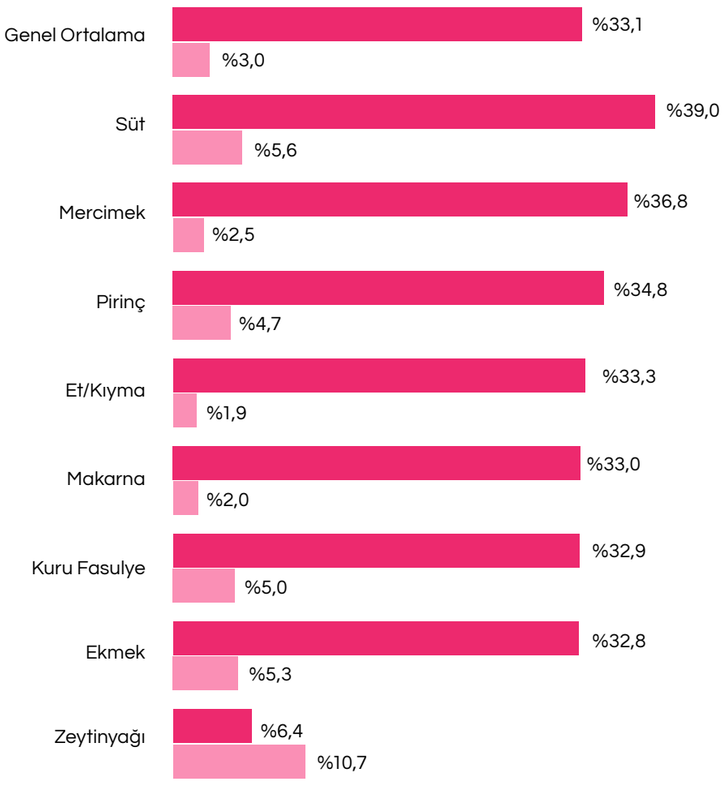
Grafikte gıda grubunda incelenen ürünler arasından seçilen 8 tanesinin ve ek olarak gıda grubu genelinin, Ekim 2025 dönemindeki aylık ve yıllık bazlı fiyat değişim oranları gözlemlenmektedir.

Geçen yılın aynı dönemine kıyasla en yüksek artış gösteren ürünlerden biri %39'luk oranla Süt oldu. Mercimek ürün grubunda yıllık artış %36,8 olarak hesaplandı. Pirinç ürün grubunda ise yıllık artış %34,8 olarak hesaplandı. Bir önceki aya göre en dikkat çekici artışlar %10,7 artışla Zeytinyağı, %5,3 artışla Ekmek ve %5,0 ile Kuru Fasulye ürün grubunda görüldü.

▶ Grafik 3. Seçili Gıda Grubu Ürünlerinin Aylık ve Yıllık Fiyat Değişimi

Yıllık Değişim
Aylık Değişim

Kaynak: İstanbul'da Yaşam Maliyeti Araştırması, İPA, Ekim 2025



Kadın Mont kategorisi ürün fiyatları bir yılda tam %22,4 arttı.

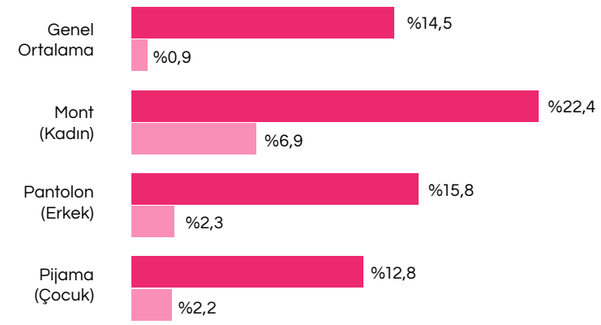
Grafikte giyim grubunda incelenen ürünler arasından seçilen 3 tanesinin, ve ek olarak giyim grubu genelinin, Ekim 2025 dönemindeki aylık ve yıllık bazlı fiyat değişim oranları gözlemlenmektedir.

Giyim grubu genelinde yıllık ortalama %14,5 fiyat artışı gözlemlenirken, bir önceki aya kıyasla %0,9 arttı. Kadın Mont kategorisi ürün fiyatlarında yıllık bazda %22,4, aylık bazda ise %6,9 oranında değişim gözlendi. Erkek Pantolon kategorisi ürün fiyatları ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,8 artarken, bir önceki aya kıyasla %2,3 arttı. Çocuk Pijama kategorisi ürün fiyatları geçen yılın aynı dönemine göre %12,8 artarken, bir önceki aya kıyasla %2,2 arttı.

▶ Grafik 4. Seçili Giyim Grubu Ürünlerinin Aylık ve Yıllık Fiyat Değişimi

Yıllık Değişim
Aylık Değişim

Kaynak: İstanbul'da Yaşam Maliyeti Araştırması, İPA, Ekim 2025



Sabun ürün fiyatları bir yılda tam %50,8 arttı.

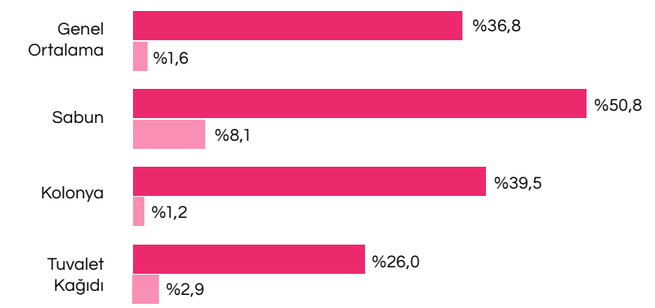
Grafikte kişisel bakım, temizlik & sağlık grubunda incelenen ürünler arasından seçilen 3 ürünün ve ek olarak bu ürün grubu genelinin, Ekim 2025 dönemindeki aylık ve yıllık bazlı fiyat değişim oranları gözlemlenmektedir.

Kişisel bakım, temizlik & sağlık grubu genelinde yıllık ortalama %36,8 fiyat artışı gözlemlenirken, bir önceki aya kıyasla %1,6 artış gözlemlendi. Kolonya fiyatları geçen yılın aynı dönemine göre %39,5 artarken, bir önceki aya kıyasla %1,2 artış gözlendi. Sabun ürün fiyatlarında yıllık bazda %50,8 artış gözlemlenirken; aylık bazda %8,1 arttı. Tuvalet Kağıdı fiyatları ise geçen yılın aynı dönemine göre %26,0 artarken, bir önceki aya kıyasla %2,9 artış gözlemlendi.

▶ Grafik 5. Kişisel Bakım, Temizlik & Sağlık Grubundan Seçili Ürünlerin Aylık ve Yıllık Fiyat Değişimi

Yıllık Değişim
Aylık Değişim

Kaynak: İstanbul'da Yaşam Maliyeti Araştırması, İPA, Ekim 2025



Yaşam Maliyeti Metodolojisi

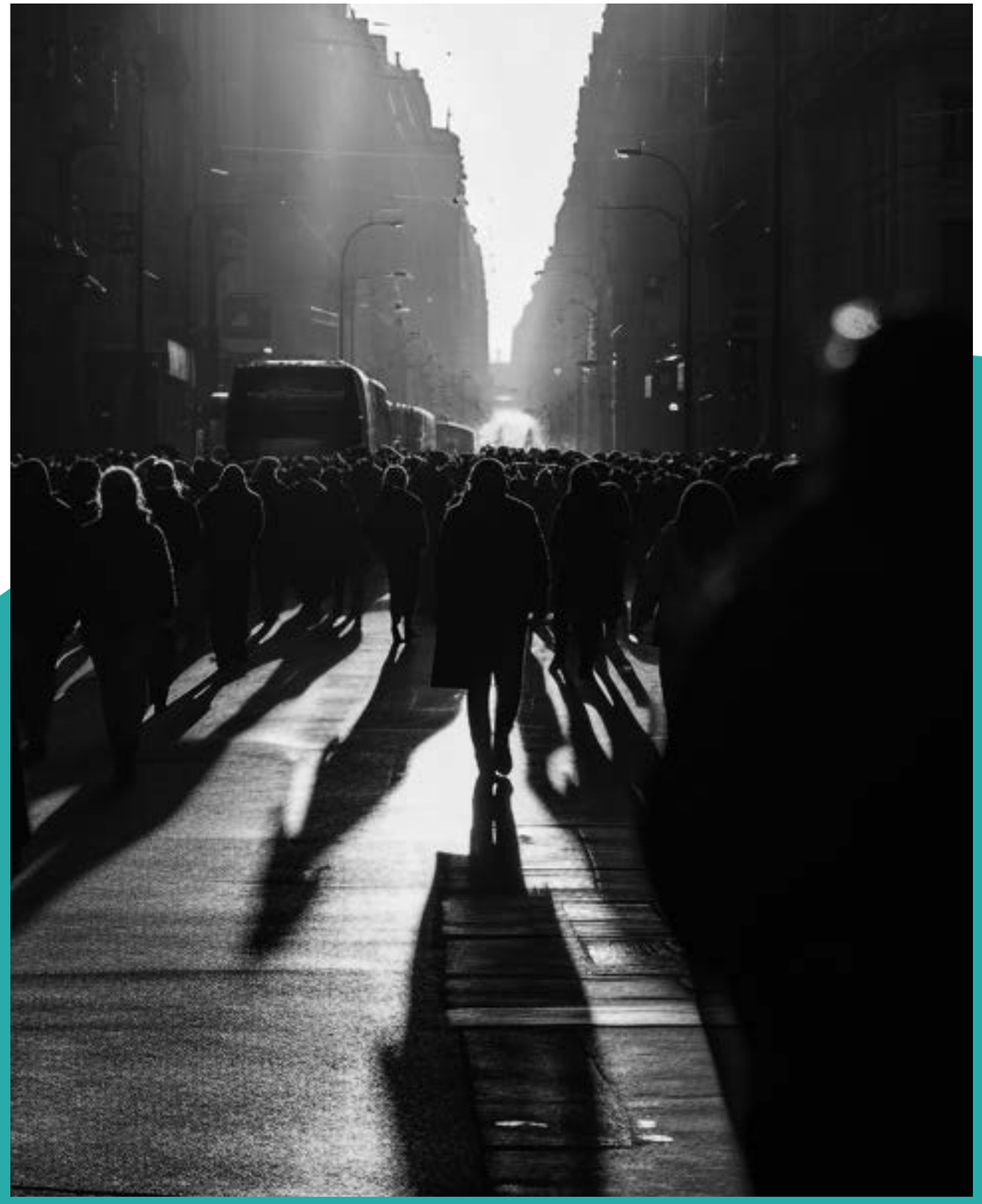
İstanbul Planlama Ajansı tarafından yürütülen "İstanbul'da Yaşam Maliyeti Araştırması" kapsamında İstanbul'daki haneleri temsil etmek üzere seçilen 1.600 hanenin temel harcamaları bir ay süreyle her gün izlenerek bilimsel metotlarla veriler toplanmış ve detaylı biçimde derlenmiştir. Böylelikle 10 ana başlıkta toplam 321 maddeden oluşan sepet için fiyat, miktar ve tür verilerinden hareketle harcama gruplarının ağırlıkları uzmanlar ve akademisyenlerin katılımı ile saptanmış, harcama yapılan yer (mağaza, market, pazar vb.) bilgileri derlenmiştir. Bu maddelerden hane tüketiminin %81,4'üne karşılık 189 ürünün fiyat değişimleri takip edilmiştir. Her hanenin giderleri OECD'nin Eşdeğerlik Ölçeği kullanılarak oluşturulan katsayılar vasıtasıyla eşdeğer ferdi maliyetlere dönüştürülmüştür. Son olarak, 4 kişilik (2 yetişkin, 2 çocuk) bir ailenin yaşam maliyeti eşdeğer ferdi maliyetler üzerinden hesaplanmıştır.

Yenidoğan bir bebeğin ve doğum yapan annenin ilk dönem ihtiyaçları, 8 ana kategori altında incelendi; toplam 42 farklı kalemin maliyeti değerlendirildi. Bu kategoriler arasında giyim & tekstil, yatak odası, beslenme, alt açma & temizlik, banyo & bakım, sağlık & ilk yardım, dışarı çıkarma & taşıma, diğer ihtiyaçlar yer aldı ve bunlara ek olarak doğum masrafları da hesaplandı. Hesaplamalar, bebek bakımında asgari düzeyde gerekli ürün ve kategorilerin ortalama piyasa fiyatları esas alınarak yapıldı. Bu nedenle, hesaplanan tutarların en temel ihtiyaç seviyesini yansıttığı göz önünde bulundurulmalıdır.

2.

Bölüm

Gündem Araştırmaları

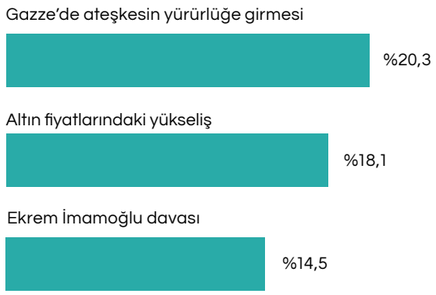


2.1 Ekim Gündemi

Ekim ayının Türkiye gündemi Gazze'de ateşkesin yürürlüğe girmesi ile altın fiyatlarındaki yükseliş oldu.

Katılımcıların %20,3'ü başlıca gündemlerinin Gazze'de ateşkesin yürürlüğe girmesi olduğunu belirtti. İkinci sırada %18,1 ile altın fiyatlarındaki yükseliş, üçüncü sırada ise %14,5 ile Ekrem İmamoğlu davası yer aldı.

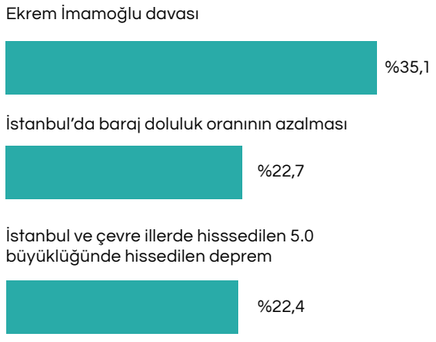
▶ Grafik 1. Ekim ayında Türkiye'nin en önemli gündemi nedir?



Ekim ayında İstanbul'un gündemi Ekrem İmamoğlu davası oldu.

Katılımcıların %35,1'i Ekim ayında Ekrem İmamoğlu davasını İstanbul'un en önemli gündemi olarak gördüğünü belirtti. İkinci sırada %22,7 ile İstanbul'da baraj doluluk oranının azalması, üçüncü sırada ise %22,4 ile İstanbul ve çevre illerde de hissedilen 5.0 büyüklüğünde deprem meydana gelmesi yer aldı.

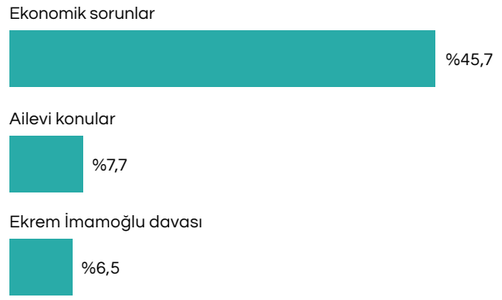
▶ Grafik 2. Ekim ayında İstanbul'un en önemli gündemi nedir?



Ekim ayının ev içi gündemi ekonomik sorunlar ile ailevi konular oldu.

Katılımcıların %45,7'si evlerinde en çok ekonomik sorunların, %7,7'si ise ailevi konuların konuşulduğunu belirtti. Üçüncü sırada %6,5 ile Ekrem İmamoğlu davası yer aldı.

▶ Grafik 3. Ekim ayında ev ve aile içinde en önemli gündeminiz neydi; en çok ne konuşuldu, ne tartışıldı?

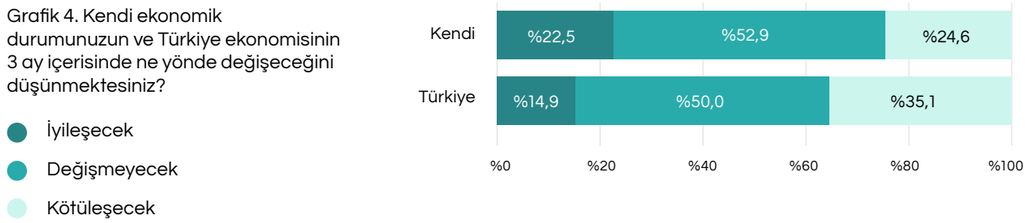


2.2 Ekonomi

Katılımcıların %14,9'u Türkiye ekonomisinin, %22,5'i ise kendi ekonomisinin iyileşeceğini düşündüğünü belirtti.

Ekim ayında katılımcıların %14,9'u Türkiye ekonomisinin 3 ay içerisinde iyileşeceğini düşündüğünü belirtirken %50,0'ı değişmeyeceğini, %35,1'i kötüleşeceğini öngördü. Kendi ekonomik durumunu değerlendiren katılımcıların %22,5'i iyileşeceği, %52,9'u değişmeyeceği, %24,6'sı kötüleşeceği öngörüsünde bulundu.

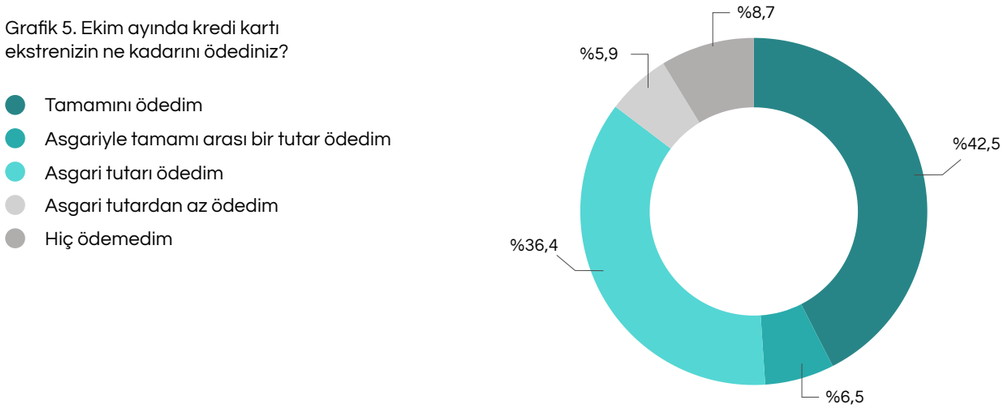
▶ Grafik 4. Kendi ekonomik durumunuzun ve Türkiye ekonomisinin 3 ay içerisinde ne yönde değişeceğini düşünmektesiniz?



Katılımcıların %36,4'ü kredi kartı borcunun asgari tutarını ödeyebildiğini belirtti.

Katılımcıların %42,5'i aylık kredi kartı borcunun tamamını ödeyebildiğini belirtirken, borcun yalnızca asgari tutarını ödeyebildiğini belirtenlerin oranı %36,4 oldu. Asgari tutar ile borcun tamamı arasında bir miktar ödeme yaptığını ifade edenlerin oranı %6,5, asgariden az miktarda ödeme yaptığını ifade edenlerin oranı %5,9 ve borcunu hiç ödeyemediğini ifade edenlerin oranı ise %8,7 oldu. Ayrıca Ekim ayında alt sosyoekonomik seviyedeki katılımcıların %34,9'u kredi kartı borcunun yalnızca asgari tutarını ödeyebildiği, %10,2'si ise hiç ödeme yapamadığını belirtti.

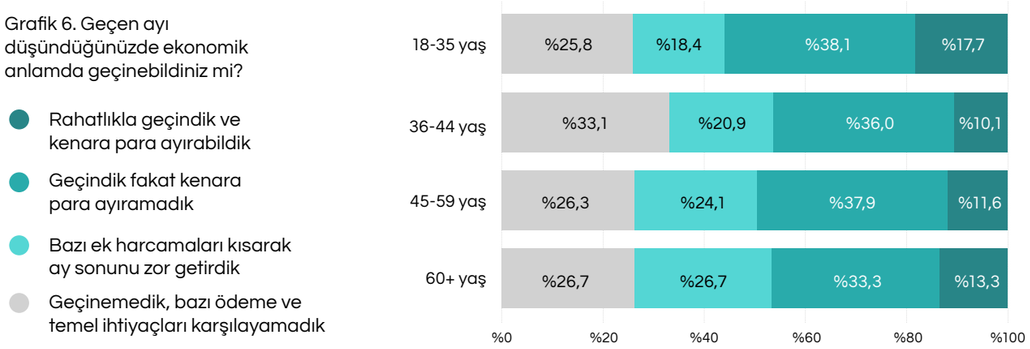
▶ Grafik 5. Ekim ayında kredi kartı ekstrenizin ne kadarını ödediniz?



