

sahibinden.com



sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü

Reel kiralar son dört aydır artışta, bir yıl öncesinin halen altında

Temmuz 2024

Kiralık Konut Piyasası

- I. Kiralama fiyatları analizi
- II. Kiralık konut piyasası arz-talep analizi
 - a. Kiralık konut arzı
 - b. Kiralık konut talebi
 - c. Yayından kaldırılan ilan sayılarının ilan sayısına göre analizi
 - d. Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

REEL KİRA SON DÖRT AYDIR ARTIŞTA, BİR YIL ÖNCESİNİN HALEN ALTINDA

Özet

Türkiye genelinde ve üç büyükşehirde mayıstan hazirana cari kira fiyatlarındaki artışın aylık enflasyondan daha yüksek olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları artmıştır. Buna karşılık ülke genelinde haziran ayı itibarıyla reel fiyatlarla kira ortalaması bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 13,7 daha düşüktür. Reel fiyatlarla kira ortalaması geçen yılın aynı ayına göre İstanbul'da yüzde 12,6, İzmir'de yüzde 5,5 daha düşükken, Ankara'da yüzde 0,5 daha yüksektir. Öte yandan, cari kira fiyat yıllık artış oranlarında düşüş sürmektedir. Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m² fiyatındaki yıllık artış oranı haziran ayında yüzde 48'e gerilemiştir. Haziran ayında ülke genelinde ortalama kiralık konut ilan m² fiyatı 176,4 TL'dir. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 50, Ankara'da yüzde 72,4 ve İzmir'de ise yüzde 62,2'dir. Ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları İstanbul'da 225 TL, Ankara'da 172 TL, İzmir'de ise 200 TL'dir.

Kiralık konut talep göstergesi mayıs ayına kıyasla yüzde 8,7 artarken, geçen yılın haziran ayına kıyasla neredeyse değişmemiştir. Kiralık konut piyasasında bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı ülke geneli ile Ankara'da artarken, İstanbul ve İzmir'de azalmıştır. Kiralık ilan sayısı ülke genelinde ve üç büyükşehirde azalmıştır. Kiralanan konut sayısı ise Ankara'da bir miktar artarken, ülke genelinde ve İstanbul ile İzmir'de azalmıştır. Kiralık konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız kiralık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı geçen aya kıyasla ülke genelinde ve üç büyükşehirde kısalmıştır.

BİLGİLENDİRME: "BETAM tarafından sahibinden.com verileri ile hazırlanan kira endeksi ile TÜİK'in açıkladığı TÜFE kira endeksinin hesaplama yöntemi farklıdır. BETAM tarafından yayınlanan kira endeksi; "yeni kiraya verilmek üzere ilan edilen" konutların "talep edilen kira fiyatlarındaki" artışı dikkate almaktadır. İlan edilen fiyatlardan bir kiralamanın gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleştiyse hangi fiyattan gerçekleştiği bilgisi doğal olarak bilinmemektedir. Bu verilere dayanılarak doğrudan enflasyon hesabına yönelik bir kira endeksi hesabı yapılması uygun değildir. TÜİK'in Hanehalkı Bütçe Anketi ile izlemekte olduğu kira fiyatı endeksi ise "aynı evde oturmaya devam eden kiracıların yaşadığı" fiyat artışını yansıtmaktadır.

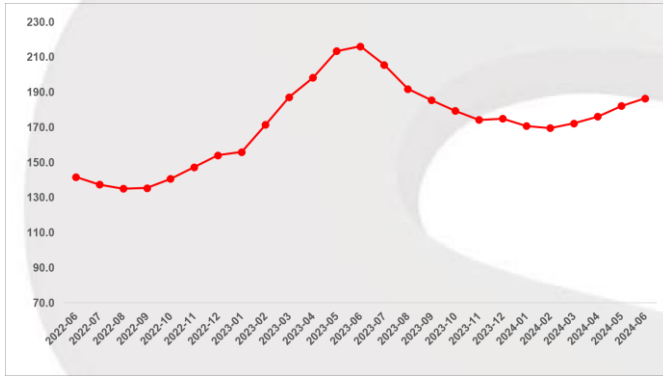
Kiralık Konut Piyasası

I- Kira fiyatları analizi

Reel kirada artış

Türkiye genelindeki reel kira endeksi (2017 Eylül=100) Haziran 2023'te 216,2 ile zirve yaptıktan sonra düşüşe geçmişti. Son döneme damgasını vuran bu eğilime aykırı şekilde, reel kira endeksi son dört aydır artmaktadır. Mayıs 2024'ten Haziran 2024'e ortalama m² cari kira yüzde 4 artmıştır. TÜFE'nin aynı dönemde yüzde 1,6 artması sonucu reel kira fiyat endeksi¹ 4,2 puan artarak 186,5 olmuştur (Şekil 1).

