

sahibinden.com



sahibindex Satılık Konut Piyasası Görünümü

Reel fiyatlarda düşüş 6 ayı buldu

Ocak 2024

Satılık konut piyasası

- I. Satış fiyatları analizi
- II. Konut piyasası arz-talep analizi
 - 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

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.

REEL FİYATLARDA DÜŞÜŞ 6 AYI BULDU

Özet

Türkiye genelinde ve üç büyük ilde kasımdan aralığa cari satılık konut fiyatlarında artışın aylık enflasyondan daha düşük olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) satış fiyatları hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde azalmıştır. Reel fiyatlardaki düşüş altı aydır devam etmektedir. Reel fiyatların düşmesine bağlı olarak reel fiyatlardaki yıllık artış oranı ülke genelinde yüzde 0,2'ye, Ankara'da yüzde 12,9'a gerilemiştir. İstanbul'da ise yıllık reel fiyattaki düşüş devam etmiş ve bu oran yüzde 6,1 olmuştur. İzmir'de de uzun bir aradan sonra ilk kez yıllık reel fiyat azalmıştır (yüzde 0,4). Diğer bir ifadeyle bu iki ilimizde ortalama reel fiyat geçen yıldan daha düşüktür. Cari konut fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı kasıma kıyasla ülke genelinde 5,5 puan azalarak yüzde 65,1'e düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m² cari fiyatı 26.093 TL olmuştur. Satılık konut ilan m² cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 54,8, Ankara'da yüzde 86 ve İzmir'de yüzde 64 olmuştur. Ortalama satılık konut m² fiyatları İstanbul'da 36.111 TL, Ankara'da 19.608 TL ve İzmir'de 29.404 TL'dir.

Konut talebi endeksi kasıma kıyasla yüzde 5,5 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde azalmıştır. Hem ilan hem satılan konut sayılarında azalma söz konusudur. Gösterge oranda azalma satılan konut sayısının ilan sayısından daha fazla azalmasının sonucudur. Konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı ise geçen aya kıyasla ülke genelinde, İstanbul'da ve Ankara'da artarken İzmir'de azalmıştır. Bu gelişmeler satılık konut piyasasında durgunlaşma sinyalleri olarak yorumlanabilir.

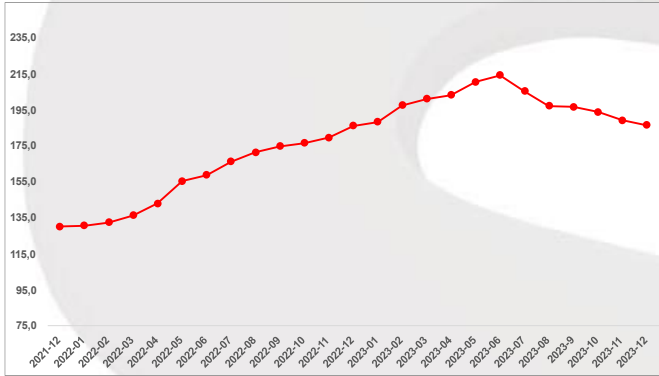
Satılık konut piyasası

I-Satış fiyatları analizi

Reel konut fiyatında düşüş devam ediyor

2020 Mayıs'tan itibaren sürekli artan ülke genelindeki reel konut fiyat endeksi (2017=100) önceki beş ayda olduğu gibi aralıkta da gerilemiştir (Şekil 1). Reel konut fiyat endeksi aralıkta kasıma kıyasla 2,7 puanlık azalışla 186,4 olmuştur. Kasımdan aralığa enflasyon oranı yaklaşık yüzde 2,9 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı aynı dönemde yüzde 1,4'te kalmıştır. Son aylarda cari konut fiyatları sistematik olarak enflasyonun altında kaldığından reel fiyatlar azalmaktadır.

