

**sahibinden.com**



# sahibindex Satılık Konut Piyasası Görünümü

**Reel fiyatlar düşmeye devam ediyor**

**Mart 2024**

## Satılık konut piyasası

- I. Satış fiyatları analizi
- II. Konut piyasası arz-talep analizi
  - a. Satılık konut arzı
  - b. Satılık konut talebi
  - c. Yayından kaldırılan ilan sayılarının ilan sayısı oranına göre analiz
  - d. Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

*İşbu rapor; sahibinden.com'da Emlak kategorisindeki ilan verenlerin ilanlarda belirttiği bilgilere dayanarak, Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam ile yapılan işbirliği sonucunda hazırlanmıştır. Rapor içeriğinin doğruluğu ve güncelliği konusunda sahibinden.com'un ve BETAM'ın herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.*

## REEL FİYATLAR DÜŞMEYE DEVAM EDİYOR

### Özet

Türkiye genelinde ve üç büyük ilde Ocak 2024'ten Şubat 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 sekiz aydır devam etmektedir. Reel fiyatlardaki yıllık düşüş oranı ülke genelinde yüzde -12,1'e, İstanbul'da yüzde -14,6'ya, İzmir'de ise yüzde -11,8'e kadar gerilemiştir. Diğer ifadeyle ülke genelinde ve bu iki büyükşehirde ortalama konut bir yıl öncesine göre reel anlamda ucuzlamıştır. Ankara'da da düşüş görülmüş fakat yüzde -0,8 seviyesinde kalmıştır. Cari konut fiyatlarındaki artış oranı da düşüştür. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı ocağa kıyasla ülke genelinde 8,8 puan azalarak yüzde 46,9'a düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m<sup>2</sup> cari fiyatı 27.095 TL olmuştur. Satılık konut ilan m<sup>2</sup> cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 42,7, Ankara'da yüzde 65,7 ve İzmir'de yüzde 47,4 olmuştur. Ortalama satılık konut m<sup>2</sup> fiyatları İstanbul'da 37.500 TL, Ankara'da 20.571 TL ve İzmir'de 30.800 TL'dir.

Konut talebi endeksi Ocak 2024'e kıyasla yüzde 5,8 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. Bu iki göstergenin birlikte artması satılık konut piyasasının canlanmakta olduğuna işaret etmektedir. Konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren *kapatılan ilan yaşı* ise geçen aya kıyasla ülke genelinde, İstanbul ve Ankara'da sınırlı bir artış sergilerken İzmir'de önemli ölçüde azalmıştır.

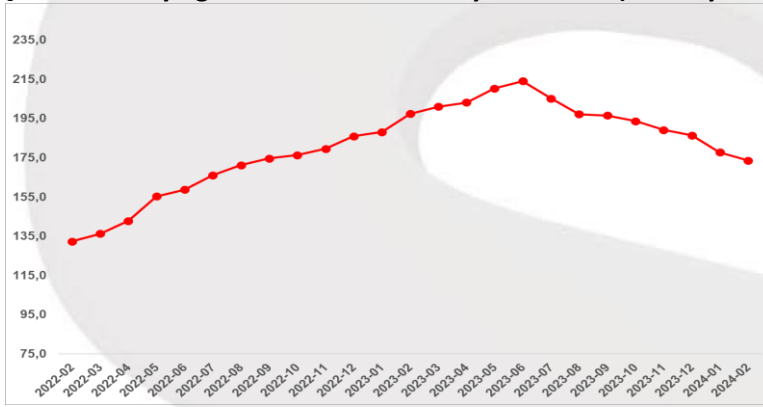
## Satılık konut piyasası

### 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 Şubat'ta da devam etmiştir (Şekil 1). Reel konut fiyat endeksi şubatta ocağa kıyasla 4,2 puanlık azalışla 173,5 olmuştur. Ocaktan şubata enflasyon oranı yaklaşık yüzde 4,5 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı aynı dönemde yüzde 2,1'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)