Ekim ayında katılımcıların %48,9'u geçinmekte zorlandığını belirtti.

Ekim ayında katılımcıların %48,9'u geçinmekte zorlandığını ifade etti. Katılımcıların %14,0'ı rahatlıkla geçinip birikim yapabildiğini, %37,1'i geçinebildiğini fakat kenara para ayırmadığını, %21,5'i bazı ek harcamalardan kısarak ay sonunu zor getirdiğini ifade etti. Geçinemediğini ve bazı ödeme ve temel ihtiyaçlarını karşılayamadığını ifade edenlerin oranı ise %27,4 oldu. 18-35 yaş aralığındaki katılımcıların %25,8'i 36-44 yaş aralığındakilerin ise %33,1'i geçinemediğini ve bazı ödemelerini ya da temel ihtiyaçlarını karşılayamadığını ifade etti.

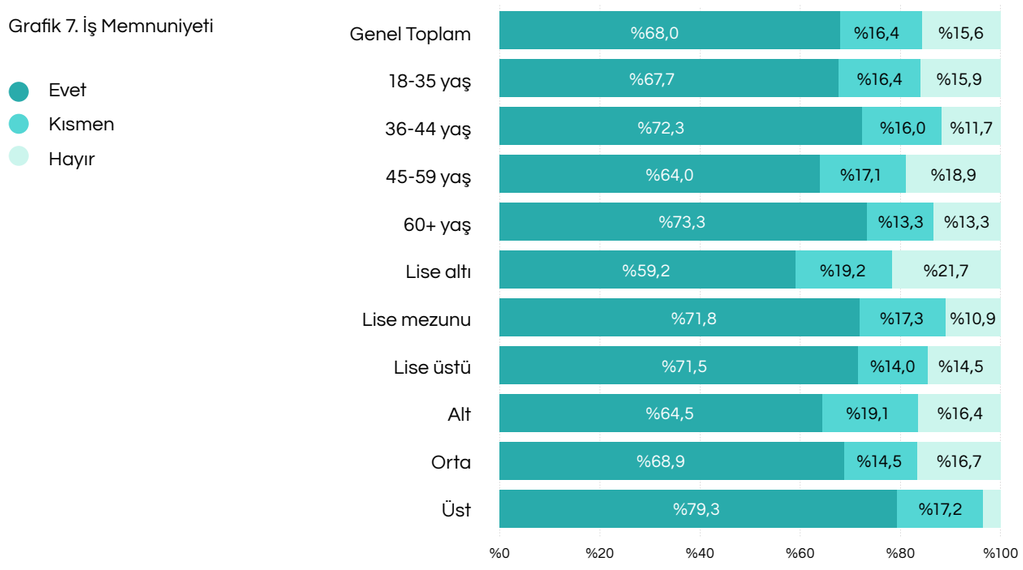
▶ Grafik 6. Geçen ayı düşündüğünüzde ekonomik anlamda geçinebildiniz mi?



Çalışanların %68,0'ı çalıştığı işten memnun olduğunu belirtti.

Katılımcıların %68,0'ı çalıştığı işten memnun olduğunu, %16,4'ü kısmen memnun olduğunu, %15,6'sı ise memnun olmadığını belirtti. Eğitim durumuna göre incelendiğinde lise altı mezuniyete sahip katılımcıların diğer eğitim gruplarına kıyasla çalıştıkları işten daha az memnun oldukları görüldü. Lise altı mezuniyete sahip katılımcıların %59,2'si çalıştıkları işten memnun olduğunu, lise mezunu katılımcıların %71,8'i ve lise üstü mezuniyete sahip katılımcıların ise %71,5'i çalıştıkları işten memnun olduklarını ifade etti. Kendi işinde çalışan katılımcıların %36,2'si işini kaybetme korkusu duyduğunu, %6,4'ü kısmen korku duyduğunu, %57,4'ü ise işini kaybetme korkusu duymadığını belirtti. Maaşlı çalışan katılımcıların %23,5'i işten çıkarılma korkusunu duyduğunu, %9,5'i kısmen korku duyduğunu, %67,0'ı ise işten çıkarılma korkusu duymadığını ifade etti.

▶ Grafik 7. İş Memnuniyeti

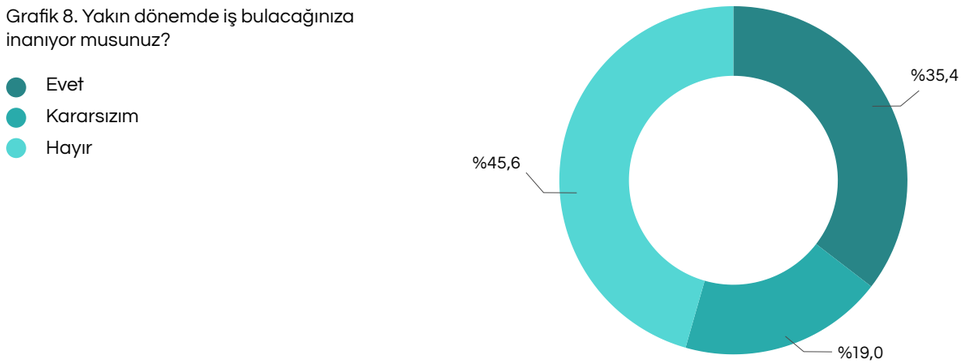


Öğrenci olan ya da iş arayan ama bulamayan katılımcıların %35,4'ü yakın zamanda iş bulabileceğini düşündüğünü belirtti.

Soru öğrencilere ve iş arayan ama bulamadığını belirtenlere sorulmuştur. Katılımcıların %35,4'ü yakın zamanda iş bulacağına inanırken, %45,6'sı inanmadığını, %19,0'ı ise kararsız olduğunu belirtti.

Öğrencilerin %40,0'ı yakın zamanda iş bulabileceğini düşünürken, iş arayıp bulamayan katılımcıların %34,0'ı yakın dönemde iş bulabileceğini belirtti.

▶ Grafik 8. Yakın dönemde iş bulacağınıza inanıyor musunuz?

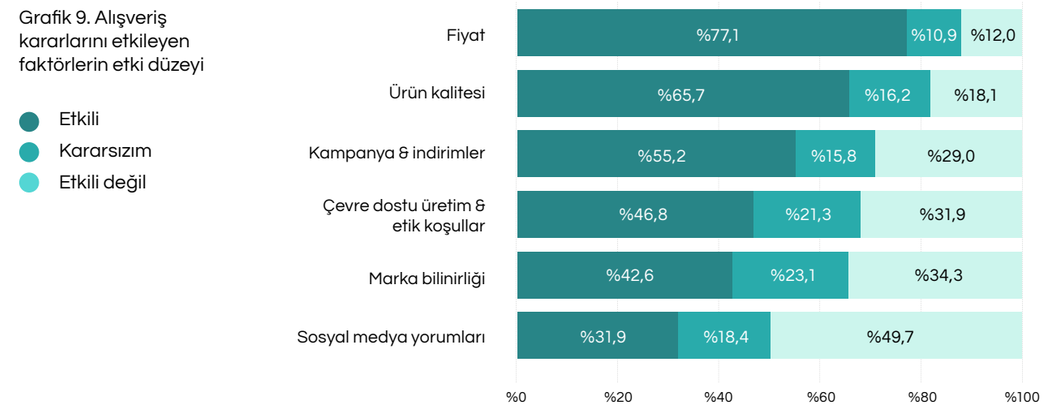


2.3 Tüketim Alışkanlıkları

Katılımcıların %77,1'i alışveriş kararlarında fiyatın etkili olduğunu ifade etti.

Katılımcıların %77,1'i alışveriş kararlarında fiyatın etkili olduğunu, %10,9'u kararsız olduğunu ve %12,0'ı ise etkili olmadığını belirtti. Katılımcıların %65,7'si alışveriş kararlarında ürün kalitesinin, %55,2'si kampanya ve indirimlerin, %46,8'i çevre dostu üretim ve etik koşulların, %42,6'sı marka bilinirliğinin ve %31,9'u ise sosyal medya yorumlarının etkili olduğunu belirtti.

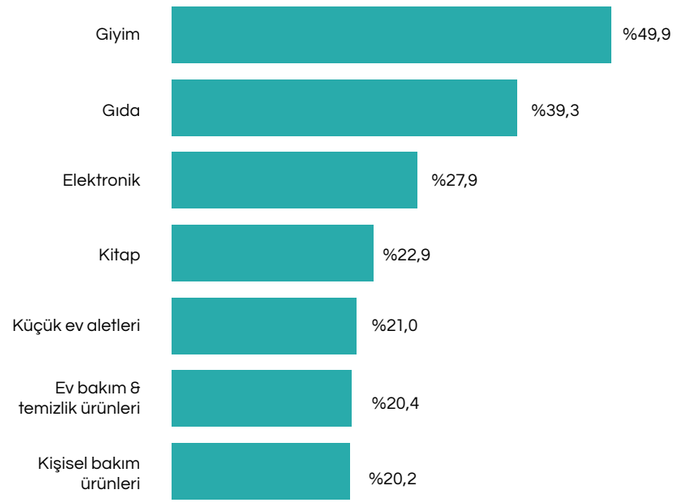
▶ Grafik 9. Alışveriş kararlarını etkileyen faktörlerin etki düzeyi



Katılımcıların %49,9'u giyim alışverişinde online alışverişi fiziksel mağazalara tercih ettiğini ifade etti.

Katılımcıların %49,9'u giyim alışverişinde, %39,3'ü gıda alışverişinde, %27,9'u elektronik alışverişinde, %22,9'u kitap alışverişinde, %21,0'ı küçük ev aletlerinde, %20,4'ü ev bakım ve temizlik ürünlerinde ve %20,2'si ise kişisel bakım ürünlerinde online alışverişi fiziksel mağazalara tercih ettiğini ifade etti.

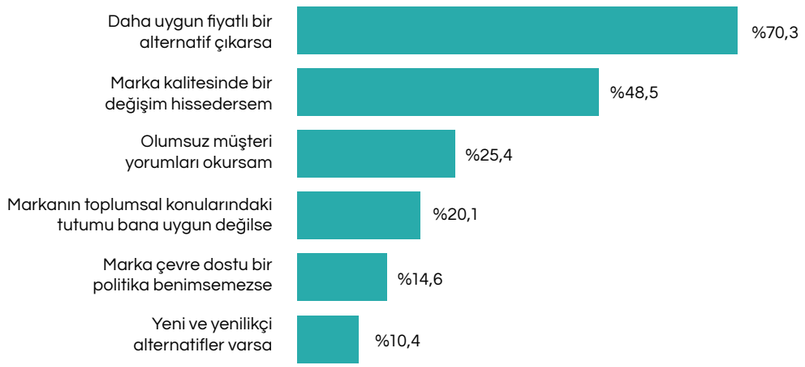
▶ Grafik 10. Hangi kategorilerde online alışverişi fiziksel mağazalara tercih ediyorsunuz?



Katılımcıların %70,3'ü düzenli alışveriş yaptığı markaları daha uygun fiyatlı bir alternatif çıkarsa değiştirmeyi düşündüğünü belirtti.

Katılımcıların %70,3'ü düzenli alışveriş yaptığı markaları daha uygun fiyatlı bir alternatif çıkarsa, %48,5'i marka kalitesinde bir değişim hissederse, %25,4'ü olumsuz müşteri yorumları okursa, %20,1'i markanın toplumsal konulardaki tutumu kendisine uygun değilse, %14,6'sı marka çevre dostu bir politika benimsemezse ve %10,4'ü ise yeni ve yenilikçi alternatifler varsa değiştirmeyi düşündüğünü belirtti.

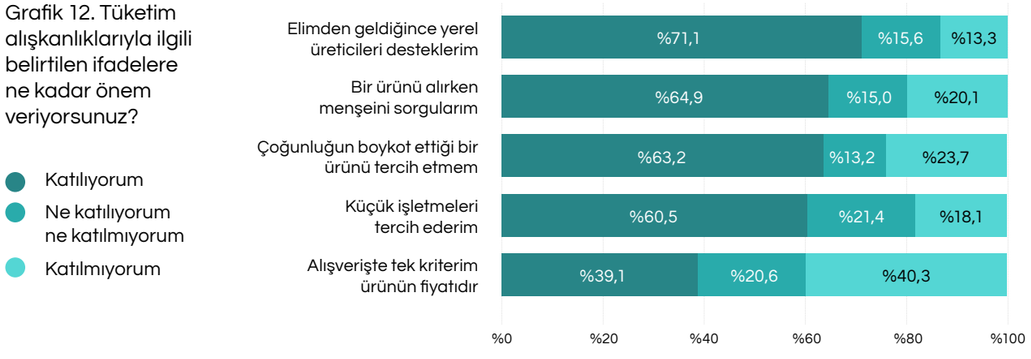
▶ Grafik 11. Düzenli alışveriş yaptığınız markaları hangi durumlarda değiştirmeyi düşünürsünüz?



Katılımcıların %71,1'i "Elimden geldiğince yerel üreticileri desteklerim" ifadesine katıldığını ifade etti.

Katılımcıların %71,1'i "Elimden geldiğince yerel üreticileri desteklerim", %64,9'u "Bir ürünü alırken menşeini sorgularım", %63,2'si "Çoğunluğun boykot ettiği bir ürünü tercih etmem", %60,5'i "Küçük işletmeleri tercih ederim" ve %39,1'i ise "Alışverişte tek kriterim ürünün fiyatıdır" ifadelerine katıldığını belirtti.

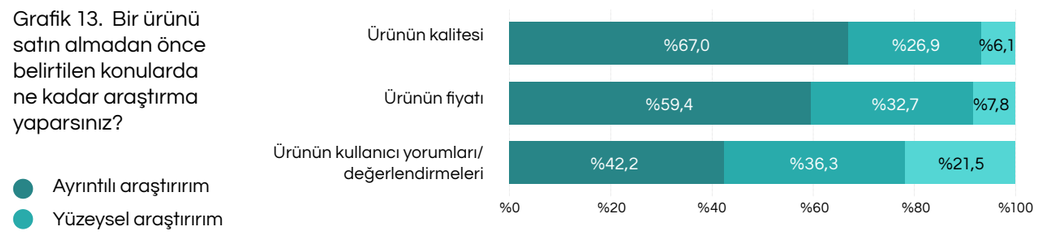
▶ Grafik 12. Tüketim alışkanlıklarıyla ilgili belirtilen ifadelere ne kadar önem veriyorsunuz?



Katılımcıların %67,0'ı bir ürünü satın almadan önce ürünün kalitesi ile ilgili ayrıntılı araştırma yaptığını ifade etti.

Katılımcıların %67,0'ı bir ürünü satın almadan önce ürünün kalitesi ile ilgili, %59,4'ü fiyatı ile ilgili, %42,2'si ise kullanıcı yorumları ile ilgili ayrıntılı araştırma yaptığını belirtti.

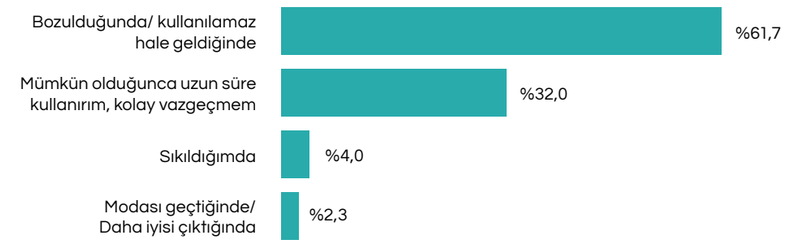
▶ Grafik 13. Bir ürünü satın almadan önce belirtilen konularda ne kadar araştırma yaparsınız?



Katılımcıların %61,7'si bir ürünü bozulduğunda veya kullanılamaz hale geldiğinde eski kabul edip yenisiyle değiştirdiği ifade etti.

Katılımcıların %61,7'si bir ürünü bozulduğunda veya kullanılamaz hale geldiğinde, %4,0'ı sıkıldığında ve %2,3'ü ise modası geçtiğinde ya da daha iyisi çıktığında eski kabul edip yenisiyle değiştirdiği ifade etti. %32,0'ı ise mümkün olduğunca uzun süre kullandığını ve kolay vazgeçmediğini ifade etti.

▶ Grafik 14. Bir ürünü ne zaman "eski" kabul edip yenisiyle değiştiriyorsunuz?



Katılımcıların %60,1'i son bir ayda giyim alışverişi alışkanlıklarının azaldığını ifade etti.

Katılımcıların %9,7'si son bir ayda giyim alışverişi alışkanlıklarında artış olduğunu, %30,2'si değişmediğini ve %60,1'i ise azaldığını ifade etti. Katılımcıların %6,3'ü ise dışarıda yeme içme alışkanlıklarında artış olduğunu, %35,0'ı değişmediğini ve %58,8'i ise azaldığını ifade etti.

▶ Grafik 15. Son bir ayı düşündüğünüzde belirtilen alanlardaki tüketim alışkanlıklarınızda nasıl bir değişim oldu?



2.4 İyi Olma Hali

İstanbulluların stres seviyesi 7,3; mutluluk seviyesi 4,7 olarak ölçüldü.

Eylül ayında İstanbulluların ortalama stres seviyesi 7,2, mutluluk seviyesi ise 4,8 olarak ölçülürken; Ekim ayına gelindiğinde stres seviyesi 7,3'e yükseldi, mutluluk seviyesi ise 4,7'ye geriledi.

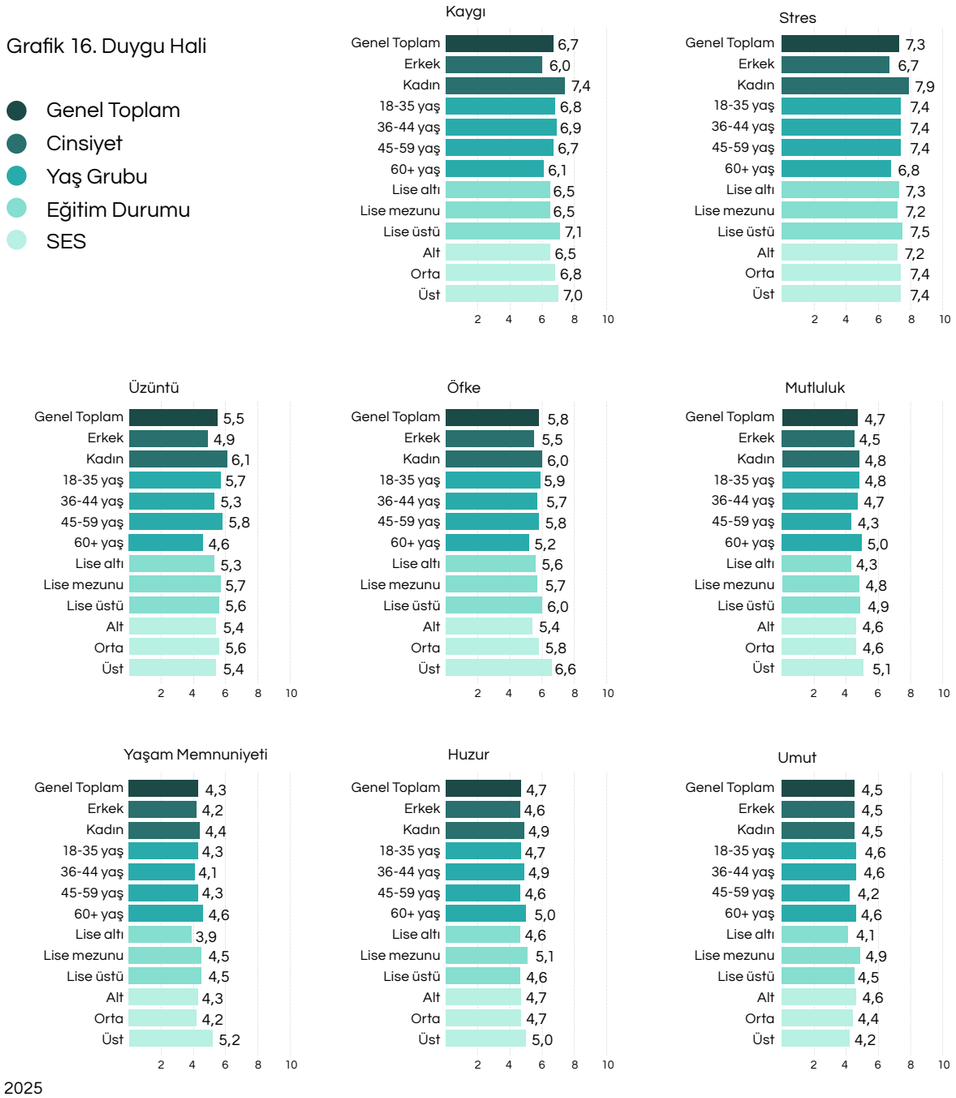
Eylül ayında kaygı seviyesi 6,3 olarak ölçülürken, Ekim ayında bu değer 6,7'ye çıktı. Yaşam memnuniyeti Eylül ayında ortalama 4,4 düzeyindeyken, Ekim ayında 4,3'e düştü.

