

**sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü**

**Reel kiralar ülke genelinde ve üç büyükşehirde arttı**

**Haziran 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.*

**Kiralık Konut Piyasası**

1. **Kiralama fiyatları analizi**
2. **Kiralık konut piyasası arz-talep analizi**
   1. **Kiralık konut arzı**
   2. **Kiralık konut talebi**
   3. **Yayından kaldırılan ilan sayılarının ilan sayısına göre analizi**
   4. **Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz**

**İÇİNDEKİLER**

**sahibindex**

**Kiralık Konut Piyasası Görünümü**

**Haziran 2024**

**Reel kiralar ülke genelinde ve üç büyükşehirde arttı**

**Özet**

Türkiye genelinde ve üç büyükşehirde nisandan mayısa cari kira fiyatlarındaki artışın aylık enflasyondan daha yüksek olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları artmıştır. Buna karşılık ülke genelinde mayıs ayı itibarıyla reel fiyatlarla kira ortalaması bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 14,6 daha düşüktür. Reel fiyatlarla kira ortalaması geçen yılın aynı ayına göre İstanbul’da yüzde 13,3, Ankara’da yüzde 1,2, İzmir’de ise yüzde 4,1 daha düşüktür. Öte yandan, cari kira fiyat yıllık artış oranlarında düşüş sürmektedir. Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatındaki yıllık artış oranı mayıs ayında yüzde 49,8’e gerilemiştir. Mayıs ayında ülke genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatı 169,6 TL'dir. Yıllık kira artış oranı İstanbul’da yüzde 52,1’e, Ankara’da yüzde 73,4’e, İzmir’de ise yüzde 68,3’e düşmüştür. Ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatları İstanbul’da 213 TL, Ankara’da 163 TL, İzmir’de ise 189 TL’dir.

Kiralık konut talep göstergesi nisan ayına kıyasla yüzde 19,7 artarken, geçen yılın mayıs ayına kıyasla yüzde 3,4 artmıştır. Kiralık konut piyasasında bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı ülke geneli ile üç büyükşehirde artmıştır. Kiralanan konut sayısı ve kiralık ilan sayısı ülke genelinde ve üç büyükşehirde artmıştır. Kiralık konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız kiralık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı geçen aya kıyasla ülke genelinde ve üç büyükşehirde kısalmıştır.

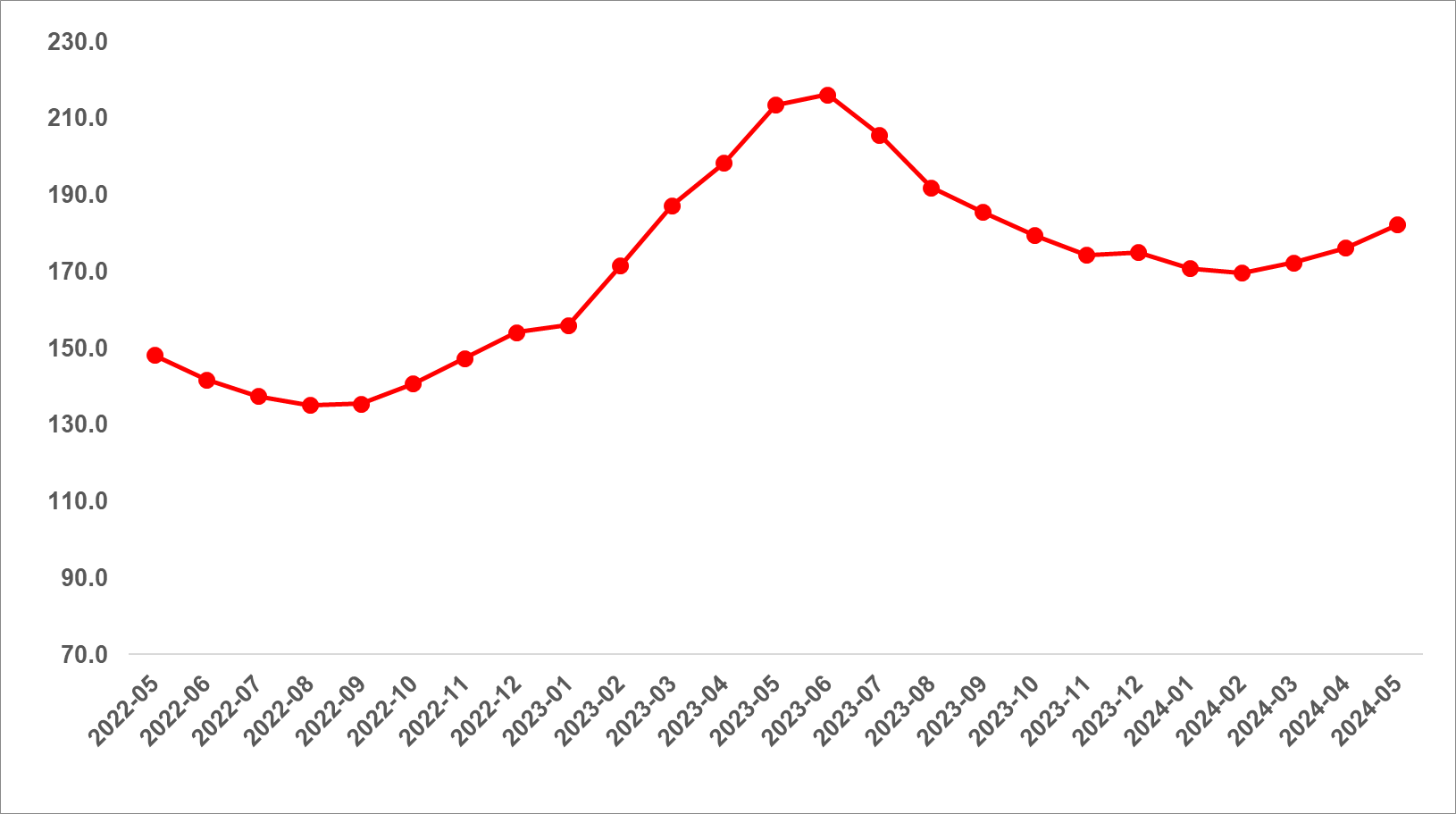
**Kiralık Konut Piyasası**

1. **Kira fiyatları analizi**

**Reel kirada artış**

Türkiye genelindeki reel kira endeksi (2017 Eylül=100) Haziran 2023’te 216,2 ile zirve yaptıktan sonra düşüşe geçmişti. Son döneme damgasını vuran bu eğilime aykırı şekilde, reel kira endeksi son üç aydır artmaktadır. Nisan 2024’ten Mayıs 2024’e ortalama m2 cari kira yüzde 6,9 artmıştır. TÜFE’nin aynı dönemde yüzde 3,4 artması sonucu reel kira fiyat endeksi[[1]](#footnote-2) 6,1 puan artarak 182,3 olmuştur. Buna göre 2017 Eylül ayındaki referans dönemine kıyasla ülke genelinde ortalama reel kira seviyesi yüzde 82,3 yukarıdadır (Şekil 1).

**Şekil 1: Türkiye genelinde reel kira endeksi (2017 Eylül=100)**

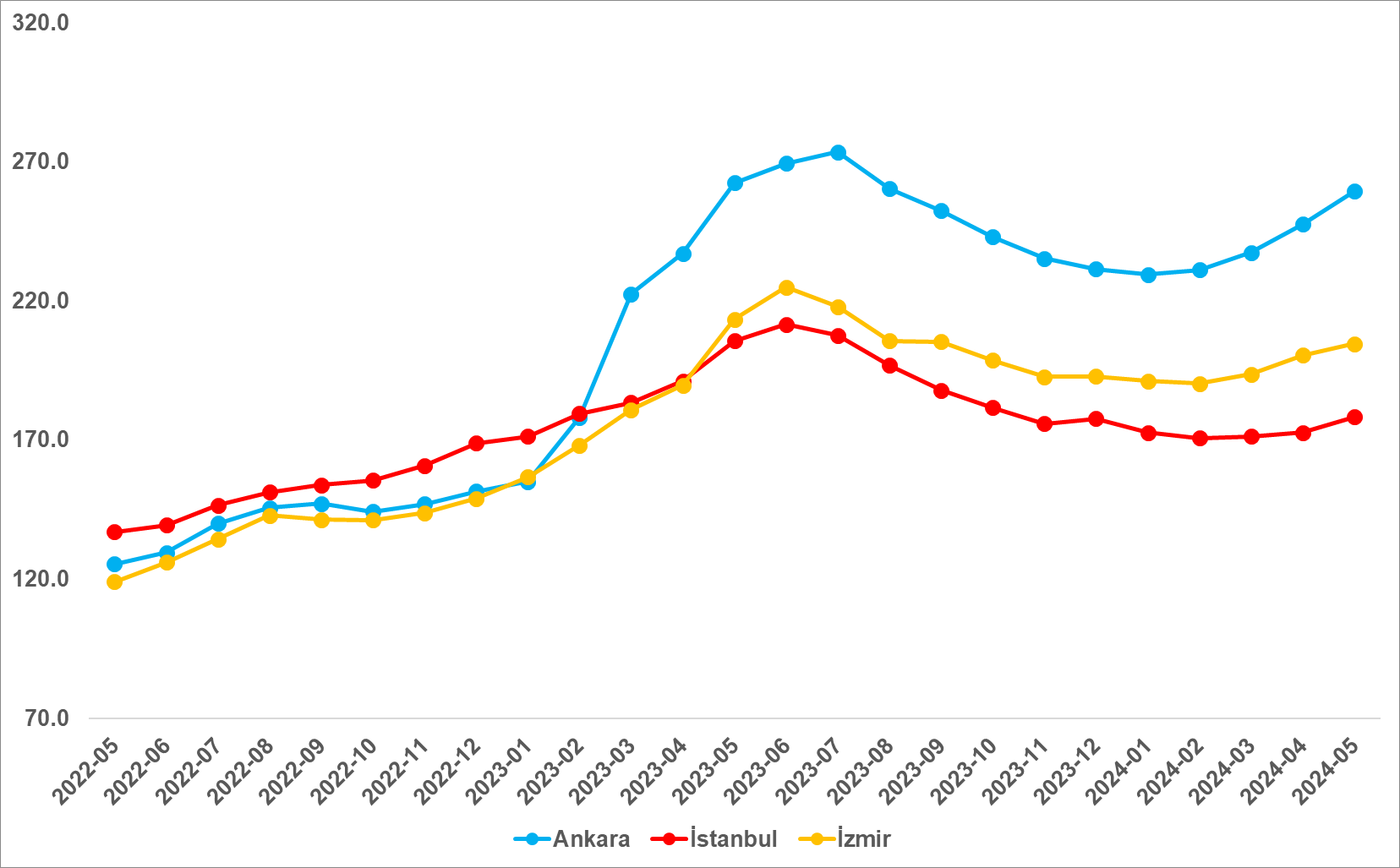


Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Reel kira üç büyükşehirde arttı**

Reel kira fiyat endeksi mayısta da üç büyükşehirde de arttı. Reel kira endeksi İstanbul’da 178,2, Ankara’da 259,3, İzmir’de ise 204,5 olmuştur. Buna göre reel ortalama kiralar referans dönemimiz olan 2017 Eylül’e kıyasla İstanbul’da yüzde 78,2, Ankara’da yüzde 159,3, İzmir’de ise yüzde 104,5 oranında yüksektir (Şekil 2).