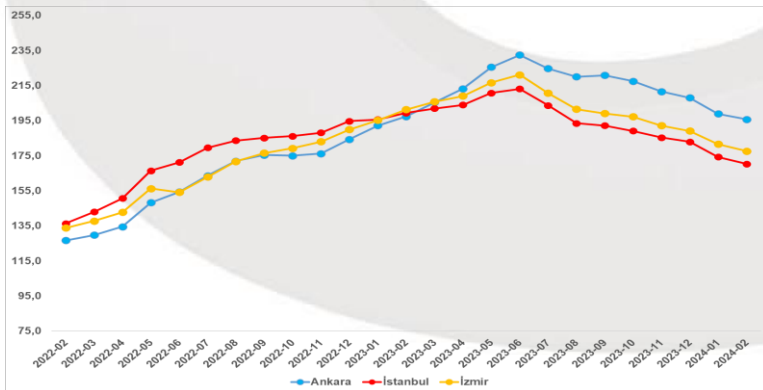


Kaynak: sahibinden.com, Betam

#### Reel satış fiyatında düşüş üç büyükşehirde de devam ediyor

Önceki yedi ayda olduğu gibi konut reel satış fiyatı üç büyükşehirde şubat ayında da düşmüştür (Şekil 2). Ocaktan şubata reel konut fiyatı İstanbul'da 4 puan, Ankara'da 3,2 puan, İzmir'de ise 4 puan azalmıştır. Şubatta reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 170,3, Ankara'da 195,7, İzmir'de ise 177,6 olmuştur.

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



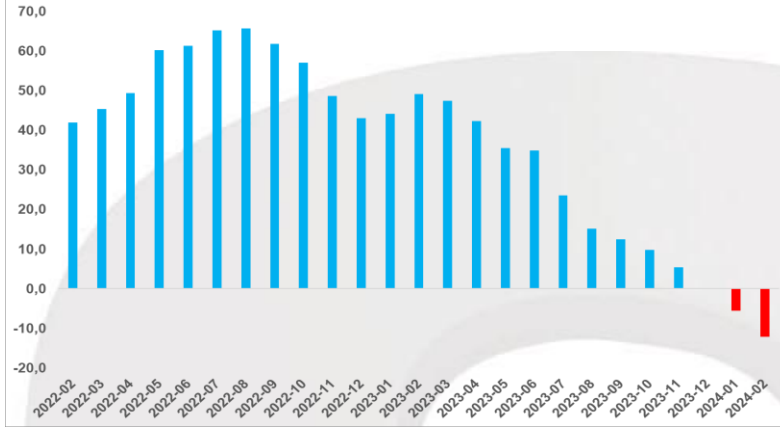
Kaynak: sahibinden.com, Betam

#### 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 Şubat 2024'te yıllık fiyat değişimi oranı Ocak 2024'e kıyasla 6,5 puan azalarak yüzde -12,1 ile negatif değerlerde seyrini sürdürmüştür.

