

sahibinden.com

sahibindex Satılık Konut Piyasası Görünümü

Yüksek Temmuz enflasyonu reel satış fiyatlarını uzun süre sonra düşürdü & Ankara ilçelerinde satış fiyatları

Ağustos 2023

Satılık konut piyasası

- I. Satış fiyatları analizi
- II. Konut piyasası arz-talepanalizi
 - a. Satılık konut arzı
 - b. Satılık konut talebi
 - c. Yayından kaldırılan ilan sayılarının ilan sayısı oranına göre analiz
 - d. Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz
- III. Ankara ilçelerinin analizi

İşbu rapor; sahibinden.com'da Emlak kategorisindeki ilan verenlerin ilanlarda belirttiği bilgilere dayanarak, Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam ile yapılan işbirliği sonucunda hazırlanmıştır. Rapor içeriğinin doğruluğu ve güncelliği konusunda sahibinden.com'un ve BETAM'ın herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

YÜKSEK TEMMUZ ENFLASYONU REEL SATIŞ FİYATLARINI UZUN SÜRE SONRA DÜŞÜRDÜ & ANKARA İLÇELERİNDE SATIŞ FİYATLARI

Özet

Geçen yılın temmuz ayına göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m² cari fiyatı yüzde 82,7 artarak 22.866TL olmuştur. Satılık konut ilan m² cari fiyatları aynı dönemde İstanbul'da yüzde 67,6, Ankara'da yüzde 103 ve İzmir'de yüzde 91,2 artmıştır. Ortalama satılık konut m² fiyatları İstanbul'da 32.000 TL, Ankara'da 16.852 TL ve İzmir'de 26.071 TL olmuştur. Türkiye genelinde ve üç büyük ilde hazirandan temmuza cari satılık konut fiyatlarındaki artışın aylık enflasyondan daha düşük olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) satış fiyatları hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde düşmüştür.

Hazirandaki uzun bayram tatili sebebi ile yavaşlayan konut piyasasının temmuzda canlandığı görülmektedir. Konut talebi endeksi haziran kıyasla yüzde 26,4 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde artmıştır. Ancak, konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı geçen aya kıyasla ülke genelinde ve üç büyükşehirde artmıştır.

Bu ayki raporumuzun özgün konusu, Ankara'nın ilçelerinde 6 Şubat depreminin etkisiyle fiyat değişimleridir. Sonuçlar Beypazarı'nın 5 aylık dönemde yüzde 68,8 artış oranıyla Ankara'nın depremden sonra konutun en hızlı değerlenen ilçesi olduğunu gösteriyor. Ayrıca, Kızılcahamam (yüzde 67,5), Bala (yüzde 66,7), Akyurt (yüzde 62,2), Çubuk (yüzde 61,5) fiyatların en çok arttığı ilçeler olmuştur. Öte yandan, Polatlı (yüzde 38,8), Pursaklar (yüzde 38,5), Kahramankazan (yüzde 36,3), Gölbaşı (yüzde 35,2) ve Şereflikoçhisar (yüzde 14,5) fiyatların en az arttığı ilçeler olmuştur. Depremden sonra Ankara'da konut fiyatlarının hız kazanması sonucu Ankara'nın ilçelerinde yıllık artış oranları Kızılcahamam'da iki kattan fazla artarak yüzde 164,3'e yükselirken en düşük artış yüzde 64,4 ile Şereflikoçhisar'da gerçekleşmiştir.

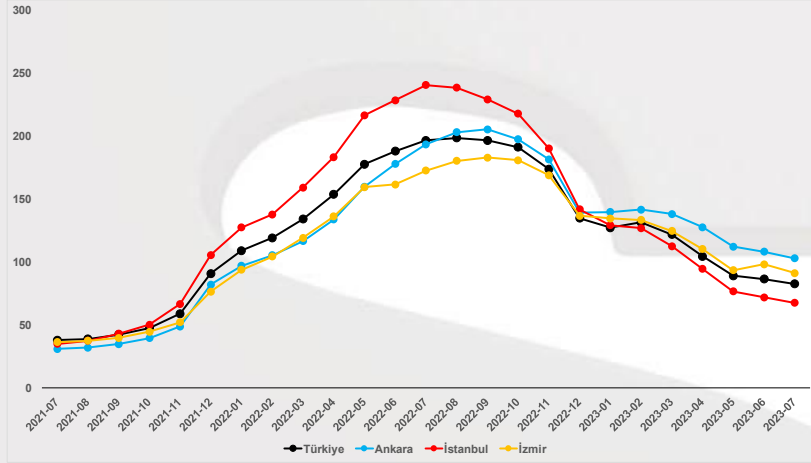
Satılık konut piyasası

I-Satış fiyatları analizi

Satış fiyatları artış hızı düşmeye devam ediyor

Satılık konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı geçen 4 ayda olduğu gibi Türkiye genelinde düşmüştür (Şekil 1). Haziranda yüzde 86,5 olan yıllık fiyat artışı temmuzda yüzde 82,7'ye gerilemiştir. Geçen yılın aynı ayında 12.512 TL olan ülke geneli ortalama satılık konut ilan m² fiyatı 22.866 TL'ye yükselmiştir.

Şekil 1: Türkiye ve üç büyük ilde satılık konut ilan fiyatlarının yıllık değişimi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Haziran ayındaki değerleriyle kıyaslandığında, satılık konut cari fiyatlarındaki yıllık artış oranının üç büyükşehirde de düştüğü görülmektedir (Şekil 1). Hazirandan temmuza yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 72,1'den yüzde 67,6'ya, Ankara'da yüzde 108,2'den yüzde 103'e, İzmir'de ise yüzde 98,3'ten yüzde 91,2'ye gerilemiştir. Satılık konut ilan m² ortalama fiyatları Haziran ayına göre İstanbul'da 32.000 TL'ye, Ankara'da 16.852 TL'ye ve İzmir'de 26.071 TL'ye yükselmiştir.

