REHBER · ERZURUM KONUT RAPORU

Erzurum Konut Raporu 2026/3

Temmuz–Eylül 2026 · TÜİK ve TCMB verileriyle

Gamaoğlu İnşaat · Yayın: 25 Ekim 2026 · Bir sonraki sayı: Ocak 2027

Erzurum'da Ekim 2025–Eylül 2026 arasında 12.195 konut satıldı (TÜİK). Satışların %39,8'i ilk el, %14,8'i ipotekli. 2025 yılının tamamında 12.393, Eylül 2026 ayında 1.195 konut satıldı.

Son dört çeyrekte (2025 III. çeyrek–2026 II. çeyrek) 8.562 daire için yapı ruhsatı verildi. İl nüfusu 2025 sonunda 736.877; il aynı yıl aldığından 10.113 kişi fazla göç verdi. Palandöken ve Aziziye'nin nüfusu artarken Yakutiye'nin nüfusu azaldı.

TCMB'nin konut endeksi (KFE) TRA bölgesinde Eylül 2026 itibarıyla bir yılda %20,1 arttı; Türkiye'de değişim %22,3. TRA bölgesi Erzurum dahil yedi ili kapsar; endeksin il ayrımı yok. Konut kredisi faizi 16 Ekim 2026 haftasında %41,50. Rapordaki her rakam TÜİK'in ve TCMB'nin yayımladığı verilerden; kaynakları Yöntem bölümünde.