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



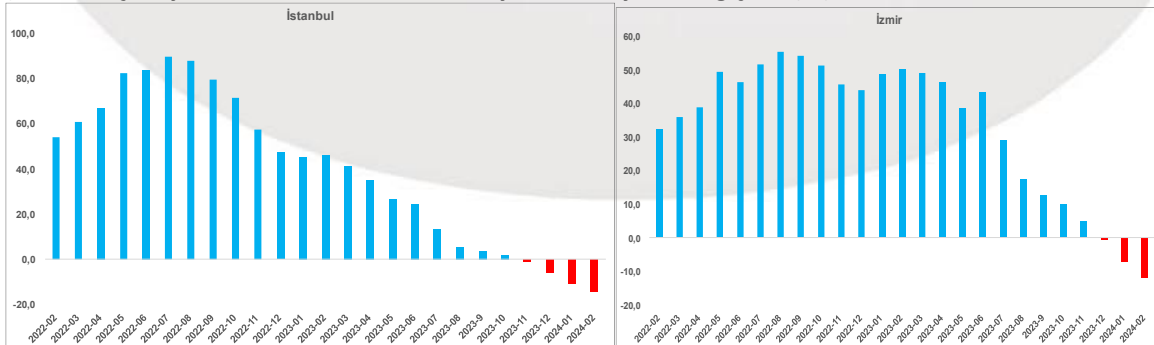
Kaynak: sahibinden.com, Betam

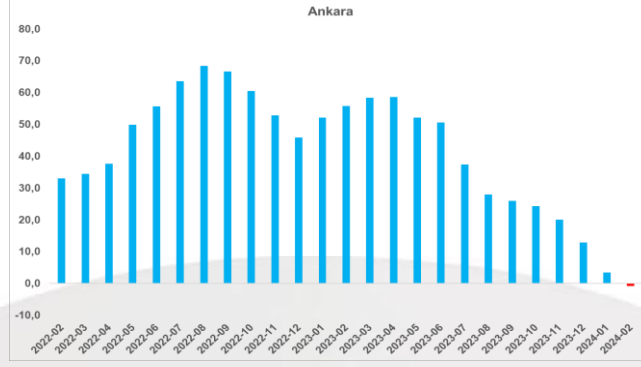
#### Yıllık reel fiyat artışında gerileme üç büyükşehirde de görülüyor

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 Şubat 2024 itibariyle yüzde -14,6'ya 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 düşüş hızlanmış sert bir düşüşle Şubat 2024'te yüzde -11,8'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 fiyatlar 6 Şubat 2023'te meydana gelen yıkıcı depreminin yarattığı göç dalgasının etkisiyle yükselişe geçerek Nisan'da yeni bir zirve yapmış ardından da düşüşe geçmiştir. Temmuz ayından itibaren ise Ankara'da yıllık reel fiyat artışlarında büyük bir tempo kaybı söz konusudur. Şubat 2024'te yıllık reel fiyat değişimi bu kentimizde yüzde -0,8 ile negatif alana beklenen geçişi yapmıştır.

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





Kaynak: sahibinden.com, Betam

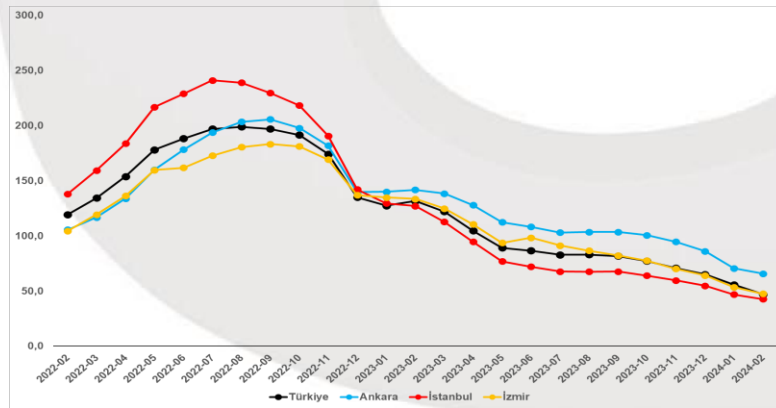
### Cari fiyatlarda artış yavaşlıyor

Ocaktan şubata Türkiye genelinde satılık konutların ortalama fiyatında artış yüzde 2,1 olarak gerçekleşmiş ve m<sup>2</sup> fiyatı 26.545 TL'den 27.095 TL'ye yükselmiştir. Cari fiyatlardaki artış oranı İstanbul'da yüzde 2,1, Ankara'da yüzde 2,9, İzmir'de ise yüzde 2,2 olmuştur. Ortalama konutun m<sup>2</sup> fiyatı Ocak 2024 itibariyle İstanbul'da 37.500 TL, Ankara'da 20.571 TL ve İzmir'de 30.800 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 Şubat 2024 itibariyle yüzde 46,9'dur.