Sosyoekonomik düzeylere göre incelendiğinde, üst gelir grubundaki katılımcıların Eylül ayında kaygı puanı 7,1 stres puanı ise 7,4 olarak ölçülürken; Ekim ayında kaygı puanı 7,0, stres puanı ise 7,4 olarak ölçüldü. Kadınların stres ve kaygı düzeyleri, her iki ayda da erkeklere kıyasla daha yüksek seyretti.

Yaş gruplarına göre bakıldığında, Eylül ayında en üzgün grup 36–44 yaş aralığında yer alan katılımcılar olurken, Ekim ayında en üzgün grup 60+ yaş aralığında yer alan katılımcılar oldu.

Eylül ayında ortalama 4,6 olan umut puanı, Ekim ayında 4,5'e geriledi. Eylül ayında en umutsuz grup 18–35 yaş grubu (4,4 puan) olarak öne çıkarken; Ekim ayında 45-59 yaş grubu (4,2 puan) en düşük umut puanına sahip oldu.

▶ Grafik 16. Duygu Hali

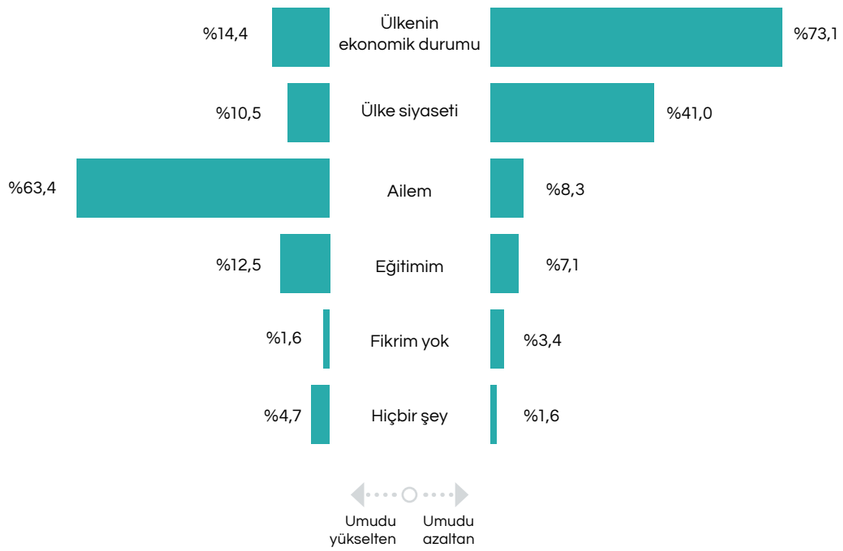


Katılımcıların %73,1'i ülkenin ekonomik durumunun geleceğe dair umutlarını azalttığını ifade etti.

Katılımcılara belirttikleri umut düzeylerine yönelik geleceğe dair umutlarını azaltan ve yükselten faktörler soruldu. Katılımcıların %73,1'i ülkenin ekonomik durumunun, %41,0'ı ülke siyasetinin, %8,3'ü ailelerinin, %7,1'i ise eğitimlerinin geleceğe dair umutlarını azalttığını ifade etti.

Katılımcıların %63,4'ü ailelerinin, %14,4'ü ülkenin ekonomik durumunun, %12,5'i eğitimlerinin, %10,5'i ise ülke siyasetinin geleceğe dair umutlarını arttırdığını ifade etti.

▶ Grafik 17. Geleceğe dair umudunuzu azaltan ve yükselten şeyler nelerdir?



Gündem Araştırmaları Metodolojisi

Bu araştırma kapsamında Bilgisayar Destekli Telefon Anketi (CATI) yöntemi kullanılarak 752 kişi ile görüşülmüştür. Katılımcılar, eğitim, meslek ve gelir düzeyine bağlı olarak 8 kategoriyi içeren sosyoekonomik statü (SES) düzeyinden üst (A+, A), üst-orta (B+, B), alt-orta (C+, C) ve alt (D ve E) statülerine göre belirlenmiştir.

Araştırmaya katılanların %50,7'sini kadın, %49,3'ünü erkek katılımcılar oluşturmuştur. Katılımcıların %39,7'sini 18-35 yaş aralığındaki, %18,5'ini 36-44 yaş aralığındaki, %29,8'ini 45-59 yaş aralığındaki kişiler, %12,0'ını ise 60 yaş ve üzeri kişiler oluşturmaktadır.

Araştırmaya katılanların, %36,6'sı lise altı, %28,0'ı lise, %35,4'ü ise lise üstü eğitim seviyesine sahip olduğunu belirtmiştir.

3.

Bölüm

Tematik Dosya

İstanbul Kira ve Konut Piyasası Araştırması



İPA, İstanbul Barometresi Tematik Araştırması:
Umut ve Gerçeklik Arasında İstanbul

İstanbul'da artık kimse sadece bir evin içinde yaşamıyor. Bir kira sözleşmesinin satır aralarında, bir dairenin fiyat etiketinde, bir bankanın kredi hesaplamasında yaşamaya çaba gösteriyor... Hepsi aynı hikâyenin parçaları. Ve her parça aynı cümleyi söylüyor: barınmak, bu şehirde artık başlı başına bir mücadeleye dönüşmüş durumda.

İstanbul Barometresi'nin son araştırması, bu mücadelenin fotoğrafını çekiyor. 754 kişiyle yapılan görüşmeler, bize bir ekonomik tablo değil, bir ruh hâli sunuyor. Katılımcıların neredeyse tamamı, konut ve kira fiyatlarının "olması gerekenden yüksek" olduğunu düşünüyor. Artık insanlar yüksek kira ödemeyi değil, kirada kalabilmeyi bir başarı olarak görüyor. Bu duygu, ekonomiden çok psikolojinin konusu.

Sahadaki yanıtlar, her hanenin içinde yaşanan sorunları fısıldıyor. Ortalama kira bir yılda %57,2 artmış. Yani sadece fiyatlar değil, insanların hayat planları da büyüyen bir baskı altında. Katılımcıların %69,2'si kirayı düzenli ödeyebilmiş, ama her üç kiracıdan biri en az bir ay gecikmiş. O "gecikme" cümlesinin içinde aslında bir ülkenin orta sınıf hikâyesi var.

%33,3'ü son kira artışında ev sahibiyle sorun yaşamış. Ev sahiplerinin dörtte biri de aynı şeyi söylüyor. Demek ki mesele artık iki taraflı bir sıkışma hâline gelmiş. Kiracı enflasyona yetişemiyor, ev sahibi parasının değerini koruyamıyor. İkisinin de haklı olduğu bir sorunda çözüm, sistemin dışında aranıyor.

Ve o sistemin dışında kalan insanlar çoğaldıkça şehir geriliyor. Bugün İstanbul'da barınmak, hiçte kolay değil. Katılımcıların %76'sı, "gelecek yıl da bu oranda artış olursa kiramı ödeyemem" diyor. Bu sadece gelir eksikliği değil; geleceğe güvenin eksilişi. Bu araştırmanın belki de en sarsıcı sonucu, insanların zihninde başlayan göç. Katılımcıların %41,5'i "imkân olsa başka bir şehre taşınırım" diyor. Bu, ekonomik bir tepki değil, duygusal bir kaçış isteği. İnsanlar artık yalnızca kira değil, yük hissi ödüyor. İstanbul'un büyüklüğü değil, ağırlığı konuşuluyor. Kent, kendi orta sınıfını dışarıya itmeye başlamış durumda. Çünkü her kira artışı bir sınav; kim kalabilir, kim gidebilir?

Kira artışlarının sebeplerine gelince... Katılımcıların %70'i, "ekonomik durum" diyor. Bu beklenen bir sonuç. Ama ikinci sırada %55'e yakın bir oranla "ev sahiplerinin tutumu" geliyor. Demek ki mesele artık sadece fiyat değil, duygusal bir iklim meselesi. İnsanlar kirayı konuşurken aslında adaleti konuşuyor. Üçüncü sırada "sığınmacı/mülteci varlığı" yer alıyor; bu da ekonomik kaygının sosyolojik kaygıya dönüştüğünü gösteriyor.

İstanbul'un barınma sorunu, birbirine geçmiş üç eksende büyüyor: ekonomi, davranış ve algı. Ekonomik olarak gelir-kira dengesi bozuldu. Davranışsal olarak taraflar güvensizleşti. Algısal olarak ise insanlar bu sorunun bitmeyeceğine inanmaya başladı. Bu güvenin en çok sarsıldığı alanlardan biri de kentsel dönüşüm. Katılımcıların üçte biri oturduğu binayı riskli buluyor. Ama aynı insanların yarısından fazlası, olası bir dönüşüm maliyetini hiçbir şekilde karşılayamayacağını söylüyor. Yani dönüşmek istiyoruz ama gücümüz yok. Dönüşüm, arzuyla var ama imkânla yok. Bu, Türkiye'nin en kritik kentsel paradoksu.
İstanbul'un deprem gerçeği herkesin zihninde yer ediyor ama bu bilinç, bireysel güçle birleşmiyor. Dönüşüm hâlâ "büyük projeler" olarak konuşuluyor; bu noktada sistemin eksikliği çok açık: riskin farkındayız ama finansman modelimiz yok.

Depreme karşı güvenli konut arayışı, bugün barınmanın birincil kriteri. Katılımcıların %79'u için en önemli şey bu. Fakat aynı zamanda en çok mahrum kalınan özellik de yine bu. Güvenli evler var ama ulaşılabilir değil. Bir yanda depreme dayanıklı yeni binalar, diğer yanda yüksek kira nedeniyle hâlâ eski yapılarda yaşayan insanlar.

Araştırma, insanların güvenli yaşam uğruna konforlarından nasıl vazgeçtiğini de gösteriyor. Yeşil alana erişim, toplu ulaşıma yakınlık, otopark gibi unsurlar artık öncelik değil. İnsanlar konforu değil, varlığı tercih ediyor. "Evde olmak" değil, "evde kalmak" önemli hale geldi.

İstanbul'un konut piyasasında en büyük sorun hâlâ yüksek fiyatlar ve kiralar. Katılımcıların üçte ikisi bunu söylüyor. Ardından çarpık kentleşme, nüfus yoğunluğu ve depreme dayanıklı olmayan binalar geliyor. Ama bu liste aslında bir zincir. Yüksek fiyatlar çarpık kentleşmeyi besliyor, çarpık kentleşme riskleri büyütüyor, riskler de yeniden fiyatları yukarı itiyor. Bugün İstanbul'da yeni bir ev almak ya da kiralamak, yalnızca finansal değil, duygusal bir eşik. Çünkü insanlar artık neye para verdiklerini değil, neye güven duyabileceklerini sorguluyor.

Sosyal kiralama, özel sektörün kira piyasasında adil bir alan açabileceği modeldir. Devletin garantör, özel sektörün üretici, vatandaşın kiracı olduğu üçlü bir yapı. Bu sayede kiralık konut üretimi yeniden ekonomik olarak cazip hâle gelirken, hanehalkı da öngörülebilir kira seviyesine kavuşur. Çünkü kiracı güven hissetmeden tüketmez, yatırımcı güven hissetmeden üretmez. Bu iki tarafın buluşma noktası ancak kamu güvencesiyle kurulabilir.

İkinci adım, bölgesel dengedir. Şehirde kiralar artık gelirle bağlantılı olmak zorunda. Kadıköy'deki tavan oranla Sancaktepe'deki aynı olamaz. Çünkü gelir, ulaşım, yaşam standardı farklı. Kira artışını sınırlamak adalet değildir; gelir farkını gözeterek düzenlemek adalettir. Bu da yalnızca piyasayı değil, toplumun iç dengesini korur.

Üçüncü adım, fon tabanlı üretimdir. Gayrimenkul yatırım fonlarının yalnızca yüksek gelirli projelerde değil, sosyal konut ve kiralık konut üretiminde de kullanılabileceği bir model. Küçük yatırımcıların büyük dönüşümlere ortak olduğu, kira gelirinin fon getirisine dönüştüğü bir sistem. Böylece kentsel dönüşümün finansmanı için yeni bir yol açılır: insanlar yalnızca kendi evlerini değil, yaşadıkları kenti de dönüştürmeye katılırlar.

Bu üç yaklaşım, aslında tek bir ilkeye dayanır: barınma bir hak olarak ele alınmalıdır. Ev sahibi olmak değil, barınma güvencesine sahip olmak esastır. Çünkü herkes ev sahibi olamaz, ama herkes barınmak zorundadır. Bu cümle artık slogan değil, bir gerçek. Bu şehirde hâlâ yüzbinlerce insan kirada kalmanın maliyetini değil, barınamamanın korkusunu yaşıyorsa, mesele ekonomi olmaktan çıkmıştır.

Barınmayı bir yatırım alanı olmaktan çıkarıp yaşam hakkının merkezine yerleştirmek, toplumun ruhsal dengesini yeniden kurar. Çünkü ev, yalnızca başını sokacak bir yer değil, insanın kendine ait hissettiği bir alandır. Bu alan kaybolduğunda, aidiyet duygusu da kaybolur. Aidiyetin olmadığı yerde de güven, üretkenlik ve huzur olmaz.

İstanbul bugün tam da bu eşikte duruyor. Her yeni proje, her kira artışı, her dönüşüm tartışması bu eşikte yaşanıyor. Şehir, ekonomik bir plan değil; duygusal bir denklem. Ve bu denklemin çözümü, piyasa mekanizmasının dışında bir yerde duruyor: kamusal akılda, toplumsal dayanışmada ve şehirle yeniden kurulan duygusal bağda.

Bu yüzden İstanbul'un konut krizi aynı zamanda bir vicdan testi. Kirayı ödeyemeyen bir ailenin hikâyesi, aslında hepimizin hikâyesi. Çünkü barınma, toplumsal huzurun en sessiz ama en belirleyici ölçüsüdür. Bir toplumda insanlar başını sokacak yer bulmak için bütün gelirini harcıyorsa, o ülkede istikrarın ölçüsü büyüme oranı değil, dayanışma kapasitesidir.

Barınma politikasının ekonomiden çıkıp toplumsal refah politikasına dönüştüğü gün, İstanbul gerçekten nefes alacak. O güne kadar elimizde bir veri daha değil, bir vicdan pusulası var. Ve o pusula, her istatistiğin arkasında aynı yönü gösteriyor: daha adil, daha yaşanabilir, daha insani bir şehir.

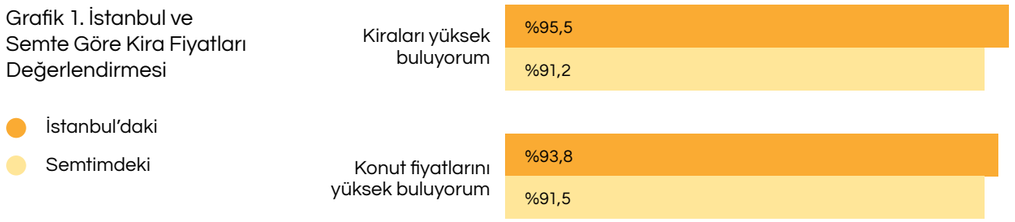
Prof. Dr. Ali HEPŞEN

3.2 Araştırma Bulguları

3.2.1 Konut Piyasası Algısı

Katılımcıların çok büyük bir kısmı (%95,5) İstanbul'daki konut alım-satım ve kira fiyatlarını olması gerekenden yüksek bulmaktadır. Semt bazında değerlendirildiğinde, katılımcıların %90'ından fazlası hem kiraların hem de konut fiyatlarının bulundukları bölgede de yüksek olduğunu belirtti.

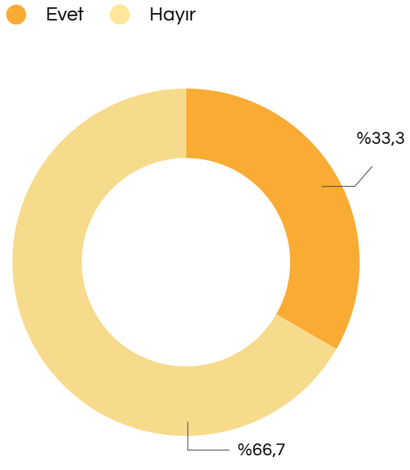
▶ Grafik 1. İstanbul ve Semte Göre Kira Fiyatları Değerlendirmesi



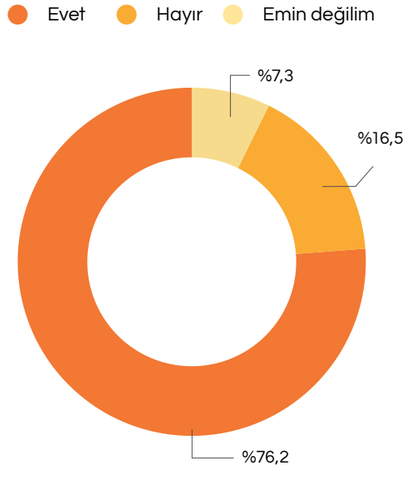
3.2.2 Kira Düzeyi ve Artış Oranlarına İlişkin Deneyimler

Katılımcılara bir önceki seneye göre kira değişimleri sorulduğunda İstanbul'da ortalama kira bedelinin bir yıl içinde %57,2 arttığı görüldü. Katılımcıların %69,2'si son bir yılda kirasını aksatmadan ödeyebildiğini belirtirken, yaklaşık her üç kiracıdan biri en az bir ay kira ödemesini geciktirdiğini ifade etti. Kiracıların %33,3'ü ise son kira artışı döneminde ev sahibiyle sorun yaşadığını belirtti. Benzer şekilde ev sahiplerinin %27,5'i de kiracısıyla sorun yaşadığını dile getirdi. Katılımcıların büyük çoğunluğu (%76,2) önümüzdeki yıl da benzer oranda kira artışı yaşanması durumunda kirasını ödemekte zorlanacağını belirtti.

▶ Grafik 2. Ev sahibiniz ile son kira artışı döneminde sorun yaşadınız mı?



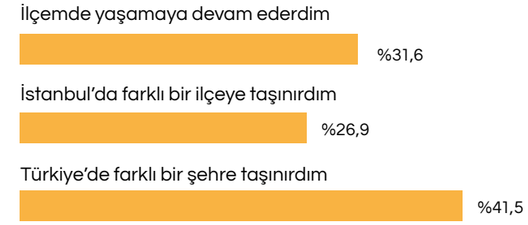
▶ Grafik 3. Önümüzdeki sene de aynı oranda kira artışı yaşanırsa kiranızı karşılamakta güçlük çekeceğinizi düşünüyor musunuz?