Bir bakışta

12.195
Son on iki ayda satılan konut
Ekim 2025–Eylül 2026 · TÜİK

%39,8
İlk el satışların payı
Ekim 2025–Eylül 2026 · TÜİK

%14,8
İpotekli satışların payı
Ekim 2025–Eylül 2026 · TÜİK

8.562
Yapı ruhsatı verilen daire, son dört çeyrek
2025 III. çeyrek–2026 II. çeyrek · TÜİK

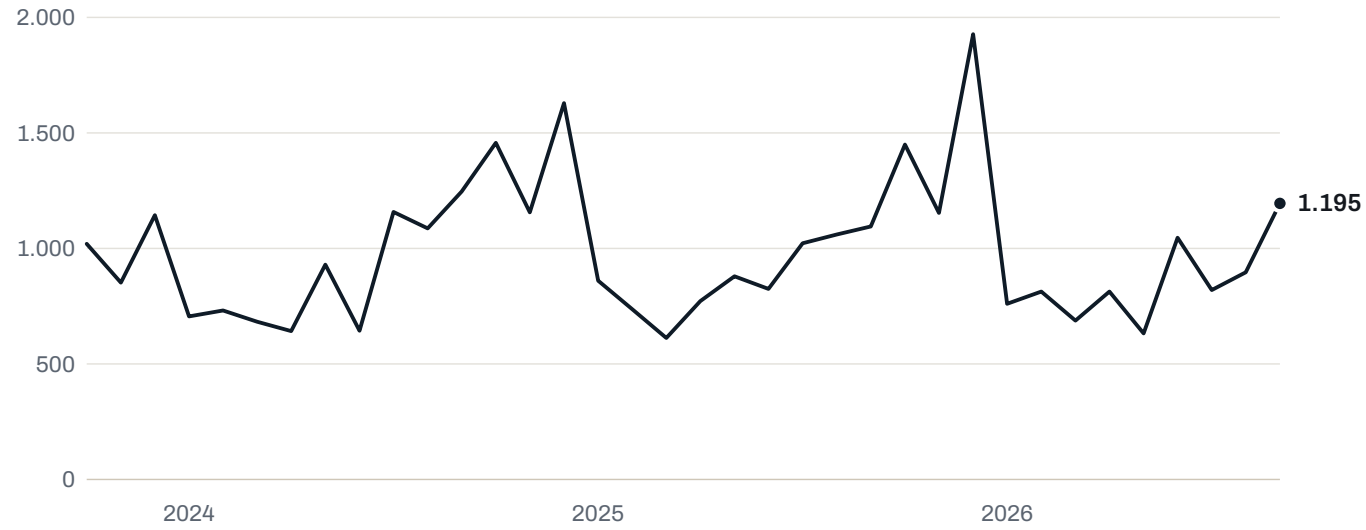
-10.113
Net göç
2025 · TÜİK

%20,1
Konut endeksi (KFE), TRA bölgesi, yıllık değişim
Eylül 2026 · TCMB

Konut satışları

Aylık konut satışı

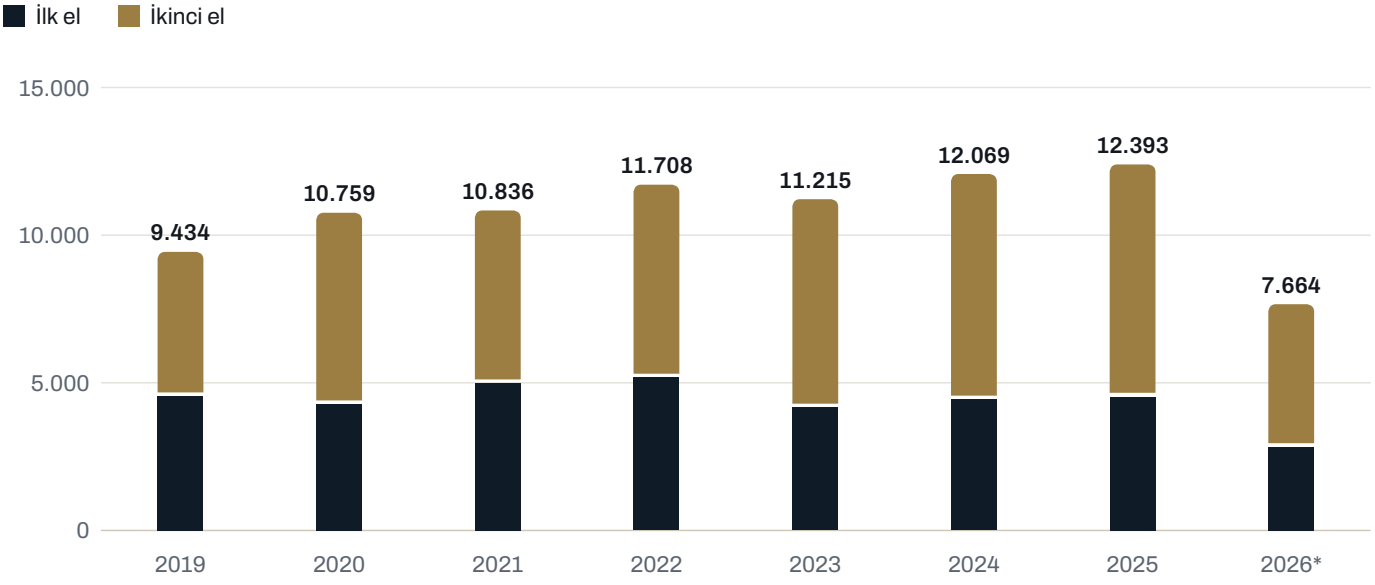
konut



Kaynak: TÜİK, Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri (bülten 58347, 16 Ekim 2026) · Satış durumu ve şekline göre konut ve iş yeri satışları (il)

İlk el ve ikinci el satış, yıllık

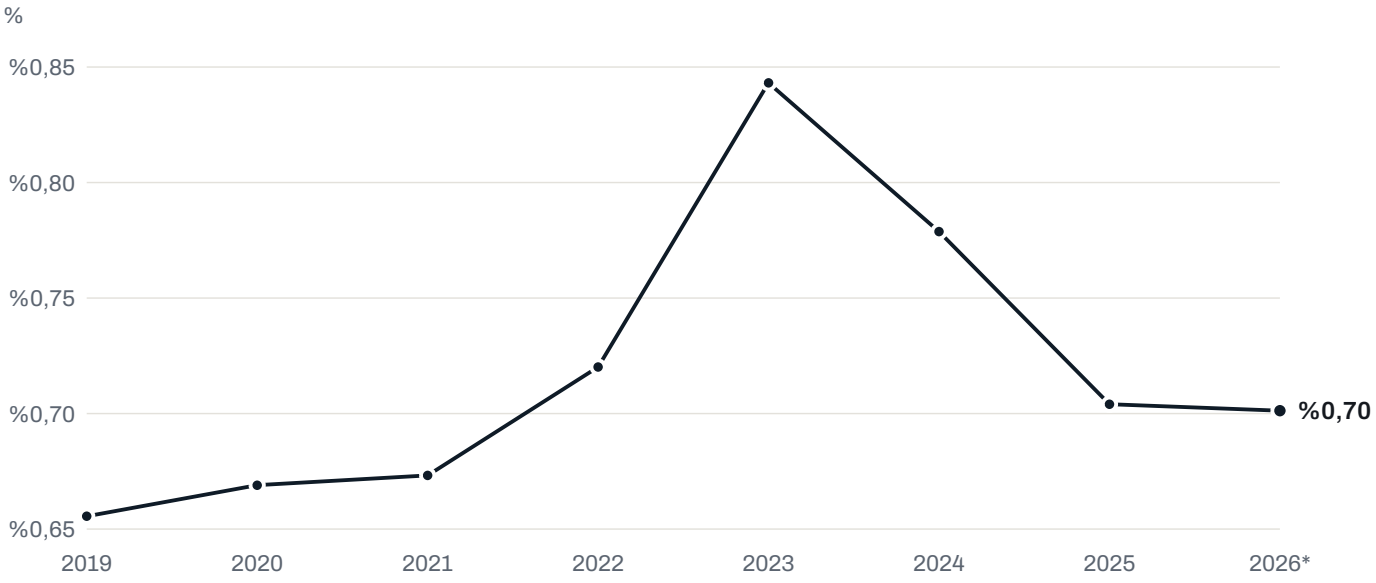
konut



* Ocak–Eylül 2026

Kaynak: TÜİK, Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri (bülten 58347, 16 Ekim 2026) · Satış durumu ve şekline göre konut ve iş yeri satışları (il)

