

sahibindex Konut Piyasası Görünümü

“Konut piyasasında canlanma, İstanbul’da yüksek kira artışı”

Temmuz 2021

I - Satılık Konut Piyasası

- a) Satış Fiyatları Analizi
- b) Konut Piyasası Canlılık Analizi
 - a. Yayından kaldırılan ilan sayılarının aktif ilan sayısına oranına göre analiz
 - b. Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz
- c) Ucuz ve Lüks Konut Piyasası Analizi

II - Kiralık Konut Piyasası

- a) Kiralama Fiyatları Analizi
- b) Kiralık Konut Piyasası Canlılık Analizi
 - a. Yayından kaldırılan ilan sayılarının aktif ilan sayısına oranına göre analiz
 - b. Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

KONUT PİYASASINDA CANLANMA, İSTANBUL'DA YÜKSEK KİRA ARTIŞI

Özet

Önceki iki raporumuzda 14 Nisan-17 Mayıs tarihleri arasında uygulanan pandemi kısıtlamalarına bağlı olarak konut piyasasında yavaşlama görüldüğünü belirtmiştik. Haziran verileri kaldırılan pandemi kısıtlarının konut piyasasındaki canlanmayı teşvik ettiğini göstermektedir. Hem satılık hem de kiralık konut piyasasındaki konut taleplerinde belirgin artışlar gözlenmiştir.

Geçen yılın Haziran ayına göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m^2 cari fiyatı yıllık yüzde 39,8 oranında artarak 4.054 TL olmuştur. Satılık konut ilan m^2 cari fiyatları aynı dönemde İstanbul'da yüzde 36,3, Ankara'da yüzde 33,8 ve İzmir'de yüzde 37,7 artmıştır. Böylece, ortalama satılık konut m^2 fiyatları İstanbul'da 5.407 TL, Ankara'da 2.750 TL, İzmir'de ise 4.818 TL olmuştur. Enflasyondan arındırılmış (reel) satış fiyatları da ülke genelinde ve üç büyük ilde artmaya devam etmiştir. Aynı şekilde ucuz ve lüks konutların satılık ilan m^2 fiyatlarında da artış devam etmiş, satılık konut ortalama m^2 fiyatı ucuz konutlarda 2.171 TL'ye, lüks konutlarda ise 12.380 TL'ye yükselmiştir. Konut piyasasındaki canlılığın bir göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı önceki aya göre gerek ülke genelinde gerekse üç büyük ilde artmıştır. Bu oran ülke genelinde yüzde 6,4, İstanbul'da yüzde 6,1, Ankara'da yüzde 6 ve İzmir'de yüzde 4,9 olarak hesaplanmıştır. Konut piyasasındaki canlılığı ölçen bir diğer gösterge olan kapatılan ilan yaşı hem geçen yılın aynı ayına göre hem de geçen aya göre kısalarak ülke genelinde 73,8 gün, İstanbul'da 74,8 gün, Ankara'da 62,2 gün ve İzmir'de 86,3 gün olmuştur.

Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m^2 fiyatındaki yıllık artış oranı Haziran ayında yüzde 23,6 olurken, ortalama kiralık konut ilan m^2 fiyatı 19,1 TL'ye yükselmiştir. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 36,4, Ankara'da yüzde 23,2 ve İzmir'de yüzde 22,2 olmuştur. Bu gelişmelerin sonucunda ortalama kiralık konut ilan m^2 fiyatları İstanbul'da 28,1 TL, Ankara'da 14,2 TL, İzmir'de ise 20 TL olmuştur. Enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları da üç büyük ilde artmıştır. Kiralık konut piyasasında bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının toplam kiralık ilan sayısına oranı, ülke genelinde ve üç büyük ilde hem geçen yılın aynı ayına oranla hem de bir önceki aya göre artmıştır. Kiralanan ilan sayısının kiralık ilan sayısına oranı ülke genelinde yüzde 21,6, İstanbul'da ve Ankara'da yüzde 22,8, İzmir'de yüzde 17,4 olarak hesaplanmıştır.

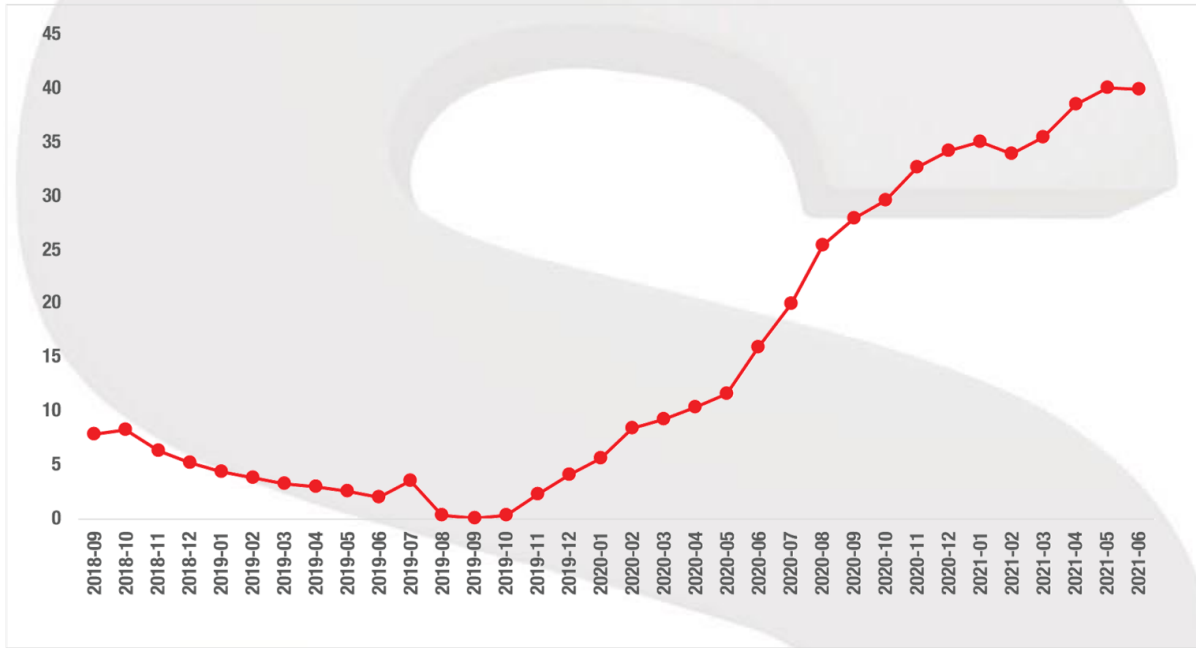
I- Satılık Konut Piyasası

a) Satış fiyatları analizi

Satış fiyatlarında artış

2021 Haziran ayında yıllık cari fiyat (ilan fiyatı) artış hızı geçen aylardaki temposunu bir miktar kaybetse de yüksek seyrini korumuştur (Şekil 1). Mayıs ayında yüzde 40 olan ilan fiyatındaki yıllık artış oranı Haziran ayında yüzde 39,8 olmuştur. Böylece, geçen yılın aynı döneminde 2.899 TL olan Türkiye geneli ortalama satılık konut ilan m² fiyatı Haziran ayında 4.054 TL'ye ulaşmıştır.

Şekil 1: Türkiye Geneline Satılık Konut İlan Fiyatlarının Yıllık Değişimi (%)

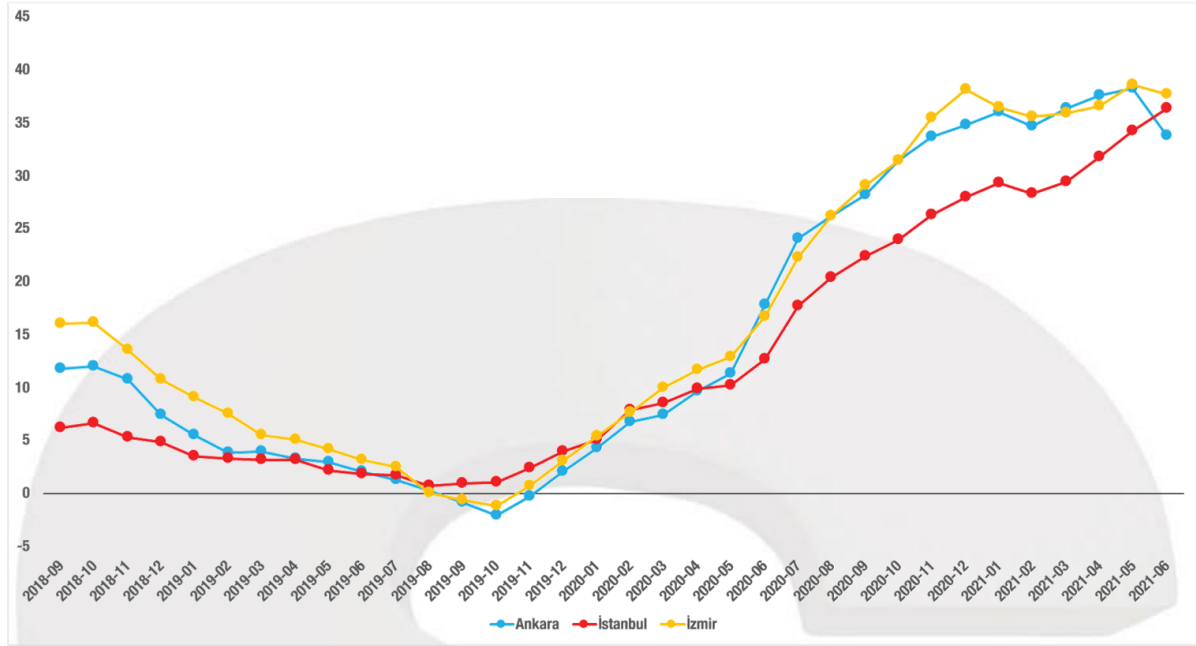


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Satış fiyatı artış hızı İstanbul'da yükselirken, Ankara'da ve İzmir'de azaldı

Satılık konut cari fiyat artışı üç büyük ilde farklı seyirler izlemiştir (Şekil 2). Satılık konut cari fiyat artış hızı geçen aya göre İstanbul'da 2,1 puan artarken, Ankara'da 4,5 puan ve İzmir'de 0,9 puan azalmıştır. Böylece, satılık konut cari fiyatındaki yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 36,3, Ankara'da yüzde 33,8 ve İzmir'de yüzde 37,7 olmuştur. Satılık konut m² fiyatları İstanbul'da 5.407 TL'ye, Ankara'da 2.750 TL'ye ve İzmir'de 4.818 TL'ye yükselmiştir.

Şekil 2: Üç Büyük İlde Satılık İlan Fiyatlarının Yıllık Değişimi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Büyükşehirlerde konut satış fiyatları artışlarında farklılık

İlan satış fiyatlarının 2021 Haziran ayında da geçen yılın aynı dönemine göre bütün büyükşehirlerde arttığı görülmektedir (Tablo 1). Bununla birlikte fiyat artış oranları büyük farklılıklar göstermektedir. Satılık konut m² fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller Aydın (yüzde 72,8), Muğla (yüzde 62,5), Şanlıurfa (yüzde 54,4), Mardin (yüzde 49,9) ve Antalya (yüzde 48,8) olurken, en düşük artış hızının görüldüğü iller Malatya (yüzde 30,8), Kayseri (yüzde 28,9), Van (yüzde 28,4), Trabzon (yüzde 26,1) ve Kocaeli (yüzde 25,8) olmuştur.

Tablo 1: En Yüksek ve En Düşük Yıllık Satılık İlan Fiyatı Değişimlerinin Yaşandığı İller- 2021 Haziran

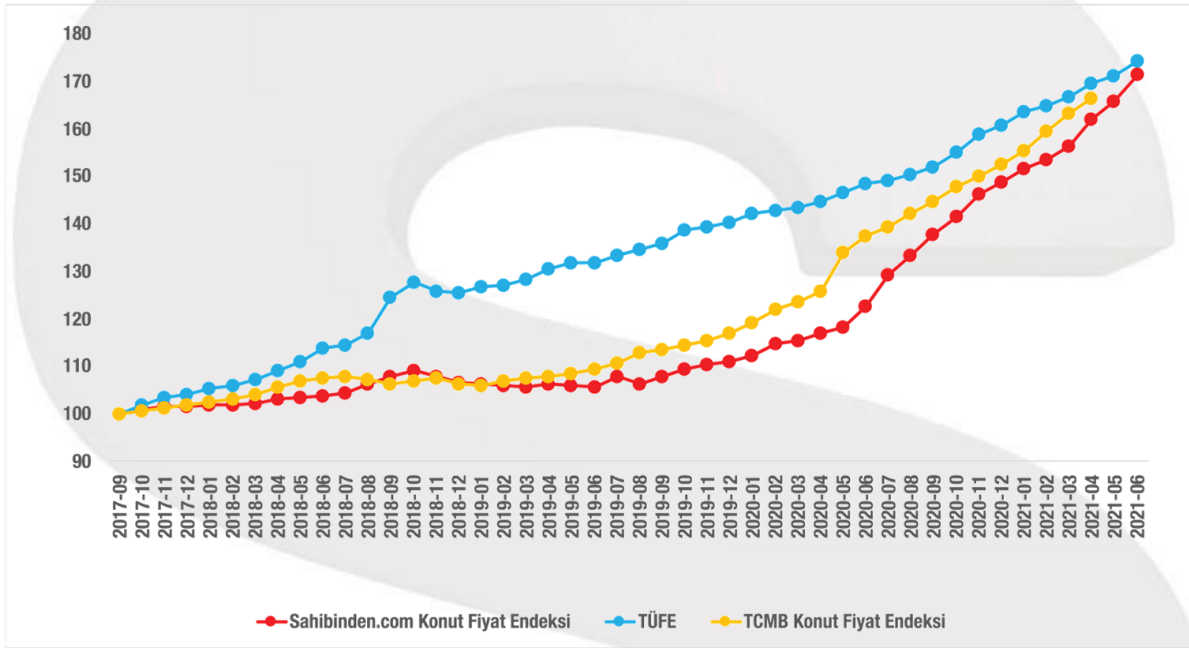
İller	Haziran 2020 m2 Fiyatı	Haziran 2021 m2 Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	2899	4054	39,8
Aydın	3038	5250	72,8
Muğla	5636	9160	62,5
Şanlıurfa	1462	2257	54,4
Mardin	1368	2052	49,9
Antalya	3108	4625	48,8
Malatya	1818	2378	30,8
Kayseri	1817	2341	28,9
Van	1935	2485	28,4
Trabzon	2188	2759	26,1
Kocaeli	2316	2913	25,8

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Satılık konut fiyatları TÜFE endeksine yaklaşıyor

sahibinden.com satılık konut ilan m² fiyat endeksi¹ ile Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) arasındaki farkın hızla kapanmaya devam ettiği görülmektedir (Şekil 3). Önceki raporlarımızda satılık konut fiyatlarındaki artışın TÜFE'deki artıştan yüksek olduğunu belirtmiştik. Haziran ayında bu durumun devam ettiği görülmektedir. Haziran ayında TÜFE'deki aylık artış oranı yaklaşık yüzde 1,9 olurken, satılık konut ilan fiyatlarındaki aylık artış oranı yüzde 3,5 olmuştur. Bunun sonucunda 2017 Eylül'den 2021 Haziran'a TÜFE'deki toplam artış yüzde 74,4'e ulaşmış, satılık konut fiyatındaki toplam artış ise yüzde 71,5 olmuştur. Son verilere göre, konut fiyat endeksiyle TÜFE arasındaki fark 2,9 puana inmiştir.