**Şekil 2: Üç büyük ilde reel kira endeksi (2017 Eylül=100)**

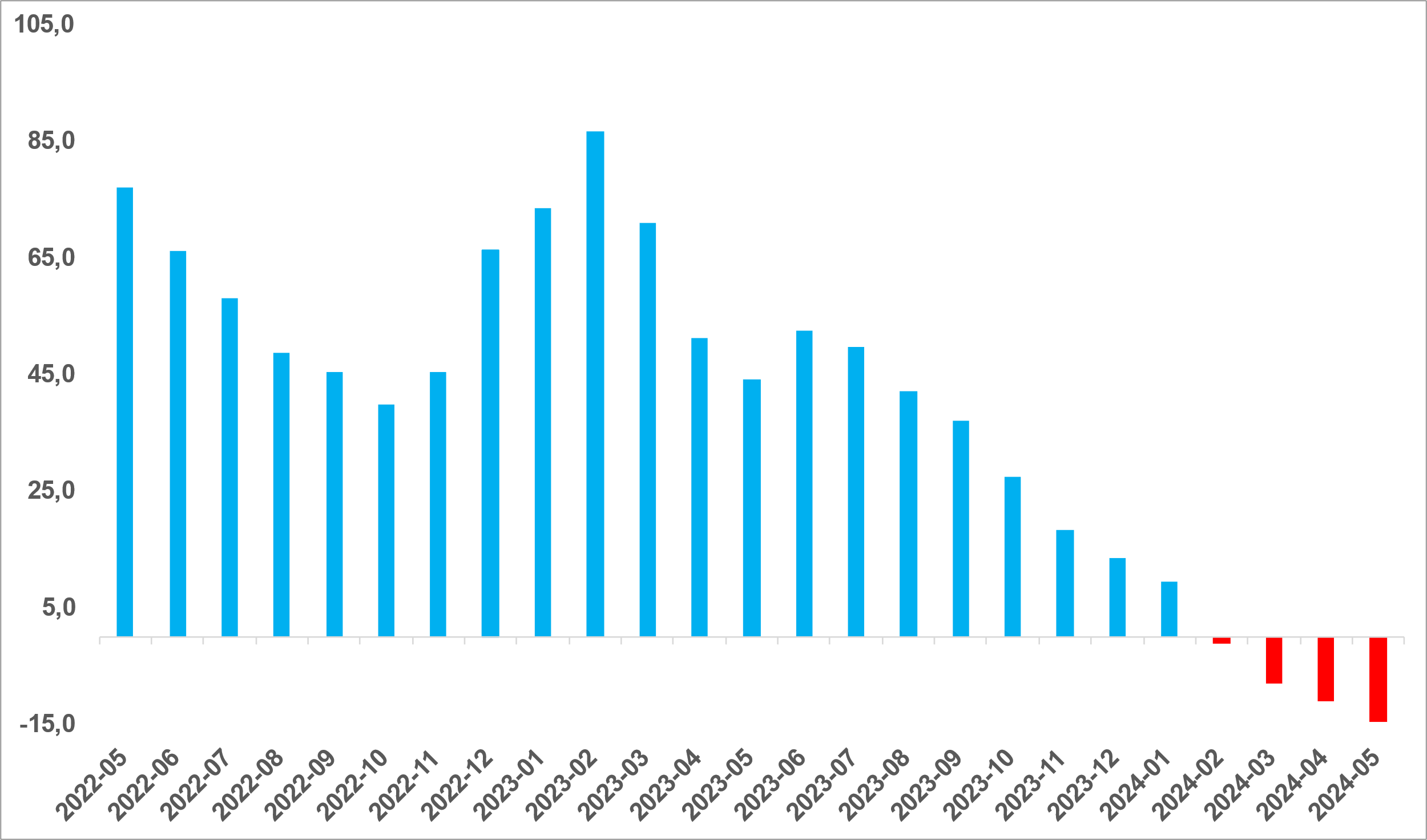


Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Reel kirada yıllık değişim negatif alanda**

Türkiye genelinde enflasyondan arındırılmış (reel) kirada yıllık değişim oranları uzun süredir azalmaktaydı. Geçen yılın mayıs ayından haziran ayına istisnai artış hariç, ortalama reel kirada yıllık değişim oranı Şubat 2023’te yüzde 86,6 ile zirve yaptıktan sonra inişe geçmişti. Şubat 2024 itibariyle yerini negatif artışlara bırakan yıllık reel kira fiyatları değişimi mayıs ayında yüzde eksi 14,6 oldu. Yani reel kiralar geçen yılın aynı ayına göre ortalamada yüzde 14,6 düşüktür.

**Şekil 3: Türkiye reel kira fiyatlarının yıllık değişimi (%)**

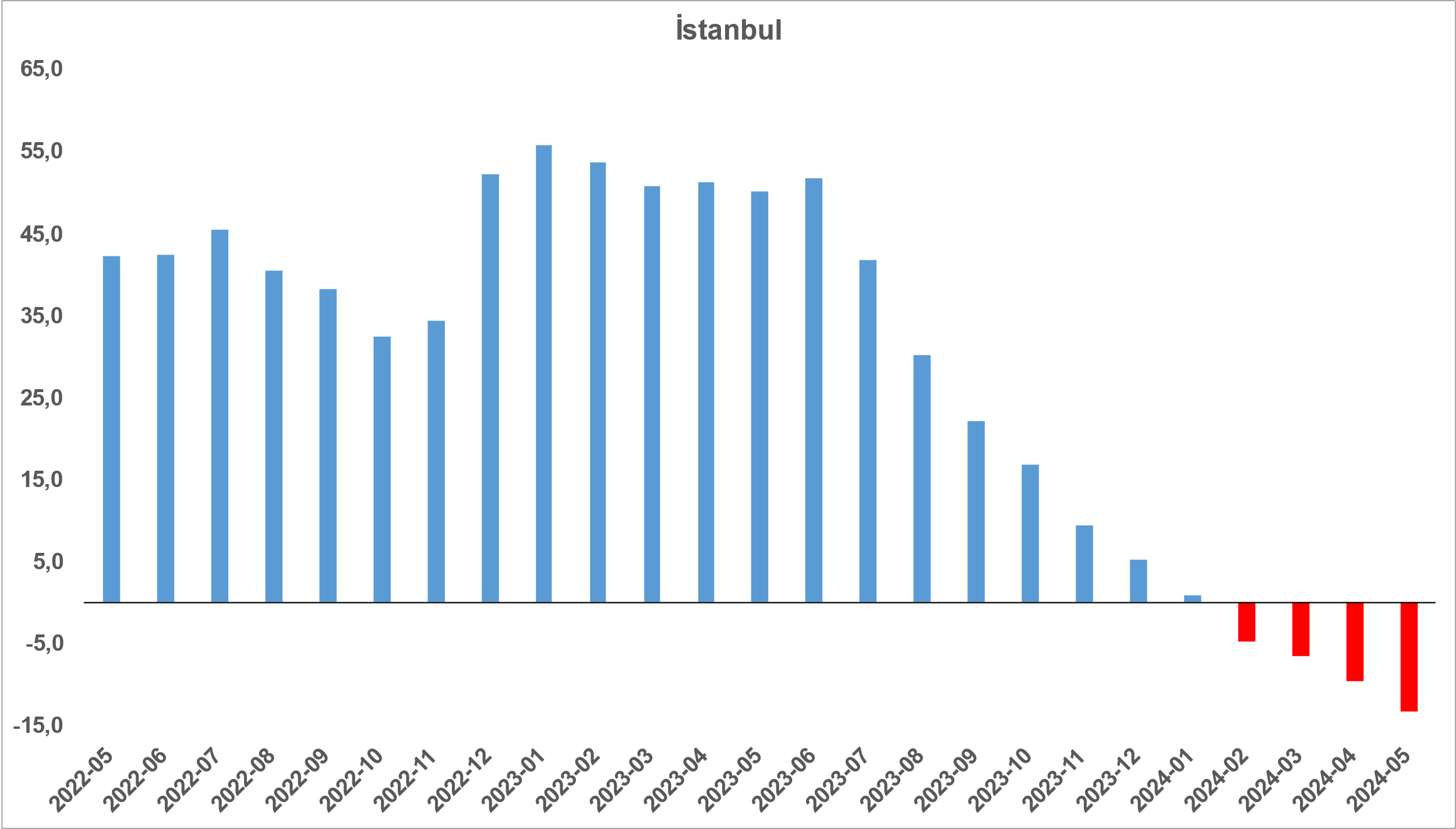
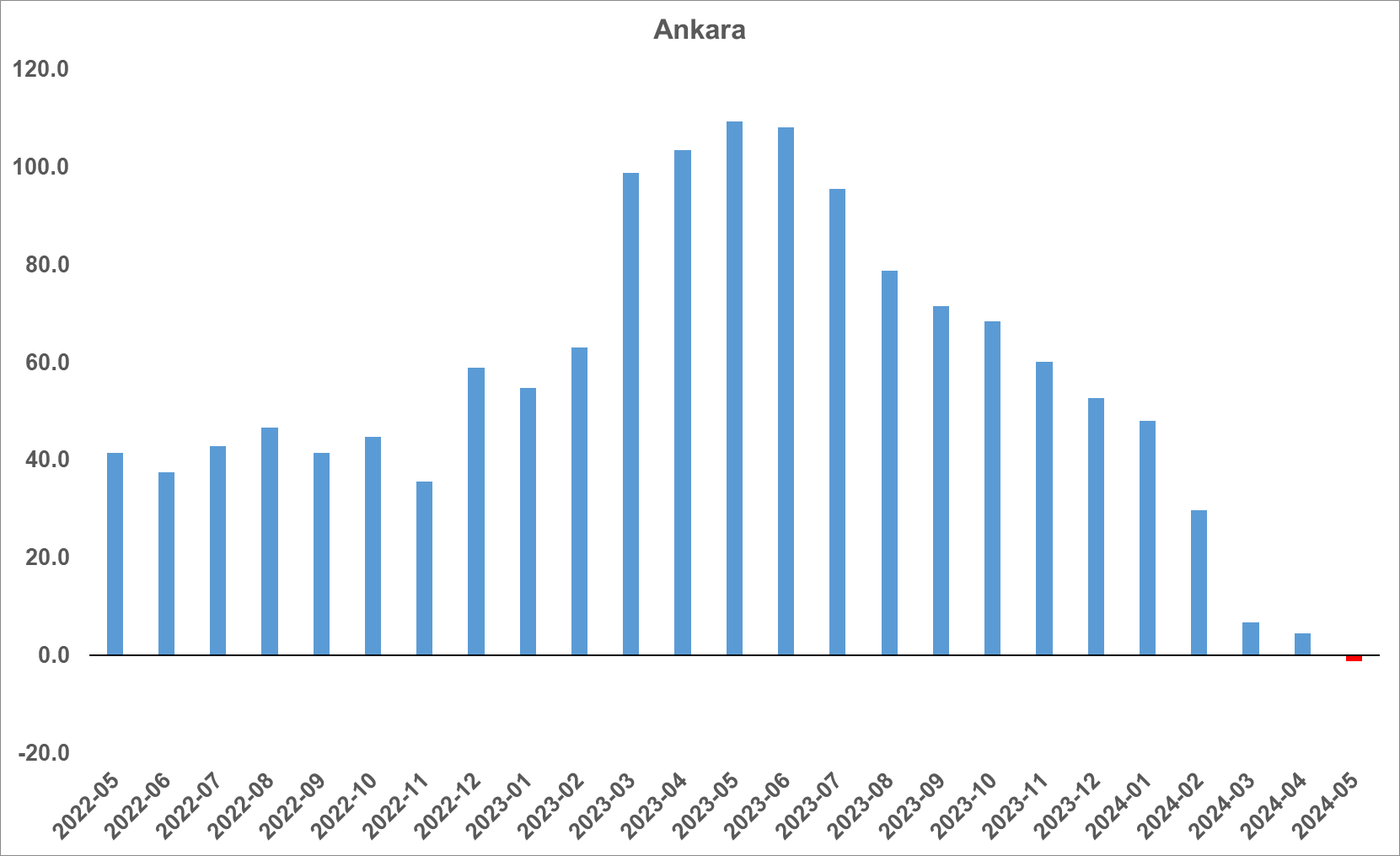
****

