



RE/MAX DEHA

MAYIS 2024

Satılık Konut

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

RE/MAX DEHA

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 ON AYDIR DEVAM EDİYOR

Özet

Türkiye genelinde ve üç büyük ilde Mart 2024'ten Nisan 2024'e 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 on aydır devam etmektedir. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı ülke genelinde yüzde -16,3'e, İstanbul'da yüzde -18,3'e, İzmir'de ise yüzde -15,4'e kadar gerilemiştir. Ankara'da da düşüş görülmüş fakat yüzde -10,9 seviyesinde kalmıştır. Yani ülke genelinde ve üç büyük ilde ortalama konut bir yıl öncesine göre reel anlamda ucuzlamıştır. Konut cari fiyatlarındaki değişim oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık değişim oranı marta kıyasla ülke genelinde 2,7 puan azalarak yüzde 42,1'e düşmüştür. Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m² cari fiyatı 28.257 TL olmuştur. Satılık konut ilan m² cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 38,8, Ankara'da yüzde 51,3 ve İzmir'de yüzde 43,6 olmuştur. Ortalama satılık konut m² fiyatları İstanbul'da 39.080 TL, Ankara'da 21.250 TL ve İzmir'de 32.631 TL'dir.

Konut talebi endeksi Mart 2024'e kıyasla yüzde 6 azalmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz *satılan konutların satılık ilan sayısına oranı* hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde düşmüştür. Hem satılık ilan sayısı hem de satılan konut sayısı hem ülke genelinde hem de üç büyük şehirde düşmüştür. 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, Ankara ve İzmir'de artmıştır. Canlılık göstergelerinde gözlemlenen bu değişimler satılık konut piyasasının durgunlaşmakta olduğuna işaret etmektedir.

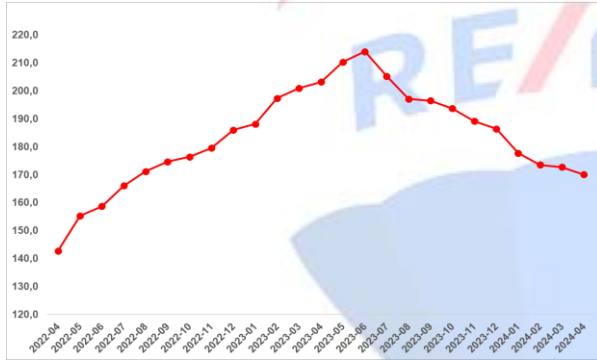
Satılık konut piyasası

I-Satış fiyatları analizi

Reel konut fiyatında düşüş devam ediyor

2020 Mayıs'tan itibaren sürekli artan ülke genelindeki reel konut fiyat endeksinin (2017=100) 2023 Temmuz'dan bu yana gösterdiği düşüş 2024 Nisan'da da devam etmiştir (Şekil 1). Reel konut fiyat endeksi nisanda marta kıyasla 2,7 puanlık azalışla 170 olmuştur. Marttan nisana enflasyon oranı yaklaşık yüzde 3,2 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı aynı dönemde yüzde 1,6'da 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)

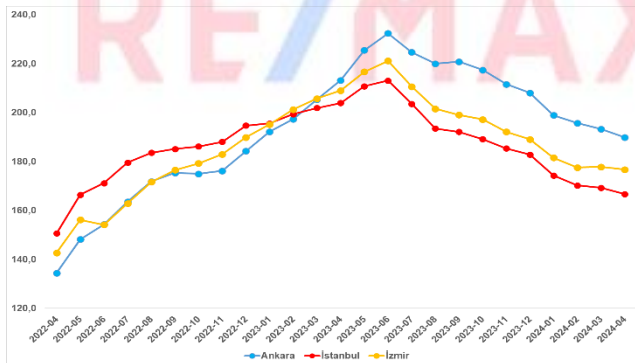


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel satış fiyatında düşüş üç büyükşehirde de devam ediyor

Önceki sekiz ayda olduğu gibi konut reel satış fiyatı üç büyükşehirde nisan ayında da düşmüştür (Şekil 2). Marttan nisana reel konut fiyatı İstanbul'da 2,6 puan, Ankara'da 3,4 puan, İzmir'de ise 1,1 puan azalmıştır. Nisanda reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 166,7, Ankara'da 189,9, İzmir'de ise 176,8 olmuştur.