Şekil 3: 2017 Eylül'e Göre Satılık İlan Fiyatı, Enflasyon ve Konut Fiyat Endeksi



Kaynak: sahibinden.com, TCMB ve Betam

İstanbul'da konut satış fiyatı TÜFE'nin altında kalmaya devam ediyor

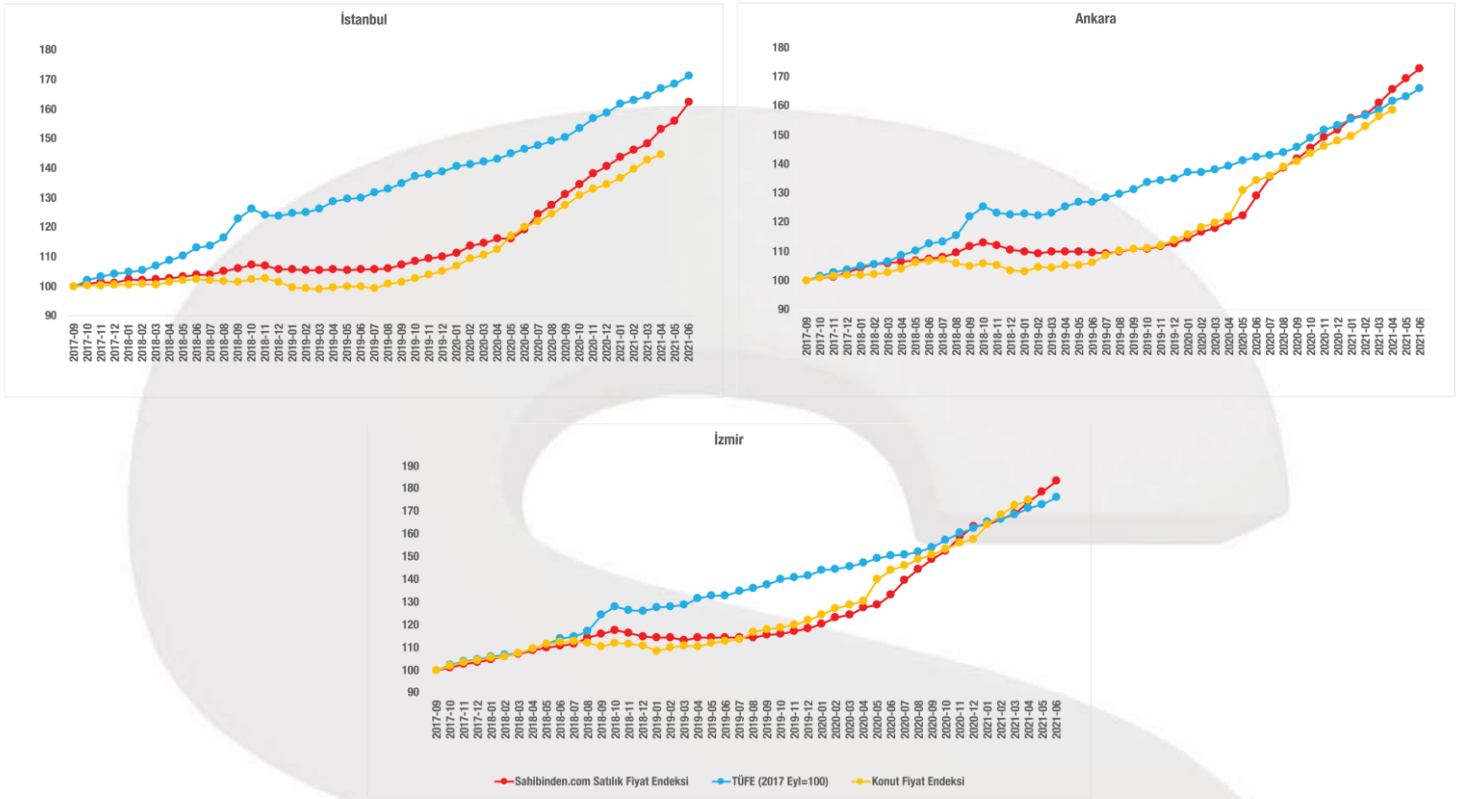
Satılık konut ilan fiyatları İstanbul'da TÜFE düzeyinin altında kalmaya devam etmiştir. Öte yandan, Ankara'daki ve İzmir'deki satılık konut ilan fiyatlarının bu illerdeki TÜFE düzeyini yakaladığını hatta geçtiğini önceki raporlarımızda belirtmiştik. Haziran ayında ise bu iki ildeki satılık konut fiyatlarının il düzeyindeki TÜFE endekslerini belirgin bir seviyede aştığı görülmektedir (Şekil 4). Aylık gelişmeleri incelediğimizde TÜFE artış oranı İstanbul'da yüzde 1,8, Ankara'da yüzde 1,6 ve İzmir'de yüzde 1,9 olarak açıklanırken, satılık konut ilan fiyatlarındaki aylık artış oranı İstanbul'da yüzde 4, Ankara'da yüzde 2,1 ve İzmir'de yüzde 2,7 olmuştur.

2017 Eylül ayına kıyasla satılık konut ilan m² fiyat endeksindeki toplam artış İstanbul'da yüzde 62,2, Ankara'da yüzde 72,9, İzmir'de ise yüzde 83,5 olmuştur. Aynı dönemde TÜFE'deki toplam artış İstanbul'da yüzde 71,3, Ankara'da yüzde 65,9, İzmir'de ise yüzde 76,3'tür. Bu gelişmeler sonucunda satılık konut ilan fiyatlarındaki toplam artışla TÜFE'deki toplam artış arasındaki fark Ankara'da yüzde 7, İzmir'de yüzde 7,2, İstanbul'da ise yüzde -9,1 olmuştur. İstanbul'da satılık konut cari fiyatı artış hızındaki güçlü yükseliş devam etmesine rağmen bu ilimizdeki satılık konut fiyatı endeksinin TÜFE seviyesini

¹ Satılık konut ilan fiyatlarının 2017 Eylül ayındaki ortalama değeri 100'e eşitlenerek normalize edilmiştir.

henüz yakalayamamış olması dikkat çekmektedir.

Şekil 4: 2017 Eylül'e (2017 Eylül =100) Göre Üç Büyük İlde Satılık İlan Fiyatı, Enflasyon ve Konut Fiyat Endeksi



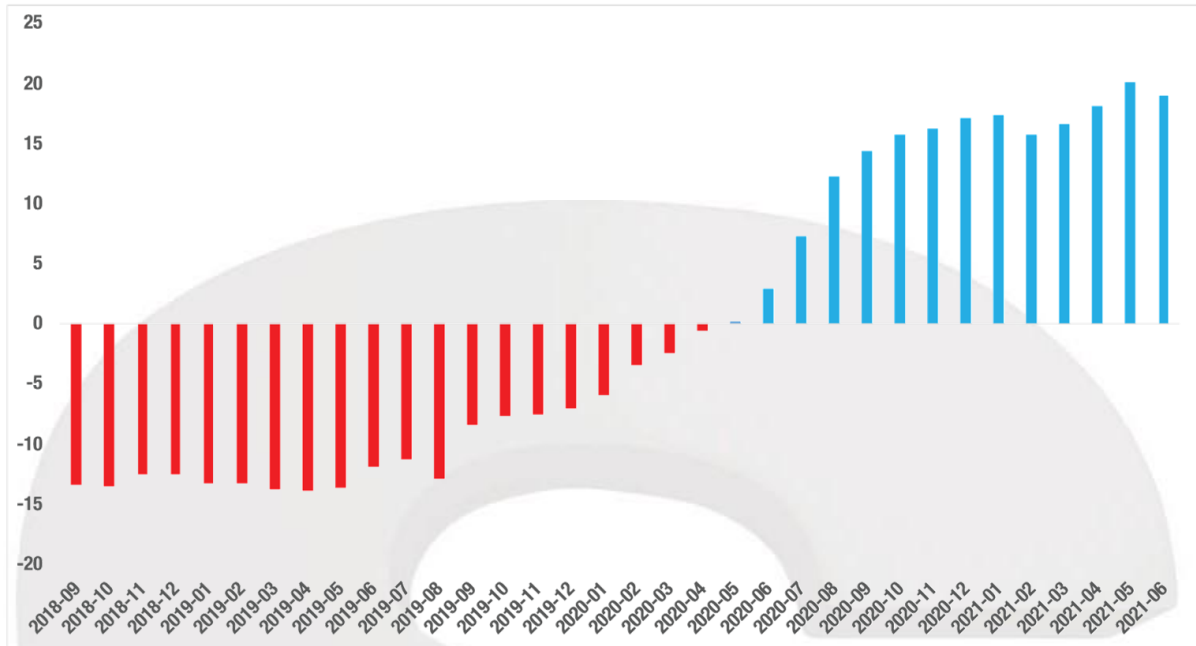
Kaynak: sahibinden.com, Betam, TÜİK, TCMB

Reel konut fiyatlarında artış devam ediyor

Ülke genelinde enflasyondan arındırılmış (reel) satış fiyatları Eylül 2017'den başlayarak uzun süre düşüş kaydettikten sonra 2019 sonbaharından itibaren yatay seyretmiş, Mayıs 2020'den bu yana ise yükselişe geçerek kayıpları telafi etmeye başlamıştı (Şekil E1).² Geçtiğimiz 3 ayda yıllık reel fiyat artış hızında gördüğümüz yükseliş Haziran ayında bir miktar tempo kaybetmiştir (Şekil 5). Mayıs'ta reel satış fiyatlarındaki yıllık artış oranı incelediğimiz dönemde rekor kırarak yüzde 20,1'e ulaşmışken, Haziran'da bir miktar gerileyerek yüzde 19 olmuştur.

² Reel fiyatlar 2017 Eylül ayı referans alınarak hesaplanmıştır. Bu değer 100'den büyük olması satılık ilan fiyatlarının artış oranının enflasyon oranının üzerinde olduğunu gösterirken, 100'ün altındaki değerler enflasyon oranının cari fiyat seviyesindeki değişimden yüksek olduğunu belirtir.

Şekil 5: Türkiye Geneline Satılık Konut Reel Fiyatlarının Yıllık Değişimi (%)



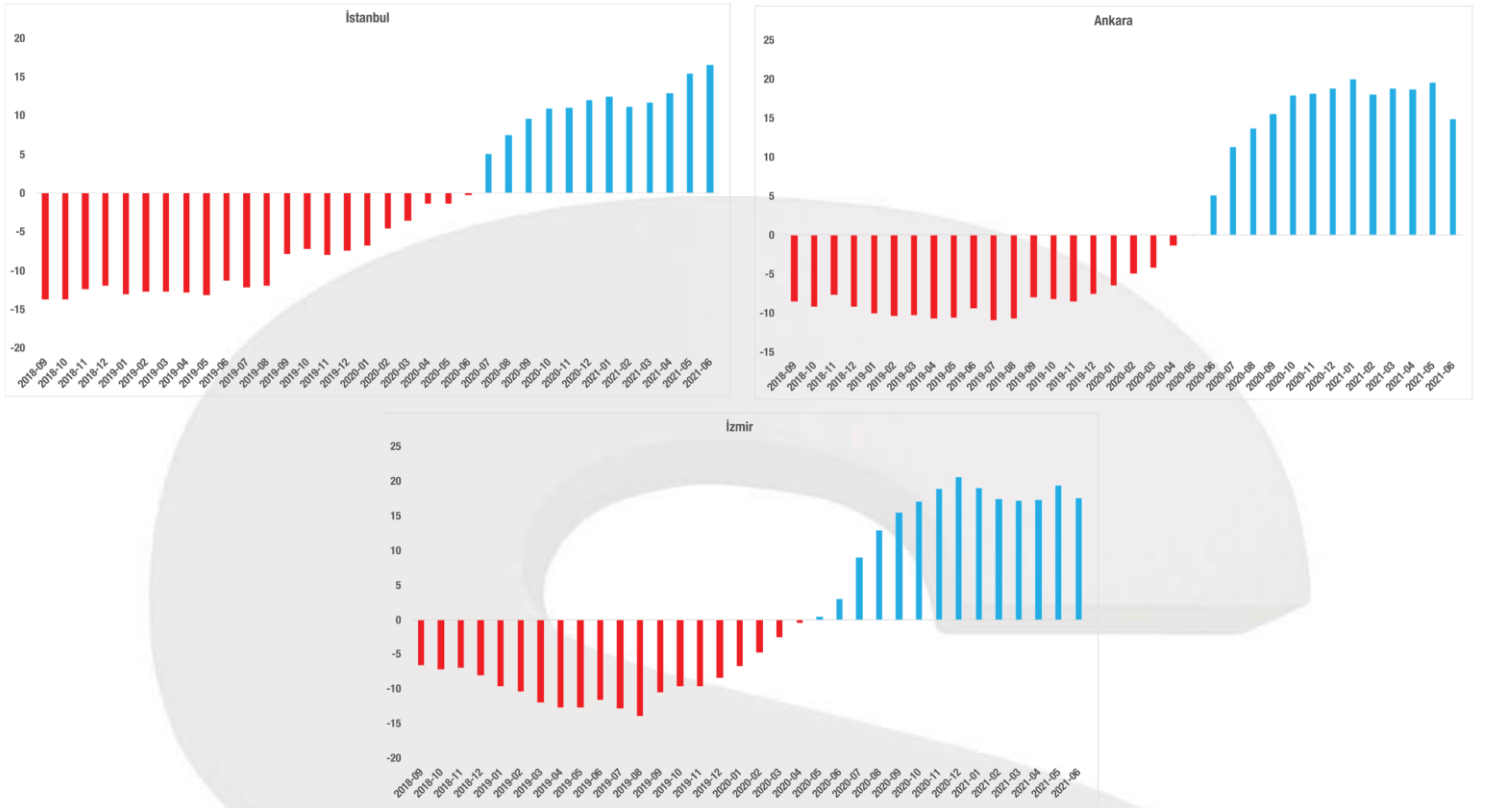
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Üç büyük ilde reel satış fiyatları yükseliyor

Şekil 6'da satılık konut reel fiyatlarının üç büyük ildeki yıllık değişim oranları gösterilmektedir. Mayıs ayında üç büyük ildeki satılık konut reel fiyatlarının arttığını belirtmiştik. Haziran ayında satılık konut reel satış fiyatı yıllık artış hızının bir önceki aya göre İstanbul'da yükseldiği, Ankara'da ve İzmir'de ise azaldığı görülmektedir. Satılık konut reel fiyatlarındaki yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 16,6, Ankara'da yüzde 14,9 ve İzmir'de yüzde 17,5 olmuştur.

Satılık konut reel fiyatlarının artış hızı Ankara'da ve İzmir'de azalmasına rağmen bu illerdeki reel satış fiyatları 2017 Eylül ayına göre kazançlı olmaya devam etmektedir. Öte yandan, satılık konut reel fiyat artış hızı İstanbul'da yükselmesine rağmen buradaki kayıplar henüz telafi edilememiştir (Şekil E2). Satılık konut reel fiyatları 2017 Eylül ayındaki seviyesine göre Ankara'da yüzde 4,2 ve İzmir'de yüzde 4,1 oranında yüksek olurken, İstanbul'da yüzde 5,3 oranında düşük kalmıştır.

