

sahibinden.com



sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü

**Reel kiralar Türkiye genelinde geçen yılın altında
&
Antalya'da yabancı göçünün etkileri**

Mart 2024

Kiralık Konut Piyasası

- I. Kiralama fiyatları analizi
- II. Kiralık konut piyasası arz-talep analizi
 - a. Kiralık konut arzı
 - b. Kiralık konut talebi
 - c. Yayından kaldırılan ilan sayılarının ilan sayısına göre analizi
 - d. Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz
- III. Antalya ve ilçelerinde Rusya-Ukrayna savaş sonrasında kiralarda seyri (2022-2024)

REEL KİRALAR TÜRKİYE GENELİNDE GEÇEN YILIN ALTINDA & ANTALYA'DA YABANCI GÖÇÜNÜN ETKİLERİ

Özet

Türkiye genelinde ve üç büyükşehirde İstanbul ve İzmir'de ocaktan şubata cari kira fiyatlarındaki artışın aylık enflasyondan daha düşük olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları düşmüştür. Ankara'da ise altı aylık düşüş trendi sona ermiş ve reel kiralarda bir miktar yükselmiştir. Fiyat gelişmelerine bağlı olarak ülke genelinde reel fiyatlarla kira ortalaması yıllık bazda yüzde 1,1 düşmüştür. Reel fiyatlardaki yıllık düşüş en son 2020 Mart'ında görülmüştü. Şubat ayında reel fiyatlarla yıllık bazda kiralarda İstanbul'da yüzde 4,9 düşerken, Ankara'da yüzde 29,7, İzmir'de ise yüzde 13,2 artmıştır. Öte yandan, cari kira fiyat artış oranlarında düşüş sürmektedir. Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m² fiyatındaki yıllık artış oranı şubatta yüzde 65,2'e gerilemiştir. Şubat ayında ülke genelinde ortalama kiralık konut ilan m² fiyatı 143,5 TL'dir. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 58,9'a, Ankara'da yüzde 116,7'ye, İzmir'de ise yüzde 89,1'e düşmüştür. Ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları İstanbul'da 185,7 TL, Ankara'da 131,6 TL, İzmir'de ise 160 TL'dir.

Kiralık konut talep göstergesi ocak ayına kıyasla yüzde 0,1 artarken, geçen yılın şubat ayına kıyasla ise yüzde 25 azalmıştır. Kiralık konut piyasasında bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı ülke genelinde, Ankara ile İzmir'de bir miktar artarken, İstanbul'da bir miktar düşmüştür. Kiralık ilan sayısı ve kiralanan konut sayısı ülke genelinde, İstanbul ve Ankara'da azalırken, İzmir'de artmıştır.

Bu ayki raporumuzun özgün konu bölümünde Rusya-Ukrayna savaşının neden olduğu yabancı göçünün kiralarda üzerindeki etkileri Antalya'nın ilçeleri düzeyinde incelenmiştir. Analiz önce yükselen daha sonra çekilen göç dalgasının Antalya ilçelerinde kiralarda zaman içinde çok farklı derecelerde ve yönlerde etkilediğini ortaya koymaktadır.

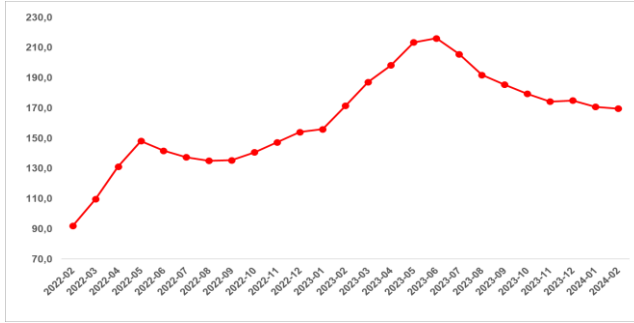
Kiralık Konut Piyasası

I- Kira fiyatları analizi

Reel kirada azalış

Türkiye genelindeki reel kira endeksi (2017 Eylül=100) Haziran 2023'te 216,2 ile zirve yaptıktan sonra düşmeye başlamıştır (aralık ayındaki bir miktar artış hariç). Şubat 2024'te Ocak 2024'e göre ortalama cari kira fiyatları yüzde 3,8 artarken TÜFE'nin aynı dönemde yüzde 4,5 artması sonucu reel kira fiyat endeksi¹ 1,1 puan azalarak 169,7 olmuştur. Buna göre 2017 Eylül ayındaki referans dönemine kıyasla ülke genelinde ortalama reel kira seviyesi yüzde 69,7 yukarıdadır (Şekil 1).

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

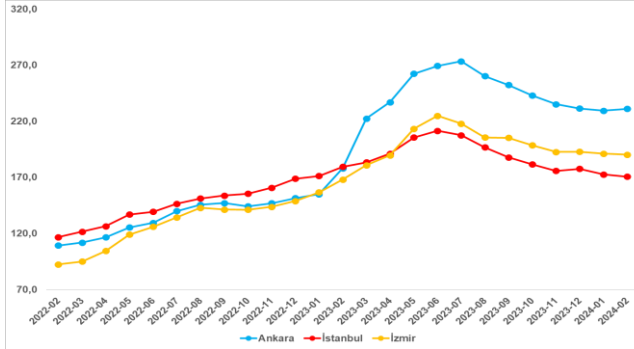


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel kira Ankara'da yükselirken İstanbul'da ve İzmir'de düştü

Reel kira fiyat endeksi İstanbul'da ve İzmir'de beş aylık düşüşten sonra aralık ayında bir miktar artmış, ocak ayında ise üç büyükşehirde de düşüş devam etmişti (Şekil 2). Şubat ayında endeks İstanbul'da 1,9 puan, İzmir'de ise 1 puan düşerken, Ankara'da 1,6 puan artmıştır. Neticede reel kira endeksi şubat ayında İstanbul'da 170,7, Ankara'da 231, İzmir'de ise 190,2 olmuştur. Buna göre reel ortalama kiralar referans dönemimiz olan 2017 Eylül'e kıyasla İstanbul'da yüzde 70,7, Ankara'da yüzde 131, İzmir'de ise yüzde 90,2 oranında yüksektir.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

