

**sahibindex Satılık Konut Piyasası Görünümü**

**Reel fiyatlarda düşüş devam ediyor & Antalya ilçelerinde yabancı etkisi**

**Nisan 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**
3. **Antalya ve ilçelerinde Rusya-Ukrayna savaşı sonrasında konut fiyatları (2022-2024)**

**İÇİNDEKİLER**

**sahibindex**

**Satılık Konut Piyasası Görünümü**

**Nisan 2024**

**REEL FİYATLARDA DÜŞÜŞ DEVAM EDİYOR & ANTALYA İLÇELERİNDE YABANCI ETKİSİ**

**Özet**

Türkiye genelinde ve üç büyük ilde Şubat 2024’ten Mart 2024’e cari satılık konut fiyatlarında artışın aylık enflasyondan daha düşük olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) satış fiyatları ülke genelinde, İstanbul’da ve Ankara’da düşerken İzmir’de bir miktar yükselmiştir. Reel fiyatlardaki düşüş dokuz aydır devam etmektedir. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı ülke genelinde yüzde -14,1’e, İstanbul’da yüzde -16,1’e, İzmir’de ise yüzde -13,6’ya kadar gerilemiştir. Yani ülke genelinde ve bu iki büyükşehirde ortalama konut bir yıl öncesine göre reel anlamda ucuzlamıştır. Ankara’da da düşüş görülmüş fakat değişim oranı yüzde -5,9 seviyesinde kalmıştır. Cari konut fiyatlarındaki yıllık değişim oranı azalmaktadır . Cari fiyatlarda yıllık değişim oranı şubata kıyasla ülke genelinde 2,2 puan azalarak yüzde 44,8 olmuştur. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı 27.816 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatlarındaki yıllık değişim oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul’da yüzde 41,3, Ankara’da yüzde 58,6 ve İzmir’de yüzde 45,6 olmuştur. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 38.461 TL, Ankara'da 20.961 TL ve İzmir'de 31.818 TL’dir.

Konut talebi endeksi Şubat 2024’e kıyasla yüzde 1,6 azalmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz *satılan konutların satılık ilan sayısına oranı* hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde önemli bir değişim göstermemiştir. Türkiye genelinde, Ankara ve İzmir’de ilan sayısında artış görülürken, İstanbul’da düşüş görülmektedir. Satılan konut sayılarında da Türkiye geneli, İstanbul ve İzmir’de 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, Ankara ve İzmir’de artmış, İstanbul’da ise azalmıştır.

Bu ayki raporumuzun özgün konu bölümünde Antalya’daki yabancıların bu ildeki konut fiyatlarına olan etkisi incelenmiştir. Analiz yabancı nüfus hareketliliğine bağlı olarak bu ildeki konut fiyatlarının değiştiğini ortaya koymaktadır.

**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 Mart’ta da azalarak da olsa devam etmiştir (Şekil 1). Reel konut fiyat endeksi martta şubata kıyasla 0,8 puanlık azalışla 172,7 olmuştur. Şubattan marta enflasyon oranı yaklaşık yüzde 3,2 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı aynı dönemde yüzde 2,7’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 fiyat endeksindeki düşüş üç büyükşehirde de devam ediyor**

Önceki sekiz ayda olduğu gibi konut reel satış fiyat endeksi üç büyükşehirde mart ayında da düşmüştür (Şekil 2). Şubattan marta reel konut fiyat endeksi İstanbul’da 1 puan, Ankara’da 2,4 puan azalmış, İzmir’de ise 0,2 puan artmıştır. Martta reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul’da 169,3, Ankara’da 193,3, İzmir’de ise 177,8 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 Mart 2024’te yıllık fiyat değişimi oranı Şubat 2024’e kıyasla 2 puan azalarak yüzde -14,1 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 değişim oranı çok sert bir düşüş sonucu Mart 2024 itibariyle yüzde -16,1’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 yılık reel fiyat artışları ılımlı bir tempoyla azalamaya başlamış, Temmuz 2023’ten itibaren sert bir düşüşle Mart 2024’te yüzde -13,6’ya 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 değişim oranları 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. Mart 2024’te yıllık reel fiyat değişimi bu kentimizde yüzde -5,9 olarak gerçekleşmiştir.