Şekil 6: Üç Büyük İilde Satılık Konut Reel Fiyatlarının Yıllık Değişimi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

b) Konut Piyasası Canlılık Analizi

a. Yayından kaldırılan ilan sayılarının aktif ilan sayısına oranına göre analizi

Satılık konut piyasası kısıtlamaların etkisinden kurtuldu

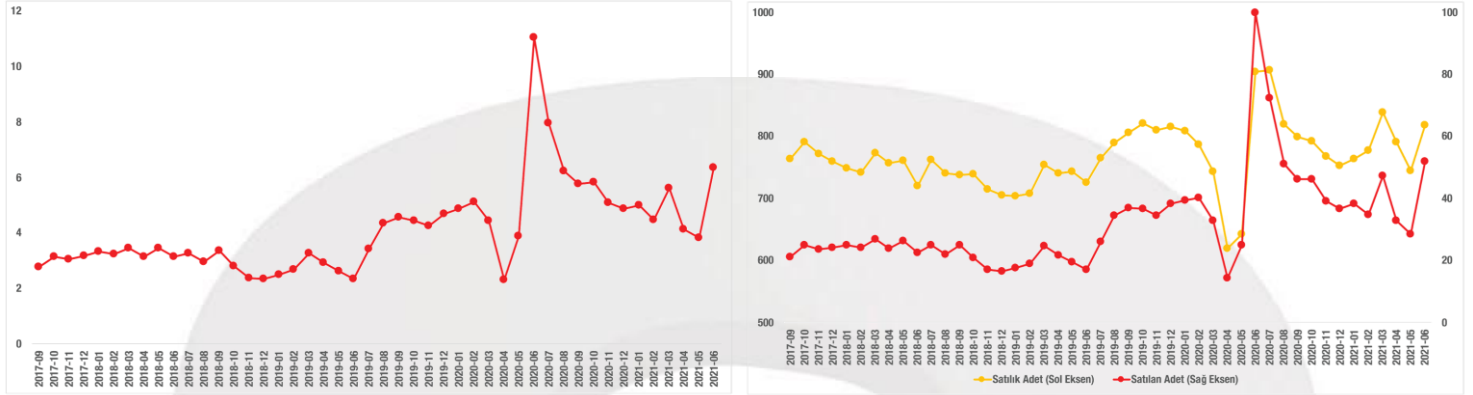
Konut piyasasındaki canlılığı, satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranı³ ile ölçüyoruz. Bu oran Mart ayında belirgin bir ivmeyle artmış olmasına rağmen 14 Nisan-17 Mayıs tarihleri arasındaki kapanma önlemlerine bağlı olarak Nisan ve Mayıs aylarında düşüş göstermişti. Pandemi kısıtlarının kaldırılmasıyla, satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranının Haziran'da belirgin bir artış göstererek yaklaşık bir yıllık dönemdeki en yüksek seviyesine ulaştığı görülmektedir (Şekil 7). Bu oran Haziran ayında geçen aya göre 2,5 puan yükselerek yüzde 6,4 olmuştur.

Satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranındaki aylık değişimleri detaylı incelediğimizde hem satılık ilan sayısının hem de satılan konut sayısı geçen aya göre arttığı görülmektedir (Şekil 7-sağ panel). Satılan konut sayısı önceki aya göre yüzde 82,7 (28 binden 52 bine), satılık ilan sayısı ise yüzde 9,9 (745 binden 818 bine) oranında yükselmiştir. Hem satılan konut sayısı hem de satılık ilan sayısı geçen aya göre artmış, satılan konut sayısındaki belirgin artış satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranının geçen aya göre büyük bir yükseliş göstermesinde etkili olmuştur. Satılık konut

³ Kullanıcının kendi isteği ile o ay kapatılan ilan sayısı x (1- o ayki satılık konut kategorisindeki "ilan satmaktan vazgeçtim yüzdesi") satılan konut sayısını vermektedir. Otomatik kapatılan ilanlar (süresi dolan) dahil edilmemiştir. Kullanıcının kapattığı ilanlardan ise "satmaktan vazgeçtim" seçilmiş olanlar düşülmüştür. Kullanıcının ilanı kendi isteği ile kapatması konut satışının gerçekleştiği anlamına gelmeyebilir.

piyasasında bariz bir canlanma gözlemlenmektedir.

Şekil 7: Türkiye Geneline Satılan Konut Sayısının Satılık Konut İlan Sayısına Oranı (%) ve Satılan ve Satılık Konut Sayısı (Bin Adet)

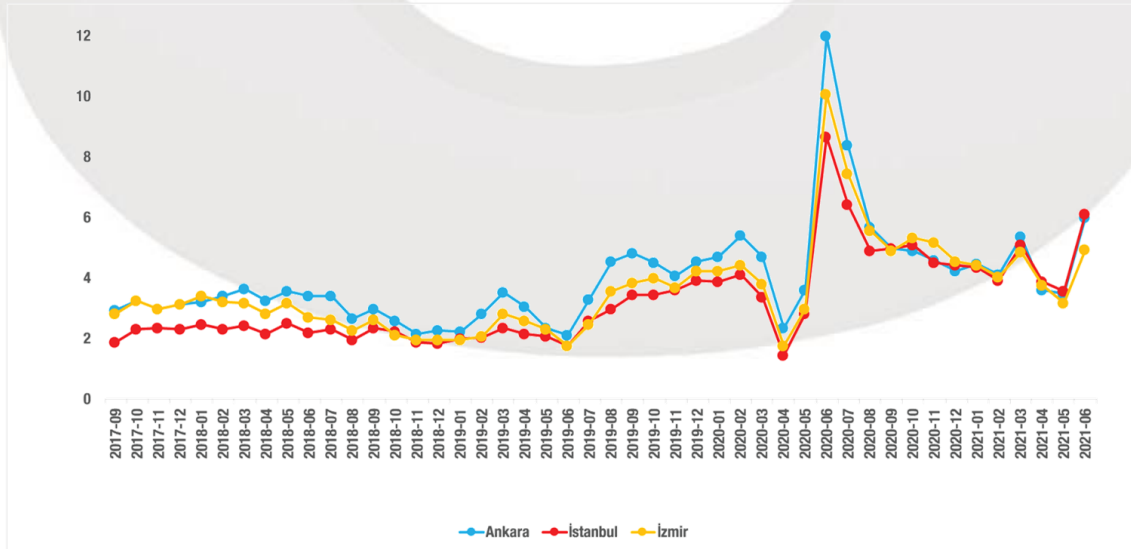


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Üç büyük ildeki satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranı Türkiye genelinde olduğu gibi geçen aya göre artmıştır (Şekil 8). Haziran verilerine göre satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranı İstanbul'da yüzde 6,1, Ankara'da yüzde 6, İzmir'de ise yüzde 4,9 olarak hesaplanmıştır.

Üç büyük ildeki satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranındaki aylık değişimleri incelediğimizde satılık konut talebinde muazzam artışlar karşımıza çıkmaktadır. İstanbul'da satılık ilan sayısı yüzde 8,6 artarken (209 binden 227 bine), satılan konut sayısı yüzde 87,6 (7.429'dan 13.936'ya) artmıştır. Aynı dönemde, satılık ilan sayısı Ankara'da yüzde 12,1 (70 binden 79 bine) artarken, satılan konut sayısı yüzde 93,6 (2.453'ten 4.749'a) yükselmiştir. Satılık ilan sayısı geçen aya göre İzmir'de yüzde 9,9 yükselmiş (59 binden 65 bine), satılan konut sayısındaki artış ise yüzde 70,2 (1.882'den 3.202'ye) olmuştur. Bu sonuçlara göre, üç büyük ilimizde satılan konut sayısının satılık konut sayısına oranındaki artışın satılan konut sayısındaki (satılık konut talebi) yükselişten kaynaklandığını söyleyebiliriz.

Şekil 8: Üç Büyük İlde Satılan Konut Sayısının Satılık Konut İlan Sayısına Oranı (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Satılan konutların toplam ilan sayısına oranı geçen aya göre ülke genelinde ve üç büyük ilde olduğu gibi diğer büyükşehirlerde artmıştır. Ancak, bu oranın iller arasında farklılaştığı görülmektedir (Tablo 2). Satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranının en çok arttığı iller: Diyarbakır (7,2 puan), Gaziantep (4,1 puan), Şanlıurfa (3,9 puan), Adana ve Kayseri'dir (3,7 puan). Türkiye ortalamasına kıyasla bu illerde canlanma daha güçlüdür. Bu oranın en yavaş arttığı iller ise Tekirdağ (1,9 puan), İzmir (1,7 puan), Balıkesir (1,6 puan), Muğla (1,3 puan) ve Denizli (1,2 puan) olmuştur.

Tablo 2: Bir Önceki Aya Göre Satılan/Satılık İlan Oranının En Hızlı Arttığı ve Azaldığı İller – Haziran 2021

İller	Satılan/Toplam Satılık, Mayıs 2021	Satılan/Toplam Satılık, Haziran 2021	Yıllık Değişim (Yüzde Puan)
Türkiye Ortalaması	3,8	6,4	2,5
Diyarbakır	9,5	16,7	7,2
Gaziantep	4,9	9,0	4,1
Şanlıurfa	7,8	11,7	3,9
Adana	3,4	7,1	3,7
Kayseri	5,2	8,9	3,7
Tekirdağ	4,0	5,9	1,9
İzmir	3,2	4,9	1,7
Balıkesir	2,9	4,5	1,6
Muğla	3,6	4,9	1,3
Denizli	2,2	3,3	1,2

Kaynak: sahibinden.com, Betam

b. Kapatılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

Satılık kapatılan ilan yaşı İstanbul'da ve Ankara'da düşerken, İzmir'de yükseldi

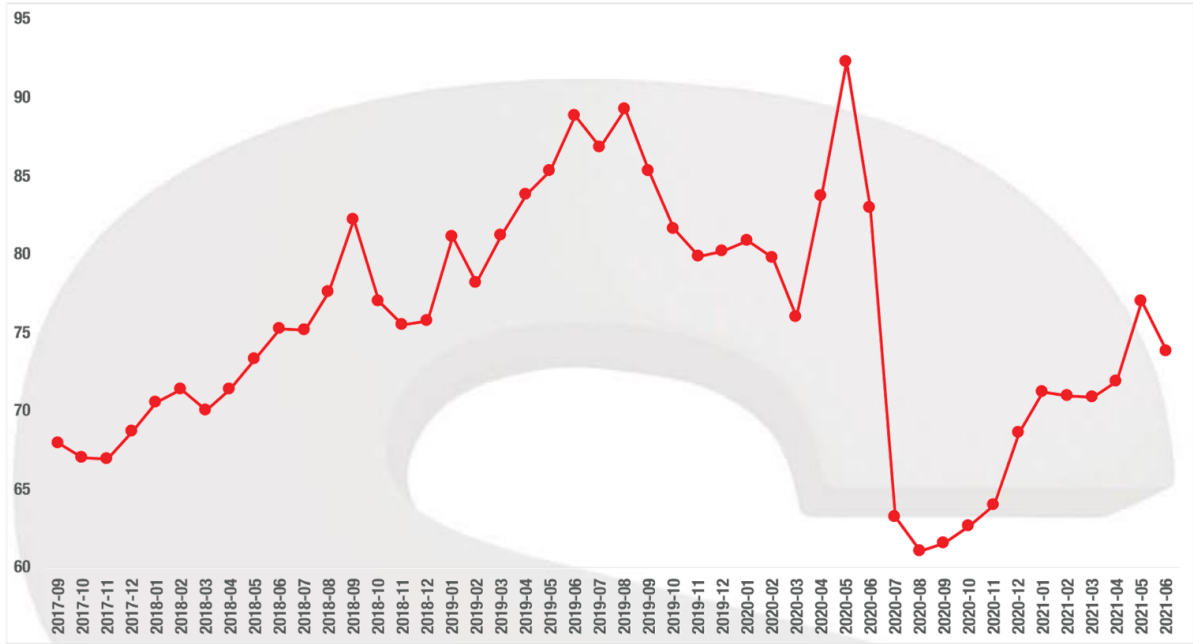
Satılık konut kapatılan ilan yaşı⁴ (Şekil 9) ilgili ayda kullanıcı tarafından kapatılan satılık konut ilanlarının ilanda kalma sürelerini toplar ve o ay, kullanıcı tarafından kapatılan tekil ilan sayısına böler. Satılık konut kapatılan ilan yaşı, satılmak istenen konutların ne kadar kolay ya da zor satıldığının 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 satıldıklarına işaret etmektedir.

Kapatılan konut ilan yaşında, düşük faizli konut kredi desteğinin başladığı 2020 Haziran ayından itibaren ev satışlarının artmasıyla keskin bir düşüş görülmüştü. (Şekil 9). Bu düşüş 2020 Eylül ayına kadar devam etse de bu tarihten sonra konut piyasasının doygunluğa ulaşmasıyla ilanlar daha uzun süre açık kalmıştır. Kapatılan ilan yaşı 2021 Ocak-Nisan arasındaki yatay seyrinin ardından Mayıs ayında devam

⁴ Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

eden pandemi kısıtlamalarına bağılı olarak hızlı bir yükseliş göstermiştir. Haziran ayında ise bu durum tersine dönmüş, kapatılan konut ilan yaşı geçen aya göre 3,2 gün kısalarak 73,8 gün olmuştur.