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

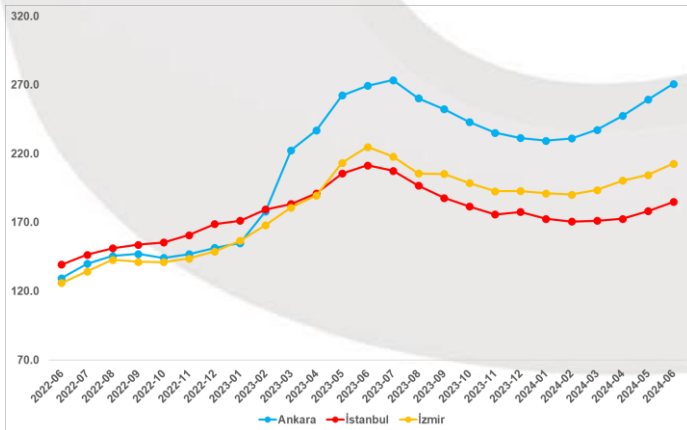


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel kira üç büyükşehirde arttı

Reel kira fiyat endeksi haziranda üç büyükşehirde de arttı. Reel kira endeksi İstanbul'da 184,9, Ankara'da 270,7, İzmir'de ise 212,6 olmuştur. Buna göre reel ortalama kiralar referans dönemimiz olan 2017 Eylül'e kıyasla İstanbul'da yüzde 84,9, Ankara'da yüzde 170,7, İzmir'de ise yüzde 112,6 oranında yüksektir (Şekil 2).

Şekil 2: Üç büyük ilde reel kira endeksi (2017 Eylül=100)



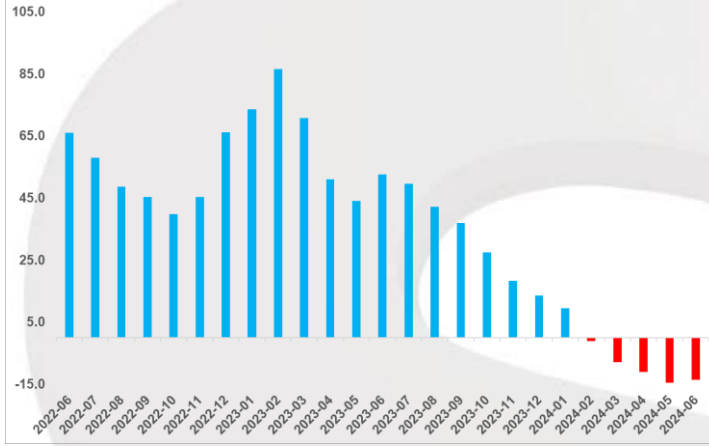
Kaynak: sahibinden.com, Betam

¹Reel fiyatlar 2017 Eylül ayı referans alınarak hesaplanmıştır. Bu değer 100'den büyük (küçük) olması reel kira fiyatlarının referans döneme kıyasla yükseldiğini (düştüğünü) göstermektedir.

Reel kirada yıllık değişim negatif alanda

Türkiye genelinde enflasyondan arındırılmış (reel) kirada yıllık değişim oranları uzun süredir azalmaktaydı. Geçen yılın mayıs ayından haziran ayına istisnai artış hariç, ortalama reel kirada yıllık değişim oranı Şubat 2023'te yüzde 86,6 ile zirve yaptıktan sonra inişe geçmişti. Şubat 2024 itibariyle yerini negatif artışlara bırakan yıllık reel kira fiyatları değişimi haziran ayında yüzde eksi 13,7 oldu. Reel kiralarda geçen yılın aynı ayına göre ortalamada yüzde 13,7 düşüktür.