3.2.3 Tercih Edilen İlçe ve Şehirler

Katılımcıların %31,6'sı taşınması gereken bir durumda ilçesinde kalmak istediğini, %26,9'u İstanbul'da farklı bir ilçeye taşınmak istediğini, %41,5'i ise farklı bir şehre taşınmak istediğini belirtti. İstanbul'da farklı bir ilçede yaşamak isteyen katılımcıların tercihlerinde ilk sırada Kadıköy, Sarıyer ilçeleri ilk sıradayken, farklı bir şehirde yaşamak isteyenler için ilk sırada Muğla ve İzmir geldi.

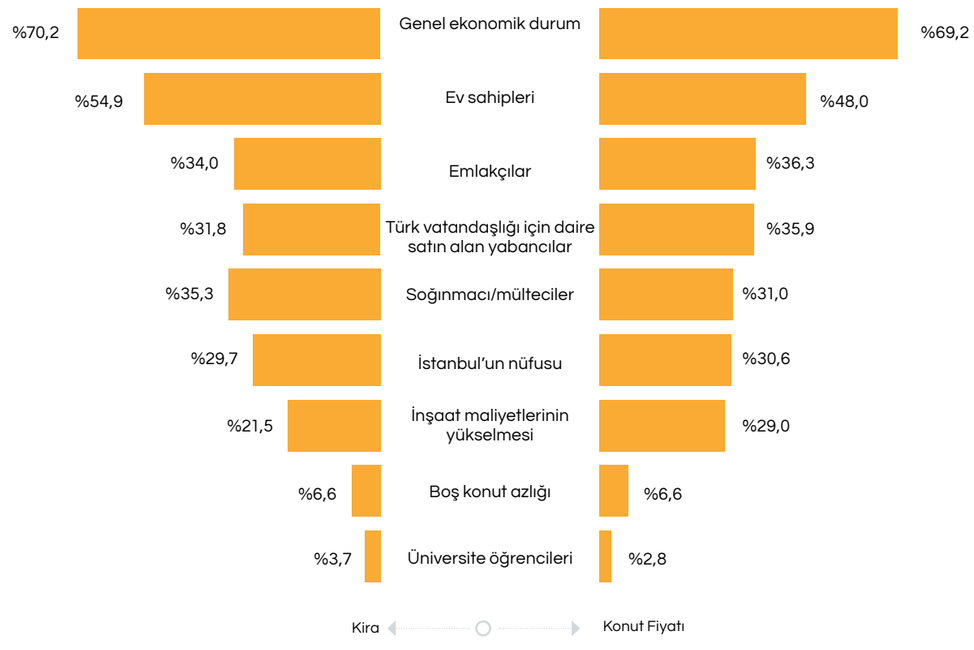
▶ Grafik 4. Şu an taşınacak olsanız İstanbul'un hangi ilçesine veya Türkiye'de hangi şehre taşınırdınız?



3.2.4 Kira ve Fiyat Artışının Sebepleri

Katılımcılar, kira artışlarının en önemli sebepleri arasında genel ekonomik durumu (%70,2), ev sahiplerinin tutumunu (%54,9) ve sığınmacı/mülteci varlığını (%35,3) gösterdi. Bu faktörleri sırasıyla emlakçılar ve İstanbul'un artan nüfusu takip etti. Konut fiyatlarındaki artışın nedenleri de benzer bir dağılım göstermektedir. Katılımcıların büyük çoğunluğu (%69,2) ekonomik koşulları ilk sıraya koyarken, ardından ev sahipleri (%48), emlakçılar (%36,3), yabancıların konut alımı (%35,9) ve sığınmacıların (%31) etkisi öne çıkmaktadır.

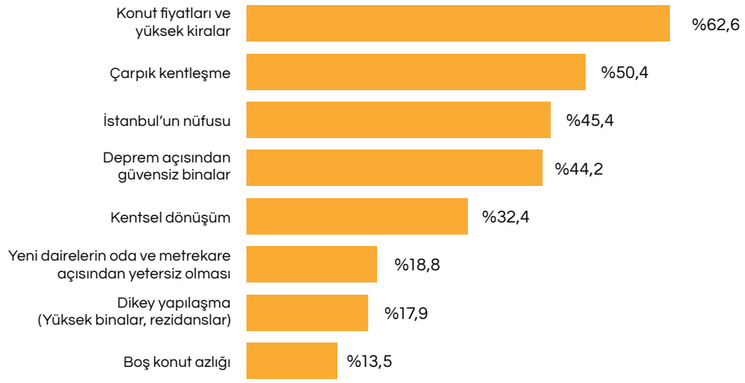
▶ Grafik 5. İstanbul'da konut kiralarının/fiyatlarının yükselmesindeki en büyük 3 sebep nedir?



3.2.5 Konut Piyasasındaki En Temel Sorunlar

İstanbul konut piyasasının en büyük sorunu, katılımcıların %62,6'sına göre yüksek konut fiyatları ve kiralardır. Çarpık kentleşme %50,4 ile ikinci sırada yer almakta, nüfus yoğunluğu ve depreme dayanıklı olmayan binalar ise %45'in üzerinde bir oranla üçüncü ve dördüncü sırada gelmektedir. Katılımcıların %32,4'ü kentsel dönüşüm süreçlerini de önemli bir sorun olarak değerlendirmektedir.

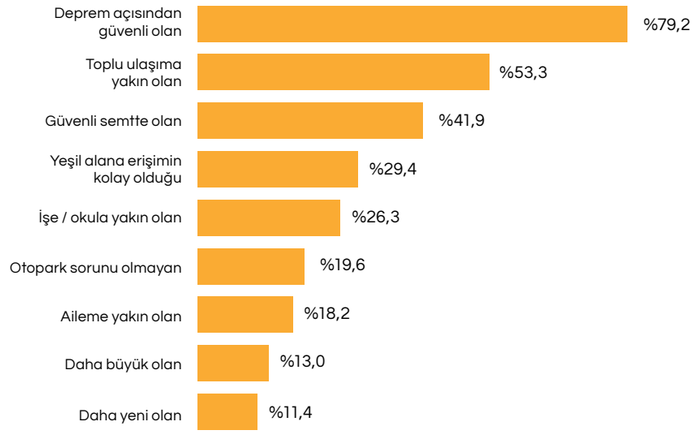
▶ Grafik 6. Size göre İstanbul konut piyasasındaki en büyük 3 sorun nedir?



3.2.6 Konut Seçiminde En Önemli Kriterler

Bir konut kiralanırken veya satın alınırken katılımcıların en fazla önem verdiği kriter, %79 ile depreme karşı güvenli olmasıdır. Bunu %53 ile toplu ulaşıma yakın olma ve %42 ile güvenli bir semtte yer alma kriterleri takip etmektedir.

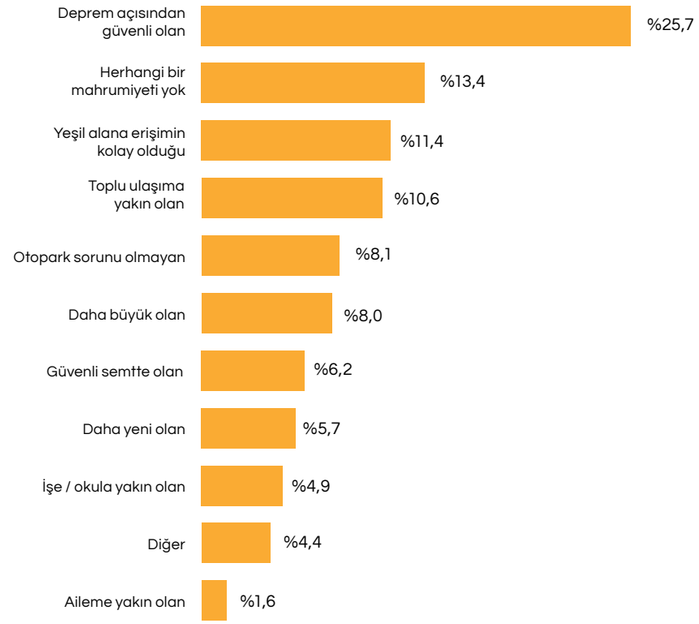
▶ Grafik 7. Bir evi kiralama ve satın almada sayacağım özelliklerden hangileri en önemli 3 kriteriniz olur?



3.2.7 Mahrum Kalınan Konut Özellikleri

Artan konut fiyatları ve kiralar sebebiyle İstanbulluların en çok mahrum kaldığı konut özellikleri arasında %25,7 ile depreme karşı güvenli konutlar ilk sırada yer almaktadır. Bunun ardından yeşil alana erişimi kolay olan (%11,4), toplu ulaşıma yakın (%10,6) ve otopark sorunu olmayan (%8,1) konutlar gelmektedir.

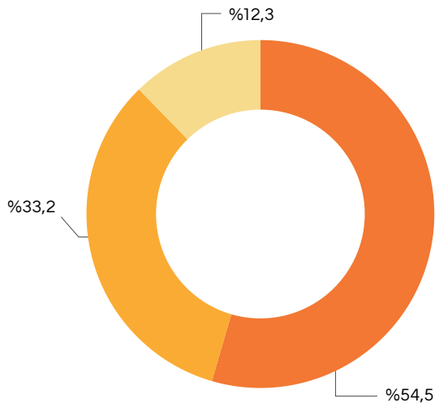
▶ Grafik 8. İstanbul'da artan konut fiyatları ve kiralar sebebiyle en çok ne tür özellikleri olan bir konuttan mahrum kaldığınızı düşünüyorsunuz?



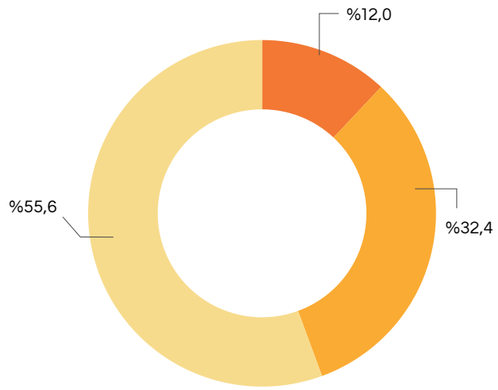
3.2.8 Kentsel Dönüşüme İlişkin Görüşler

Katılımcıların %54,5'i evlerinin depreme dayanıklı olduğunu düşünürken, %33,2'si evlerinin depreme dayanıklı olmadığını ifade etti. Aynı zamanda her üç haneden biri oturduğu binaya kentsel dönüşüm gerektiğini belirtti. Oturduğu evin kentsel dönüşüme girmesi gerektiğini belirtenlerin yalnızca %12'si, olası dönüşüm maliyetini birikimleriyle karşılayabileceğini ifade etti. Katılımcıların %32,4'ü borçlanarak karşılayabileceğini, %55,6'sı ise hiçbir şekilde karşılayamayacağını belirtti.

▶ Grafik 9. Evinizin depreme karşı dayanıklı olduğunu düşünüyor musunuz?



▶ Grafik 10. Binanıza kentsel dönüşüm gerektiği takdirde maliyetini karşılayabilecek durumda mısınız?



Tematik Dosya Metodolojisi

Bu araştırma kapsamında Bilgisayar Destekli Telefon Anketi (CATI) yöntemi kullanılarak 754 kişi ile görüşülmüştür. Araştırmaya katılanların %45'i ev sahibi, %41,4'ü kiracı, %13,7'si ise ev sahibi olmayıp kira ödeyen ve lojmanda yaşayan katılımlardan oluşmaktadır.

4.

Bölüm

Sektörel Veriler



4.1 Konut Piyasası

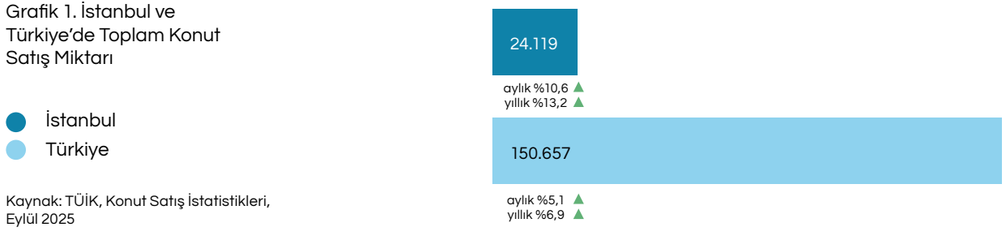
Eylül 2025'te İstanbul konut piyasası, aylık ve yıllık bazda güçlü bir satış seyrini sürdürdü. Satışların büyük kısmı ikinci el konutlardan geldi; yeni konut satışlarında ise gerileme gözlemlendi. Yabancıya satışlar azalsa da İstanbul, bu alandaki açık ara liderliğini koruyor. Bölgesel olarak satışlar Avrupa Yakası'nda yoğunlaşırken, stoğa göre satış oranı yüksek olan ilçeler arasında Güngören, Esenyurt ve Beylikdüzü öne çıktı.

Bu görünüm, konut piyasasındaki hareketliliğin üretimden değil devredilen stoklardan kaynaklandığını gösteriyor. Artan maliyetler ve erişim kısıtları, tüketicileri ikinci el konutlara yönlendiriyor olabilir. Özellikle batı yakasında yoğunlaşan bu talep, yatırımcı ilgisinin ve erişilebilir konut arayışının bölgesel bir izdüşümünü yansıtıyor. İstanbul'da konut piyasası, arz yönlü kırılganlıklara rağmen canlılığını sürdürürken, talep ve yatırım dinamikleri kent içinde yeniden şekilleniyor.

Satışlar yıllık bazda ve aylık bazda artış gösterdi.

2025 yılı Eylül ayında İstanbul'da toplam 24.119 konut satışı gerçekleşti. Bu sayı, geçen yılın aynı dönemine göre %13,2'lik bir artışa işaret ederken, bir önceki aya göre %10,6 oranında bir artış gösterdi. Türkiye genelinde ise aynı dönemde konut satışları %5,1 artarak 150.657'ye ulaştı. İstanbul, bu satışların %16'sını oluşturarak ülke genelindeki en büyük paya sahip şehir olmaya devam etti.

▶ Grafik 1. İstanbul ve Türkiye'de Toplam Konut Satış Miktarı



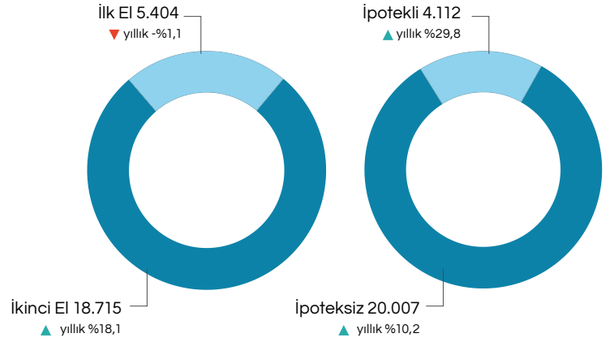
Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2025

İlk el satışlar azalırken, ikinci el satışlar belirgin şekilde yükseldi.

Eylül 2025'te İstanbul'da satılan konutların 5.404'ü ilk el, 18.715'i ikinci el konutlardan oluştu. Bu, toplam satışların yalnızca %22,4'ünün ilk el, %77,6'sının ise ikinci el olduğunu gösteriyor. Yıllık bazda ilk el satışlar %1,1 azalırken, ikinci el satışlarda %18,1'lik bir artış kaydedildi. Türkiye genelinde ise ikinci el satışların payı %68,7 ile İstanbul'un gerisinde kaldı. İpotekli satışlarda İstanbul'da yıllık bazda %29,8'lik bir artış oluşurken, ipoteksiz satışlarda bu artış %10,2 seviyesinde gerçekleşti.

▶ Grafik 2. İstanbul'da Konut Satış Miktarının Konut Türüne Göre Dağılımı

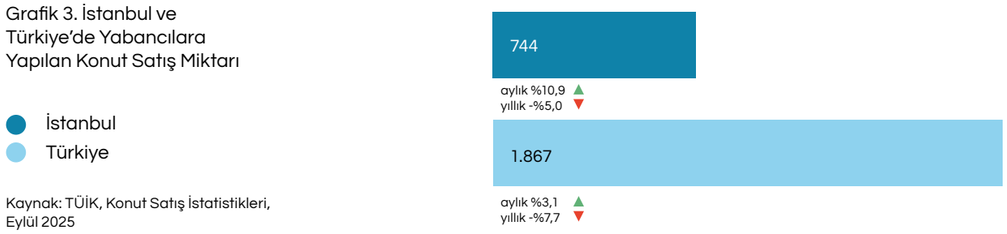
Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2025



Yabancıya satışlar düşerken İstanbul'un payı %39,9 seviyesinde kaldı.

İstanbul'da 2025 yılı Eylül ayında yabancılara yapılan konut satışı geçen senenin aynı dönemine göre %5 azalarak 744 oldu. Türkiye'de 2025 yılının Eylül ayında yabancılara yapılan konut satışı ise 1.867 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarının %39,9'u İstanbul'da gerçekleşti.

▶ Grafik 3. İstanbul ve Türkiye'de Yabancılara Yapılan Konut Satış Miktarı

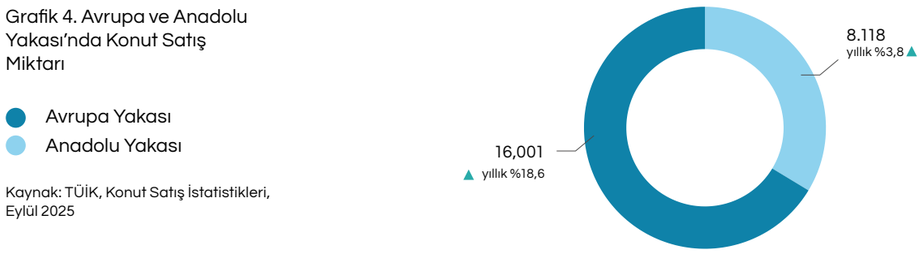


Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2025

Konut satışları İstanbul'un batısında yoğunlaşıyor: Avrupa Yakası %66,3 paya sahip.

Eylül 2025'te İstanbul'daki konut satışlarının %66,3'ü Avrupa Yakası'nda, %33,7'si ise Anadolu Yakası'nda gerçekleşti. Avrupa Yakası'nda 16.001 adet, Anadolu Yakası'nda ise 8.118 adet konut satıldı. Avrupa Yakası'ndaki satışlar bir önceki yıla göre %18,6 artarken, Anadolu Yakası'nda artış yalnızca %3,8 ile sınırlı kaldı.

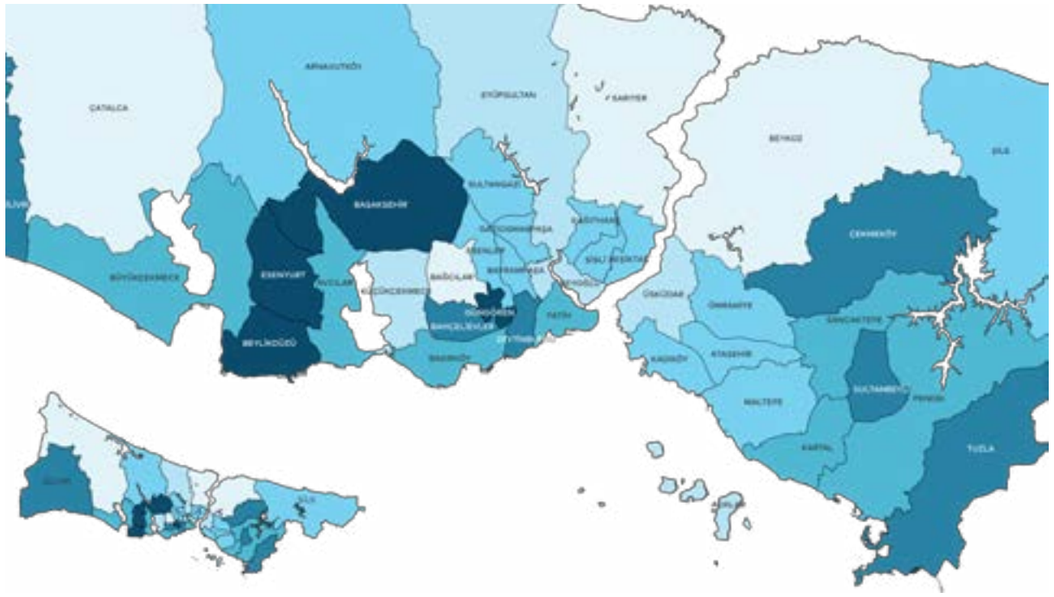
▶ Grafik 4. Avrupa ve Anadolu Yakası'nda Konut Satış Miktarı



Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2025

İlçe bazında satışlarda Esenyurt liderliğini koruyor; stoğa göre yüksek satış Güngören ve Esenyurt'ta ve gerçekleşti.