Şekil 1: Türkiye genelinde reel konut fiyat endeksi (2017 Eylül=100)

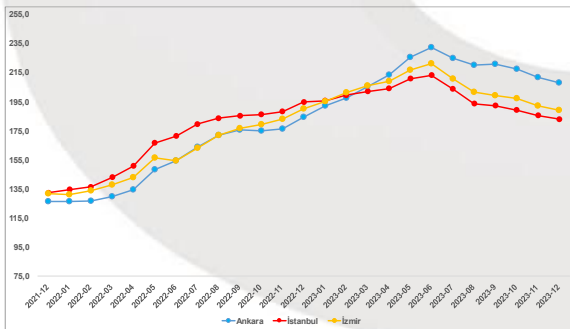


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel satış fiyatında düşüş üç büyükşehirde de devam ediyor

Önceki beş ayda olduğu gibi konut reel satış fiyatı üç büyükşehirde aralık ayında da düşmüştür (Şekil 2). Kasımdan aralığa reel konut fiyatı İstanbul'da 2,5 puan, Ankara'da 3,5 puan, İzmir'de ise 3,1 puan azalmıştır. Aralıkta reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 182,9, Ankara'da 208,1, İzmir'de ise 189,1 olmuştur.

Şekil 2: Üç büyük ilde reel satılık fiyatları (2017 Eylül=100)



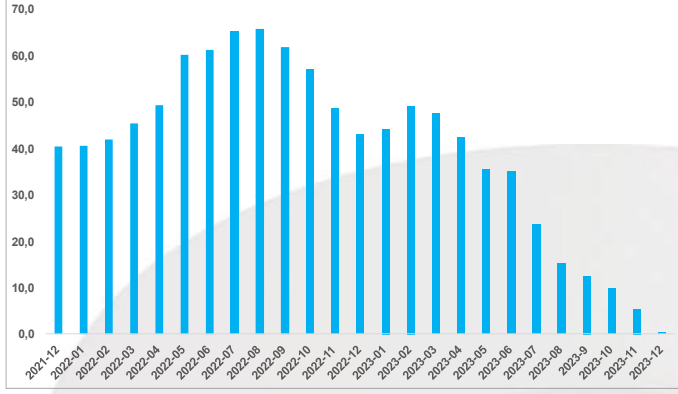
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel fiyatlarda yıllık artış hızla yavaşlıyor

Şekil 3, Türkiye genelinde satılık konutların enflasyondan arındırılmış (reel) fiyatların yıllık değişim oranını göstermektedir. Ağustos 2022'de yüzde 65,8'e ulaşan yıllık reel fiyat artışı Eylül 2022'den itibaren hızla inişe geçmiştir. Büyük depremin etkisiyle Şubat 2023'te geçici olarak yükselen yıllık reel fiyat Mart'tan itibaren yeniden azalmaya başlamış ve Aralık 2023'te yıllık fiyat artışı oranı kasıma

kıyasla 5,2 puan azalarak yüzde 0,2'ye kadar gerilemiştir.

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



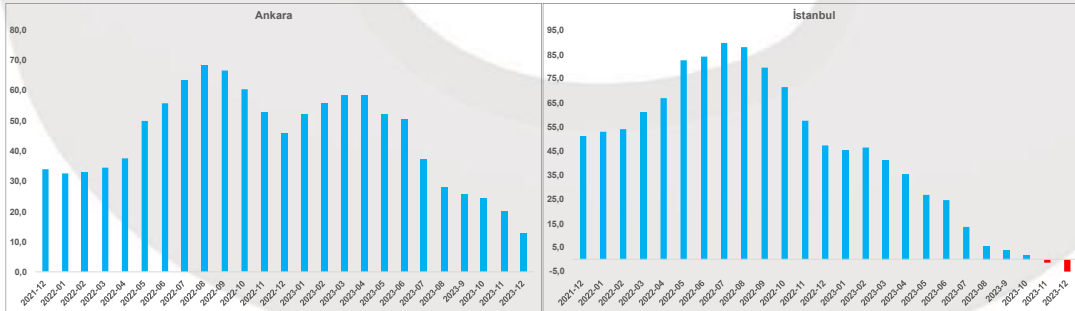
Kaynak: sahibinden.com, Betam

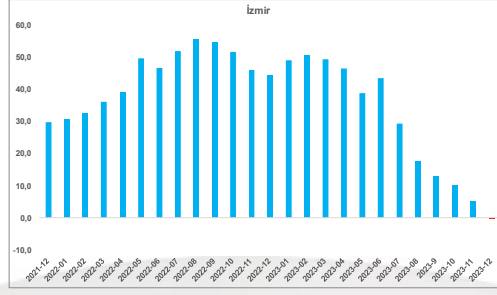
Yıllık reel fiyat artışında gerileme üç büyükşehirde de görülüyor

