

25.04.2024

**sahibindex Kiralık ve Satılık Konut Piyasası Görünümü raporuna göre;
Satılık ve kiralık konut piyasasında fiyatlar geriliyor**

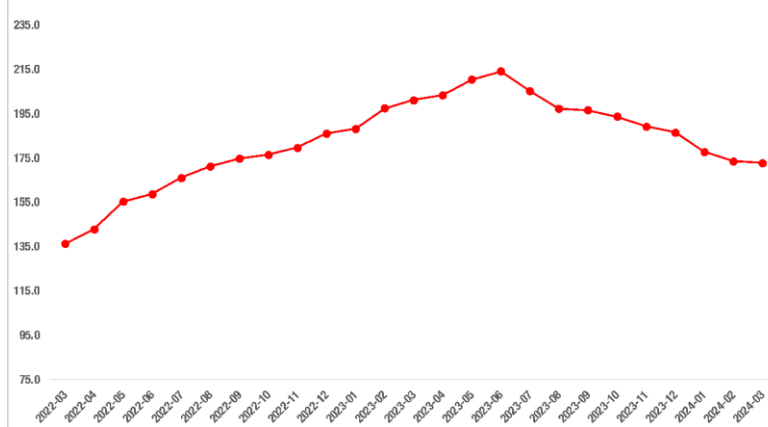
sahibinden.com, Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi (BETAM) iş birliğiyle hazırlanan “sahibindex Kiralık ve Satılık Konut Piyasası Görünümü” Mart raporunda kiralık ve satılık konut piyasasındaki değişimler mercek altına alındı.

Rapora göre reel satış fiyatlarındaki düşüş 9 aydır devam ediyor. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı ülke genelinde yüzde -14,1'e, İstanbul'da yüzde -16,1'e, İzmir'de ise yüzde -13,6'ya kadar gerilemiştir. Cari fiyatlarda yıllık değişim oranı Şubat'a kıyasla ülke genelinde 2,2 puan azalarak yüzde 44,8 olmuştur.

Reel konut fiyatında düşüş devam ediyor

2020 Mayıs'tan itibaren sürekli artan ülke genelindeki reel konut fiyat endeksinin 2023 Temmuz'dan bu yana gösterdiği düşüş 2024 Mart'ta da azalarak da olsa devam etmiştir. (Şekil 1) Reel konut fiyat endeksi Mart'ta Şubat'a kıyasla 0,8 puanlık azalışla 172,7 olmuştur. Şubat'tan Mart'a enflasyon oranı yaklaşık yüzde 3,2 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı aynı dönemde yüzde 2,7'de 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)

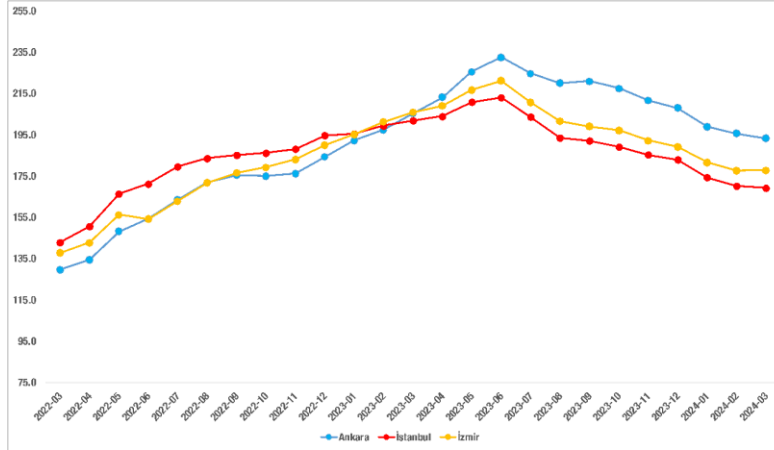


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel satış fiyat endeksindeki düşüş üç büyükşehirde de devam ediyor

Önceki sekiz ayda olduğu gibi konut reel satış fiyat endeksi üç büyükşehirde mart ayında da düşmüştür (Şekil 2). Şubattan marta reel konut fiyat endeksi İstanbul'da 1 puan, Ankara'da 2,4 puan azalmış, İzmir'de ise 0,2 puan artmıştır. Martta reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 169,3, Ankara'da 193,3, İzmir'de ise 177,8 olmuştur