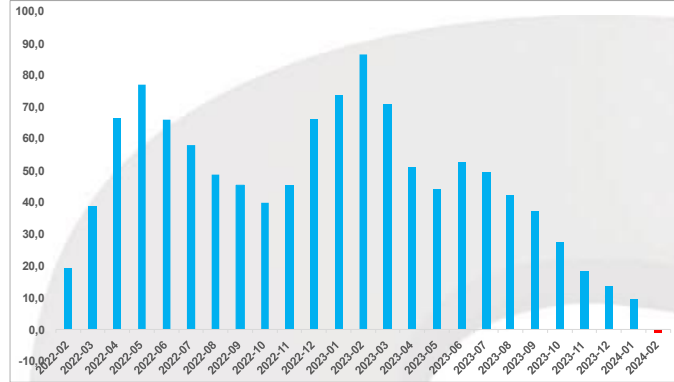
Reel kira yıllık artışı negatif gerçekleşti

Türkiye genelinde enflasyondan arındırılmış (reel) kirada yıllık artışlar uzun süredir azalmaktaydı.

¹Reel fiyatlar 2017 Eylül ayı referans alınarak hesaplanmıştır. Bu değer 100'den büyük (küçük) olması reel kira fiyatlarının referans döneme kıyasla yükseldiğini (düştüğünü) göstermektedir.

Mayıstan hazirana istisnai artış hariç, ortalama reel kirada yıllık artış Şubat 2023'te yüzde 86,6 ile zirve yaptıktan sonra inişe geçmiş, aralıktan ocağa 4 puanlık azalışla yüzde 9,5'e gerilemişti. Şubat ayında ise reel kira yüzde 1,1 azaldı (Şekil 3). Bu azalışla 2024 Şubat ayında ortalama reel kira 2023 Şubat ayının altına inmiştir.

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

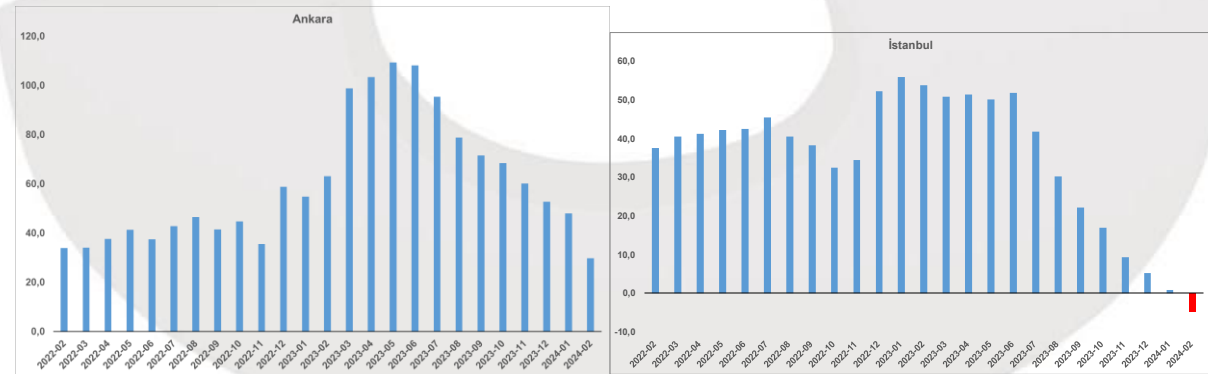


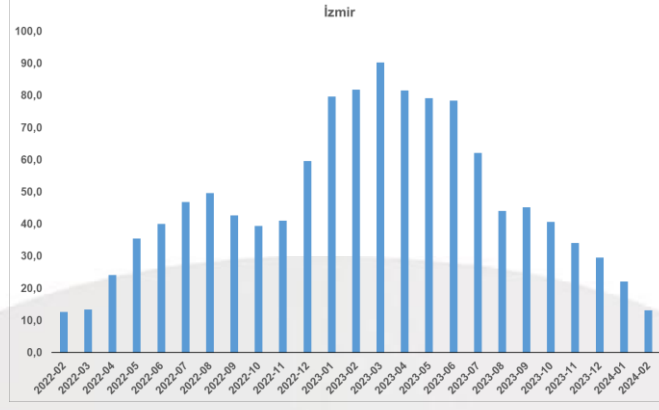
Kaynak: sahibinden.com, Betam

İstanbul'da reel kira yıllık bazda yüzde 5 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). Geçtiğimiz ay Ankara'da yüzde 47,9 olarak gerçekleşen yıllık reel kira artışı bu ay yüzde 29,7 olarak gerçekleşmiştir. İzmir'de geçtiğimiz ay (ocak) yüzde 22 olarak gerçekleşen yıllık reel kira artışı bu ay (şubat) yüzde 13,2 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da ise geçtiğimiz ay durma noktasına gelen yıllık reel kira artışı bu ay artık negatife dönmüş ve reel kira İstanbul'da yıllık bazda yüzde 4,9 azalmıştır. Bu durumun kira getirisi elde etme amaçlı konut satın almanın artık cazip bir yatırım olmadığına işaret ettiğini söyleyebiliriz.