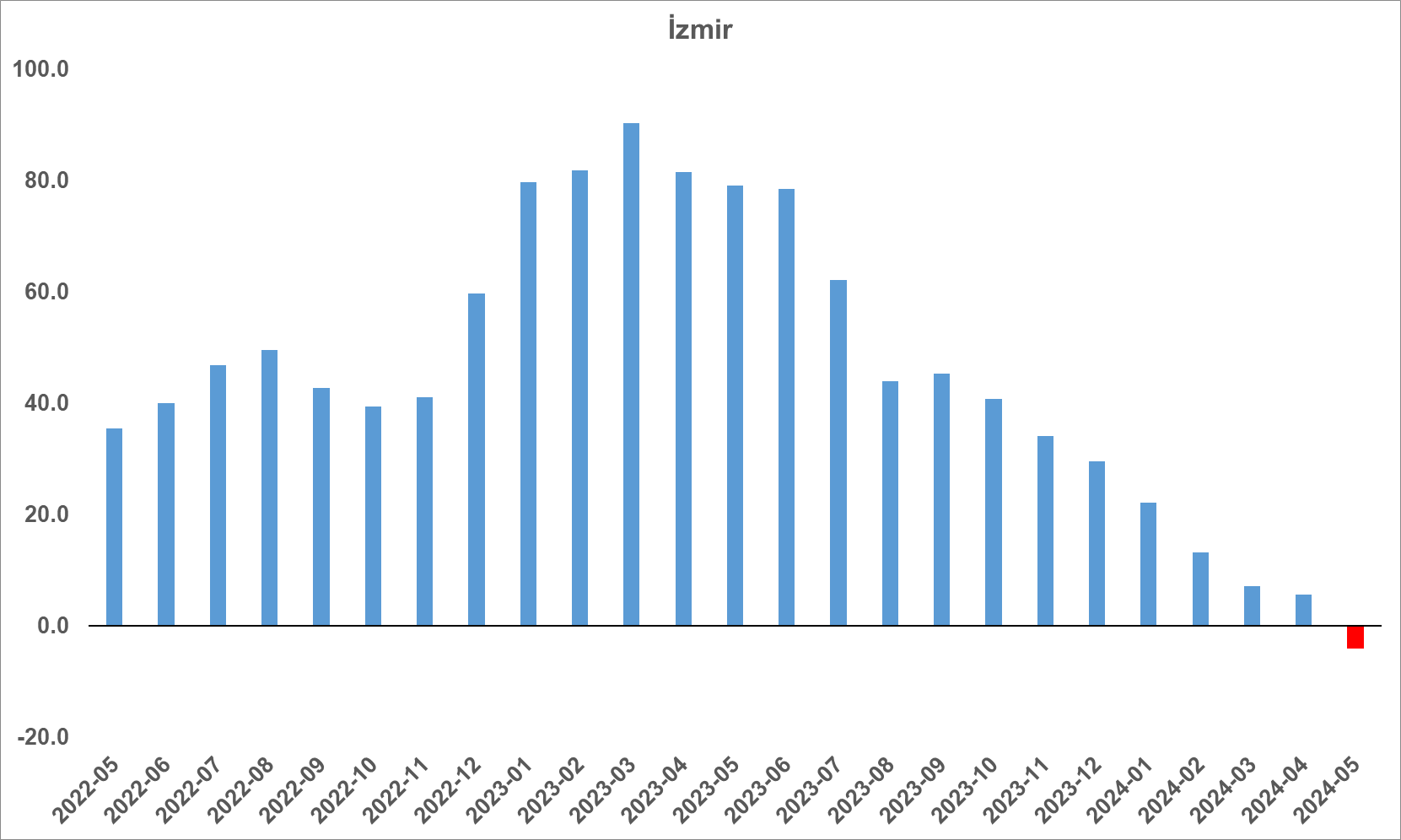
Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Reel kiralar yıllık bazda üç büyükşehirde de düştü**

Yıllık reel kira artışları İstanbul’da Ocak 2023’ten (zirve yüzde 55,8), İzmir’de marttan (zirve yüzde 90,3) Ankara’da ise depremin neden olduğu gecikmeyle mayıstan itibaren (zirve yüzde 109,3) azalmaktadır (Şekil 4). İstanbul’da yıllık bazda bir süredir negatif alana geçen reel kira artışları Ankara ve İzmir’de de mayıs ayı itibariyle negatif alana geçti. Mayıs ayında yıllık reel kira Ankara’da yüzde 1,2, İstanbul’da yüzde 13,3, İzmir de ise yüzde 4,1 azaldı. Bu durumun kira getirisi elde etme amaçlı konut satın almanın artık cazip bir yatırım alternatifi olmadığına işaret ettiğini söyleyebiliriz.