Şekil 3: Türkiye reel kira fiyatlarının yıllık değişimi (%)

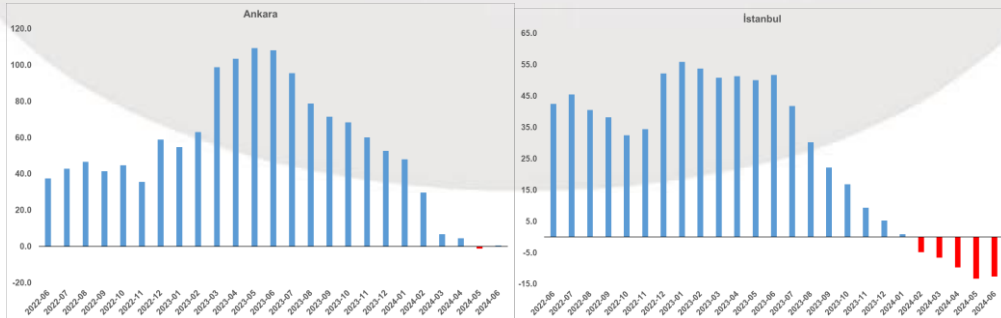


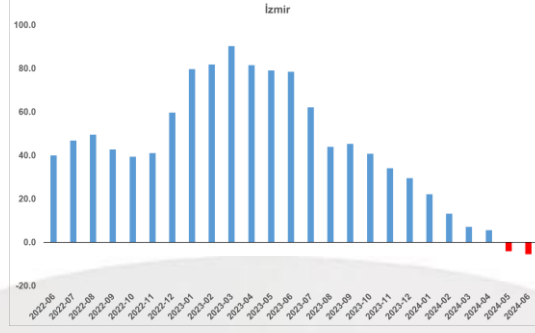
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel kiralarda yıllık bazda İstanbul ve İzmir'de düşerken, Ankara'da bir miktar arttı

Yıllık reel kira artışları İstanbul'da Ocak 2023'ten (zirve yüzde 55,8), İzmir'de marttan (zirve yüzde 90,3) Ankara'da ise depremin neden olduğu gecikmeyle Mayıs 2023'ten itibaren (zirve yüzde 109,3) azalmaktadır (Şekil 4). İstanbul'da yıllık bazda bir süredir negatif alana geçen reel kira artışları Ankara ve İzmir'de de mayıs ayı itibariyle negatif alana geçti. Haziran ayında yıllık reel kira Ankara'da yüzde 0,5 ile bir miktar artarken, İstanbul'da yüzde 12,6, İzmir'de ise yüzde 5,5 azaldı. Bu durumun kira getirisi elde etme amaçlı konut satın almanın artık cazip bir yatırım alternatifi olmadığına işaret ettiğini söyleyebiliriz.

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



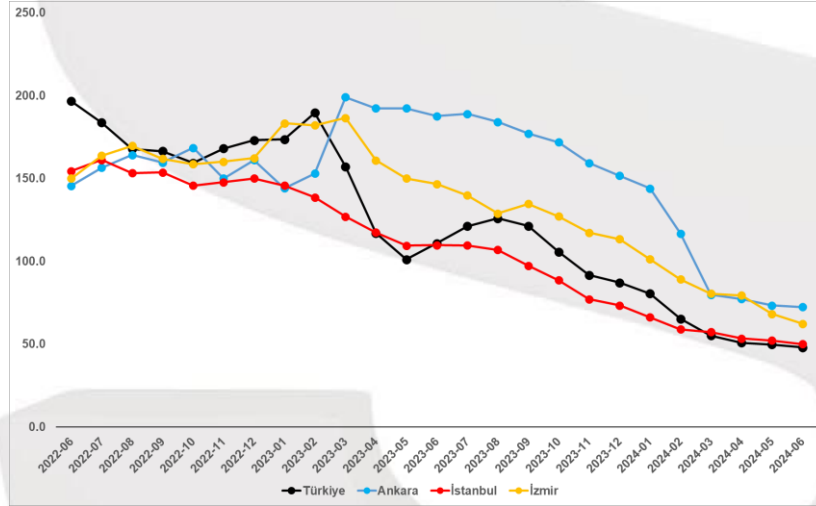


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Cari kira fiyatlarında artış yavaşlamaya devam ediyor

Türkiye genelinde cari kira fiyatlarının yıllık değişimi marttan temmuza kadar düştükten sonra ağustosta bir miktar yükselmişti. Ancak kira fiyatlarının yıllık değişim oranı eylülünden itibaren düşüştür. Mayıs 2024'te yüzde 49,8 olan kira fiyatlarının yıllık değişim oranı Haziran 2024'te yüzde 48'e gerilemiştir (Şekil 5). Geçen yılın haziran ayında 119 TL olan Türkiye geneli güncel ortalama m² kira fiyatı Haziran 2024'te 176 TL'dir.