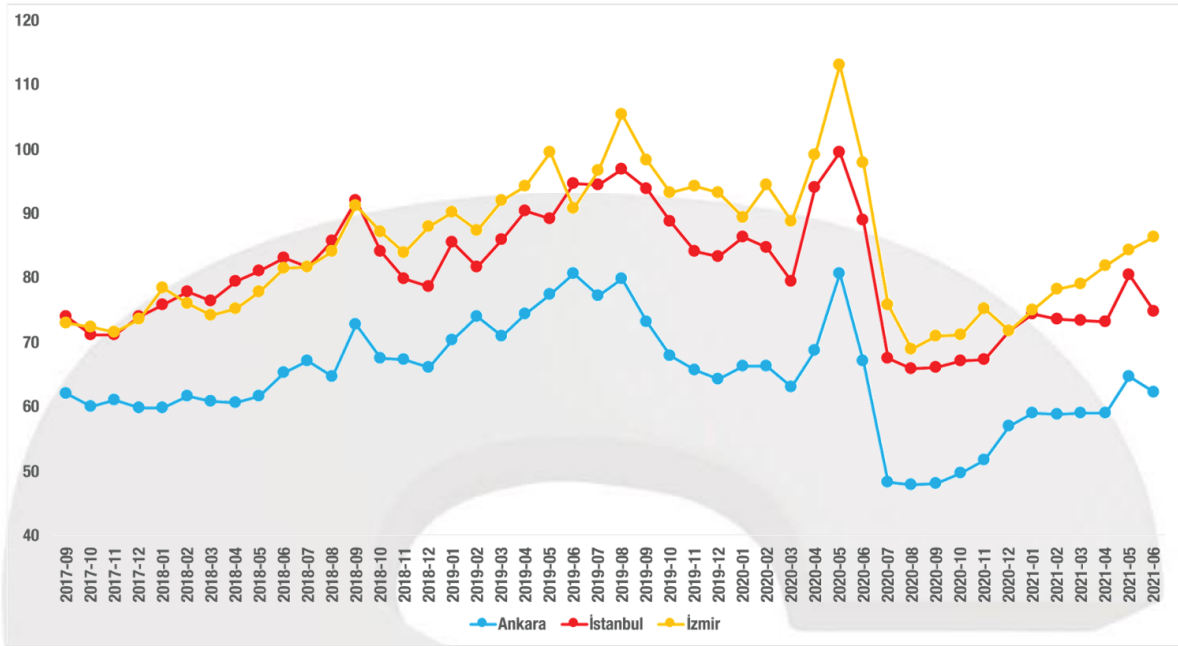
Şekil 9: Türkiye Geneline Satılık Konut Kapatılan İlan Yaşı (Gün)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Kapatılan ilan yaşı geçen yıl Ağustos ayında üç büyük ilde de en düşük noktasına (İstanbul'da 65,9 gün, Ankara'da 47,9 gün, İzmir'de 68,9 gün) inmişti (Şekil 10). Bundan sonraki aylarda ilan yaşları artış eğilimine girmiş ve Mayıs ayında İstanbul'da 80,5 güne, Ankara'da 64,8 güne, İzmir'de ise 86,3 güne yükselmiştir. Haziran ayında ilan yaşı İstanbul'da 5,7 gün ve Ankara'da 2,6 gün kısalarak bu illerde sırasıyla 74,8 gün ve 62,2 gün olmuştur. Aynı dönemde, kapatılan ilan yaşı İzmir'de 2 gün artarak 86,3 güne yükselmiştir.

Şekil 10: Üç Büyük İlde Satılık Konut Kapatılan İlan Yaşı (Gün)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Büyük şehirlerde ilan sürelerinde farklılaşma

Haziran ayında 30 büyükşehirde ilan yaşlarının ne yönde ve ne ölçüde değiştiğine baktığımızda büyük farklıklar bir kez daha karşımıza çıkmaktadır (Tablo 3). En yüksek kapatılan ilan yaşı Trabzon'da ölçülürken (94,3 gün), en düşük kapatılan ilan yaşı Diyarbakır'da (37,3 gün) görülmüştür.

Kapatılan ilan yaşı geçen aya göre Türkiye genelinde 3,2 gün azalırken, bazı büyükşehirlerde kapatılan ilan yaşının yükseldiği bazılarında ise düştüğü görülmektedir. Kapatılan ilan yaşında en büyük artışların görüldüğü iller: Mardin (15,6 gün), Van (9,2 gün), Denizli (5,1 gün), Kocaeli (4,5 gün) ve Tekirdağ (4,3 gün) olmuştur. Öte yandan, Mersin (6,5 gün), Malatya (6,6 gün), Trabzon (8,2 gün), Hatay (8,3 gün) ve Diyarbakır (9 gün) kapatılan ilan yaşının en çok düştüğü iller olmuştur.

Tablo 3: Bir Önceki Aya Göre Satılık Konut Kapatılan İlan Yaşının En Hızlı Arttığı ve Azaldığı İller – 2021 Haziran Dönemi

İller	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Mayıs 2021	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Haziran 2021	Yıllık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	77,0	73,8	-3,2
Mardin	68,1	83,7	15,6
Van	49,4	58,6	9,2
Denizli	73,1	78,1	5,1
Kocaeli	84,4	89,0	4,5
Tekirdağ	69,8	74,1	4,3
Mersin	65,5	59,0	-6,5
Malatya	63,9	57,3	-6,6
Trabzon	102,5	94,3	-8,2
Hatay	72,6	64,3	-8,3
Diyarbakır	46,3	37,3	-9,0

Kaynak: sahibinden.com, Betam

c) Ucuz ve Lüks Konut Piyasa Analizi

Lüks konutlar reel değer kayıplarını telafi ettiler

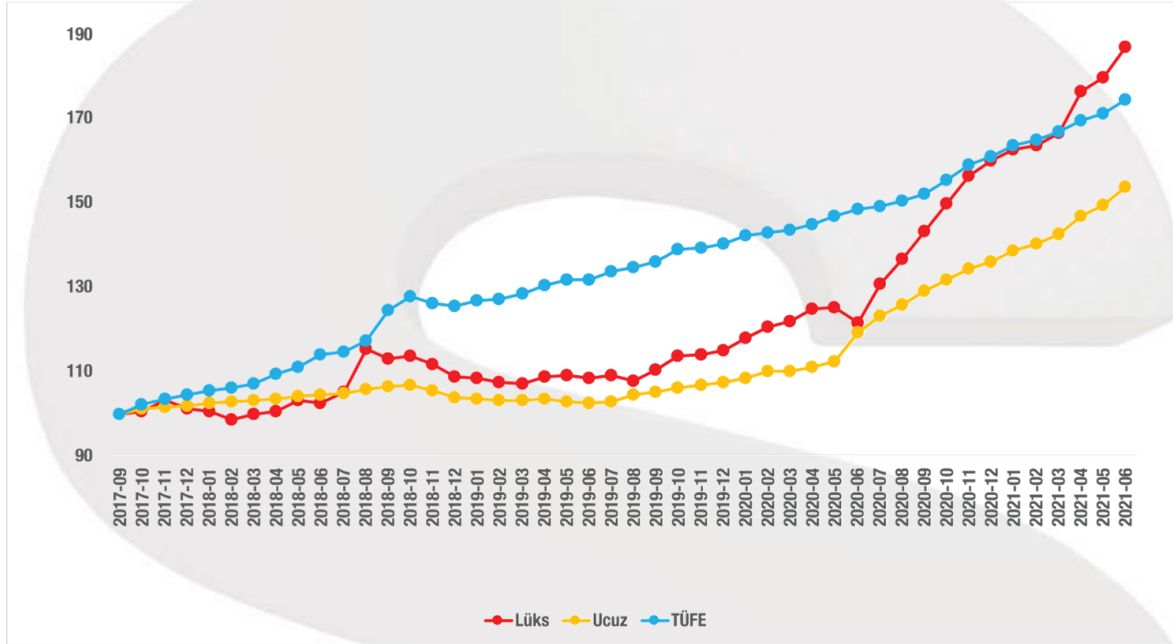
Ucuz ve lüks konut⁵ piyasalarının özellikle Korona salgınıyla birlikte ayrılmaya başladıklarına Ocak 2021 raporunda dikkat çekmiştik. Düşük faizli konut kredilerinin devreye girmesiyle genelde satılık konut cari fiyatlarında (ilan fiyatları) meydana gelen hızlı yükseliş özellikle lüks konutlarda daha güçlü olmuş, geçmişte ortaya çıkan reel değer kayıpları büyük ölçüde telafi edilmişti. Önceki raporlarımızda 2020 Aralık döneminden itibaren lüks konut satış fiyatlarının TÜFE endeksiyle çok yakın bir seyir izlediğini ve ilk defa Mart ayında lüks konut fiyatlarının TÜFE endeksini aştığını vurgulamıştık. Lüks konut fiyatlarının TÜFE'ye göre artışı Nisan ayında belirginleşmiş ve Mayıs ayında tempo kaybına rağmen devam etmişti. Haziran ayında ise lüks konut fiyatlarının tekrar ivme kazanarak arttığı görülmektedir (Şekil 11). Bir önceki aya göre lüks konut ilan fiyatlarında yüzde 3,9, TÜFE'de ise yüzde 1,9 artış görülmüştür. Bu verilerle enflasyondan arındırılmış lüks konut fiyatlarının yeni bir rekor kırarak 2017 Eylül'den sonraki en yüksek değerine ulaştığını ve o döneme göre yüzde 7,2 reel artış kaydettiğini söyleyebiliriz (Şekil E3).

Buna karşılık, ucuz konutlarda cari satış fiyatları daha yavaş arttığından bu piyasada 2017 Eylül'e kıyasla

⁵ Her ilde konutlar ilan fiyatlarına göre sıralandıktan sonra, ilk %20'de yer alan konutlar "ucuz konutlar", en üst %20'de kalan konutlar ise "lüks konutlar" olarak sınıflandırılmış ve il düzeyinde ortalama ucuz konut ve lüks konut fiyatları hesaplanmıştır. Daha sonra her ildeki ilan sayıları ağırlık olarak kullanılarak, il ortalamalarından hareketle Türkiye için ortalama ucuz konut ve lüks konut ilan fiyatları elde edilmiştir.

reel değer kayıplarının bütünüyle telafi edilemediğini önceki raporlarda belirtmiştik (Şekil 11). Haziran ayında ucuz konut cari satış fiyatı yüzde 2,9 oranında artarak aylık TÜFE değişiminin (yaklaşık yüzde 1,9) üzerinde gerçekleşmiştir. Buna rağmen Haziran ayındaki bu değer kazanımının ucuz konutların reel değerinde geçmişte yaşanan büyük kaybı telafi etmekten hala uzak olduğunu söyleyebiliriz. Nitekim Haziran ayı itibarıyla ucuz konut reel satış fiyatlarının 2017 Eylül seviyesinin 11,9 puan altında kaldığı görülmektedir (Şekil E3).

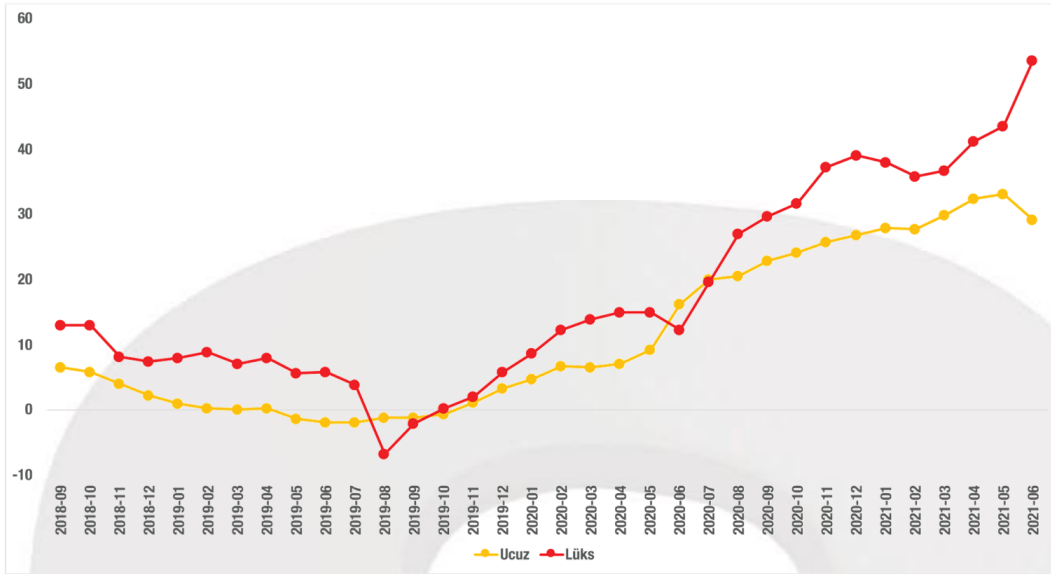
Şekil 11: Ucuz ve Lüks Konutların Fiyat Endeksleri ile TÜFE (2017 Eylül=100)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Cari fiyat gelişmelerine Haziran 2020'den Haziran 2021'e yıllık değişimler olarak bakıldığında her iki piyasada da cari fiyatlarda yüksek artışların devam etmekte olduğu görülmektedir (Şekil 12). Mayıs ayında iki konut türünün fiyatlarındaki yıllık artışlarda ivme kaybı görmüştük. Haziran ayında ise lüks konutların cari fiyatları büyük bir tempoyla artarken, ucuz konut cari fiyatlarındaki artış hızının düştüğü görülmektedir. Haziran ayında cari satış fiyatlarındaki yıllık artış lüks konutlarda yüzde 43,6'dan yüzde 53,6'ya yükselmiş, ucuz konutlarda ise yüzde 33,1'den yüzde 29,1'e düşmüştür. Böylece, ortalama satılık m² cari fiyatı lüks konutlarda 12.380 TL olurken ucuz konutlarda 2.171 TL olmuştur.

Şekil 12: Ucuz ve Lüks Konutların Cari Fiyatlarının Yıllık Değişimi (%)



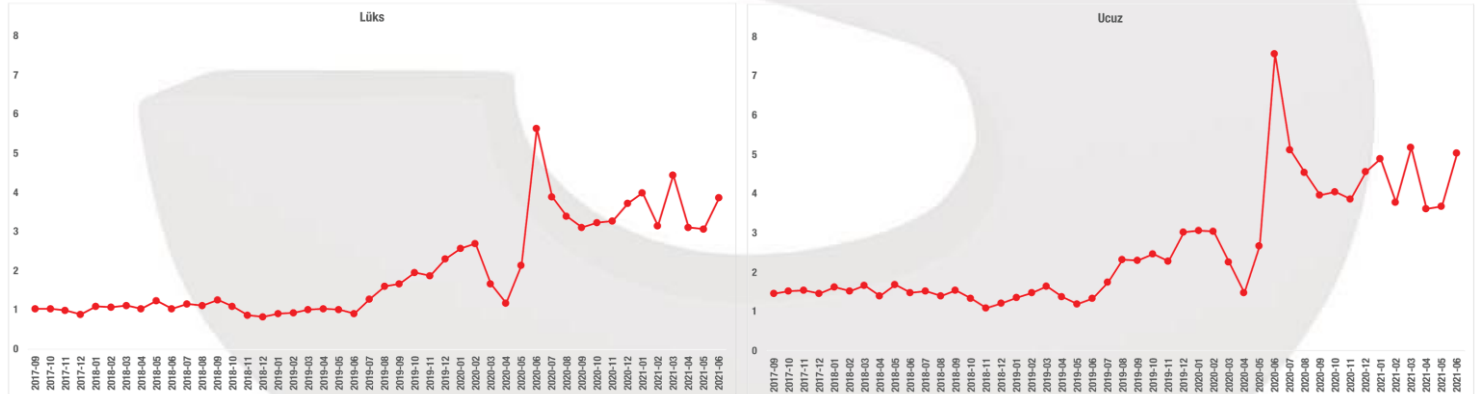
Kaynak:

sahibinden.com, Betam

Ucuz konutlar daha hızlı satılıyor

Satılan konut sayısının satılık ilan sayısına oranı⁶ her iki konut türünde de Mart ayında geçici bir yükseliş göstermesine rağmen Nisan ve Mayıs aylarında bu temposunu koruyamamıştı (Şekil 13). Haziran ayında ise ucuz konutların satış oranı önceki aya göre yüzde 3,7’den yüzde 5’e yükselirken, lüks konutların satış oranı ise yüzde 3,1’den yüzde 3,9’a yükselmiştir. Öte yandan, bu oranın geçen yılın aynı ayına göre ucuz konutlarda yüzde 7,6’dan yüzde 5’e, lüks konutlarda ise yüzde 5,6’dan yüzde 3,9’a gerilediği görülmektedir.