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

****

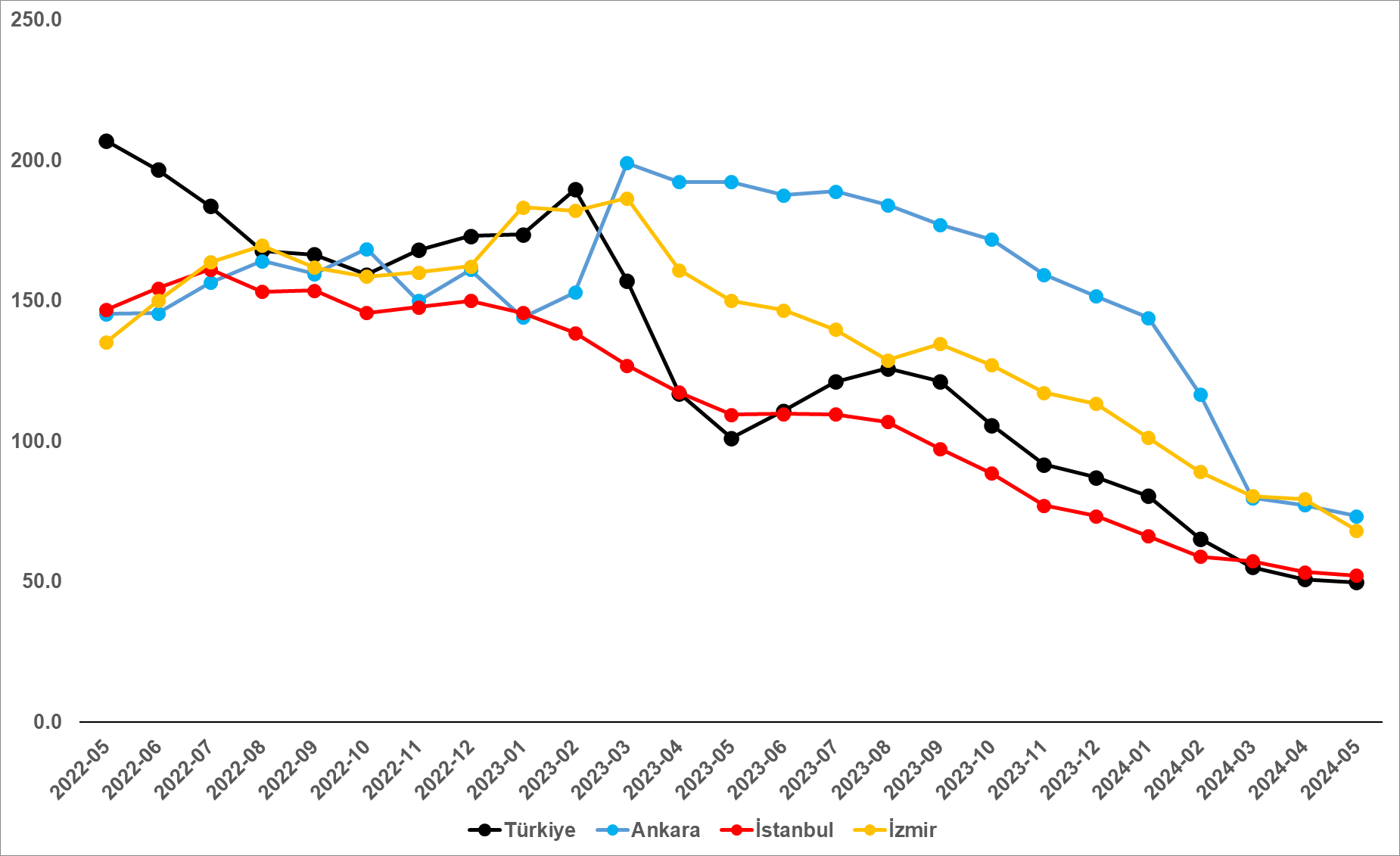
****

Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Cari kira fiyatlarında artış yavaşlamaya devam ediyor**

Türkiye genelinde cari kira fiyatlarının yıllık değişimi marttan temmuza kadar düştükten sonra ağustosta bir miktar yükselmişti. Ancak kira fiyatlarının yıllık değişim oranı eylülden itibaren düşüştedir. Nisan 2024’te yüzde 50,8 olan kira fiyatlarının yıllık değişim oranı Mayıs 2024’te yüzde 49,8’e gerilemiştir (Şekil 5). Geçen yılın Mayıs ayında 113 TL olan Türkiye geneli güncel ortalama m2 kira fiyatı Mayıs 2024’te 170 TL’dir.

**Şekil 5: Türkiye ve üç büyük ilde bir önceki yılın aynı ayına göre cari kira fiyatı değişimi (%)**

****

Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Cari kira artışlarında yavaşlama üç büyükşehirde de sürüyor**

Kiralık ilan m2 fiyatlarındaki yıllık değişim oranları üç büyükşehirde azalmıştır. Yıllık cari kira fiyatı değişim oranı nisandan mayısa İstanbul’da yüzde 53,3’ten yüzde 52,1’e, Ankara’da yüzde 77,3’ten yüzde 73,4’e, İzmir’de ise yüzde 79,4’ten yüzde 68,3,4’e düşmüştür (Şekil 5). Ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatları İstanbul’da 213 TL, Ankara’da 163 TL, İzmir’de 189 TL’dir.

**Büyükşehirlerde yıllık kira artışlarında farklılaşma**

Mayıs ayında yıllık ortalama cari kira artışı ülke genelinde yüzde 49,8 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir (Tablo 1). En yüksek fiyat artışı görülen iller: Erzurum (yüzde 169,6), Şanlıurfa (yüzde 150), Van (yüzde 124,8), Mardin (yüzde 112,2) ve Balıkesir’dir (yüzde 100). En düşük kira artışının görüldüğü iller: Malatya (yüzde 61,4), İstanbul (yüzde 52,1), Mersin (yüzde 36,4), Antalya (yüzde 25) ve Muğla’dır (yüzde 20). Mayıs verilerine göre bu beş şehirde yıllık kira fiyatı artış oranı yıllık TÜFE enflasyon oranından (yüzde 75,5) düşüktür. Dolayısıyla, bu illerde de kira getirisi elde etme amaçlı konut satın almanın artık cazip bir yatırım alternatifi olmadığı söylenebilir.

**Tablo 1: Yıllık kira artışlarının en yüksek ve en düşük olduğu iller – 2024 Mayıs**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **İller** | **2023 Mayıs m2 Fiyatı** | **2024 Mayıs m2 Fiyatı** | **Yıllık Cari Kira Artışları (%)** |
| Türkiye Ortalaması | 113.2 | 169.6 | 49.8 |
| Erzurum | 31.9 | 85.7 | 168.6 |
| Şanlıurfa | 40.0 | 100.0 | 150.0 |
| Van | 47.9 | 107.7 | 124.8 |
| Mardin | 36.6 | 77.6 | 112.2 |
| Balıkesir | 81.8 | 163.6 | 100.0 |
| Malatya | 51.8 | 83.5 | 61.4 |
| İstanbul | 140.2 | 213.3 | 52.1 |
| Mersin | 100.0 | 136.4 | 36.4 |
| Antalya | 133.3 | 166.7 | 25.0 |
| Muğla | 222.2 | 266.7 | 20.0 |

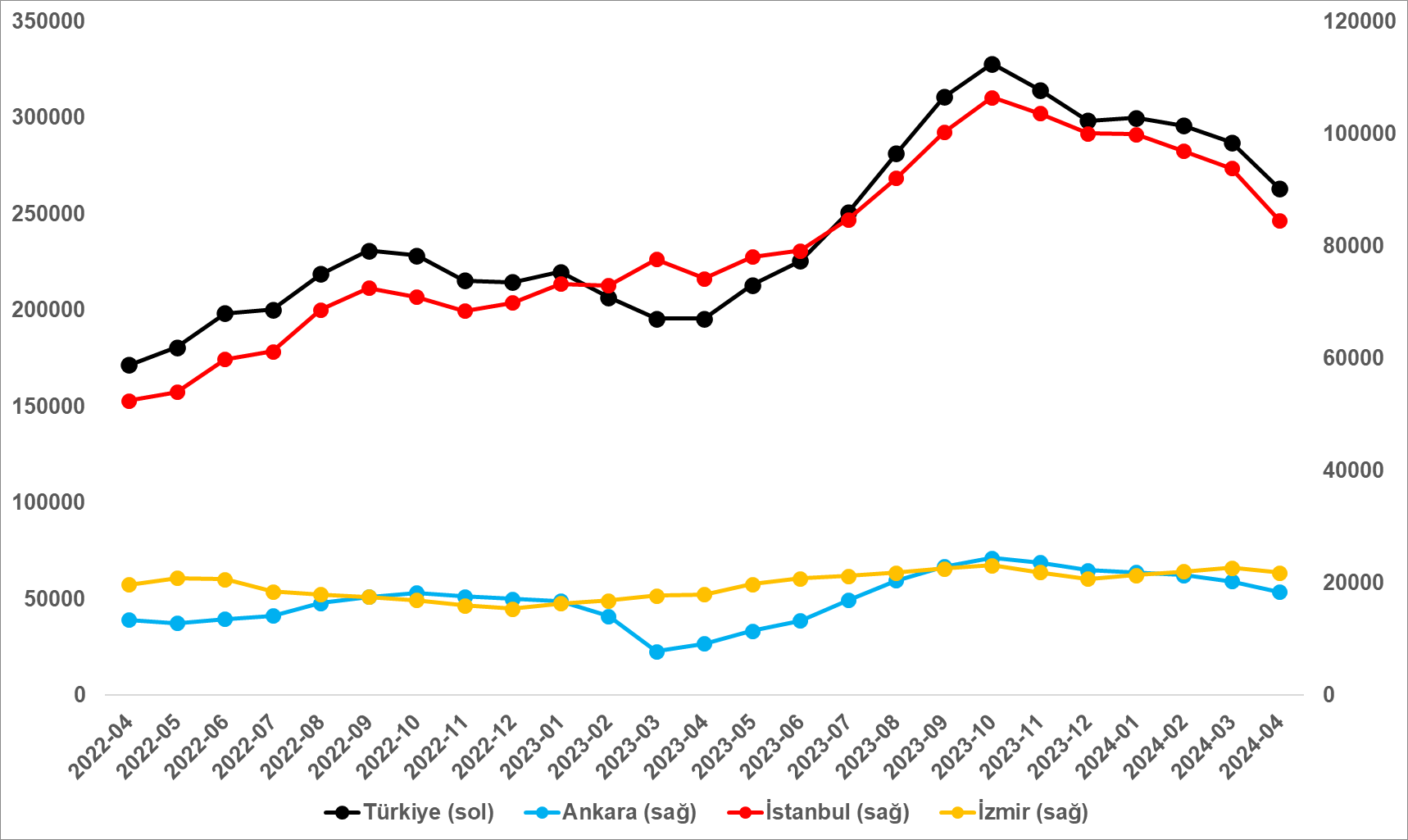
Kaynak: sahibinden.com, Betam

1. **Kiralık konut piyasası arz-talep analizi**
2. **Kiralık konut arzı**

**Kiralık konut arzında düşüş**

Şekil 6, ülke genelinde ve üç büyükşehirde kiralık konut arzının ölçütü olarak kullandığımız kiralık ilan sayısının seyrini göstermektedir. Ekim-Aralık 2023 döneminde ülke genelinde ve üç büyük ilde düşüşe geçen kiralık konut ilan sayısında Ocak 2024’te duraklamış gibi görünmekteydi. Şubat ayından itibaren hem Türkiye’de hem de İstanbul ve Ankara’da ilan sayıları düşmeye başlamıştı. Mayıs ayında ise hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde ilan sayıları artmıştır. Nisan 2024’ten Mayıs 2024’e ilan sayıları ülke genelinde yüzde 4,7 (262.991’den 275.423’e), İstanbul’da yüzde 4,9 (84.454’ten 88.600’e), Ankara’da yüzde 5,4 (18.392’den 19.386’ya), İzmir’de ise yüzde 9,3 (21.808’den 23.839’a) artmıştır.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

