

sahibinden.com



sahibindex Konut Piyasası Görünümü

Konut fiyatlarında ve kiralarda devam eden artış & İstanbul'un ilçelerinde satılık konut piyasası

Kasım 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
- d) İstanbul'un İlçelerinde Satılık Konut Piyasası

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

III – Kira Çarpanı Analizi

KONUT FİYATLARINDA VE KİRALARDA DEVAM EDEN ARTIŞ & İSTANBUL'UN İLÇELERİNDE SATILIK KONUT PİYASASI

Özet

Geçen yılın Ekim ayına göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m² cari fiyatı yüzde 47,5 artarak 4.940 TL olmuştur. Satılık konut ilan m² cari fiyatları aynı dönemde İstanbul'da yüzde 50,3, Ankara'da yüzde 39,5 ve İzmir'de yüzde 34,6 artmıştır. Böylece, ortalama satılık konut m² fiyatları İstanbul'da 6.736 TL, Ankara'da 3.230 TL, İzmir'de ise 5.782 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 m² fiyatlarında da artış devam etmiş, satılık konut ortalama m² fiyatı ucuz konutlarda 2.541 TL'ye, lüks konutlarda ise 15.290TL'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 artışın satılık konut talebindeki yükselişten kaynaklandığı görülmektedir. Konut piyasasındaki canlılığı ölçen bir diğer gösterge olan kapatılan ilan yaşı geçen aya göre hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde düşmüştür. Kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 66,5 gün, İstanbul'da 68 gün, Ankara'da 50,9 gün ve İzmir'de 77,5 gün olmuştur.

İlk kez bu ayki raporumuzda incelediğimiz İstanbul'un ilçelerindeki satış fiyatı artış oranları en yüksek artışın Kadıköy'de (yüzde 95,3), en düşük satış fiyatı artışının ise Fatih'te (yüzde 24,5) olduğunu göstermektedir. Şile (yüzde 80,3), Sarıyer (yüzde 66,5) ve Çatalca (yüzde 66) en yüksek satış fiyatı artışlarının hesaplandığı ilçeler olurken, Adalar (yüzde 34,8), Beyoğlu (yüzde 34,4) ve Güngören (yüzde 33,1) en düşük satış fiyatı artışlarının görüldüğü ilçeler olmuştur.

Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m² fiyatındaki yıllık artış oranı Ekim'de yüzde 57,1 olurken, ortalama kiralık konut ilan m² fiyatı 24 TL'ye yükselmiştir. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 70, Ankara'da yüzde 40,8 ve İzmir'de yüzde 46,1 olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları İstanbul'da 36 TL, Ankara'da 16 TL, İzmir'de ise 24 TL olmuştur. Enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları da hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde artmıştır. Kiralık konut piyasasında bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının toplam kiralık ilan sayısına oranı geçtiğimiz aya göre hem ülke genelinde hem üç büyükşehirde düşmüştür.

Konut yatırımlarının ne kadar sürede geri dönüş yapacağını gösteren kira çarpanıyla ilgili analiz Ekim'de artan kira fiyatlarına bağlı olarak kira çarpanının ülke genelinde düştüğünü göstermektedir. Öte yandan, aynı dönemde, Ankara'da ve İzmir'de satış fiyatları daha hızlı yükseldiğinden bu illerdeki kira çarpanları yükselmiştir, İstanbul'daki kira çarpanı ise geçen aya göre değişmemiştir. Kira çarpanı ülke genelinde 17,2 yıl, İstanbul'da 15,6 yıl, Ankara'da 16,8 yıl ve İzmir'de 20,1 yıl olmuştur.

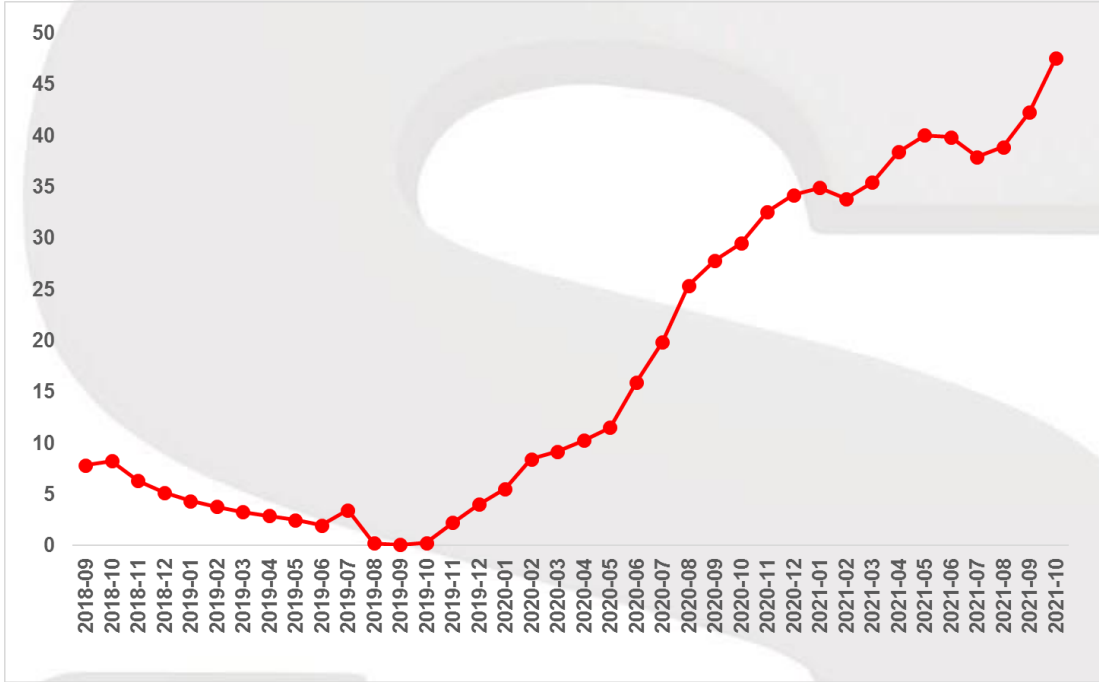
I- Satılık Konut Piyasası

a) Satış fiyatları analizi

Satış fiyatlarındaki artış hızı yükseliyor

Ülke genelinde hesaplanan satılık konut cari fiyatlarındaki (ilan fiyatı) yıllık artış oranı Ekim'de de yükselmeye devam etmiştir (Şekil 1). Eylül'de yüzde 42,3 olan ilan fiyatındaki yıllık artış oranı Ekim'de yüzde 47,5 olmuştur. Böylece, geçen yılın aynı döneminde 3.349 TL olan Türkiye geneli ortalama satılık konut ilan m² fiyatı Ekim'de 4.940 TL'ye ulaşmıştır.

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

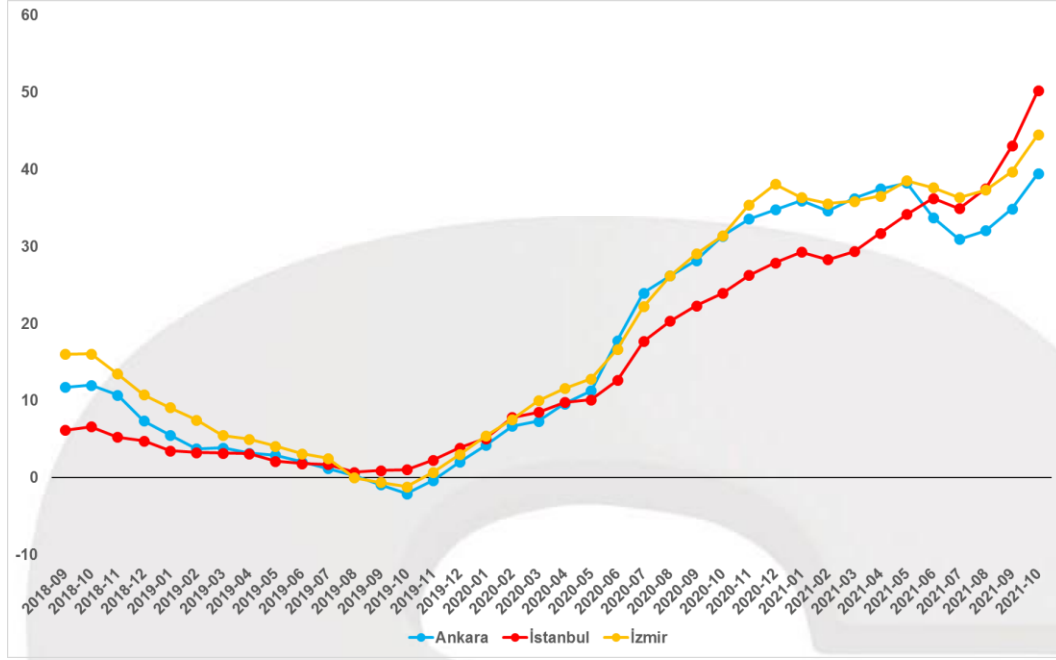


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Üç büyük ilde de satış fiyatı artış hızı yükseliyor

Satılık konut cari fiyatlarındaki yıllık artış oranının Türkiye genelinde olduğu gibi üç büyük ilde yükseldiği görülmektedir (Şekil 2). Satılık konut cari fiyat artış hızı geçen aya göre İstanbul'da 7,2 puan, Ankara'da 4,6 puan İzmir'de ise 4,8 puan yükselmiştir. Böylece, satılık konut cari fiyatındaki yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 50,3, Ankara'da yüzde 39,5 ve İzmir'de yüzde 44,6 olmuştur. İstanbul'da Haziran ayından bu yana satılık konut fiyatlarında ivmelenme dikkat çekmektedir. Yıllık artışlar itibariyle çok uzun süre Ankara ve İzmir'e kıyasla düşük kalan İstanbul fiyat artışlarının diğer iki ilin üzerine çıktığı gözlemlenmektedir. Satılık konut m² ortalama fiyatları İstanbul'da 6.736 TL'ye, Ankara'da 3.230 TL'ye ve İzmir'de 5.782 TL'ye yükselmiştir.

Şekil 2: Üç Büyük İilde Satılık İlan 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 önceki aylarda olduğu gibi Ekim'de de geçen yılın aynı ayına göre bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m² fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller; Aydın (yüzde 66,4), Muğla (yüzde 65,8), Şanlıurfa (yüzde 64,5), Mersin (yüzde 62,9) ve Diyarbakır (yüzde 61) olurken en düşük artış hızının görüldüğü iller Kayseri (yüzde 35,7), Kocaeli (yüzde 35,1), Manisa (yüzde 34,6), Van (yüzde 34,4) ve Malatya (yüzde 34,3) olmuştur.

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

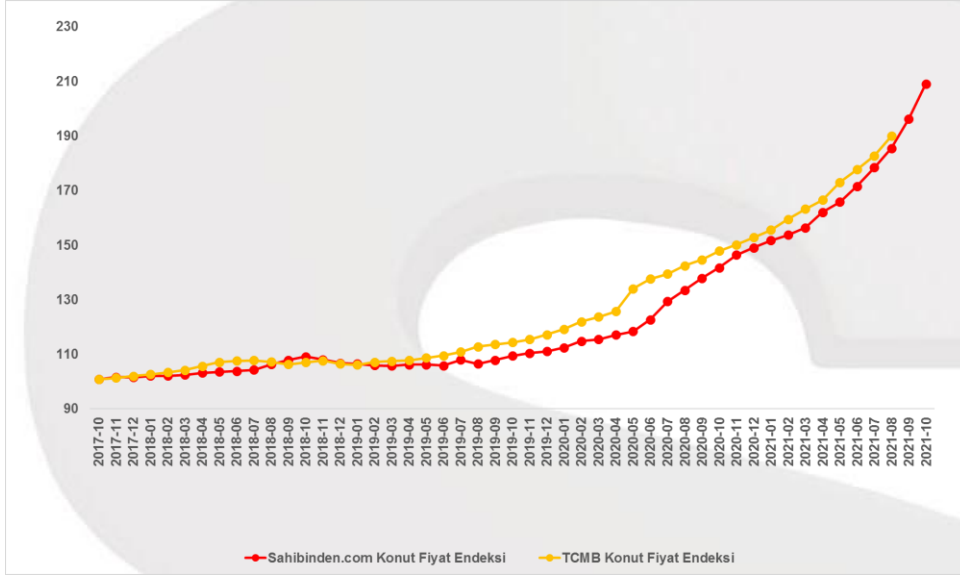
İller	Ekim 2020 m ² Fiyatı	Ekim 2021 m ² Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	3349	4940	47,5
Aydın	3727	6204	66,4
Muğla	7037	11666	65,8
Şanlıurfa	1733	2851	64,5
Mersin	2250	3666	62,9
Diyarbakır	2125	3422	61,0
Kayseri	2032	2757	35,7
Kocaeli	2529	3416	35,1
Manisa	2600	3500	34,6
Van	2136	2871	34,4
Malatya	2030	2727	34,3

Kaynak: sahibinden.com, Betam

TCMB konut fiyat endeksi sahibindex'i takip ediyor

Şekil 3'te sahibindex konut fiyat endeksi ile Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yayınladığı konut fiyat endeksinin¹ Türkiye genelini kapsayan seyri gösterilmektedir. Bankaların verdiği bireysel konut kredilerinde belirlenen değer verilerine dayanan ve iki ay geriden gelen TCMB konut fiyat endeksiyle sahibindex konut fiyat endeksi yakın bir seviyede artış göstermişlerdir (Şekil 3). Son verilere göre Temmuz'dan Ağustos'a bu iki endekste hesaplanan artış oranı yaklaşık yüzde 4 olmuştur.