2025 yılı Eylül ayında en fazla konut satılan ilçe 3.177 adetle Esenyurt oldu. Onu Pendik (1.204 adet) ve Başakşehir (1.194 adet) izledi. En düşük satışlar ise Adalar (40 adet), Çatalca (60 adet) ve Şile (106 adet) gibi ilçelerde gerçekleşti. İlçelerdeki konut satışları, ilçedeki konut stoğuna oranla incelendiğinde Güngören, Esenyurt ve Beylikdüzü gibi ilçelerin dikkat çekici bir performans sergilediği görülüyor.



▶ Harita 1. İstanbul İlçelerinde Konut Satış Miktarı

≤ 1,6 ≤ 2,5 ≤ 3,5 ≤ 4,3 ≤ 5,5 ≤ 7,5 (Aylık satış adedi / konut stoğu - binde)

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2025

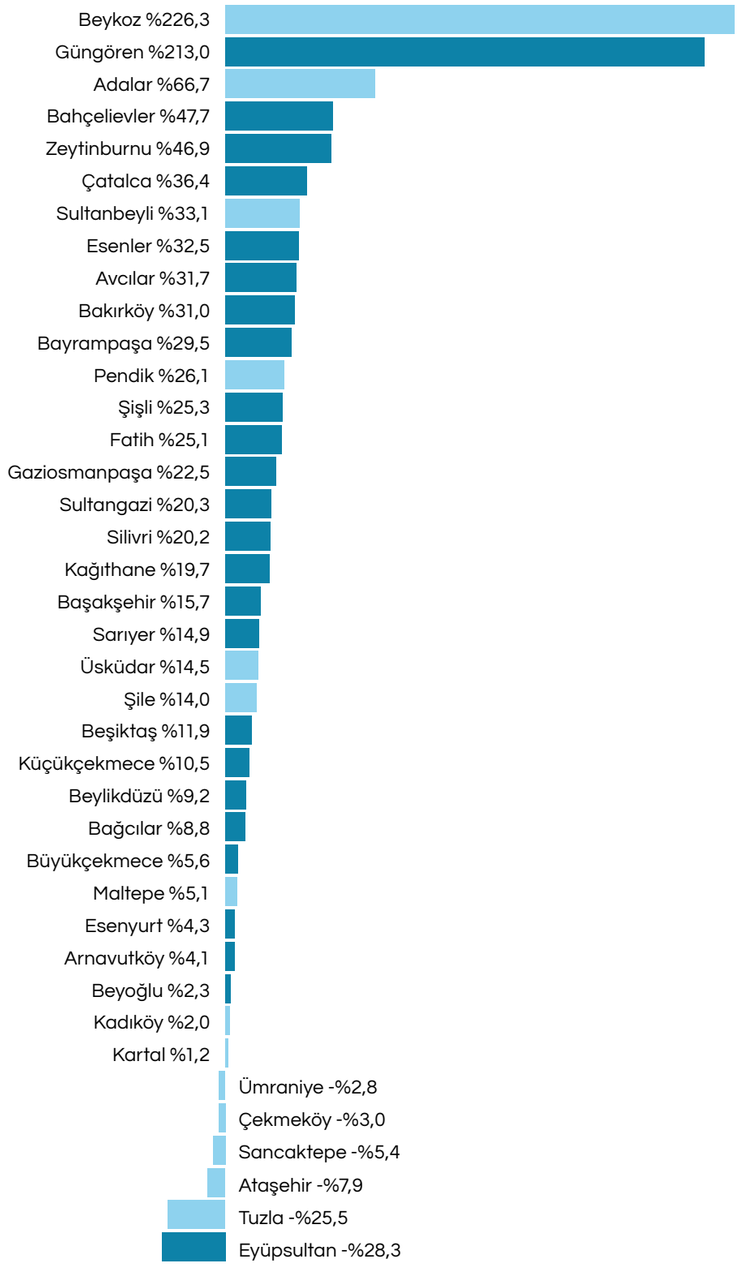
Konut satışlarının geçen yıla kıyasla en çok artış gösterdiği ilçe Güngören oldu.

İstanbul'da ilçelere göre konut satışlarına bakıldığında 2025 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre en yüksek artış %226,3 ile Güngören ilçesinde gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı dönemine göre en fazla düşüş ise -%28,3'lik değişimle Eyüpsultan ilçesinde gerçekleşti.

▶ Grafik 5. İstanbul İlçelerinde Konut Satış Miktarının Yıllık Değişim Oranları

Avrupa Yakası
Anadolu Yakası

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2025



4.2 Turizm

Eylül 2025'te, bir önceki seneye göre İstanbul turizminde hem hava trafiği hem de ziyaretçi girişleri artış gösterdi. Ticari uçuş sayısı, iç ve dış hatlarda yükselirken; İstanbul'un dış hat trafiği Türkiye toplamının yarısını aştı. Aynı dönemde hem Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının hem de yabancı ziyaretçilerin giriş sayıları bir önceki yıla göre yükseldi. Ziyaretçilerin büyük bölümü hava yolunu tercih etti ve İstanbul Havalimanı açık ara en yoğun giriş noktası oldu.

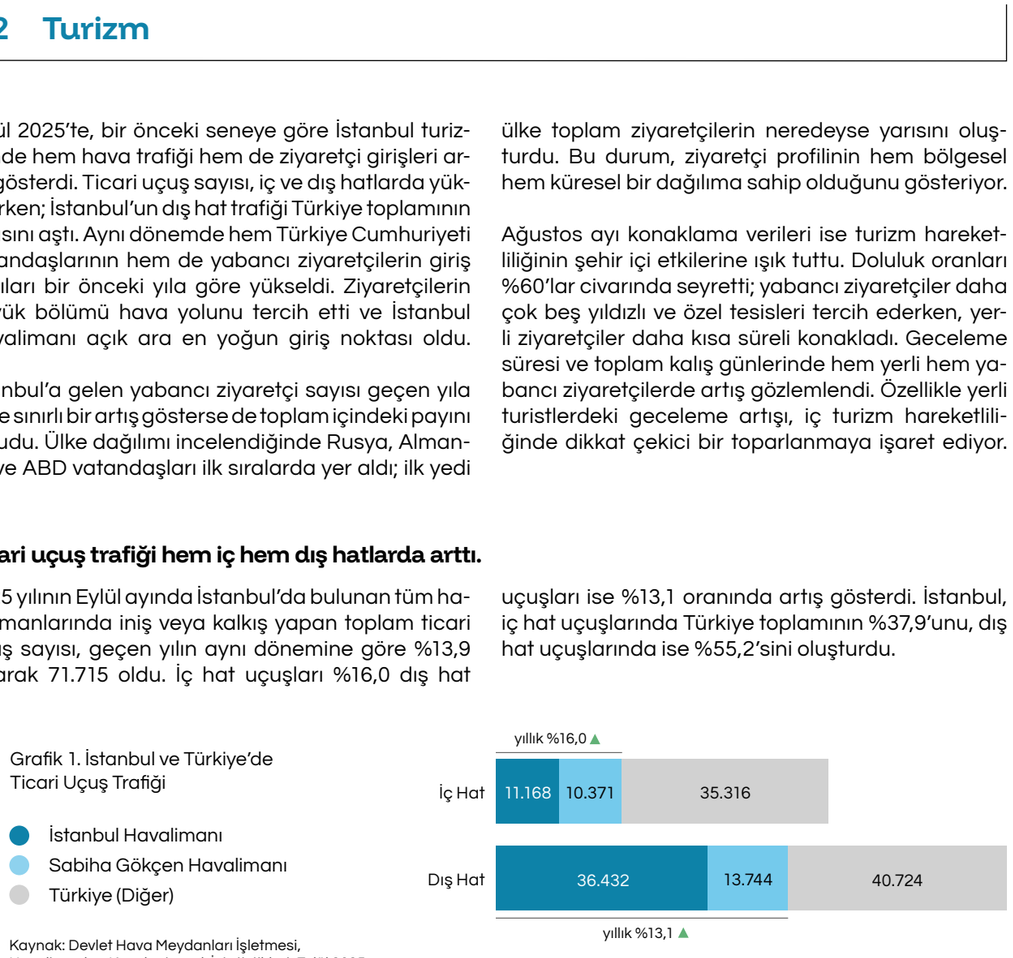
İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yıla göre sınırlı bir artış gösterse de toplam içindeki payını korudu. Ülke dağılımı incelendiğinde Rusya, Almanya ve ABD vatandaşları ilk sıralarda yer aldı; ilk yedi ülke toplam ziyaretçilerin neredeyse yarısını oluşturdu. Bu durum, ziyaretçi profilinin hem bölgesel hem küresel bir dağılıma sahip olduğunu gösteriyor.

Ağustos ayı konaklama verileri ise turizm hareketliliğinin şehir içi etkilerine ışık tuttu. Doluluk oranları %60'lar civarında seyretti; yabancı ziyaretçiler daha çok beş yıldızlı ve özel tesisleri tercih ederken, yerli ziyaretçiler daha kısa süreli konakladı. Geceleme süresi ve toplam kalış günlerinde hem yerli hem yabancı ziyaretçilerde artış gözlemlendi. Özellikle yerli turistlerdeki geceleme artışı, iç turizm hareketliliğinde dikkat çekici bir toparlanmaya işaret ediyor.

Ticari uçuş trafiği hem iç hem dış hatlarda arttı.

2025 yılının Eylül ayında İstanbul'da bulunan tüm havalimanlarında iniş veya kalkış yapan toplam ticari uçuş sayısı, geçen yılın aynı dönemine göre %13,9 artarak 71.715 oldu. İç hat uçuşları %16,0 dış hat uçuşları ise %13,1 oranında artış gösterdi. İstanbul, iç hat uçuşlarında Türkiye toplamının %37,9'unu, dış hat uçuşlarında ise %55,2'sini oluşturdu.

▶ Grafik 1. İstanbul ve Türkiye'de Ticari Uçuş Trafiği

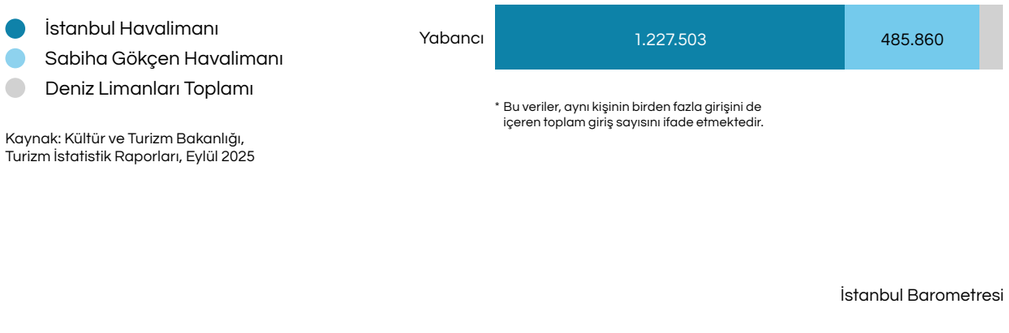


Kaynak: Devlet Hava Meydanları İşletmesi, Havalimanları Karşılaştırmalı İstatistikleri, Eylül 2025

Vatandaş ve yabancı ziyaretçi girişleri geçen yıla göre arttı.

2025 yılı Eylül ayında İstanbul'daki sınır kapılarından Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı giriş sayısı 886.531 oldu. Bu sayı, geçen yılın aynı dönemine göre %16,9 artış gösterdi. Vatandaşların %55,3'ü İstanbul Havalimanı'nı, %46,0'sı Sabiha Gökçen Havalimanı'nı kullandı. Yabancı ziyaretçilerde ise Sabiha Gökçen'den 485.860, İstanbul Havalimanı'ndan 1.227.503 giriş kaydedildi. Deniz yoluyla gelen yabancı ziyaretçilerin oranı yaklaşık %4,2 oldu.

▶ Grafik 2. İstanbul'a Giriş Noktasına Göre Türkiye Cumhuriyeti Vatandaşları ve Yabancı Ziyaretçiler (Sınır Kapılarından Yapılan Girişler)



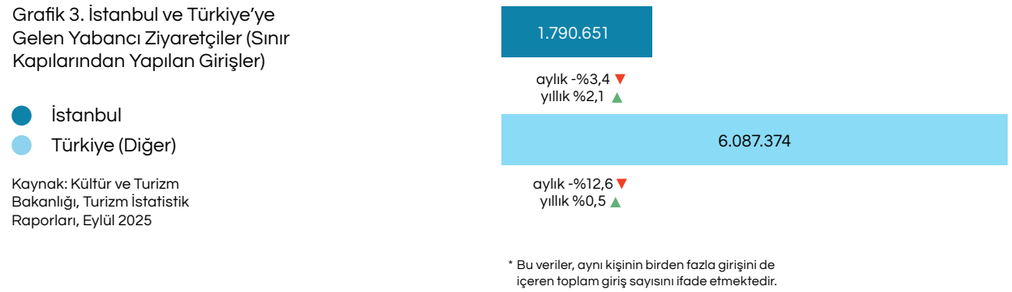
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistik Raporları, Eylül 2025

* Bu veriler, aynı kişinin birden fazla girişini de içeren toplam giriş sayısını ifade etmektedir.

İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yıla göre arttı.

2025 yılı Eylül ayında İstanbul'a 1.790.651 yabancı ziyaretçi girişi kaydedildi. Bu sayı, geçen yılın aynı dönemine göre %2,1 artarken, bir önceki aya göre %3,4 oranında azaldı. İstanbul'un Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçiler içindeki payı %29,4 olarak gerçekleşti.

▶ Grafik 3. İstanbul ve Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçiler (Sınır Kapılarından Yapılan Girişler)



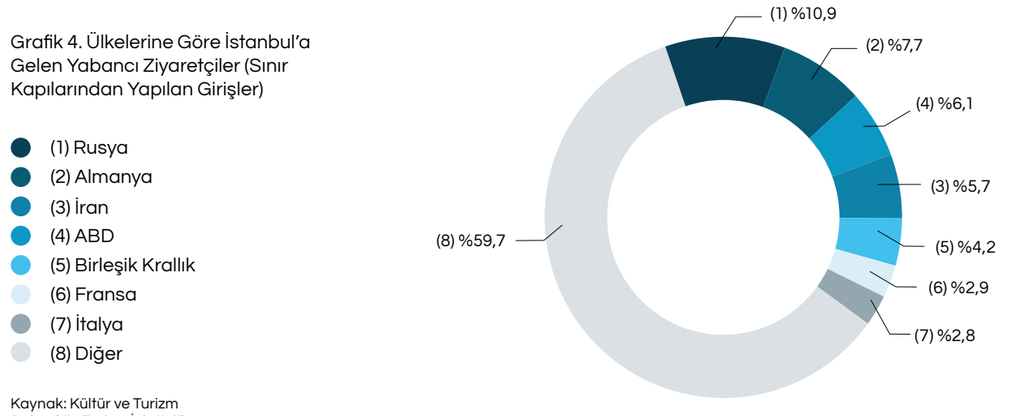
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistik Raporları, Eylül 2025

* Bu veriler, aynı kişinin birden fazla girişini de içeren toplam giriş sayısını ifade etmektedir.

İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçiler arasında Ruslar ilk sırada yer aldı.

2025 yılı Ağustos ayında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçiler arasında 194.480 kişiyle Rusya ilk sırada yer aldı. Rusya'yı Almanya (137.643) ve ABD (108.617) izledi. İlk yedi ülke vatandaşlarının toplamı, tüm yabancı ziyaretçilerin %40,3'ünü oluşturdu.

▶ Grafik 4. Ülkelerine Göre İstanbul'a Gelen Yabancı Ziyaretçiler (Sınır Kapılarından Yapılan Girişler)



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm İstatistik Raporları, Eylül 2025

* Bu veriler, aynı kişinin birden fazla girişini de içeren toplam giriş sayısını ifade etmektedir.

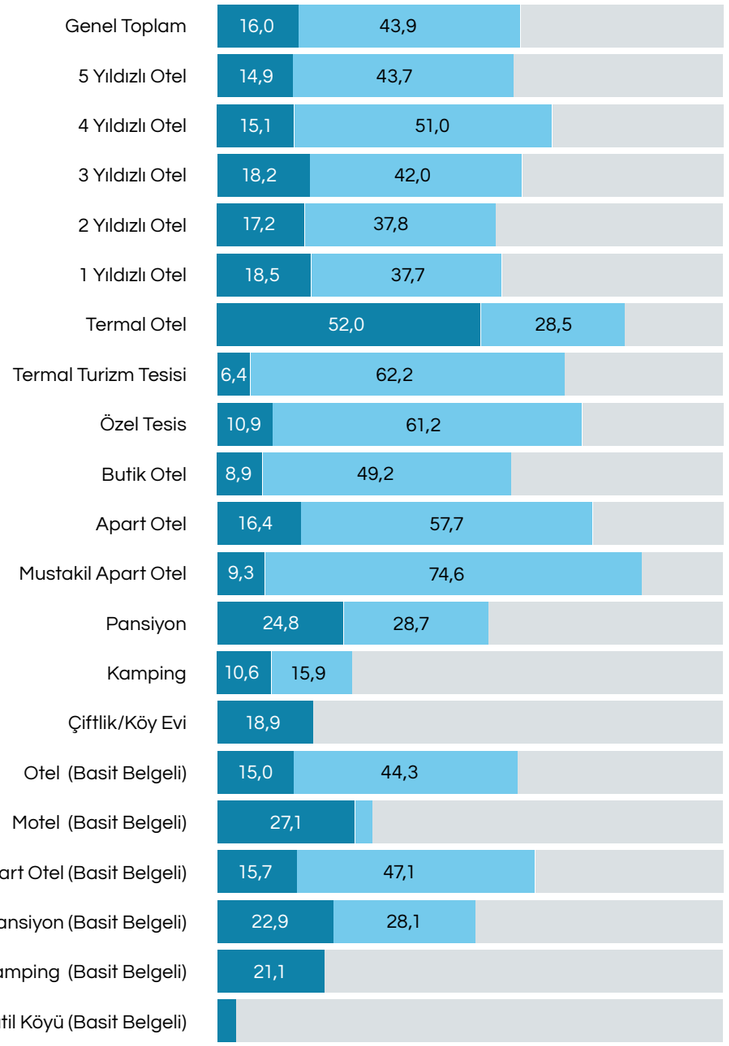
Ağustos ayında konaklama doluluk oranı %59,9 olarak gerçekleşti.

2025 yılı Ağustos ayında İstanbul'daki konaklama tesislerinde toplam doluluk oranı %59,9 oldu. Bu oranın %43,9'u yabancı, %16,0'sı yerli turistlerden oluştu. Beş yıldızlı otellerde yabancı turistlere bağlı doluluk oranı %43,7'si; yerli turistlerde ise %14,9 olarak gerçekleşti. Müstakil apart otellerde yabancı doluluk oranı %74,6 oldu.

▶ Grafik 5. Konaklama Tesisleri Doluluk Oranı (%), Bakanlık Belgeli Tesis Konaklama İstatistikleri, İstanbul

Yerli
Yabancı

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Ağustos 2025



Sayılar yüzde cinsinden gösterilmiştir.