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



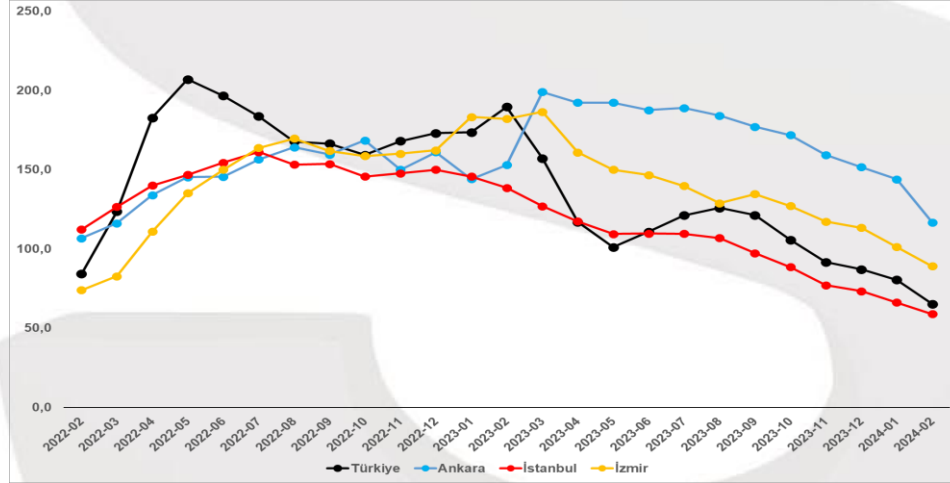


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Cari kira fiyatlarında artış yavaşlıyor

Türkiye genelinde cari kira fiyatlarının yıllık değişimi marttan temmuza kadar düştükten sonra ağustosta bir miktar yükselmişti. Ancak kira fiyatlarının yıllık artış oranı eylülünden itibaren düşüştü. Ocak 2024'te yüzde 80,5 olan kira fiyatlarının yıllık artış oranı Şubat 2024'te yüzde 65,2'ye gerilemiştir (Şekil 5). Geçen yılın aynı döneminde 86,9 TL olan Türkiye geneli güncel ortalama m² kira fiyatı 143,5 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 fiyatlarının artış oranı üç büyükşehirde düştü

Kiralık ilan m² fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyükşehirde azalmıştır. Yıllık kira fiyatı artış oranı ocaktan şubatı İstanbul'da yüzde 66,2'den yüzde 58,9'a, Ankara'da yüzde 143,9'dan yüzde 116,7'ye, İzmir'de ise yüzde 101,2'den yüzde 89,1'e düşmüştür (Şekil 5). Ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları İstanbul'da 185,7 TL, Ankara'da 131,6 TL, İzmir'de ise 160 TL'dir.

Büyükşehirlerde yıllık kira artışlarında farklılaşma

Şubat ayında yıllık ortalama kira artışı ülke genelinde yüzde 65,2 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir (Tablo 1). En yüksek fiyat artışı görülen iller: Diyarbakır (yüzde 185,5), Kahramanmaraş (yüzde 184,5), Ordu (yüzde 171,4), Erzurum (yüzde 170) ve Van'dır (yüzde 168,5). En düşük kira artışının görüldüğü iller: Adana (yüzde 64,7), Mersin (yüzde 61,5), İstanbul

(yüzde 58,9), Muğla (yüzde 42,9) ve Antalya'dır (yüzde 25). Şubat verilerine göre bu 5 şehirde yıllık kira fiyatı artış oranı yıllık TÜFE enflasyon oranından (yüzde 67,1) düşüktür. Dolayısıyla, bu illerde de kira getirisi elde etme amaçlı konut satın almanın artık cazip bir yatırım olmadığı söyleyebiliriz.

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

| İller | 2023 Şubat m ² Fiyatı | 2024 Şubat m ² Fiyatı | Yıllık Cari Kira Artışları (%) |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Türkiye Ortalaması | 86,9 | 143,5 | 65,2 |
| Diyarbakır | 33,0 | 94,3 | 185,5 |
| Kahramanmaraş | 28,1 | 80,0 | 184,5 |
| Ordu | 36,8 | 100,0 | 171,4 |
| Erzurum | 22,2 | 60,0 | 170,0 |
| Van | 33,1 | 88,9 | 168,5 |
| Adana | 57,1 | 94,1 | 64,7 |
| Mersin | 71,4 | 115,4 | 61,5 |
| İstanbul | 116,9 | 185,7 | 58,9 |
| Muğla | 140,0 | 200,0 | 42,9 |
| Antalya | 120,0 | 150,0 | 25,0 |

Kaynak: sahibinden.com, Betam

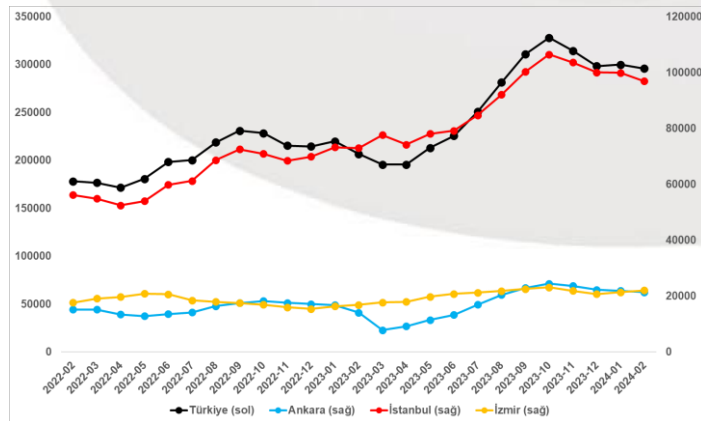
II- Kiralık konut piyasası arz-talep analizi

a) Kiralık konut arzı

Kiralık konut arzının azalışında duraklama sinyalleri

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 ayında ise hem Türkiye'de hem de İstanbul ve Ankara'da ilan sayıları düşmüştür. Ocak 2024'ten Şubat 2024'e ilan sayıları ülke genelinde yüzde 1,4 (299.849'dan 295.727'ye), İstanbul'da yüzde 3 (99.869'den 96.881'e), Ankara'da ise yüzde 2,4 (21.862'den 21.354'e) düşmüştür. İzmir'de ise ilan sayısı yüzde 3,2 (21.358'den 22.055'e) artmıştır.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