Şekil 3: 2017 Eylül'e (2017 Eylül=100) Göre Satılık İlan Fiyatı ve Konut Fiyat Endeksi



Kaynak: sahibinden.com, TCMB ve Betam

Üç büyük ilde sahibindex'de hızlı yükseliş

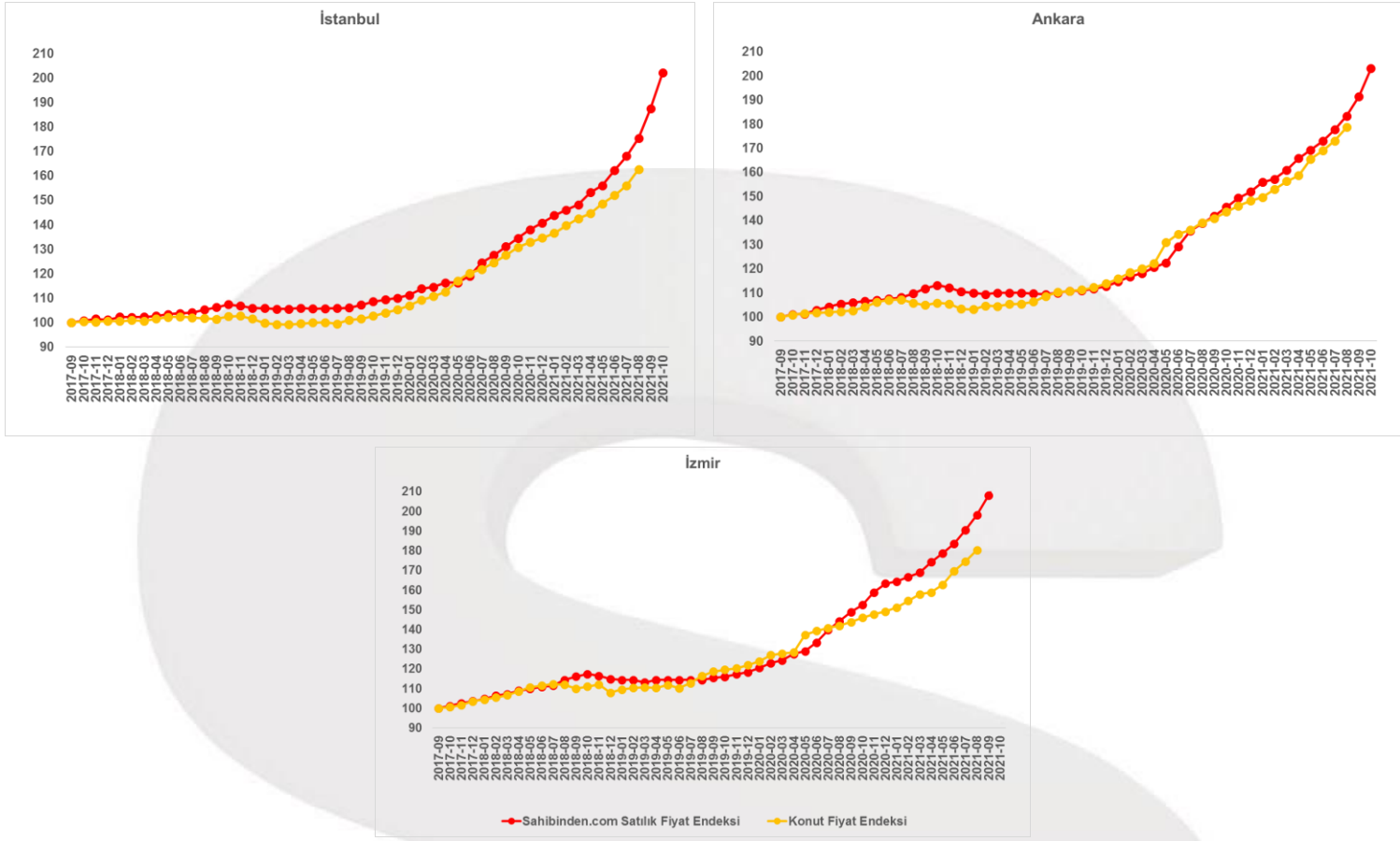
sahibindex endeksindeki aylık artış oranı İstanbul'da yüzde 7,8, Ankara'da yüzde 6,1, İzmir'de yüzde 5,9 olmuştur. sahibindex konut endeksi İstanbul'da 202,1, Ankara'da 203, İzmir'de 220,3 seviyesine ulaşmıştır (Şekil 4). Bu veriler üç büyük ilimizdeki konut satış fiyatlarının raporu hazırlarken baz tarih olarak aldığımız 2017 Eylül'e kıyasla iki katından fazla arttığını göstermektedir. Bu illerdeki en yüksek artış İzmir'de gözlemlenmektedir. İstanbul'daki konut fiyat seviyesi diğer illere göre nispeten düşük kalsa da son dönemde satış fiyatı artış hızının yükseldiği görülmektedir.

Son verilere göre Ağustos'ta TCMB konut fiyat endeksi de bir önceki aya göre üç büyük ilde artmış ancak bu endekste artışlar sahibindex endeksine kıyasla, özellikle İstanbul ve İzmir'de, bir miktar düşük kalmıştır. TCMB konut fiyat endeksi Ağustos itibarıyla İstanbul'da yüzde 4,3 artarak 164'e, Ankara ve İzmir'de ise yüzde 3,3 artarak Ankara'da 180'e İzmir'de 185'e ulaşmıştır.

¹ TCMB konut fiyat endeksi oluşturulurken satışa konu olan bütün konutların fiyat verileri kullanılmaktadır. Bu fiyatlar bireysel konut kredisi talebiyle kredi veren bankalara yapılan başvurular sırasında gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından belirlenen konut değerleridir.

Kaynak: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/b4628fa9-11a7-4426-ae6-dae67fc56200/KFE-Metaveri.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-b4628fa9-11a7-4426-ae6-dae67fc56200-nJZwqzq>

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam, TCMB

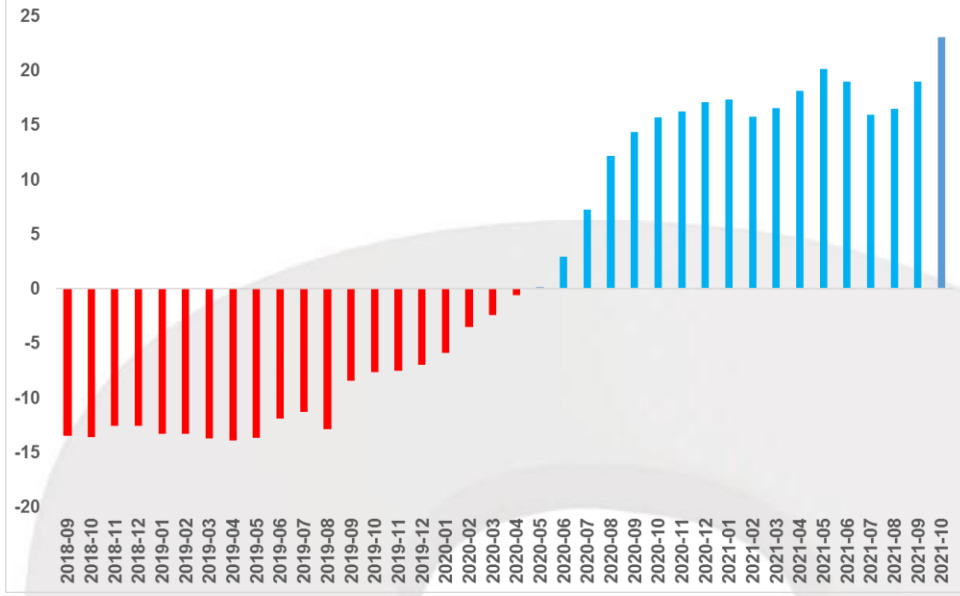
Reel konut fiyatlarında artış hızı geçen aya göre yükseldi

Şekil 5, ülke genelindeki enflasyondan arındırılmış (reel) satılık konut fiyatlarındaki yıllık değişim oranını göstermektedir. Temmuz'daki uzun bayram tatiline bağlı olarak düşen reel konut satış fiyatlarındaki artış oranı, takip eden 3 aylık dönemde hızlanarak yükselmiştir. Eylül'de yüzde 19 olan yıllık reel fiyat artış hızı, Ekim'de yüzde 23'e yükselmiştir.

Ülke genelindeki reel satış fiyatları 2017 Eylül'den başlayarak uzun süre düşüş kaydettikten sonra 2019 sonbaharından itibaren yatay seyretmiş, 2020 Mayıs'tan sonra ise yükselişe geçerek önceki dönemlerdeki kayıplarını telafi etmeye başlamıştı. İlk kez Temmuz'da satılık konut reel fiyatlarının 2017 Eylül'deki başlangıç seviyesini yakaladığını belirtmiştik (Şekil E1).² Geçtiğimiz 3 aylık dönemde satılık konut reel fiyatlarının artmaya devam ettiği görülmektedir. Ekim verilerine göre satılık konut reel fiyat endeksi 2017 Eylül dönemindeki değerini yüzde 12,3 aşmıştır.

²Reel fiyatlar 2017 Eylül 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 Genelinde Satılık Konut Reel Fiyatlarının Yıllık Değişimi (%)



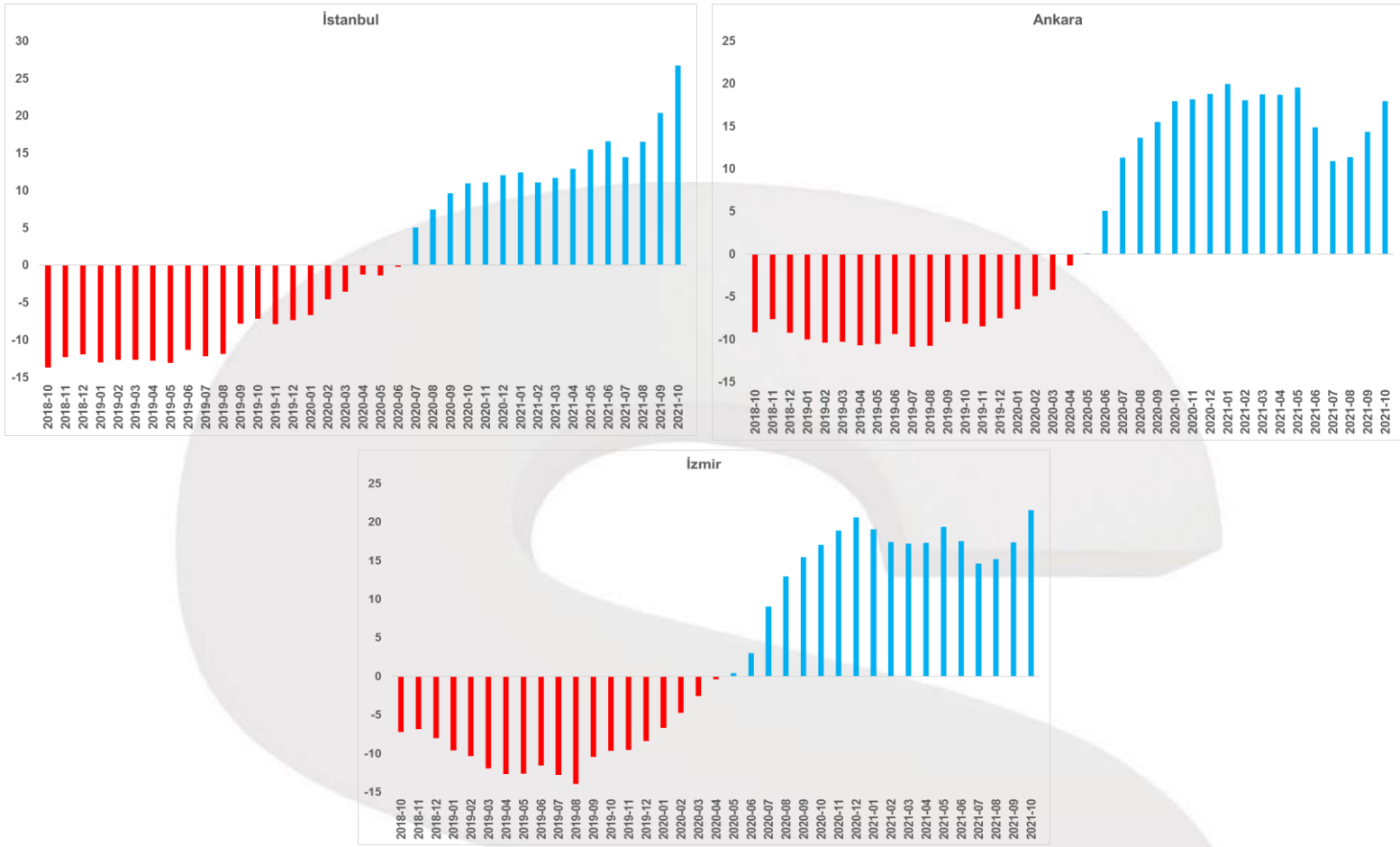
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Üç büyük ilde de reel satış fiyat artış hızı yükseldi

Ülke genelinde olduğu gibi reel satış fiyatı artış hızının üç büyük ilde yükseldiği görülmektedir (Şekil 6). Satılık konut reel fiyatları bir önceki aya göre İstanbul'da 6,4, Ankara'da 3,6, İzmir'de ise 4,2 puan artmıştır. Böylece satılık konut reel fiyatlarındaki yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 26,7, Ankara'da yüzde 17,9 ve İzmir'de yüzde 21,6 olmuştur.

Enflasyondan arındırılmış fiyat seviyesini gösteren reel satış fiyatları Ankara'da ve İzmir'de 2021 Ocak ayında 2017 Eylül'deki referans seviyelerine ulaşırken İstanbul'daki reel satış fiyatları geçtiğimiz ay referans seviyesine ulaşmıştı (Şekil E2). Ekim ayında üç büyük ilimizdeki satılık konut reel fiyatları artmaya devam etmiş, İstanbul'daki aylık artış oranı diğer illere kıyasla hızlı olmuştur. Son verilere göre satılık konut reel fiyatları 2017 Eylül'deki seviyesine göre İstanbul'da yüzde 11,1, Ankara'da yüzde 15,3 ve İzmir'de yüzde 17,8 oranında yüksektir.