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





Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Cari fiyatlarda artış yavaşlıyor**

Şubattan marta Türkiye genelinde satılık konutların ortalama fiyatında artış yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiş ve m2 fiyat 27.095 TL’den 27.816 TL’ye yükselmiştir. Cari fiyatlardaki artış oranı İstanbul’da yüzde 2,6, Ankara’da yüzde 1,9, İzmir’de ise yüzde 3,3 olmuştur. Ortalama konutun m2 fiyatı Mart 2024 itibariyle İstanbul’da 38.461 TL, Ankara’da 20.961 TL ve İzmir’de 31.818 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 Mart 2024 itibariyle yüzde 44,8’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 Mart 2024’te yüzde 41,3’e gerilemiştir. Ankara ve İzmir’de ise zirveye Eylül 2022’de ulaşılmış (yüzde 205,6 ve yüzde 183,1) Mart 2024’te ise bu iki ilimizde yıllık artış oranları sırasıyla yüzde 58,6’ya ve yüzde 45,6’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 Mart 2024’te geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m2 fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller: Erzurum (yüzde 79,3), Hatay (yüzde 75,3), Ordu (yüzde 72,9), Eskişehir (yüzde 70,8) ve Van’dır (yüzde 64,7). En düşük artışların görüldüğü iller ise İstanbul (yüzde 41,3), Mersin (yüzde 39,7), Malatya (yüzde 37,4), Antalya (yüzde 36,2) ve Adana (yüzde 32,6) olmuştur.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **İller** | **Mart 2023 m2 Fiyatı** | **Mart 2024 m2 Fiyatı** | **Satılık Fiyat Değişimi (%)** |
| Türkiye Ortalaması | 19215 | 27816 | 44,8 |
| Erzurum | 7195 | 12903 | 79,3 |
| Hatay | 10188 | 17857 | 75,3 |
| Ordu | 12669 | 21905 | 72,9 |
| Eskişehir | 12609 | 21538 | 70,8 |
| Van | 10859 | 17879 | 64,7 |
| İstanbul | 27222 | 38462 | 41,3 |
| Mersin | 16296 | 22774 | 39,7 |
| Malatya | 10841 | 14898 | 37,4 |
| Antalya | 23750 | 32353 | 36,2 |
| Adana | 13750 | 18235 | 32,6 |

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 ve iki büyükşehirde cüzi de olsa artmış, İstanbul’da ise azalmıştır. Satılık konut arzı geçen aya kıyasla ülke genelinde yüzde 1,5 (799.823’ten 811.548’e), Ankara’da yüzde 1 (83.812’den 84.672’ye), İzmir’de ise yüzde 2,9 (58.316’dan 59.982’ye) yükselmiştir. İstanbul’daki düşüş yüzde 0,1 (208.986’dan 208.714’e) düzeyindedir.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

1. **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'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. Konut talebi aralıkta artış trendine geçmiş, şubata kadar artmış, ancak martta şubata kıyasla yüzde 1,6 azalmış ve 112,4 olmuştur. Konut talebi geçen yılın mart ayına kıyasla yüzde 23,5 daha düşüktür.

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

**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 Şubat 2024’ten Mart 2024’e değişim göstermemiştir.

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). Şubat 2024’e kıyasla, satılık ilan sayısı yüzde 1,5 (799.823’ten 811.548’e), satılan konut sayısı ise yüzde 2,9 (31.783’ten 32.685’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 Ankara’da 0,1 puan azalmış, İstanbul’da 0,1 puan, İzmir’de ise 0,2 puan artmıştır (Şekil 9). Mart verilerine göre satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranı Ankara’da yüzde 3,6, İstanbul’da yüzde 3,4, İzmir’de ise yüzde 3,4 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 Ankara ve İzmir’de artmış İstanbul’da düşmüştür. Satılık konut sayısı geçen aya kıyasla İstanbul'da yüzde 0,1 düşerken (208,986’dan 208.714’e), Ankara'da yüzde 1 (83,812’den 84.672’ye), İzmir'de ise yüzde 2,9 (58,316’dan 59.982’ye) oranında artmıştır. Satılan konut sayısı ise İstanbul ve İzmir’de artmış, Ankara’da ise düşmüştür. Satılan konut sayısı bir önceki aya göre İstanbul'da yüzde 2,4 (6905’ten 7.072’ye), İzmir’de yüzde 9,1 (1890’dan 2.062’ye) oranında daha fazladır. Ankara’da görülen düşüş ise yüzde 1,6’dır (3110’dan 3.060’a).