Büyükşehirlerde konut satış fiyatları artışlarında farklılık

Tablo 1, ilan satış fiyatlarının büyükşehirler düzeyinde ölçülen en yüksek ve en düşük yıllık değişimlerini göstermektedir. İlan satış fiyatları temmuz ayında da geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m² fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller: Ordu (yüzde 114,3), Malatya (yüzde 113,6), Van (yüzde 108), Manisa (yüzde 105,7) ve Eskişehir'dir (yüzde 104,5). En düşük artışların görüldüğü iller ise Kayseri (yüzde 74), Muğla (yüzde 71,3), Şanlıurfa (yüzde 69,7), İstanbul (yüzde 67,6) ve Diyarbakır (yüzde 60,2) olmuştur.

Tablo 1: En yüksek ve en düşük yıllık satılık ilan fiyatı değişimlerinin yaşandığı iller- 2023 Temmuz

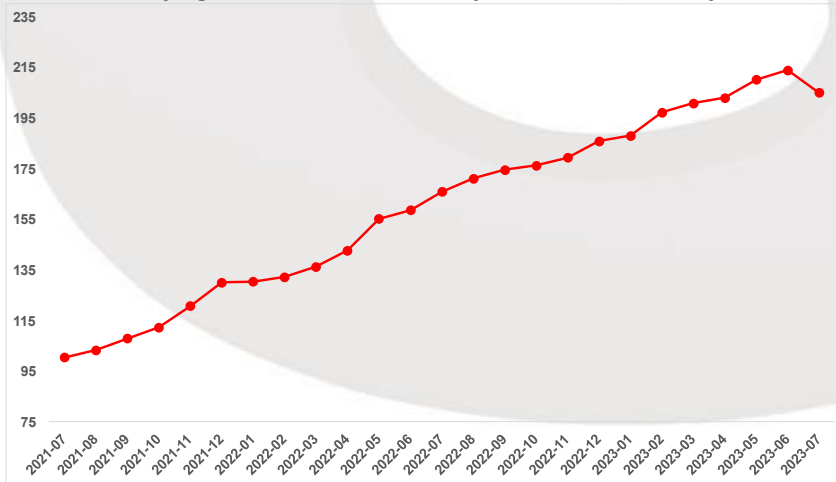
İller	2022 Temmuz m ² Fiyatı	2023 Temmuz m ² Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	12512	22866	82,7
Ordu	7778	16667	114,3
Malatya	6316	13490	113,6
Van	6500	13517	108,0
Manisa	7577	15588	105,7
Eskişehir	8148	16667	104,5
Kayseri	6200	10788	74,0
Muğla	25000	42825	71,3
Şanlıurfa	6800	11538	69,7
İstanbul	19091	32000	67,6
Diyarbakır	7742	12400	60,2

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Uzun süre sonra reel konut fiyatında düşüş

2020 Mayıs'tan itibaren sürekli artan ülke genelindeki reel konut fiyat endeksi (2017=100) 2023 Temmuz'da gerilemiştir (Şekil 2). Reel konut fiyat endeksi temmuzda hazirana kıyasla 8,8 puanlık azalışla 205,2 olmuştur. Hazirandan temmuza enflasyon oranı yüzde 9,5 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı aynı dönemde yüzde 5'tir. Temmuzda olağanüstü yüksek enflasyonun yarattığı bu büyük fark reel konut fiyatlarında uzun süre sonra düşüşe yol açmıştır. Reel fiyatların kalıcı olarak inişe geçip geçmediğini söyleyebilmek için henüz erkendir. Bu yüksek artışla birlikte enflasyonun yeniden tırmanışa geçmesi önümüzdeki aylarda satılık konut cari fiyatlarında artışı hızlandırabilir. Endeksin güncel seviyesi satılık konut reel fiyatlarının 2017 Eylül dönemindeki değerini yüzde 105,2 aştığını göstermektedir.

Şekil 2: Türkiye genelinde reel konut fiyat endeksi (2017 Eylül=100)



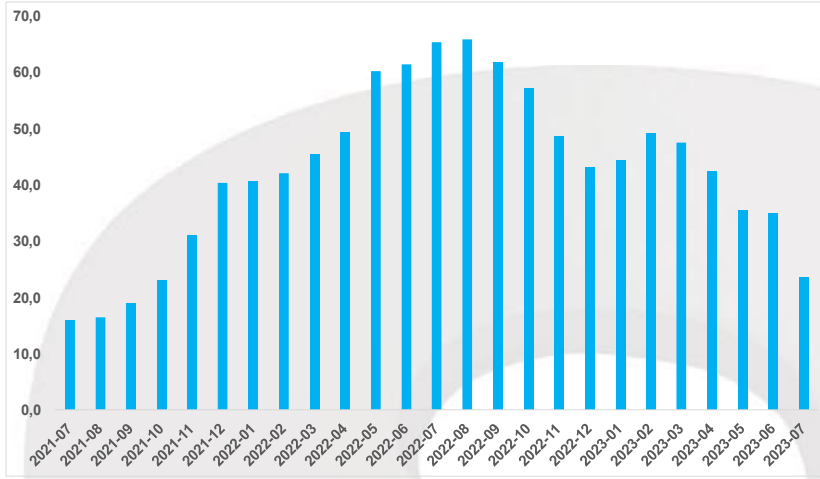
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Yıllık reel satış fiyatı artış oranında düşüş

Şekil 3, Türkiye genelinde satılık konutların enflasyondan arındırılmış (reel) fiyatlarındaki yıllık değişim

oranını göstermektedir. 2023 Ocak ve şubat aylarında yükselen reel fiyatların artış oranı önceki dört ayda olduğu gibi temmuzda da gerilemiştir. Reel fiyatlardaki yıllık artış oranı hazirandan temmuza 11,3 puan azalarak yüzde 23,6 olmuştur.