b) Kiralık konut talebi

Kiralık konut talebi arttı

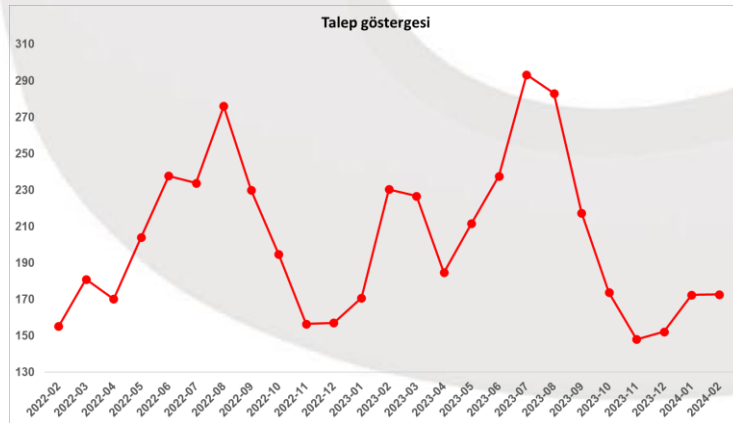
Şekil 7, ülke genelindeki kiralık konut talebinin seyrini göstermektedir. Kiralık konut talebi göstergesi 6 farklı verinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu veriler; ilanların görüntülenme sayısı, ilanların favoriye eklenme sayısı, ilan sahiplerine gönderilen toplam mesaj sayısı, sahibinden.com 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 Şubat² 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 aralıkta ve ocakta bir miktar yükselmişti. Şubat ayında ise talep hemen hemen değişmemiştir. Kiralık konut talep endeksi ocaktan şubata yüzde 0,1 (172,4'ten 172,7'ye) artmıştır. Yıllık bazda baktığımızda ise kiralık konut talebinde yüzde 25'lik bir düşüş söz konusudur.

Şekil 7: Talep göstergesi (2020 Şubat=100)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

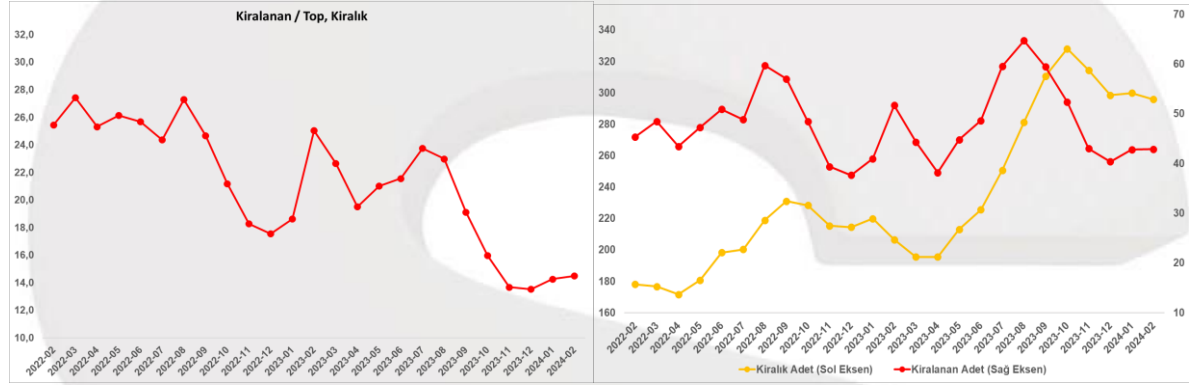
²Arama sayılarına ait veri 2020 Şubat ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır.

c) Yayından kaldırılan ilan sayılarının ilan sayısına göre analizi

Hem kiralık ilan sayısı hem de kiralanın konut sayısı arttı

Şekil 8-sol panel kiralık ilanların ne kadarının kiralandığını gösteren kiralanın konut sayısının kiralık ilan sayısına oranını³ göstermektedir. Dört aydır düşüşte olan bu oran ocak ayında bir miktar artmıştı. Oran şubat ayında da sınırlı ölçüde artmıştır (yüzde 14,3'ten yüzde 14,5'e). Kiralık konut adedi yüzde 1,4 (299.849'dan 295.727'ye) azalırken, kiralanın konut adedi yüzde 0,2 (42.7702'den 42.871'e) artmıştır.

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

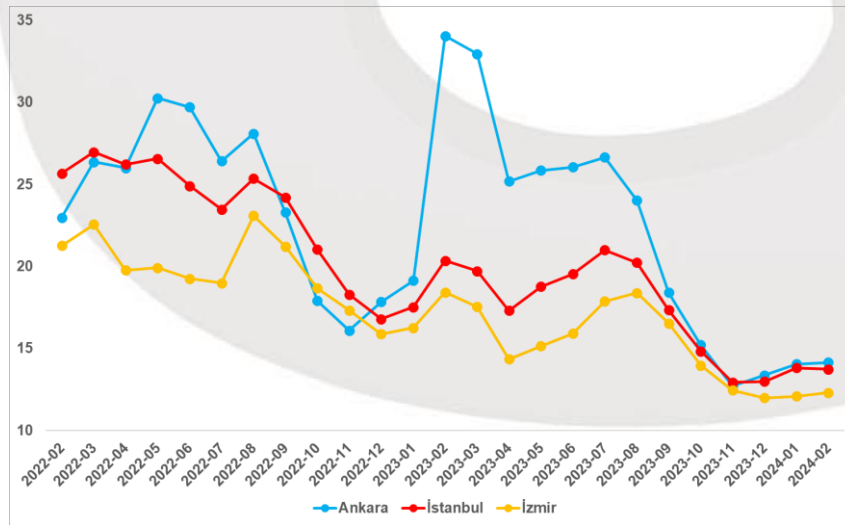


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Üç büyükşehirde kiralanın konut sayısının kiralık konut ilan sayısına oranı

Kiralanın konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı İstanbul'da düşerken, Ankara ve İzmir'de yükselmiştir (Şekil 9). Bu oran ocaktan şubata Ankara'da 0,1 yüzde puan, İzmir'de 0,2 yüzde puan artarken, İstanbul'da ise 0,1 puan azalmıştır. Son verilere göre kiralanın konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı İstanbul'da yüzde 13,7, Ankara'da yüzde 14,1, İzmir'de ise yüzde 12,3 olmuştur.