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 göre analizi

Satılık konut talebi artmaya devam ediyor

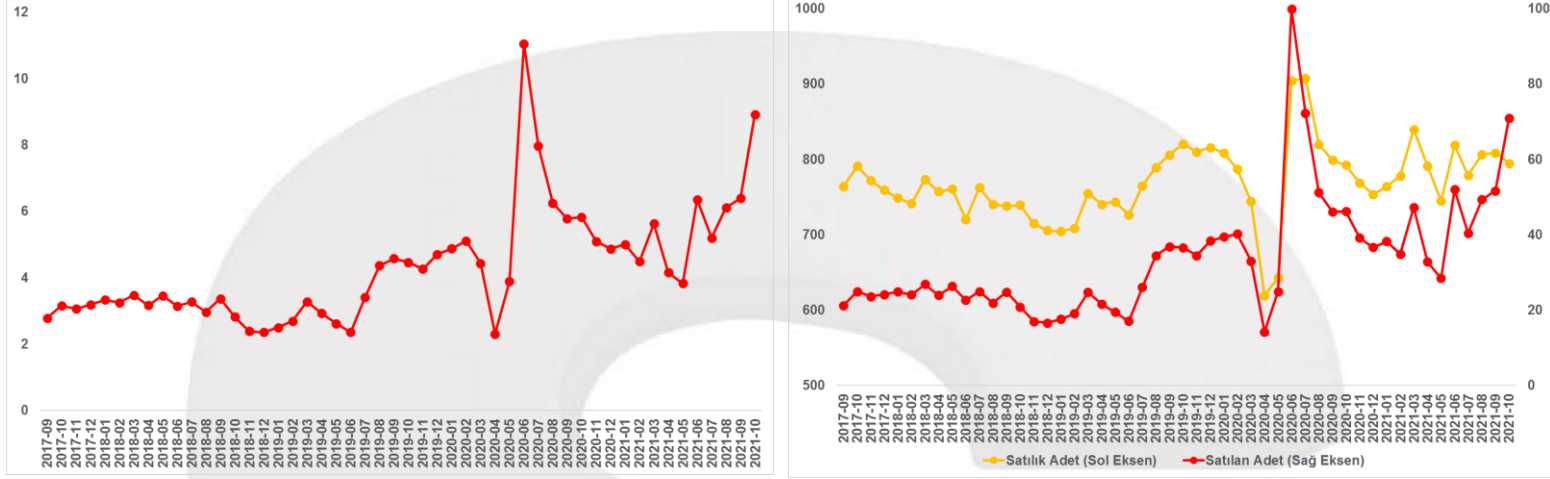
Konut piyasasındaki canlılığı, satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranı³ ile ölçüyoruz (Şekil 7- sol panel). Bu oran Temmuz'da uzun süren bayram tatilinin etkisiyle bir miktar düşse de önceki iki ayda yükselmışti. Satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranı Ekim ayında da artmaya devam etmiş ve yüzde 6,4'ten yüzde 8,9'a yükselmiştir.

Satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranındaki aylık değişimleri inceleyen detaylı analiz satılık ilan sayısının (satılık konut arzı) azaldığını, satılan konut sayısının (satılık konut talebi) ise geçen aya göre arttığını göstermektedir (Şekil 7-sağ panel). Önceki aya göre, satılık ilan sayısı yüzde 1,7 (808 binden 794 bine) azalmış, satılan konut sayısı ise yüzde 37,1 (52 binden 71 bine) yükselmiştir. Bu göstergeler canlılık endeksindeki yükselişin esas olarak satılık konut talebindeki artıştan

³Kullanıcının 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.

kaynaklandığına işaret etmektedir. Ayrıca, konut arzı azalırken talepte görülen yüksek artış fiyatların yükselmesine sebep olan bir etken olmaktadır.

Şekil 7: Türkiye Genelinde Satılan Konut Sayısının Satılık Konut İlan Sayısına Oranı (%) (Sol panel), Satılan ve Satılık Konut Sayısı (Bin Adet) (Sağ panel)



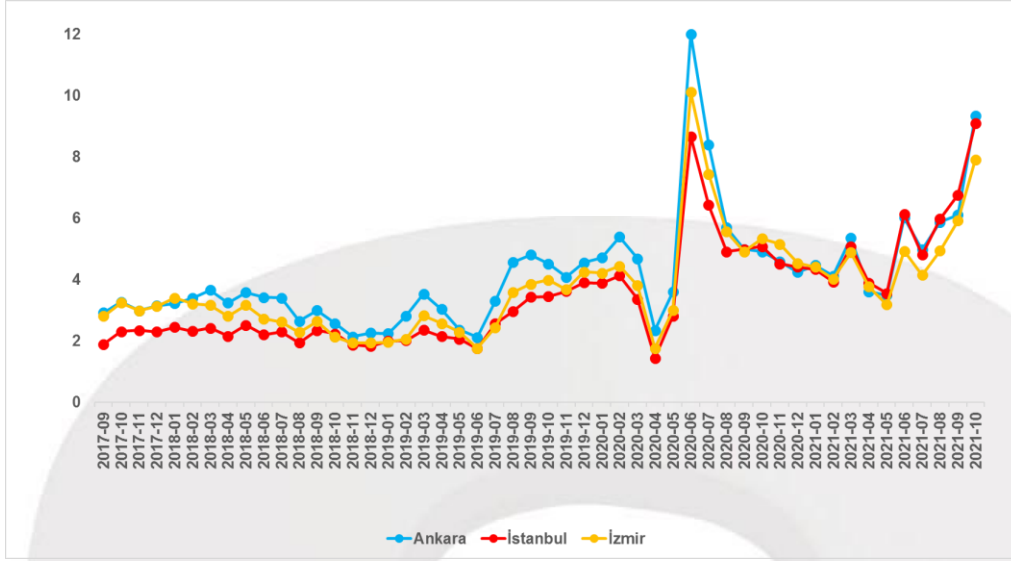
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Satılık konut piyasası üç büyük ilde de canlılığını sürdürüyor

Üç büyük ildeki satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranının Türkiye genelinde olduğu gibi geçen aya göre arttığı görülmektedir (Şekil 8). Ekim verilerine göre satılan konutların toplam satılık ilan sayısına oranı İstanbul'da yüzde 6,8'den yüzde 9,1'e, Ankara'da yüzde 6,1'den yüzde 9,3'e, İzmir'de ise yüzde 5,9'dan yüzde 7,9'a yükselmiştir.

Üç büyük ildeki konut arzı ve talebi incelendiğinde bu illerde de satılık ilan sayısının azaldığı, satılan konut sayısının ise arttığı görülmektedir. Satılık ilan sayısı İstanbul'da yüzde 2,2 (219 binden 215 bine), Ankara'da yüzde 1,7 (76 binden 75 bine), İzmir'de ise yüzde 1,2 (66 binden 65 bine) gerilemiştir. Satılan konut sayısı ise bir önceki aya göre İstanbul'da yüzde 31,7 (14.810'dan 19.498'e), Ankara'da yüzde 50,4 (4.635'ten 6.972'ye), İzmir'de ise yüzde 32 (3.936'dan 5.195'e) yükselmiştir.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Diğer büyükşehirlerin konut piyasalarında farklılık

Diğer büyükşehirlerdeki satılan konutların toplam ilan sayısına oranının geçen aya kıyasla arttığı görülmektedir (Tablo 2). Satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranında en yüksek artışın görüldüğü iller: Mardin (4,4 puan), Mersin (3,8 puan), Antalya ve Manisa (3,4 puan) ve Trabzon (3 puan) olmuştur. Bu oranda en yavaş artışın görüldüğü iller Hatay (2,2 puan), Van ve Malatya (2,1 puan), Gaziantep ve Muğla (1,9 puan) olmuştur. Bu gösterge itibariyle satılık konut piyasasının Ekim ayında bütün büyükşehirlerde canlı olduğu söylenebilir. Ancak bir sonraki bölümde incelenen ilan yaşının Tablo 2’de yer alan Van, Gaziantep ve Hatay’da arttığı görüldüğünden bu illerde canlılığı bir bakıma sönümlenmekte olduğu ileri sürülebilir.

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

İller	Satılan/Toplam Satılık, Eylül 2021	Satılan/Toplam Satılık, Ekim 2021	Aylık Değişim (Yüzde Puan)
Türkiye Ortalaması	6,4	8,9	2,5
Mardin	7,5	11,9	4,4
Mersin	6,4	10,2	3,8
Antalya	5,7	9,1	3,4
Manisa	4,1	7,5	3,4
Trabzon	5,9	8,9	3,0
Hatay	7,7	10,0	2,2
Van	10,0	12,2	2,1
Malatya	7,3	9,4	2,1
Gaziantep	8,0	9,8	1,9
Muğla	4,5	6,3	1,9

Kaynak: sahibinden.com, Betam

b. Kapatılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

Satılık kapatılan ilan yaşı düşüyor

Satılık konut kapatılan ilan yaşı⁴ (Şekil 9) ilgili ayda kullanıcı tarafından kapatılan satılık konut ilanlarının yayında 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 satıldığıнын 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. Diğer ifadeyle ilan yaşının kısalması piyasa canlılığının bir diğer göstergesidir.

Kapatılan konut ilan yaşı Mayıs'ta devam eden pandemi kısıtlamalarına bağlı olarak hızlı bir yükseliş gösterdikten sonra Haziran itibarıyla kıalmaya başlamıştı. Kapanan ilan yaşındaki düşüş Ekim'de devam etmiş ve kapatılan ilan yaşı geçen aya göre iki gün kısalarak 66,5 gün olmuştur.

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



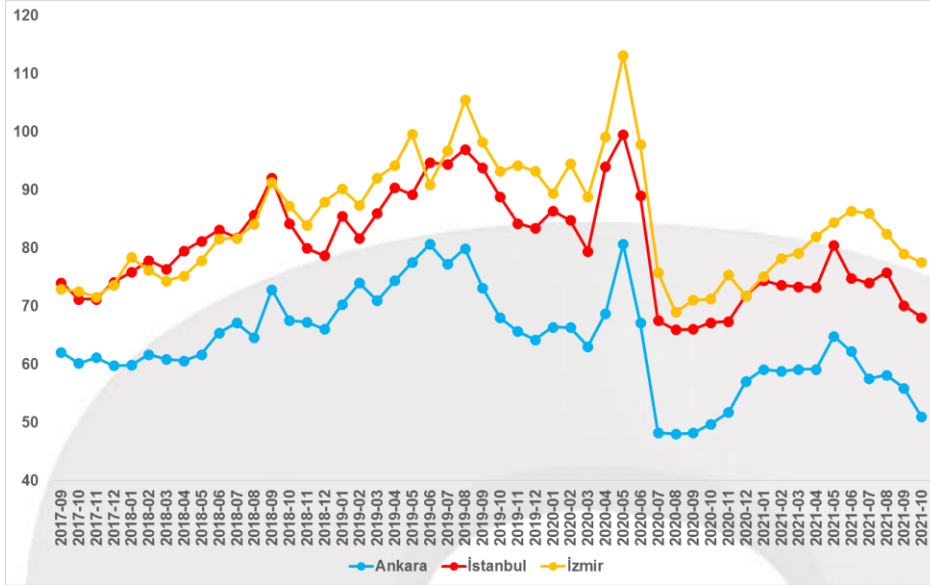
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Kapatılan ilan üç büyük ilde de düştü

Kapatılan ilan yaşının üç büyük ilde de kıaldığı görülmektedir (Şekil 10). Önceki aya kıyasla kapatılan ilan yaşı İstanbul'da 2,1, Ankara'da 4,9, İzmir'de ise 1,5 gün kıalmıştır. Son verilere göre kapatılan ilan yaşı İstanbul'da 68, Ankara'da 50,9 ve İzmir'de 77,5 gün olmuştur.

⁴Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Büyük şehirlerde kapatılan ilan yaşlarında farklılaşma

Tablo 3 kapatılan ilan yaşındaki değişimin en yüksek ve en düşük olduğu 10 ili göstermektedir. Kapatılan ilan yaşı geçen aya göre Türkiye genelinde 2 gün kısalırken bazı büyükşehirlerde kapatılan ilan yaşının yükseldiği bazılarında ise düştüğü görülmektedir. Kapatılan ilan yaşının en çok arttığı iller: Kahramanmaraş (10,1 gün), Van (5,8 gün), Aydın (3,4 gün), Hatay (3,3 gün) ve Gaziantep'tir (2,5 gün). Öte yandan, Eskişehir (3,6 gün), Muğla (4 gün), Balıkesir (4,3 gün), Mardin (6,3 gün) ve Trabzon (9,8 gün) kapatılan ilan yaşının en çok azaldığı iller olmuştur.