Şekil 5: Türkiye ve üç büyük ilde bir önceki yılın aynı ayına göre cari kira fiyatı değişimi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Cari kira artışlarında yavaşlama üç büyükşehirde de sürüyor

Kiralık ilan m² fiyatlarındaki yıllık değişim oranları üç büyükşehirde azalmıştır. Yıllık cari kira fiyatı değişim oranı mayıstan hazirana İstanbul'da yüzde 52,1'den yüzde 50'ye, Ankara'da yüzde 73,4'ten yüzde 72,4'e, İzmir'de ise yüzde 68,3,4'ten yüzde 62,2'ye düşmüştür (Şekil 5). Ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları İstanbul'da 225 TL, Ankara'da 172 TL, İzmir'de 200 TL'dir.

Büyükşehirlerde yıllık kira artışlarında farklılaşma

Haziran ayında yıllık ortalama cari kira artışı ülke genelinde yüzde 48 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir (Tablo 1). En yüksek fiyat artışı görülen iller: Erzurum (yüzde 140), Şanlıurfa (yüzde 124,9), Van (yüzde 120,2), Balıkesir (yüzde 105,7) ve Mardin'dir (yüzde 98,9). En düşük kira artışının görüldüğü iller: Malatya (yüzde 58,7), İstanbul (yüzde 50), Mersin (yüzde 42,9), Antalya (yüzde 25) ve Muğla'dır (yüzde 18,5). Haziran verilerine göre bu beş şehirde yıllık kira fiyatı artış oranı yıllık TÜFE enflasyon oranından (yüzde 71,6) düşüktür. Dolayısıyla, bu illerde de kira getirisi

elde etme amaçlı konut satın almanın artık cazip bir yatırım alternatifi olmadığı söylenebilir.

Tablo 1: Yıllık kira artışlarının en yüksek ve en düşük olduğu iller – 2024 Haziran

İller	2023 Haziran m ² Fiyatı	2024 Haziran m ² Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	119.2	176.4	48.0
Erzurum	41.7	100.0	140.0
Şanlıurfa	46.9	105.4	124.9
Van	54.8	120.8	120.2
Balıkesir	83.3	171.4	105.7
Mardin	41.0	81.6	98.9
Malatya	58.3	92.6	58.7
İstanbul	150.0	225.0	50.0
Mersin	100.0	142.9	42.9
Antalya	137.9	172.4	25.0
Muğla	225.0	266.7	18.5

Kaynak: sahibinden.com, Betam

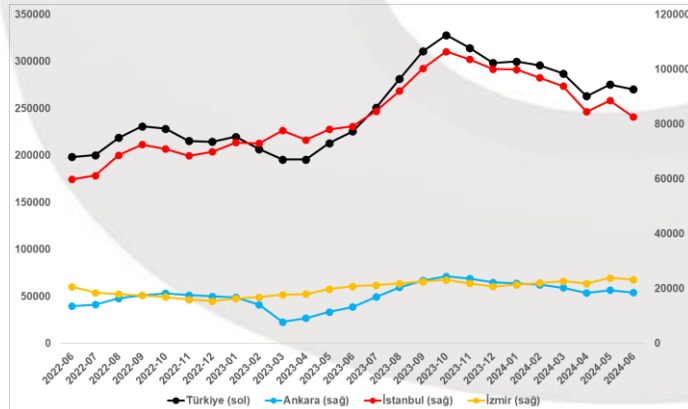
II- Kiralık konut piyasası arz-talep analizi

