

sahibinden.com



sahibindex Satılık Konut Piyasası Görünümü

Reel konut fiyatlarında düşüş devam ediyor

Kasım 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 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 KONUT FİYATLARINDA DÜŞÜŞ DEVAM EDİYOR

Özet

Eylülden ekime 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 -17,9, İstanbul'da yüzde -18,5, Ankara'da yüzde -16,1, İzmir'de ise yüzde -14,8 olmuştur. Konut cari fiyatları ise bir önceki yıla göre artmaya devam etmektedir. Cari fiyatlardaki yıllık artış oranı eylüle kıyasla ülke genelinde 0,3 puan artarak yüzde 21,9'a yükselmiştir. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m² cari fiyatı 31.097 TL olmuştur. Satılık konut ilan m² cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de artarak İstanbul'da yüzde 21, Ankara'da yüzde 24,7 ve İzmir'de yüzde 26,7 olmuştur. Ortalama satılık konut m² fiyatları İstanbul'da 42.529 TL, Ankara'da 24.045 TL ve İzmir'de 36.538 TL'dir.

Konut talebi endeksi Ekim 2024'te Eylül 2024'e kıyasla yüzde 4,5 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'da, İzmir'de ve Ankara'da azalmıştır.

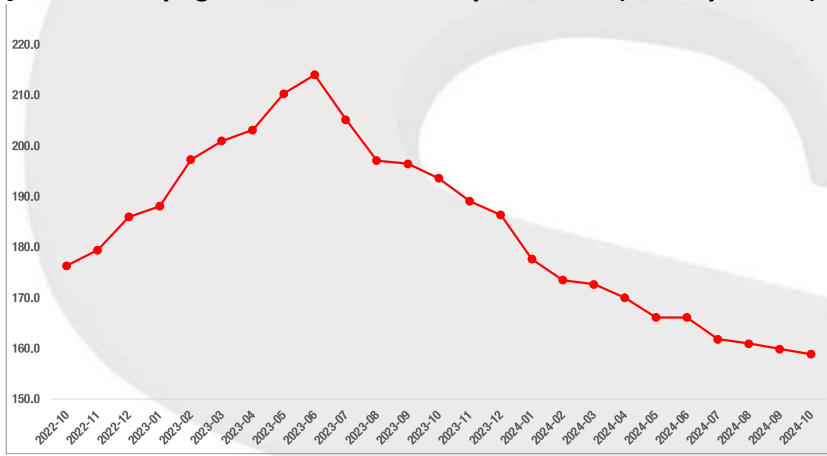
Satılık konut piyasası

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 Ekim'de de devam etmiştir (Şekil 1). Reel konut fiyat endeksi ekimde eylüle kıyasla 1 puanlık bir azalışla 158,9 olmuştur. Eylül'den ekime enflasyon oranı cari konut fiyat artış oranından daha yüksek bir düzeyde gerçekleşmiştir (sırasıyla, yüzde 2,9 ve yüzde 2,2). 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)

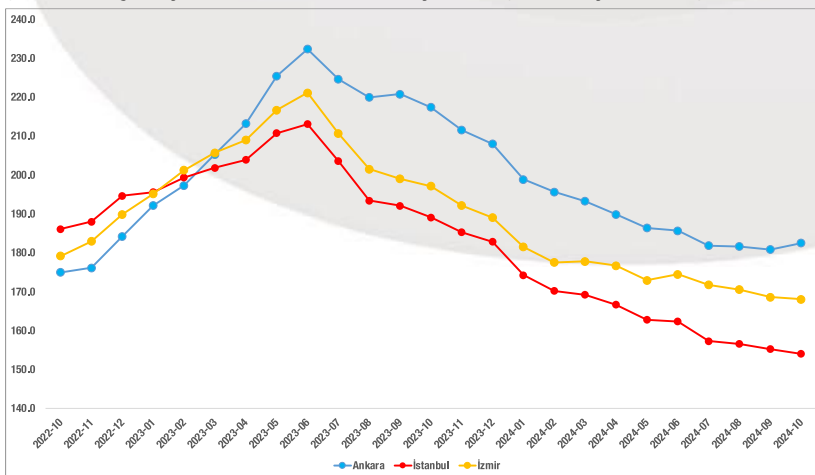


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Ankara'da reel satış fiyat endeksinde artış, İstanbul ve İzmir'de düşüş