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 Şubat 2024'te yüzde 42,7'ye gerilemiştir. Ankara ve İzmir'de ise zirveye Eylül 2022'de ulaşılmış (yüzde 205,6 ve yüzde 183,1) Şubat 2024'te bu iki ilde yıllık artış oranları yüzde 65,7'ye ve yüzde 47,4'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 Şubat 2024'te geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m<sup>2</sup> fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller: Hatay (yüzde

91,2), Erzurum (yüzde 86,1), Ordu (yüzde 77,5), Eskişehir (yüzde 72,6) ve Kahramanmaraş'tır (yüzde 70,3). En düşük artışların görüldüğü iller ise İzmir (yüzde 47,4), İstanbul (yüzde 42,7), Mersin (yüzde 40,4), Antalya (yüzde 38,1) ve Adana (yüzde 34,8) olmuştur.

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

İller	Şubat 2023 m <sup>2</sup> Fiyatı	Şubat 2024 m <sup>2</sup> Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
<b>Türkiye Ortalaması</b>	<b>18444</b>	<b>27096</b>	<b>46,9</b>
Hatay	9152	17500	91,2
Erzurum	6838	12727	86,1
Ordu	11700	20769	77,5
Eskişehir	12115	20909	72,6
Kahramanmaraş	9250	15750	70,3
İzmir	20895	30800	47,4
İstanbul	26286	37500	42,7
Mersin	15833	22229	40,4
Antalya	22826	31526	38,1
Adana	13296	17917	34,8

Kaynak: sahibinden.com, Betam

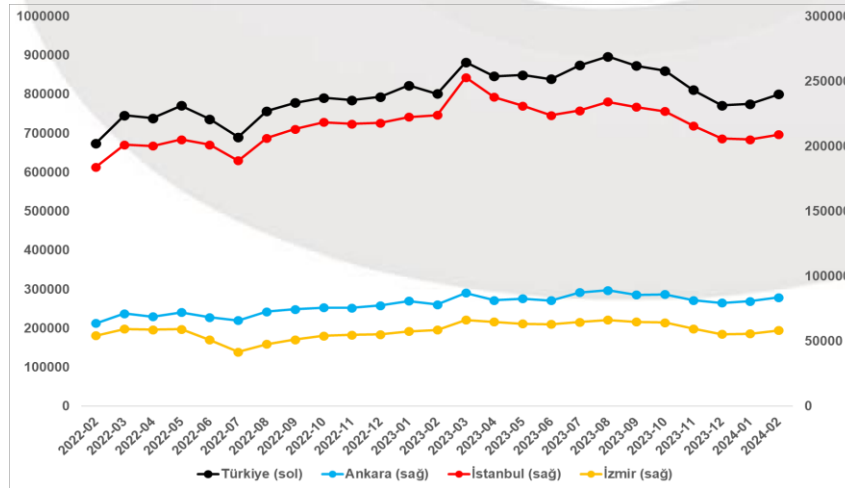
## II -Konut piyasası arz-talep analizi

### a) 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. İlan sayısı ülke genelinde ve üç büyükşehirde ocaktan şubata artmıştır. Satılık konut arzı geçen aya kıyasla ülke genelinde yüzde 3,2 (775.222'den 799.823'e), Ankara'da yüzde 3,6 (80.890'dan 83.812'ye), İzmir'de ise yüzde 4,4 (55.835'ten 58.316'ya) yükselmiştir. İstanbul'daki artış ise 1,8 yüzde puan (205.263'ten 208.986'ya) ile diğer büyükşehirlere göre daha düşüktür.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