**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 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 Ankara ve İzmir’de artmış, İstanbul’da azalmıştır (Şekil 11). Şubata kıyasla kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 0,1 gün, Ankara’da 0,6 gün İzmir’de ise 0,8 gün uzamış, İstanbul’da ise 0,5 gün kısalmıştır. Son verilere göre kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 68,6, İstanbul’da 73,9 gün, Ankara’da 54,3 gün ve İzmir’de 80,9 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 değişimin en yüksek ve en düşük olduğu 10 ili göstermektedir. Kapatılan ilan yaşının en çok azaldığı iller Tekirdağ (11 gün), Hatay (10,5 gün), Eskişehir (9,7 gün), Van (8,5 gün) ve Aydın (6,5 gün) olurken, en çok arttığı iller Adana (5,3 gün), Ordu (5,7 gün), Kahramanmaraş (11,8 gün), Malatya (12,6 gün) ve Trabzon’dur (16,4 gün).

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **İller** | **Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Şubat 2024** | **Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Mart 2024** | **Aylık Değişim (Gün)** |
| Türkiye Ortalaması | 68,5 | 68,6 | 0,1 |
| Tekirdağ | 71,7 | 60,6 | -11,0 |
| Hatay | 72,5 | 62,1 | -10,5 |
| Eskişehir | 78,9 | 69,2 | -9,7 |
| Van | 47,2 | 38,7 | -8,5 |
| Aydın | 80,4 | 73,9 | -6,5 |
| Adana | 45,8 | 51,1 | 5,3 |
| Ordu | 72,5 | 78,1 | 5,7 |
| Kahramanmaraş | 61,2 | 73,0 | 11,8 |
| Malatya | 57,1 | 69,7 | 12,6 |
| Trabzon | 82,9 | 99,4 | 16,4 |

Kaynak: sahibinden.com, Betam

**III- Antalya ve ilçelerinde Rusya-Ukrayna savaşı sonrasında konut fiyatları (2022-2024)**

**Çıkışlı inişli göç dalgasının satış fiyatlarında yarattığı ani yükseliş ve düşüş**

Geçen ay özgün konumuz Antalya ve ilçelerinde kira fiyatlarında yaşanan gelişmelerdi. Bu ayki özgün konumuz Antalya ve ilçelerinde konut fiyatı artışları. 24 Şubat 2022 tarihinde Rusya’nın Ukrayna’nın doğu eyaletlerini işgali ile başlayan savaşın tetiklediği göç dalgaları son iki senede Antalya satılık konut piyasasını en çok etkileyen faktör olmuştur. Savaşın etkisiyle Türkiye esas olarak Rusya’dan göç almış[[4]](#footnote-5) ve bu göçün en yoğun yaşandığı Antalya'da 2022 yılında satılık konut talebinde ortaya çıkan ani ve güçlü artış sonucu konut fiyatlarında kısa sürede büyük artışlar meydana gelirken göçün tersine dönmesiyle de[[5]](#footnote-6) satılık konut fiyatları artış oranında sert bir düşüş yaşanmıştır; Düşüş halen devam etmektedir.

Şekil 12, Antalya ve Türkiye genelinde 2022 Ocak’tan itibaren hesaplanan cari satış fiyatındaki yıllık artış oranını göstermektedir. 2022 yılı Ocak ayında yüzde 115 olan yıllık fiyat artış oranı Haziran 2022’de yüzde 224’e çıkmıştır. 2022 Haziran ayından itibaren konut fiyatlarındaki artış miktarı durağanlaşmış, Eylül ayında yıllık yüzde 229 ile zirveyi gördükten sonra da düşüşe geçmiştir. Türkiye genelinde de konut fiyatlarındaki artış oranları benzer bir seyir izlese de savaşın etkisiyle Antalya’da 2022 yılı boyunca Türkiye ortalamasının üzerinde fiyat artışları gerçekleşmiş ve sonrasında da Türkiye geneline kıyasla daha sert bir düşüş yaşanmıştır. Antalya’da konut fiyatlarındaki artış oranı Mayıs 2023’te Türkiye ortalamasıyla eşitlenmiş ve Ekim 2023’ten itibaren de Türkiye ortalamasının altına düşmüştür. Şubat 2024 ayının verilerine göre bu ilimizdeki yıllık konut fiyatı artış oranı yüzde 38’dir.