Üç büyük ilde son bir yılda düşüşte olan konut reel satış fiyat endeksi eylüldeki düşüşünden sonra ekim ayında da düşüşünü sürdürmüştür (Şekil 2). Eylül'den ekime reel konut fiyat endeksi İstanbul'da 1,2 puan, İzmir'de ise 0,6 puan azalmıştır. Ankara'da ise reel konut fiyat endeksi 1,6 puanlık artış göstermiştir. Ekimde reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 154,1, Ankara'da 182,5, İzmir'de ise 168,1 olmuştur.

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

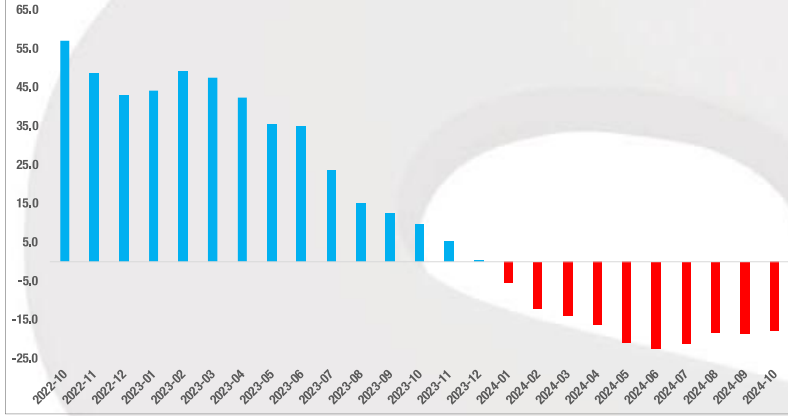


Kaynak: sahibinden.com, Betam

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 Şubat 2023’te geçici olarak yükselen yıllık reel fiyat artışı marttan itibaren yeniden azalmaya başlamış, bu yılın başından itibaren de reel fiyat mutlak olarak azalmaya başlamıştır. Ekim 2024’te yıllık fiyat değişimi oranı Eylül 2024’e kıyasla 0,7 puan artarak yüzde -17,9 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 (%)



