

**sahibindex Satılık Konut Piyasası Görünümü**

**Reel fiyatlarda düşüş devam ediyor**

**Şubat 2024**

*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.*

**Satılık konut piyasası**

1. **Satış fiyatları analizi**
2. **Konut piyasası arz-talep analizi**
   1. **Satılık konut arzı**
   2. **Satılık konut talebi**
   3. **Yayından kaldırılan ilan sayılarının ilan sayısı oranına göre analiz**
   4. **Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz**

**İÇİNDEKİLER**

**sahibindex**

**Satılık Konut Piyasası Görünümü**

**Şubat 2024**

**REEL FİYATLARDA DÜŞÜŞ DEVAM EDİYOR**

**Özet**

Türkiye genelinde ve üç büyük ilde Aralık 2023’ten Ocak 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 yedi aydır devam etmektedir. Reel fiyatlardaki yıllık düşüş oranı ülke genelinde yüzde -5,5’e, İstanbul’da yüzde -10,9’a, İzmir’de is yüzde -7’ye kadar gerilemiştir. Yani ülke genelinde ve bu iki büyükşehirde ortalama konut bir yıl öncesine göre reel anlamda ucuzlamıştır. Ankara’da da düşüş görülmüş fakat yüzde 3,5 seviyesinde kalmıştır. Cari konut fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı aralığa kıyasla ülke genelinde 9,4 puan azalarak yüzde 55,7’ye düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı 26.545 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul’da yüzde 46,9, Ankara’da yüzde 70,6 ve İzmir’de yüzde 53,4 olmuştur. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 36.722 TL, Ankara'da 20.000 TL ve İzmir'de 30.125 TL’dir.

Konut talebi endeksi Aralık 2023’e kıyasla yüzde 15,3 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde artmıştır. Hem ilan hem satılan konut sayılarında artışlar söz konusudur. 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 ve İstanbul, Ankara ve İzmir’de artmıştır. Buna göre satılık ilanları daha uzun süre yayında kalıyor fakat satış eşleşmeleri daha fazla gerçekleşiyor demek mümkündür.

**Satılık konut piyasası**

**I-Satış fiyatları analizi**

**Reel konut fiyatında düşüş devam ediyor**

2020 Mayıs’tan itibaren sürekli artan ülke genelindeki reel konut fiyat endeksi (2017=100) önceki altı ayda olduğu gibi ocakta da gerilemiştir (Şekil 1). Reel konut fiyat endeksi ocakta aralığa kıyasla 8,7 puanlık azalışla 177,7 olmuştur. Aralıktan ocağa enflasyon oranı yaklaşık yüzde 6,7 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı aynı dönemde yüzde 1,7’de 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 altı ayda olduğu gibi konut reel satış fiyatı üç büyükşehirde ocak ayında da düşmüştür (Şekil 2). Aralıktan ocağa reel konut fiyatı İstanbul’da 8,6 puan, Ankara’da 9,2 puan, İzmir’de ise 7,5 puan azalmıştır. Ocakta reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul’da 174,3, Ankara’da 198,9, İzmir’de ise 181,6 olmuştur.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Reel fiyatlarda yıllık değişim negatifte**

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 Ocak 2024’te yıllık fiyat değişimi oranı Aralık 2023’e kıyasla 5,7 puan azalarak yüzde -5,5 ile negatif değerlere ulaşmıştır. Negatif reel fiyat değişiminin son bir yılda satılık konut fiyatlarındaki artışın enflasyon oranından düşük olduğunu belirttiğini hatırlatmak isteriz.

**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 Ocak 2024 itibariyle yüzde -10,9’a 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 yılık reel fiyat artışları ılımlı bir tempoyla azalamaya başlamış, Temmuz 2023’ten itibaren sert bir düşüşle Ocak 2024’te yüzde -7’ye 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. Ocak 2024’te yıllık reel fiyat artışı bu kentimizde yüzde 3,5’tir.

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





Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Cari fiyatlarda artış yavaşlıyor**

Aralıktan ocağa Türkiye genelinde satılık konutların ortalama m2 fiyatı 26.093 TL’den 26.545 TL’ye yükselmiş ve aylık fiyat artışı yüzde 1,7 olmuştur. Cari fiyatlardaki artış oranı İstanbul’da yüzde 1,7, Ankara’da yüzde 2, İzmir’de ise yüzde 2,5 olmuştur. Ortalama konutun m2 fiyatı Ocak 2024 itibariyle İstanbul’da 36.722 TL, Ankara'da 20.000 TL ve İzmir'de 30.125 TL’dir.

