

sahibinden.com



sahibindex Satılık Konut Piyasası Görünümü

Konut arzında azalma

Ekim 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.

KONUT ARZINDA AZALMA

Özet

Ağustostan eylüle ülke genelindeki ve üç büyükşehirdeki cari konut fiyatı artış oranları enflasyon oranından daha düşük olduğu için hem ülke genelindeki hem de üç büyükşehirdeki reel (enflasyondan arındırılmış) satış fiyatı düşmüştür. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı eylülde ülke genelinde yüzde -18,6, İstanbul'da yüzde -19,2, Ankara'da yüzde -18,1, İzmir'de ise yüzde -15,3 olmuştur. Konut cari fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı ağustosa kıyasla ülke genelinde 2,5 puan azalarak yüzde 21,6'ya düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m² cari fiyatı 30.416 TL olmuştur. Satılık konut ilan m² cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 20,8, Ankara'da yüzde 22,4 ve İzmir'de yüzde 26,6 olmuştur. Ortalama satılık konut m² fiyatları İstanbul'da 41.667 TL, Ankara'da 23.161 TL ve İzmir'de 35.633 TL'dir.

Konut talebi endeksi Eylül 2024'te Ağustos 2024'e kıyasla yüzde 1,2 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz *satılan konutların satılık ilan sayısına oranı* ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de artarken Ankara'da azalmıştır. Satılan konut sayısı ülke genelinde, Ankara'da ve İzmir'de azalırken İstanbul'da artmıştır. Satılık ilan sayısı ise hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde azalmıştır. 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 ve İzmir'de artmış, Ankara'da ise azalmıştır.

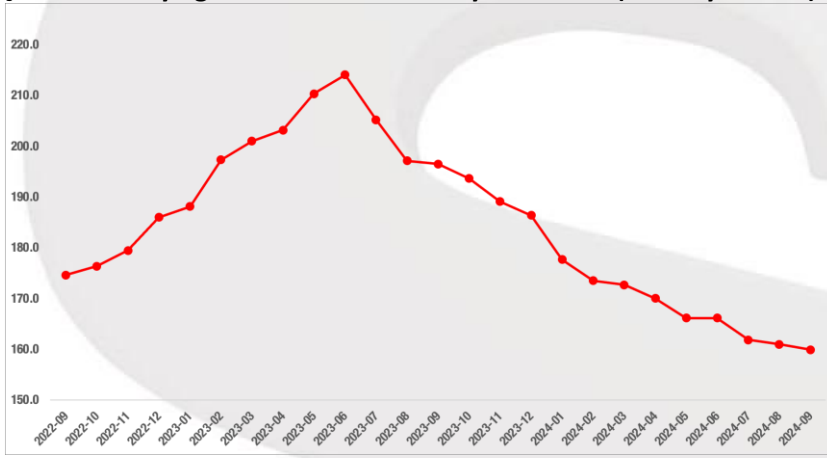
Satılık konut piyasası

I-Satış fiyatları analizi

Reel konut fiyatında düşüş sürüyor

2020 Mayıs'tan itibaren sürekli artan ülke genelindeki reel konut fiyat endeksinin (2017=100) 2023 Temmuz'dan bu yana gösterdiği düşüş 2024 Eylül'de devam etmiştir (Şekil 1). Reel konut fiyat endeksi eylülde ağustosa kıyasla 1 puanlık bir azalışla 160 olmuştur. Ağustostan eylüle enflasyon oranı cari konut fiyat artış oranından daha yüksek bir düzeyde gerçekleşmiştir (sırasıyla, yüzde 3 ve yüzde 2,3). Son bir yıldır cari konut fiyatları sistematik olarak enflasyonun altında kaldığından reel fiyatlar azalmaktadır.