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

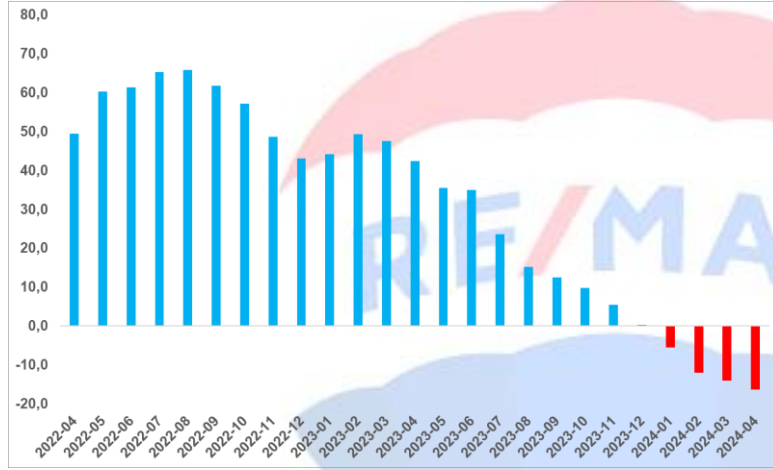


Kaynak: sahibinden.com, Betam

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 marttan itibaren yeniden azalmaya başlamış ve Nisan 2024’te yıllık fiyat değişimi oranı Mart 2024’e kıyasla 2,2 puan azalarak yüzde -16,3 ile negatif değerlerde seyrini sürdürmüştür. Hatırlatmak gerekirse reel fiyatta negatif yıllık değişim enflasyonun konut fiyatlarından daha hızlı arttığını göstermektedir. Bu durum 2024 Ocak ayından itibaren yatırım amaçlı konut satın almanın cazip olmaktan çıktığını göstermektedir.