Ülke genelinde olduğu gibi reel satış fiyatlarında yıllık artışlar üç büyükşehirde de aynı dönemde hızla azalmıştır (Şekil 4). En çarpıcı azalış İstanbul'da gerçekleşmiştir. Temmuz 2022'de yüzde 89,8 ile zirve yapan yıllık reel fiyat artışı çok sert bir düşüş sonucu Aralık 2023 itibariyle yüzde -6,1'e inmiştir. Diğer ifadeyle İstanbul'da ortalama konut bir yıl öncesine göre reel anlamda ucuzlamıştır. İzmir'de Ağustos 2022'deki yüzde 55,6'lık zirvenin ardından yıllık reel fiyat artışları ılımlı bir tempoyla azalamaya başlamış, Temmuz 2023'ten itibaren sert bir düşüşle Aralık 2023'te yüzde -0,4'e gerilemiştir.

Ankara'da yıllık reel fiyatların İstanbul ve İzmir'den biraz farklı bir seyir izlediği görülmektedir. Ağustos 2022'de ulaştığı yüzde 68,3 zirveden sonra yıllık fiyat artışları inişe geçmiş ancak Ocak 2023'te yıllık fiyat değişimi yükselişe geçmiş, 6 Şubat depreminin de etkisiyle yükseliş nisana kadar devam etmiştir. Temmuz ayından itibaren ise Ankara'da yıllık reel fiyat artışlarında büyük bir tempo kaybı söz konusudur. Aralık 2023'te yıllık reel fiyat artışı bu kentimizde yüzde 12,9'dur.

Şekil 4: Üç büyük ilde satılık konut reel fiyatlarının yıllık değişimi (%)





Kaynak: sahibinden.com, Betam

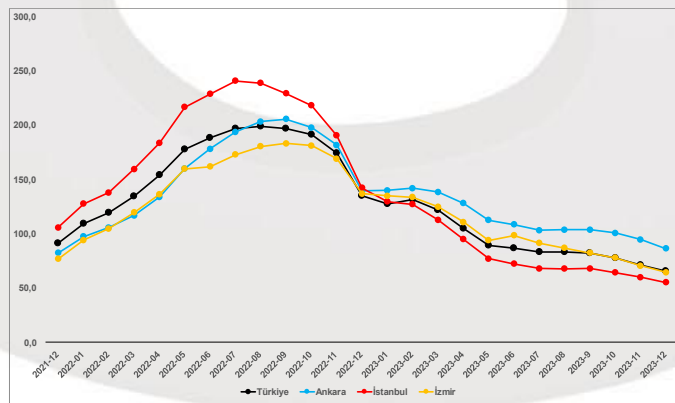
Cari fiyatlarda artış yavaşlıyor

Kasımdan aralığa Türkiye genelinde satılık konutların ortalama fiyatında artış yüzde 1,4 olarak gerçekleşmiş ve m² fiyat 25.724 TL'den 26.093 TL'ye yükselmiştir. Cari fiyatlardaki artış oranı İstanbul'da yüzde 1,6, Ankara'da yüzde 1,2, İzmir'de ise yüzde 1,3 olmuştur. Ortalama konutun m² fiyatı Aralık 2023 itibarıyla İstanbul'da 36.111 TL, Ankara'da 19.608 TL ve İzmir'de 29.404 TL'dir.

Cari fiyatlarda yıldan yıla artış oranlarında son bir yıldır bariz bir yavaşlama söz konusudur (Şekil 5). Türkiye genelinde Ağustos 2022'de yüzde 196,8 artışla zirve yapan ortalama konut fiyatı izleyen aylarda enflasyon nedeniyle artmaya devam etse de artış temposunda bariz bir yavaşlama ortaya çıkmıştır. Ülke genelinde ortalama konutun cari fiyatla yıllık artış oranı Aralık 2023 itibarıyla yüzde 65,1'dir.

Cari fiyatların yıllık artışlarında tempo kaybı 3 büyük şehir için de geçerlidir. İstanbul'da zirveye (yüzde 240,9) Temmuz 2022'de ulaşıldıktan sonra düşüş başlamış ve yıllık fiyat artışı Aralık 2023'te yüzde 54,8'e gerilemiştir. Ankara ve İzmir'de ise zirveye Eylül 2022'de ulaşılmış (yüzde 205,6 ve yüzde 183,1) Aralık 2023'te ise bu iki ilimizde yıllık artış oranları sırasıyla yüzde 86'ya ve yüzde 64'e gerilemiştir (Şekil 5).