Şekil 13: Ucuz ve Lüks Konutlarda Satılan Konut Sayısının Toplam Satılık İlanlara Oranı (%)



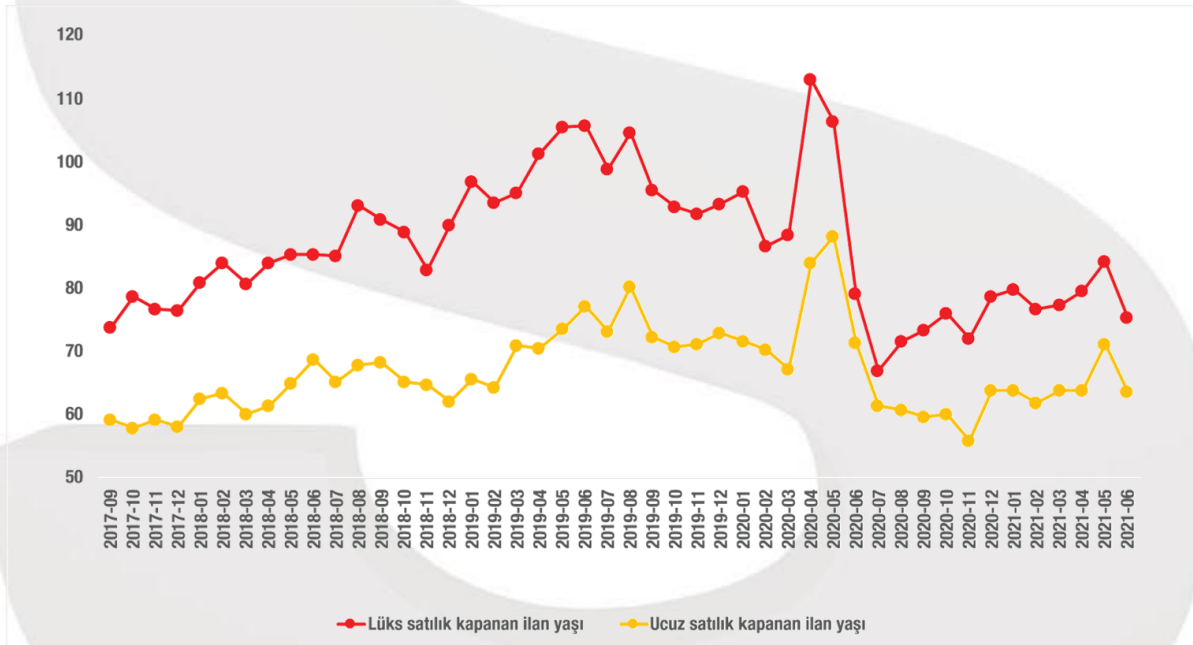
Kaynak: sahibinden.com, Betam

⁶ Ucuz ve lüks konutlar için hesaplanan kapatılan ilan yaşı (gün olarak)⁶, Türkiye geneli için hesaplanan satılık konut kapatılan ilan yaşı ile aynı şekilde hesaplanmıştır. Buna göre ilgili ayda kullanıcı tarafından kapatılan ucuz ve lüks satılık konut ilanlarının ilanda kalma süreleri toplanır ve o ay kullanıcı tarafından kapatılan ucuz ve lüks tekil ilan sayısına bölünür. Bu oran lüks konutlar için yüksek, ucuz konutlar için daha düşüktür.

Konut piyasasındaki canlılığı ölçmek için kullandığımız bir diğer gösterge olan ilan yaşı her iki konut türünde de azalmıştır (Şekil 14). Kapatılan ilan yaşı geçen aya göre lüks konutlarda 9 gün, ucuz konutlarda ise 7,7 gün azalırken, geçen yılın aynı ayına göre lüks konutlarda 3,8 gün, ucuz konutlarda ise 7,9 gün kısalmıştır. Haziran verilerine göre kapatılan ilan yaşı lüks konutlarda 75,2 gün, ucuz konutlarda ise 63,4 gün olarak hesaplanmıştır. Şekil 14'te de görüldüğü gibi ucuz konutların ilanda kalma süreleri lüks konutlara kıyasla daha kısadır. Diğer ifadeyle ucuz konutlar daha hızlı satılmaktadır. Bu durumun yegâne istisnai dönemi, geçen yılın düşük faizli konut kredilerinin yarattığı satış patlamasının yaşandığı dönemdir. Bu dönemde lüks konutların ilan yaşında büyük bir düşüş gerçekleşmiş ve ilan yaşı ucuz konut ilan yaşına hemen hemen eşitlenmiş ancak bu durum birkaç ay sürmüştür.

Önceki raporumuzda son aylarda lüks ve ucuz konutların kapatılan ilan yaşlarındaki artışın bu konut piyasalarının doygunluğa ulaştığının bir göstergesi olabileceğini belirtmiştik. Ancak, Haziran ayında iki konut türünde de kapatılan ilan yaşının düşmesi ucuz ve lüks konut piyasalarında canlanmanın başladığını gösterebilir.

Şekil 14: Ucuz ve Lüks Konutlar İçin Kapatılan İlan Yaşı (Gün)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

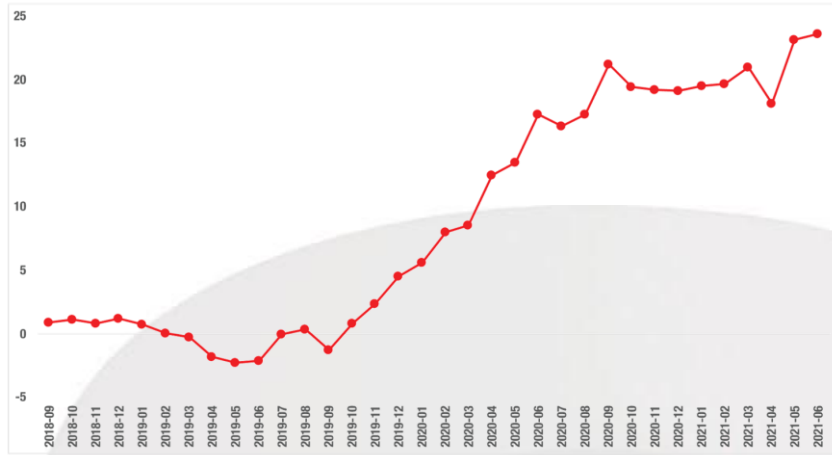
II- Kiralık Konut Piyasası

a) Kiralama Fiyatları Analizi

Kiralarda yeni rekor

Kiralarda yıllık artış hızı Türkiye genelinde sonbahardan itibaren yatay bir seyir izlerken Nisan ayında biraz gerilemiş, Mayıs ayında ise güçlü bir artışla bu düşüşü telafi ederek rekor kırmıştı (Şekil 15). Yıllık kira artış hızı Haziran ayında da artmaya devam etmiştir. Bu ayda yıllık kira artış oranının yüzde 23,6 olduğu ve incelediğimiz dönemdeki en yüksek seviyesine ulaştığı görülmektedir. Ülke genelindeki ortalama kiralık ilan m² değeri 2020 Haziran ayında 15,4 TL iken 2021 Haziran ayında 19,1 TL olmuştur.

Şekil 15: Türkiye Geneline Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Cari Kira Değişimi (%)

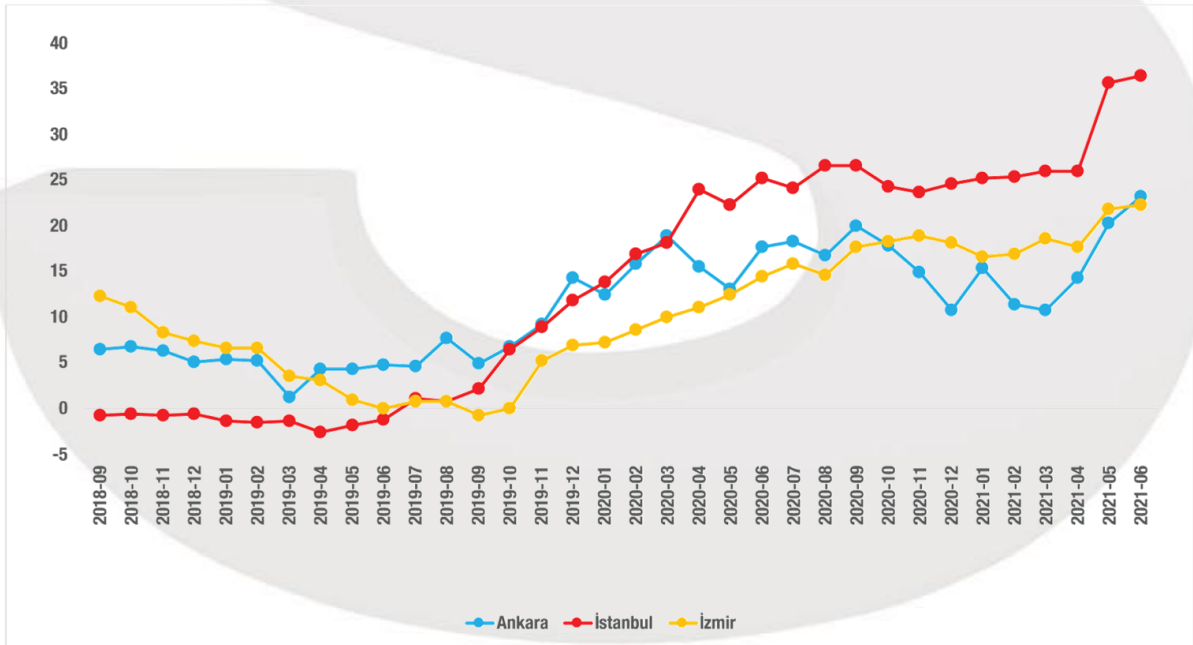


Kaynak: sahibinden.com, Betam

İstanbul'da dikkat çeken kira artışı

Haziran ayında kiralık ilan m² fiyatı yıllık artış oranı üç büyük ilde de yükselmiştir (Şekil 16). Yıllık kira artış oranı geçen aya göre İstanbul'da 0,7 yüzde puan, Ankara'da 2,9 yüzde puan ve İzmir'de 0,4 yüzde puan artmıştır. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 36,4, Ankara'da yüzde 23,2 ve İzmir'de yüzde 22,2 olmuştur. Böylece 2020 Haziran ayında İstanbul'da 20,6 TL, Ankara'da 11,5 TL ve İzmir'de 16,4 TL olan ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları, 2021 Haziran ayında bu illerde sırasıyla 28,1 TL'ye, 14,2 TL'ye ve 20 TL'ye yükselmiştir.

Şekil 16: Üç Büyük İlde Kira Fiyatlarının Yıllık Değişimi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Büyükşehirlerde yıllık kira artışlarında farklılaşma

Haziran ayında yıllık ortalama kira artışı ülke genelinde yüzde 23,6 olurken büyükşehirlerde cari kira artışlarının arasında muazzam farklılık dikkat çekmektedir (Tablo 4). En yüksek yıllık kira artışının

görüldüğü iller Diyarbakır (yüzde 64,2), Mersin (yüzde 61,8), Şanlıurfa (yüzde 43,1), Tekirdağ (yüzde 40,6) ve İstanbul'dur (yüzde 36,4). En düşük kira artışının görüldüğü iller ise Ordu (yüzde 15,6), Van (yüzde 13,6), Trabzon (yüzde 11,1), Erzurum (yüzde 9,1) ve Eskişehir (yüzde 8,3) olmuştur.

Tablo 4: Yıllık Kira Artışlarının En Yüksek ve En Düşük Olduğu İller – 2021 Haziran

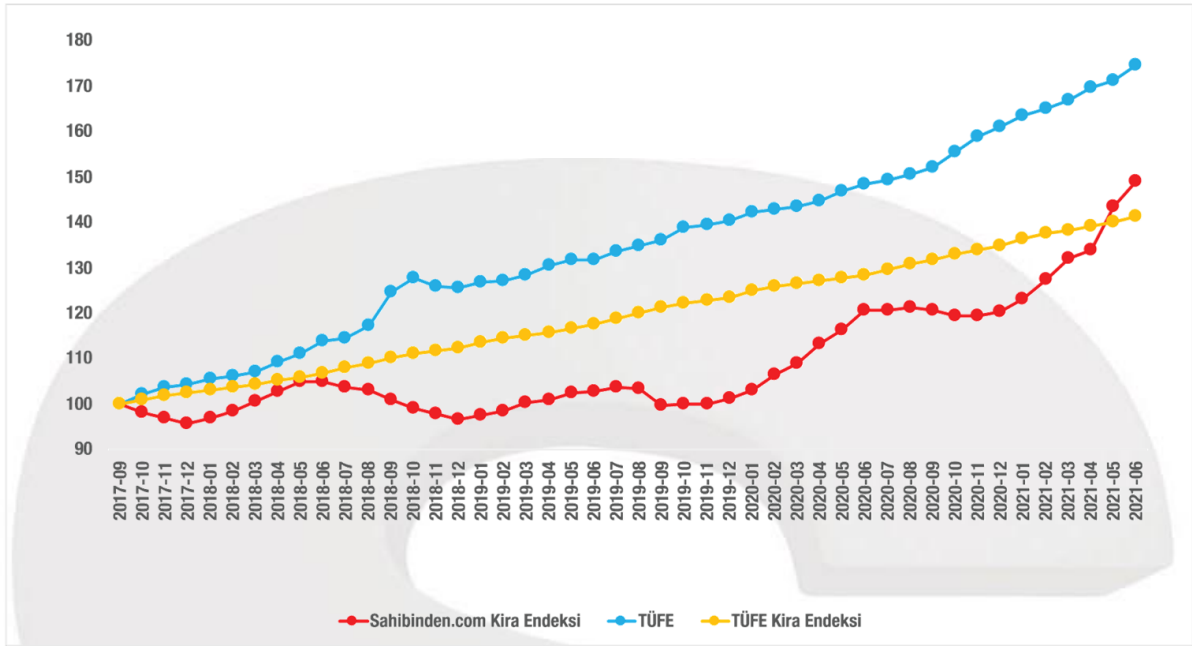
İller	Haziran 2020 m2 Fiyatı	Haziran 2021 m2 Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	15,4	19,1	23,6
Diyarbakır	7,8	12,9	64,2
Mersin	10,3	16,7	61,8
Şanlıurfa	7,9	11,4	43,1
Tekirdağ	9,5	13,3	40,6
İstanbul	20,6	28,1	36,4
Ordu	8,3	9,6	15,6
Van	11,3	12,8	13,6
Trabzon	8,0	8,9	11,1
Erzurum	6,5	7,1	9,1
Eskişehir	12,3	13,3	8,3

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Kiralar TÜFE'ye yaklaşıyor

Türkiye genelinde kiralık konut ilan m² fiyatlarında yükseliş görülse de Eylül 2017'den itibaren TÜFE ile arasında oluşan büyük fark azalmasına rağmen halen devam etmektedir (Şekil 17). Diğer taraftan, uzun zaman sonra ilk defa geçen ay TÜFE Kira Endeksini yakalayan sahibinden.com kira endeksi bu ay belirgin bir yükseliş göstermiştir. TÜFE kira endeksindeki aylık artış oranı 1,1 puan olurken, sahibinden.com kira endeksi 5,5 puan artmıştır. Böylece, sahibinden.com kira endeksiyle TÜFE kira endeksi arasındaki fark 7,7 puana yükselmiştir. 2017 Eylül ayına göre TÜFE artış oranı yüzde 74,4 olurken sahibinden.com kira endeksindeki artış yüzde 48,9 seviyesindedir. Bu fark ortalama reel kiranın Eylül 2017'ye kıyasla halen daha düşük seviyede olduğunu göstermektedir.