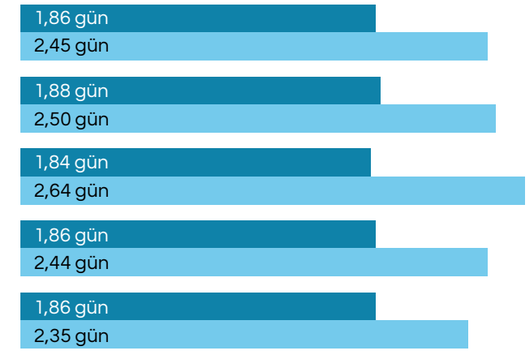
Yabancı ziyaretçilerin ortalama kalış süresi yerli ziyaretçilere göre daha uzun

2025 yılı Ağustos ayında yabancı ziyaretçilerin ortalama kalış süresi 2,45 gün, yerli ziyaretçilerin ise 1,86 gün olarak kaydedildi. Beş yıldızlı otellerde ortalama kalış süresi yabancı ziyaretçiler için 2,50 gün, yerli ziyaretçiler için 1,88 gün oldu.

▶ Grafik 6. Konaklama Tesisleri Ortalama Kalış Süresi, İstanbul

Yerli
Yabancı

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bakanlık Belgeli Tesis Konaklama İstatistikleri, Ağustos 2025



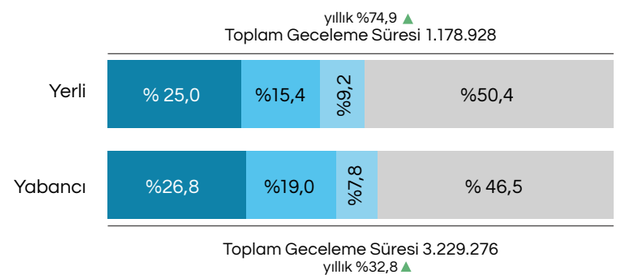
Geceleme süresi hem yerli hem yabancı ziyaretçilerde arttı.

2025 yılı Ağustos ayında yerli ziyaretçilerin toplam geceleme süresinin %25,0'i, yabancı ziyaretçilerin ise %26,8'i beş yıldızlı otellerde gerçekleşti. Dört yıldızlı otellerde bu oran yerli ziyaretçiler için %15,4, yabancı ziyaretçiler için %19,0 oldu. Yerli ziyaretçilerin toplam geceleme süresi geçen yıla göre %74,9, yabancı ziyaretçilerin ise %32,8 arttı.

▶ Grafik 7. Konaklama Tesisleri Toplam Geceleme Süresi, İstanbul

5 Yıldızlı Otel
4 Yıldızlı Otel
3 Yıldızlı Otel
Diğer

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bakanlık Belgeli Tesis Konaklama İstatistikleri, Ağustos 2025



4.3 Enerji Tüketimi

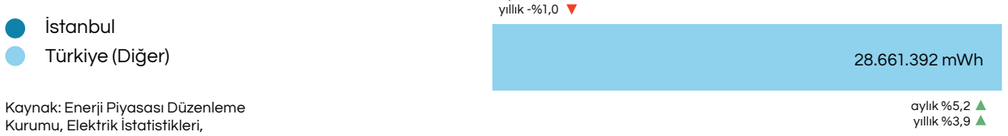
Ağustos 2025'te İstanbul'un elektrik ve doğal gaz tüketimi Türkiye toplamının önemli bir bölümünü oluşturdu. Elektrikte kamu ve özel hizmet binaları tüketimin en büyük kaynağı olurken, kullanıcıların büyük çoğunluğunu meskenler oluşturdu. Bu tablo, İstanbul'da tüketimin birkaç büyük kurumsal kullanıcıya yoğunlaştığını, bireysel kullanıcının ise düşük hacimli ama yaygın olduğunu gösteriyor.

Doğal gaz tüketimi ağırlıklı olarak dönüşüm ve çevrim faaliyetlerinde gerçekleşti. Konut ve hizmet sektörleri ikinci planda kaldı. Sanayi ve tarım kaynaklı tüketim ise sınırlı düzeydeydi. İstanbul'un bu tüketim yapısı, hem altyapı yoğunlaşması hem de kent dokusunun sektörel bileşimiyle örtüşüyor.

İstanbul'un Ağustos ayı elektrik tüketimi Türkiye toplamının %14,2'sine ulaştı.

2025 yılı Ağustos ayında İstanbul'da toplam 4.080.044 mWh'lik elektrik tüketimi gerçekleşti. Bu tüketimin 2.715.875,56 milyon mWh'i Boğaziçi Dağıtım, 1.364.168,01 milyon mWh'i ise Anadolu Yakası Dağıtım bölgesinde kaydedildi. İstanbul'daki tüketim, ülke toplamı içinde %14,2'lik paya tekabül etti. Bir önceki aya göre %2,6 artarken, geçen yılın aynı dönemine göre %1,0 azaldı.

▶ Grafik 1. Elektrik Tüketiminin Dağıtım Bölgesi Bazında Dağılımı

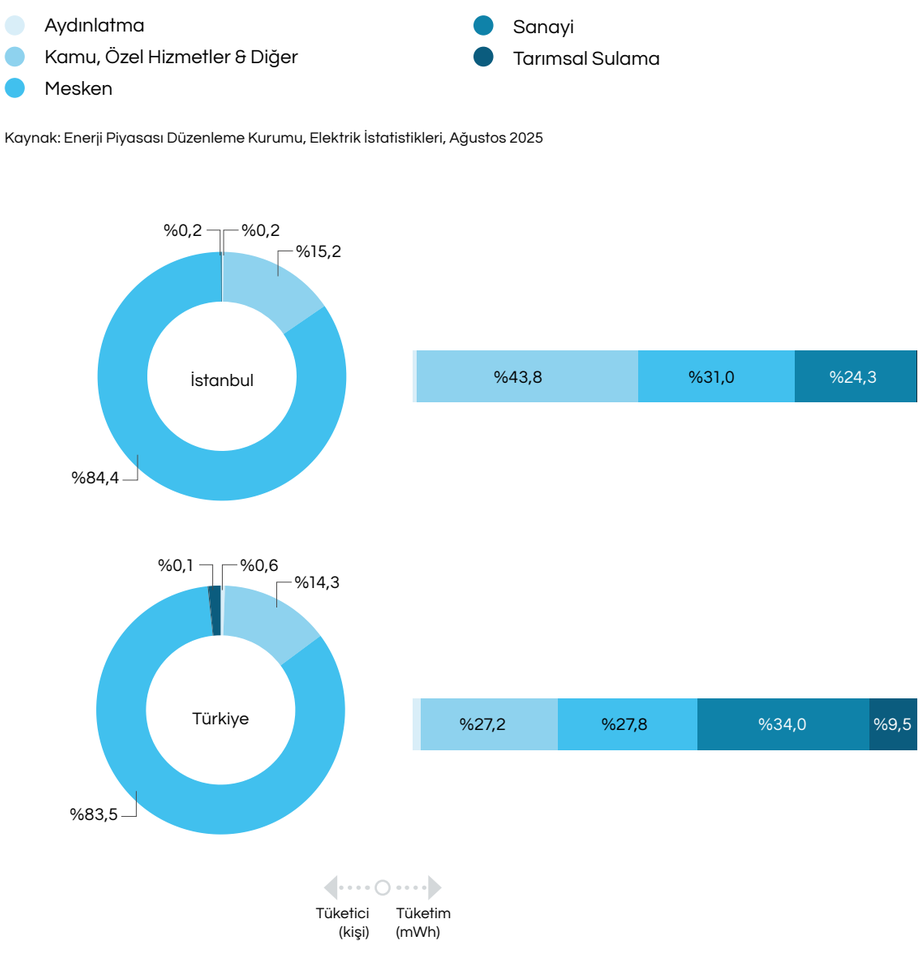


Kaynak: Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, Elektrik İstatistikleri, Ağustos 2025

Elektrik tüketiminde kamu ve özel hizmet binaları önde, kullanıcıların çoğu mesken.

Ağustos 2025'te İstanbul'daki elektrik tüketiminin %43,8'i kamu ve özel hizmet binalarında, %31,0'i meskenlerde ve %24,3'ü sanayi tesislerinde gerçekleşti. Aynı dönemde kullanıcı bazında bakıldığında, abonelerin %84,4'ü mesken, %15,2'si ise kamu ve özel hizmetler kategorisinde yer aldı. Tarımsal sulama hem tüketim hem kullanıcı açısından İstanbul'da yok denecek düzeyde kalırken, Türkiye genelinde daha yüksek oranlara ulaştı.

▶ Grafik 2. Elektrik Tüketiminin Tüketim Türü Bazında Dağılımı

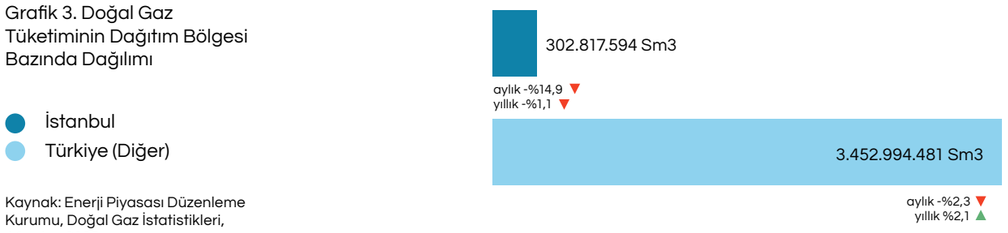


Kaynak: Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, Elektrik İstatistikleri, Ağustos 2025

Türkiye'deki toplam doğal gaz tüketiminin %8,7'si İstanbul'da gerçekleşti.

Ağustos 2025'te İstanbul'da toplam 302.817.594 milyon Sm^3 doğal gaz tüketildi. Aynı dönemde Türkiye genelindeki tüketim 3.452.994.481 milyon Sm^3 olarak kaydedildi. Böylece İstanbul'un tüketimi Türkiye toplamının %8,7'sini oluşturdu.

▶ Grafik 3. Doğal Gaz Tüketiminin Dağıtım Bölgesi Bazında Dağılımı

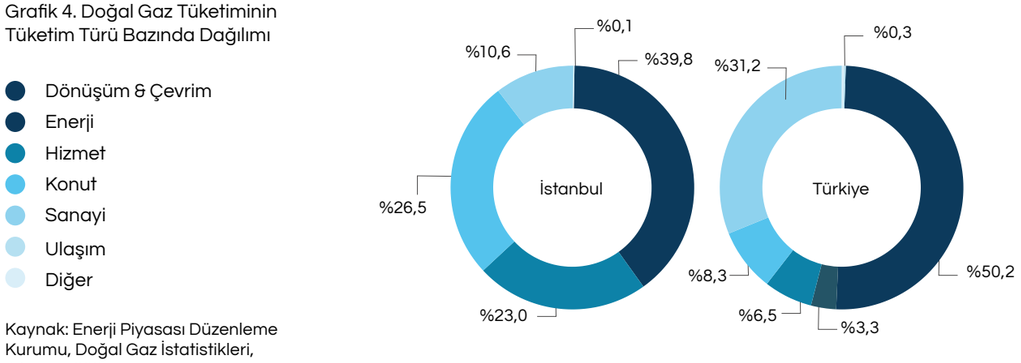


Kaynak: Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, Doğal Gaz İstatistikleri, Ağustos 2025

İstanbul'da doğal gaz tüketiminin neredeyse %40'ı dönüşüm ve çevrim sektörüne ait.

Ağustos 2025'te İstanbul'daki doğal gaz tüketiminin %39,8'i dönüşüm ve çevrim sektöründe gerçekleşti. Konut kullanımı %26,5, hizmet sektörü tüketimi ise %23 oranında kaydedildi. Türkiye genelinde dönüşüm & çevrim %50,2, sanayi %31,2 ve konut kullanımı %8,3 oranında gerçekleşti.

▶ Grafik 4. Doğal Gaz Tüketiminin Tüketim Türü Bazında Dağılımı



Kaynak: Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, Doğal Gaz İstatistikleri, Ağustos 2025

4.4 Maliye

Eylül 2025 itibarıyla İstanbul'da vergi gelirleri artmaya devam ederken, önceki aya göre farklı bir tablo ortaya çıktı. Ağustos ayında tahsilat ve tahakkuk bazında güçlü artışlar gözlenmiş, ancak tahsilat/tahakkuk oranındaki düşüş tahsilatta bir yavaşlamaya işaret etmişti. Eylülde ise bu oran yeniden yükselerek %100'ün üzerine çıktı; bu durum, İstanbul'un vergi tahsilatındaki etkinliğini kısa sürede toparladığını ve ülke ortalamasının üzerinde bir performans sergilediğini gösteriyor.

Vergi gelirlerinin yapısında ise dikkat çekici değişimler yaşandı. Ağustos'ta gelir vergisinin ağırlığı artarken tüketim temelli vergiler güçlü kalmıştı; Eylül'de ise gelir vergisinde artış devam etmesine rağmen kurumlar vergisindeki sert düşüş, toplam gelir ve kazanç üzerinden alınan vergilerde gerilemeye neden oldu. Kurumlar vergisindeki sert düşüş, şirket kârlılıklarında azalma, gider artışları veya tahakkuk dönemlerindeki farklılıklardan kaynaklanabilir. Buna karşın KDV, ÖTV ve diğer dolaylı vergilerde süren yüksek artışlar, iç talebin ve tüketim eğiliminin canlı kaldığını ortaya koydu.

Şirket açılışlarının sınırlı biçimde azalması ve kapanışların hafif artması ise yatırımcı güveninde temkinli bir duruşa işaret ediyor.

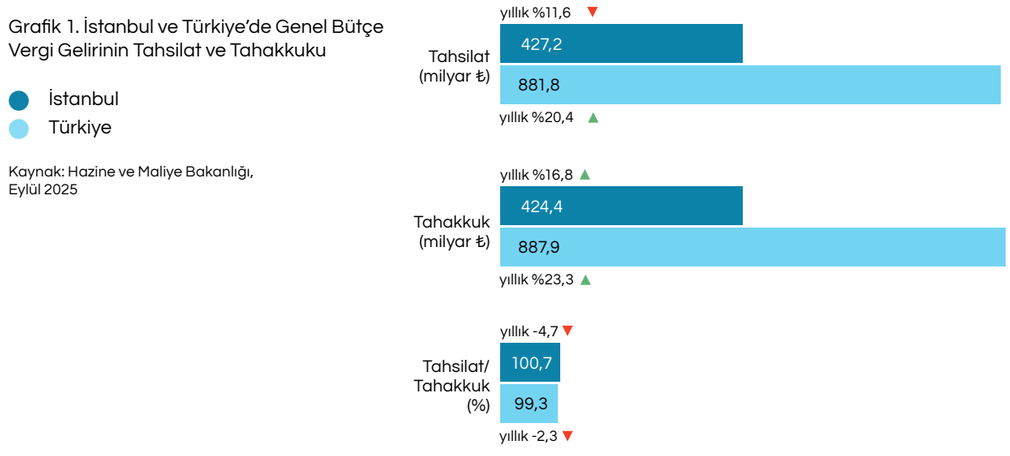
Genel değerlendirme olarak, Eylül 2025'te İstanbul, Ağustos'a kıyasla tahsilat oranlarında güçlü bir toparlanma sergilerken, vergi gelirlerinin kompozisyonunda kurumsal kârlılıklarda zayıflık, buna karşın tüketim talebinde dirençli bir görünüm öne çıktı. Bu tablo, İstanbul ekonomisinin yüksek gelir üretme kapasitesini koruduğunu ancak üretim ve yatırım kaynaklı vergi tabanında dalgalanmaların sürdüğünü gösteriyor.

İstanbul'da Eylül 2025 döneminde tahsil edilen vergi gelirlerinin geçen yılın aynı dönemine göre %11,6 arttığı görüldü.

Eylül 2025'te İstanbul'da tahsil edilen vergi geliri 427 milyar TL'ye, tahakkuk eden vergi geliri ise 424 milyar TL'ye ulaştı. Bu rakamlar, geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla %11,6 ve %16,8 artışa işaret etti. İstanbul'un Türkiye toplamındaki payı tahsilatta %48,4; tahakkukta ise %47,8 olarak gerçekleşti.

Aynı ayda İstanbul'un tahsilat/tahakkuk oranı %100,7 olarak ölçüldü. Bu oran Ağustos 2025'te %95,1, Eylül 2024'te ise %105,3 düzeyindeydi. Türkiye genelinde ise aynı dönemde tahsilat/tahakkuk oranı %99,3 oldu.

▶ Grafik 1. İstanbul ve Türkiye'de Genel Bütçe Vergi Gelirinin Tahsilat ve Tahakkuku

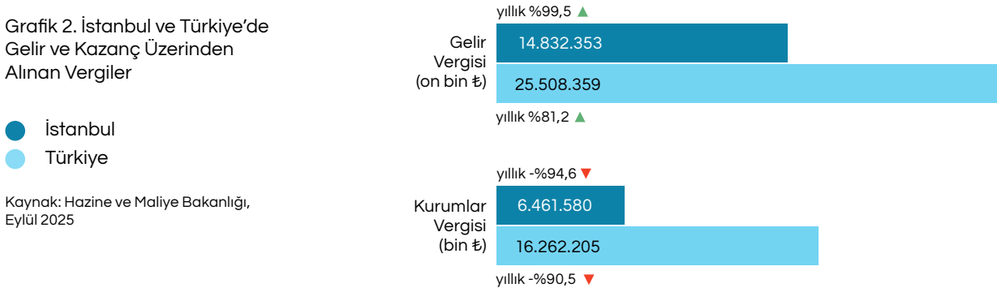


Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Eylül 2025

Gelir ve kazanç üzerinden alınan toplam vergilerin tahsilatı yıllık ve aylık bazda düşüş gösterdi.

Gelir ve kazanç üzerinden alınan vergilerin %95,8'ini gelir vergisi oluştururken, %4,2'si ise kurumlar vergisi kaynaklı gerçekleşti. Geçen yılın aynı ayına göre gelir vergisi %99,5 artarken, kurumlar vergisi %94,6 azaldı. Eylül 2025'te İstanbul'da tahsil edilen gelir ve kazanç üzerinden alınan vergiler 154 milyar TL'nin üzerine çıktı. Bir önceki yılın aynı dönemine göre gelir vergisi tahsilatındaki artışa rağmen kurumlar vergisi tahsilatındaki düşüş nedeniyle bu tutar, yıllık %20,2 azalırken, Ağustos 2025'e göre %55,8 azalış gösterdi. Türkiye genelinde gelir vergisi tahsilatı 255 milyar TL olarak gerçekleşti. Gelir vergisinde İstanbul'un ülke toplamındaki payı %58,1 düzeyinde seyretti.

▶ Grafik 2. İstanbul ve Türkiye'de Gelir ve Kazanç Üzerinden Alınan Vergiler



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Eylül 2025

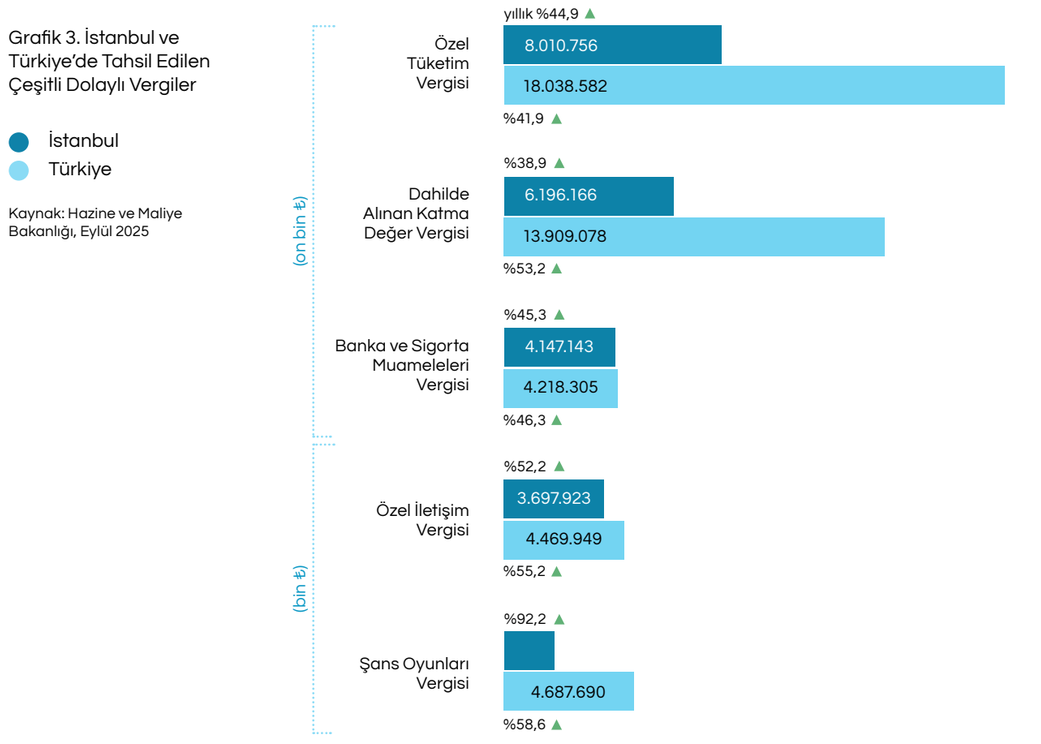
KDV, ÖTV ve diğer dolaylı vergi gelirlerinde yüksek artışlar kaydedildi.