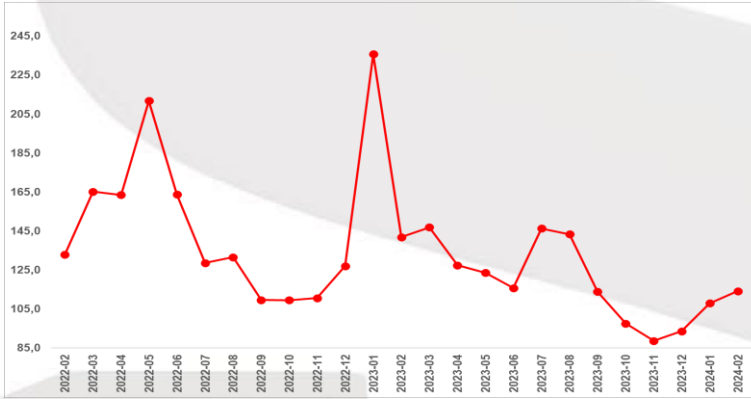
## b) Satılık konut talebi

### 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<sup>1</sup> 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 şubatta da ocağa kıyasla yüzde 5,8 artmış ve 114,2 olmuştur. Konut talebi geçen yılın şubat ayına kıyasla yüzde 19,5 daha düşüktür.

## c) 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<sup>2</sup> göstermektedir. Bu oranın yükselmesi ilan başına ilginin arttığı anlamına gelmektedir. Satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranı Ocak 2024'ten Şubat 2024'e 0,3

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

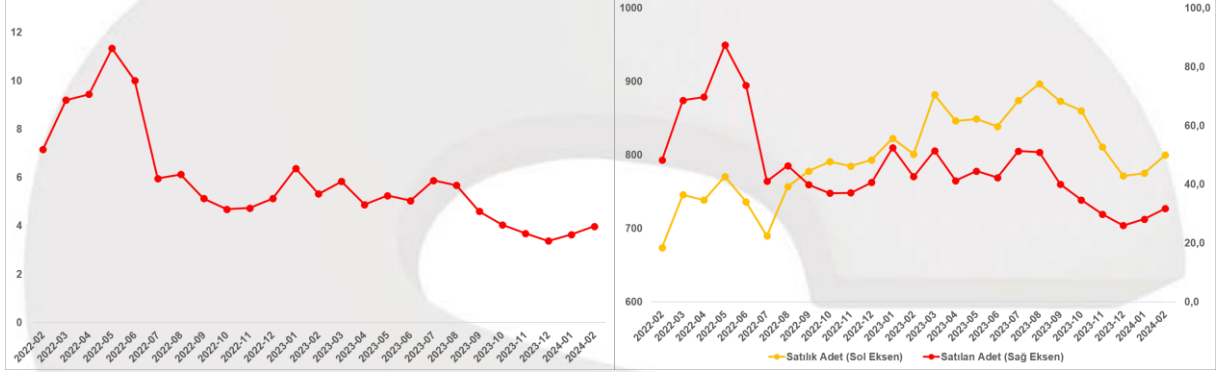
<sup>2</sup>Detaylar için açıklama kutusuna bakınız.



puan artarak yüzde 4 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). Ocak 2024'e kıyasla, satılık ilan sayısı yüzde 3,2 (775.222'ten 799.823'e), satılan konut sayısı ise yüzde 12,7 (28.207'ten 31.783'e) oranında artmıştır. Bu artışlar satılık konut piyasasında canlanmaya işaret etmektedir.

**Şekil 8: Türkiye genelinde satılan konut sayısının satılık konut ilan sayısına oranı (%) (Sol panel), satılan ve satılık konut sayısı (Bin adet) (Sağ panel)**

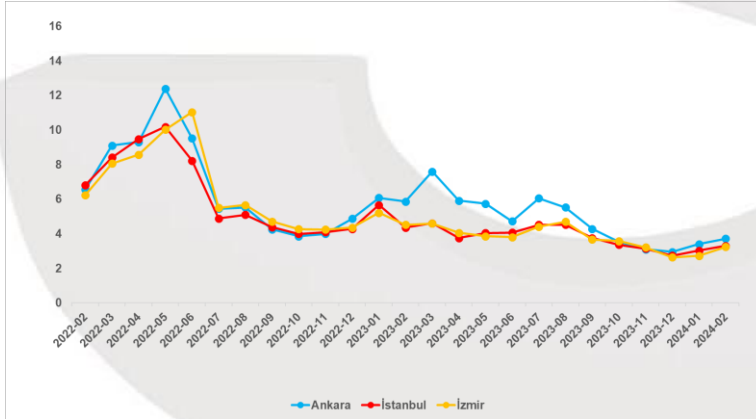


Kaynak: sahibinden.com, Betam

### Üç büyükşehirde satılan konut sayısının satılık ilan sayısına oranında artış

Satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranı geçen aya kıyasla İstanbul ve Ankara'da 0,3 puan, İzmir'de ise 0,5 puan artmıştır (Şekil 9). Şubat verilerine göre satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranı İstanbul'da yüzde 3,3, Ankara'da yüzde 3,7, İzmir'de ise yüzde 3,2 olmuştur.