Şekil 3: Türkiye genelinde satılık konut reel fiyatlarının yıllık değişimi (%)

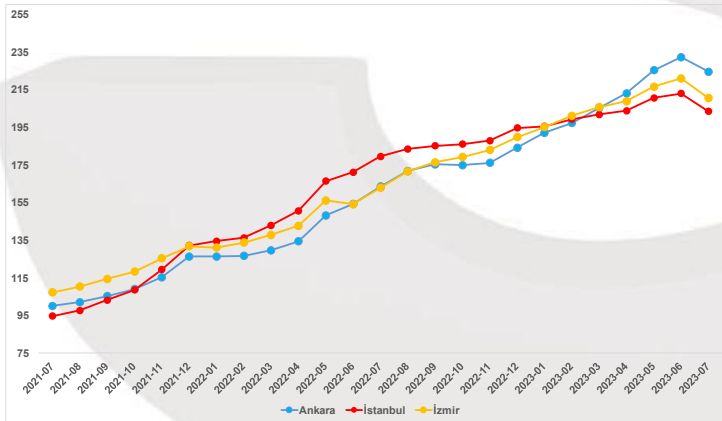


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel satış fiyatı üç büyükşehirde de düştü

Reel satış fiyatı üç büyükşehirde azalmıştır (Şekil 4). Hazirandan temmuza İstanbul, Ankara ve İzmir'de reel konut fiyat azalışı sırasıyla yüzde 4,5, yüzde 3,3, ve yüzde 4,8 olmuştur. Temmuz'da reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 203,6, Ankara'da 224,7, İzmir'de ise 210,7'ye düşmüştür. Temmuz ayının verileri satılık konut reel fiyatlarının 2017 Eylül'deki seviyesine kıyasla İstanbul'da yüzde 103,6, Ankara'da yüzde 114,7 ve İzmir'de yüzde 110,7 oranında yüksek olduğunu göstermektedir.

Şekil 4: Üç büyük ilde reel satılık fiyatları (2017 Eylül=100)

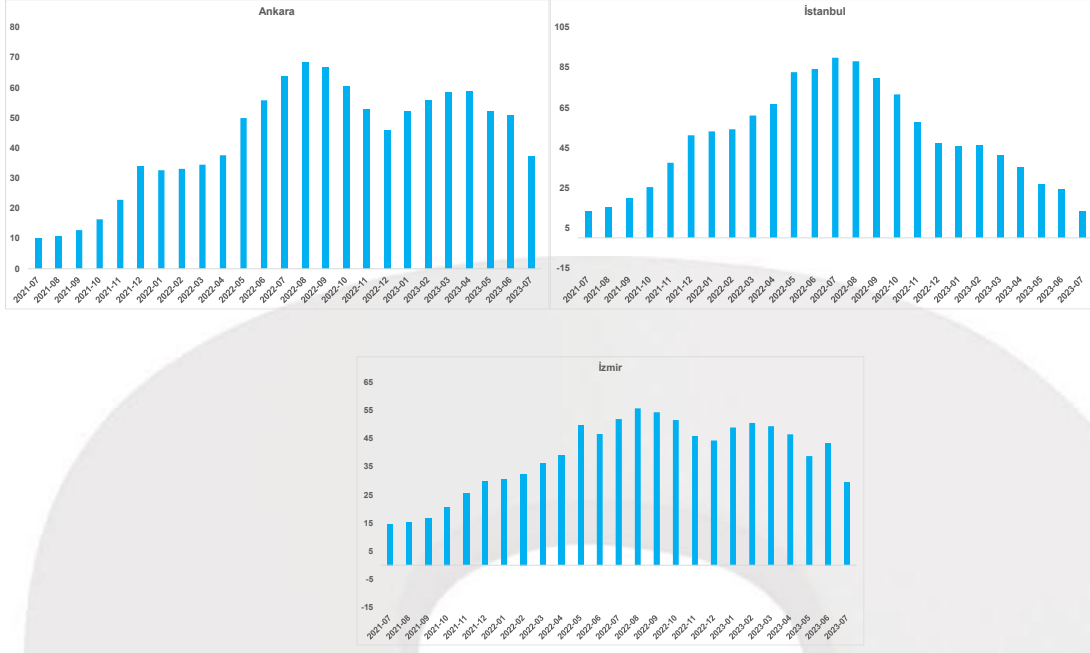


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Yıllık reel satış fiyatı artış oranı da üç büyükşehirde düştü

Reel satış fiyatı yıllık artış oranı temmuzda üç büyükşehirde azalmıştır (Şekil 5). Reel satış fiyatı yıllık artış oranı hazirandan temmuza İstanbul'da 11,1 puan, Ankara'da 13,3 puan, İzmir'de ise 14,1 puan düşmüştür. Satılık konut reel fiyatlarındaki yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 13,4, Ankara'da yüzde 37,3 ve İzmir'de yüzde 29,3 olmuştur.

Şekil 5: Üç büyük ilde satılık konut reel fiyatlarının yıllık değişimi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

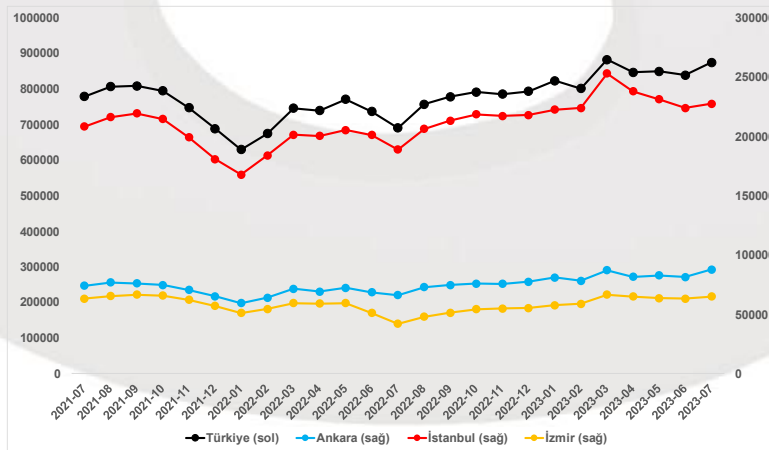
II -Konut piyasası arz-talep analizi

a) Satılık konut arzı

Konut arzı ülke genelinde ve üç büyük şehirde arttı

Şekil 6 ülke genelinde ve üç büyükşehirde satılık konut arzının ölçütü olarak kullandığımız satılık ilan sayısının seyrini göstermektedir. Satılık konut ilan sayısı ülke genelinde ve üç büyükşehirde artmıştır. Satılık konut arzı geçen aya kıyasla ülke genelinde yüzde 4,2 (838.856'dan 874.038'e), Ankara'da yüzde 7,7 (81.334'ten 87.600'e), İstanbul'da yüzde1,6 (223.847'den 227.472'ye), İzmir'de ise yüzde 2,6 (63.186'dan 64.800'e) yükselmiştir.