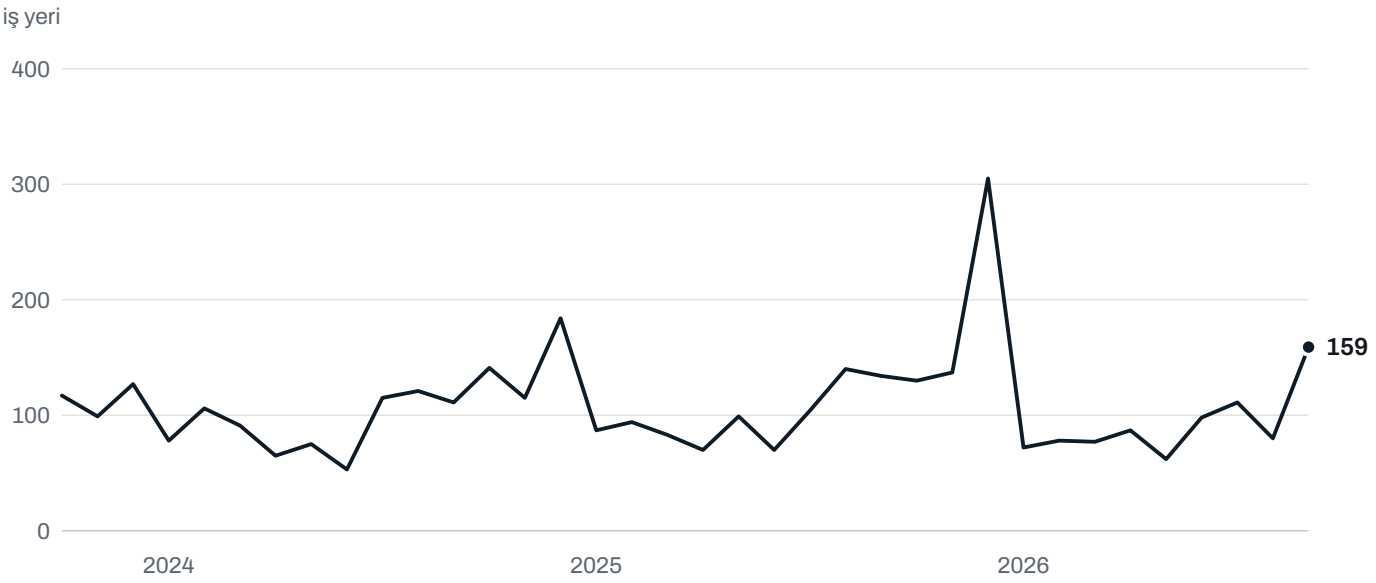
Erzurum'un Türkiye'deki konut satışlarından payı



* Ocak–Eylül 2026

Kaynaklar: TÜİK, Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri (bülten 58347, 16 Ekim 2026) · Satış durumu ve şekline göre konut ve iş yeri satışları (il); TÜİK, Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri (bülten 58347, 16 Ekim 2026) · Satış durumu ve şekline göre konut ve iş yeri satışları (Türkiye)

Aylık iş yeri satışı



Kaynak: TÜİK, Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri (bülten 58347, 16 Ekim 2026) · Satış durumu ve şekline göre konut ve iş yeri satışları (il)

2025 yılının tamamı

Konut satışı	**12.393**	2025
İlk el	**4.532**	2025
İkinci el	**7.861**	2025
İpotekli	**1.368**	2025
İş yeri satışı	**1.453**	2025
Yabancılara konut satışı	**7**	2025

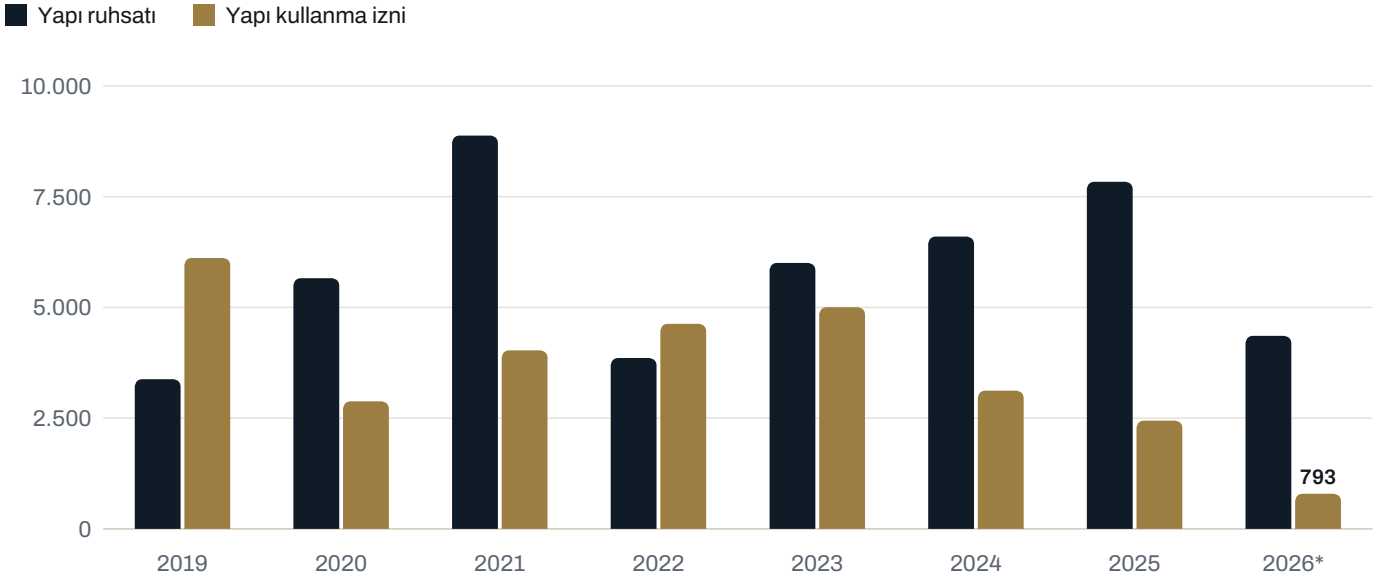
Kaynaklar: TÜİK, Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri (bülten 58347, 16 Ekim 2026) · Satış durumu ve şekline göre konut ve iş yeri satışları (il); TÜİK, Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri (bülten 58347, 16 Ekim 2026) · Yabancılara konut ve iş yeri satışları (il ve ilçe)