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

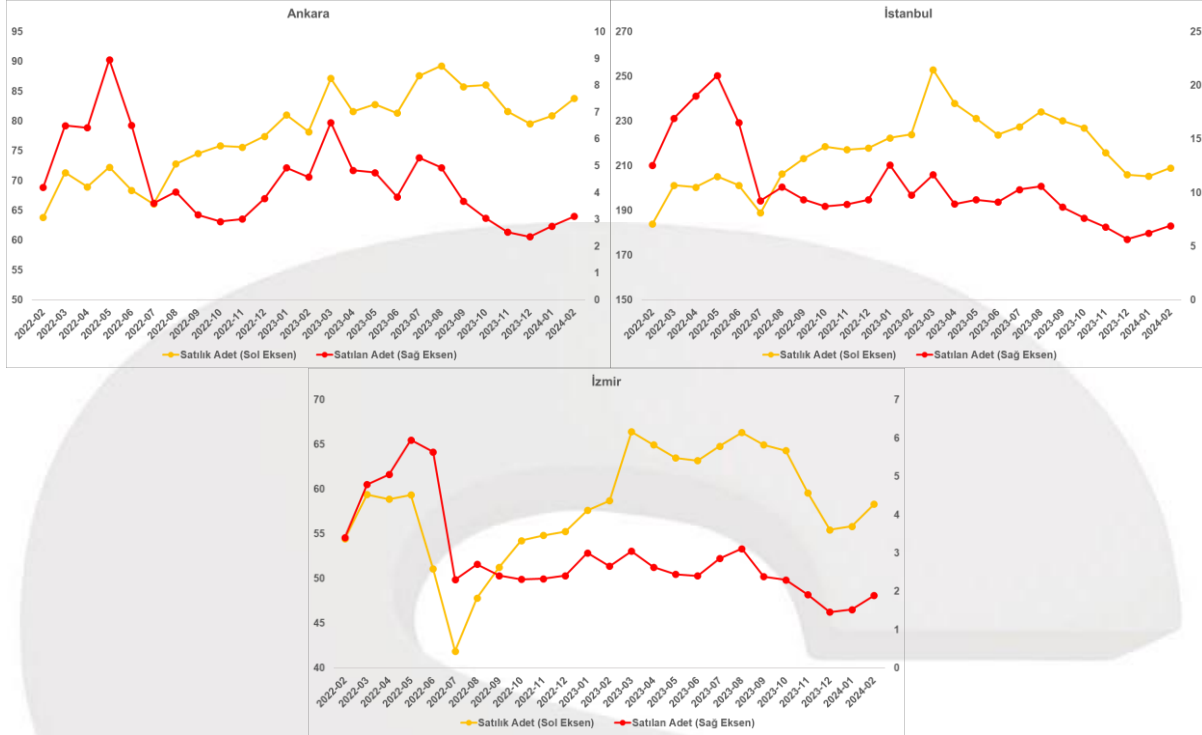


Kaynak: sahibinden.com, Betam

### Hem satılan konut sayısı hem de ilan sayısında devam eden artış

Şekil 10 üç büyük ildeki satılık konut ilan sayısını ve satılan konut sayısını göstermektedir. Satılık konut sayısı ve satılan konut sayısı üç ilde de artmıştır. Satılık konut sayısı geçen aya kıyasla İstanbul'da yüzde 1,8 (205.263'ten 208.986'ya), Ankara'da yüzde 3,6 (80.890'dan 83.812'ye), İzmir'de ise yüzde 4,4 (55.835'ten 58.316'ya) oranında artmıştır. Satılan konut sayısında da artış söz konusudur. Satılan konut sayısı bir önceki aya göre İstanbul'da yüzde 11,1 (6.214'ten 6905'e), Ankara'da yüzde 13,2 (2.748'den 3110'a), İzmir'de yüzde 24,1 (1.522'den 1890'a) oranında daha fazladır. Özellikle İzmir'de yüksek oranda artış göze çarpmaktadır.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