Şekil 6: Türkiye ve üç büyük ilde satılık ilan sayısı (adet)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

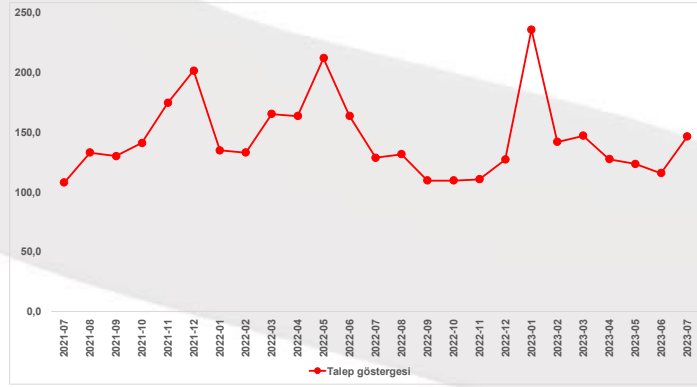
b) Satılık konut talebi

Konut talebinde düşüş

Şekil 7, ülke genelindeki konut talebinin seyrini göstermektedir. Konut talebi göstergesi, 6 farklı verinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu veriler; ilanların görüntülenme sayısı, ilanların favoriye eklenme sayısı, ilan sahiplerine gönderilen toplam mesaj sayısı, sahibinden.com uygulaması üzerinden yapılan toplam telefon araması sayısı, Google Analytics'ten edinilen sahibinden.com mobil ve web platformlarında satılık emlak kategorisine ve ilgili aya ait kullanıcı ve sayfa görüntüleme sayılarından oluşmaktadır.

Konut talebi göstergesi oluşturulurken bu serilerin 2020 Şubat ayındaki değerlerinin her biri 100'e eşitlenmiş, diğer aylardaki değerleri ise buna göre oranlanarak hesaplanmıştır. Ardından bu göstergelerin ağırlıklı ortalaması alınarak yeni talep göstergesinin ilgili aydaki değeri hesaplanmıştır. Bu göstergenin 100 değeri 2020 Şubat'taki¹ konut talebini gösterirken bu göstergenin yükselmesi Şubat 2020'ye kıyasla talebin arttığını, düşmesi ise konut talebinin azaldığını belirtmektedir. Talep göstergesindeki artış ya da azalış oranı ise konut talebinin ne ölçüde değiştiği hakkında bilgi vermektedir.

Şekil 7: Talep göstergesi (2020 Şubat=100)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

2023 Şubat ayındaki depremden sonra belirgin bir düşüş gösteren konut talebi, mart ayında bir miktar yükselse de nisandan hazirana düşmüştür. Temmuz ayında ise konut talep endeksinde güçlü bir yükseliş görülmektedir. Haziran ayına kıyasla yüzde 26,4 artan konut talebi endeksi 146,3 seviyesindedir. Konut talebi geçen yılın temmuz ayına kıyasla yüzde 13,7 daha yüksektir.

Konut talep göstergesinde bir ayda görülen bu yüksek artışta yükselen enflasyonun etkili olduğunu söyleyebiliriz. Nitekim önceki raporlarımızda da belirttiğimiz gibi, yükselen enflasyon ortamlarında tasarruf sahipleri birikimlerini konut satın alarak değerlendirmek istemektedirler. Bu yüzden enflasyon oranı yükselirken konut talebi de artmaktadır. Ancak, konut talep göstergesinde bir ayda görülen bu belirgin artışın sadece enflasyonla açıklanamayacağını da belirtmek isteriz. Hatırlatmak gerekirse, haziranda uzun süren bayram tatili sebebiyle konut talebi olması gerekenden daha düşüktü. Temmuzda uzun süreli bir tatil olmamasının konut talebini yükselten bir diğer etken olduğunu söyleyebiliriz.

¹Arama sayılarına ait veri 2020 Şubat ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır.

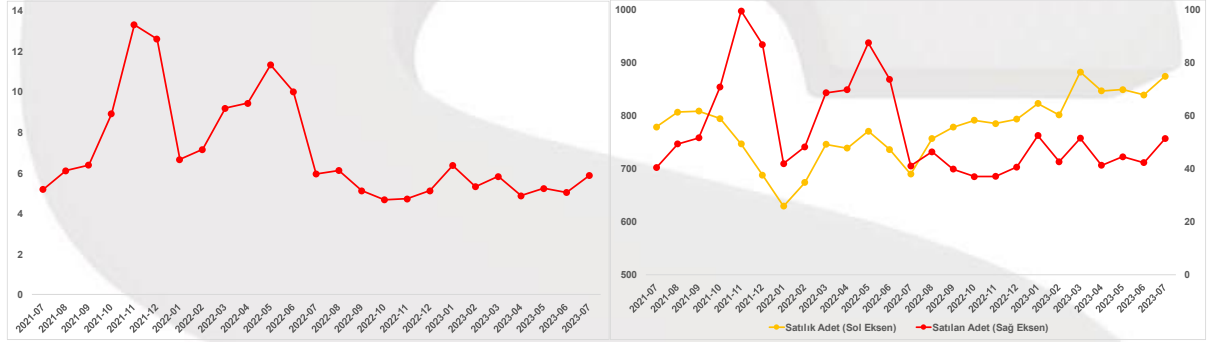
c) Yayından kaldırılan ilan sayılarının ilan sayısı oranına göre analiz

Türkiye genelinde hem konut arzı hem de satılan konut sayısı azaldı

Şekil 8- sol panel satılık ilanların ne kadarının satıldığını gösteren satılan konut sayısının satılık ilan sayısına oranını² göstermektedir. Bu oranın yükselmesi ilan başına ilginin arttığı anlamına gelmektedir. Satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranı hazirandan temmuza 0,9 puan artarak yüzde 5,9 olmuştur.

Satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranındaki aylık değişimlerin arka planına bakıldığında hem satılık ilan sayısının hem satılan konut sayısının arttığı görülmektedir (Şekil 8-sağ panel). Hazirana kıyasla, satılık ilan sayısı yüzde 4,2(838.856'dan 874.038'e), satılan konut sayısı ise yüzde 21,4 (42.283'ten 51.343'e) oranında artmıştır.

Şekil 8: Türkiye genelinde satılan konut sayısının satılık konut ilan sayısına oranı (%) (Sol panel), satılan ve satılık konut sayısı (Bin adet) (Sağ panel)

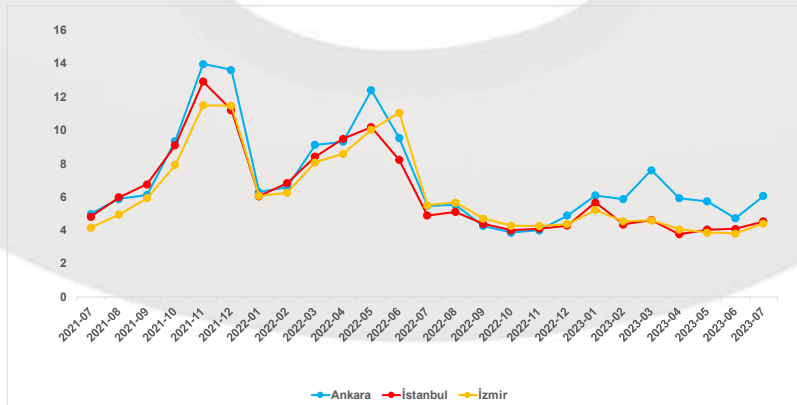


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Üç büyükşehirde de satılan konut sayısının satılık ilan sayısına oranı arttı

Satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranı geçen aya kıyasla Ankara'da 1,3 puan, İstanbul'da 0,4 puan, İzmir'de 0,6 puan artmıştır (Şekil 9). Temmuz verilerine göre satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranı İstanbul'da yüzde 4,5, Ankara'da yüzde 6, İzmir'de ise yüzde 4,4 olmuştur.

Şekil 9: Üç büyük ilde satılan konut sayısının satılık konut ilan sayısına oranı (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

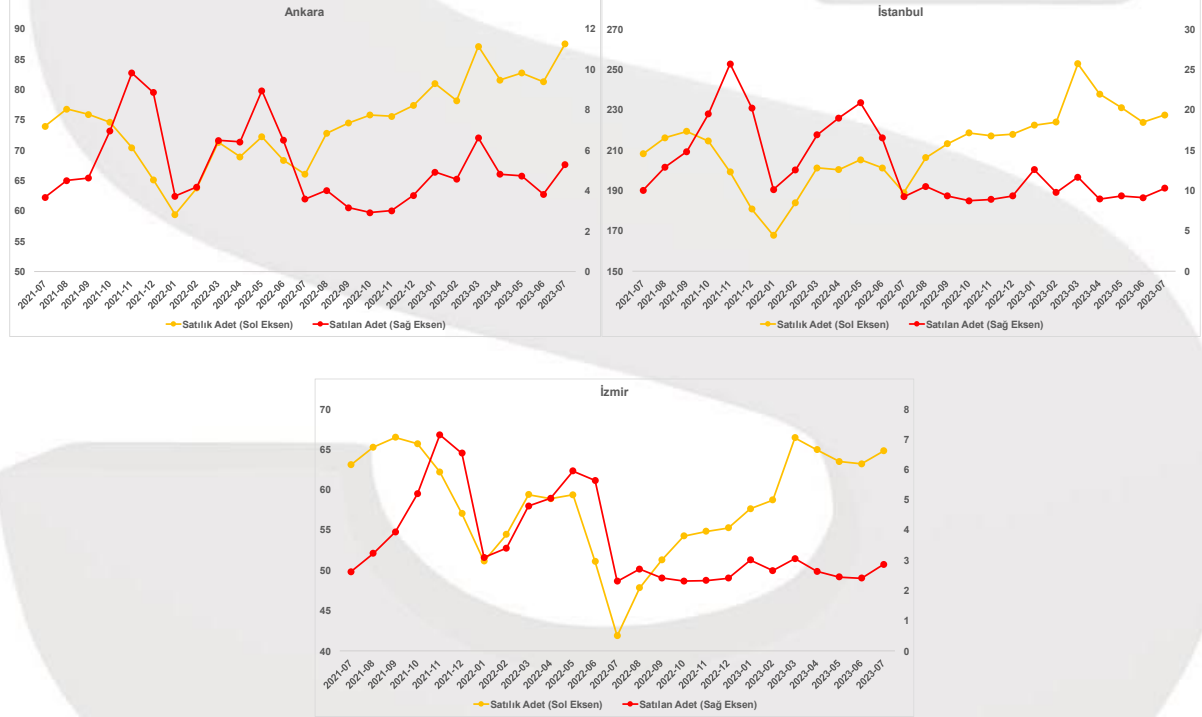
²Detaylar için açıklama kutusuna bakınız.