**Şekil 12: Antalya ve Türkiye genelinde yıllık satılık konut fiyatı artış oranı: 2021-01 / 2024-02 (%)**

Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Antalya’da reel fiyatların seyri**

Buraya kadar cari fiyatlarının Antalya ve Türkiye’de yıllık değişimlerini ele aldık. Bilindiği gibi Şubat 2022-2024 enflasyonun çok yüksek seyrettiği bir dönemdir. TÜFE’de iki yılda birikimli artış yüzde 160’tır. Diğer ifadeyle tüketici fiyat seviyesi Şubat 2024’te iki yıl öncesine kıyasla 2,6 kat daha yüksektir. Bu bakımdan cari fiyat değişimleri enflasyondan arındırıldığında, diğer ifadeyle fiyatlar reel olarak ifade edildiklerinde nasıl bir seyir izledikleri ve iki yıl içinde nereden nereye geldiklerini görmek önemlidir.

Şekil 13, Antalya’da 2022 ocaktan itibaren enflasyondan (TÜFE) arındırılmış reel konut fiyatları ile satılık konut ilan sayılarının endekslenmiş seyrini göstermektedir. Bir fikir vermek için, Antalya’da Haziran 2022’de yüzde 224 olan yıllık cari fiyat artışının reel olarak yüzde 81,5 olduğunu belirtelim. Reel fiyatların seyrini ele alırken yıllık değişimler yerine endekslemeyi tercih etmemizin nedeni, bir yandan aydan aya değişimleri göstermesi diğer yandan ortalama reel fiyatların seviyesinin izlenmesini de kolaylaştırmasıdır. Rus göçmenlerin gelişiyle Şubat-Haziran 2022 döneminde ortalama konut reel fiyatında çok sert bir yükseliş meydana gelmiştir. Reel fiyatlarda bu sert artış, satılık konut arzının göçün tetiklediği talep artışını izleyememesidir. Şekil 13’te görüldüğü gibi satılık konut ilan sayısında Şubat’tan Mart’a sert bir artışın ardından ilan sayısı önce durağanlaşmış ardından da azalmaya başlamıştır.

Haziran 2022’yi takip eden 12 ay boyunca artış bir miktar tempo kaybetmiş olsa da devam etmiş ve Antalya’da ortalama reel fiyatlar Haziran 2023’te zirve yaparak 17 ay öncesinin 1,8 katına çıkmıştır. Bu dönemde ilan sayısının Ağustos 2022’den itibaren yeniden artışa geçtiği görülmektedir. Bu süreç Mart 2023’e kadar devam ettiği sonrasında durağanlaştığı gözlemlenmektedir. Bu bir yıl sürecince arzın talebi karışlayamadığı diğer ifadeyle satılık konut sayısındaki artışın talebin altında kaldığı anlaşılmaktadır.

**Şekil 13: Antalya’da reel satılık konut fiyatı ve satılık ilan sayısı endeksleri 2022-01 / 2024-02 (Ocak 2022=100)**

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Haziran 2023’ten itibaren reel fiyatlarda sürekli düşüş söz konusudur. Reel fiyat endeksi 181,5’ten Şubat 2024’te 134,7’ye gerilemiştir; Ortalama konut fiyatı 8 ayda reel anlamda yüzde 26 oranında ucuzlamıştır. Oysa bu dönemde ilan sayısı da azalıştadır. İlk bakışta bu gelişme paradoksal görülebilir. Arz azalırken fiyatın düşmesi ancak talepte önemli bir azalma ile mümkündür. Nitekim kiralarda olduğu gibi talepte azalışın bir nedeni Rus göçünün tersine dönmüş olması, bir diğer nedeni de 1,5 yıl gibi nispeten kısa bir sürede reel anlamda yüzde 80 daha pahalı hale gelen konutların alıcı bulmakta zorlanmaya başlamasıdır. Bununla birlikte Antalya’da ortalama reel konut fiyatının iki yıl öncesine kıyasla yaklaşık 1,3 kat daha yüksek olduğu da unutulmamalıdır.