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

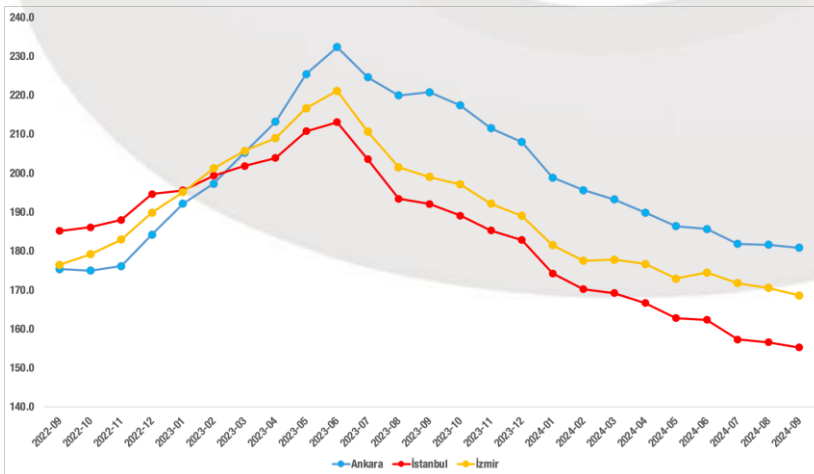


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Üç büyük ilde reel satış fiyat endeksinde düşüş

Son bir yılda düşüşte olan konut reel satış fiyat endeksi hazirandaki durağanlıktan sonra eylül ayında da düşüşünü sürdürmüştür (Şekil 2). Ağustostan eylüle reel konut fiyat endeksi İstanbul'da 1,3 puan, Ankara'da 0,8 puan, İzmir'de ise 1,9 puan azalmıştır. Eylülde reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 155,3, Ankara'da 180,9, İzmir'de ise 168,7 olmuştur.

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

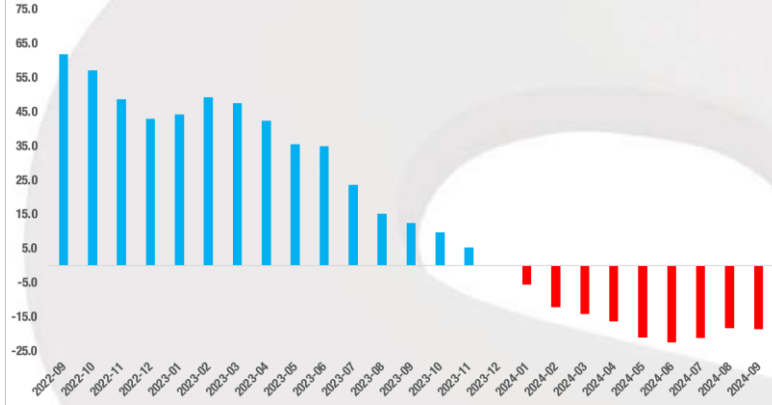


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel fiyatlarda yıllık değişim negatifte devam ediyor

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 Nisan 2023’te geçici olarak yükselen yıllık reel fiyat artışı mayıstan itibaren yeniden azalmaya başlamış, bu yılın başından itibaren de reel fiyat mutlak olarak azalmaya başlamıştır. Eylül 2024’te yıllık fiyat değişimi oranı Ağustos 2024’e kıyasla 0,3 puan azalarak yüzde -18,6 ile negatif değerlerde seyrini sürdürmüştür. Bununla birlikte reel fiyatlarda düşüşün haziran ayından itibaren ivme kaybetmekte olduğu dikkat çekmektedir.