Arz: ruhsat ve iskân

Yapı ruhsatı, inşaatına izin verilen daireleri; yapı kullanma izni (iskân), tamamlanıp kullanıma açılan daireleri sayar.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilen daire, yıllık

daire



* 2026 I.–II. çeyrek

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri II. Çeyrek 2026 (bülten 58300, 21 Ağustos 2026) · İllere göre yapı belgesi verilen daire sayısı

Yapı ruhsatı, son dört çeyrek	**8.562**	2025 III. çeyrek–2026 II. çeyrek
Yapı ruhsatı, bu yıl	**4.358**	2026 I.–II. çeyrek
Yapı kullanma izni, bu yıl	**793**	2026 I.–II. çeyrek

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri II. Çeyrek 2026 (bülten 58300, 21 Ağustos 2026) · İllere göre yapı belgesi verilen daire sayısı

Talep: nüfus ve göç

Nüfus

İl nüfusu	**736.877**	2025
İl nüfusu	**745.005**	2024
Yıllık nüfus artış hızı	**binde -11,0**	2025
Ortalama hanehalkı büyüklüğü	**3,36**	2025
Türkiye ortalaması	**3,08**	2025

Kaynaklar: TÜİK, ADNKS 2025 (bülten 53899, 9 Şubat 2026) · İllere göre il/ilçe merkezi, belde/köy nüfusu ve yıllık nüfus artış hızı; TÜİK, ADNKS · İllere göre ortalama hanehalkı büyüklüğü

İlçeler

İlçe	2024	2025	Yıllık artış hızı (2025)
Yakutiye	191.228	189.149	binde -10,9
Palandöken	179.286	181.922	binde 14,6
Aziziye	70.032	71.827	binde 25,3

Kaynaklar: TÜİK, ADNKS · İl ve ilçelere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu; TÜİK, ADNKS · İl ve ilçelere göre yıllık nüfus artış hızı

İç göç, 2025

Aldığı göç	**20.793**	2025
Verdiği göç	**30.906**	2025
Net göç	**-10.113**	2025
Net göç hızı	**binde -13,6**	2025

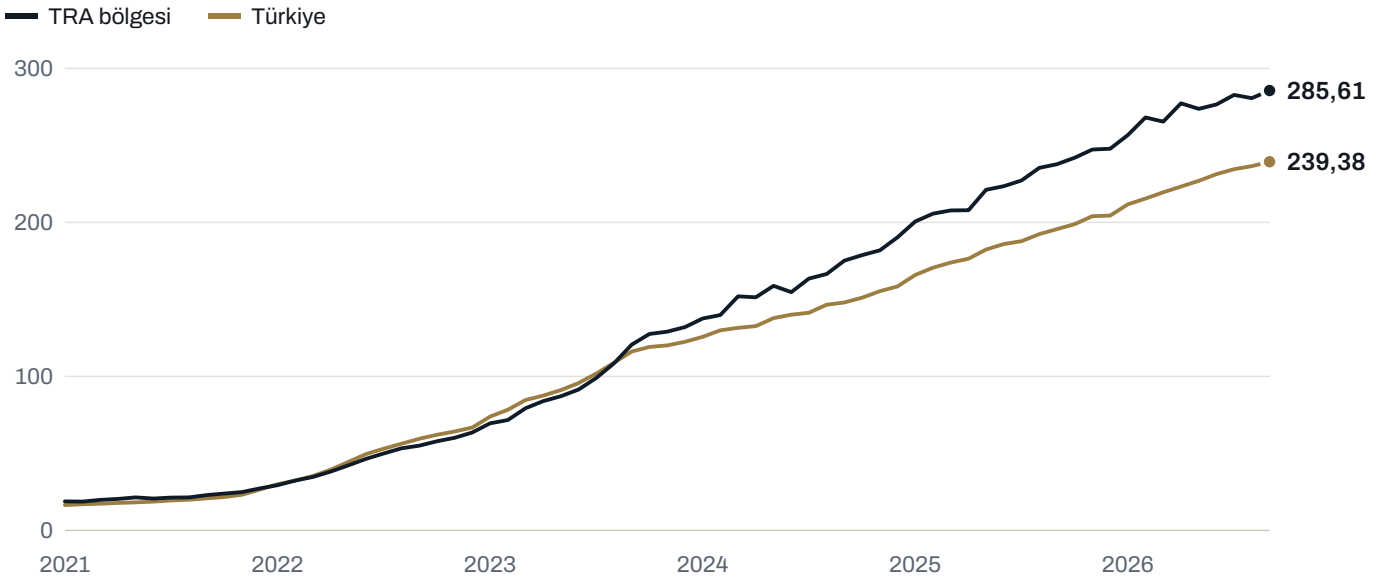
Kaynak: TÜİK, İç Göç İstatistikleri 2025 (bülten 58139, 14 Temmuz 2026) · İllerin aldığı göç, verdiği göç, net göç ve net göç hızı

Fiyat ve finansman

Bu bölümdeki her rakam TCMB'nin (düzeltmede TÜİK'in TÜFE'si) yayımladığı istatistik; tek tek dairelerin fiyatı değildir. Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Kiracı Kira Endeksi il ayrımında yayımlanmıyor: değerler TRA bölgesinin (yedi il).