Satılık ilan sayısı ve satılan konut sayısı üç büyükşehirde arttı

Şekil 10 üç büyük ildeki satılık konut ilan sayısını ve satılan konut sayısını göstermektedir. Satılık konut ilan sayısı üç büyükşehirde artmıştır. Satılık konut sayısı geçen aya kıyasla Ankara'da yüzde 7,7 (81.334'ten 87.600'e), İstanbul'da yüzde 1,6 (223.847'den 227.472'ye), İzmir'de ise yüzde 2,6 (63.186'dan 64.800'e) yükselmiştir. Satılan konut sayısı da üç büyükşehirde artmış ancak bu artışın Ankara'da oldukça güçlü olması dikkat çekicidir. Satılan konut sayısında bir önceki aya göre İstanbul'da yüzde 12,9 (9.108'den 10.279'a), Ankara'da yüzde 38,2 (3.836'dan 5.299'a), İzmir'de ise yüzde 18,9 (2.402'den 2.856'ya) oranında artış vardır.

Hatırlatmak gerekirse, geçen ayın raporunda Ankara'daki satılan konut sayısında belirgin bir düşüş olduğunu belirtmiştik. Bu düşüşün bayram etkisi veya 6 Şubat depreminin etkisiyle bu ildeki fiyatların çok yüksek olmasının talebi düşürecek boyuta ulaşması ile açıklanabileceğini söylemiştik. Ancak Temmuz ayının verileri hazırında Ankara'da görülen büyük düşüşün geçici olduğunu işaret etmektedir. Nitekim hazirana kıyasla bu ilimizde hem satılan konut hem de satılık ilan sayılarında önemli artışlar gerçekleşmiştir.

Şekil 10: Üç büyük ildeki satılan ve satılık konut sayısı (Bin adet)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

d) Kapatılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

Satılık konutların kapatılan ilan yaşı uzadı

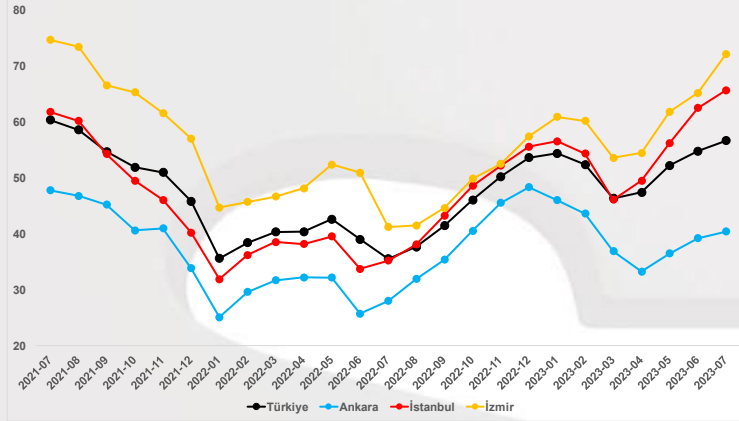
Satılık konut kapatılan ilan yaşı³ ilgili ayda kullanıcı tarafından kapatılan satılık konut ilanlarının yayında kalma sürelerini toplar ve o ay kullanıcı tarafından kapatılan tekil ilan sayısına böler. Dolayısıyla bu sayı bir ilanın ortalama kaç gün yayında kaldığını göstermektedir. Satılık konut kapatılan ilan yaşı, satılmak istenen konutların ne kadar kolay ya da zor satıldığına bir diğer ölçütü olarak düşünülmelidir. Bu

³Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

göstergenin artması konutların daha uzun süre ilanda kaldıklarını ve daha zor ya da yavaş satıldıklarını işaret ederken tersi durumda da konutların daha kolay ya da hızlı satıldıklarını göstermektedir.

Kapatılan ilan yaşı ülke genelinde ve üç büyükşehirde yükselmiştir (Şekil 11). Hazirana kıyasla kapatılan ilan yaşı Türkiye genelinde 1,9 gün, İstanbul'da 3,2 gün, Ankara'da 1,2 gün, İzmir'de ise 7 gün uzamıştır. Son verilere göre kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 56,7, İstanbul'da 65,6 gün, Ankara'da 40,4 gün ve İzmir'de 72,1 gün olmuştur.

Şekil 11: Türkiye genelinde ve üç büyük ildeki satılık konut kapatılan ilan yaşı (Gün)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Büyük şehirlerdeki kapatılan ilan yaşlarında farklılık

Tablo 2, kapatılan ilan yaşındaki değişimin en yüksek ve en düşük olduğu 10 ili göstermektedir. Kapatılan ilan yaşının en çok azaldığı iller: Trabzon (2,9 gün), Hatay (0,7 gün), Diyarbakır (0,6 gün) ve Mersin'dir (0,1 gün). Erzurum'da ise kapanan ilan yaşı değişmemiştir. Kapatılan ilan yaşının en çok arttığı iller: Malatya (4,9 gün), Balıkesir (5,7 gün), Konya (5,9 gün), Muğla (6,1 gün) ve İzmir'dir (7 gün).

Tablo 2: Bir önceki aya göre satılık konut kapatılan ilan yaşının en az ve en çok arttığı iller –2023 Temmuz

İller	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, 2023 Haziran	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, 2023 Temmuz	Aylık Değişim (Gün)

Türkiye Ortalaması	54,8	56,7	1,9
Trabzon	80,7	77,8	-2,9
Hatay	37,9	37,2	-0,7
Diyarbakır	31,3	30,7	-0,6
Mersin	46,6	46,5	-0,1
Erzurum	43,9	43,9	0,0
Malatya	29,6	34,5	4,9
Balıkesir	67,3	73,0	5,7
Konya	42,4	48,4	5,9
Muğla	73,4	79,5	6,1
İzmir	65,2	72,1	7,0