Şekil 17: 2017 Eylül'e Göre (2017 Eylül=100) Aylık m² Kira Fiyatları, TÜFE Değişimi ve TÜFE Kira Endeksi

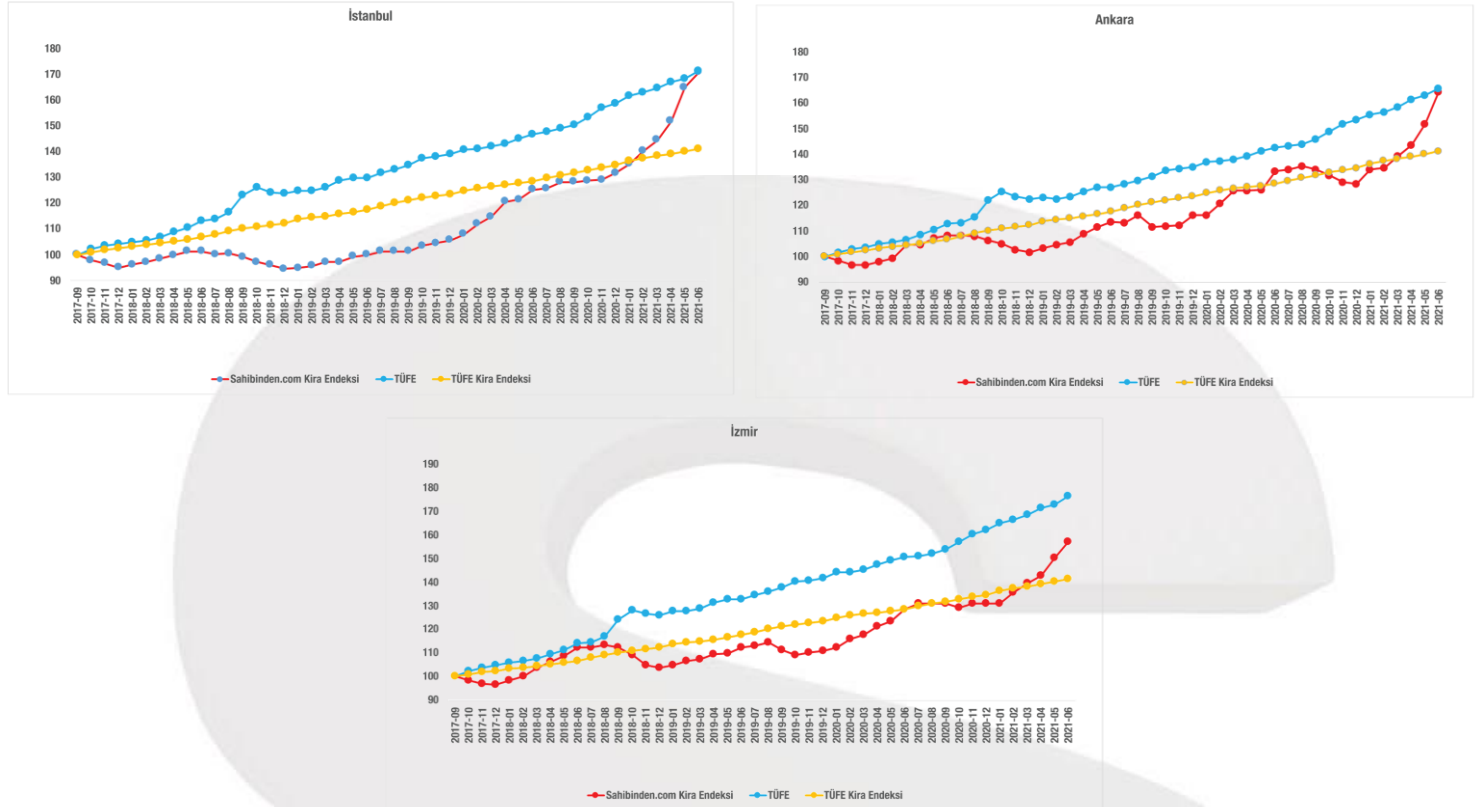


Kaynak: sahibinden.com, Betam, TÜİK

İstanbul'da ve Ankara'da kiralarda reel kayıpların telafi ettiği

İstanbul'da ve Ankara'da sahibinden.com kira endeksi TÜFE endeksini 2017 Eylül'den sonra ilk defa yakalarken, İzmir'de sahibinden.com kira endeksi TÜFE'nin altında kalmıştır (Şekil 18). Diğer taraftan, sahibinden.com kira endeksi 2021 Ç1'den itibaren olduğu gibi TÜFE kira endeksinin üstündeki seyrine devam etmiştir. Haziran ayı verilerine göre 2017 Eylül dönemine kıyasla sahibinden.com kira endeksindeki toplam artış İstanbul'da yüzde 70,7, Ankara'da yüzde 64,4, İzmir'de ise yüzde 57,1 olmuştur. Aynı dönemde toplam TÜFE artış oranı ise İstanbul'da yüzde 71,3, Ankara'da yüzde 65,9, İzmir'de ise yüzde 76,3 olurken, TÜFE kira endeksindeki toplam artış ise yüzde 41,1 olmuştur.

Şekil 18: Üç Büyük İlde 2017 Eylül'e Göre (2017 Eylül=100) Aylık m² Kira Fiyatları, TÜFE ve TÜFE Kira Endeksi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam, TÜİK

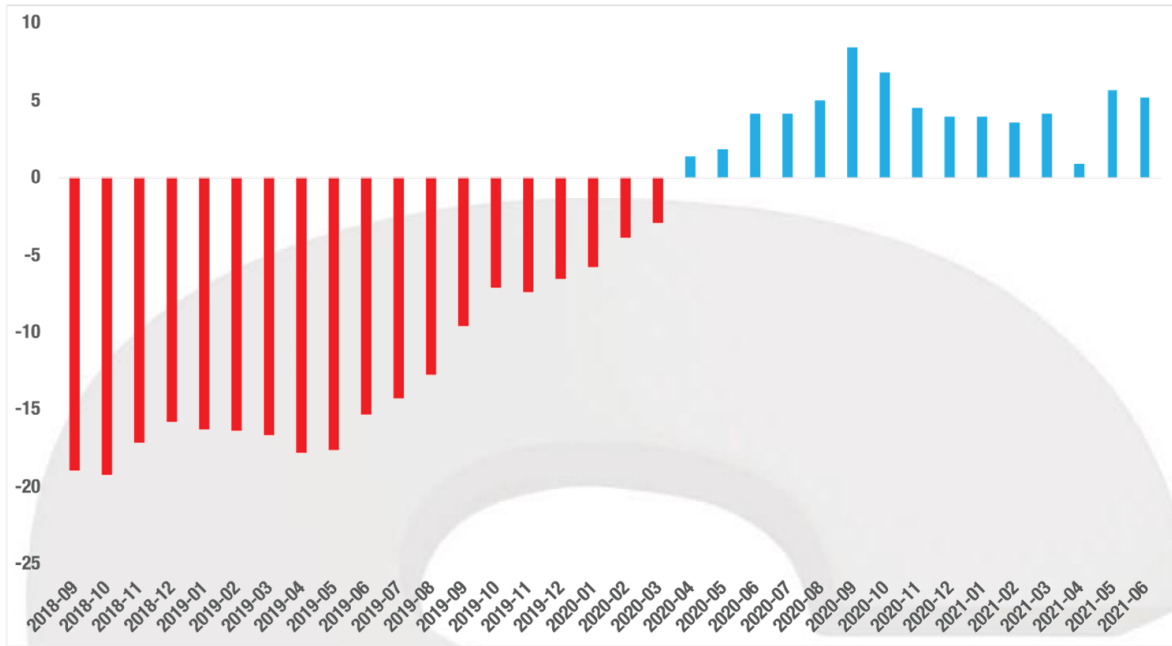
Reel kiralarda toparlanma

Ülke genelinde enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları⁷ yıllık değişim hızı Nisan ayında düşmesine rağmen Mayıs ayında yüksek bir artış göstermişti. Reel kira fiyatlarındaki yıllık artış hızı Haziran'da ise bir miktar azalmıştır (Şekil 19). Son verilere göre Mayıs ayında yüzde 5,6 olan yıllık reel kira artış oranı Haziran'da yüzde 5,2 olmuştur. Reel kiralardaki yıllık artış hızı tempo kaybetse de, reel kira endeksi⁸ artış seyrini sürdürmektedir (Şekil E4). Ancak, önceki raporlarda da belirttiğimiz gibi reel kira endeksindeki artışın 2017 Eylül'den sonraki dönem boyunca gerçekleşen kaybı telafi edemediği görülmektedir. Reel kira endeksi geçen aya göre toparlansa da Haziran ayında 2017 Eylül ayındaki seviyesine göre yüzde 14,6 oranında düşük kalmıştır.

⁷ Reel fiyatlar 2017 Eylül ayı referans alınarak hesaplanmıştır.

⁸ Bu değer 100'den büyük olması kira artış oranının enflasyon oranının üzerinde olduğunu gösterirken 100'ün altındaki değerler enflasyon oranının cari kira seviyesindeki değişimden yüksek olduğunu belirtir.

Şekil 19: Türkiye Reel Kira Fiyatlarının Yıllık Değişimi (%)

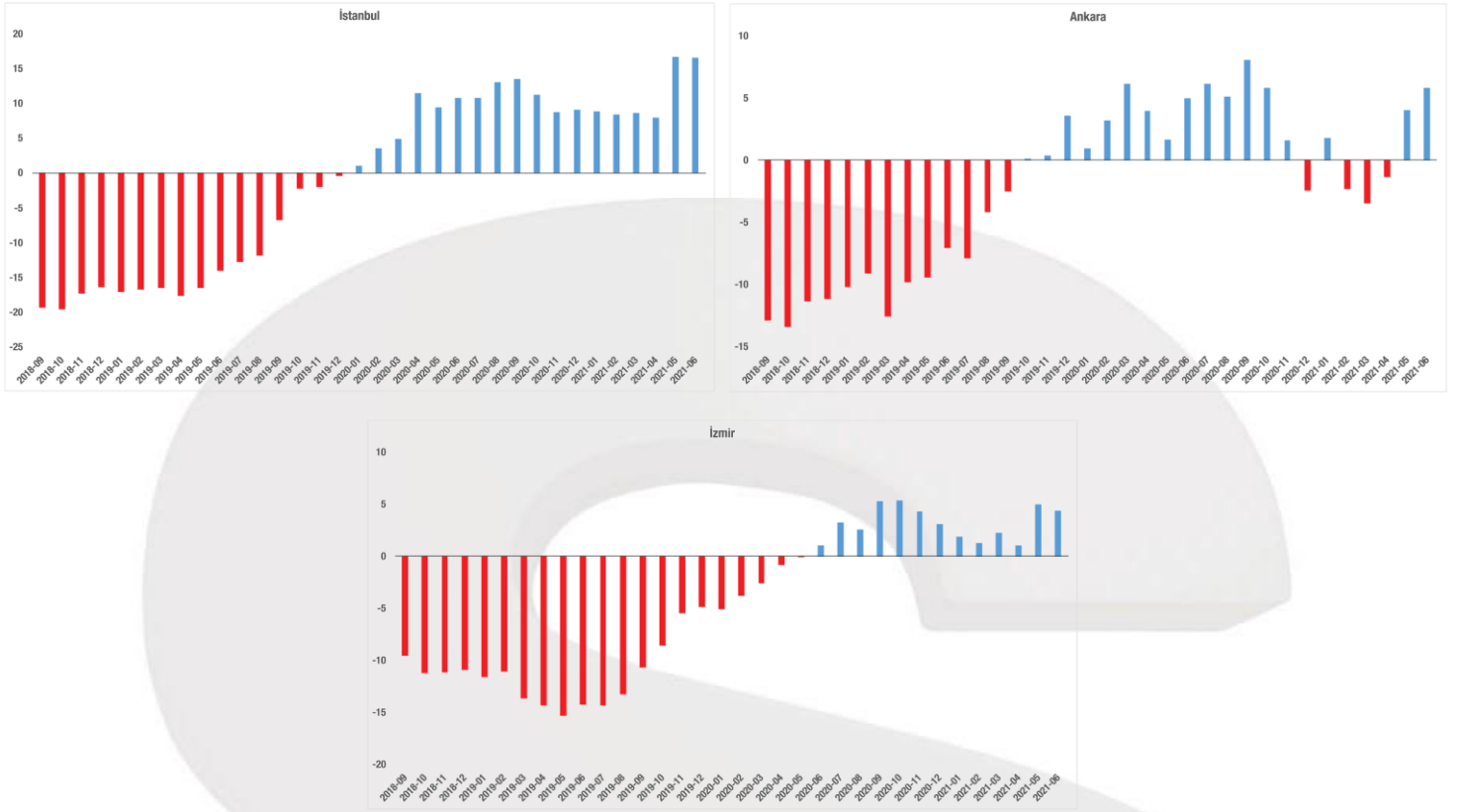


Kaynak: sahibinden.com, Betam

İstanbul'daki reel kiralarda yüksek artış devam ediyor

Mayıs ayında üç büyük ildeki yıllık reel kira artış hızlarının belirgin derecede yükseldiğini belirtmiştik. Haziran ayında ise yıllık reel kira artış hızı İstanbul'da geçen ayki temposunu korurken, Ankara'da yükselmiş, İzmir'de ise kısmi bir düşüş göstermiştir (Şekil 20). Reel kira fiyatları geçen yılın aynı ayına göre İstanbul'da yüzde 16,7, Ankara'da yüzde 5,8, İzmir'de ise yüzde 4,4 oranında artmıştır. Bu gelişmeler sonucunda reel kira endeksi İstanbul'da 99,7, Ankara'da 99,1, İzmir'de ise 89,1 seviyelerine ulaşmıştır (Şekil E5). Haziran ayındaki veriler, enflasyondan arındırılmış kiralara İstanbul'da ve Ankara'da reel kayıplarını telafi ederek 2017 Eylül ayındaki seviyesine ulaştığını, İzmir'de ise 2017 Eylül dönemine göre yüzde 10,9 oranında daha düşük kaldığını göstermektedir.