Konut Fiyat Endeksi: TRA bölgesi ve Türkiye

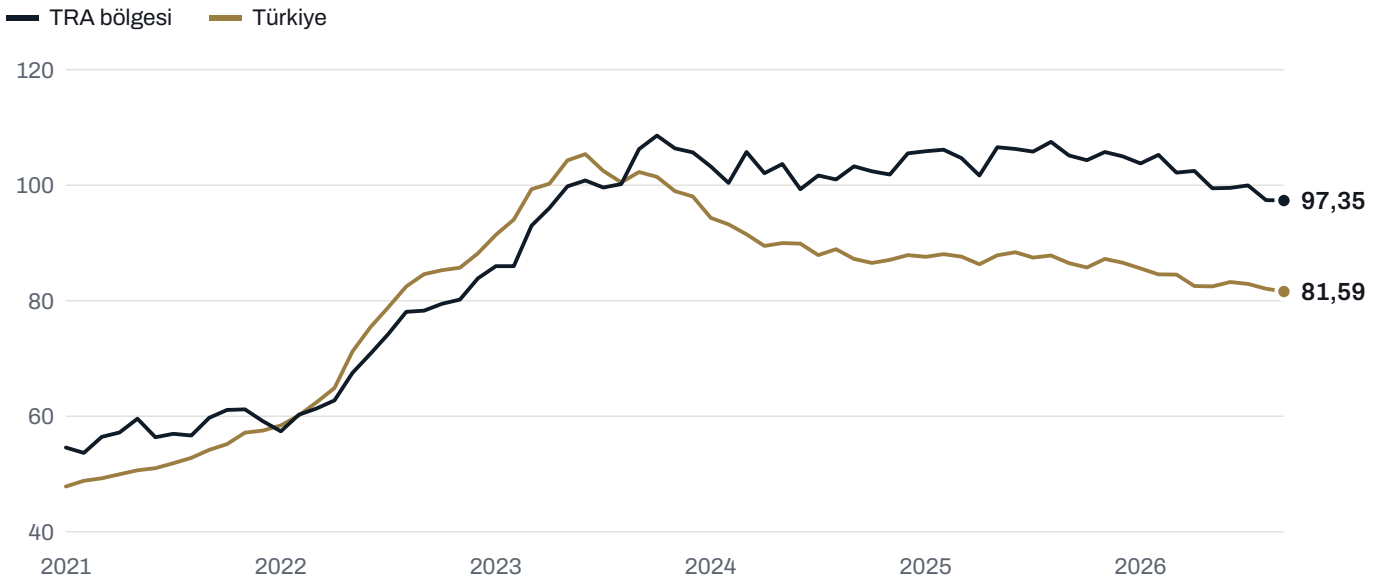
endeks, 2023=100



TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE), aylık. TRA bölgesi Erzurum, Erzincan, Bayburt, Ağrı, Kars, Iğdır ve Ardahan'ı kapsar.
Kaynaklar: TCMB, Konut Fiyat Endeksi (KFE) · TRA bölgesi (Erzurum, Erzincan, Bayburt, Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan), 2023=100, aylık; TCMB, Konut Fiyat Endeksi (KFE) · Türkiye, 2023=100, aylık

Konut Fiyat Endeksi, TÜFE ile düzeltilmiş

endeks, 2023=100

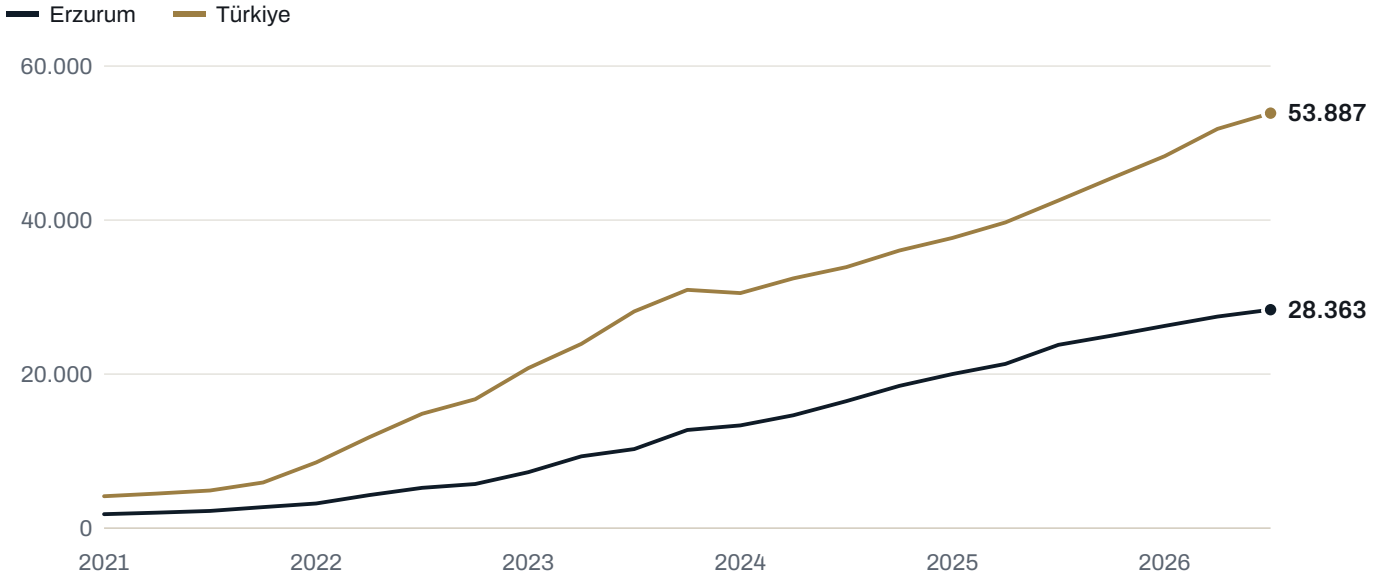


Aynı endeks, tüketici fiyatlarındaki artış çıkarılarak: endeks × TÜFE'nin 2023 ortalaması / ayın TÜFE'si.