a) Kiralık konut arzı

Kiralık konut arzında düşüş

Şekil 6, ülke genelinde ve üç büyükşehirde kiralık konut arzının ölçütü olarak kullandığımız kiralık ilan sayısının seyrini göstermektedir. Şubat 2024'ten itibaren hem Türkiye'de hem de İstanbul ve Ankara'da ilan sayıları düşmeye başlamış, mayıs ayında ise hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde ilan sayıları artmıştı. Haziran ayında ilan sayıları ülke genelinde yüzde 1,9 (275.423'ten 270.247'ye), İstanbul'da yüzde 6,8 (88.600'den 82.563'e), Ankara'da yüzde 4,4 (19.386'dan 18.533'e), İzmir'de ise yüzde 2,2 (23.839'dan 23.310'a) düşmüştür.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

b) Kiralık konut talebi

Kiralık konut talebi arttı

Şekil 7, ülke genelindeki kiralık konut talebinin seyrini göstermektedir. Kiralık konut talebi göstergesi 6 farklı verinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu veriler; ilanların görüntülenme sayısı, ilanların

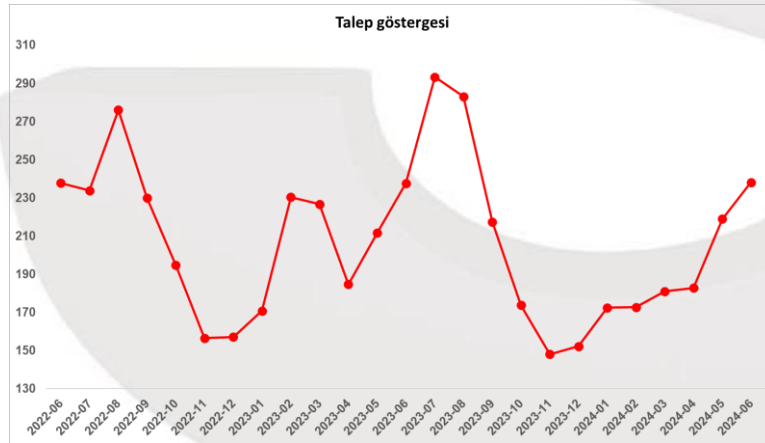
favoriye eklenme sayısı, ilan sahiplerine gönderilen toplam mesaj sayısı, sahibinden.com uygulaması üzerinden yapılan toplam telefon araması sayısı, Google Analytics'ten edinilen sahibinden.com mobil ve web platformlarında kiralık emlak kategorisine ve ilgili aya ait kullanıcı ve sayfa görüntüleme sayılarından oluşmaktadır.

Kiralık konut talebi göstergesi oluşturulurken bu serilerin 2020 Şubat² ayındaki değerleri ayrı ayrı 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 yükselmesi konut talebinin arttığını, düşmesi ise konut talebinin azaldığını belirtmektedir. Talep göstergesindeki artış ya da azalış miktarı ise konut talebinin ne ölçüde değiştiği hakkında bilgi vermektedir.

Kiralık konut piyasasında talebin önemli bir özelliği de mevsimsel etkiye açık olmasıdır. Mevsimsel etki Şekil 7'de açıkça gözlemlenmektedir: Nisan ve Eylül ayları arasında artan talep, izleyen aylarda azalmakta, kış aylarında ise nispeten durağan bir seyir izlemektedir. Bahar ve yaz aylarında kiralık 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 kasım arasında düşerken aralıktan sonra hafif tempoda artış eğilimine girmiştir. Mayıs ayındaki güçlü artış haziran ayında da sürmüştür. Kiralık konut talep endeksi yüzde 8,7'lik bir artış göstermiştir (218,9'dan 238'e). Yıllık bazda baktığımızda ise kiralık konut talebi (yüzde 0,2'lik artış ile) hemen hemen aynıdır.