Eylül 2025'te İstanbul'da dahilde alınan Katma Değer Vergisi (KDV) tahsilatı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %38,9 artarak 61 milyar TL'ye ulaştı. Türkiye genelinde tahsilat 139 milyar TL olurken, İstanbul'un payı %44,5 seviyesinde gerçekleşti. İstanbul'daki KDV faal mükellef sayısı yıllık %2,1 artışla 1 milyon 76 bin kişi oldu; bu sayı Türkiye genelinin %28,1'ine karşılık geldi.

Aynı dönemde İstanbul'da tahsil edilen Özel Tüketim Vergisi (ÖTV) geliri %44,9 artışla 8 milyar TL oldu. ÖTV gelirlerinin %.39,8'i motorlu taşıtlardan, %32,1'i petrol ve doğal gaz ürünlerinden, %13,2'si dayanıklı tüketim ve diğer mallardan elde edildi. Türkiye genelinde bu oranlar sırasıyla %37,5, %29,2 ve %6,8 olarak gerçekleşti.

Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV) tahsilatı 41 milyar TL'ye ulaştı ve İstanbul'un bu vergideki payı %98,3 oldu. Aynı dönemde özel iletişim vergisi 3,6 milyar TL, şans oyunları vergisi ise 1,8 milyar TL olarak kaydedildi. Bu vergilerde İstanbul'un payı sırasıyla %82,7 ve %40,2 oldu.

▶ Grafik 3. İstanbul ve Türkiye'de Tahsil Edilen Çeşitli Dolaylı Vergiler



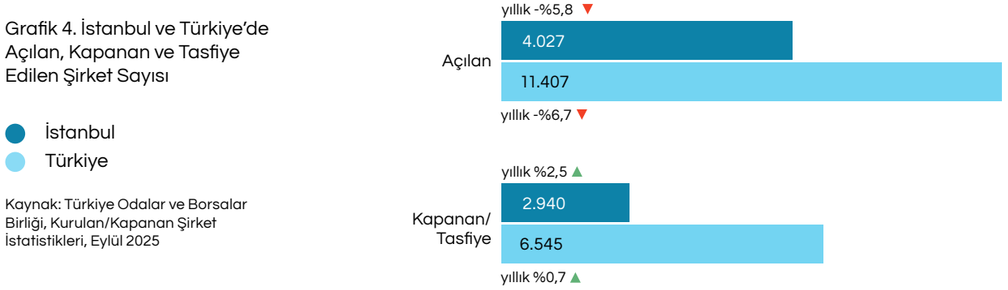
Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Eylül 2025

Şirket açılışları artarken kapanışlar azaldı.

Eylül 2025'te İstanbul'da 4.027 şirket açıldı. Bu sayı Türkiye genelindeki şirket açılışlarının %35,3'üne karşılık geldi. Açılan şirket sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %5,8 azaldı.

Aynı ayda İstanbul'da 2.940 şirket kapandı veya tasfiye edildi. Türkiye genelindeki kapanışların %44,9'u İstanbul'da gerçekleşti. Bu sayı bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,5 arttı.

▶ Grafik 4. İstanbul ve Türkiye'de Açılan, Kapanan ve Tasfiye Edilen Şirket Sayısı



Kaynak: Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, Kurulan/Kapanan Şirket İstatistikleri, Eylül 2025

4.5 Dış Ticaret

Eylül 2025 döneminde İstanbul'un dış ticaret performansı genel olarak artış eğiliminde gerçekleşti. İhracatta önceki yıla kıyasla ılımlı bir yükseliş görülürken, ithalatta daha belirgin bir artış yaşandı. Bu durum dış ticaret açığının büyümesine neden oldu. İstanbul, Türkiye'nin toplam ihracat ve ithalatında yine en yüksek paya sahip il olarak öne çıktı.

Dış ticarette Almanya ve Çin başlıca partner ülkeler olmaya devam ederken, Fransa, Birleşik Krallık ve ABD gibi Avrupa ve Kuzey Amerika ülkeleriyle yapılan ihracat da artış gösterdi.

Avrupa ülkeleri içinde Almanya, İtalya, İspanya, Fransa ve Birleşik Krallık İstanbul'un dış ticaretinde güçlü konumunu sürdürdü. Bu ülkelerle olan ithalat genellikle ihracatın üzerinde gerçekleşti.

İsviçre ve BAE de dikkat çeken ülkeler arasına girerek ithalatta büyük artış kaydetti. Özellikle BAE'den yapılan ithalatta çok yüksek oranlı bir yükseliş yaşandı.

Sektörel olarak motorlu taşıtlar, ana metal ve kimya sanayi ihracatta öne çıkan alanlar olurken, ithalatta yine ana metal ve otomotiv sektörleri dikkat çekti.

Genel olarak değerlendirildiğinde, İstanbul'un dış ticaretinde üretim ve sanayi odaklı yapının güçlendiği, buna karşın ithalatın ihracata göre daha hızlı arttığı bir dönem yaşandı.

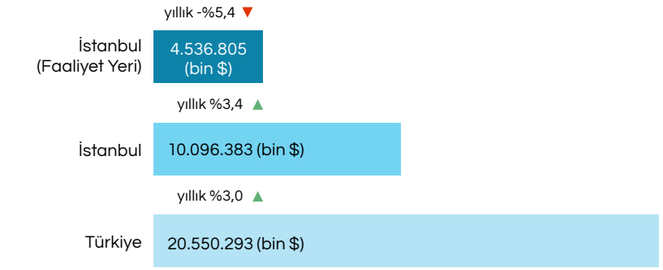
Özellikle imalat sanayinde gelişmiş ülkelerden yapılan ithalatın dış ticaret yapısında belirleyici rol oynadığı görülmektedir.

İstanbul'da Eylül 2025 döneminde ihracat 10 milyar 96 milyon dolarseviyesinde gerçekleşti.

İstanbul'da 2025 yılı Eylül ayında ihracat 10 milyar 96 milyon dolar seviyesinin üzerinde gerçekleşti. Eylül 2025 döneminde İstanbul'da yapılan ihracat geçen senenin aynı dönemine göre %3,4 arttı. Türkiye genelinde ise aynı dönemde ihracat 20 milyar 550 milyon dolar düzeyinde seyretti. İstanbul'daki ihracatın ülke toplamı içindeki payı %49,1 oldu. Faaliyet yeri dikkate alındığında İstanbul'da 2025 yılı Eylül ayında İstanbul'dan gerçekleşen ihracat geçen senenin aynı dönemine göre %5,4 azalarak 4 milyar 536 milyon dolar oldu.

▶ Grafik 1. İstanbul ve Türkiye'de Toplam İhracat Miktarı

Kaynak: TÜİK, Dış Ticaret İstatistikleri, Eylül 2025



İstanbul'da Eylül 2025 döneminde ithalat 16 milyar 396 milyon dolar seviyesinde gerçekleşti.

İstanbul'da 2025 yılı Eylül ayında ithalat 16 milyar 396 milyon doların üzerinde seyretti. Eylül 2025 döneminde İstanbul'da yapılan ithalat geçen senenin aynı dönemine göre %10,5 arttı. Türkiye genelinde ise aynı dönemde ithalat 28 milyar 22 milyon dolar düzeyinde seyretti. İstanbul'daki ithalatın payı %58,5 oldu. İstanbul'da 2025 yılı Eylül ayında dış ticaret açığı 6 milyar 299 milyon dolar, Türkiye'de ise 7 milyar 471 milyon dolar olarak gerçekleşti.

▶ Grafik 2. İstanbul ve Türkiye'de Toplam İthalat Miktarı

Kaynak: TÜİK, Dış Ticaret İstatistikleri, Eylül 2025



Eylül 2025 döneminde İstanbul'un dış ticaret hacminde Almanya ve Çin öne çıktı.

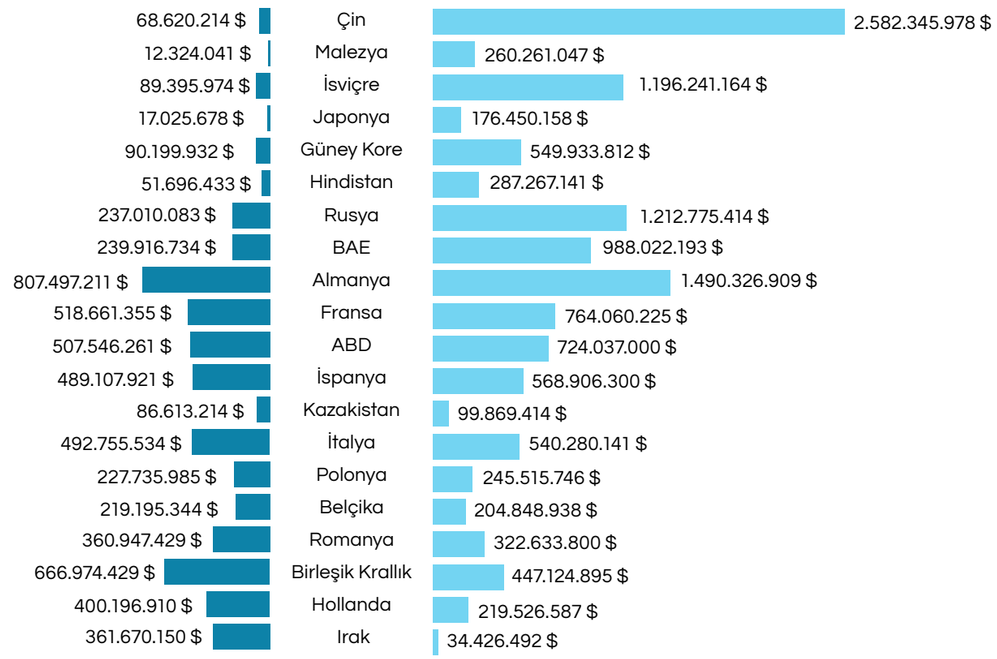
2025 yılı Eylül ayında İstanbul'da dış ticaret faaliyetleri en yoğun gerçekleşen iki ülke Almanya ve Çin oldu. Almanya ile yapılan dış ticaret daha dengeli dağılsa da ithalatın payı daha yüksek seyretti. Çin ise bu dönemde en çok ithalat yapılan ülke oldu.

Çin'den yapılan ithalat geçen senenin aynı dönemine göre %11,6 artarken 2 milyar 582 milyon dolar seviyesinin üzerine çıktı. Almanya'ya yapılan ihracat geçen senenin aynı dönemine göre %13,7 artarak 807 milyon dolar seviyesinde seyretti. Almanya ihracat yapılan ülkeler arasında ilk sırada yer aldı. İhracat rakamlarında ikinci sırada ise 666 milyon dolarla Birleşik Krallık yer aldı. Almanya'dan yapılan ithalat ise geçen senenin aynı dönemine göre %3,6 azalarak 1 milyar 490 milyon dolar seviyesinde gerçekleşti.

İstanbul'dan yapılan ihracatta Fransa geçen senenin aynı dönemine göre %28,9 arttı ve 518 milyon dolara ulaştı. Fransa en çok ihracat yapılan ülkeler arasında üçüncü sırada yer aldı. İhracat rakamlarında Fransa'nın ardından; yıllık %8,0 artışla 507 milyon dolara yaklaşan ABD; yıllık %3,3 artışla 492 milyon dolara yaklaşan İtalya izledi.

İthalatın dış ticaret hacmi içindeki payının en yüksek olduğu ülkelerin imalat sanayinde gelişmiş Asya ülkeleri olması dikkat çekti. İthalat yapılan ülkeler arasında üçüncü sıradaki Rusya'dan yapılan ithalat geçen yıla göre %2,1'lik azalışla 1 milyar 212 milyon dolar oldu. Rusya'yı, yıllık %62,2'lik artışla 1 milyar 196 milyon dolar ithalat gerçekleşen İsviçre; yıllık %209'luk artışla 988 milyon dolar ithalat gerçekleşen BAE takip etti.

▶ Grafik 3. İstanbul'da Seçili Ülkelerle Gerçekleşen Dış Ticaret Miktarı



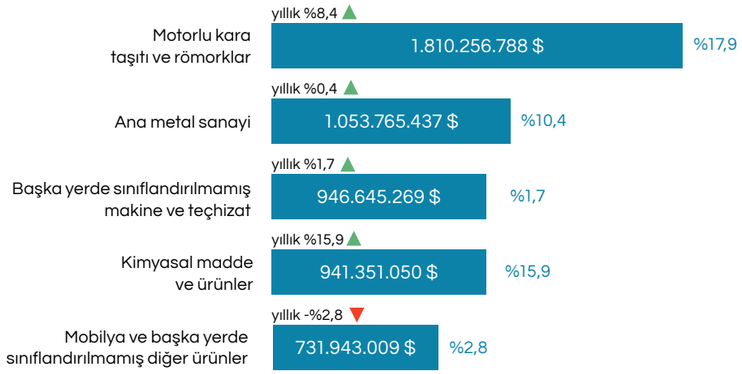
Kaynak: TÜİK, Dış Ticaret İstatistikleri, Eylül 2025

Eylül 2025 döneminde İstanbul'da ihracatın en yüksek seviyede gerçekleştiği ekonomik faaliyet kolu 1.810.256.788 dolar ile motorlu kara taşıtı ve römorklar oldu.

2025 yılı Eylül ayında İstanbul'da ihracatın en yüksek seviyede gerçekleştiği ekonomik faaliyet kolu, geçen senenin aynı dönemine göre %8,4 artarak 1 milyar 810 milyon dolara ulaşan motorlu kara taşıtı ve römorklar oldu. Motorlu kara taşıtı ve römorklar, İstanbul geneli tüm ihracat faaliyetlerinin %17,9'una tekabül etti.

Bu faaliyet kolunu sırasıyla yıllık %0,4 artışla 1 milyar 53 milyon doların üzerine çıkan ana metal sanayi; yıllık %1,7 artışla 946 milyon dolara ulaşan başka yerde sınıflandırılmamış makine ve teçhizat; yıllık %15,9 artışla 941 milyon dolara ulaşan kimyasal madde ve ürünler; yıllık %2,8 düşüşle 731 milyon doları aşan mobilya ve başka yerde sınıflandırılmamış diğer ürünler.

▶ Grafik 4. Uluslararası Standart Sanayi Sınıflaması Düzey 2 Seviyesine Göre İstanbul'da İhracatın En Yoğun 5 Faaliyet Kolu



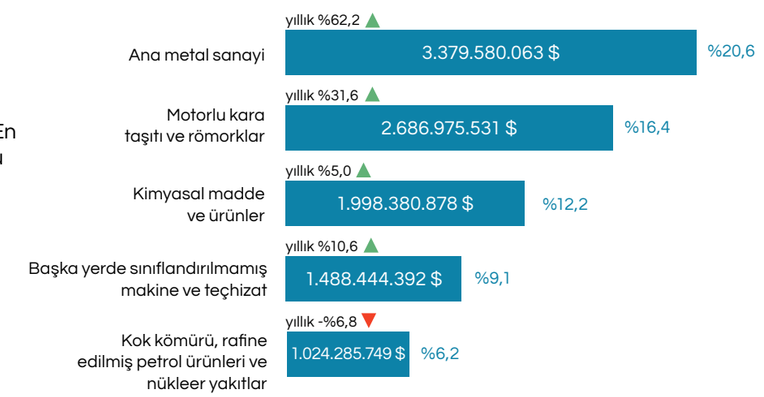
Kaynak: TÜİK, Dış Ticaret İstatistikleri, Eylül 2025

Eylül 2025 döneminde İstanbul'da ithalatın en yüksek seviyede gerçekleştiği ekonomik faaliyet kolu 3.379.580.063 dolar ile ana metal sanayi oldu.

2025 yılı Eylül ayında İstanbul'da ithalatın en yüksek seviyede gerçekleştiği ekonomik faaliyet kolu, geçen senenin aynı dönemine göre %62,2 artışla 3 milyar 379 milyon doların üzerinde seyreden ana metal sanayi oldu. Ana metal sanayi, İstanbul geneli tüm ithalat faaliyetlerinin %20,6'sına tekabül etti.

Bu faaliyet kolunu sırasıyla yıllık %31,6 artışla 2 milyar 686 milyon dolara ulaşan motorlu kara taşıtı ve römorklar; yıllık %5,0 artışla 1 milyar 998 milyon dolara ulaşan kimyasal madde ve ürünler; yıllık %10,6 artışla 1 milyar 488 milyon dolara ulaşan başka yerde sınıflandırılmamış makine ve teçhizat; yıllık %6,8 düşüşle 1 milyar 24 milyon dolara ulaşan kok kömürü, rafine edilmiş petrol ürünleri ve nükleer yakıtlar takip etti.

▶ Grafik 5. Uluslararası Standart Sanayi Sınıflaması Düzey 2 Seviyesine Göre İstanbul'da İthalatın En Yoğun 5 Faaliyet Kolu



Kaynak: TÜİK, Dış Ticaret İstatistikleri, Eylül 2025

Türkiye'de Eylül 2025 döneminde imalat sanayinin toplam ihracattaki payı %94,7 oldu.

2025 yılı Eylül ayında Türkiye'de ekonomik faaliyet koluna göre ihracatta imalat sanayinin payı %94,7; tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %2,7; madencilik ve taş ocakçılığı sektörünün payı %2,0 oldu.

▶ Grafik 6. Uluslararası Standart Sanayi Sınıflaması Düzey 1 Seviyesine Göre Türkiye'de İhracatın Faaliyet Kolu Dağılımı

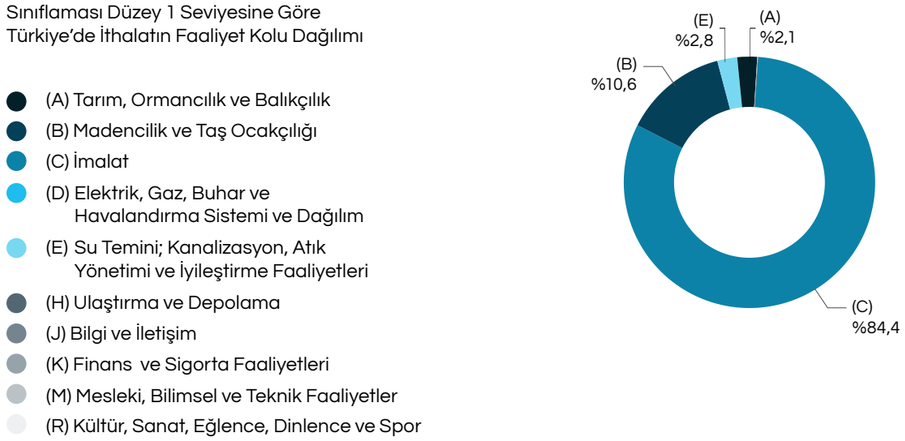


Kaynak: TÜİK, Dış Ticaret İstatistikleri, Eylül 2025

Türkiye'de Eylül 2025 döneminde imalat sanayinin toplam ithalattaki payı %84,4 oldu.