Kaynaklar: TCMB, Konut Fiyat Endeksi (KFE) · TRA bölgesi (Erzurum, Erzincan, Bayburt, Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan), 2023=100, aylık; TCMB, Konut Fiyat Endeksi (KFE) · Türkiye, 2023=100, aylık; TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi · Tüketici fiyat endeksi (2003=100) ve değişim oranları

Konut birim fiyatı: Erzurum ve Türkiye

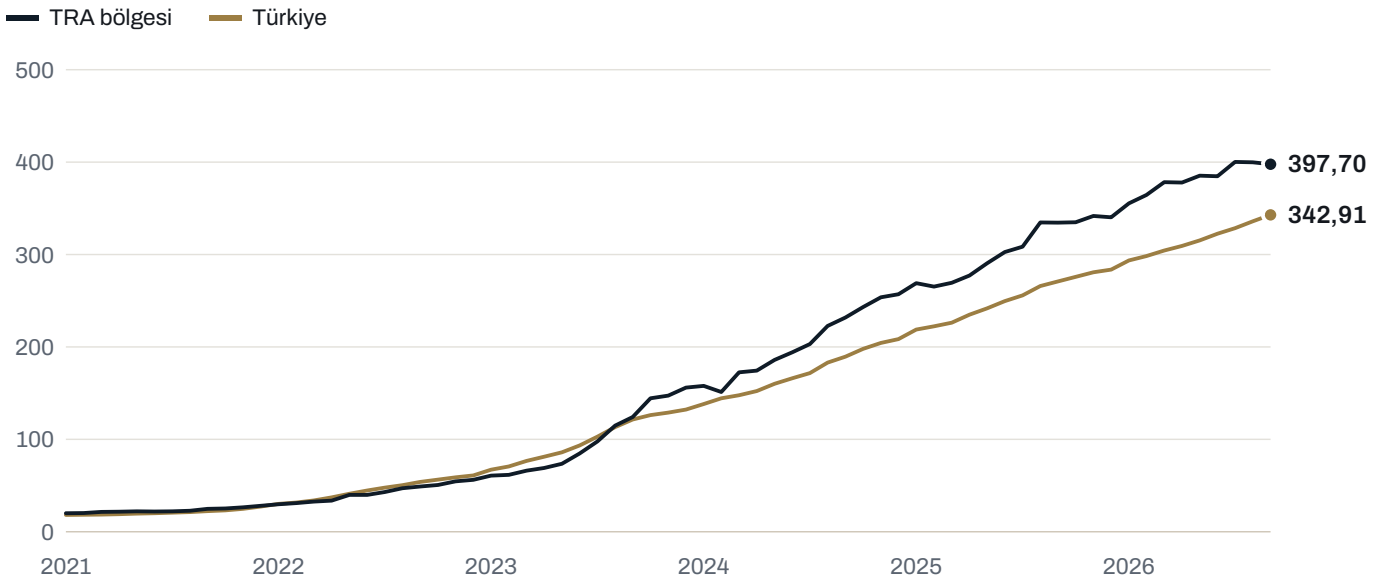
TL/m²



TCMB'nin konut değerleme raporlarından derlediği ortalama metrekare değeri, çeyreklik. İlan fiyatı değildir.

Kaynaklar: TCMB, Erzurum Konut Birim Fiyatları · TL/m², değerleme raporlarından, çeyreklik; TCMB, Türkiye Konut Birim Fiyatları · TL/m², değerleme raporlarından, çeyreklik

Yeni Kiracı Kira Endeksi: TRA bölgesi ve Türkiye



TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi (YKKE), aylık: yeni kiralanan konutların kirasına dayanır.
Kaynaklar: TCMB, Yeni Kiracı Kira Endeksi (YKKE) · TRA bölgesi (Erzurum, Erzincan, Bayburt, Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan), aylık; TCMB, Yeni Kiracı Kira Endeksi (YKKE) · Türkiye, aylık

Konut kredisi faiz oranı



TCMB, bankaların TL konut kredisi faizlerinin ağırlıklı ortalaması, haftalık (akım).
Kaynak: TCMB, Konut kredisi faiz oranı · ağırlıklı ortalama, TL, akım, %, haftalık (Cuma)

Kentsel dönüşüm ve kamu

Kentsel dönüşüm riskli yapının tespitiyle başlar; maliklerin kararı, yıkım ve yeni yapı bunu izler. Sürecin adımları ve tarafların hakları kanunda ve Bakanlığın sayfalarında; süreci sade bir dille anlatan rehber yazılarımız aşağıda.

Kamu konutunda başvuru, kura ve satış TOKİ'nin kendi duyurularıyla yürür. Bu raporun satış rakamları kamu ve özel ayrımı yapmaz: TÜİK tablosu ildeki bütün konut satışlarını kapsar.

Resmî kaynaklar ve rehber

Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun (Mevzuat Bilgi Sistemi)
www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6306&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
csb.gov.tr/

TOKİ
www.toki.gov.tr/

Riskli yapı tespiti nedir, kentsel dönüşüm nasıl başlar?
gamaoglu.com/rehber/riskli-yapi-tespiti

Kentsel dönüşümde malik ve kiracı: süreçte kim ne yapar?
gamaoglu.com/rehber/kentsel-donusumde-malik-ve-kiraci

Semt semt

2025'te Palandöken ve Aziziye'nin nüfusu artarken Yakutiye'nin nüfusu azaldı.