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

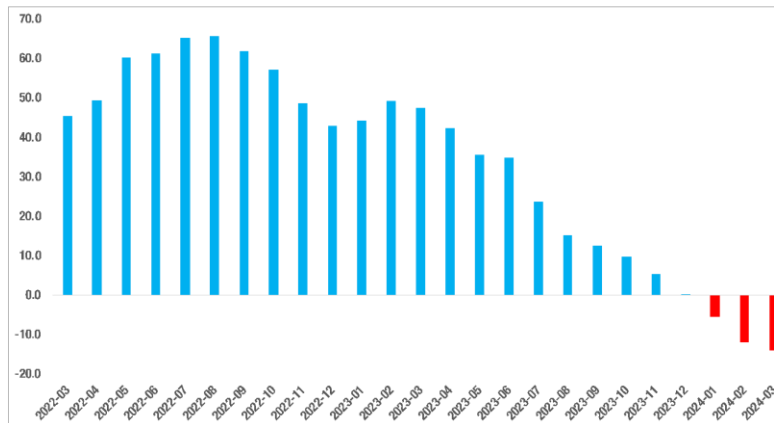


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel fiyatlarda yıllık değişim negatifte devam ediyor

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 Mart 2024'te yıllık fiyat değişimi oranı Şubat 2024'e kıyasla 2 puan azalarak yüzde -14,1 ile negatif değerlerde seyrini sürdürmüştür. (Şekil 3)

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

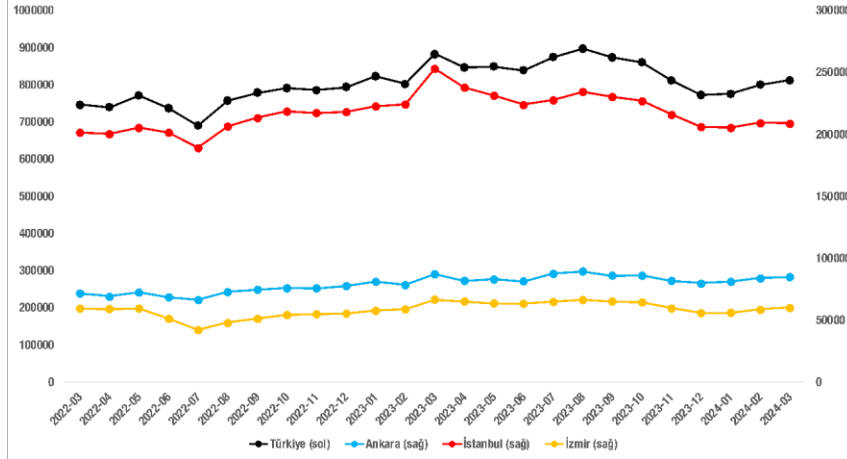


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Konut arzında düşüşün ardından yükseliş

Satılık konut ilan sayısı ülke genelinde ve iki büyükşehirde cüzi de olsa artmış, İstanbul'da ise azalmıştır. Satılık konut arzı geçen aya kıyasla ülke genelinde yüzde 1,5, Ankara'da yüzde 1, İzmir'de ise yüzde 2,9'a yükselmiştir. İstanbul'daki düşüş ise yüzde 0,1 puan düzeyindedir. (Şekil 4)

Şekil 4: Türkiye ve üç büyük ilde satılık ilan sayısı (adet)