#### d) Kapatılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

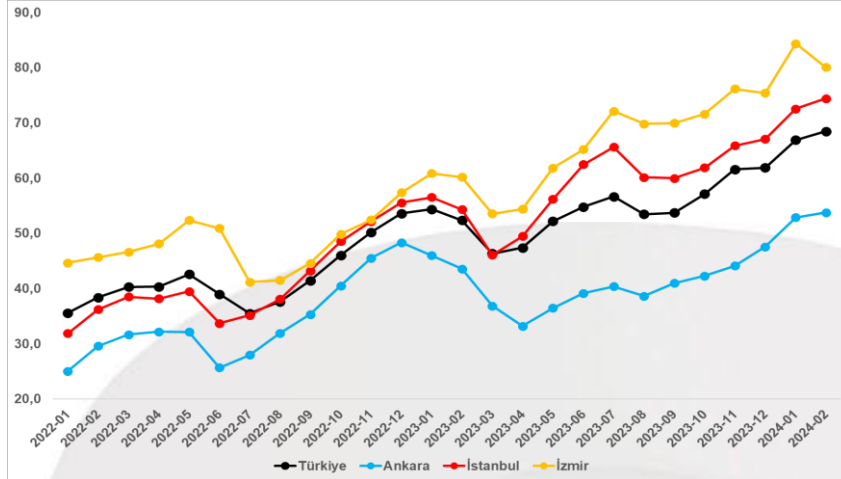
##### Satılık konutların kapatılan ilan yaşı İzmir’de düştü

Satılık konut kapatılan ilan yaşı<sup>3</sup> 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, İstanbul ve Ankara’da artmış, İzmir’de azalmıştır (Şekil 11). Ocağa kıyasla kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 1,6 gün, İstanbul’da 1,8 gün, Ankara’da 0,9 gün uzamış, İzmir’de ise 4,3 gün kısalmıştır. Son verilere göre kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 68,5, İstanbul’da 74,4 gün, Ankara’da 53,8 gün ve İzmir’de 80,1 gün olmuştur.

<sup>3</sup>Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

**Şekil 11: Türkiye genelinde ve üç büyük ildeki satılık konut kapatılan ilan yaşı (Gün)**



Kaynak: sahibinden.com, Betam

### Büyük şehirlerde 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 Kahramanmaraş (7,4 gün), Mardin (5,4 gün), Diyarbakır (4,8 gün), İzmir (4,3 gün) ve Malatya (3,3 gün) olurken, en çok arttığı iller Tekirdağ (6,9 gün), Aydın (8,4 gün), Van (8,6 gün), Eskişehir (9,8 gün) ve Muğla'dır (11,9 gün).

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

İller	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Ocak 2023	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Şubat 2024	Aylık Değişim (Gün)
<b>Türkiye Ortalaması</b>	<b>66,9</b>	<b>68,5</b>	<b>1,6</b>
Kahramanmaraş	68,7	61,2	-7,4
Mardin	57,6	52,2	-5,4
Diyarbakır	35,0	30,1	-4,8
İzmir	84,4	80,1	-4,3
Malatya	60,4	57,1	-3,3
Tekirdağ	64,7	71,7	6,9
Aydın	71,9	80,4	8,4
Van	38,6	47,2	8,6
Eskişehir	69,1	78,9	9,8
Muğla	88,0	100,0	11,9

Kaynak: sahibinden.com, Betam

## Açıklamalar kutusu

Gösterge	Açıklama
Konut tipi	İlgili kırılımlarda (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 m <sup>2</sup> 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.*