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



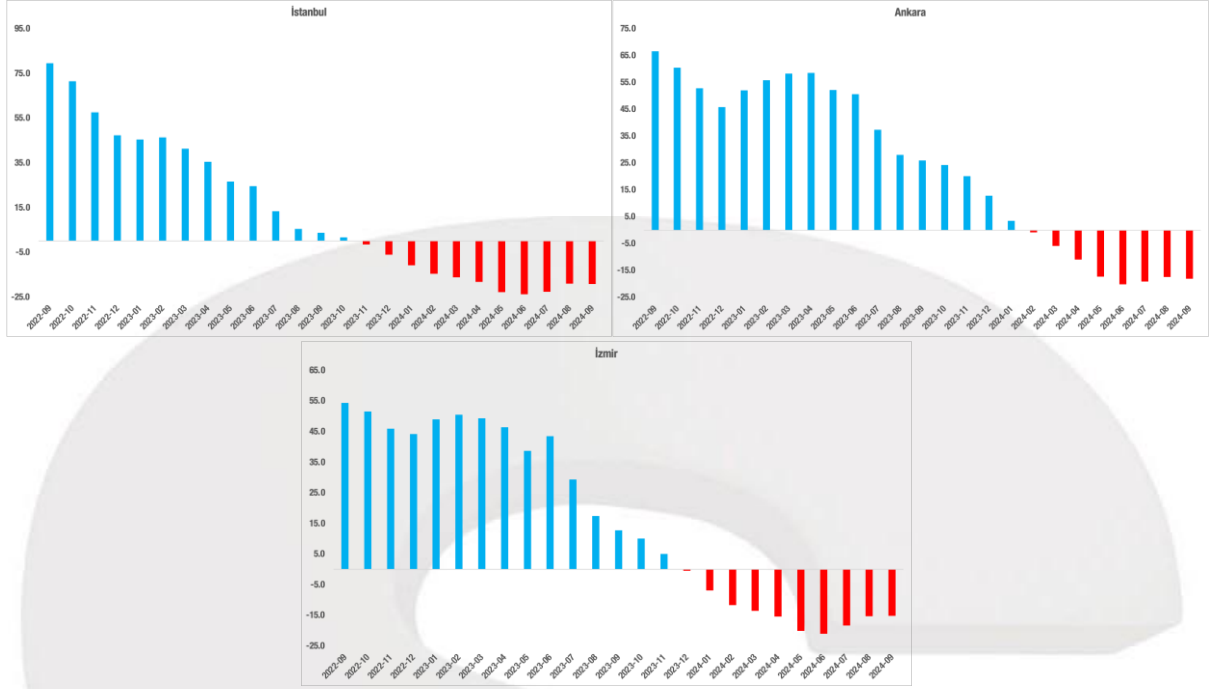
Kaynak: sahibinden.com, Betam

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 Haziran 2024’te yüzde -23,8’e kadar gerilemiş, Eylül 2024’te de yüzde -19,2 olmuştur. Diğer ifadeyle İstanbul’da ortalama konut bir yıl öncesine göre reel anlamda beşte bire yakın bir oranda daha ucuzdur. İzmir’de Ağustos 2022’deki yüzde 55,6’lık zirvenin ardından yıllık reel fiyat artışları ılımlı bir tempoyla azalamaya başlamış, Temmuz 2023’ten itibaren düşüşünü sürdürerek Eylül 2024’te yüzde -15,3 olmuştur.

Ankara’da yıllık reel fiyatların İstanbul ve İzmir’den biraz farklı bir seyir izlediği görülmektedir. Ağustos 2022’de ulaştığı yüzde 68,3 zirvesinden sonra yıllık fiyat artışları inişe geçmiş ancak Ocak 2023’te yıllık fiyat değişimi tekrar yükselmeye başlamış, 6 Şubat depreminin de etkisiyle yükseliş nisana kadar devam etmiştir. Temmuz 2023’ten itibaren ise Ankara’da yıllık reel fiyat artışlarında büyük bir tempo kaybı söz konusudur. Eylül 2024’te yıllık reel fiyat değişimi bu kentimizde de düşüşünü sürdürmüş yüzde -18,1 olarak gerçekleşmiştir. Reel fiyatlarda Türkiye genelinde gözlemlenen ivme kaybının üç büyükşehir için de geçerli olduğunu not edelim.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