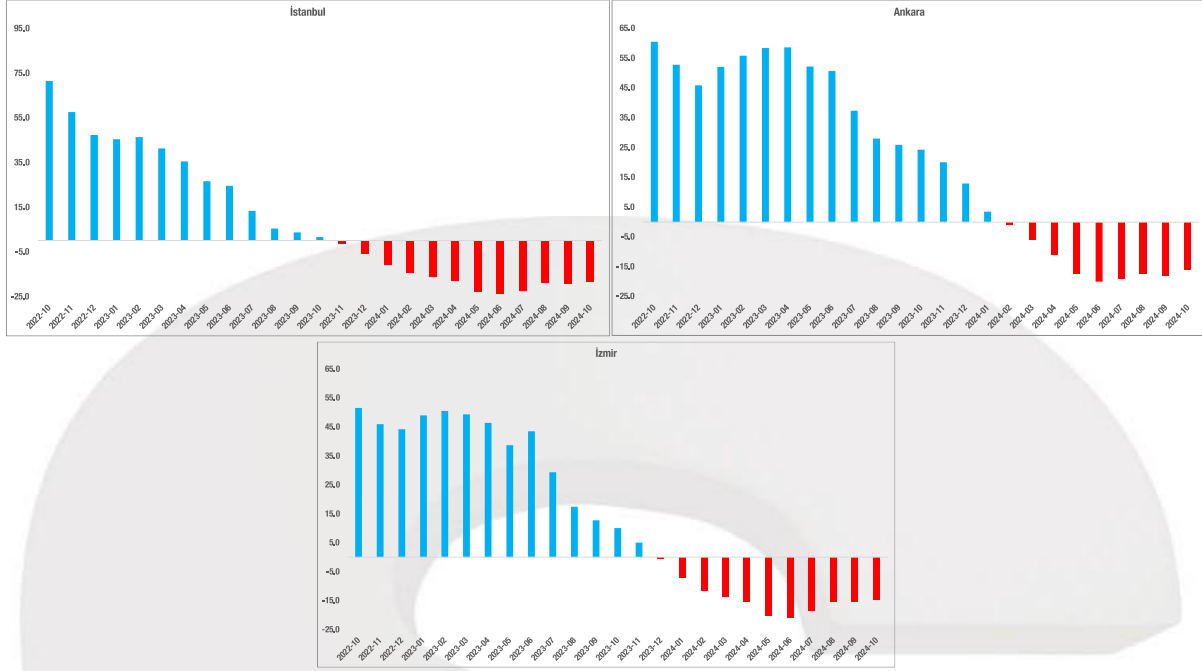
Kaynak: sahibinden.com, Betam

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, Ekim 2024’te de yüzde -18,5 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 Ekim 2024’te yüzde -14,8 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 -16,1 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

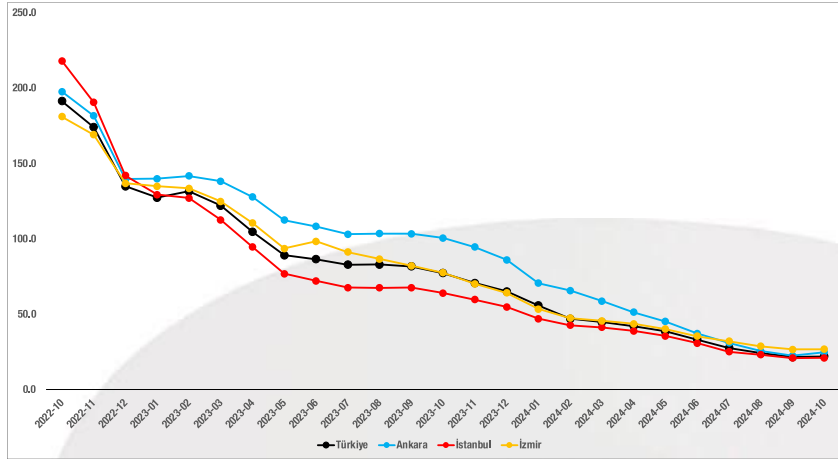
Cari fiyatlarda artış eğilimi

Eylülden ekime Türkiye genelinde satılık konutların ortalama fiyatında artış yüzde 2,2 olarak gerçekleşmiş ve m² fiyat 30.416 TL'den 31.096 TL'ye yükselmiştir. Cari fiyatlardaki aylık artış oranı İstanbul'da yüzde 2,1, Ankara'da yüzde 3,8, İzmir'de ise yüzde 2,5 olmuştur. Ortalama konutun m² fiyatı Ekim 2024 itibarıyla İstanbul'da 42.529 TL, Ankara'da 24.045 TL ve İzmir'de 36.538 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 21,9'dur.