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



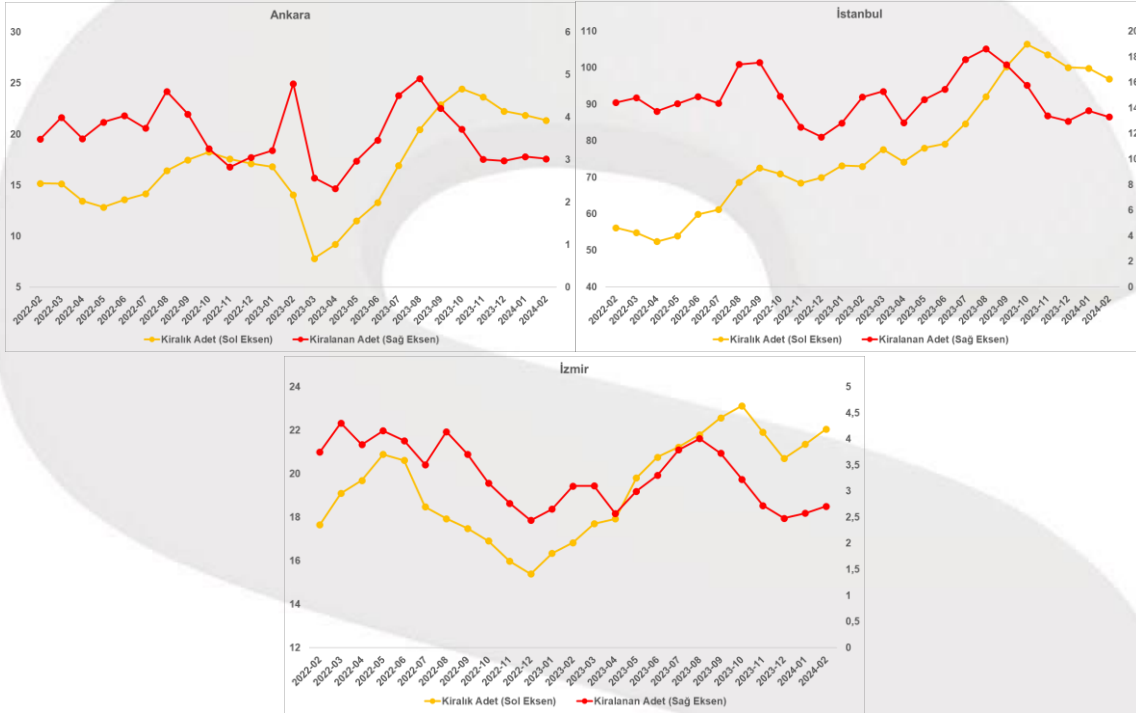
Kaynak: sahibinden.com, Betam

³Detaylar için açıklama kutusuna bakınız.

İzmir kiralık konut piyasasında ayrışma

Şubat ayı verilerine göre kiralık ilan sayısı önceki aya kıyasla üç büyükşehirden sadece İzmir'de artmıştır. Ocak 2024'ten Şubat 2024'e ilan sayıları İstanbul'da yüzde 3 (99.869'den 96.881'e), Ankara'da yüzde 2,4 (21.862'den 21.354'e) azalmış, İzmir'de ise yüzde 3,2 (21.358'den 22.055'e) artmıştır (Şekil 10). Öte yandan, kiralanan konut sayıları İstanbul'da yüzde 3,7 (13.788'den 13.287'ye), Ankara'da yüzde 1,7 düşmüştür (3.069'dan 3.018'e). İzmir'de ise yüzde 5 (2.577'den 2.710'a) artmıştır.

Şekil 10: Üç büyük ildeki kiralık ve kiralanan konut sayısı (Bin Adet)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

d) Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

Kiralık ilan yaşı artmaya devam ediyor

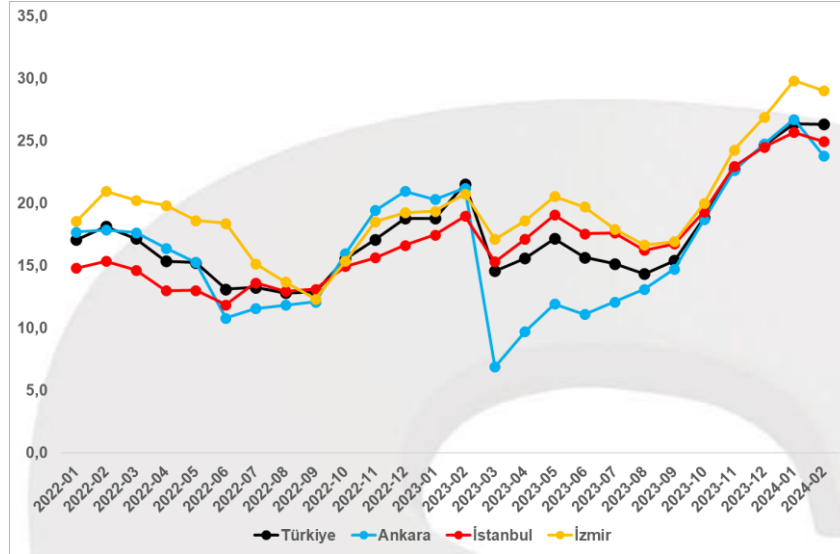
Kiralık konut kapatılan ilan yaşı⁴ ilgili ayda kullanıcı tarafından kapatılan kiralık konut ilanlarının yayında kalma sürelerini toplar ve o ay kullanıcı tarafından kapatılan tekil ilan sayısına böler. Dolayısıyla, bu sayı bir ilanın ortalama kaç gün yayında kaldığını göstermektedir. Kiralık konut kapatılan ilan yaşı, kiralanan 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 değişmemiştir (26,3 gün). Kapatılan ilan yaşı

⁴Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

İstanbul'da 0,7 gün azalışla 24,9 gün, Ankara'da 2,9 gün azalışla 23,8 gün, İzmir'de ise 0,8 gün azalışla 29 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. Şubat ayı verilerine göre kiralık ilan yaşının en çok azaldığı iller: Ankara (2,9 gün), Diyarbakır (1,8 gün), Mersin (1,6 gün), Kahramanmaraş (1,2 gün) ve Tekirdağ'dır (1,2 gün). Kiralık ilan yaşının en çok arttığı iller ise Sakarya (5,7 gün), Samsun (3,6 gün), Ordu (3,4 gün), Erzurum (3,1 gün) ve Adana'dır (2,3 gün).