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

İller	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Eylül 2021	Satılık Konut Kapanan İlan Yaşı, Ekim 2021	Aylık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	68,5	66,5	-2,0
Kahramanmaraş	47,3	57,4	10,1
Van	40,9	46,7	5,8
Aydın	71,2	74,6	3,4
Hatay	54,6	57,9	3,3
Gaziantep	46,2	48,6	2,5
Eskişehir	77,4	73,8	-3,6
Muğla	95,4	91,4	-4,0
Balıkesir	80,6	76,3	-4,3
Mardin	74,1	67,8	-6,3
Trabzon	98,0	88,2	-9,8

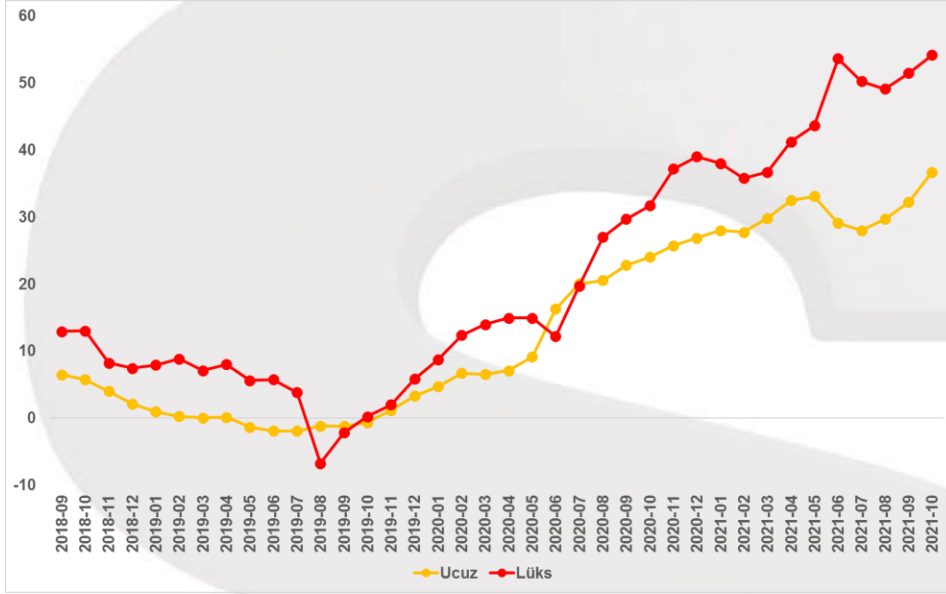
Kaynak: sahibinden.com, Betam

c) Ucuz ve Lüks Konut Piyasa Analizi

Her iki piyasada da fiyatlar yükseliyor

Geçen yılın aynı ayına göre hem lüks hem de ucuz konut fiyatlarındaki artış hızının yükseldiği görülmektedir (Şekil 11). Ekim ayında cari satış fiyatlarındaki yıllık artış oranı lüks konutlarda yüzde 54,1, ucuz konutlarda ise yüzde 36,7 olmuştur. Böylece, ortalama satılık m² cari fiyatı lüks konutlarda 15.290 TL olurken, ucuz konutlarda 2.541 TL olmuştur.

Şekil 11: Ucuz ve Lüks Konutların Cari Fiyatlarının Yıllık Değişimi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

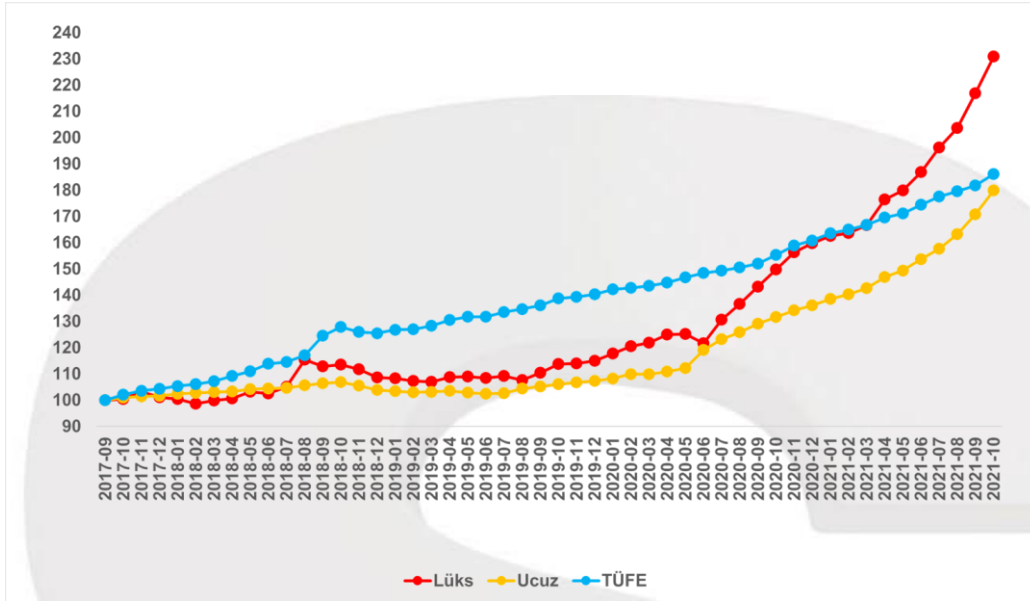
Ucuz ve lüks konut⁵ piyasalarının özellikle Korona salgınıyla birlikte ayrılmaya başladıklarına Ocak 2021 raporunda dikkat çekmiştik. Düşük faizli konut kredilerinin devreye girmesiyle satılık konut cari fiyatlarında (ilan fiyatları) görülen yükseliş özellikle lüks konutlarda daha güçlü olmuş, geçmişte ortaya çıkan reel değer kayıpları büyük ölçüde telafi edilmişti. Ayrıca, önceki raporlarımızda 2020 Aralık döneminden itibaren lüks konut satış fiyatlarının TÜFE endeksiyle çok yakın bir seyir izlediğini ve ilk defa Mart'ta lüks konut fiyatlarının TÜFE endeksinin üzerine çıktığını belirtmiştik. Lüks konut fiyatlarında geçtiğimiz aylarda görülen yükselişin Ekim'de devam ettiği görülmektedir (Şekil 12). Son verilere göre lüks konut fiyat endeksi TÜFE'yi 44,7 puan aşmıştır. Bu değer 2017 Eylül ayına kıyasla lüks konut satılık fiyatlarındaki değer artışının aynı dönemdeki enflasyon oranından 44,7 puan yüksek olduğunu göstermektedir.

Bir önceki aya göre lüks konut ilan fiyatları yüzde 6,4, TÜFE ise yüzde 2,4 artmıştır. Bu verilerle enflasyondan arındırılmış lüks konut fiyat endeksi 124'e ulaşmıştır. Böylece lüks konut reel fiyat endeksi 2017 Eylül'e kıyasla yüzde 24 artmıştır (Şekil E3). Öte yandan, Ekim'de ucuz konut cari satış fiyatı artışı (yüzde 5,4) TÜFE artışından (yaklaşık yüzde 2,4) yüksek olmuştur. Ekim'deki bu değer kazanımı ucuz

⁵Her 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.

konutların reel değerinde geçmişte yaşanan büyük kaybı telafi edememiştir. Nitekim Ekim itibarıyla ucuz konut reel satış fiyatları 2017 Eylül seviyesinin 3,4 puan altındadır (Şekil E3).

Şekil 12: Ucuz ve Lüks Konutların Fiyat Endeksleri ile TÜFE (2017 Eylül=100)



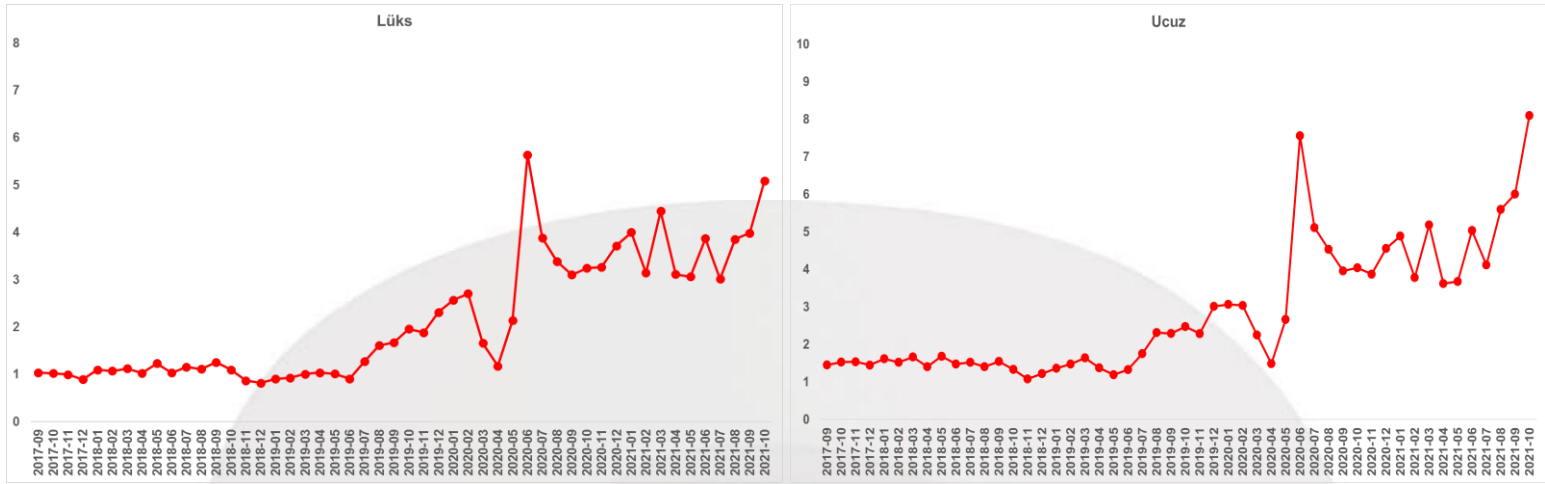
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Ucuz konutlar daha hızlı satılıyor

Şekil 13, lüks ve ucuz konut piyasalarında satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranını⁶ göstermektedir. Bu oran her iki konut türünde de Temmuz'daki uzun süren bayram tatiline bağlı olarak bir miktar gerilemiş, geçtiğimiz iki ayda ise yükselmişti. Satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranının Ekim'de de yükselmeye devam ettiği görülmektedir. Satılan konut sayısının toplam satılık ilan sayısına oranı, lüks konutlarda yüzde 5,1'e, ucuz konutlarda ise yüzde 8,1'e yükselmiştir. Ucuz konutlardaki fiyat artışlarının lüks konut fiyat artışlarının gerisinde kalması ucuz konutların daha kolay satılmalarına sebep olduğu söylenebilir.

⁶Ucuz 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.

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

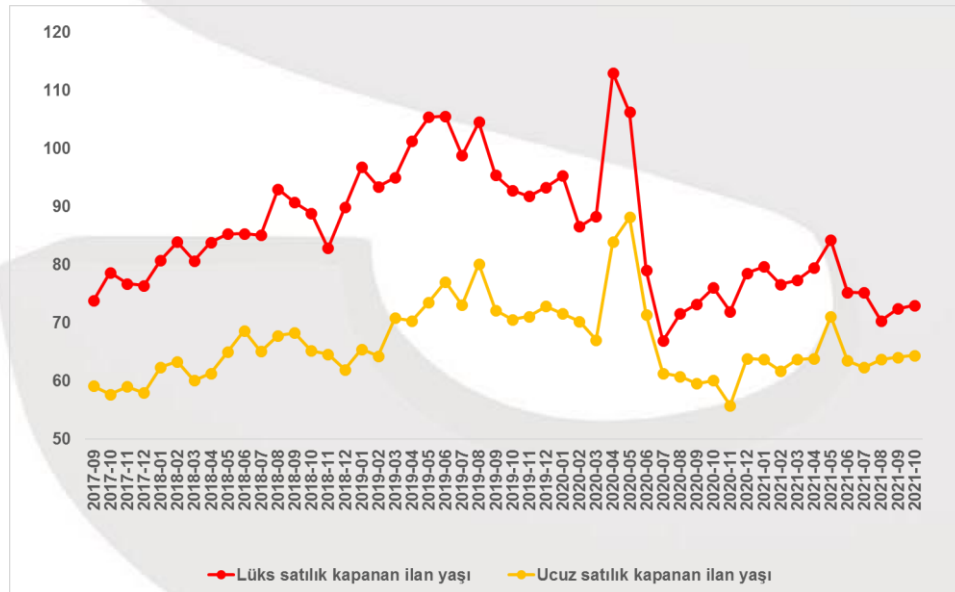


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Lüks ve ucuz konutlardaki kapatılan ilan yaşında sınırlı artış

Şekil 14, lüks ve ucuz konutların kapatılan ilan yaşlarını göstermektedir. Konut piyasasındaki canlılığı ölçmek için kullandığımız bir diğer gösterge olan kapatılan ilan yaşı hem lüks hem de ucuz konutlarda sınırlı bir artış göstermiştir. Ekim verilerine göre kapatılan ilan yaşı lüks konutlarda 72,4 günden 73 güne, ucuz konutlarda ise 64,1 günden 64,4 güne yükselmiştir.

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



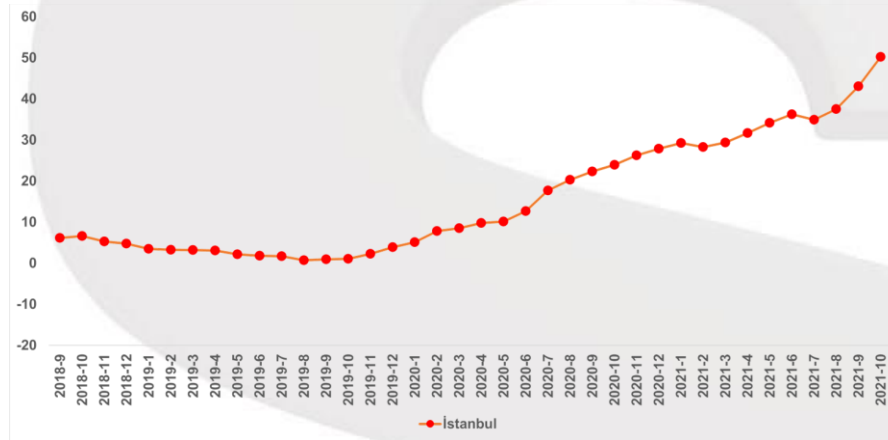
Kaynak: sahibinden.com, Betam

d) İstanbul ilçelerinde satılık konut piyasası

İlçe düzeyinde satış fiyatı artış hızlarında farklılaşma

Konut piyasasındaki güncel gelişmeleri incelediğimiz aylık raporumuzun bu bölümünde, İstanbul'un ilçelerindeki satış fiyatı artış oranlarına odaklanıyoruz. İlçe düzeyindeki analizden önce İstanbul'daki satış fiyatı artış oranlarının seyrini hatırlatmak faydalı olacaktır. Şekil 15, İstanbul'da 2018 Eylül'den itibaren hesaplanan satış fiyatındaki yıllık artış oranını göstermektedir. Buna göre, 2018 Eylül-2019 Ekim arasında satış fiyatı artış oranları en yüksek yüzde 7 olmuş ve zaman içinde bu oran azalarak yüzde 0,7'ye inmiştir. 2019 Kasım'dan itibaren ise satış fiyatındaki artış oranı giderek yükselmiştir. 2021 Ekim ayında satış fiyatındaki yıllık artış oranı yüzde 50,3'e kadar yükselmiş, İstanbul yüksek satış fiyatı artışlarının gerçekleştiği illerden biri olmuştur.