Cari fiyatların yıllık artışları 3 büyük şehir için Ekim 2024'te geçen aylardaki trendin aksine yukarı yönlüdür. İstanbul'da zirveye (yüzde 240,9) Temmuz 2022'de ulaşıldıktan sonra düşüş başlamış ve yıllık fiyat artışı Ekim 2024'te yüzde 21'e gerilemiştir. Ankara ve İzmir'de ise zirveye Eylül 2022'de ulaşılmış (yüzde 205,6 ve yüzde 183,1) Ekim 2024'te bu iki ilimizde yıllık artış oranları, sırasıyla, yüzde 24,7'e ve yüzde 26,7'ye gerilemiştir (Şekil 5). Zirveden çok uzakta olsa da hem ülke genelinde hem üç büyükşehirde son bir yılın aksine ilk defa Ekim 2024'te yıllık cari fiyat değişimi geçen aya göre yükselmiştir. Yıllık cari fiyat artışlarında eylülde ülke genelinde 0,3, İstanbul'da 0,3, Ankara'da 2,4, İzmir'de ise 0,1'lik artış gözlenmektedir.

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 Ekim 2024'te geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m² fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller: Erzurum (yüzde 55,4), Van (yüzde 36,6), Diyarbakır (yüzde 35,3), Manisa (yüzde 33,3) ve Ordu (yüzde 32,3), ve en düşük artışların görüldüğü iller ise Muğla (yüzde 22,9), İstanbul (yüzde 21), Mersin (yüzde 20,5), Malatya (yüzde 18,8) ve Antalya (yüzde 15,8) olmuştur.

Bu verilere göre yıllık konut satış fiyatındaki artış oranı Erzurum hariç bütün büyükşehirlerde yıllık enflasyon oranından daha düşük olmuştur.

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

İller	Ekim 2023 m ² Fiyatı	Ekim 2024 m ² Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	25503	31097	21.9
Erzurum	11267	17513	55.4
Van	15938	21769	36.6
Diyarbakır	14828	20062	35.3
Manisa	18000	24000	33.3
Ordu	18897	25000	32.3
Muğla	47803	58750	22.9
İstanbul	35135	42529	21.0
Mersin	21111	25431	20.5
Malatya	14500	17222	18.8
Antalya	30833	35714	15.8

Kaynak: sahibinden.com, Betam

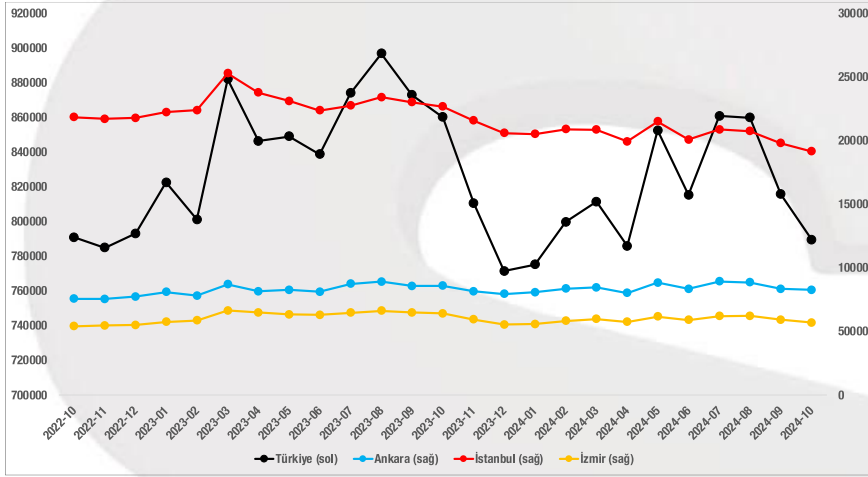
II -Konut piyasası arz-talep analizi

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 3,2 (815.839'dan 789.512'ye), İstanbul'da yüzde 3,3 (198.119'dan 191.516'ya), Ankara'da yüzde 1 (83.639'dan 82.841'e), İzmir'de ise yüzde 3,5 (59.237'den 57.141'e) oranında gerilemiştir.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