Şekil 5: Türkiye ve üç büyük ilde satılık konut ilan fiyatlarının yıllık değişimi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

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 kasımda geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m² fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller: Erzurum (yüzde

105,4), Ordu (yüzde 100), Van (yüzde 92,9), Eskişehir (yüzde 90,5) ve Konya'dır (yüzde 87). En düşük artışların görüldüğü iller ise Aydın (yüzde 67,6), Muğla (yüzde 64,4), Mersin (yüzde 59,2), İstanbul (yüzde 54,8) ve Antalya (yüzde 54,5) olmuştur.

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

İller	2022 Aralık m ² Fiyatı	2023 Aralık m ² Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	15802	26093	65,1
Erzurum	5818	11952	105,4
Ordu	10000	20000	100,0
Van	8615	16615	92,9
Eskişehir	10500	20000	90,5
Konya	9091	17000	87,0
Aydın	18167	30455	67,6
Muğla	30417	50000	64,4
Mersin	13462	21429	59,2
İstanbul	23333	36111	54,8
Antalya	20000	30909	54,5

Kaynak: sahibinden.com, Betam

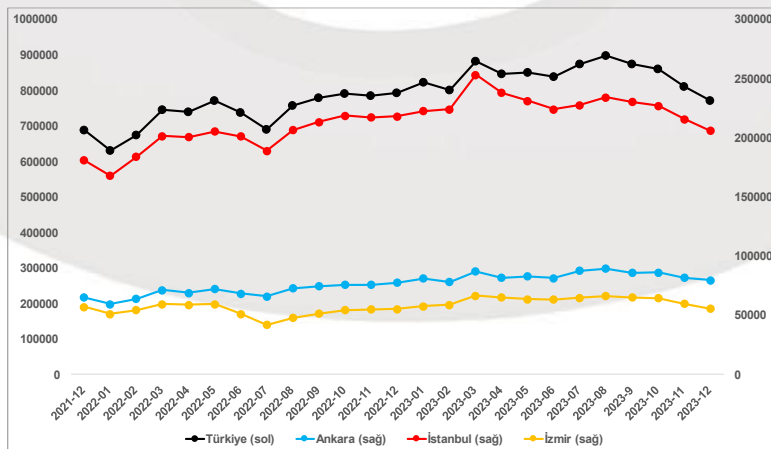
II -Konut piyasası arz-talep analizi

a) Satılık konut arzı

Konut arzı ülke genelinde ve üç büyükşehirde azaldı

Şekil 6 ülke genelinde ve üç büyükşehirde satılık konut arzının ölçütü olarak kullandığımız satılık ilan sayısının seyrini göstermektedir. Satılık konut ilan sayısı hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde azalmıştır. Satılık konut arzı geçen aya kıyasla ülke genelinde yüzde 4,8 (810.704'ten 771.564'e), İstanbul'da yüzde 4,5 (215.759'dan 205.944'e), Ankara'da yüzde 2,5 (81.614'ten 79.555'e), İzmir'de yüzde ise 6,9 (59.558'den 55.449'a) düşmüştür.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

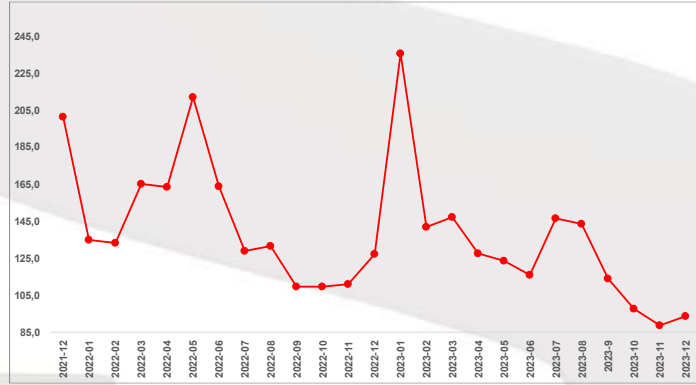
b) Satılık konut talebi

Konut talebinde 4 aylık düşüşün ardından yükseliş

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 çok sert bir düşüş gösteren konut talebi temmuzdaki artıştan sonra kasıma kadar düşmüştür. Ancak konut talebi aralıkta kasıma kıyasla yüzde 5,5 artarak 93,6 olmuştur. Konut talebi geçen yılın kasım ayına kıyasla yüzde 26,3 daha düşüktür.