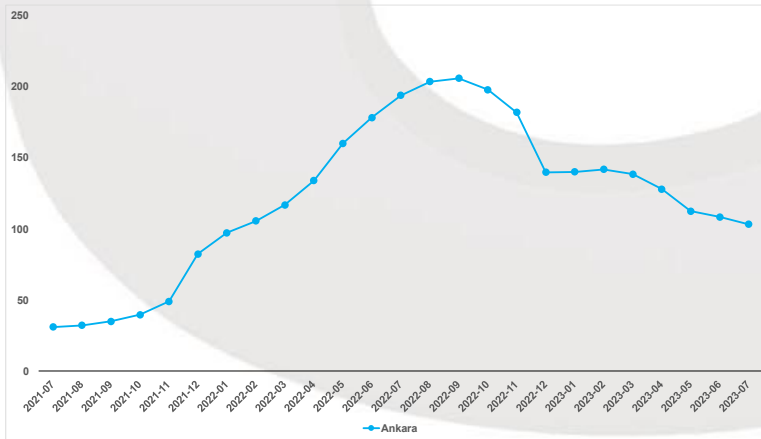
Kaynak: sahibinden.com, Betam

III- Ankara ilçelerinde satılık konut piyasası

İlçe düzeyinde satış fiyatı artış hızlarında farklılaşma

Konut piyasasındaki güncel gelişmeleri incelediğimiz aylık raporumuzun bu bölümünde, Ankara'nın ilçelerindeki satış fiyatı artış oranlarına odaklanıyoruz. İlçe düzeyindeki analizden önce Ankara'daki satış fiyatı artış oranlarının seyrini hatırlatmak faydalı olacaktır. Şekil 12, Ankara'da 2021temmuzdan itibaren hesaplanan satış fiyatındaki yıllık artış oranını göstermektedir. Buna göre,2021 Kasım ayına kadar bu ilimizdeki satış fiyatlarındaki artış hızı ortalama yüzde 37 olsa da nispeten düşük bir seviyededir. Bu tarihten itibaren döviz kurundaki hızlı artış ve bunun sebep olduğu enflasyondaki yükseliş sebebiyle konut fiyatları daha hızlı oranda artmaya başlamıştır. 2022 Eylül ayında satış fiyatındaki yıllık artış oranı yüzde 205,6'ya kadar yükselmiştir. Ancak, Eylül'den sonra bu ilimizdeki satış fiyatlarının yıllık artış oranının belirgin bir düşüş seyrinde olduğu gözlenmektedir. 2023 temmuz ayının verilerine göre bu ilimizdeki konut fiyatı artış oranı yüzde 103'tür.

Şekil 12: Ankara'da yıllık satış fiyatı artış oranı (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Ankara genelinde satılık konut fiyatları çok yüksek artışların gerçekleştiği görülüyor olsa da Ankara'nın ilçelerinde fiyat artışları arasında çok büyük farklar mevcuttur. Tablo 3⁴,Ankara'nın ilçelerinde son bir

⁴Ayaş, Evren, Gündül, Haymana, Kalecik ve Nallıhan ilçelerinde gözlem sayısı yetersiz olduğundan bu ilçelerdeki yıllık fiyat değişimleri gösterilmemiştir.

yılda ölçülen satış fiyatı artış oranlarını göstermektedir. Geçtiğimiz bir yılda bu ilçelerdeki satış fiyatlarının birçok ilçede iki katından fazla arttığı görülmektedir. Son bir yılda en yüksek artışın gerçekleştiği ilçe olan Kızılcahamam'da artış 2 katını aşarken (yüzde 164,3), bu ilçeyi sırasıyla, Beypazarı (yüzde 134,1), Akyurt (133,9), Çubuk (yüzde 133,2) ve Bala (yüzde 130) takip etmektedir. Öte yandan, Etimesgut (yüzde 88,5), Gölbaşı (yüzde 82,4), Yenimahalle (yüzde 82,2), Çankaya (yüzde 77,4) ve Şereflikoçhisar (yüzde 64,4) en düşük satış fiyatı artışlarının gerçekleştiği ilçeler olmuştur.

Son bir yılda TÜFE'nin yüzde 47,8 arttığı dikkate alındığında enflasyondan arındırılmış satış fiyatlarının tüm ilçelerde yükseldiği görülmektedir. Buna göre, Ankara'nın ilçelerindeki yıllık reel satış fiyatı artış oranı yüzde 16,6 ile yüzde 116,5 arasında değişmiştir.

Tablo 3 ayrıca Ankara'nın ilçeleri arasında ortalama satış fiyatları farklılaşması hakkında da bir fikir vermektedir. Tahmin edilebileceği gibi 2023 Temmuz itibarıyla ortalama m² fiyatının en yüksek olduğu üç ilçe sırasıyla Gölbaşı (29.500 TL), Çankaya (27.500 TL) ve Etimesgut'tur (20.684 TL). En düşük m² fiyat ise Şereflikoçhisar (8.939 TL), Polatlı (11.190 TL) ve Beypazarı (11.661 TL) ilçelerinde gözlemlenmektedir.

Tablo 3: İlçe düzeyinde bir önceki yılın aynı aya göre satış fiyatı artış oranları – 2023 Temmuz

İlçeler	Satılık m ² Fiyat- 2022 Temmuz (TL)	Satılık m ² Fiyat- 2023 Temmuz (TL)	Yıllık değişim (%)
Kızılcahamam	5.000	13.214	164,3
Beypazarı	4.981	11.661	134,1
Akyurt	5.140	12.025	133,9
Çubuk	6.346	14.802	133,2
Bala	9.178	21.111	130,0
Polatlı	5.115	11.190	118,8
Elmadağ	5.500	11.802	114,6
Altındağ	6.749	14.444	114,0
Keçiören	7.253	15.165	109,1
Mamak	6.361	13.161	106,9
Kahramankazan	6.320	12.750	101,7
Sincan	6.741	13.564	101,2
Çamlıdere	10.000	19.846	98,5
Pursaklar	8.182	16.154	97,4
Etimesgut	10.972	20.684	88,5
Gölbaşı	16.171	29.500	82,4
Yenimahalle	11.174	20.357	82,2
Çankaya	15.503	27.500	77,4
Şereflikoçhisar	5.437	8.939	64,4

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Depremin Ankara satılık konut piyasasındaki fiyat etkisi

6 Şubat'ta meydana gelen iki büyük deprem sadece o bölgedeki illerde değil diğer illerimizde de konut piyasası dinamiklerini önemli ölçüde etkilemiştir. Örneğin, deprem bölgesinden deprem riskinin düşük

olduğu düşünölen illere göçün artması bu illerdeki satılık konut fiyatlarının görel olarak daha hızlı artmasına sebep olmuştur. Bu illere tipik örnek Ankara'dır. Ankara depremden sonra önemli bir göç merkezi haline gelmişken, depremin Ankara ilçelerindeki konut satış fiyatlarını nasıl etkilediği merak konusudur. Bu ayki raporumuzun özgün konu bölümünde bu konuya ışık tutmaya çalışmaktadır.