Şekil 15: İstanbul'da Yıllık Satış Fiyatı Artış Oranı (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

İstanbul genelinde satılık konut fiyatları çok yüksek artışların gerçekleştiği görülüyor olsa da İstanbul'un ilçelerinde fiyat artışları arasında çok büyük farklar mevcuttur. Tablo 4, İstanbul'un ilçelerinde son bir yılda ölçülen satış fiyatı artış oranlarını göstermektedir. Bazı ilçelerde satış fiyatlarının neredeyse iki katına çıktığı, bazı ilçelerdeki satış fiyatlarında ise nispeten sınırlı bir artış olduğu görülmektedir. Son bir yılda en yüksek artışın gerçekleştiği ilçe Kadıköy (yüzde 95,3) olurken, Kadıköy'ü sırasıyla, Şile (yüzde 80,3), Sarıyer (66,5), Çatalca (yüzde 66) ve Avcılar (yüzde 65,6) takip etmektedir. Öte yandan, en düşük satış fiyatı artışı Fatih'te (yüzde 24,5) hesaplanmış, sırasıyla, Güngören (yüzde 33,1), Beyoğlu (yüzde 34,4), Adalar (yüzde 34,8) ve Kâğıthane (yüzde 35,2) en düşük satış fiyatı artışlarının gerçekleştiği ilçeler olmuştur.

Son bir yılda TÜFE'nin yüzde 19,9 arttığı dikkate alındığında enflasyondan arındırılmış satış fiyatlarının tüm ilçelerde yükseldiği görülmektedir. Buna göre, İstanbul'un ilçelerindeki reel satış fiyatı artış oranı yüzde 75 ve yüzde 5 arasında değişmektedir.

Tablo 4 ayrıca İstanbul'un ilçeleri arasında ortalama satış fiyatları farklılaşması hakkında da bir fikir vermektedir. Tahmin edilebileceği gibi 2021 Ekim itibarıyla ortalama m² fiyatının en yüksek olduğu üç ilçe sırasıyla Sarıyer (22.222 TL), Kadıköy (20.387 TL) ve Beşiktaş'tır (18.517 TL). En düşük m² fiyat ise Sultanbeyli (4.454 TL), Arnavutköy (4.333 TL) ve Esenyurt (4.250 TL) ilçelerinde gözlemlenmektedir.

Tablo 4: İlçe Düzeyinde Bir Önceki Yılın Aynı Aya Göre Satış Fiyatı Artış Oranları – 2021 Ekim

İlçeler	Satılık m2 Fiyat- 2020 Ekim (TL)	Satılık m2 Fiyat- 2021 Ekim (TL)	Yıllık değişim (%)
Kadıköy	10440	20387	95,3
Şile	4824	8695	80,3
Sarıyer	13345	22222	66,5
Çatalca	3276	5440	66,0
Avclar	3744	6200	65,6
Beşiktaş	11244	18517	64,7
Maltepe	4889	8000	63,6
Beykoz	7312	11785	61,2
Büyükçekmece	4583	7333	60,0
Üsküdar	6071	9677	59,4
Beylikdüzü	3774	5993	58,8
Kartal	4556	7166	57,3
Bakırköy	11000	17272	57,0
Başakşehir	6250	9696	55,1
Tuzla	3878	6000	54,7
Silivri	3296	5079	54,1
Ataşehir	5267	8111	54,0
Çekmeköy	3740	5691	52,2
Ümraniye	4444	6647	49,6
Pendik	3629	5336	47,0
Zeytinburnu	5000	7333	46,7
Sancaktepe	3095	4515	45,9
Bahçelievler	3818	5532	44,9
Esenyurt	2935	4250	44,8
Bayrampaşa	4441	6400	44,1
Arnavutköy	3010	4333	44,0
Esenler	3511	5047	43,8
Bağcılar	3778	5394	42,8
Sultangazi	3167	4497	42,0
Şişli	6118	8656	41,5
Sultanbeyli	3182	4454	40,0
Küçükçekmece	4474	6250	39,7
Gaziosmanpaşa	3543	4882	37,8
Eyüpsultan	5167	7058	36,6
Kağıthane	4786	6470	35,2
Adalar	10161	13693	34,8
Beyoğlu	5150	6923	34,4
Güngören	3667	4882	33,1
Fatih	4818	6000	24,5

Kaynak: sahibinden.com, Betam

İstanbul satılık konut piyasasında dikkat çeken bir nokta da pahalı ilçelerdeki fiyat artış oranının yüksek, ucuz ilçelerdeki artış oranının ise düşük olmasıdır. Sarıyer, Beşiktaş ve Kadıköy 2020 Ekim'de ortalama satış fiyatlarının en yüksek olduğu ilçelerken, bu yıl en yüksek artışların hesaplandığı ilçeler olmuşlardır. Öte yandan, aynı dönemde en düşük ortalama satış fiyatlarının hesaplandığı ilçelerden Sultanbeyli, Arnavutköy ve Esenyurt, bu yıl en düşük fiyat artış oranlarının gerçekleştiği ilçelerdir. Ortalama fiyat seviyesiyle fiyat artış oranları arasındaki ilişkinin pahalı ilçelerdeki konutların prim potansiyelinin daha yüksek olduğunu ve bu ilçelerdeki konutların daha çok talep edildiğini gösterdiği söylenebilir.

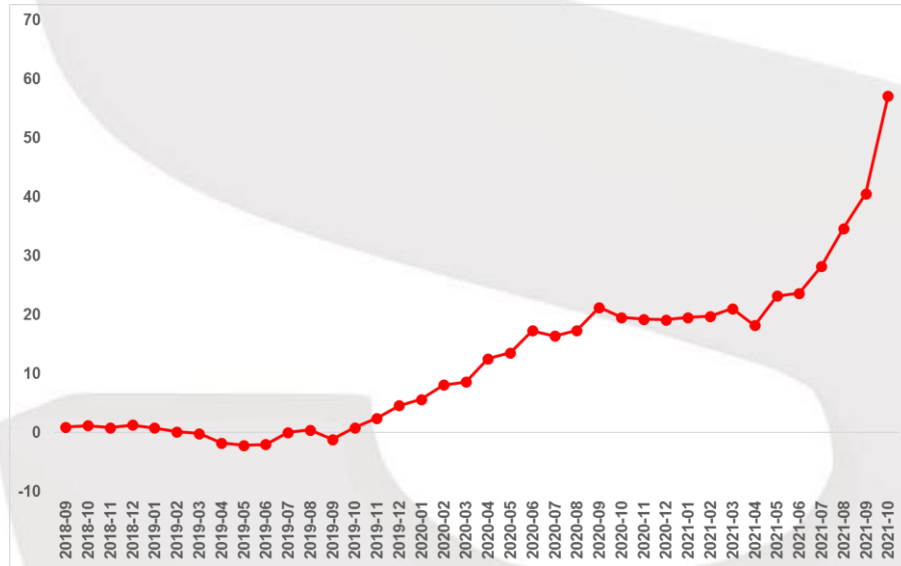
II- Kiralık Konut Piyasası

e) Kiralama Fiyatları Analizi

Kira artış hızı yükseliyor

2021 Ekim'de ülke genelinde yıllık cari kira artış hızının geçen aya göre yükseldiği görülmektedir (Şekil 16). Eylül'de yüzde 40,5 olan yıllık kira artış oranı, Ekim'de yüzde 57,1 olmuştur. Böylece, geçen yılın aynı döneminde 15,3 TL olan Türkiye geneli ortalama kiralık ilan m² fiyatı, 2021 Ekim'de 24 TL'ye yükselmiştir.

Şekil 16: Türkiye Genelinde Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Cari Kira Değişimi (%)

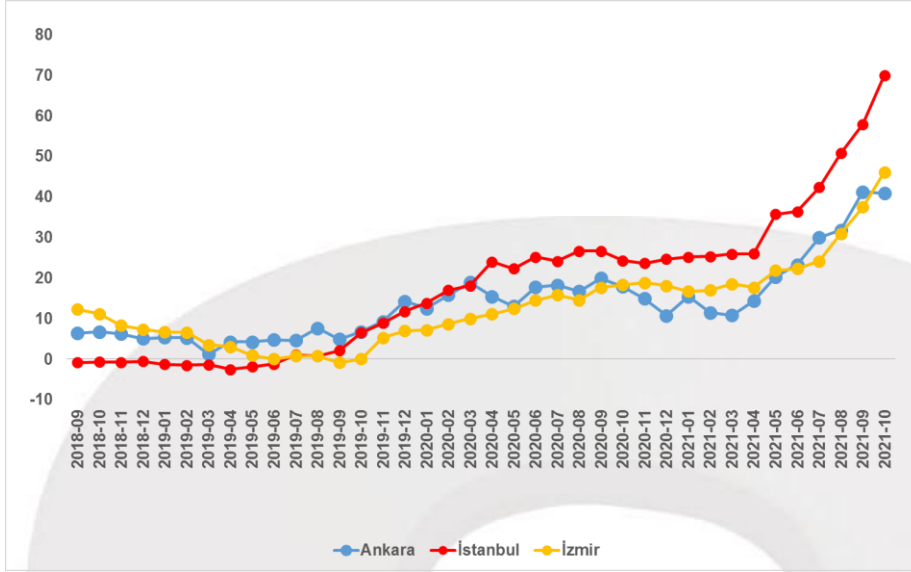


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Kira artış hızı İstanbul'da ve İzmir'de artarken, Ankara'da düştü

Ekim'de kiralık ilan m² fiyatı yıllık artış oranı, İstanbul'da ve İzmir'de yükselirken Ankara'da bir miktar gerilemiştir (Şekil 17). Yıllık kira artış oranı geçen aya göre İstanbul'da 12,1 puan, İzmir'de 8,6 puan artmış, Ankara'da ise 0,4 puan azalmıştır. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 70, Ankara'da yüzde 40,8 ve İzmir'de yüzde 46,1 olmuştur. Böylece 2020 Ekim'de İstanbul'da 21,2 TL, Ankara'da 11,4 TL ve İzmir'de 16,4 TL olan ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları, 2021 Ekim'de bu illerde sırasıyla 36 TL'ye, 16 TL'ye ve 24 TL'ye yükselmiştir.

Şekil 17: Üç Büyük İle Kira Fiyatlarının Yıllık Değişimi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Büyükşehirlerde yıllık kira artışlarında farklılaşma

Ekim’de yıllık ortalama kira artışı ülke genelinde yüzde 57,1 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir (Tablo 5). En yüksek yıllık kira artışının görüldüğü iller Antalya (yüzde 77,1), İstanbul (yüzde 70), Tekirdağ (yüzde 60), Mersin (yüzde 58,9) ve Adana’dır (yüzde 55,6). En düşük kira artışının görüldüğü iller ise Ordu (yüzde 22,2), Van (yüzde 16,6), Kahramanmaraş (yüzde 14,3), Mardin (yüzde 9,6) ve Denizli’dir (yüzde 2,1).

Tablo 5: Yıllık Kira Artışlarının En Yüksek ve En Düşük Olduğu İller – 2021 Ekim

İller	Ekim 2020 m ² Fiyatı	Ekim 2021 m ² Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	15,3	24,0	57,1
Antalya	16,4	28,0	71,1
İstanbul	21,2	36,0	70,0
Tekirdağ	10,0	16,0	60,0
Mersin	11,3	18,0	58,9
Adana	10,3	16,0	55,6
Ordu	9,0	11,0	22,2
Van	10,3	12,0	16,6
Kahramanmaraş	10,5	12,0	14,3
Mardin	7,3	8,0	9,6
Denizli	12,7	13,0	2,1

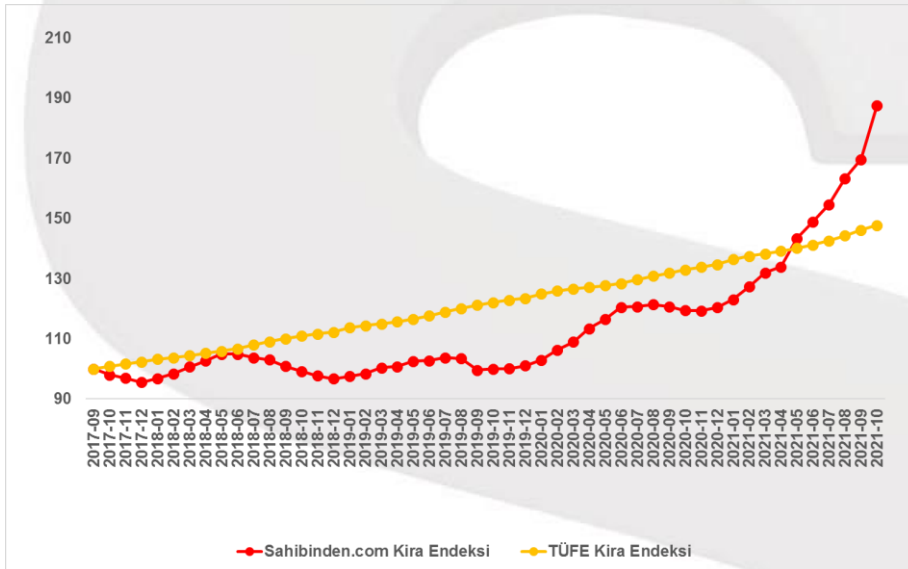
Kaynak: sahibinden.com, Betam

sahibindex endeksi ile TÜFE kira endeksi farkı genişliyor

TÜFE kira endeksiyle sahibindex endeksi arasında Mayıs ayından itibaren oluşmaya başlayan fark yükselmeye devam etmiş ve Ekim'de 39,8 puana ulaşmıştır (Şekil 18). Aynı olguyu ölçen bu iki endeksin birbirinden ayrışması bu endeksler hesaplanırken kullanılan veri kaynaklarının farklı olmasıyla açıklanabilir. TÜİK halen kiracısı olan konutların kira fiyatlarındaki değişimi hanehalkı anketleri aracılığı ile ölçerken, sahibindex endeksi yeni kiraya verilen konutların kira fiyatlarındaki değişimi ölçmektedir.

sahibindex endeksinin fiyat veri kaynağı, kiraya verilmek istenen konutların ilanları olup güncel kiralık konut piyasasının koşullarını yansıtmaktadır. Yakın dönemde yeni konut arzındaki sınırlı artış ve kiralık konut talebindeki belirgin artış bu piyasadaki kira fiyatlarının hızlı yükselmesine sebep olmuştur. Böylece son dönemde sahibindex ve TÜFE kira endeksleri arasındaki fark giderek açılmıştır.