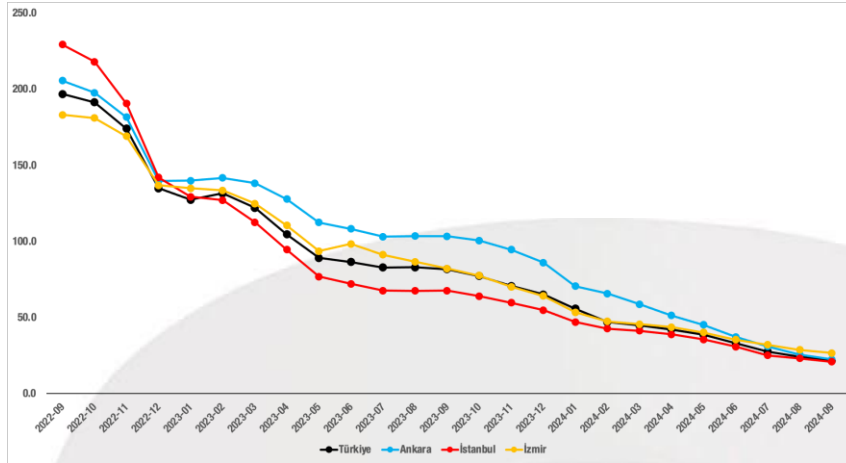
Cari fiyatlarda artış yavaşlıyor

Ağustos'tan Eylül'e Türkiye genelinde satılık konutların ortalama fiyatında artış yüzde 2,3 olarak gerçekleşmiş ve m² fiyat 29.732 TL'den 30.417 TL'ye yükselmiştir. Cari fiyatlardaki aylık artış oranı İstanbul'da yüzde 2,1, Ankara'da yüzde 2,5, İzmir'de ise yüzde 1,8 olmuştur. Ortalama konutun m² fiyatı Eylül 2024 itibarıyla İstanbul'da 41.667 TL, Ankara'da 23.161 TL ve İzmir'de 35.633 TL'dir.

Cari fiyatlarda yıldan yıla artış oranlarında son bir yıldır bariz bir yavaşlama söz konusudur (Şekil 5). Yıllık konut fiyatı değişimi Türkiye genelinde Ağustos 2022'de yüzde 198,7 artışla zirve yapmıştır. Konut fiyatları izleyen aylarda enflasyon nedeniyle artmaya devam etse de artış temposunda bariz bir yavaşlama ortaya çıkmıştır. Ülke genelinde ortalama konutun cari fiyatla yıllık artış oranı Eylül 2024 itibarıyla yüzde 21,6'dır.

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 Eylül 2024'te yüzde 20,8'e gerilemiştir. Ankara ve İzmir'de ise zirveye Eylül 2022'de ulaşılmış (yüzde 205,6 ve yüzde 183,1) Eylül 2024'te bu iki ilimizde yıllık artış oranları, sırasıyla, yüzde 22,4'e ve yüzde 26,6'ya 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 Eylül 2024'te geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m² fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller: Erzurum (yüzde 56,8), Van (yüzde 34,4), Diyarbakır (yüzde 33,4), Ordu (yüzde 31,4) ve Manisa (yüzde 28,9), ve en düşük artışların görüldüğü iller ise İstanbul (yüzde 20,8), Şanlıurfa (yüzde 20,6), Mersin (yüzde 19,1), Malatya (yüzde 17,9) ve Antalya (yüzde 13,9) olmuştur.

Bu verilere göre uzun bir süre sonra yıllık konut satış fiyatındaki artış oranı yıllık enflasyon oranından bütün büyükşehirlerde daha düşük olmuştur.

Tablo 1: En yüksek ve en düşük yıllık satılık ilan fiyatı değişimlerinin yaşandığı iller – 2024 Eylül

İller	Eylül 2023 m ² Fiyatı	Eylül 2024 m ² Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	25017	30416	21,6
Erzurum	10571	16571	56,8
Van	15278	20541	34,4
Diyarbakır	14063	18762	33,4
Ordu	18400	24174	31,4
Manisa	17451	22500	28,9
İstanbul	34500	41667	20,8
Şanlıurfa	13090	15789	20,6
Mersin	20935	24929	19,1
Malatya	14231	16774	17,9
Antalya	31000	35313	13,9

Kaynak: sahibinden.com, Betam

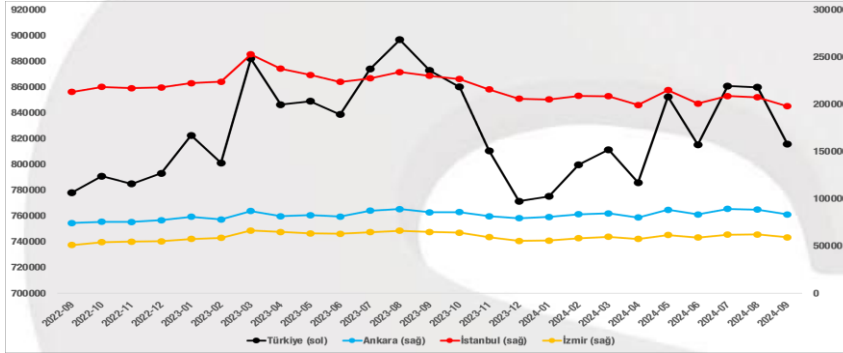
II -Konut piyasası arz-talep analizi

a) Satılık konut arzı

Konut arzında düşüş

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 büyük ilde de azalmıştır. Satılık konut arzı geçen aya kıyasla ülke genelinde yüzde 5,1 (860.009'dan 815.839'a), İstanbul'da yüzde 4,5 (207.533'ten 198.119'a), Ankara'da yüzde 5,6 (88,634'ten 83639'a), İzmir'de ise yüzde 5 (62.352'ten 59.237'ye) oranında gerilemiştir.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