2025 yılı Eylül ayında Türkiye'de ekonomik faaliyet koluna göre ithalatta imalat sanayinin payı %84,4; madencilik ve taş ocakçılığı sektörünün payı %10,6; su temini, kanalizasyon, atık yönetimi ve iyileştirme faaliyetlerinin payı %2,8; tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %2,1 oldu.

▶ Grafik 7. Uluslararası Standart Sanayi Sınıflaması Düzey 1 Seviyesine Göre Türkiye'de İthalatın Faaliyet Kolu Dağılımı



Kaynak: TÜİK, Dış Ticaret İstatistikleri, Ağustos 2025

4.6 İşgücü Piyasası

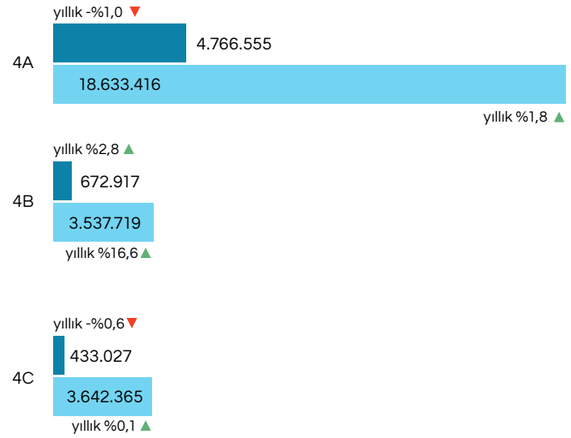
Ağustos 2025 verileri, İstanbul işgücü piyasasında yapısal bir dönüşümün sürdüğüne işaret etti. Kentte 4A'lı çalışan sayısı sınırlı da olsa gerilerken 4B'li çalışanlardaki artış, bağımsız ve esnek çalışma biçimlerinin güçlenmeye devam ettiğini gösterdi. Aynı dönemde pasif sigortalı dosyalarındaki yükseliş ve aktif/pasif oranındaki düşüş, İstanbul'da sosyal güvenlik sisteminin yükünün arttığına ve çalışan nüfusun emeklilik ve diğer aylıkları finanse etme kapasitesinin zayıfladığına işaret etti. Öte yandan İstanbul, Türkiye ortalamasına kıyasla hem aktif hem pasif sigortalı dağılımında 4A ağırlığını korurken, daha yüksek ortalama kazanç düzeyiyle de ekonomik merkez olma rolünü sürdürdü. Ancak cinsiyetler arası kazanç farkı ve erkek ağırlıklı istihdam yapısı, işgücü piyasasında eşitsizliklerin devam ettiğini ortaya koydu.

Ağustos 2025 döneminde İstanbul'da 4B sigortalı aktif çalışan sayısı geçen yıla kıyasla artış gösterdi.

2025 yılının Ağustos ayında İstanbul'da 4 milyon 766 bin kişinin 4A sigortalı aktif çalışan olduğu görüldü. Bir önceki yılın aynı dönemiyle kıyaslandığında, İstanbul'daki 4A'lı aktif çalışan sayısında %1'lik azalış, 4B'lilerde %2,8'lik bir artış yaşanırken, 4C'lilerde ise %0,6'lık oranında düşüş gerçekleşti. Türkiye geneli içindeki paylara bakıldığında tüm 4A'lıların dörtte birinden fazlası İstanbul'da bulunanlar iken, 4B'lilerin beşte biri civarı, 4C'lilerinse yalnızca onda biri civarı İstanbul'da yer aldı.

İstanbul'daki aktif sigortalıların 2025 yılı Ağustos ayı itibariyle sigorta türlerine göre dağılımına bakıldığında, %81,2'sini 4A, %11,5'ini 4B ve %7,4'ünü ise 4C statüsünde çalışanların oluşturduğu belirlendi. Türkiye genelinde ise aktif sigortalıların %72,2'sini 4A statüsünde bulunurken, %13,7'sini 4B ve %14,1'ini 4C statüsündekiler oldu.

▶ Grafik 1. İstanbul ve Türkiye'de Aktif Sigortalıların Sayısı



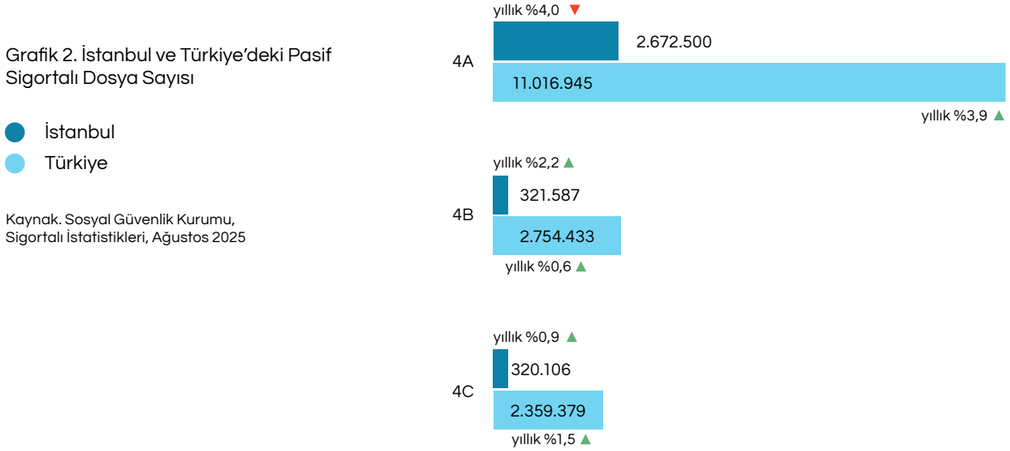
Kaynak. Sosyal Güvenlik Kurumu, Sigortalı İstatistikleri, Ağustos 2025

İstanbul'da Ağustos 2025 döneminde tüm sigorta türlerindeki pasif sigortalı dosya sayısında, bir önceki yılın aynı dönemine göre artış gözlemlendi.

"Pasif sigortalı" kavramı, uzun ve kısa vadeli sigorta kolları kapsamında kendisine veya hak sahiplerine aylık ve/veya gelir bağlanan kişileri ifade etmektedir. İstanbul'da 2025 yılı Ağustos ayında tüm sigorta türlerindeki pasif sigortalı dosya sayısında, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla bir artış yaşandı. Türkiye geneli 4A pasif sigortalı dosyalarının %24,3'ünü İstanbul'dakiler oluştururken, dosya sayısı geçen seneye göre %3,9 oranında yükseldi. 4B sigorta türündeki dosyalarda %0,6, 4C'lilerde ise %1,5 oranında yıllık artış gözlemlendi.

Ağustos 2025 döneminde pasif sigortalı dosyalarının sigorta türlerine göre İstanbul ve Türkiye genelindeki dağılımına bakıldığında, İstanbul'daki pasif sigortalı dosyalarının %80,6'sını 4A, %9,7'sini 4B ve %9,7'sini 4C türündeki dosyalar oluşturduğu görüldü. Türkiye genelinde ise bu oranlar sırasıyla 4A için %68,3, 4B için %17,1 ve 4C için %14,6 düzeyinde seyretti.

▶ Grafik 2. İstanbul ve Türkiye'deki Pasif Sigortalı Dosya Sayısı



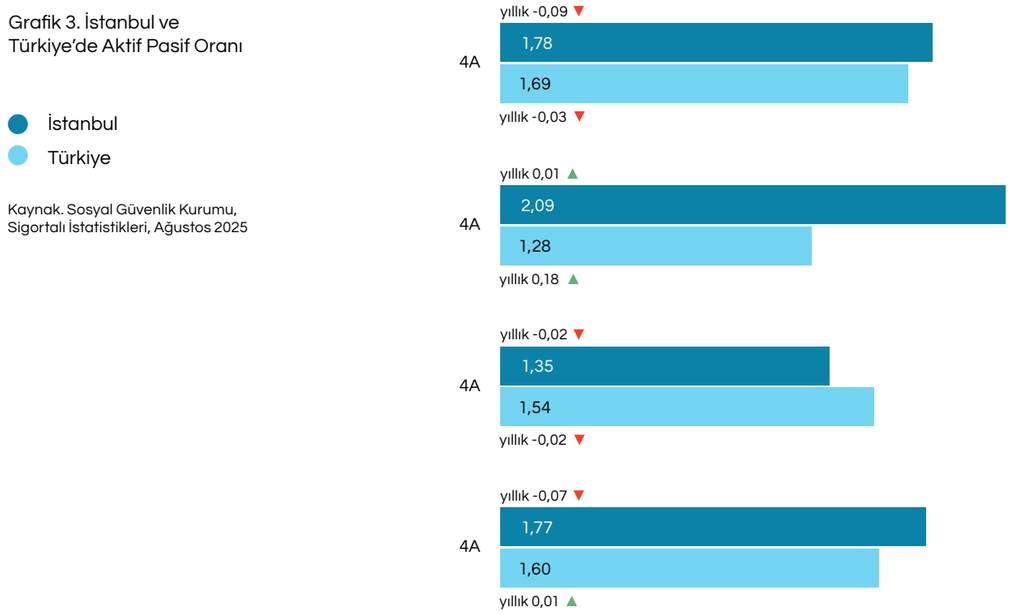
Kaynak. Sosyal Güvenlik Kurumu, Sigortalı İstatistikleri, Ağustos 2025

İstanbul'da 2025 yılı Ağustos aymda aktif pasif oranı, geçen yılın aynı dönemine göre düşüş gösterdi.

Ağustos 2025 döneminde İstanbul'daki aktif sigortalıların pasif sigortalı dosyalarına oranı 1,77 olarak gerçekleşti. Bu oran, prim ödeyen aktif sigortalı sayısının gelir ve aylık alan pasif sigortalı dosyası sayısına oranıdır. Geçen yılın aynı dönemine kıyasla bu oranda 0,07 puanlık bir düşüş yaşandı. Aktif pasif oranının sigorta türüne göre kırılımlarına bakıldığında, bu bir yıllık düşüş eğiliminin tümünde mevcut olduğu gözlemlendi.

2025 yılı Ağustos ayında Türkiye'de aktif sigortalıların pasif sigortalı dosyalarına oranı 1,60 olarak kaydedildi. Bu oran, bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,01 puan artış gözlemlendi. Söz konusu yıllık artışın detaylarına bakıldığında, 4A ve 4C sigorta türlerinde benzer bir düşüş gözlemlenirken, 4B'lilerin aktif pasif oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış gösterdi.

▶ Grafik 3. İstanbul ve Türkiye'de Aktif Pasif Oranı



Kaynak. Sosyal Güvenlik Kurumu, Sigortalı İstatistikleri, Ağustos 2025

İstanbul'da 4A zorunlu sigortalıların %62,1'ini erkekler oluşturdu.

İstanbul'da Ağustos 2025 itibariyle 4A zorunlu sigortalı çalışanların ortalama günlük kazancı 1.970 TL olarak gerçekleşti.

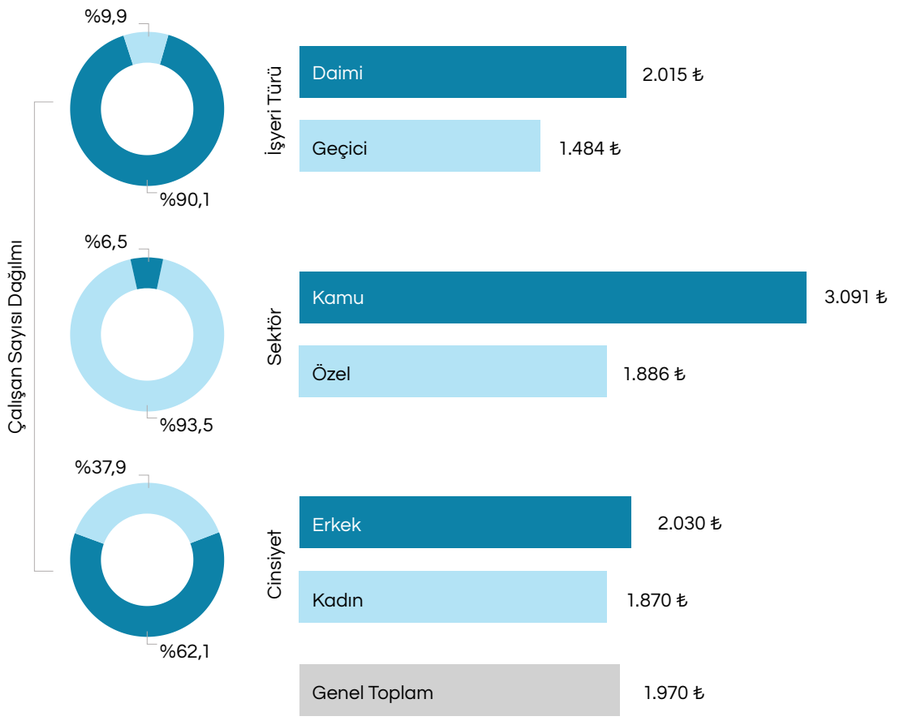
İstanbul'daki 4A kapsamındaki zorunlu sigortalıların büyük çoğunluğunu (%90,1) daimi işyerlerinde çalışanlar oluştururken, %9,9'unu geçici işyerlerinde çalışanlar meydana getirdi. İşyeri türüne göre ortalama günlük kazançlara bakıldığında, daimi çalışanların 2.015 TL, geçici çalışanların ise 1.484 TL kazandığı tespit edildi.

Çalışanların %93,5'i özel sektörde istihdam edilirken, %6,5'inin kamu sektöründe çalışmakta olduğu görüldü. Özel sektördeki ortalama günlük kazanç 1.886 TL iken, kamu sektöründe bu tutar 3.091 TL olarak tespit edildi.

Cinsiyet dağılımına göre ise, çalışanların %62,1'ini erkekler oluşturdu. Ortalama günlük kazançlar incelendiğinde, erkeklerin 2.030 TL, kadınların ise 1.870 TL kazandığı gözlemlendi.

▶ Grafik 4. 4A Kapsamındaki Zorunlu Sigortalıların Dağılımı ve Ortalama Günlük Kazancı - İstanbul

Kaynak. Sosyal Güvenlik Kurumu, Sigortalı İstatistikleri, Ağustos 2025



Türkiye'de 4A zorunlu sigortalıların %66,2'sini erkekler oluşturdu.

Türkiye'de Ağustos 2025 itibariyle 4A zorunlu sigortalı çalışanların ortalama günlük kazancı 1.743 TL olarak gerçekleşti.

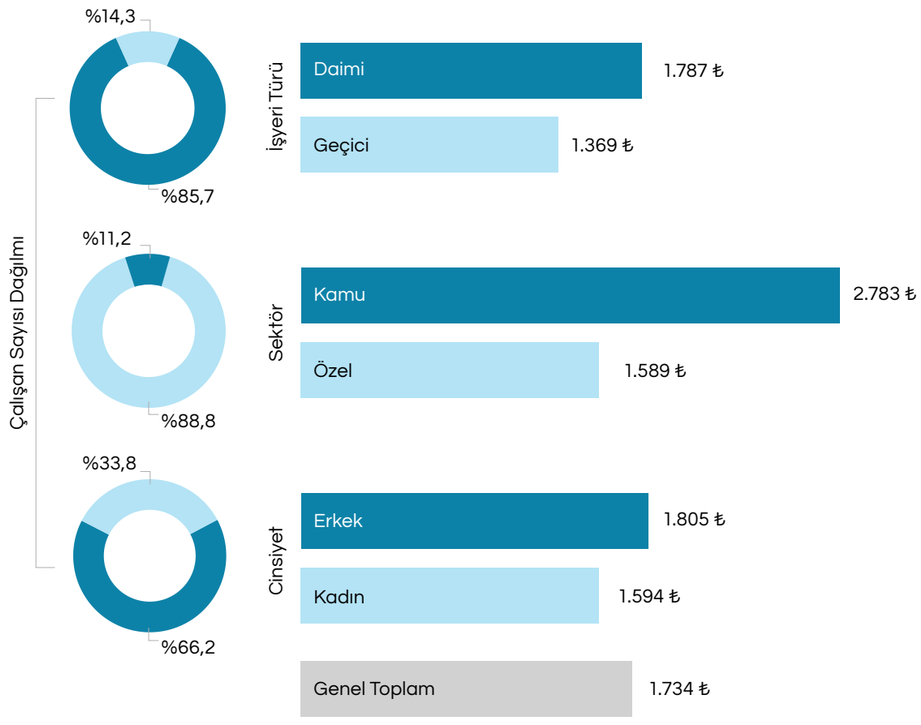
Türkiye'deki 4A kapsamındaki zorunlu sigortalıların büyük çoğunluğunu (%85,7) daimi işyerlerinde çalışanlar oluştururken, %14,3'ünü geçici işyerlerinde çalışanlar meydana getirdi. İşyeri türüne göre ortalama günlük kazançlara bakıldığında, daimi çalışanların 1.787 TL, geçici çalışanların ise 1.369 TL kazandığı tespit edildi.

Çalışanların %88,8'i özel sektörde istihdam edilirken, %11,2'sinin kamu sektöründe çalışmakta olduğu görüldü. Özel sektördeki ortalama günlük kazanç 1.589 TL iken, kamu sektöründe bu rakam 2.783 TL olarak tespit edildi.

Cinsiyet dağılımına göre çalışanların %66,2'sini erkekler oluşturdu. Ortalama günlük kazançlar incelendiğinde, erkeklerin 1.805 TL, kadınların ise 1.594 TL kazandığı gözlemlendi.

▶ Grafik 5. 4A Kapsamındaki Zorunlu Sigortalıların Dağılımı ve Ortalama Günlük Kazancı - Türkiye

Kaynak. Sosyal Güvenlik Kurumu, Sigortalı İstatistikleri, Ağustos 2025



Sektörel Veriler Metodolojisi

(4.1) Konut Piyasası Metodolojisi: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Konut Satış İstatistikleri'nden derlenerek oluşturulmuştur. Konut verileri, TÜİK tarafından 16.10.2025 tarihinde yayınlanmış olup, hazırladığımız bülten Eylül 2024–Eylül 2025 dönemi verilerini içermektedir.

(4.2) Turizm Metodolojisi: Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü (DHMİ) verileri derlenerek oluşturulmuştur. Sınır istatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 31.10.2025 tarihine yayınlanan Eylül 2025 verilerini içermektedir. Konaklama ve tesis istatistikleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 10.10.2025 tarihine yayınlanan Ağustos 2025 verilerini içermektedir. Hava ulaşımı istatistikleri, DHMİ tarafından 14.10.2025 tarihine yayınlanan Eylül 2025 verilerini içermektedir.

(4.3) Enerji Tüketimi Metodolojisi: Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) verileri derlenerek oluşturulmuştur. EPDK'nın 31.10.2025 tarihinde yayınladığı elektrik piyasası ve doğal gaz piyasası aylık sektörel raporları Ağustos 2025 verilerini içermektedir.

(4.4) Maliye Metodolojisi: Hazine ve Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğü ve Gelir İdaresi Başkanlığı verilerinden derlenerek oluşturulmuştur. Hazırladığımız bülten, Hazine ve Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğü tarafından 15.10.2025 tarihinde yayınlanan Merkezi Yönetim Bütçe Denge Tablosu verileriyle, Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından 08.10.2025 tarihinde yayınlanan Mükellef Sayıları İstistikleri'ninin derlenmesiyle oluşturulup, yapılan çalışma Eylül 2024–Eylül 2025 verilerini içermektedir.

(4.5) Dış Ticaret Metodolojisi: TÜİK, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) verilerinden derlenerek oluşturulmuştur. Dış Ticaret İstatistikleri, TÜİK tarafından 30.10.2025 yayınlanan Eylül 2025 verilerini içermektedir. Şirket verileri, TOBB tarafından 19.10.2025 tarihinde yayınlanan Eylül 2025 verilerini içermektedir.

(4.6) İşgücü Piyasası Metodolojisi: Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) verilerinden derlenerek oluşturulmuştur. Sigortalı çalışan verileri, SGK tarafından 31.10.2025 yayınlanan Aylık İstatistik Bülteni verileri derlenerek oluşturulup, Ağustos 2025 verilerini içermektedir.

ARKA
KAPAK