1. **Kiralık konut talebi**

**Kiralık konut talebi arttı**

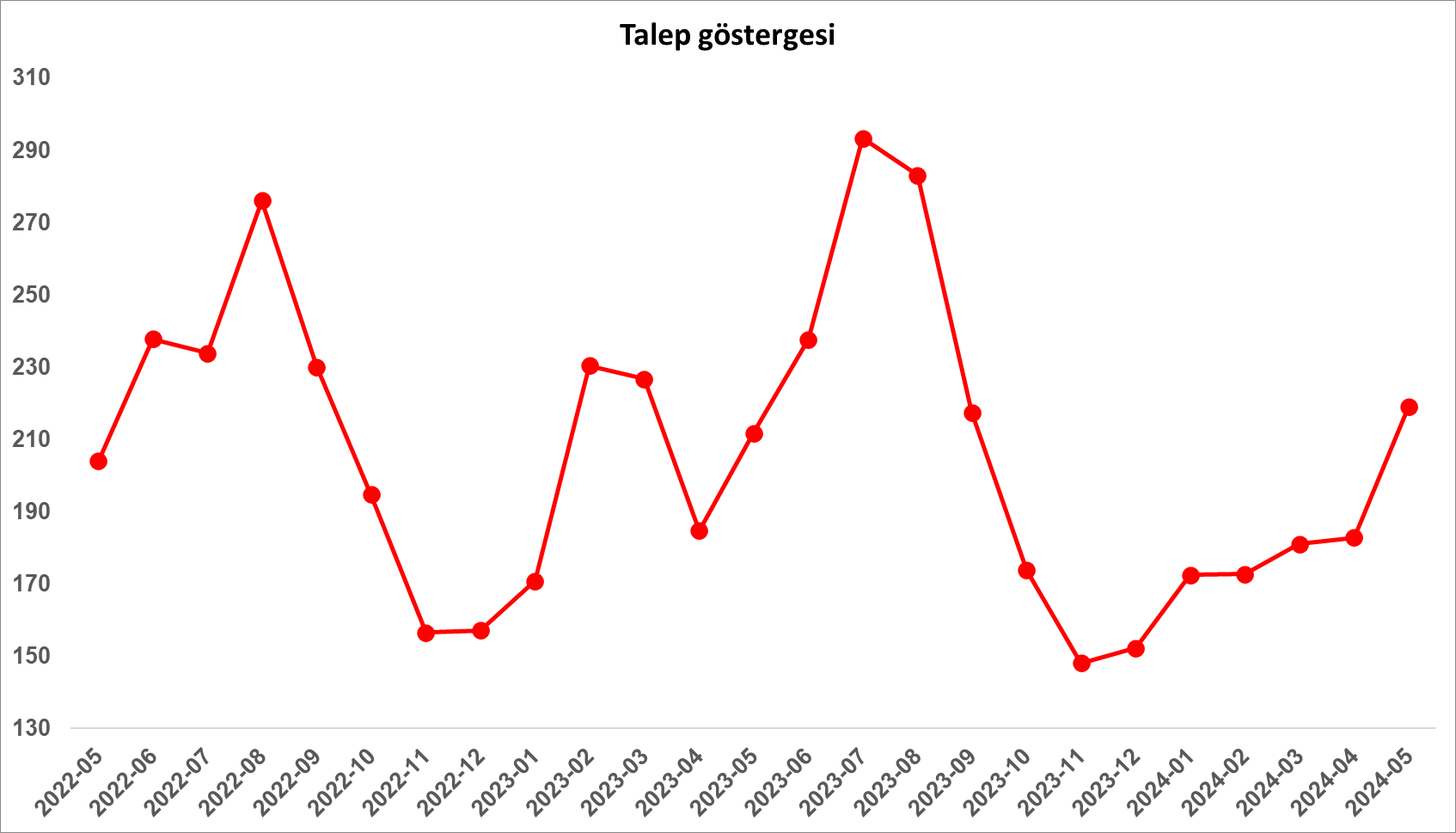
Şekil 7, ülke genelindeki kiralık konut talebinin seyrini göstermektedir. Kiralık konut talebi göstergesi 6 farklı verinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu veriler; ilanların görüntülenme sayısı, ilanların favoriye eklenme sayısı, ilan sahiplerine gönderilen toplam mesaj sayısı, sahibinden.com uygulaması üzerinden yapılan toplam telefon araması sayısı, Google Analytics’ten edinilen sahibinden.com mobil ve web platformlarında kiralık emlak kategorisine ve ilgili aya ait kullanıcı ve sayfa görüntüleme sayılarından oluşmaktadır.

Kiralık konut talebi göstergesi oluşturulurken bu serilerin 2020 Şubat[[2]](#footnote-3) ayındaki değerleri ayrı ayrı 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 yükselmesi konut talebinin arttığını, düşmesi ise konut talebinin azaldığını belirtmektedir. Talep göstergesindeki artış ya da azalış miktarı ise konut talebinin ne ölçüde değiştiği hakkında bilgi vermektedir.

Kiralık konut piyasasında talebin önemli bir özelliği de mevsimsel etkiye açık olmasıdır. Mevsimsel etki Şekil 7’de açıkça gözlemlenmektedir: Nisan ve Eylül ayları arasında artan talep, izleyen aylarda azalmakta, kış aylarında ise nispeten durağan bir seyir izlemektedir. Bahar ve yaz aylarında kiralık konut talebinde ortaya çıkan bu yükselişte tayinle il değiştirenlerin ve üniversite öğrencilerinin etkili oldukları düşünülebilir. Bu nedenle talep göstergesinde değişimler yorumlanırken mevsimsel etkiler göz önünde tutulmalıdır.

Kiralık konut talep göstergesi ağustos kasım arasında düşerken aralıktan sonra hafif tempoda artış eğilimine girmiştir. Mayıs ayında kiralık konut talep endeksi yüzde 19,7’lik güçlü bir artış göstermiştir (182,8’den 218,9’a). Yıllık bazda baktığımızda ise kiralık konut talebindeki artış yüzde 3,4’tür.