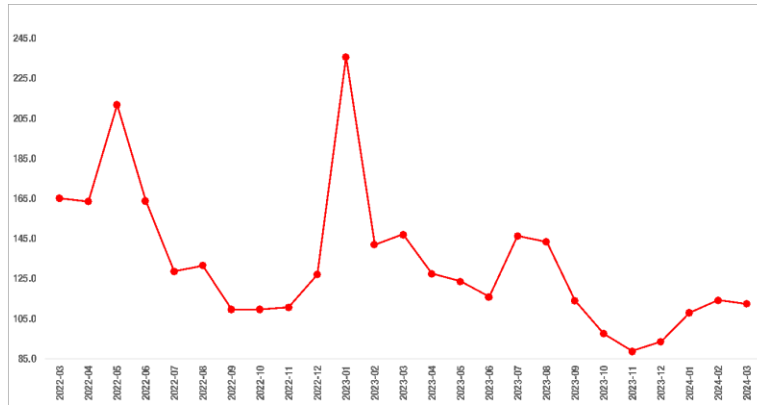


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Konut talebinde yavaşlama

2023 Şubat ayındaki depremden sonra çok sert bir düşüş gösteren konut talebi Temmuz'daki artıştan sonra Kasım'a kadar düşmüştür. Konut talebi Aralık'ta artış trendine geçmiş, Şubat'a kadar artmış, ancak Mart'ta Şubat'a kıyasla yüzde 1,6 azalmış ve 112,4 olmuştur. Konut talebi geçen yılın Mart ayına kıyasla yüzde 23,5 daha düşüktür. (Şekil 5)

Şekil 5: Talep göstergesi (2020 Şubat=100)



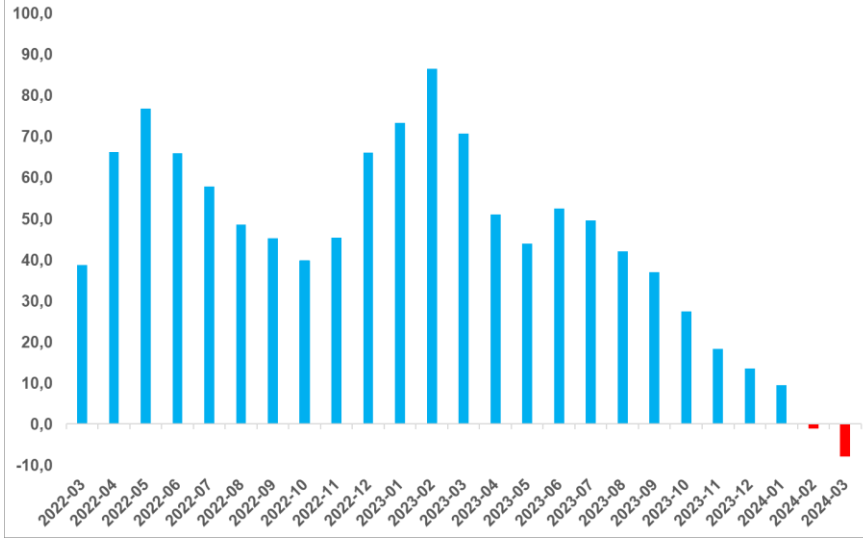
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel kirada yıllık değişim negatif alanda

Türkiye genelinde enflasyondan arındırılmış reel kirada yıllık artışlar uzun süredir azalmaktadır. Mayıs'tan Haziran'a istisnai artış hariç, ortalama reel kirada yıllık artış Şubat

2023'te yüzde 86,6 ile zirve yaptıktan sonra iniş geçmiş, Aralık'tan Ocak ayına 4 puanlık azalışla yüzde 9,5'e gerilemiştir. Şubat ayında yıllık bazda yüzde 1,1 azalan reel ortalama kira Mart ayında yıllık bazda yüzde 8 azaldı (Şekil 6). Bu azalışla 2024 Mart ayında ortalama reel kira 2023 Mart ayının yüzde 8 altına inmiştir.

Şekil 6: Türkiye reel kira fiyatlarının yıllık değişimi (%)

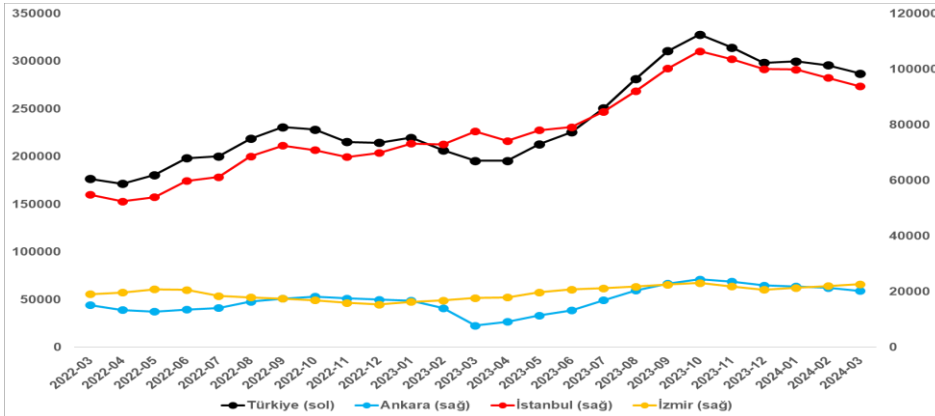


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Kıralık konut arzının azalışında duraklama sinyalleri