c) Yayından kaldırılan ilan sayılarının ilan sayısı oranına göre analiz

Türkiye genelinde hem konut arzı hem de satılan konut sayısı azaldı

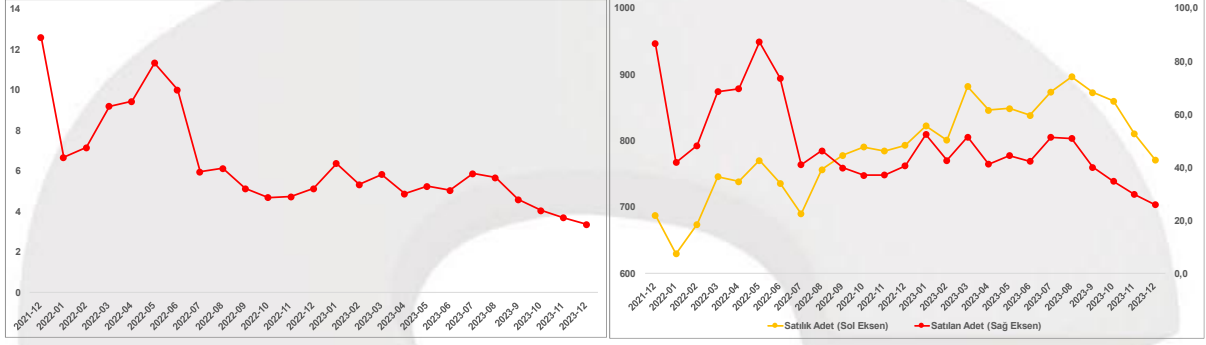
Şekil 8- sol panel satılık ilanların ne kadarının satıldığını gösteren satılan konut sayısının satılık ilan sayısına oranını² göstermektedir. Bu oranın yükselmesi ilan başına ilginin arttığı anlamına gelmektedir. Satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranı Kasımdan Aralıkta 0,3 puan azalarak yüzde 3,4 olmuştur.

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

²Detaylar için açıklama kutusuna bakınız.

Satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranındaki aylık değişimlerin arka planına bakıldığında hem satılık ilan sayısının hem de satılan konut sayısının düştüğü görülmektedir (Şekil 8- sağ panel). Kasıma kıyasla, satılık ilan sayısı yüzde 4,8 (810.704'ten 771.564'e), satılan konut sayısı ise yüzde 13 (29.868'den 25.985'e) oranında azalmıştır.

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

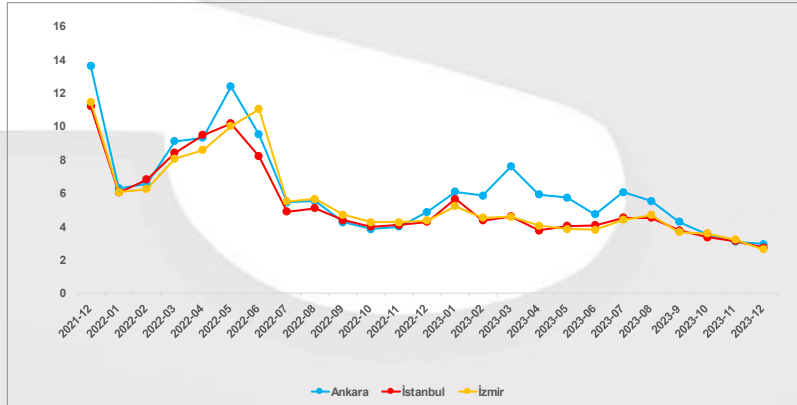


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Üç büyükşehirde satılan konut sayısının satılık ilan sayısına oranı düştü

Satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranı geçen aya kıyasla İstanbul'da 0,4 puan, Ankara'da 0,1 puan, İzmir'de ise 0,6 puan azalmıştır (Şekil 9). Aralık verilerine göre satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranı İstanbul'da yüzde 2,7, Ankara'da yüzde 3, İzmir'de ise yüzde 2,6 olmuştur.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Satılan konut sayısı ve ilan sayısı üç büyükşehirde azaldı