Şekil 7: Talep göstergesi (2020 Şubat=100)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

c) Yayından kaldırılan ilan sayılarının ilan sayısına göre analizi

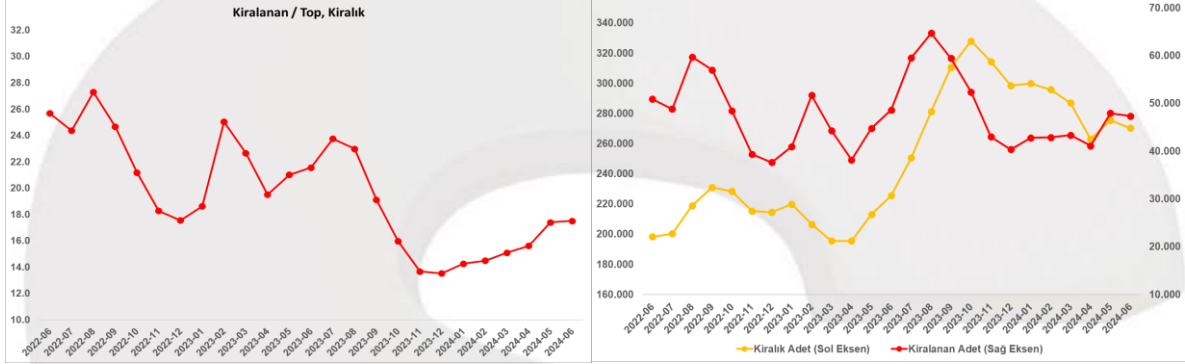
Türkiye genelinde hem kiralık ilan sayısı hem de kiralanan konut sayısı düştü

Şekil 8-sol panel kiralık ilanların ne kadarının kiralandığını gösteren kiralanan konut sayısının kiralık ilan

²Arama sayılarına ait veri 2020 Şubat ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır.

sayısına oranını³ göstermektedir. 2023'ün ikinci yarısında düşüşe geçen bu oran 2024 başından beri küçük hareketlerle artmaktadır. Kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranında haziran ayında bir önceki aya kıyasla 0,1 yüzde puan artmıştır (yüzde 17,5). Haziran ayında kiralık konut adedi yüzde 1,9 (275.423'ten 270.247'ye) kiralanan konut adedi ise yüzde 1,3 (47.948'den 46.329'a) azalmıştır. Kiralık konut sayısının daha hızlı düşmesi söz konusu oranın bir miktar artmasına neden olmuştur.

Şekil 8: Türkiye genelinde kiralanan konut sayısının kiralık konut ilan sayısına oranı (%) (sol panel), kiralık ve kiralanan konut sayısı (Bin Adet) (sağ panel)

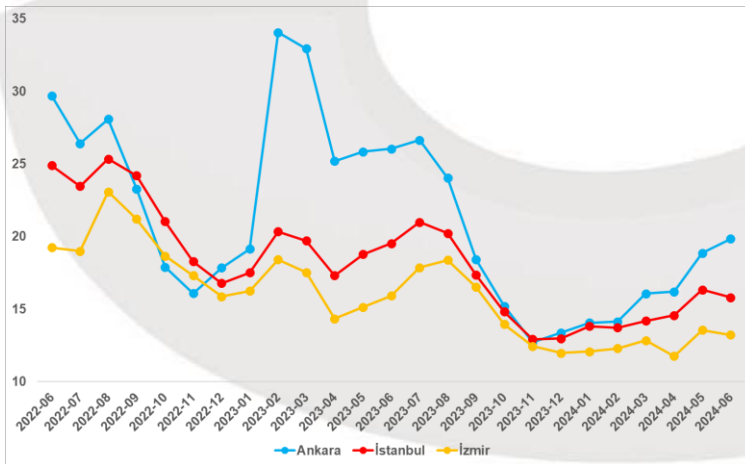


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı Ankara'da arttı, İstanbul ve İzmir'de düştü

Kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı Ankara'da artarken, İstanbul ve İzmir'de düştü (Şekil 9). Bu oran haziranda yaklaşık olarak Ankara'da 1 puan artarken, İstanbul'da 0,5 puan, İzmir'de ise 0,3 puan azalmıştır. Böylece kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı İstanbul'da yüzde 15,8, Ankara'da yüzde 19,8, İzmir'de ise yüzde 13,2 olmuştur.