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

| İller | Kiralık Kapanan İlan Yaşı, 2024 Ocak | Kiralık Kapanan İlan Yaşı, 2024 Şubat | Aylık Değişim (Gün) |
|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Türkiye Ortalaması | 24,7 | 26,4 | 1,7 |
| Ankara | 26,7 | 23,8 | -2,9 |
| Diyarbakır | 18,5 | 16,7 | -1,8 |
| Mersin | 24,5 | 22,9 | -1,6 |
| Kahramanmaraş | 20,5 | 19,3 | -1,2 |
| Tekirdağ | 23,9 | 22,7 | -1,2 |
| Adana | 21,6 | 23,9 | 2,3 |
| Erzurum | 26,7 | 29,8 | 3,1 |
| Ordu | 26,9 | 30,3 | 3,4 |
| Samsun | 24,1 | 27,7 | 3,6 |
| Sakarya | 21,1 | 26,8 | 5,7 |

Kaynak: sahibinden.com, Betam

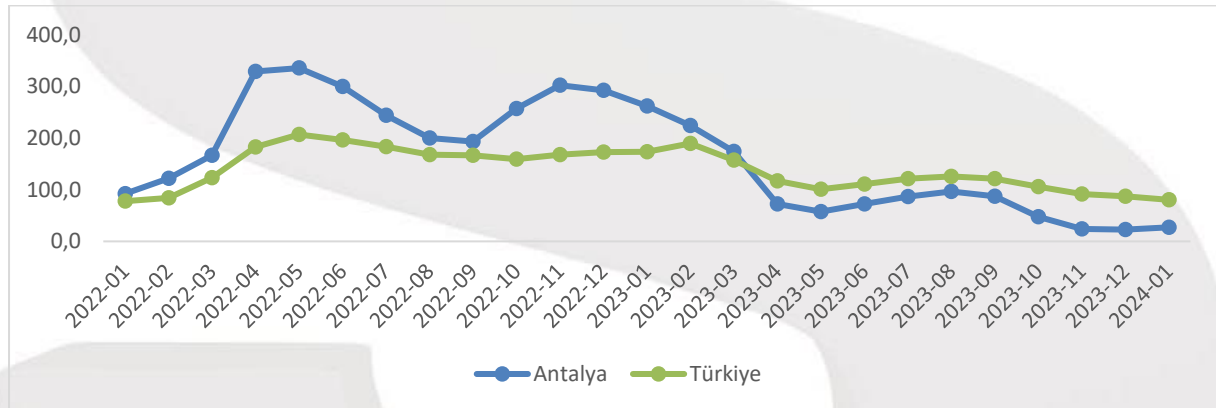
III- Antalya ve ilçelerinde Rusya-Ukrayna savaşı sonrasında kiralarda seyri (2022-2024)

Çıkışlı inişli göç dalgasının kiralarda yarattığı ani yükseliş ve düşüş

Kiralık konut piyasası raporumuzun bu ayki özgün konusu Antalya ve ilçelerinde kira artışları. 24 Şubat 2022 tarihinde Rusya'nın Ukrayna'nın doğu eyaletlerini işgali ile başlayan savaşın tetiklediği göç dalgaları son iki senede Antalya kiralık konut piyasasını en çok etkileyen faktör olmuştur. Savaşın etkisiyle Türkiye esas olarak Rusya'dan göç almış⁵ ve bu göçün en yoğun yaşandığı Antalya'da 2022 yılında kiralık konut talebinde büyük artışlar meydana gelirken göçün tersine dönmesiyle de⁶ kiralarda sert bir düşüş yaşanmıştır.

Şekil 12, Antalya ve Türkiye genelinde 2022 ocaktan itibaren hesaplanan cari kira fiyatlarındaki yıllık artış oranını göstermektedir. Savaşın etkisiyle Antalya'da 2022 yılı boyunca Türkiye ortalamasının çok üzerinde fiyat artışları gerçekleşmiştir. 2022 yılı ocak ayında 32 TL/m² ortalama kira Nisan'da 77,3 TL'ye yükselmiştir: Ortalama kira 3 ay gibi son derece kısa bir sürede 2,4 katına çıkmıştır. Nisan 2021'den Nisan 2022'ye yıllık artış yüzde 329'dur. Türkiye genelinde ise bu süre zarfında ortalama kira 28 TL'den 48 TL'ye yani 1,7 katına çıkmış, yıllık artış da yüzde 182 olmuştur. Bu büyük farkın ortaya çıkmasında talep artışında yaşanan ani patlamanın etkisi barizdir.

Şekil 12: Antalya ve Türkiye genelinde yıllık kira fiyatı artış oranı: 2021-01 / 2024-01 (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Antalya'da kira fiyatlarında yaşanan olağanüstü artış, talepte meydana gelen ani bir artışı kısa vadede arz takip edemiyorsa, fiyatta nasıl çılgın bir artış yaşanacağına dair çok iyi bir örnektir. Nitekim, Antalya'da kiralık ilan sayısında (arz) Şubattan Mart'a artış 404'ten ibarettir (8.512'den 8.916'ya, yüzde 4,7). Oysa bu dönemde kiralık ev arayan Rus hane sayısının on binleri bulunduğu ülkeye net giriş sayısına bakarak (152 bin) kolaylıkla kestirilebilir. İlan sayısı Nisan'da 10.470'e (aylık artış yüzde 17,4), Mayıs'ta 12.756'ya (aylık artış yüzde 21,8) yükselmiştir. Piyasa kira fiyatlarında muazzam artışın arzı

⁵ 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.