Şekil 20: Üç Büyük İle Reel Kira Fiyatlarının Yıllık Değişimi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

b) Kiralık Konut Piyasası Canlılık Analizi

a. Yayından kaldırılan ilan sayılarının aktif ilan sayısına oranına göre analiz

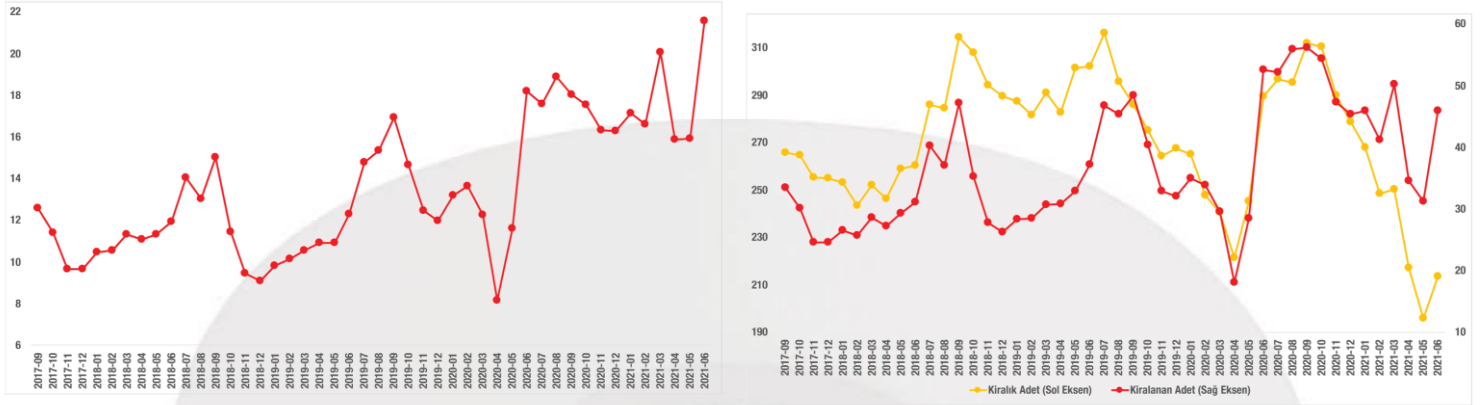
Kiralık konut talebinde yüksek artış

Şekil 21-sol panel, kiralanan konut sayısının toplam kiralık ilan sayısına oranını göstermektedir⁹. Bu oran Mart ayındaki yüksek artışa rağmen Nisan ve Mayıs aylarında düşük seviyede kalmıştı. Haziran ayında ise kiralanan konut sayısının toplam kiralık ilan sayısına oranı geçen yılın aynı ayına göre 3,4 yüzde puan, geçen aya göre ise 5,6 yüzde puan artarak yeni bir rekor kırmış ve yüzde 21,6 olarak hesaplanmıştır.

Kiralanan konut sayısının toplam kiralık ilan sayısına oranındaki aylık değişimde önemli bir artış görülmüştür. Kiralık ilan sayısı aylık yüzde 9 artarken (196 binden 213 bine), kiralanan konut sayısı yüzde 47,5 (31 binden 46 bine) oranında artmıştır (Şekil 21-sağ panel). Dolayısıyla, Haziran ayında önceki aya göre hem kiralık konut talebi hem de kiralık konut arzı artmış, kiralanan konut sayısındaki (konut talebi) belirgin artış kiralanan konut sayısının toplam kiralık ilan sayısına oranının artmasına sebep olmuştur.

⁹ Detaylar için kutu açıklamalara bakınız.

Şekil 21: Türkiye Geneline Kiralanan Konut Sayısının Kiralık Konut İlan Sayısına Oranı (%) ve Kiralık ve Kiralanan Konut Sayısı (Bin Adet)

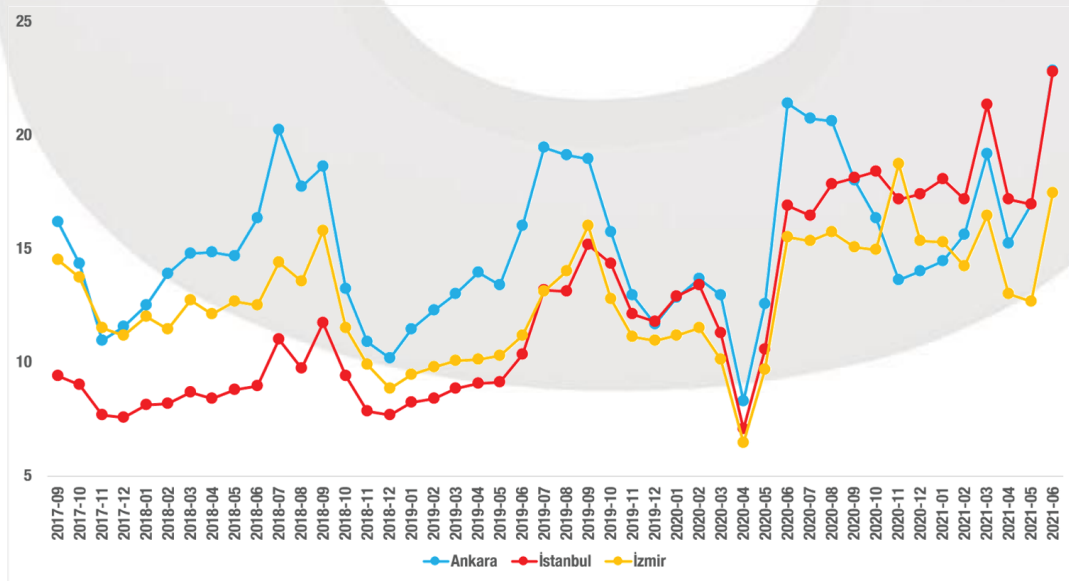


Üç büyük ildeki kiralık konut piyasasında hızlı toparlanma

Kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı üç büyük ilde de hem geçen yılın aynı ayına göre hem de önceki aya göre yükselmiştir (Şekil 22). Bu oran Haziran'da İstanbul'da ve Ankara'da yüzde 22,8, İzmir'de ise yüzde 17,4 olmuştur.

Üç büyük ildeki aylık değişimleri detaylı incelediğimizde kiralık konut talebinin muazzam oranlarda arttığını görüyoruz. Haziran'da İstanbul'da önceki aya göre kiralık ilan sayısı yüzde 8,1 artarken (yaklaşık 63 binden 68 bine), kiralanılan konut sayısı yüzde 45,3 (yaklaşık 11 binden 15 bine) artmıştır. Ankara'daki kiralık ilan sayısı önceki aya göre yüzde 7,3 artarken (yaklaşık 15 binden 16 bine) kiralanılan konut sayısındaki artış yüzde 44,4 olmuştur (yaklaşık 2 bin 600'den 3 bin 700'e). İzmir'de ise kiralık ilan sayısındaki aylık artış yüzde 9,1 olmuş (yaklaşık 23 binden 25 bine), kiralanılan konut sayısı ise aylık yüzde 50 artmıştır (yaklaşık 2 bin 900'den 4 bin 300'e).

Şekil 22: Üç Büyük İlde Kiralanan Konut Sayısının Kiralık Konut İlan Sayısına Oranı (%)



Kaynak:

sahibinden.com, Betam

Diğer büyük şehirleri incelediğimizde kiralanın konut sayısının toplam kiralık konut ilan sayısına oranının geçen aya göre bütün büyükşehirlerde arttığı görülmektedir (Tablo 5). Kiralanın konut sayısının kiralık konut ilan sayısına oranında en yüksek aylık artışların görüldüğü büyükşehirler Mardin (9,9 puan), Samsun (9,3puan), Ordu (8,6 puan), Hatay ve Konya (8,1 puan) olmuştur. Öte yandan, bu oranda en yavaş artışların görüldüğü büyükşehirler Balıkesir (3,9 puan), Şanlıurfa (3,7 puan), Malatya (3,6 puan), Kahramanmaraş (3,5 puan) ve Muğla (0,9 puan) olmuştur.

Tablo 5: Bir Önceki Aya Göre Kiralanın/Kiralık İlan Oranının En Hızlı Arttığı ve Azaldığı İller – 2021 Haziran

İller	Kiralanın/Toplam Kiralık, Mayıs 2021	Kiralanın/Toplam Kiralık, Haziran 2021	Yıllık Değişim Yüzde Puan
Türkiye Ortalaması	15,9	21,6	5,6
Mardin	14,5	24,4	9,9
Samsun	18,5	27,8	9,3
Ordu	14,2	22,8	8,6
Hatay	17,2	25,3	8,1
Konya	20,6	28,7	8,1
Balıkesir	14,6	18,5	3,9
Şanlıurfa	21,4	25,2	3,7
Malatya	21,4	25,0	3,6
Kahramanmaraş	19,7	23,2	3,5
Muğla	7,6	8,4	0,9

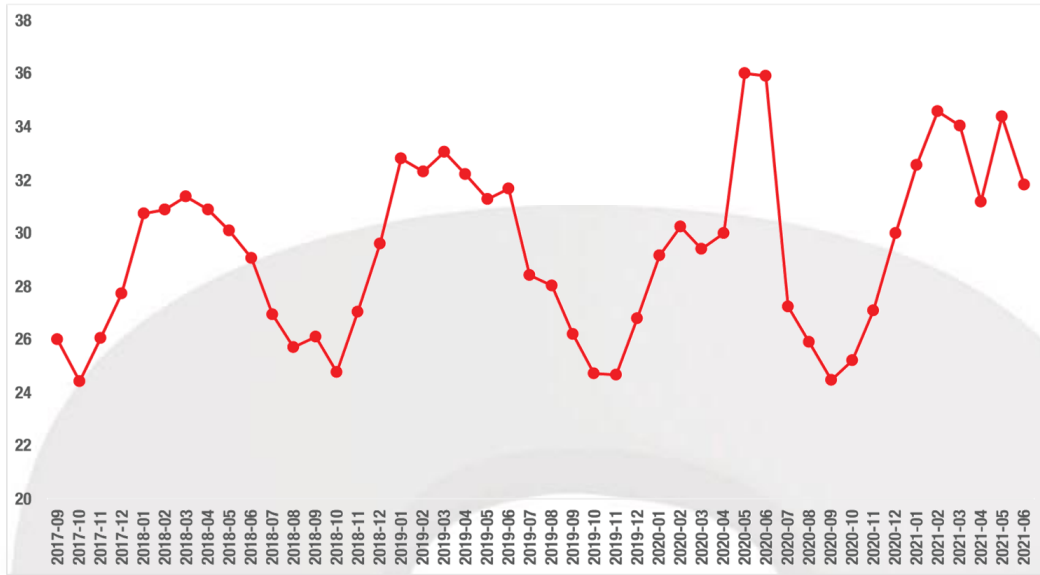
Kaynak: sahibinden.com, Betam

b. Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

Kiralık ilan yaşı düşüyor

Kiralık konut piyasasındaki canlılığı ölçmek için kullandığımız bir diğer gösterge olan kiralık konut kapatılan ilan yaşı da bu piyasadaki canlanmayı teyit etmektedir. Eylül ayından itibaren yükselmekte olan kapatılan kiralık konut ilan yaşı Mart ve Nisan aylarında düşmüş, Mayıs ayında ise yükselmişti (Şekil 23). Kiralık konut kapatılan ilan yaşı Haziran ayında geçen yılın aynı dönemine kıyasla 4,1 gün, bir önceki aya göre ise 2,6 gün azalarak 31,8 gün olmuştur.

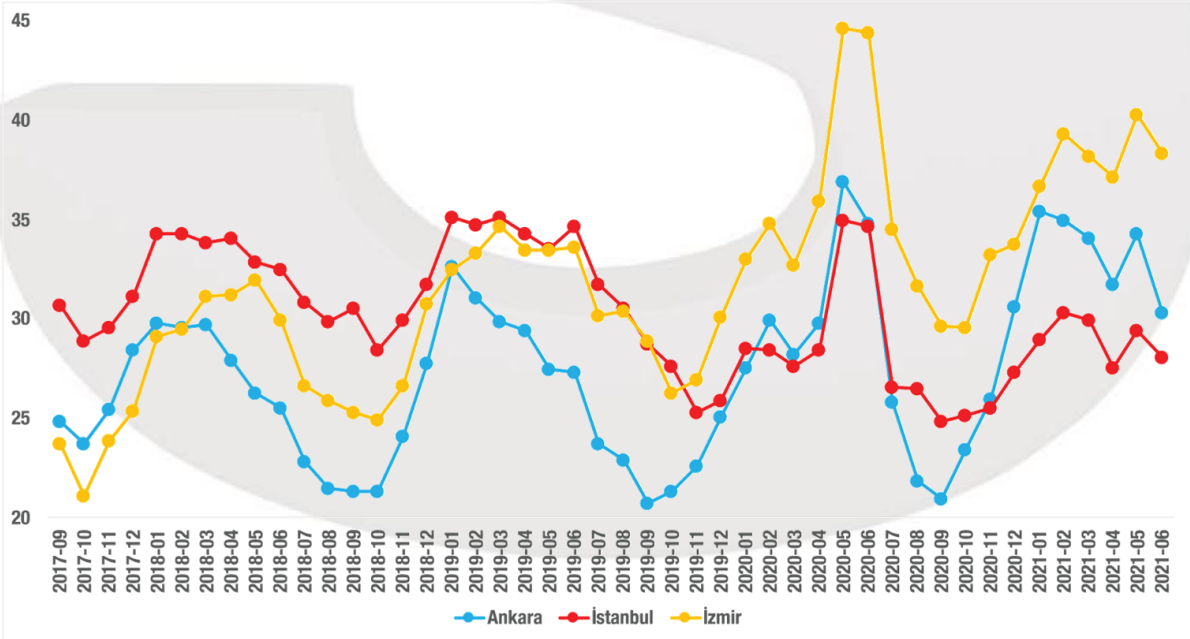
Şekil 23: Kiralık Konut- Kapatılan İlan Yaşı (Gün)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Üç büyük ilde de kapatılan kiralık konut ilan yaşı Türkiye geneline paralel bir seyir izlemektedir (Şekil 24). Kapatılan ilan yaşı geçen yılın aynı ayına göre İstanbul'da 6,6 gün, Ankara'da 4,5 gün ve İzmir'de 6,1 gün azalmıştır. Bu gösterge geçen aya göre de 3 büyükşehirde düşmüştür. Kapatılan ilan yaşı geçen aya göre İstanbul'da 1,3 gün, Ankara'da 4 gün ve İzmir'de 2 gün kısalmıştır. Böylece, kiralık konut kapatılan ilan yaşı İstanbul'da 28,1 gün, Ankara'da 30,3 gün ve İzmir'de 38,4 gün olmuştur.

Şekil 24: Üç Büyük İlde Kiralık Konut – Kapatılan İlan Yaşı (Gün)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Büyükşehirlerde kiralık ilan yaşında farklılıklar

Diğer büyükşehirlerdeki kapatılan ilan yaşındaki aylık değişimler diğer göstergelerde olduğu gibi büyük farklılıklar sergilemektedir (Tablo 6). Geçen aya göre kapatılan ilan yaşının en çok arttığı iller Hatay (3,2 gün), Gaziantep (2,4 gün), Mersin (1,1 gün), Ordu (0,8 gün) ve Eskişehir (0,3 gün) olmuştur. Bu illerde önceki aya göre kiralık konut piyasasının nispeten zorlaştığı söylenebilir. Buna karşılık ilan yaşının en çok azaldığı büyükşehirler Trabzon (8,1 gün), Kayseri (8,7 gün), Konya (8,9 gün), Malatya (9 gün) ve Erzurum (12,7 gün) olmuştur. Bu şehirlerde kiralık konut piyasası geçen aya kıyasla çok daha canlıdır.