Şekil 9: Üç büyük ilde kiralanan konut sayısının kiralık konut ilan sayısına oranı (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

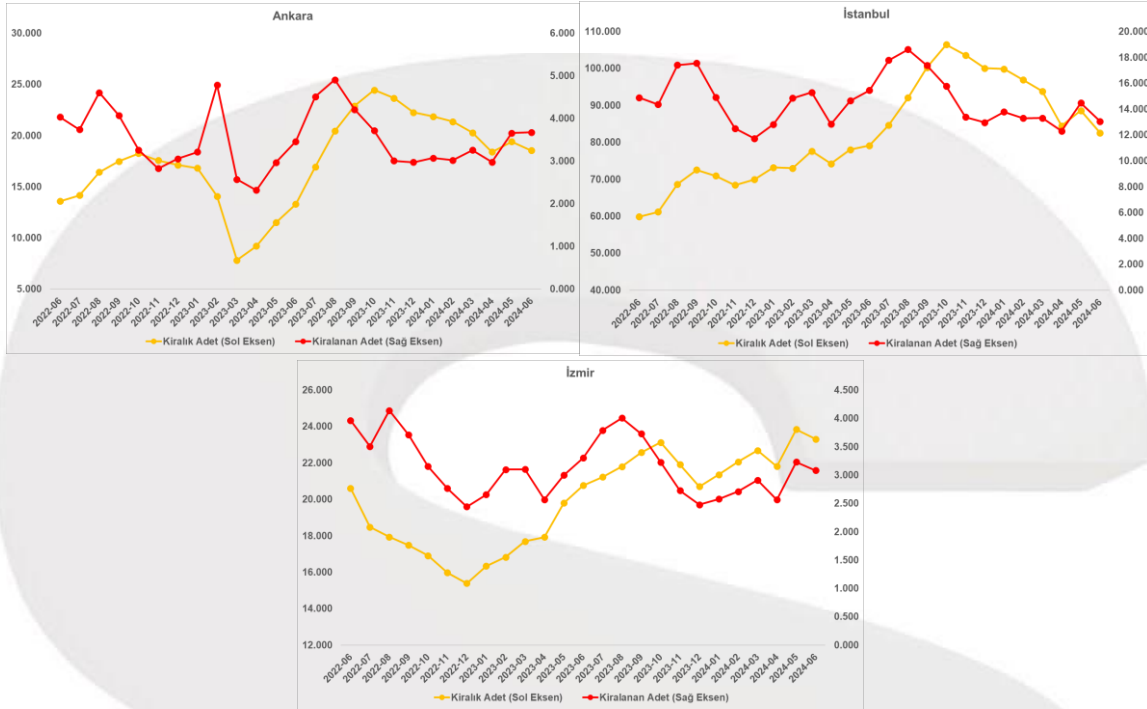
Kiralanan konut sayıları İstanbul ve İzmir'de düştü, Ankara'da bir miktar arttı

Kiralık konut arzı ülke genelinde ve üç büyükşehirde düştü (bknz: 2a bölümü). Kiralanan konut sayısı ise

³Detaylar için açıklama kutusuna bakınız.

Ankara'da yüzde 0,6 (3.656'dan 3.676'ya), İstanbul'da yüzde 9,8 (14.468'den 13.045'e), İzmir'de yüzde 4,6 (3.230'dan 3.082'ye) azaldı.

Şekil 10: Üç büyük ildeki kiralık ve kiralanın konut sayısı (bin adet)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

d) Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

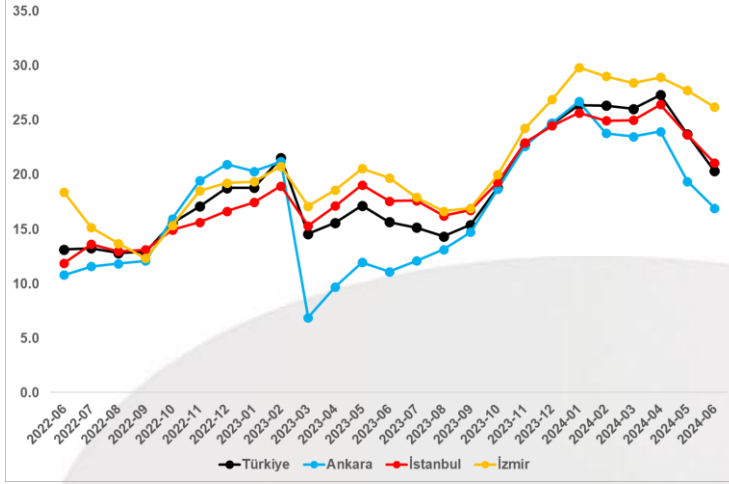
Kiralık ilan yaşı kısaltıldı

Kiralık konut kapatılan ilan yaşı⁴ ilgili ayda kullanıcı tarafından kapatılan kiralık 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. Kiralık konut kapatılan ilan yaşı, kiralanmak istenen konutların ne kadar kolay ya da zor kiralandığının bir diğer ölçütü olarak düşünülmelidir. Bu göstergenin artması konutların daha uzun süre ilanda kaldıklarını ve daha zor ya da yavaş kiralandıklarına işaret ederken tersi durumda da konutların daha kolay ya da hızlı kiralandıklarını göstermektedir.