Ekim-Aralık 2023 döneminde ülke genelinde ve üç büyük ilde düşüşe geçen kıralık konut ilan sayısında Ocak 2024’te duraklama sinyalleri gözlemlenmektedir. Şubat ayında ise hem Türkiye’de hem de İstanbul ve Ankara’da ilan sayıları düşmüştür. Şubat 2024’ten Mart 2024’e ilan sayıları ülke genelinde yüzde 3, İstanbul’da yüzde 3,1, Ankara’da ise yüzde 5,1 düşmüştür. İzmir’de ise ilan sayısı yüzde 2,8 artmıştır (Şekil 7).

Şekil 7: Türkiye ve üç büyük ilde kıralık ilan sayısı (adet)

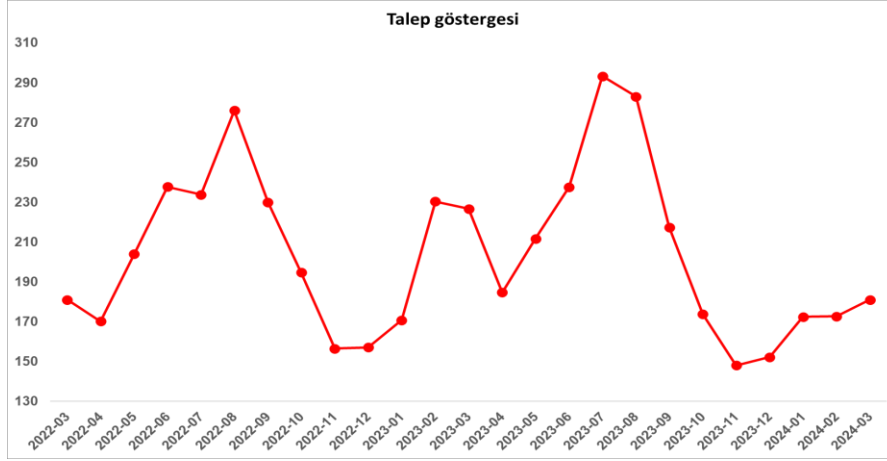


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Kıralık konut piyasasında talebin önemli bir özelliği de mevsimsel etkiye açık olmasıdır. Nisan ve Eylül ayları arasında artan talep, izleyen aylarda azalmakta, kış aylarında ise nispeten durağan bir seyir izlemektedir. Bahar ve yaz aylarında kıralık konut talebinde ortaya çıkan bu yükselişte **tayinle il değiştirenlerin** ve **üniversite öğrencilerinin** etkili oldukları düşünülebilir. Bu nedenle talep göstergesinde değişimler yorumlanırken mevsimsel etkiler göz önünde tutulmalıdır.

Kiralık konut talep göstergesi Ağustos ile Kasım arasında düşerken Aralık'ta ve Ocak'ta bir miktar yükselmiştir. Şubat ayında hemen hemen aynı kalmıştı. Mart ayında ise kiralık konut talep endeksi yüzde 4,8 artmıştır. Yıllık bazda baktığımızda ise kiralık konut talebinde yüzde 20,2'lik bir düşüş söz konusudur (Şekil 8).

Şekil 8: Talep göstergesi (2020 Şubat=100)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Raporun devamına [buradan](#) ulaşabilirsiniz.

sahibinden.com hakkında

Aksoy Group bünyesinde 2000 yılında kurulan sahibinden.com, AR-GE merkezinde geliştirdiği yenilikçi ürün ve hizmetlerle Türkiye'nin lider teknoloji şirketlerinden biri olmaya devam ediyor. Temmuz 2023'te itibarıyla ayda 62,8 milyon kullanıcının 519,3 milyon kez ziyaret ederek, 13,7 milyar sayfa görüntülediği sahibinden.com; yaklaşık 950 çalışanı, 7 milyondan fazla aktif ilan ve yüz binlerce ürün çeşidiyle Türkiye'nin en büyük elektronik ticaret ve ilan platformlarından birisi olma özelliğini taşıyor.