Kaynaklar: TÜİK, ADNKS · İl ve ilçelere göre yıllık nüfus artış hızı; TÜİK, ADNKS · İl ve ilçelere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu

Yakutiye

189.149	191.228	binde -10,9
Nüfus	Nüfus	Yıllık artış hızı
2025 · TÜİK	2024 · TÜİK	2025 · TÜİK

Şükrüpaşa

Yakutiye'nin en kalabalık mahallesi ve son yirmi yılın yeni sitelerinin büyük bölümünün yeri. Barış Pınarı Viyadüğü mahalleyi kentin ana aksına bağlıyor; “İstasyon Mahallesi Şükrüpaşa Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” imar planının askıya çıkması bu kesimin önümüzdeki yıllarda yeniden şekilleneceğini gösteriyor. Gamaoğlu'nun teslim sicilinin en kalabalık semti burası.

Gamaoğlu projeleri: Gama Park (2021) · Armağan Park Residences (2019) · Yavuz Selim Sitesi (2019) · Gülhan Sitesi (2018) · Aslıhan Sitesi (2013) · Gökalp Sitesi (2012) · Semiha Apartmanı (2012) · Dilek Apartmanı (2012) · Altuğ-Göktuğ Sitesi (2011) · Gama Kent Yavuz Evler (2010) · Armağan Evler (2010)

Şükrüpaşa semt rehberi →

Kombina

Resmî bir mahalle değil, Kombina Caddesi ekseninde Ömer Nasuhi Bilmen, Şükrüpaşa ve Gez mahallelerine yayılan bir semt adı. Eski hayvan ticareti bölgesi son on yılda çok katlı konutlu yeni bir aksa dönüştü; Erzurum Teknik Üniversitesi yerleşkesi aynı mahallede, Mahrukatçılar Sitesi çevresinde kentsel dönüşüm sürüyor. Gamaoğlu'nun teslim ettiği Gamaoğlu Cadde ve Feride Sitesi bu akstaki yenilenmenin parçası; Sue Park Suites'in inşaatı çeyrek boyunca temel, dış cephe ve ince iş seviyesinde devam etti.

Gamaoğlu projeleri: Sue Park Suites (inşaat sürüyor) · Gamaoğlu Cadde (2024) · Feride Sitesi (2023)

Kombina semt rehberi →

Gez Mahallesi

Erzurum Garı'nın hemen güneyinde, kentin en eski merkez mahallelerinden; İstasyon ve Hastaneler caddeleri ticaret ve ulaşımın kesiştiği aks. Mahalle revizyon imar planlarının kapsamında; merkezdeki eski yapı stoku için dönüşüm baskısının en görünür olduğu yerlerden. Gamaoğlu'nun Merkez Fırın projesi burada yüklenici olarak sürüyor.

Gamaoğlu projeleri: Merkez Fırın (inşaat sürüyor)

Gez Mahallesi semt rehberi →

Palandöken

181.922	179.286	binde 14,6
Nüfus	Nüfus	Yıllık artış hızı
2025 · TÜİK	2024 · TÜİK	2025 · TÜİK

Yıldızkent

Palandöken'in güneye doğru büyüyen, ızgara planlı yeni kesimi. Semtin iki yüzü var: kooperatif döneminin siteleri ve halk arasında “Bulvar” denen yeni aksın yüksek blokları; belediye otobüs hatları ve Çat Yolu bağlantısı semti merkeze bağlıyor. Gamaoğlu Verde'nin inşaatı bu çeyrekte kaba inşaat ve dış cephe ile ilerledi; şantiye kayıtları projenin sayfasında ay ay duruyor.

Gamaoğlu projeleri: Gamaoğlu Verde (inşaat sürüyor) · Gamaoğlu Premium Yıldızkent (2022) · Umay Park (2017)

Yıldızkent semt rehberi →

Aziziye

71.827	70.032	binde 25,3
Nüfus	Nüfus	Yıllık artış hızı
2025 · TÜİK	2024 · TÜİK	2025 · TÜİK

Dadaşkent

Aziziye'nin merkezi; kentin batısında, D-100 üzerinde uydu kent olarak kurulmuş, düzenli imarlı ve orta katlı bir doku. Kentin batıya doğru büyümesi bu semtten okunuyor. Gamaoğlu'nun Kadir Bey Konakları burada teslim edildi; semtte bu çeyrekte devam eden projemiz yok.

Gamaoğlu projeleri: Kadir Bey Konakları (2014)

Dadaşkent semt rehberi →

Erzurum'a özgü

Uzun kış, kar ve don Erzurum'da yapıyı temelden çatıya belirliyor. Rehberde bunları anlatan yazılar:

Soğukta beton nasıl dökülür? Erzurum'da kış betonu
Kış betonu, soğuk havada dökülen betonun donmadan sertleşmesi için alınan önlemlerin adıdır. Erzurum'un kışında neler yapılır, ev alırken neye bakılır?
gamaoglu.com/rehber/kis-betonu

Donma-çözülme nedir, cepheye ne yapar?
Donma-çözülme, gözeneklere giren suyun donup çözülerek malzemeyi yavaş yavaş yıpratmasıdır. Cephede, balkonda ve merdivende nasıl görünür, nasıl önlenir?
gamaoglu.com/rehber/donma-cozulme

Soğuk iklimde ısı yalıtımı: mantolama neden kalın olmalı?
Mantolama, dış duvarı yalıtım levhalarıyla saran ısı yalıtımıdır. Soğuk iklimde neden daha kalın olur, kalınlığı ne belirler, ısı köprüsü ve küf nasıl önlenir?
gamaoglu.com/rehber/soguk-iklimde-isi-yalitimi