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



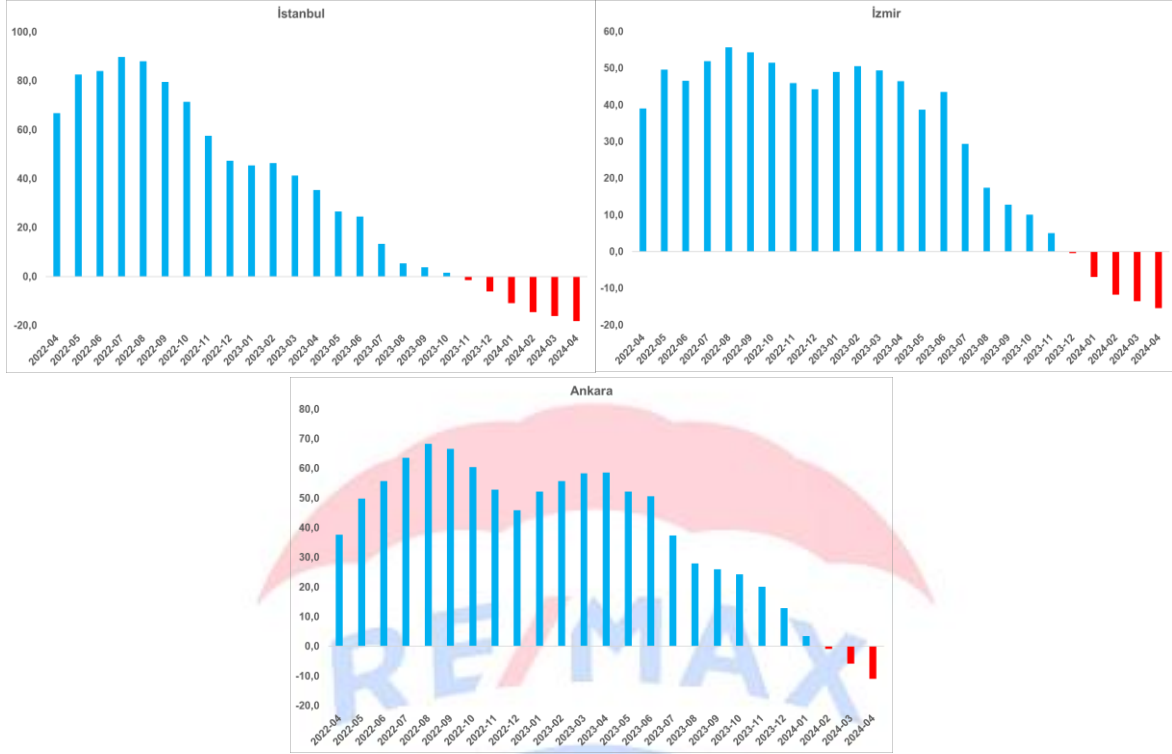
Kaynak: sahibinden.com, Betam

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 Nisan 2024 itibariyle yüzde -18,3’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 azalmaya başlamış, Temmuz 2023’ten itibaren sert bir düşüşle Nisan 2024’te yüzde -15,4’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. Nisan 2024’te yıllık reel fiyat değişimi bu kentimizde hızlı bir düşüşle yüzde -10,9 olmuştur.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

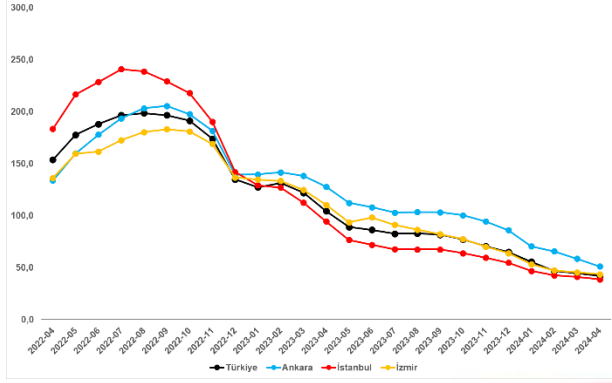
Cari fiyatlarda artış yavaşlıyor

Marttan nisana Türkiye genelinde satılık konutların ortalama fiyatında artış yüzde 1,6 olarak gerçekleşmiş ve m² fiyat 27.816 TL'den 28.257 TL'ye yükselmiştir. Cari fiyatlardaki artış oranı İstanbul'da yüzde 1,6, Ankara'da yüzde 1,4, İzmir'de ise yüzde 2,6 olmuştur. Ortalama konutun m² fiyatı Nisan 2024 itibariyle İstanbul'da 39.080 TL, Ankara'da 21.250 TL ve İzmir'de 32.632 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 yapmıştı. 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 Nisan 2024 itibariyle yüzde 42,1'dir.

Cari fiyatların yıllık artışlarında tempo kaybı üç büyük şehir için de geçerlidir. İstanbul'da zirveye (yüzde 240,9) Temmuz 2022'de ulaşıldıktan sonra düşüş başlamış ve yıllık fiyat artışı Nisan 2024'te yüzde 38,8'e gerilemiştir. Ankara ve İzmir'de ise zirveye Eylül 2022'de ulaşılmış (yüzde 205,6 ve yüzde 183,1) Nisan 2024'te ise bu iki ilimizde yıllık artış oranları sırasıyla yüzde 51,3'e ve yüzde 43,6'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 Nisan 2024'te geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m² fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller: Erzurum (yüzde 78,4), Eskişehir (yüzde 66,1), Ordu (yüzde 65,8), Van (yüzde 64,3) ve Hatay'dır (yüzde 60,7). En düşük artışların görüldüğü iller ise İstanbul (yüzde 38,8), Mersin (yüzde 37,1), Adana (yüzde 34,5), Malatya (yüzde 33,9) ve Antalya (yüzde 33,3) olmuştur.