**Şekil 7: Talep göstergesi (2020 Şubat=100)**



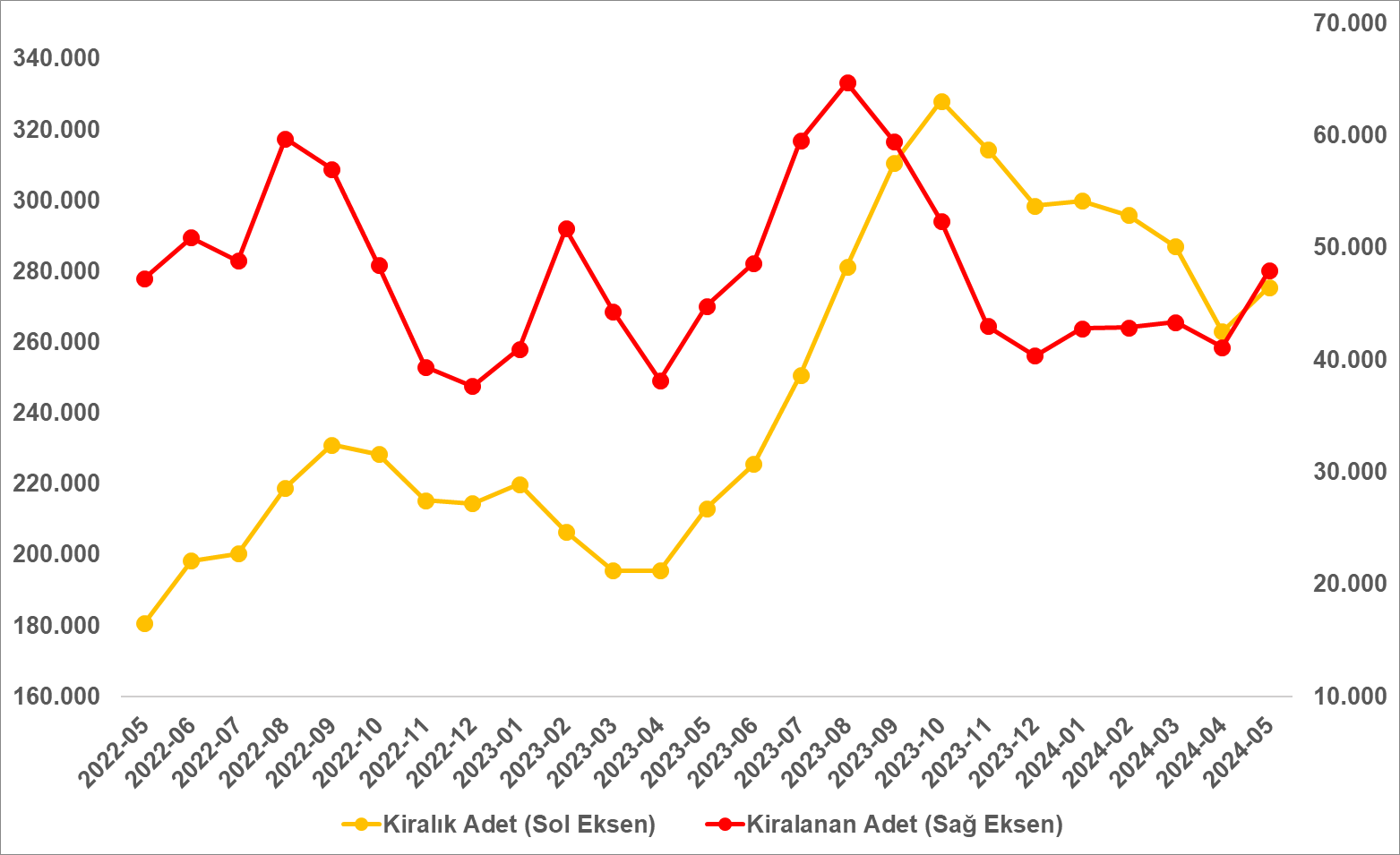
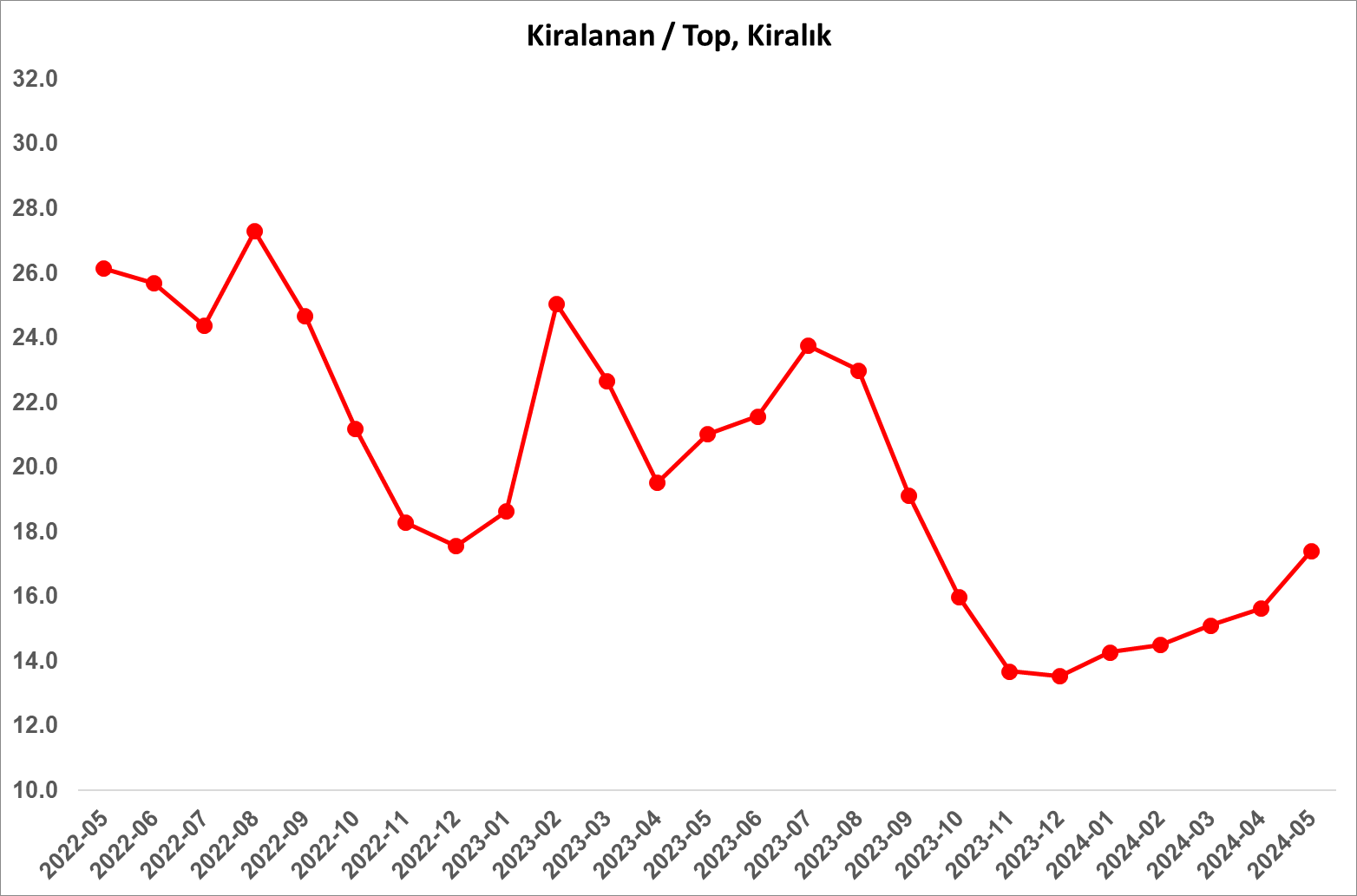
Kaynak: sahibinden.com, Betam

1. **Yayından kaldırılan ilan sayılarının ilan sayısına göre analizi**

**Türkiye genelinde hem kiralık ilan sayısı hem de kiralanan konut sayısı arttı**

Şekil 8-sol panel kiralık ilanların ne kadarının kiralandığını gösteren kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranını[[3]](#footnote-4) göstermektedir. 2023’ün ikinci yarısında düşüşe geçen bu oran 2024 başından beri küçük hareketlerle artmaktadır. Kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranında mayısta nisana kıyasla 1,8 yüzde puanlık artış söz konusudur (yüzde 15,6’dan yüzde 17,4’e). Mayıs ayında hem kiralık konut adedi hem de kiralanan konut adedi artmıştır. Kiralık konut adedi yüzde 4,7 (262.991’den 275.423’e) artarken, kiralanan konut adedi yüzde 16,7 (41.094’ten 47.948’e) artmıştır. Kiralanan konut sayısının daha hızlı artması oranın da artmasına neden olmuştur.

**Şekil 8: Türkiye genelinde kiralanan konut sayısının kiralık konut ilan sayısına oranı (%) (sol panel), kiralık ve kiralanan konut sayısı (Bin Adet) (sağ panel)**

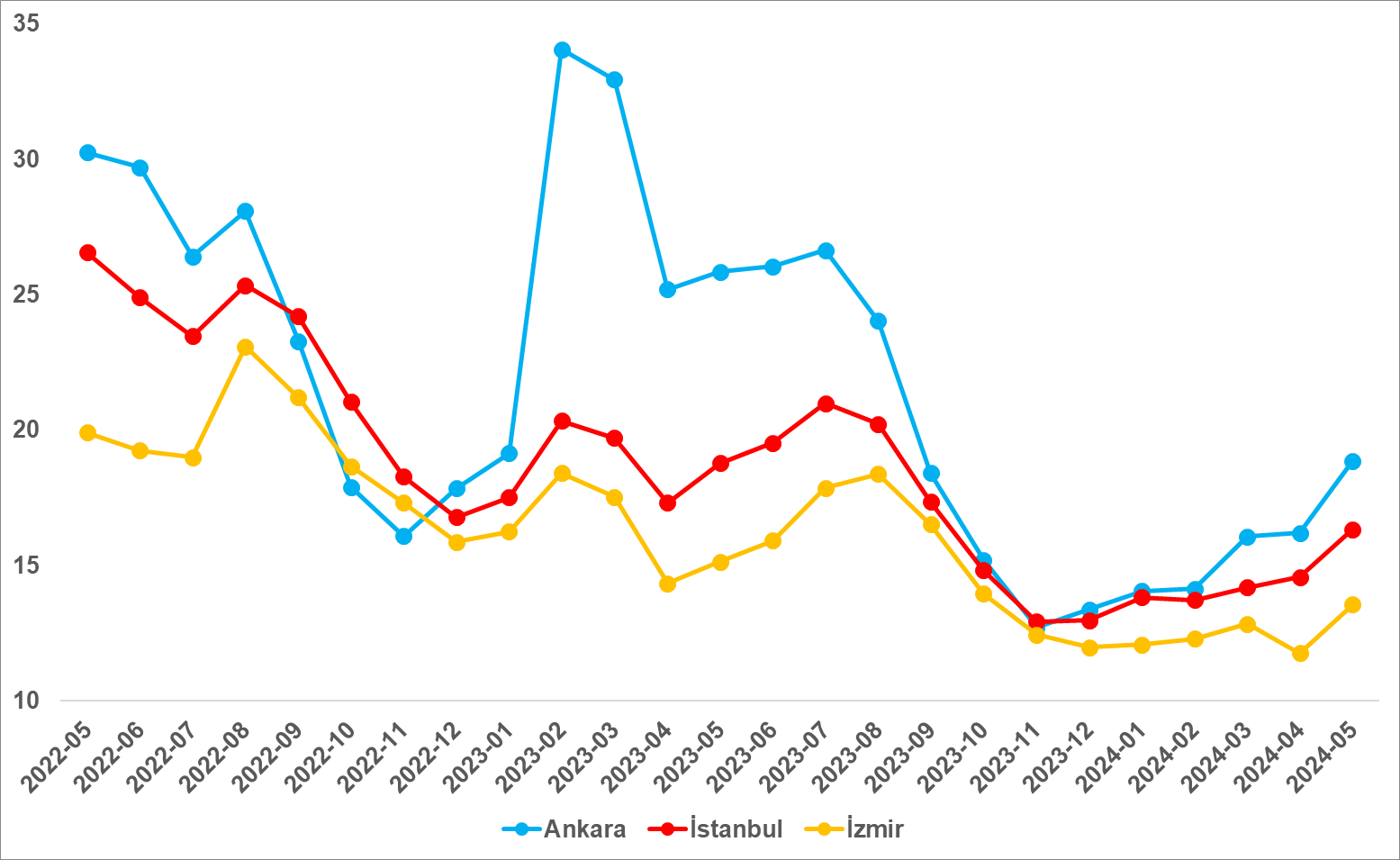
****

Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı üç büyükşehirde de arttı**

Kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı üç büyükşehirde de artmıştır (Şekil 9). Bu oran nisandan mayısa Ankara’da 2,7 yüzde puan, İstanbul ve İzmir’de ise 1,8 yüzde puan artmıştır. Böylece kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı İstanbul'da yüzde 16,3, Ankara’da yüzde 18,9, İzmir'de ise yüzde 13,5 olmuştur.