**İlçe fiyat artışlarında büyük farklılaşma**

Antalya’da dış göçten kaynaklı talep artışının ilçe konut fiyatları üzerinde etkisi çok farklı olmuştur. Tablo 3’ün[[6]](#footnote-7) ilk üç sütununda Antalya ilçelerinde sırasıyla Şubat 2022 ve Şubat 2024 ortalama cari konut fiyatları ve iki yıllık artış oranları yer alıyor. Diğer büyük şehirlerde olduğu gibi Antalya’da da ortalama konut fiyatları ilçeden ilçeye çok farklıdır. En yüksek ortalama fiyatın (Kaş) en düşük ortalama fiyata (Korkuteli) oranı Şubat 2022’de 4,5 kattı. Şubat 2024’te bu oran 3,3 kata inmiştir. Kaş uç bir örnek olarak görülebilir. İkinci ve üçüncü sırada yer alan Konyaaltı ve Kemer ilçeleri dikkate alındığında yaklaşık 3,2 kat olan fiyat farkı 2,5 kata inmiştir. Ortalama fiyatlarda ilçeler arası farklığın iki yıl içinde belirgin ölçüde azalması açıklanmaya değer ilginç bir gelişmedir.

Teknik olarak bu olgunun nedeni fiyat artışlarının ilçeden ilçeye çok farklı olmasıdır; Antalya ilinin çeperlerinde konumlanan az nüfuslu ve düşük fiyatlara sahip ilçelerde fiyatlar, merkezde ve gözde sahillerde konumlanan yüksek nüfuslu yüksek fiyatlı ilçelere kıyasla daha hızlı artmıştır. Son iki yılda fiyatlarda en yüksek artışın gerçekleştiği ilçeler Manavgat (yüzde 346,3), Gazipaşa (yüzde 321,7), Korkuteli (yüzde 302,8), ve Finike’dir (yüzde 273,3). Bu ilçelerin iki ortak özelliği dikkat çekicidir: Bu ilçeler Antalya ilinin çeperlerinde yer almakta ve dönemin başında en düşük fiyatlara sahip ilçelerdir.

**Tablo 3: Antalya ve ilçelerinde satılık konut fiyatında cari ve reel artışlar Şubat 2022-Şubat 2024**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **İlçeler** | **Satılık m2 Fiyat-2022 Şubat (TL)** | **Satılık m2 Fiyat-2024 Şubat (TL)** | **2 Yıllık değişim (%)** | **Reel fiyat**  **Şubat 2024 (Şubat 2022=100)** |
| Manavgat | 6.913 | 30.851 | 346,3 | 172,1 |
| Gazipaşa | 8.026 | 33.842 | 321,7 | 162,6 |
| Korkuteli | 4.882 | 19.667 | 302,8 | 155,4 |
| Finike | 7.272 | 27.143 | 273,3 | 144,0 |
| Aksu | 12.692 | 47.222 | 272,1 | 143,5 |
| Kepez | 6.578 | 24.118 | 266,6 | 141,4 |
| Elmalı | 5.456 | 19.655 | 260,2 | 139,0 |
| Serik | 9.692 | 33.088 | 241,4 | 131,7 |
| Muratpaşa | 9.459 | 32.273 | 241,2 | 131,6 |
| Antalya | 9.308 | 31.526 | 238,7 | 130,6 |
| Alanya | 12.642 | 42.768 | 238,3 | 130,5 |
| Kumluca | 6.964 | 23.333 | 235,1 | 129,2 |
| Kemer | 15.125 | 49.456 | 227,0 | 126,1 |
| Döşemealtı | 11.038 | 34.091 | 208,9 | 119,1 |
| Konyaaltı | 16.275 | 49.290 | 202,9 | 116,8 |
| Kaş | 22.291 | 65.306 | 193,0 | 113,0 |

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Antalya’ya yerleşen Rusların satın alma güçleri ve ilçe tercihleri itibariyle bu ilçelere yönelmedikleri kolaylıkla tahmin edilebilir. Ancak bu ilçelerde çok güçlü bir talep şokunun yaşandığı da açıktır. Rusların merkez ilçelerde ve gözde sahil ilçelerinde yarattığı talep ve fiyat şokunun yerlileri fiyatların düşük olduğu bu ilçelere yönelterek fiyatları büyük ölçüde artırdığı anlaşılmaktadır.