Şekil 18: 2017 Eylül'e (2017 Eylül=100) Göre Aylık m² Kira Fiyatları ve TÜFE Kira Endeksi



Kaynak: sahibinden.com, Betam, TÜİK

sahibindex endeksi ile TÜFE kira endeksi fark Ankara'da azalırken, İstanbul'da ve İzmir'de yükseliyor

Şekil 19, üç büyük ildeki sahibindex kira endeksiyle TÜFE kira endeksinin seyrini göstermektedir. Bu illerdeki sahibindex endeksi 2017 Eylül'den itibaren TÜFE kira endeksinin seyrine yakın bir seyir izlese de TÜFE kira endeksinin geçemediği görülmektedir. Ancak bu durum 2021 yılının Mart ayından itibaren değişmeye başlamıştır. sahibindex kira endeksi Mart'ta İstanbul'da, Nisan ayında ise hem Ankara'da hem de İzmir'de TÜFE kira endeksinin geçmiştir. Bu fark geçtiğimiz aylarda İstanbul'da ve İzmir'de sürekli artmıştır. Öte yandan, bu fark Ankara'da da Nisan'dan itibaren artıyor olsa da Ekim'de bir miktar düşmüştür. Ekim verilerine göre ise iki endeks arasındaki fark İstanbul'da 70,9 puan, Ankara'da 37,9 puan ve İzmir'de 40,8 puan olmuştur.

Şekil 19: Üç Büyük İlede 2017 Eylül'e (2017 Eylül=100) Göre Aylık m² Kira Fiyatları ve TÜFE Kira Endeksi



Kaynak: sahibinden.com, Betam, TÜİK

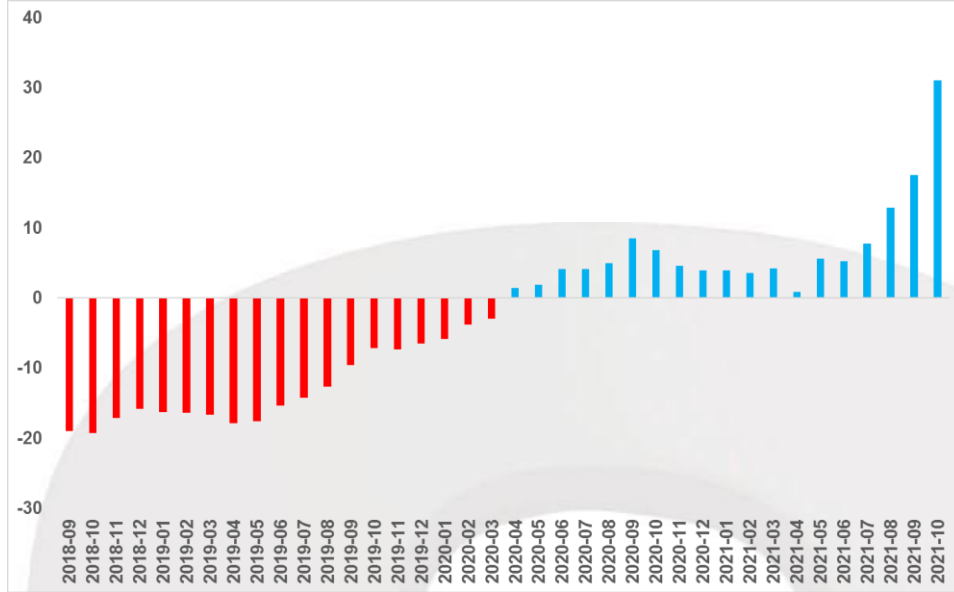
Reel kira artış hızı yükseliyor

Ülke genelinde TÜFE enflasyonundan arındırılmış (reel) kira fiyatları⁷ yıllık değişim hızı son dönemdeki yükseliş seyrine Ekim'de devam etmiştir (Şekil 20). Son verilere göre yıllık reel kira artış hızı geçen aya kıyasla 13,5 puan artarak yüzde 31 olmuştur. Bununla birlikte cari kira fiyatlarındaki artış hızının TÜFE'deki artış hızından (yüzde 19,9) yüksek olması reel kira endeksinin⁸ yükselmesine sebep olmuştur. Ekim'de reel kiralarda hesaplanan bu artışla reel kira endeksi 2017 Eylül'deki referans seviyesine ulaşmıştır (Şekil E4).

⁷Reel fiyatlar 2017 Eylül ayı referans alınarak hesaplanmıştır.

⁸Bu 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 20: Türkiye Reel Kira Fiyatlarının Yıllık Değişimi (%)

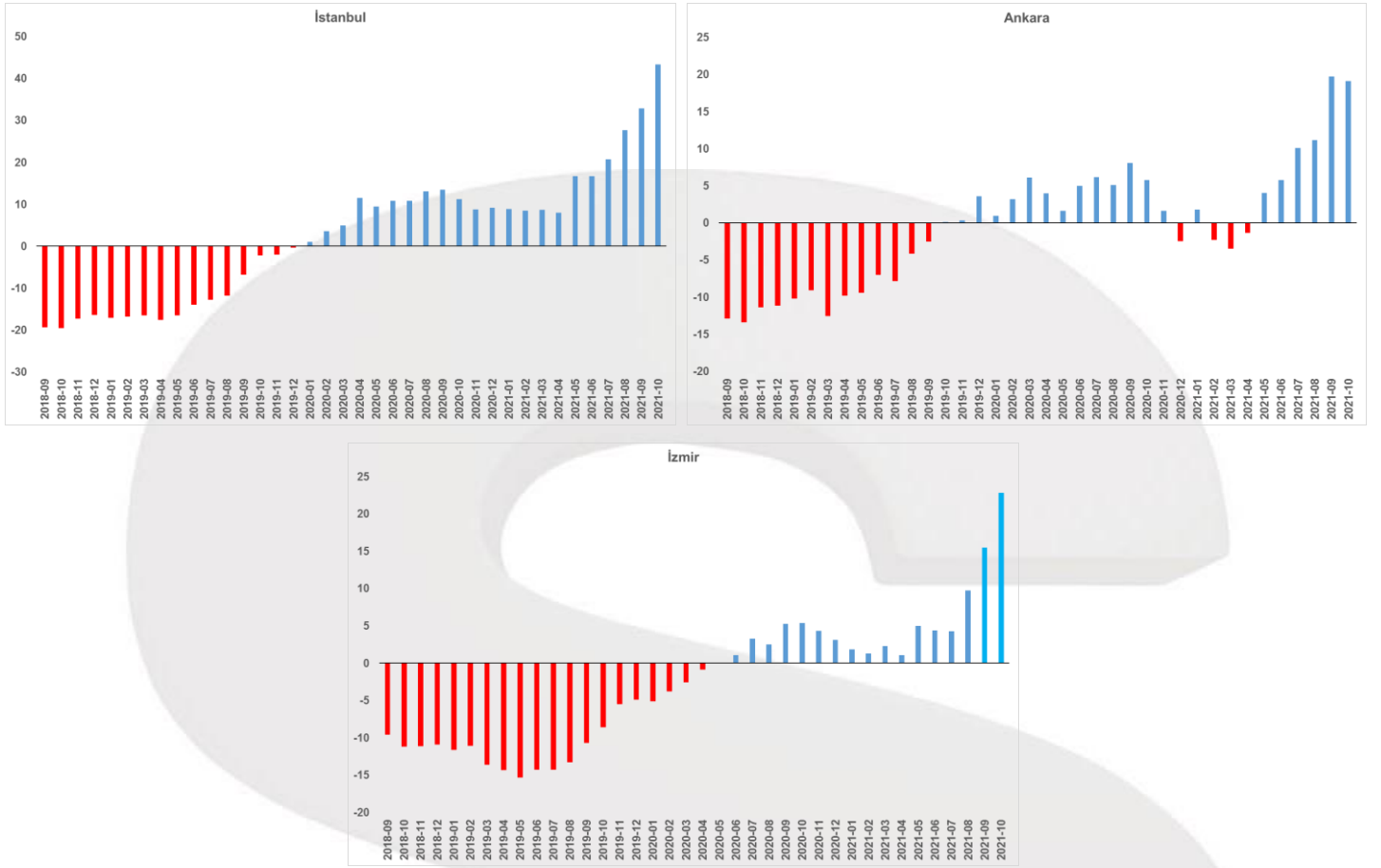


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Üç büyük ilde de reel kira artış hızı yükseliyor

Yıllık reel kira artış hızı İstanbul'da ve İzmir'de, Ekim ayında yükselmeye devam ederken Ankara'da bir miktar düşmüştür (Şekil 21). Reel kira fiyatları geçen yılın aynı ayına göre İstanbul'da yüzde 43,4, Ankara'da yüzde 19,1, İzmir'de ise yüzde 22,8 oranında artmıştır. Bu gelişmeler sonucunda reel kira endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 120,2, Ankara'da 105,4, İzmir'de ise 100,8 seviyelerine ulaşmıştır (Şekil E5).

Şekil 21: Üç Büyük İilde Reel Kira Fiyatlarının Yıllık Değişimi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

f) Kiralık Konut Piyasası Canlılık Analizi

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

Kiralık konut talebi azalıyor

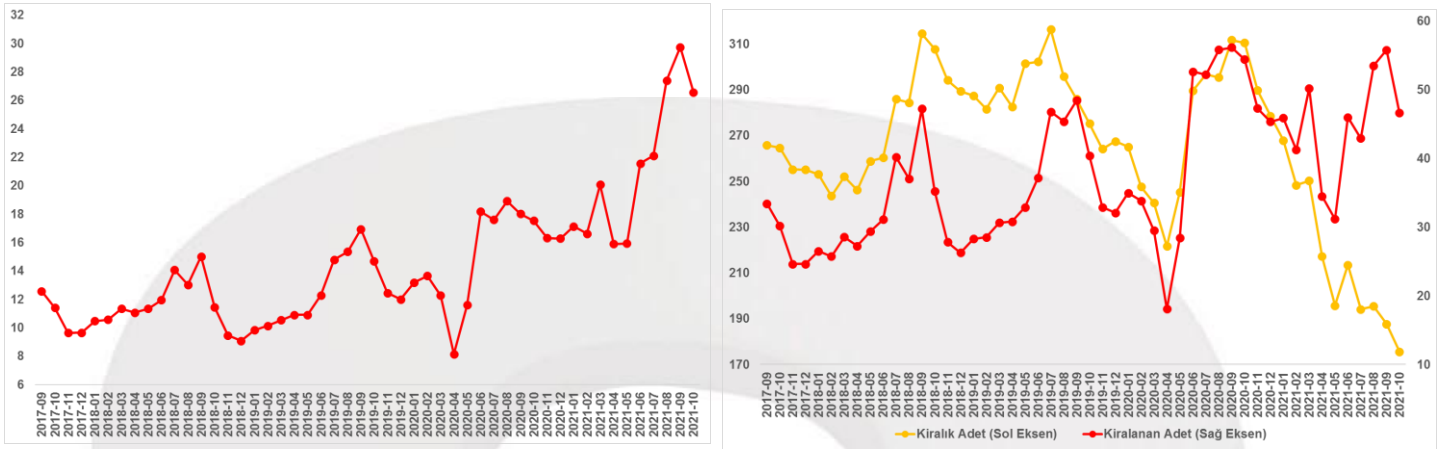
Şekil 22-sol panel kiralık konut piyasasındaki bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının toplam kiralık ilan sayısına oranını göstermektedir⁹. Bu oran önceki dört ayda artmış, Ekim'de ise düşmüştür. Ekim'de kiralanan konut sayısının toplam kiralık ilan sayısına oranı geçen aya göre 3,2 puan düşerek yüzde 26,6 olmuştur.

Kiralanan konut sayısının toplam kiralık ilan sayısına oranındaki aylık değişimlerin detayları hem kiralık konut ilan sayısının (kiralık konut arzı) hem de kiralanan konut sayısının (kiralık konut talebi) azaldığını göstermektedir (Şekil 22-sağ panel). Önceki aya göre, kiralık ilan sayısı yüzde 6,5 (188 binden 176 bine), kiralanan konut sayısı ise yüzde 16,5 (56 binden 47 bine) azalmıştır. Bu verilere göre kiralık konut talebindeki düşüş, kiralık konut piyasasındaki canlılığı ölçen bu göstergenin gerilemesine sebep olmuştur. Bu düşüş son dönemde cari kiralarda ortaya çıkan büyük artışın talebi azaltıcı etki yapmaya

⁹ Detaylar için kutu açıklamalara bakınız.

başlamış olduğunu düşündürmektedir.