⁶ 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.

da etkilediği anlaşılmaktadır. 2 ay gibi çok kısa bir sürede ilan sayısında görülen büyük artış ilk bakışta şaşırtıcıdır. Olası nedenlere aşağıda değinilecektir. Kiralık konut arzında meydana gelen bu güçlü artış sonucu yıllık kira artışı Mayıs'ta durağanlaşmıştır (Şekil 12).

Haziran 2022'den itibaren Antalya'da yıllık kira artışı düşüşe geçmiş ve Eylül'de yüzde 193'e inmiştir. Türkiye genelinde de bu dönemde yıllık artışlarda bir yavaşlama vardır ancak Antalya'daki sert düşüş ile kıyaslandığında azalış temposu oldukça ılımlıdır. Antalya'da yıllık kira artışında gözlemlenen sert frene esas olarak kiralık konut arzında meydana gelen yüksek artışların etkili olduğu anlaşılmaktadır. Nitekim Nisan'dan Temmuz'a 3 ay içinde kiralık konut ilan sayısı 10.470'ten 14.372'ye, Eylül'de de 16.600'e ulaşmıştır. Nisan'dan Eylül'e 5 ay içinde 6.130 konut ilan yoluyla piyasaya arz edilmiştir; Artış oranı yüzde 59'dur. Yeni konut inşaatlarının 5-6 ay gibi bir sürede tamamlanması mümkün olmayacağına göre, olağanüstü yüksek kiralaların Antalyalıların bir kısmını başka illere göç etmeye zorladığı ya da teşvik ettiği anlaşılmaktadır. Ayrıca yazlık ev sahiplerinin bir kısmının da evlerini kiraya çıkarmış olmaları çok muhtemeldir. İlan sayısındaki büyük artışın bir diğer nedeni de ilçelerde görülen büyük nüfus değişimleridir; bu konuya aşağıda değinilecektir. İlçelerde nüfus artarken de azalırken de piyasaya çok sayıda kiralık konutun çıkması doğaldır. Son aylarda normalleşmeye paralel olarak ilan sayısının durağanlaşması da bu açıklamayı desteklemektedir.

Eylül'den Kasım'a Antalya'da yıllık kira artış oranında yeniden güçlü bir artış ortaya çıkmış ve oran yüzde 302'ye yükselmiştir. Bu iki aylık ara dönemde kiralık ilan sayısındaki ani azalma dikkat çekicidir: Eylül 2022'de 16.600 olan ilan sayısının Kasım 2022'de 14.770 gerilemiş, Aralık'ta 16.023'e yükselmiştir.

Aralık 2022'den itibaren yıllık kira artışında sert ve uzun soluklu bir düşüş söz konusudur. Yıllık artış oranı Mayıs 2023'te yüzde 57,6'ya kadar inmiştir. Bu 5 aylık dönemde kiralık ilan sayısı artışında belirgin yavaşlama gözlemlenmektedir: Kiralık ilan sayısında artış yüzde 15 ile sınırlı kalmıştır: 16.023'ten 18.428'e. Kiralık ilan sayısında görülen bu mütevazî artış yıllık kira fiyat artışlarında gözlemlenen sert düşüşü açıklamak için yeterli değildir. Reel kiralılar ele alındığında görüleceği gibi yıllık kira artışı bu dönemde neredeyse durmuştur. Diğer ifadeyle cari fiyatta artışın tamamına yakını enflasyondan ibarettir.

Bu durgunluğu açıklamak için arz değil talep tarafına bakmak diğer ifadeyle dış göç tarafına bakmak gerekiyor. Dip not 1 ve 2'de açıklandığı gibi 2022'de 152 bin Rus vatandaşı Türkiye'ye yerleşmiş bir yıl sonra ise 122 bini terk etmiştir. 2023'ün ilk 5 ayında gerçekleşmiş olduğunu tahmin ettiğimiz bu aksi yöndeki göç dalgasının çok büyük ölçüde Antalya'da cereyan ettiği bilinmektedir. Aksi yöndeki göç bir yandan önemli sayıda kiralık dairenin boşalmasına neden olurken talep baskısına da son vermiştir.

Mayıs 2023-Ocak 2024 dönemi Antalya kiralık konut piyasasının normale dönüş dönemi olarak tanımlanabilir. Bu dönemde Antalya'da yıllık kira artış oranı önce Türkiye artış oranının altına inmiş ve dönem sonuna kadar böyle devam etmiştir. Seyri Türkiye geneli ile paraleldir. Ocak 2024'te yıllık artış oranı yüzde 27'ye, TÜFE artışının bir hayli altına inmiştir.

Antalya'da reel kiralının seyri

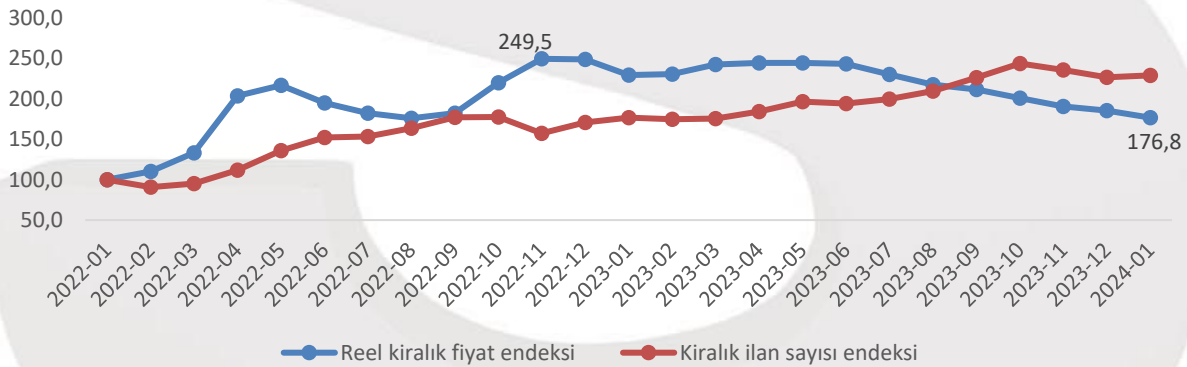
Buraya kadar cari kira fiyatlarının Antalya ve Türkiye'de yıllık değişimlerini ele aldık. Bilindiği gibi Ocak 2022-2024 enflasyonun çok yüksek seyrettiği bir dönemdir. TÜFE'de iki yılda birikimli artış yüzde