Tablo 6: Bir Önceki Aya Göre Kiralık Konut Kapatılan İlan Yaşının En Hızlı Arttığı ve Azaldığı İller – 2021 Haziran

İller	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, Mayıs 2021	Kiralanan Kapanan İlan Yaşı, Haziran 2021	Yıllık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	34,4	31,8	-2,6
Hatay	27,8	31,0	3,2
Gaziantep	26,6	29,0	2,4
Manisa	35,1	36,2	1,1
Ordu	47,8	48,6	0,8
Eskişehir	46,9	47,2	0,3
Trabzon	48,3	40,2	-8,1
Kayseri	30,0	21,4	-8,7
Konya	44,3	35,4	-8,9
Malatya	26,5	17,4	-9,0
Erzurum	40,0	27,3	-12,7

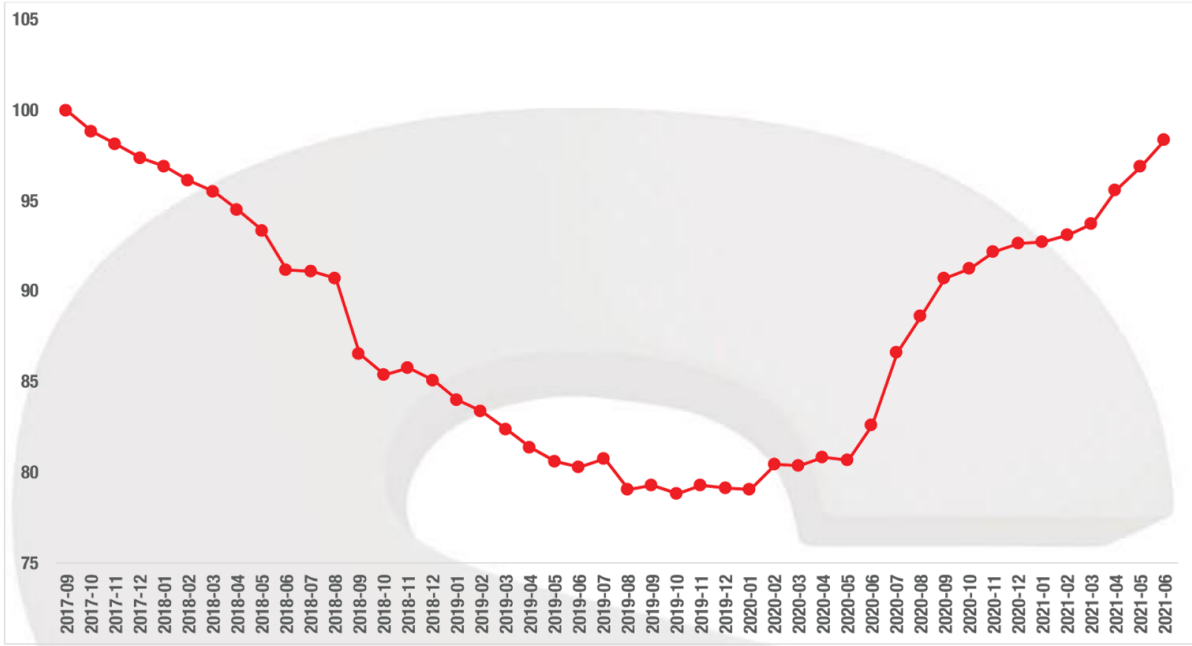
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Açıklamalar kutusu

Gösterge	Açıklama
Konut tipi	İlgili kırımlarda (yıl - ay) satılık konut ve kiralık konut kategorilerinde her il için metrekare fiyatları ucuzdan pahalıya doğru sıralanarak ilk %20 ucuz konut; son %20 lüks konut olarak belirlenmiştir.
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 datası üzerinden temizlik yapılmaktadır.)
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.)
Kiralık adet	Ayın herhangi bir günü yayında olan tüm kiralık konut ilanları sayılmaktadır. İlan sayıları tekilleştirilmiştir.
Satılık adet	Ayın herhangi bir günü yayında olan tüm satılık konut ilanları sayısıdır. İlan sayıları tekilleştirilmiştir.
Kiralanan/ Top. Kiralık	Pay: (Kiralanan) Kullanıcının kendi isteği ile o ay kapatılan ilan sayısı x (1- o ayki kiralık konut kategorisindeki “ilan kiralamaktan vazgeçtim yüzdesi”) Not: Otomatik kapatılan ilanlar (süresi dolan) dahil edilmemiştir. Kullanıcının kapattığı ilanlardan ise “kiralamaktan vazgeçtim” seçilmiş olanlar düşülmüştür. Payda: Ayın herhangi bir günü yayında olan tüm kiralık konut ilanları sayılmaktadır.
Satılan/ Top. Satılık	Pay: (Satılık) Kullanıcının kendi isteği ile o ay kapatılan ilan sayısı x (1- o ayki satılık konut kategorisindeki “ilan satmaktan vazgeçtim yüzdesi”) Not: Otomatik kapatılan ilanlar (süresi dolan) dahil edilmemiştir. Kullanıcının kapattığı ilanlardan ise “satmaktan vazgeçtim” seçilmiş olanlar düşülmüştür. Payda: Ayın herhangi bir günü yayında olan tüm satılık 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)
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)

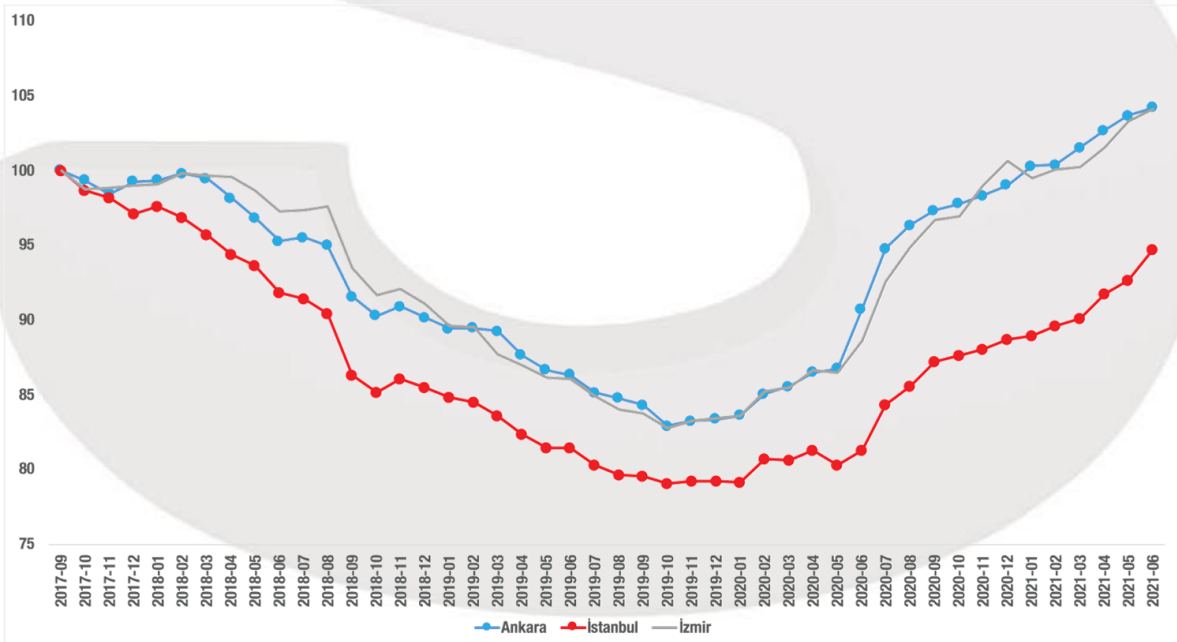
EK ŞEKİLLER

Şekil E1: Türkiye Geneline Reel Konut Fiyat Endeksi (2017 Eylül=100)



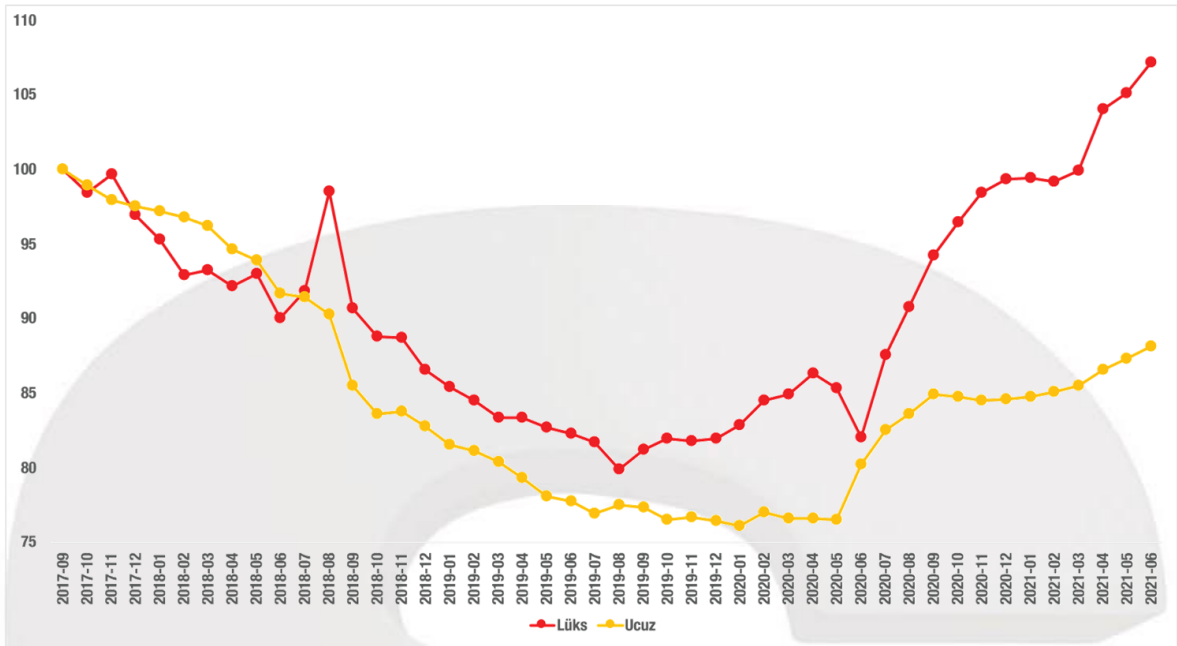
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Şekil E2: Üç Büyük İlde Reel Satılık Fiyatları (2017 Eylül=100)



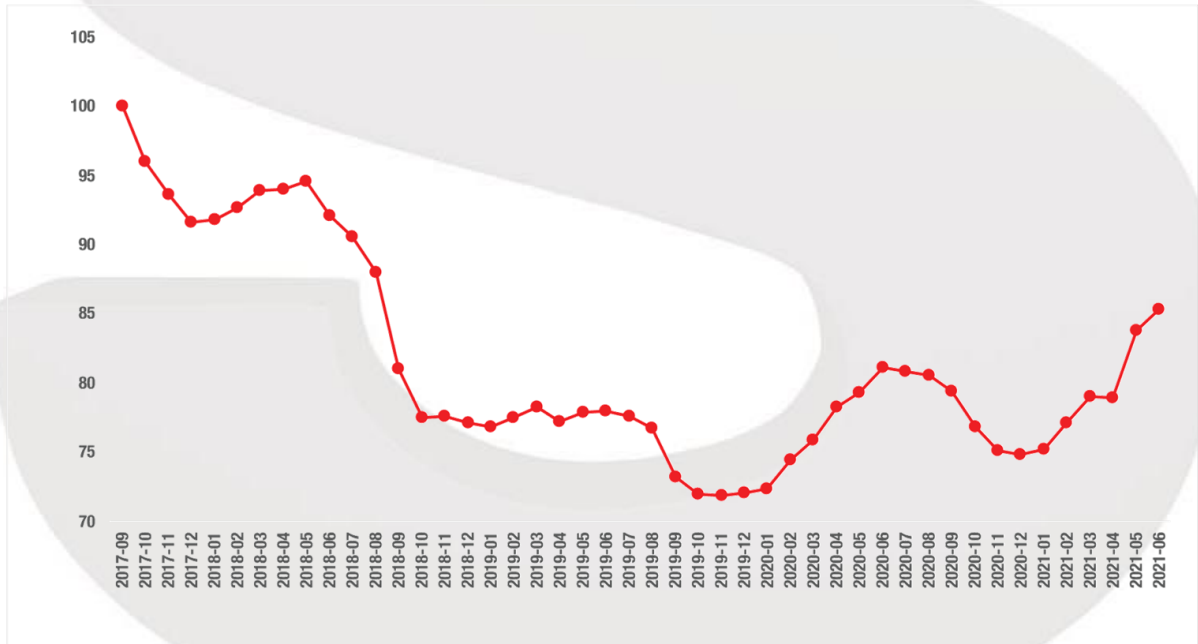
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Şekil E3: Ucuz ve Lüks Konut Reel Fiyat Endeksleri (2017 Eylül=100)



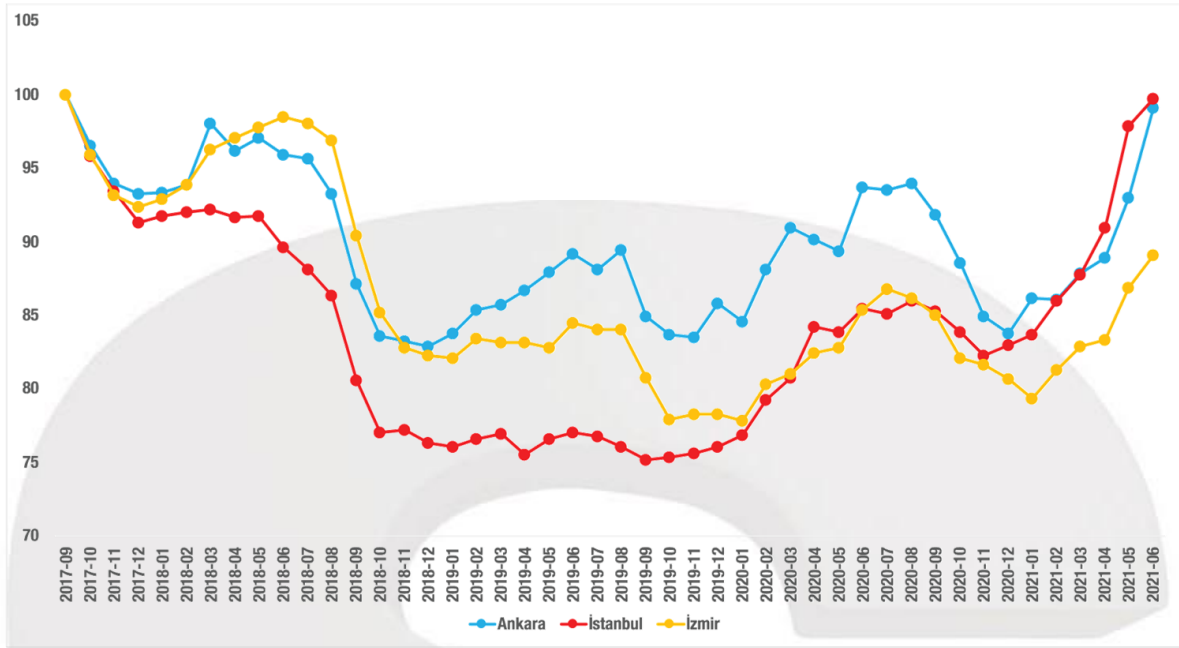
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Şekil E4: Türkiye Geneline Reel Kira Endeksi (2017 Eylül=100)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Şekil E5: Üç Büyük İilde Reel Kira Endeksi (2017 Eylül=100)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

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.