Tablo 4⁵ Ankara genelinde ve ilçelerinde 2023 ocak ve temmuz aylarındaki ortalama satılık m² konut fiyatlarını göstermektedir. Bu dönemde Ankara genelindeki satılık konut fiyatları ortalama yüzde 43,7 artmıştır. Ancak, Ankara'nın ilçelerindeki fiyat artış oranları arasında belirgin farklılıklar görölmektedir. Bu dönemde Beypazarı yüzde 68,8, Kızılcahamam yüzde 67,5 artışla ilk iki sıraya, Gölbaşı yüzde 35,2, Şereflikoçhisar yüzde 14,5 artışla son iki sıraya yerleşmişlerdir. Ortalama satılık ilan fiyatında yüzde 50 ve üzerinde artışların olduğu 10 ilçe (Mamak'tan itibaren) mevcuttur. Geçtiğimiz altı aylık dönemde bu ilçelerdeki satılık konut fiyatları en az bir buçuk katına çıkmıştır. Diğer ilçelerdeki fiyat artış oranı yüzde 50'den düşük olsa da bu ilçelerdeki artış oranları da yüksektir. Burada Şereflikoçhisar (yüzde 14,5) bir istisnadır. Diğer ilçeleri değerlendirdiğimizde altı aylık fiyat artış oranının en az yüzde 35,2 (Gölbaşı) olduğu görölmektedir.

Tablo 4: Ankara'nın ilçelerindeki 2023 Ocak-Temmuz arasındaki fiyat değişimleri

İlçeler	Satılık m ² fiyatı (TL)-Ocak	Satılık m ² fiyatı (TL)-Temmuz	Değişim (%)
Ankara -genel	11.724	16.852	43,7
Beypazarı	6.908	11.661	68,8
Kızılcahamam	7.887	13.214	67,5
Bala	12.661	21.111	66,7
Akyurt	7.413	12.025	62,2
Çubuk	9.167	14.802	61,5

⁵Evren, Gündöl, Haymana, Kalecik ve Nallıhan'da yeterli gözlem olmadığından bu ilçeler analize dahil edilmemiştir.

Altındağ	9.262	14.444	55,9
Elmadağ	7.741	11.802	52,5
Çamlıdere	13.086	19.846	51,7
Sincan	9.000	13.564	50,7
Mamak	8.750	13.161	50,4
Keçiören	10.566	15.165	43,5
Yenimahalle	14.444	20.357	40,9
Etimesgut	14.780	20.684	39,9
Çankaya	19.688	27.500	39,7
Ayaş	13.043	18.148	39,1
Polatlı	8.065	11.190	38,8
Pursaklar	11.667	16.154	38,5
Kahramankazan	9.355	12.750	36,3
Gölbaşı	21.818	29.500	35,2

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Açıklamalar kutusu

Gösterge	Açıklama
Konut tipi	İlgili kısıtlımlarda (yıl - ay) satılık konut ve kiralık konut kategorilerinde her il için metrekare fiyatları ucuzdan pahalıya doğru sıralanarak ilk %20 ucuz konut; son %20 lüks konut olarak belirlenmiştir.
Satılık m² fiyat	Emlak Endeksinden üretilmektedir: Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntemi uygulanmaktadır. Öncesinde uç değer temizliği de yapılmaktadır. Hatalı girilen ilan fiyatları temizlenmektedir. (Hem fiyat hem metrekare datası üzerinden temizlik yapılmaktadır.)

Satılık adet	Ayın herhangi bir günü yayında olan tüm satılık konut ilanları sayısıdır. İlan sayıları tekilleştirilmiştir.
Satılan/Top. Satılık	Pay:(Satılık) Kullanıcının kendi isteği ile o ay kapatılan ilan sayısı * (1- o ayki satılık konut kategorisindeki “ilan satmaktan vazgeçtim yüzdesi”) Not: Otomatik kapatılan ilanlar (süresi dolan) dahil edilmemiştir. Kullanıcının kapattığı ilanlarda ise kullanıcılara ilanı neden kapattıklarına ilişkin bir anket yapılmaktadır. Bu anketin cevapları “sahibinden.com aracılığı ile sattım”, “sahibinden.com dışında sattım” ve “satmaktan vazgeçtim”dir. Bu ankete cevaplayanların sayısından “satmaktan vazgeçtim” seçilmiş olanlar düşülmüştür. Burada elde edilen sayı satılan konut sayısının bir göstergesi olmaktadır. Payda: Ayın herhangi bir günü yayında olan tüm satılık konut ilanları sayılmaktadır.
Satılık konut -Kapatılan ilan yaşı (gün)	İlgili ayda kullanıcı tarafından kapatılmış satılık konut ilanlarının (hala kapalı olmalı) yayında kaldığı gün sayısı toplamı/ tekil ilan sayısı (kullanıcı tarafından kapatılan). Örneklem oluşturulurken “çeyrekler arası açıklık” yöntemi kullanılmaktadır.

İşbu rapor; sahibinden.com’da Emlak kategorisindeki ilan verenlerin ilanlarda belirttiği bilgilere dayanarak, Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam ile yapılan işbirliği sonucunda hazırlanmıştır. Rapor içeriğinin doğruluğu ve güncelliği konusunda sahibinden.com’un ve BETAM’ın herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.