**Şekil 9: Üç büyük ilde kiralanan konut sayısının kiralık konut ilan sayısına oranı (%)**

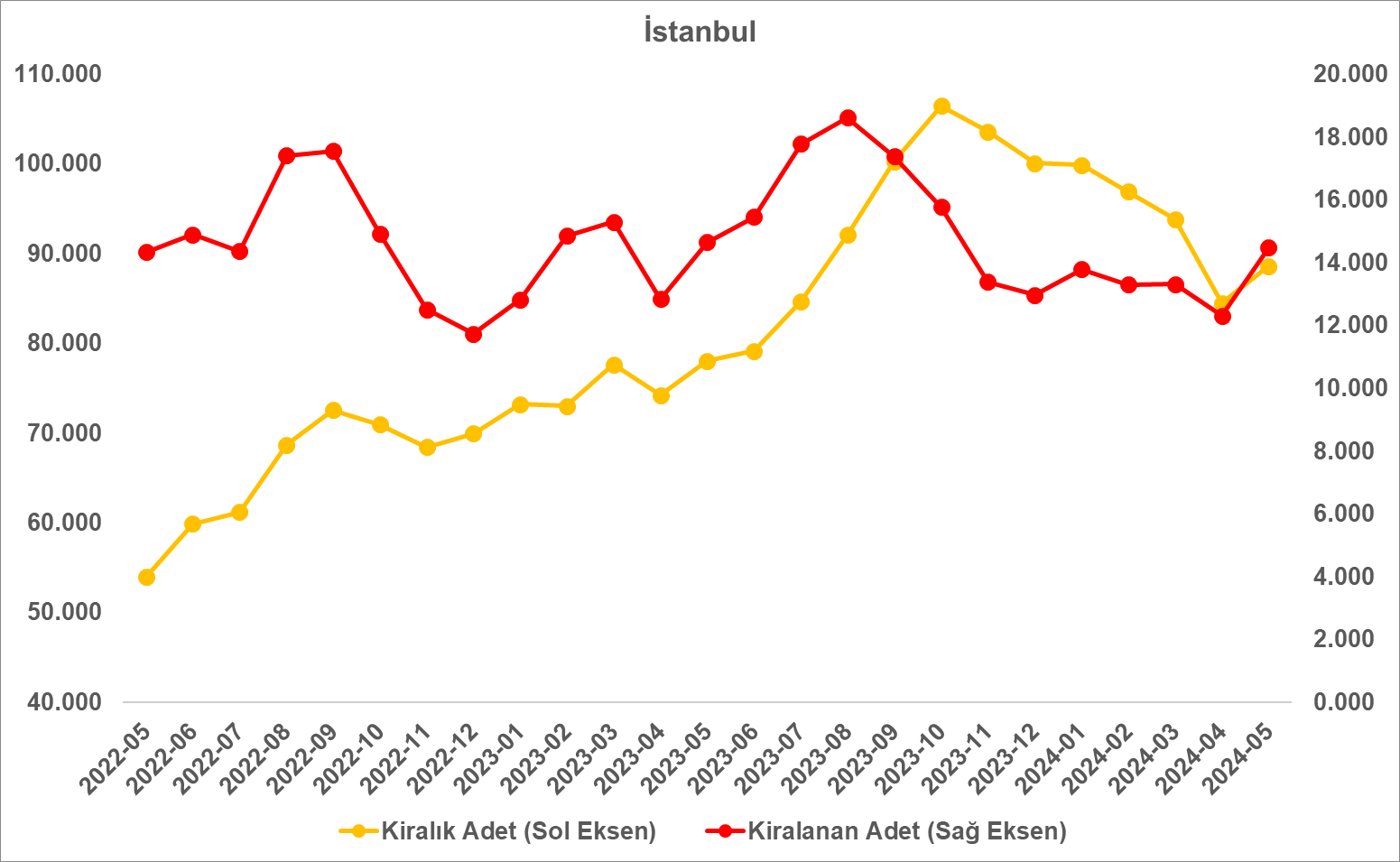
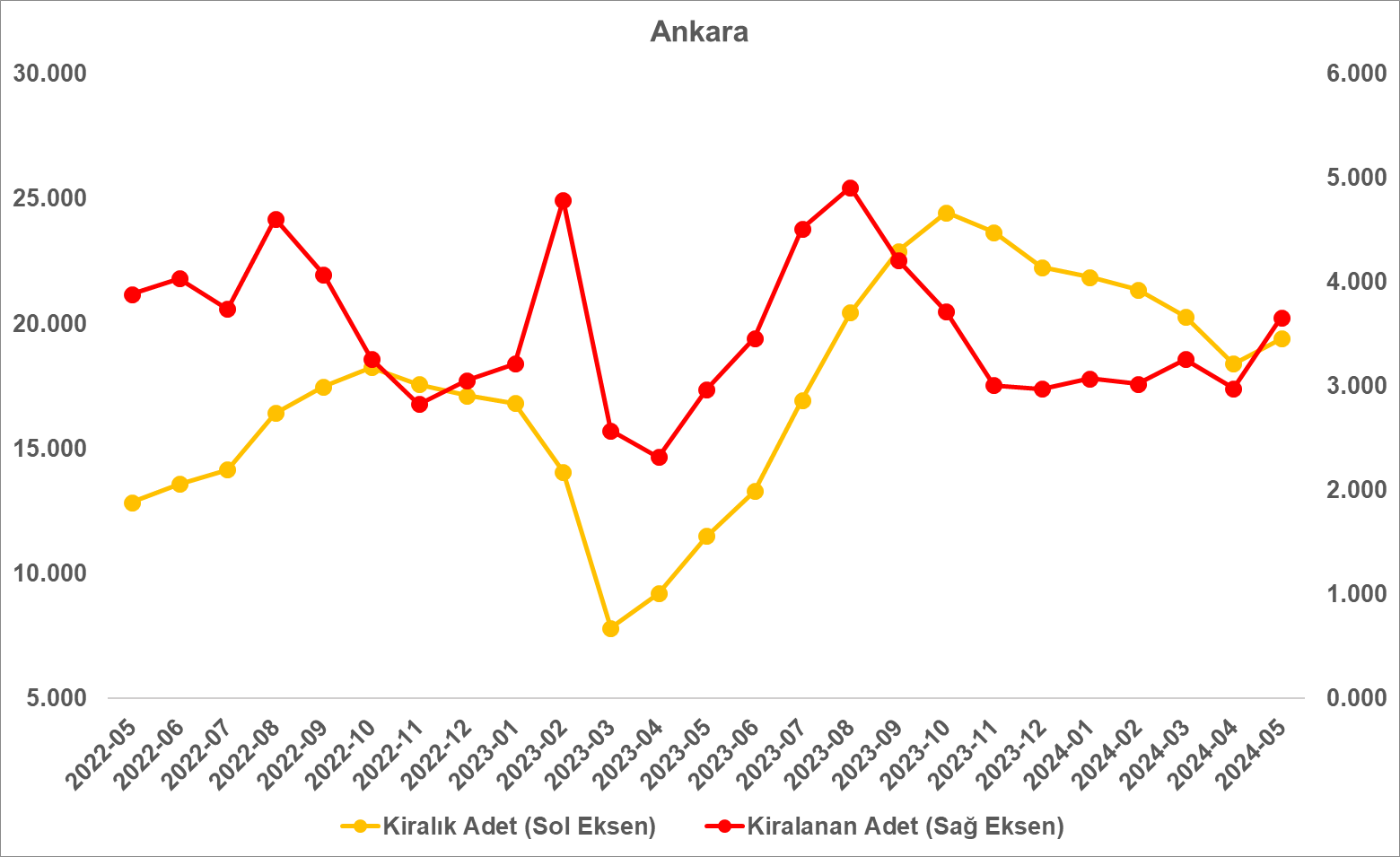
****

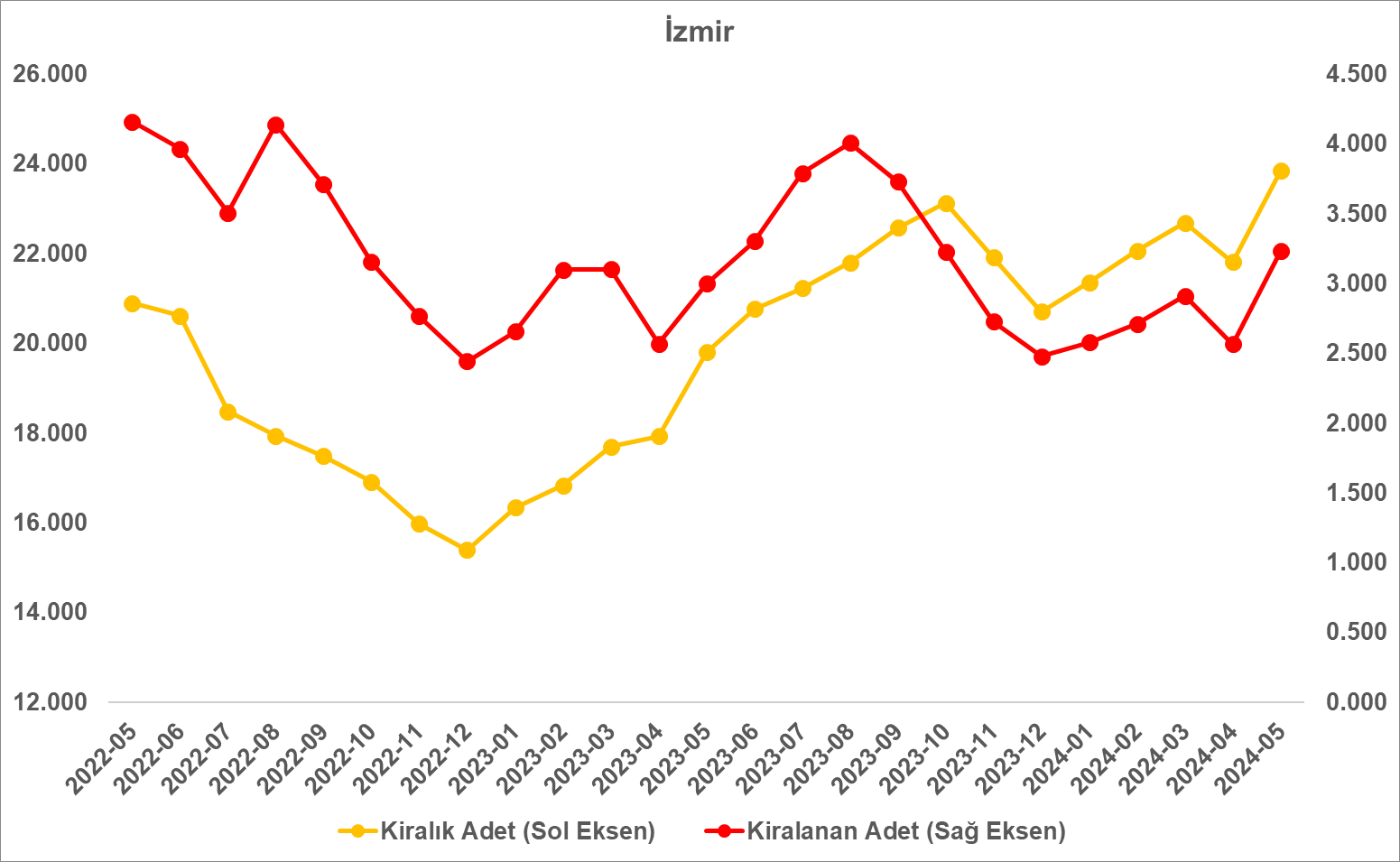
Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Kiralık ilan ve kiralanan konut sayılarında üç büyükşehirde artış**

Nisan 2024’ten Mayıs 2024’e ilan sayıları İstanbul’da yüzde 4,9 (84.454’e 88.600’e), Ankara’da yüzde 5,4 (18.392’den 19.386’ya), İzmir’de ise yüzde 9,3 (21.808’den 23.839’a) artmıştır. Kiralanan konut sayısı ise İstanbul’da yüzde 17,6 (12.304’den 14.468’e), Ankara’da yüzde 22,8 (2.977’den 3.656’ya), İzmir’de yüzde 26 (2.563’den 3.230’a) artmıştır.