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

İller	Nisan 2023 m ² Fiyatı	Nisan 2024 m ² Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	19888	28257	42,1
Erzurum	7536	13443	78,4
Eskişehir	13248	22000	66,1
Ordu	13333	22111	65,8
Van	11200	18400	64,3
Hatay	11400	18316	60,7
İstanbul	28158	39080	38,8
Mersin	16960	23250	37,1
Adana	14000	18837	34,5
Malatya	11458	15345	33,9
Antalya	25000	33333	33,3

Kaynak: sahibinden.com, Betam

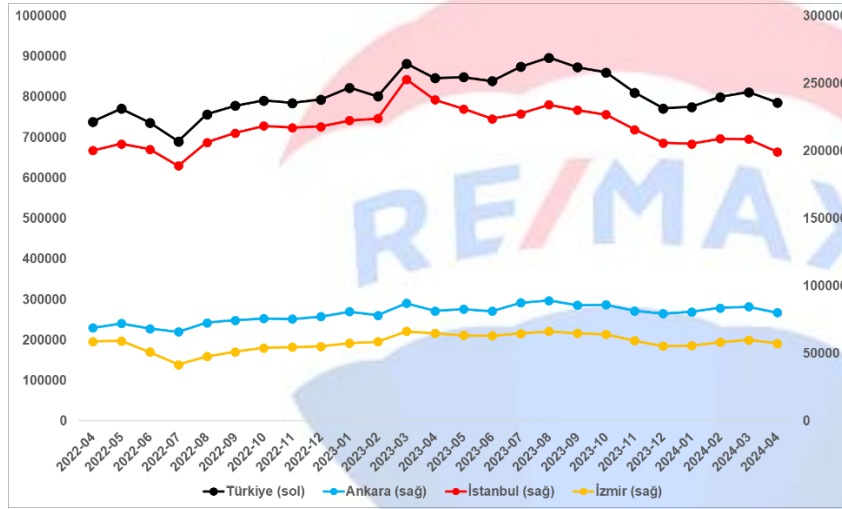
II -Konut piyasası arz-talep analizi

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 büyükşehirde azalmıştır. Satılık konut arzı geçen aya kıyasla ülke genelinde yüzde 3,1 (811.548'den 786.040'a), İstanbul'da yüzde 4,5 (208.714'ten 199.340'e), Ankara'da yüzde 5,1 (84.672'den 80.316'ye), İzmir'de ise yüzde 4 (59.982'den 57.558'ye) düşmüştür.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

b) Satılık konut talebi

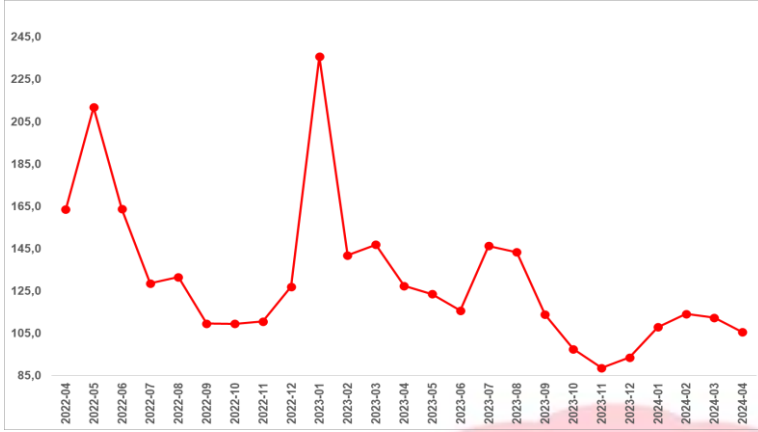
Konut talebinde yavaşlama

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.

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

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. Konut talebi aralıkta artışa geçmiş, martta şubata kıyasla yüzde 1,6 azalarak 112,4 olmuştur. Nisan ayında da marttaki düşüş eğilimi devam etmiş ve konut talep göstergesi yüzde 6 azalarak 105,6 olarak gerçekleşmiştir. Konut talebi geçen yılın nisan ayına kıyasla yüzde 17,1 daha düşüktür.

c) Yayından kaldırılan ilan sayılarının ilan sayısı oranına göre analizi

Türkiye genelinde hem konut arzı 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 nisanda marta kıyasla 0,6 puan azalarak yüzde 3,4 olmuştur.

Satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranındaki aylık değişimin arka planına bakıldığında hem satılık ilan sayısının hem de satılan konut sayısının düştüğü görülmektedir (Şekil 8-sağ panel). Nisan 2024'te Mart 2024'e kıyasla, satılık ilan sayısı yüzde 3,1 (811.548'den 786.040'e), satılan konut sayısı ise yüzde 17,9 (32.685'ten 26.834'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)

RE/MAX DEHA



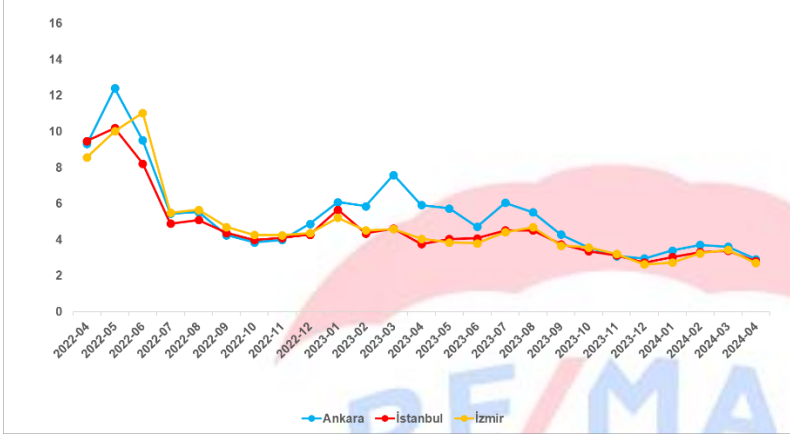
²Detaylar için açıklama kutusuna bakınız.

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Üç büyük şehirde satılan konut sayısının satılık ilan sayısına oranında düşüş

Satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranı geçen aya kıyasla Ankara'da 0,7 puan, İstanbul'da 0,6 puan, İzmir'de ise 0,7 puan azalmıştır (Şekil 9). Nisan verilerine göre satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranı Ankara'da yüzde 2,9, İstanbul'da yüzde 2,8, İzmir'de ise yüzde 2,7 olmuştur.

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

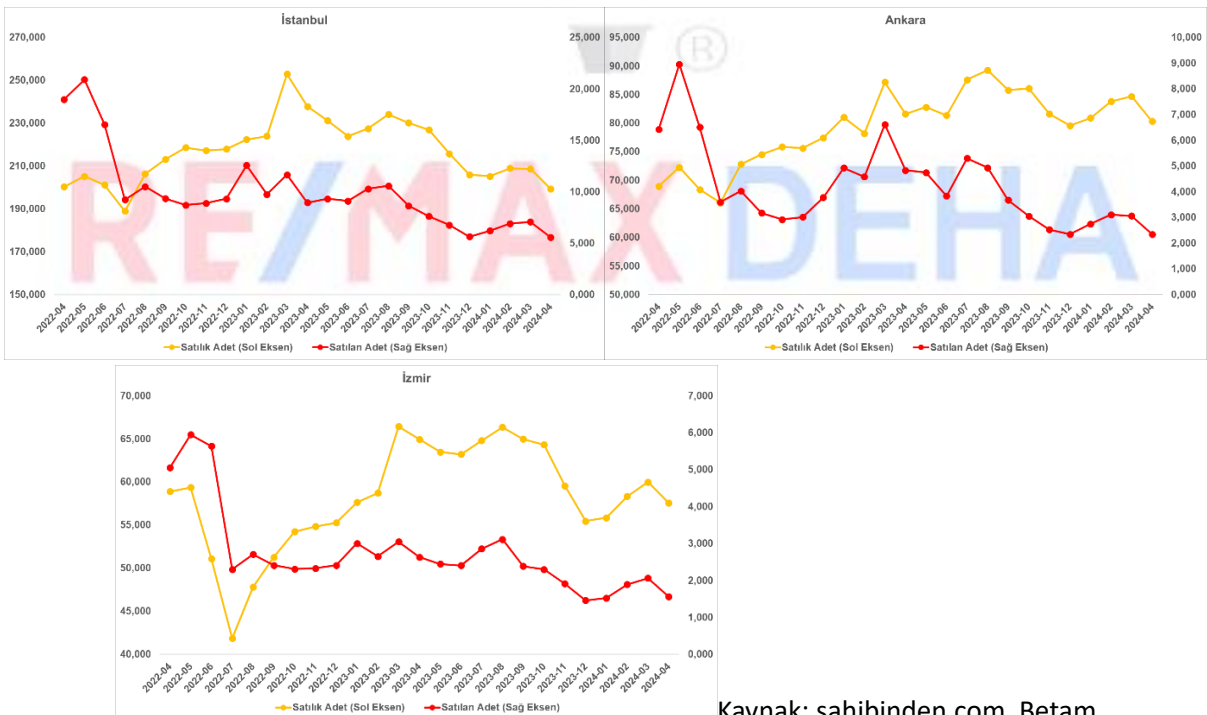


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Satılan konut sayısı ve ilan sayısında düşüş