b) Satılık konut talebi

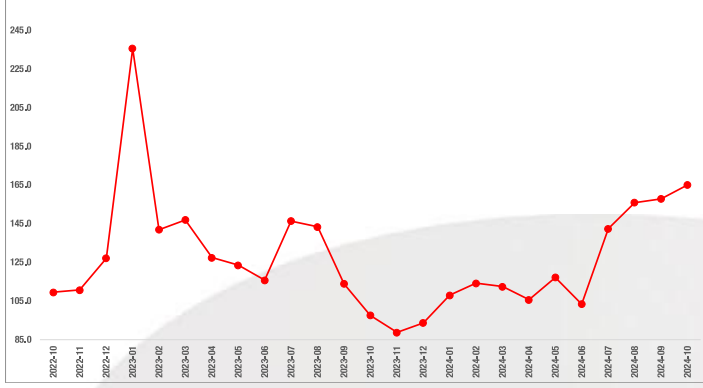
Konut talebinde artış

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.

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

Şekil 7: Talep göstergesi (2020 Nisan=100)



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 eylül'den ekime yüzde 4,5'lik bir artışla 165'e ulaşmıştır. Geçen yılın ekim ayına kıyasla endeks yüzde 69,2 daha yüksektir.

Kaynak: sahibinden.com, Betam

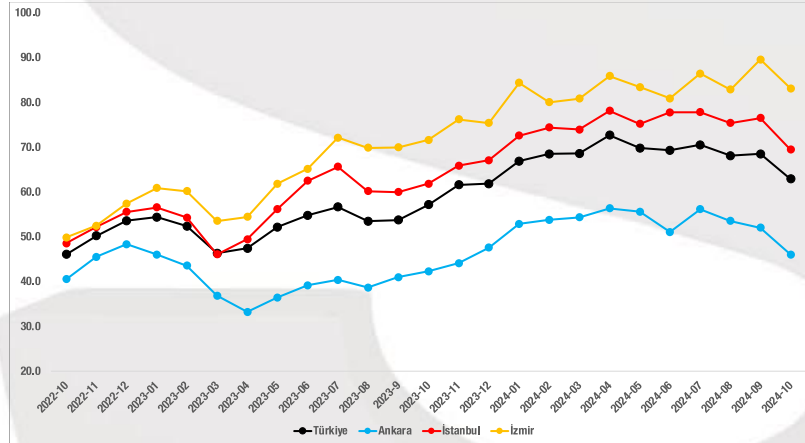
c) Kapatılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

Satılık konutların kapatılan ilan yaşı Ankara'da kısaldı, diğer yerlerde uzadı

Satılık konut kapatılan ilan yaşı² 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 Eylül'e kıyasla ülke genelinde 5,6, İstanbul'da 7 gün, İzmir'de 6,5 gün ve Ankara'da 5,6 gün kısalmıştır (Şekil 11). Son verilere göre kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 62,9, İstanbul'da 69,5 gün, İzmir'de 83,1 gün ve Ankara'da 46 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 Hatay (19,6 gün), Manisa (11,7 gün), Aydın (11,2 gün), Kahramanmaraş (10,3 gün) ve Tekirdağ (9,6 gün) olmuştur. Kapanan ilan yaşının en az azaldığı iller Malatya (1,7 gün), Mersin (0,6 gün) ve Sakarya (0,4 gün) olurken kapanan ilan yaşının en çok arttığı iller Antalya (1,5 gün) ve Trabzon (1,3 gün) olmuştur.

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

²Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

İller	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Eylül 2024	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Ekim 2024	Yıllık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	68.5	62.9	-5.6
Hatay	67.7	48.1	-19.6
Manisa	56.5	44.7	-11.7
Aydın	82.7	71.5	-11.2
Kahramanmaraş	70.4	60.1	-10.3
Tekirdağ	63.9	54.2	-9.6
Malatya	60.3	58.5	-1.7
Mersin	55.1	54.6	-0.6
Sakarya	76.4	76.0	-0.4
Trabzon	85.2	86.5	1.3
Antalya	69.8	71.2	1.5

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 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.