b) Satılık konut talebi

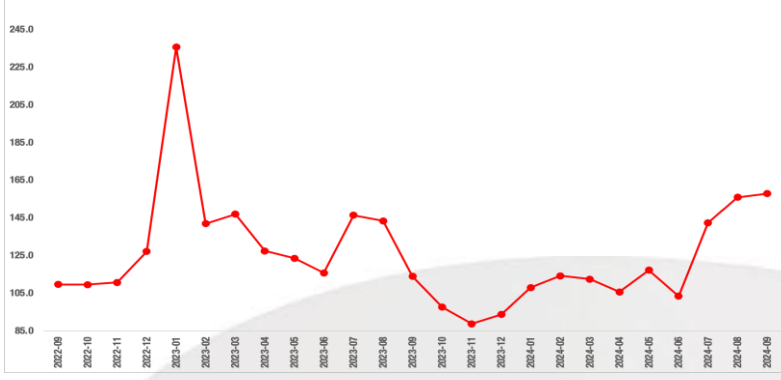
Konut talebinde artış

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 Nisan 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 Nisan'daki¹ konut talebini gösterirken bu göstergenin yükselmesi Nisan 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 veriyor.

Şekil 7: Talep göstergesi (2020 Nisan=100)

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Ocak 2023'te istisnai bir yükselişle 235'e ulaşan talep endeksi, Şubat 2023 depreminin ardından düşüş yönü bir seyir izleyerek Kasım 2023'te 88,7'ye kadar gerilemişti. Aralık 2023'ten itibaren yönünü yukarı çeviren endeks ağustostan eylüle yüzde 1,2'lik bir artışla 157,8'e ulaşmıştır. Geçen yılın eylül ayına kıyasla endeks yüzde 38,6 daha yüksektir.

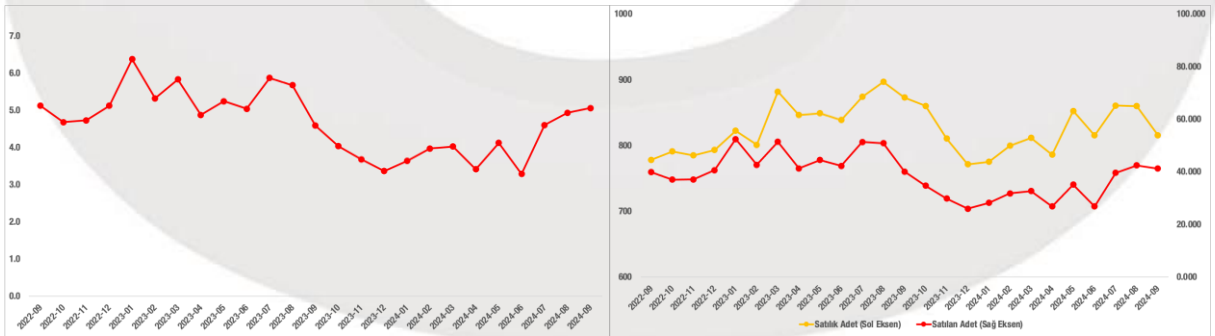
c) Yayından kaldırılan ilan sayılarının ilan sayısı oranına göre analizi

Türkiye genelinde hem satılık konut sayısı hem de satılan konut sayısı düştü

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 Ağustos 2024'ten Eylül 2024'e 0,2 puan artarak yüzde 5,1 olmuştur.

Satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranındaki aylık değişimlerin arka planına bakıldığında eylülde satılık ilan sayısının satılan konut sayısına göre daha fazla azaldığı görülmektedir (Şekil 8-sağ panel). Eylül 2024'te Ağustos 2024'e kıyasla, satılık ilan sayısı yüzde 5,1 (860.009'dan 815.839'a), satılan konut sayısı ise yüzde 2,8 (42.454'ten 41.277'ye) düşmüştür.