**Şekil 10: Üç büyük ildeki kiralık ve kiralanan konut sayısı (bin adet)**





Kaynak: sahibinden.com, Betam

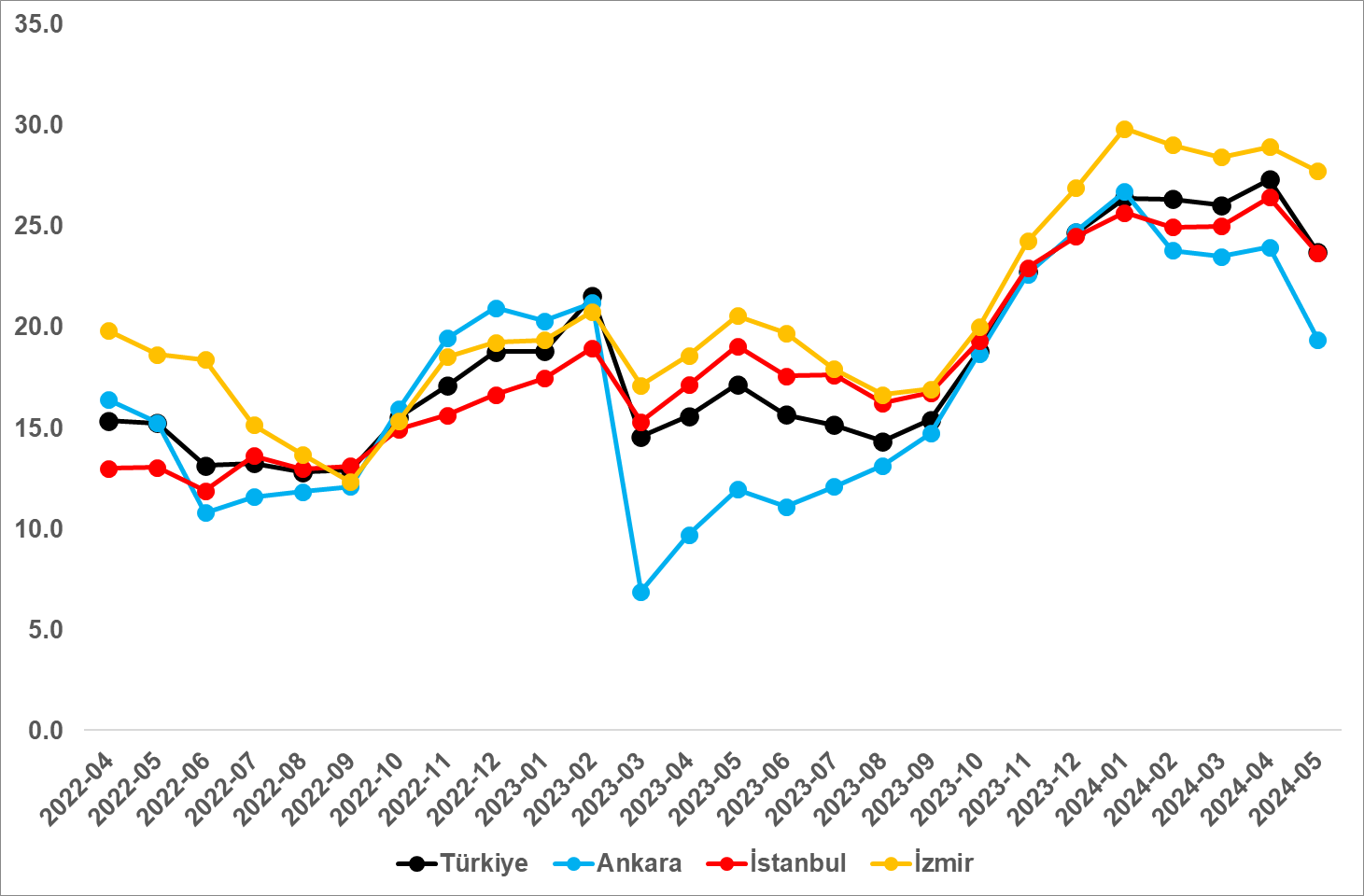
1. **Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz**

**Kiralık ilan yaşı kısaldı**

Kiralık konut kapatılan ilan yaşı[[4]](#footnote-5) ilgili ayda kullanıcı tarafından kapatılan kiralık 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. Kiralık konut kapatılan ilan yaşı, kiralanmak istenen konutların ne kadar kolay ya da zor kiralandığının bir diğer ölçütü olarak düşünülmelidir. Bu göstergenin artması konutların daha uzun süre ilanda kaldıklarını ve daha zor ya da yavaş kiralandıklarına işaret ederken tersi durumda da konutların daha kolay ya da hızlı kiralandıklarını göstermektedir.

Şekil 11, kiralık konut kapatılan ilan yaşının ülke genelinde ve üç büyük ildeki seyrini göstermektedir. Kapatılan ilan yaşı geçen aya göre ülke genelinde 3,6 gün azalarak 23,7 gün olarak gerçekleşmiştir. Kapatılan ilan yaşı İstanbul’da 2,8 gün azalışla 23,7 gün, Ankara’da 4,6 gün azalışla 19,4 gün, İzmir’de ise 1,2 gün azalışla 27,7 gün olmuştur.

**Şekil 11: Kiralık konut kapatılan ilan yaşı (Gün)**

****

Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Büyükşehirlerdeki kiralık ilan yaşlarında farklılık**

Tablo 2, geçen aya göre kapatılan kiralık ilan yaşının en çok arttığı ve en çok azaldığı 10 ili göstermektedir. Mayıs ayı verilerine göre kiralık ilan yaşının en çok azaldığı iller: Malatya (14,2 gün), Erzurum (10 gün), Şanlıurfa (8,6 gün), Mardin (7,9 gün) ve Konya’dır (7,2 gün). Kiralık ilan yaşının en az azaldığı iller ise Samsun (1,5 gün), İzmir (1,2 gün), Denizli (0,5 gün) olurken, en fazla arttığı iller Ordu (0,9 gün) ve Hatay’dır (2,9 gün).

**Tablo 2: Bir önceki aya göre kiralık konut kapatılan ilan yaşının en hızlı arttığı ve azaldığı iller – 2024 Mayıs**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **İller** | **Kiralık Kapanan İlan Yaşı, 2024 Nisan** | **Kiralık Kapanan İlan Yaşı, 2024 Mayıs** | **Aylık Değişim (Gün)** |
| Türkiye Ortalaması | 27.3 | 23.7 | -3.6 |
| Malatya | 27.9 | 13.8 | -14.2 |
| Erzurum | 30.8 | 20.8 | -10.0 |
| Şanlıurfa | 29.7 | 21.1 | -8.6 |
| Mardin | 36.7 | 28.7 | -7.9 |
| Konya | 20.2 | 13.1 | -7.2 |
| Samsun | 32.9 | 31.3 | -1.5 |
| İzmir | 28.9 | 27.7 | -1.2 |
| Denizli | 23.4 | 22.8 | -0.5 |
| Ordu | 31.9 | 32.8 | 0.9 |
| Hatay | 20.5 | 23.4 | 2.9 |

Kaynak: sahibinden.com, Betam

**Açıklamalar kutusu**

|  |  |
| --- | --- |
| **Gösterge** | **Açıklama** |
| **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 verisi üzerinden temizlik yapılmaktadır.) |
| **Kiralık adet** | Ayın herhangi bir günü yayında olan tüm kiralık konut ilanları sayılmaktadır.  İlan sayıları tekilleştirilmiştir. |
| **Kiralanan/ Top. Kiralık** | Pay:(Kiralık) Kullanıcının kendi isteği ile o ay kapatılan ilan sayısı \* (1- o ayki kiralık 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 kiraladım”, “sahibinden.com dışında kiraladım” ve “kiralamaktan vazgeçtim”dir. Bu ankete cevaplayanların sayısından “kiralamaktan vazgeçtim” seçilmiş olanlar düşülmüştür. Burada elde edilen sayı kiralanan konut sayısının bir göstergesi olmaktadır.  Payda: Ayın herhangi bir günü yayında olan tüm kiralık 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). Örneklem seçiminde “çeyrekler arası açıklık” yöntemi kullanılmaktadır. |

1. Reel fiyatlar 2017 Eylül ayı referans alınarak hesaplanmıştır. Bu değerin 100’den büyük (küçük) olması reel kira fiyatlarının referans döneme kıyasla yükseldiğini (düştüğünü) göstermektedir. [↑](#footnote-ref-2)
2. Arama sayılarına ait veri 2020 Şubat ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır. [↑](#footnote-ref-3)
3. Detaylar için açıklama kutusuna bakınız. [↑](#footnote-ref-4)
4. Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız. [↑](#footnote-ref-5)