Şekil 11, kiralık konut kapatılan ilan yaşının ülke genelinde ve üç büyük ildeki seyrini göstermektedir. Kapatılan ilan yaşı geçen aya göre ülke genelinde 3,4 gün azalarak 20,3 gün olarak gerçekleşmiştir. Kapatılan ilan yaşı İstanbul'da 2,6 gün azalışla 21,1 gün, Ankara'da 2,5 gün azalışla 16,9 gün, İzmir'de ise 1,5 gün azalışla 26,2 gün olmuştur.

Şekil 11: Kiralık konut kapatılan ilan yaşı (Gün)

⁴Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Büyükşehirlerdeki kiralık ilan yaşlarında farklılık

Tablo 2, geçen aya göre kapatılan kiralık ilan yaşının en çok arttığı ve en çok azaldığı 10 ili göstermektedir. Haziran ayı verilerine göre kiralık ilan yaşı tüm şehirlerde azalmıştır. En çok azaldığı iller: Erzurum (7,9 gün), Trabzon (7,3 gün), Samsun (7,1 gün), Eskişehir (6,5 gün) ve Hatay'dır (6,4 gün). Kiralık ilan yaşının en az azaldığı iller ise Konya (1,6 gün), İzmir (1,5 gün), Tekirdağ (1 gün), Adana (1 gün) ve Gaziantep'tir (0,6 gün).

Tablo 2: Bir önceki aya göre kiralık konut kapatılan ilan yaşının en hızlı arttığı ve azaldığı iller – 2024 Haziran

İller	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, 2024 Mayıs	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, 2024 Haziran	Aylık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	23.7	20.3	-3.4
Erzurum	20.8	12.9	-7.9
Trabzon	33.2	25.9	-7.3
Samsun	31.3	24.2	-7.1
Eskişehir	25.2	18.6	-6.5
Hatay	23.4	17.0	-6.4
Konya	13.1	11.5	-1.6
İzmir	27.7	26.2	-1.5
Tekirdağ	20.5	19.5	-1.0
Adana	19.6	18.6	-1.0
Gaziantep	14.4	13.9	-0.6

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Açıklamalar kutusu

Gösterge	Açıklama
Kiralık m² fiyat	Emlak Endeksinden üretilmektedir: Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntem uygulanmaktadır. Öncesinde uç değer temizliği de yapılmaktadır. Hatalı girilen ilan fiyatları temizlenmektedir. (Hem fiyat hem metrekare verisi üzerinden temizlik yapılmaktadır.)
Kiralık adet	Ayın herhangi bir günü yayında olan tüm kiralık konut ilanları sayılmaktadır. İlan sayıları tekilleştirilmiştir.
Kiralanan/ Top. Kiralık	Pay:(Kiralık) Kullanıcının kendi isteği ile o ay kapatılan ilan sayısı * (1- o ayki kiralık 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 kiraladım”, “sahibinden.com dışında kiraladım” ve “kiralamaktan vazgeçtim”dir. Bu ankete cevaplayanların sayısından “kiralamaktan vazgeçtim” seçilmiş olanlar düşülmüştür. Burada elde edilen sayı kiralanan konut sayısının bir göstergesi olmaktadır. Payda: Ayın herhangi bir günü yayında olan tüm kiralık konut ilanları sayılmaktadır.
Kiralık konut -Kapatılan ilan yaşı (gün)	İlgili ayda kullanıcı tarafından kapatılmış kiralık konut ilanlarının (hala kapalı olmalı) yayında kaldığı gün sayısı toplamı/ tekil ilan sayısı (kullanıcı tarafından kapatılan). Örneklem seçiminde “çeyrekler arası açıklık” yöntemi kullanılmaktadır.