Şekil 22: Türkiye Genelinde Kiralanan Konut Sayısının Kiralık Konut İlan Sayısına Oranı (%) (sol panel), Kiralık ve Kiralanan Konut Sayısı (Bin Adet) (sağ panel)



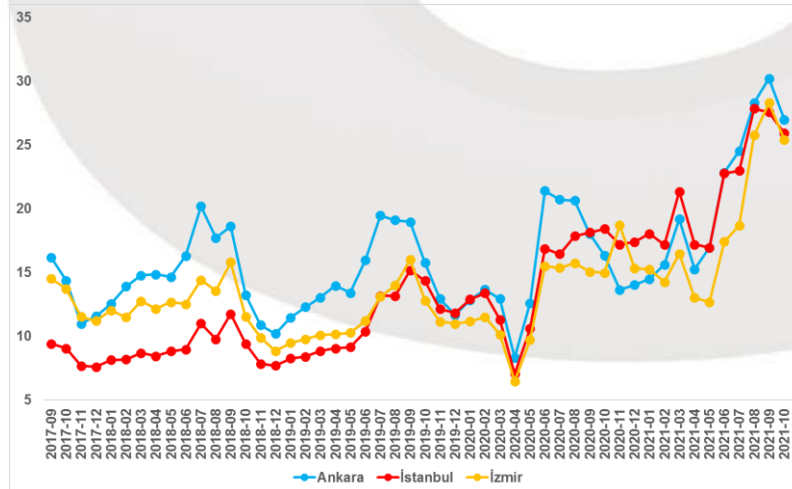
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Üç büyük ilde kiralanılan konut sayısının kiralık konut ilan sayısına oranı düştü

Kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı, ülke genelinde olduğu gibi üç büyükşehirde düşmüştür (Şekil 23). Ekim'de kiralanılan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı İstanbul'da yüzde 25,9'a, Ankara'da yüzde 27'ye, İzmir'de ise yüzde 25,4'e gerilemiştir.

Ekim verileri Ankara'da ve İzmir'de hem kiralık konut arzının hem de kiralık konut talebinin azaldığını göstermektedir. Öte yandan, kiralık konut ilan sayısı geçen aya göre İstanbul'da neredeyse aynı kalmış, kiralanılan konut sayısı ise azalmıştır. Kiralık ilan sayısı önceki aya göre İstanbul'da yüzde 0,1 (55.456'dan 55.395'e), Ankara'da yüzde 1,7 (13.578'den 13.341'e), İzmir'de ise yüzde 13,5 (16.863'ten 14.586'ya) düşmüştür. Kiralanılan konut sayısı ise bir önceki aya göre İstanbul'da yüzde 6,1 (15.291'den 14.363'e), Ankara'da yüzde 12,2 (4.103'ten 3.601'e), İzmir'de ise yüzde 22,3 (4.773'ten 3.708'e) düşmüştür.

Şekil 23: Üç Büyük İlde Kiralanan Konut Sayısının Kiralık Konut İlan Sayısına Oranı (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Diğer büyükşehirlerde kiralanın konut sayısının kiralık konut ilan sayısına oranı

Ekim'de kiralanın konut sayısının toplam kiralık konut ilan sayısına oranı geçen aya göre sadece Muğla'da (0,7 puan) yükselirken, diğer büyükşehirlerde düşmüştür (Tablo 6). Kiralanın konut sayısının kiralık konut ilan sayısına oranında en az aylık düşüşün görüldüğü büyükşehirler: Trabzon ve Antalya (1,6 puan), Balıkesir (1,7 puan) ve Kayseri'dir (2 puan). Öte yandan, kiralanın konut sayısının toplam kiralık ilan sayısına oranında en yüksek düşüşün görüldüğü büyükşehirler: Mardin (5,4 puan), Denizli (6 puan), Sakarya ve Eskişehir (7,2 puan) ve Van'dır (7,8 puan). Bu veriler büyükşehirlerdeki kiralık konut piyasasındaki canlılığın sönümlenmekte olduğuna işaret etmektedir.

Tablo 6: Bir Önceki Aya Göre Kiralanın/Kiralık İlan Oranının En Hızlı Arttığı ve Azaldığı İller – 2021 Ekim

İller	Kiralanın/Toplam Kiralık, Eylül 2021	Kiralanın/Toplam Kiralık, Ekim 2021	Aylık Değişim (Yüzde Puan)
Türkiye Ortalaması	29,7	26,6	-3,2
Muğla	12,9	13,6	0,7
Trabzon	25,3	23,7	-1,6
Antalya	26,9	25,3	-1,6
Balıkesir	27,1	25,4	-1,7
Kayseri	38,6	36,7	-2,0
Mardin	31,3	25,9	-5,4
Denizli	30,1	24,1	-6,0
Sakarya	40,0	32,8	-7,2
Eskişehir	44,1	36,9	-7,2
Van	37,6	29,9	-7,8

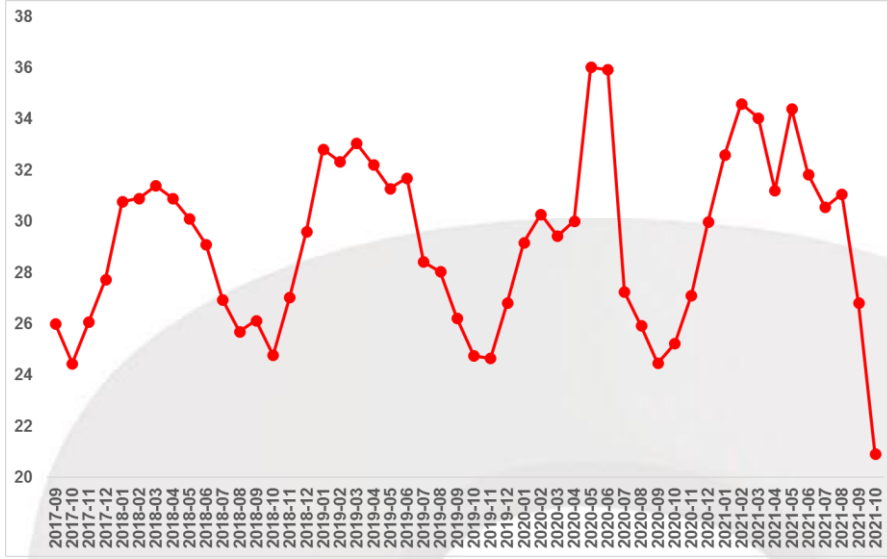
Kaynak: sahibinden.com, Betam

b. Yayıncıdan kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

Kiralık ilan yaşı kısalıyor

Kiralık konut piyasasındaki canlılığı ölçmek için kullandığımız bir diğer gösterge olan kiralık konut kapatılan ilan yaşı Ekim'de de Türkiye genelinde azalmıştır (Şekil 24). Kiralık konut kapatılan ilan yaşı geçen aya göre 5,9 gün kısalarak 20,9 gün olmuştur.

Şekil 24: Kiralık Konut- Kapatılan İlan Yaşı (Gün)

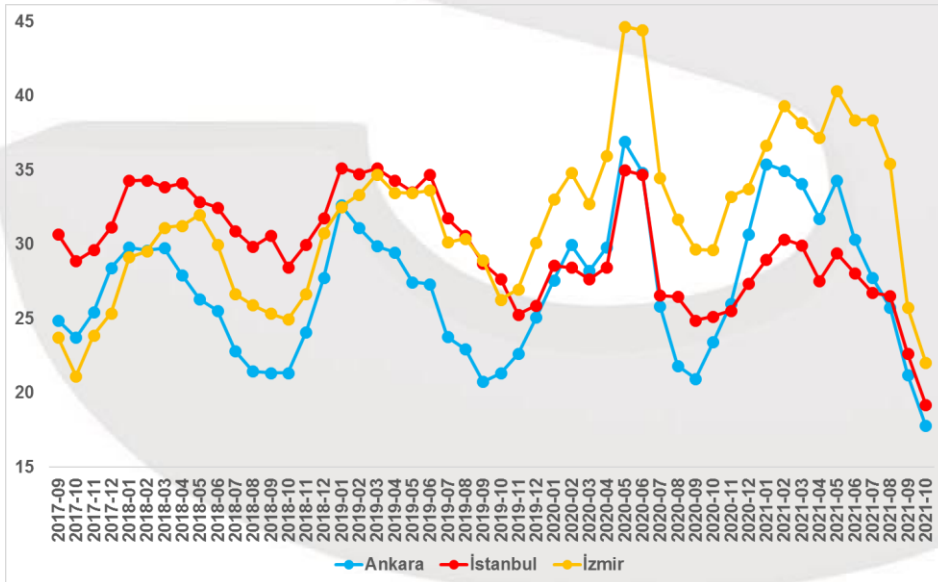


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Üç büyük ilde de ilan yaşı kısalıyor

Üç büyük ilde kapatılan kiralık konut ilan yaşı; Türkiye genelinde olduğu gibi kısalmıştır (Şekil 25). Kapatılan ilan yaşı geçen aya göre İstanbul'da ve Ankara'da 3,4 gün, İzmir'de ise 3,7 gün kısalmıştır. Böylece, kiralık konut kapatılan ilan yaşı İstanbul'da 19,2, Ankara'da 17,8 ve İzmir'de 22 gün olmuştur. İlan sürelerinin azalması piyasaya çıkan konutların daha kısa sürede kiralanmakta olduklarına işaret etmektedir.

Şekil 25: Üç Büyük İlde Kiralık Konut – Kapatılan İlan Yaşı (Gün)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Büyükşehirlerde kiralık ilan yaşında farklılıklar

Kapatılan ilan yaşı Tekirdağ'da 2,1 gün artarken diğer büyükşehirlerin tümünde ilan yaşının azaldığı görülmektedir (Tablo 7). Geçen aya göre kapatılan ilan yaşının en az azaldığı iller: Van (0,5 gün), Antalya ve Adana (2,5 gün) ve Bursa'dır (2,6 gün). Buna karşılık ilan yaşının en çok azaldığı büyükşehirler: Hatay (7,9 gün), Manisa (8,3 gün), Denizli (9,2 gün), Ordu (11,5 gün) ve Sakarya (17,3 gün) olmuştur.

Tablo 7: Bir Önceki Aya Göre Kiralık Konut Kapatılan İlan Yaşının En Hızlı Arttığı ve Azaldığı İller – 2021 Ekim

İller	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, Eylül 2021	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, Ekim 2021	Aylık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	26,8	20,9	-5,9
Tekirdağ	18,1	20,2	2,1
Van	19,4	19,0	-0,5
Antalya	23,6	21,1	-2,5
Adana	20,7	18,3	-2,5
Bursa	20,8	18,2	-2,6
Hatay	31,9	24,0	-7,9
Manisa	27,8	19,5	-8,3
Denizli	39,2	30,0	-9,2
Ordu	36,6	25,2	-11,5
Sakarya	40,4	23,2	-17,3

Kaynak: sahibinden.com, Betam

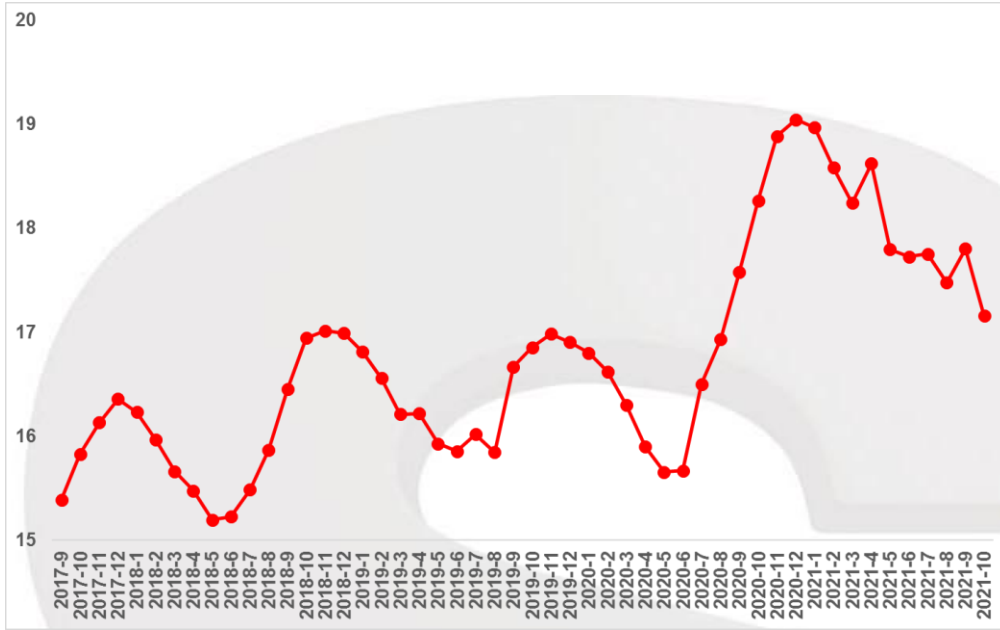
III- Kira Çarpanı Analizi

Satış fiyatları itibarıyla konutların değerlerini yıllık kira gelirlerine oranlayarak hesaplayan ve "kira çarpanı" olarak adlandırılan gösterge konut yatırımlarının ne kadar sürede geri dönüş sağlayacağını ölçmek için kullanılmaktadır. Diğer bir ifadeyle, kira çarpanı mevcut koşullarda bir konut için ödenen tutarın kira gelirleriyle kaç yılda geri kazanılacağını göstermektedir. Bu oranın yüksek çıkması konut yatırımlarında geri dönüş süresinin uzun olduğunu (konutların görece olarak pahalı olduğunu), düşük çıkması ise konut yatırımlarında kısa sürede geri dönüş sağlanacağını (konutların görece olarak ucuz olduğunu) göstermektedir. Dünya ölçeğinde özellikle büyük kentlerde yakından takip edilen bu gösterge, konut sektöründe yatırımların cazibesinin yapısal bir ölçüsü olarak kabul edilir. Bir bakıma kira çarpanı nereden ev almalı sorusuna yatırım getirisi itibarıyla yanıt teşkil etmektedir. Kısa ve orta vadede oldukça istikrarlı olan bu oran kentten kente çok büyük farklılıklar sergileyebilmektedir. Bu bölümde kira çarpanının ülke genelinde ve üç büyük ilde son dört yıl içinde aldığı değerler karşılaştırmalı olarak ele alınmaktadır.