Cari fiyatlarda yıldan yıla artış oranlarında son bir yıldır bariz bir yavaşlama söz konusudur (Şekil 5). Türkiye genelinde Ağustos 2022’de yüzde 196,8 artışla zirve yapan ortalama konut fiyatı izleyen aylarda enflasyon nedeniyle artmaya devam etse de artış temposunda bariz bir yavaşlama ortaya çıkmıştır. Ülke genelinde ortalama konutun cari fiyatla yıllık artış oranı Ocak 2024 itibariyle yüzde 55,7’dir.

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 Ocak 2024’te yüzde 46,9’a gerilemiştir. Ankara ve İzmir'de ise zirveye Eylül 2022’de ulaşılmış (yüzde 205,6 ve yüzde 183,1) Ocak 2024’te ise bu iki ilimizde yıllık artış oranları sırasıyla yüzde 70,6’ya ve yüzde 53,4’e 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 Ocak 2024’te geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m2 fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller: Hatay (yüzde 93,7), Erzurum (yüzde 87,8), Ordu (yüzde 84,6), Kahramanmaraş (yüzde 79,3) ve Van’dır (yüzde 77,9). En düşük artışların görüldüğü iller ise Bursa (yüzde 53,3), Mersin (yüzde 47,9), İstanbul (yüzde 46,9), Antalya (yüzde 43,8) ve Adana (yüzde 42,5) olmuştur.

**Tablo 1: En yüksek ve en düşük yıllık satılık ilan fiyatı değişimlerinin yaşandığı iller- 2024 Ocak**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **İller** | **Ocak 2023 m2 Fiyatı** | **Ocak 2024 m2 Fiyatı** | **Satılık Fiyat Değişimi (%)** |
| Türkiye Ortalaması | 17045 | 26545 | 55,7 |
| Hatay | 8849 | 17143 | 93,7 |
| Erzurum | 6518 | 12245 | 87,8 |
| Ordu | 11196 | 20667 | 84,6 |
| Kahramanmaraş | 8667 | 15541 | 79,3 |
| Van | 9484 | 16875 | 77,9 |
| Bursa | 13611 | 20866 | 53,3 |
| Mersin | 14688 | 21726 | 47,9 |
| İstanbul | 25000 | 36723 | 46,9 |
| Antalya | 21667 | 31167 | 43,8 |
| Adana | 12353 | 17600 | 42,5 |

Kaynak: sahibinden.com, Betam

**II -Konut piyasası arz-talep analizi**

1. **Satılık konut arzı**

**Konut arzında düşüşün ardından yükseliş**

Şekil 6 ülke genelinde ve üç büyükşehirde satılık konut arzının ölçütü olarak kullandığımız satılık ilan sayısının seyrini göstermektedir. Satılık konut ilan sayısı ülke genelinde, ayrıca Ankara ve İzmir’de cüzi de olsa artmış, İstanbul’da ise azalmıştır. Satılık konut arzı geçen aya kıyasla ülke genelinde yüzde 0,5 (771.564’ten 775.222’ye), Ankara’da yüzde 1,7 (79.555’ten 80.890’a), İzmir’de ise yüzde 0,7 (55.449’dan 55.835’e) yükselmiştir. İstanbul’da ise 0,3 yüzde puanlık (205.944’ten 205.263’e) bir düşüş kaydedilmiştir.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

1. **Satılık konut talebi**

**Konut talebinde yükseliş sürüyor**

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'taki[[1]](#footnote-2) konut talebini gösterirken bu göstergenin yükselmesi Şubat 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 vermektedir.

**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. Ancak konut talebi aralıkta artış trendine geçerek ocakta da aralığa kıyasla yüzde 15,3 artmış ve 107,9 olmuştur. Konut talebi geçen yılın ocak ayına kıyasla yüzde 54,2 daha düşüktür.

1. **Yayından kaldırılan ilan sayılarının ilan sayısı oranına göre analiz**

**Türkiye genelinde hem konut arzı hem de satılan konut sayısı arttı**

Şekil 8- sol panel satılık ilanların ne kadarının satıldığını gösteren satılan konut sayısının satılık ilan sayısına oranını[[2]](#footnote-3) göstermektedir. Bu oranın yükselmesi ilan başına ilginin arttığı anlamına gelmektedir. Satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranı Aralık 2023’ten Ocak 2024’e 0,2 puan artarak yüzde 3,6 olmuştur.

Satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranındaki aylık değişimlerin arka planına bakıldığında hem satılık ilan sayısının hem de satılan konut sayısının arttığı görülmektedir (Şekil 8-sağ panel). Aralık 2023’e kıyasla, satılık ilan sayısı yüzde 0,5 (771.564’ten 775.222’e), satılan konut sayısı ise yüzde 8,5 (25.985’ten 28.207’e) oranında artmıştır.

**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 büyükşehirde satılan konut sayısının satılık ilan sayısına oranında artış**

Satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranı geçen aya kıyasla İstanbul’da 0,3 puan, Ankara’da 0,4 puan, İzmir’de ise 0,1 puan artmıştır (Şekil 9). Ocak verilerine göre satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranı İstanbul’da yüzde 3, Ankara’da yüzde 3,4, 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 düşüşün ardından artış**

Şekil 10 üç büyük ildeki satılık konut ilan sayısını ve satılan konut sayısını göstermektedir. Satılık konut sayısı İstanbul’da azalırken Ankara ve İzmir’de artmıştır. Satılan konut sayısı ise üç büyükşehirde de artmıştır. Satılık konut sayısı geçen aya kıyasla İstanbul'da yüzde 0,3 (205.944’ten 205.263’e) gerilemiş, Ankara'da yüzde 1,7 (79.555’ten 80.890’a), İzmir'de ise yüzde 0,7 (55.449’dan 55.835’e) oranında artmıştır. Satılan konut sayısı da üç büyükşehirde artmıştır. Satılan konut sayısı bir önceki aya göre İstanbul'da yüzde 10,3 (5.634’ten 6.214’e), Ankara’da yüzde 17 (2.348’den 2.748’e), İzmir’de yüzde 4,5 (1.457’den 1.522’ye) oranında daha fazladır. Özellikle Ankara’daki yüksek artış göze çarpmaktadır.

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





Kaynak: sahibinden.com, Betam

1. **Kapatılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz**

**Satılık konutların kapatılan ilan yaşı ülke genelinde ve üç büyükşehirde arttı**

Satılık konut kapatılan ilan yaşı[[3]](#footnote-4) 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 büyükşehirde artmıştır (Şekil 11). Aralığa kıyasla kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 5 gün, İstanbul’da 5,5 gün, Ankara’da 5,3 gün, İzmir’de ise 9 gün uzamıştır. Son verilere göre kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 66,9, İstanbul’da 72,6 gün, Ankara’da 52,9 gün ve İzmir’de 84,4 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 yüksek ve en düşük olduğu 10 ili göstermektedir. Kapatılan ilan yaşının en çok azaldığı iller Samsun (4,9 gün), Denizli (1,8 gün) ve Ordu (1,3 gün) olurken, en az arttığı iller Adana (0,1 gün) ve Antalya (0,8 gün) olmuştur. Kapatılan ilan yaşının en çok arttığı iller Mardin (9 gün), Trabzon (12,8 gün), Kahramanmaraş (13,4 gün), Eskişehir (14,9 gün) ve Hatay’dır (16,4 gün).

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **İller** | **Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Aralık 2023** | **Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Ocak 2024** | **Aylık Değişim (Gün)** |
| Türkiye Ortalaması | 61,9 | 66,9 | 12,5 |
| Samsun | 64,9 | 59,9 | -4,9 |
| Denizli | 53,4 | 51,6 | -1,8 |
| Ordu | 69,5 | 68,1 | -1,3 |
| Adana | 48,2 | 48,3 | 0,1 |
| Antalya | 64,1 | 64,9 | 0,8 |
| Mardin | 48,6 | 57,6 | 9,0 |
| Trabzon | 63,4 | 76,2 | 12,8 |
| Kahramanmaraş | 55,3 | 68,7 | 13,4 |
| Eskişehir | 54,2 | 69,1 | 14,9 |
| Hatay | 51,3 | 67,8 | 16,4 |

Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Açıklamalar kutusu**

|  |  |
| --- | --- |
| **Gösterge** | **Açıklama** |
| **Konut tipi** | İlgili kırılımlarda (yıl - ay) satılık konut ve satışlık 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 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.*

1. Arama sayılarına ait veri 2020 Şubat ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır. [↑](#footnote-ref-2)
2. Detaylar için açıklama kutusuna bakınız. [↑](#footnote-ref-3)
3. Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız. [↑](#footnote-ref-4)