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

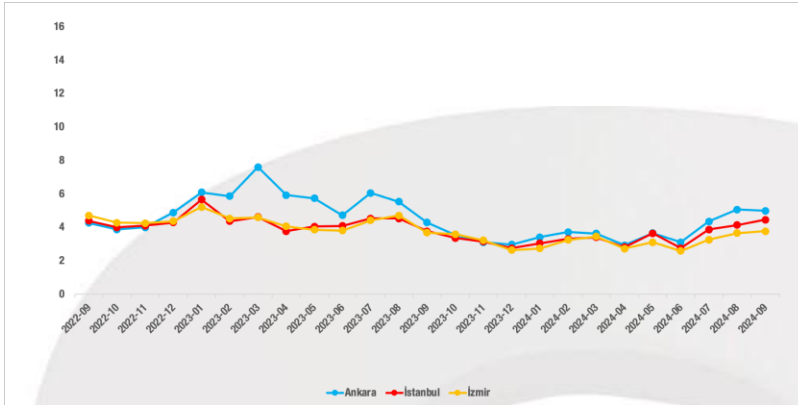
Üç büyükşehirdeki satılan konut sayısının satılık ilan sayısına oranında farklı seyirler

Satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranı geçen aya kıyasla İstanbul'da 0,3 puan, İzmir'de 0,1

²Detaylar için açıklama kutusuna bakınız.

puan artmış, Ankara’da ise 0,1 puan azalmıştır (Şekil 9). Eylül verilerine göre satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranı İstanbul’da yüzde 4,4, Ankara’da yüzde 5, İzmir’de ise yüzde 3,8 olmuştur.

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

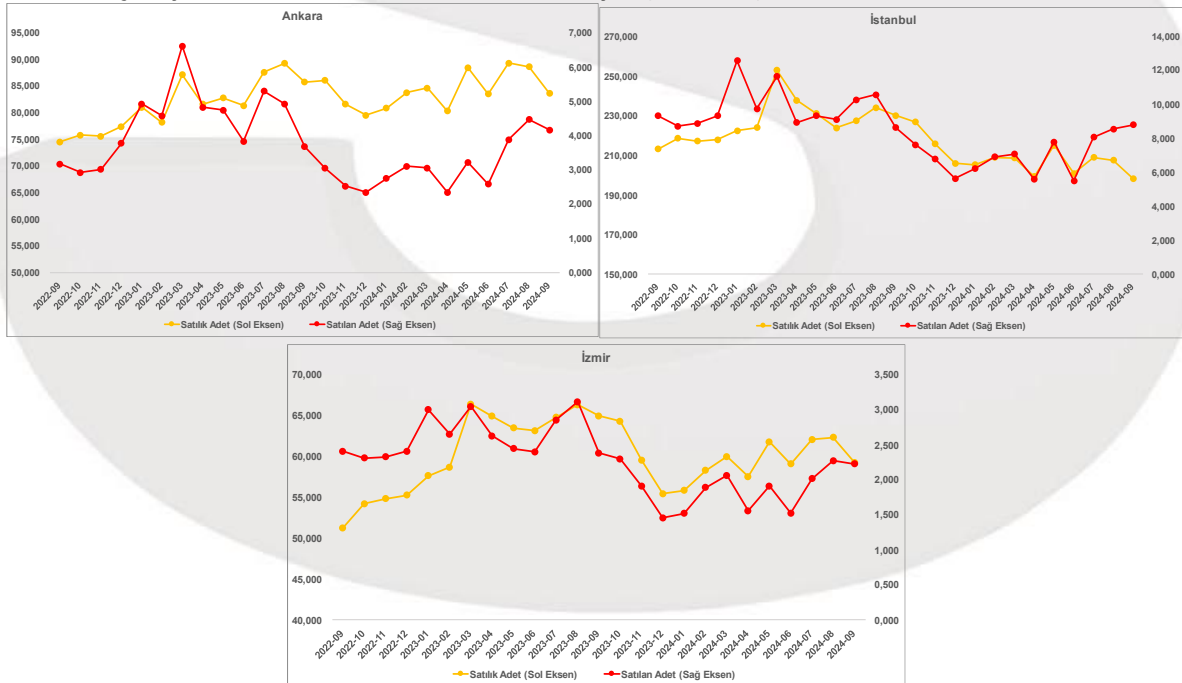


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Üç büyükşehirde satılık ilan sayısı azaldı