Fiyatlarda iki yıl sonunda nihai artış oranının nispeten ılımlı kaldığı ilçelere gelince. Bu ilçeler sırasıyla Alanya (yüzde 238,3), Kumluca (yüzde 235,1), Kemer (yüzde 227), Döşemealtı (yüzde 208,9), Konyaaltı (yüzde 202,9) ve Kaş’tır (yüzde 193,6). Konyaaltı kentsel bir ilçedir, Alanya, Kemer ve Kaş gözde sahil kasabalarıdır. Bu ilçeler Rusların tercih ettiği ilçeler olup aynı zamanda incelenen dönemin başında çok yüksek fiyatlara sahip ilçelerdir. Bu ilçelerde fiyat artışları iki yılın sonunda il ortalamasının altında kalmıştır. Bu şaşırtıcı değildir. Bu ilçeler göçün tersine dönmesiyle büyük çapta nüfus kaybetmişlerdir.[[7]](#footnote-8)

Son olarak ilçelerde reel fiyat düzeyinin son iki yılda nerden nereye geldiğine bir göz atalım (Tablo 3 son sütun). İlk dörtte yer alan Manavgat, Gazipaşa, Korkuteli ve Finike’de ortalama reel fiyatlar iki yıl öncesine göre 1,7 kat ile 1,4 kat arasında daha yüksektir. Bir fikir vermesi için Türkiye genelinde ortalama reel konut fiyatlarının aynı dönemde 1,3 katına çıktığını belirtelim. Buna karşılık Konyaaltı’nda ortalama reel fiyat Ocak 2022’ye kıyasla sadece yüzde 17 kadar daha yüksektir. Kısacası, Rusya-Ukrayna savaşı son tahlilde ortalama reel fiyatların çeper ilçelerde merkez ve gözde sahil ilçelerine kıyasla daha yüksek seviyelere çıkmasına neden olmuştur.

**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)
4. TÜİK yabancı giriş ve çıkış istatistiklerine göre Rusya vatandaşlarının 2017-2021 döneminde yıllık giriş sayıları çıkışlardan yüzde 0,2 ile 0,7 arasında daha fazla iken 2022 yılında fark yüzde 2,9’a (152 bin) sıçramıştır. 2021’de 4 milyon 694 bin Rus giriş yaparken bu sayı 2022’de 5 milyon 233 bine yükselmiştir. Buna karşılık giriş yapan Ukraynalı sayısında 2021’den 2022’ye 2 milyon 57 binden 675 bine çok büyük bir düşüş yaşanmıştır. Çıkan sayısı ile fark 33 bin yani Rus net göçünün beşte biri kadardır. [↑](#footnote-ref-5)
5. 2023 yılında 6 milyon 314 bin Rus giriş yaparken çıkış yapan sayısı 6 milyon 436 bin olmuştur; 122 binlik net çıkış (– yüzde 1,9) vardır. 2023’te giriş ve çıkış yapan Ukraynalı sayısı sırasıyla 840 bin ve 858 bin olup net çıkış 18 bindir. [↑](#footnote-ref-6)
6. Akseki, Demre, Elmalı, Gündoğmuş, İbradı, Mahmutlar ve Sahilkent ilçelerinde gözlem sayısı yetersiz olduğundan bu ilçelerdeki fiyat değişimleri gösterilmemiştir. [↑](#footnote-ref-7)
7. TÜİK nüfus istatistiklerine göre 2022’den 2023’e Antalya ilinde nüfus yüze 3,1 oranında artmıştır. Ancak ilçeler düzeyine inildiğinde nüfus değişimlerinin çok çarpıcı bir şekilde farklılaştığı görülmektedir. Bu dönemde

   Rusların tercihi merkez ilçelerinden Muratpaşa’da nüfus yüzde 2,6, Konyaaltı’nda yüzde 4,1, gözde sahil kasabası Alanya’da yüzde 1,2 azalmıştır. Buna karşılık çeper ilçelerinden Korkuteli’nde yüzde 5,2 Manavgat’ta yüzde 2,2 nüfus artışı vardır. [↑](#footnote-ref-8)