Şekil 10 üç büyük ildeki satılık konut ilan sayısını ve satılan konut sayısını göstermektedir. Satılık konut sayısı üç büyük ilde de düşmüştür. Satılık konut sayısı geçen aya kıyasla İstanbul'da yüzde 4,5 (208.714'ten 199.340'a), Ankara'da yüzde 5,1 (84.672'den 80.316'ya), İzmir'de ise yüzde 4 (59.982'den 57.558'e) oranında azalmıştır. Satılan konut sayısı da üç büyük ilde düşmüştür. Satılan konut bir önceki aya göre İstanbul'da yüzde 21,1 (7.072'den 5.583'e), Ankara'da yüzde 23,3 (3.060'tan 2.346'ya), İzmir'de yüzde 24,4 (2.062'den 1.560'a) oranında daha azdır.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

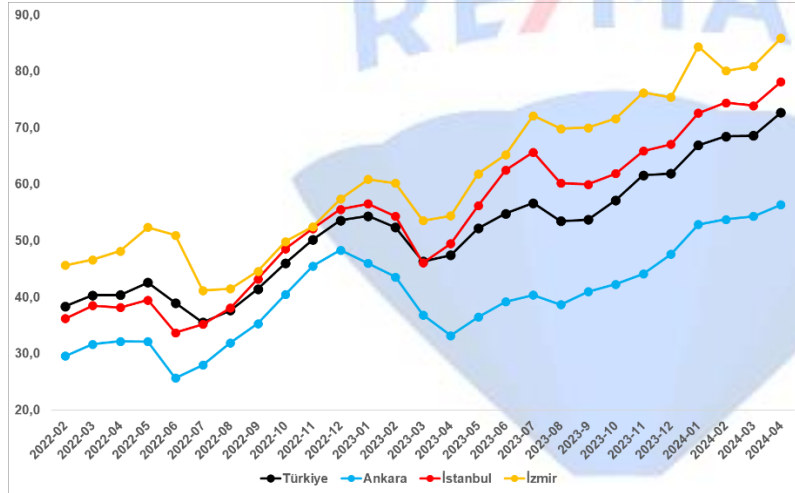
d) Kapatılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

Satılık konutların kapatılan ilan yaşı hem ülke genelinde hem de 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 ve üç büyük ilde artmıştır (Şekil 11). Marta kıyasla kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 4,1 gün, İstanbul'da 4,2 gün, Ankara'da 2 gün, İzmir'de ise 5 gün uzamıştır. Son verilere göre kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 72,7, İstanbul'da 78,1 gün, Ankara'da 56,4 gün ve İzmir'de 85,9 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 değişim en fazla olduğu 10 ili göstermektedir. Kapatılan ilan yaşının en çok azaldığı iller Trabzon (10,8 gün), Ordu (3,9 gün), Balıkesir (2 gün), Kahramanmaraş (1,1 gün) ve Adana (0,5 gün) olurken, en çok arttığı iller Denizli (10,9 gün), Samsun (11,4 gün), Van (12,5 gün), Malatya (12,7 gün) ve Hatay'dır (13,7 gün).

³Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

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

İller	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Mart 2023	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Nisan 2024	Aylık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	68,6	72,7	4,1
Trabzon	99,4	88,5	-10,8
Ordu	78,1	74,3	-3,9
Balıkesir	86,6	84,6	-2,0
Kahramanmaraş	73,0	72,0	-1,1
Adana	51,1	50,6	-0,5
Denizli	59,8	70,7	10,9
Samsun	62,6	74,0	11,4
Van	38,7	51,3	12,5
Malatya	69,7	82,4	12,7
Hatay	62,1	75,8	13,7

Kaynak: sahibinden.com, Betam

RE/MAX DEHA