Şekil 26'da ülke genelinde konut değeri/ yıllık kira geliri oranı ile ifade edilen kira çarpanı yer almaktadır. Ülke genelindeki kira çarpanı illerin kira çarpanları için bir referans seviyesi oluşturduğundan burada gösterilmiştir. Ekim'de kiralık konut fiyat artış hızı, satış fiyatlarındaki artış hızından yüksek olduğundan kira çarpanında düşüş görülmüştür. Ülke genelinde kira çarpanı geçen aya göre 0,6 yıl düşerek 17,2 yıl olmuştur. Şekil 26'da izlendiği gibi önce 2020 Haziran'dan itibaren konut satış fiyatlarında ortaya çıkan güçlü artış sonucu kira çarpanı hızla artarak 19 yıla kadar yükselmiş

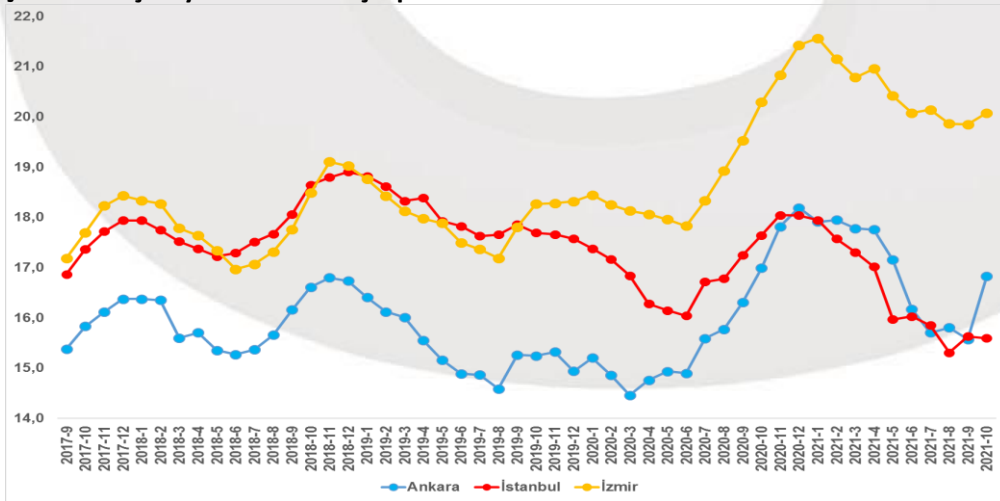
ardından kiralarda yaşanan büyük artışlar kira çarpanı düşüşe geçirek iki yıl kadar azaltmıştır. Bu gelişme, kiralama amacıyla konut yatırımlarının cazip hale gelmekte olduğu şeklinde yorumlanabilir.

Şekil 26: Ülke genelindeki kira çarpanı



Şekil 27, üç büyük ildeki kira çarpanını göstermektedir. Kira çarpanı geçen aya göre Ankara'da artmış, İstanbul'da ve İzmir'de ise neredeyse sabit kalmıştır. Ekim verilerine göre kira çarpanı İstanbul'da 15,6 yıl, Ankara'da 16,8 yıl, İzmir'de ise 20,1 yıl olmuştur. Türkiye genelinde olduğu gibi üç büyükşehirde kira çarpanının önce yükseldiği ardından düşüşe geçtiği görülmektedir. Bununla birlikte kira çarpanının Ekim'de Ankara'da artışa geçmesi, İstanbul ve İzmir'de ise hemen hemen sabit kalması çarpanın taban yaparak doygunluğa ulaştığını ima etmektedir. Üç büyükşehirde kira çarpanının yönü hakkında daha net bir fikir edinmek için Kasım verilerini beklemek gerekiyor.

Şekil 27: Üç büyük ildeki kira çarpanı

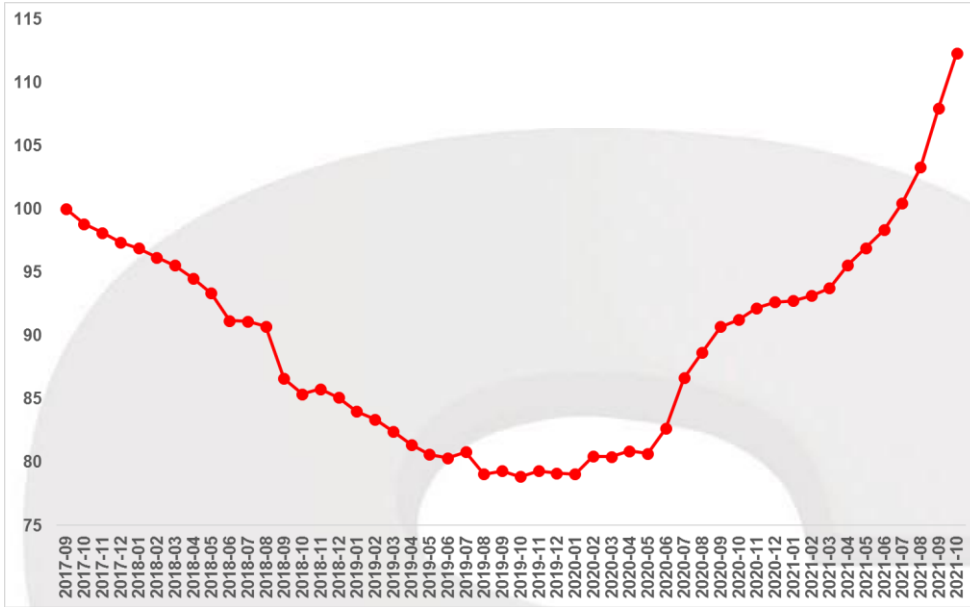


Açıklamalar kutusu

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)

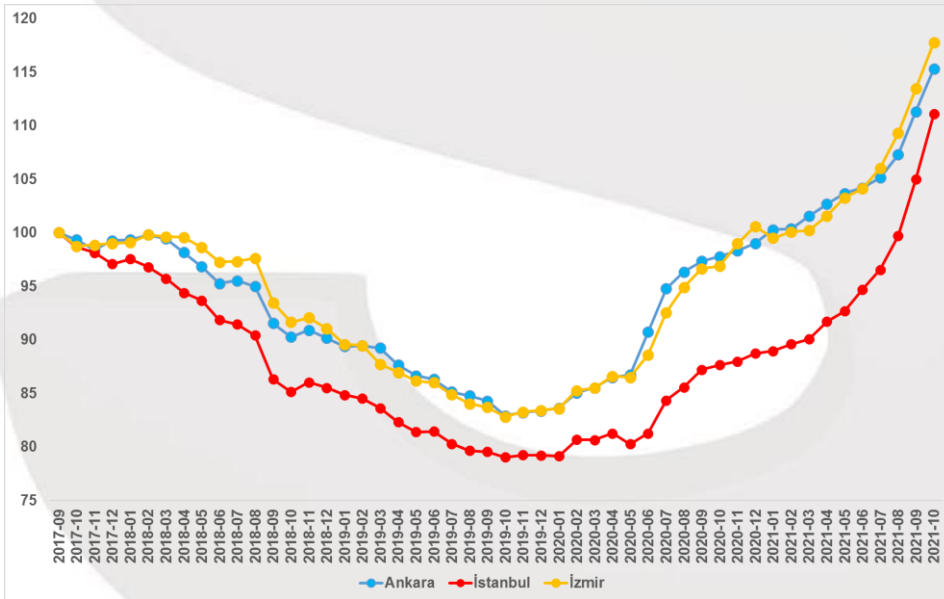
EK ŞEKİLLER

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



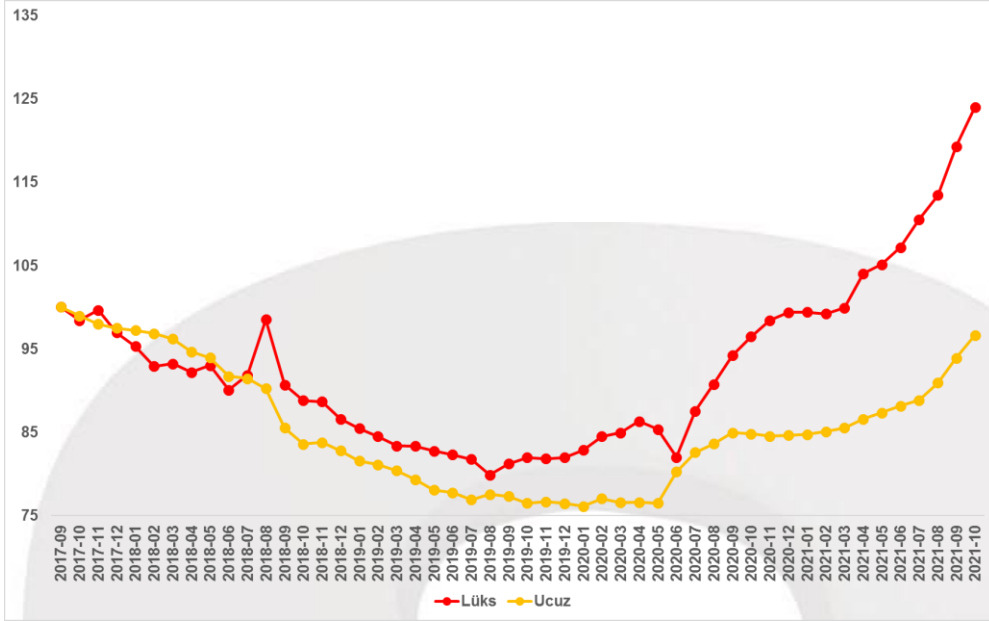
Kaynak: sahibinden.com, Betam

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



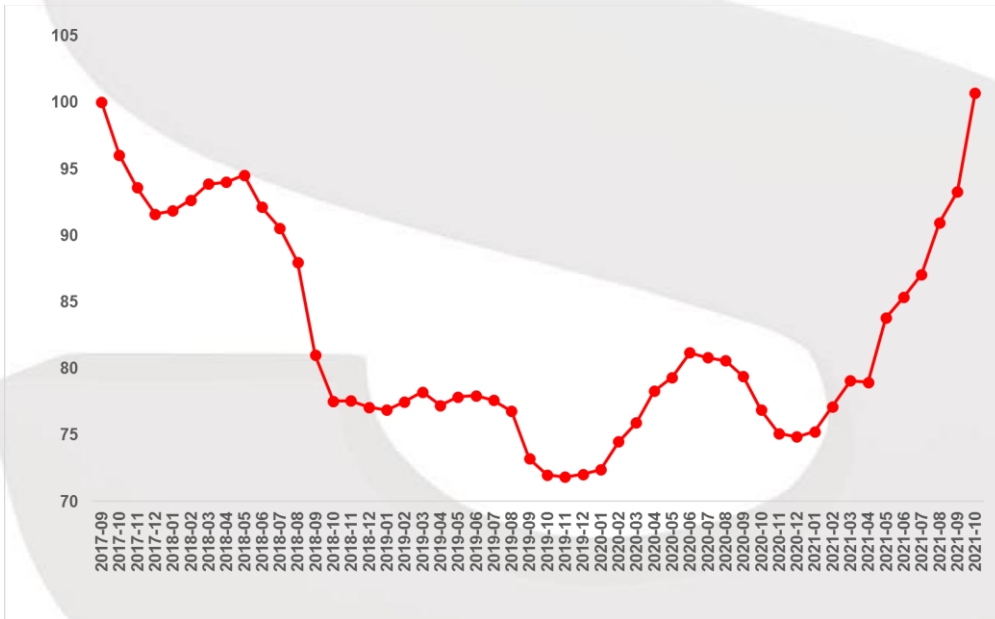
Kaynak: sahibinden.com, Betam

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



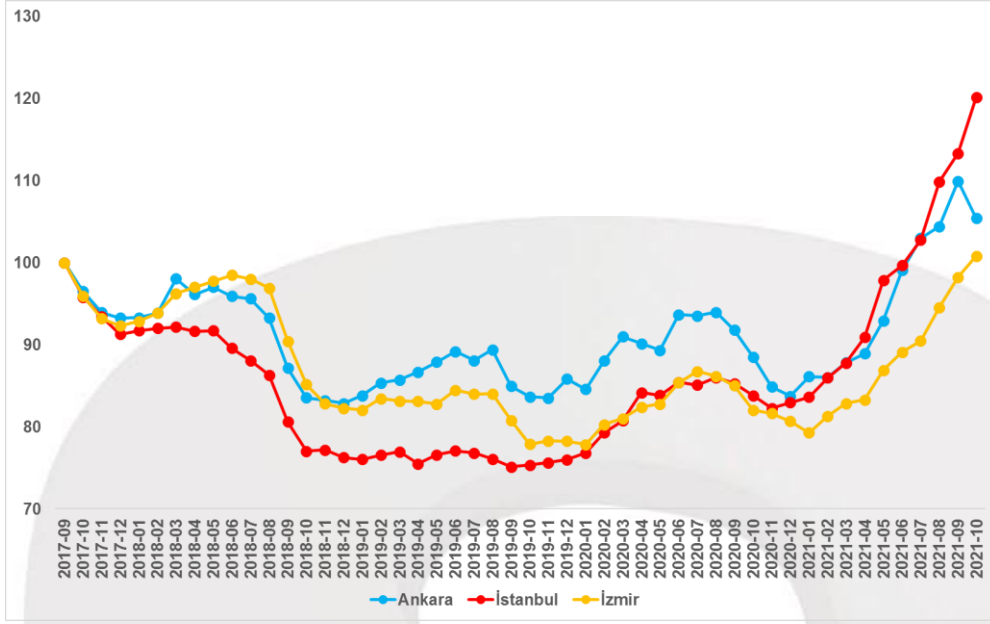
Kaynak: sahibinden.com, Betam

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.