Yerden ısıtma nasıl çalışır, soğuk iklimde ne değişir?
Yerden ısıtma, döşemeye gömülü borulardan geçen ılık suyla odayı alttan ısıtır. Radyatörden farkı ne, soğuk iklimde neden tercih edilir, yalıtımla ilişkisi ne?
gamaoglu.com/rehber/yerden-isitma

Yöntem ve kaynaklar

Kaynak	Tablo / seri	İndirme	Adres
TÜİK, Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri (bülten 58347, 16 Ekim 2026)	veri kümesi TR,DF_SATIS_SEKLI_DURUMU_ILILCE_V3,1.0	24 Ekim 2026	veriportali.tuik.gov.tr · databrowser2.tuik.gov.tr
TÜİK, Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri (bülten 58347, 16 Ekim 2026)	TR,DF_SATIS_SEKLI_SATIS_DURUMU_V3,1.0	24 Ekim 2026	veriportali.tuik.gov.tr · databrowser2.tuik.gov.tr
TÜİK, Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri (bülten 58347, 16 Ekim 2026)	TR,DF_YABANCILARA_SATILAR_ILILCE_V3,1.0	24 Ekim 2026	veriportali.tuik.gov.tr · databrowser2.tuik.gov.tr
TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri II. Çeyrek 2026 (bülten 58300, 21 Ağustos 2026)	İllere göre yapı belgesi verilen daire sayısı	24 Ekim 2026	veriportali.tuik.gov.tr
TÜİK, ADNKS 2025 (bülten 53899, 9 Şubat 2026)	İllere göre il/ilçe merkezi, belde/köy nüfusu ve yıllık nüfus artış hızı	24 Ekim 2026	veriportali.tuik.gov.tr
TÜİK, ADNKS	TR,DF_ADNKS_T25,1.1	24 Ekim 2026	databrowser2.tuik.gov.tr
TÜİK, İç Göç İstatistikleri 2025 (bülten 58139, 14 Temmuz 2026)	İllerin aldığı göç, verdiği göç, net göç ve net göç hızı	24 Ekim 2026	veriportali.tuik.gov.tr
TCMB, Konut Fiyat Endeksi (KFE)	EVDS3 TP.KFE.TRA · TRA bölgesi (Erzurum, Erzincan, Bayburt, Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan), 2023=100, aylık	24 Ekim 2026	evds3.tcmb.gov.tr
TCMB, Konut Fiyat Endeksi (KFE)	EVDS3 TP.KFE.TR · Türkiye, 2023=100, aylık	24 Ekim 2026	evds3.tcmb.gov.tr
TCMB, Erzurum Konut Birim Fiyatları	EVDS3 TP.BIRIMFIYAT.ERZURUM · TL/m², değerleme raporlarından, çeyreklik	24 Ekim 2026	evds3.tcmb.gov.tr
TCMB, Türkiye Konut Birim Fiyatları	EVDS3 TP.BIRIMFIYAT.TR · TL/m², değerleme raporlarından, çeyreklik	24 Ekim 2026	evds3.tcmb.gov.tr
TCMB, Yeni Kiracı Kira Endeksi (YKKE)	EVDS3 TP.YKKE.TRA · TRA bölgesi (Erzurum, Erzincan, Bayburt, Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan), aylık	24 Ekim 2026	evds3.tcmb.gov.tr
TCMB, Yeni Kiracı Kira Endeksi (YKKE)	EVDS3 TP.YKKE.TR · Türkiye, aylık	24 Ekim 2026	evds3.tcmb.gov.tr
TCMB, Konut kredisi faiz oranı	EVDS3 TP.KTF12 · ağırlıklı ortalama, TL, akım, %, haftalık (Cuma)	24 Ekim 2026	evds3.tcmb.gov.tr
TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi	TR,DF_TUFE_SDMX_2003,1.0	24 Ekim 2026	databrowser2.tuik.gov.tr
TÜİK, ADNKS	TR,DF_ADNKS_T22,1.1	24 Ekim 2026	databrowser2.tuik.gov.tr
TÜİK, ADNKS	TR,DF_ADNKS_T38,1.1	24 Ekim 2026	databrowser2.tuik.gov.tr

1. TCMB'nin KFE ve YKKE serileri il ayrımında yayımlanmıyor. EVDS'deki en ayrıntılı düzey TRA bölgesi (birinci düzey: Erzurum, Erzincan, Bayburt, Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan); rapor bu yüzden "TRA bölgesi" yazar, bu bir Erzurum endeksi değildir. İkinci düzey (TRA1: Erzurum, Erzincan, Bayburt) yalnız TCMB'nin aylık raporunda.
2. Son on iki ay, yıl başından ve son dört çeyrek rakamları TÜİK'in aylık ve çeyreklik değerlerinin toplamı; paylar bu toplamların oranı. Bunların dışında hiçbir değer hesaplanmadı ya da tahmin edilmedi; boş dönem doldurulmadı, grafikte çizgi orada kesilir.
3. TÜFE ile düzeltilmiş endeks: ayın endeks değeri × TÜFE'nin 2023 ortalaması / o ayın TÜFE'si. Taban KFE'ninkiyle aynı yıl, düzeltilmiş seri de 2023=100 okunur.
4. Rakamlar raporun hazırlandığı gün indirilen tablolardan. Kurumlar geçmiş dönemleri düzeltebilir: TÜİK'in yapı izinleri tablosunda 2024, 2025 ve 2026 I. çeyrek değerleri revize. Bir sonraki sayı o günün tablolarıyla hazırlanır.