Şekil 10 üç büyük ildeki satılık konut ilan sayısını ve satılan konut sayısını göstermektedir. Satılık konut sayısı üç büyük ilde de azalmıştır. Satılık konut sayısı geçen aya kıyasla İstanbul’da yüzde 4,5 (207.533’ten 198.119’a), Ankara’da yüzde 5,6 (88.634’ten 83.639’a’e), İzmir’de ise yüzde 5 (62.353’ten 59.237’ye) oranında azalmıştır. Satılan konut sayısı da Ankara’da ve İzmir’de azalmış İstanbul’da ise yükselmiştir. Satılan konut bir önceki aya göre Ankara’da yüzde 7 (4.475’ten 4.161’e), İzmir’de yüzde 2,1 (2.273’ten 2.226’ya) daha düşük, İstanbul’da ise yüzde 2,9 (8.552’den 8.796’ya) oranında daha yüksektir.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

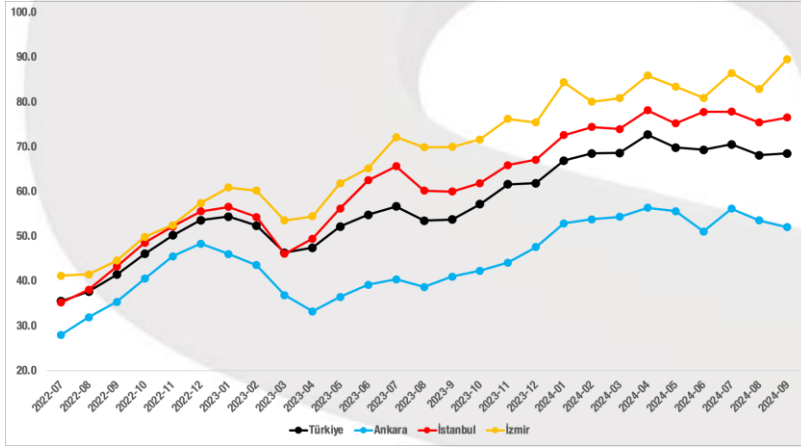
d) Kapatılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

Satılık konutların kapatılan ilan yaşı Ankara’da kısaldı, diğer yerlerde 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 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 ağustosa kıyasla ülke genelinde 0,4, İstanbul’da 1,1 gün, İzmir’de 6,7 gün uzamış, Ankara’da ise 1,5 gün kısalmıştır (Şekil 11). Son verilere göre kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 68,5, İstanbul’da 76,5 gün, İzmir’de 89,6 gün ve Ankara’da 52 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 fazla olduğu 10 ili göstermektedir. Kapatılan ilan yaşının en çok azaldığı iller Mardin (11,4 gün), Ordu (10,9 gün), Trabzon (10,4 gün), Manisa (7,6 gün) ve Eskişehir (6,8 gün) olmuştur. Kapanan ilan yaşının en çok arttığı iller ise Kayseri (4 gün), Aydın (4,7 gün), Şanlıurfa (5,2 gün), İzmir (6,7 gün) ve Muğla’dır (7,9 gün).

Tablo 2: Bir önceki aya göre satılık konut kapatılan ilan yaşının en az ve en çok arttığı iller – 2024

³Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

Eylül

İller	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Ağustos 2024	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Eylül 2024	Yıllık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	68,1	68,5	0,4
Mardin	54,1	42,7	-11,4
Ordu	86,1	75,2	-10,9
Trabzon	95,5	85,2	-10,4
Manisa	64,0	56,5	-7,6
Eskişehir	85,4	78,6	-6,8
Kayseri	55,0	58,9	4,0
Aydın	78,0	82,7	4,7
Şanlıurfa	45,1	50,2	5,2
İzmir	82,8	89,6	6,7
Muğla	95,3	103,2	7,9

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Açıklamalar kutusu

Gösterge	Açıklama
Konut tipi	İlgili kırımlarda (yıl - ay) satılık konut ve satılık 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 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.