Şekil 10 üç büyük ildeki satılık konut ilan sayısını ve satılan konut sayısını göstermektedir. Hem satılık konut sayısı hem de satılan konut sayısı üç büyükşehirde azalmıştır. Satılık konut sayısı geçen aya kıyasla İstanbul'da yüzde 4,5 (215.759'dan 205.944'e), Ankara'da yüzde 2,5 (81.614'ten 79.555'e), İzmir'de ise yüzde 6,9 (59.558'den 55.449'a) oranında gerilemiştir. Satılan konut sayısı da üç büyükşehirde azalmıştır. Satılan konut sayısı bir önceki aya göre İstanbul'da yüzde 16,8 (6.770'ten 5.634'e), Ankara'da yüzde 7 (2.526'dan 2.348'e), İzmir'de yüzde 23,8 (1.911'den 1.457'ye) oranında daha azdır. Azalışın boyutu İstanbul'da ve İzmir'de oldukça çarpıcıdır.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

d) Kapatılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

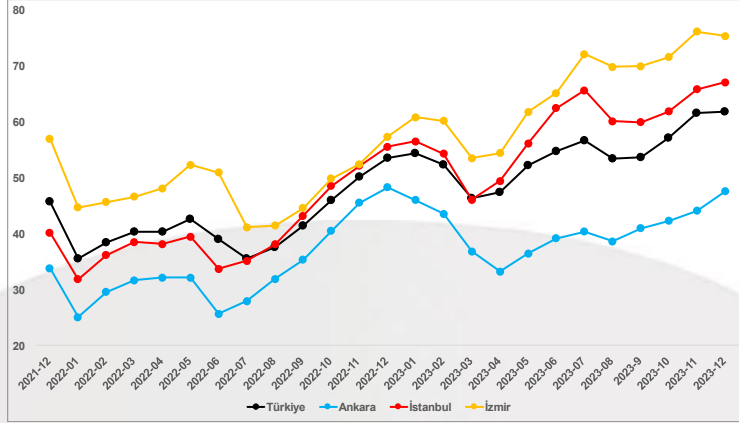
Satılık konutların kapatılan ilan yaşı ülke genelinde ve üç büyükşehirde arttı

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 satıldığının bir diğer ölçütü olarak düşünülmelidir. Bu göstergenin artması konutların daha uzun süre ilanda kaldıklarını ve daha zor ya da yavaş satıldıklarına işaret ederken tersi durumda da konutların daha kolay ya da hızlı satıldıklarını göstermektedir.

Kapatılan ilan yaşı ülke genelinde, İstanbul'da ve Ankara'da yükselirken İzmir'de düşmüştür (Şekil 11). Kasıma kıyasla kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 0,3 gün, İstanbul'da 1,2 gün, Ankara'da 3,5 gün uzamış, İzmir'de ise 0,8 gün kısalmıştır. Son verilere göre kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 61,9, İstanbul'da 67,1 gün, Ankara'da 47,6 gün ve İzmir'de 75,4 gün olmuştur.

³Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

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 Ordu (7,5 gün), Malatya (6,3 gün), Adana (4,5 gün), Kahramanmaraş (3 gün) ve Balıkesir (2,4 gün) olurken kapatılan ilan yaşının en çok arttığı iller Muğla (4,2 gün), Eskişehir (4,9 gün), Aydın (7 gün), Hatay (7,3 gün) ve Trabzon'dur (15 gün).

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

Aralık

İller	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, 2023 Kasım	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, 2023 Aralık	Aylık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	61,6	61,9	0,3
Ordu	69,5	61,9	-7,5
Malatya	55,1	48,8	-6,2
Adana	48,2	43,7	-4,5
Kahramanmaraş	55,3	52,4	-3,0
Balıkesir	78,2	75,8	-2,4
Muğla	85,9	90,1	4,2
Eskişehir	54,2	59,2	4,9
Aydın	65,1	72,1	7,0
Hatay	51,3	58,6	7,3
Trabzon	63,4	78,3	15,0

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Açıklamalar kutusu

Gösterge	Açıklama
Konut tipi	İlgili kırılımlarda (yıl - ay) satılık konut ve satışlık konut kategorilerinde her il için metrekare fiyatları ucuzdan pahalıya doğru sıralanarak ilk %20 ucuz konut; son %20 lüks konut olarak belirlenmiştir.
Satılık m ² fiyat	Emlak Endeksinden üretilmektedir: Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntem 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 tekillleştirilmiştir.
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.