160'tır. Diğer ifadeyle tüketici fiyat seviyesi Ocak 2024'te iki yıl öncesine kıyasla 2,6 kat daha yüksektir. Bu bakımdan cari kira değişimleri enflasyondan arındırıldığında, diğer ifadeyle 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 kira fiyatları ile kiralık ilan sayılarının endekslenmiş seyrini göstermektedir. Bu noktada belirtmek isteriz ki reel fiyatlarda Antalya ve Türkiye'de yıllık değişimler tanım icabı (aynı payda-yıllık TÜFE artışı) cari fiyat değişimleri ile aynı seyre sahip olup aralarında sadece düzey farkı vardır. Bir fikir vermek için, Antalya'da Nisan 2022'de yüzde 329 olan yıllık cari kira artışının reel olarak yüzde 150 olduğunu belirtelim.

Reel kiralardan seyrini ele alırken yıllık değişimler yerine endekslemeyi tercih etmemizin nedeni, bir yandan aydan aya değişimleri göstermesi diğer yandan ortalama reel kiranın seviyesinin izlenmesini de kolaylaştırmasıdır. Rus göçmenlerin gelişimiyle Şubat 2022'den itibaren reel kiralarda artış giderek hızlanmış ve ortalama reel kira Mayıs'ta 2 katın üzerine çıkmıştır. İlk göç dalgasının hafiflemesinin yanı sıra kiralık konut arzının, gecikmeli de olsa, hızla artışa geçmesi reel kiralarda inişe geçirmiştir. Antalya'da ortalama reel kiranın zirve yaptığı ay Kasım 2022'dir. Yukarıda açıklandığı gibi Eylül'den Kasım'a ilan sayısında meydana gelen azalma reel kiralardan yeniden yükselmesine neden olmuş ve Kasım 2022'de reel kira endeksi 250'ye ulaşmıştır. Antalya'da ortalama reel kira 11 ay öncesine göre tam 2,5 katına çıkmıştır.

Şekil 13: Antalya'da reel kira fiyatı ve kiralık ilan sayısı endeksleri 2022-01 / 2024-01 (Ocak 2022=100)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Aralık 2022'den itibaren reel kiralarda ana eğilim düşüş yönündedir. Haziran 2023'ten itibaren düşüş belirginleşmiştir. Bu dönemde kiralık ilan sayısında artışın da Ekim 2023'e kadar ivmelendiği not edilmelidir. Kasım 2022'den Ekim 2023'e kiralık ilan sayısı 11 ayda 14.769'dan 22.860'a yükselmiştir (yüzde 55 artış). Artışın son aylarda inişe geçtiği dikkat çekmektedir (Şekil 13). Buna rağmen reel kira endeksi düşüşe devam etmiş ve Ocak 2024'te 177'ye gerilemiştir. Sonuçta, büyük dalgalanmaların ardından Antalya'da ortalama reel kira iki yıl öncesine kıyasla yaklaşık 1,8 kat daha yüksektir.

İlçe kira artışlarında büyük farklılaşma

Antalya'da dış göçten kaynaklı talep artışının ilçe kira fiyatları üzerinde etkisi çok farklı olmuştur.

Tablo 3'ün⁷ ilk üç sütununda Antalya ilçelerinde sırasıyla Ocak 2022 ve Ocak 2024 ortalama cari kira fiyatları ve iki yıllık artış oranları yer alıyor. Diğer büyük şehirlerde olduğu gibi Antalya'da da ortalama kiralarda ilçeden ilçeye çok farklıdır. En yüksek kiranın (Kemer ve Konyaaltı) en düşük kiraya (Korkuteli) oranı Ocak 2022'de 5,3 kattı. Ocak 2024'te bu oran 3,3 kate inmiştir. Ortalama kiralarda ilçeler arası farklılığın 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 kiralara sahip ilçelerde fiyatlar, merkezde ve gözde sahillerde konumlanan yüksek nüfuslu yüksek kirali ilçelere kıyasla daha hızlı artmıştır. Son iki yılda fiyatlarda en yüksek artışın gerçekleştiği ilçeler Manavgat (yüzde 612,1), Kumluca (yüzde 525), Korkuteli (yüzde 471,4), Finike (yüzde 453,3) ve Kepez'dir (yüzde 420). Bu ilçelerin iki ortak özelliği dikkat çekicidir: Bu ilçeler Antalya ilinin çeperlerinde yer almakta ve dönemin başında en düşük kiralara sahip ilçelerdir.

Tablo 3: Antalya ve ilçelerinde kira fiyatında iki yıllık cari ve reel artışlar Ocak 2022-Ocak 2024

| İlçeler | Kiralık m ² Fiyat-2022 Ocak (TL) | Kiralık m ² Fiyat-2024 Ocak (TL) | 2 Yıllık değişim (%) | Reel fiyat Ocak 2024 (Ocak 2022=100) |
|----------------|---|---|----------------------|--------------------------------------|
| Manavgat | 19,0 | 135,3 | 612,1 | 273,9 |
| Kumluca | 16,0 | 100,0 | 525,0 | 240,4 |
| Korkuteli | 10,0 | 57,1 | 471,4 | 219,8 |
| Finike | 19,0 | 105,1 | 453,3 | 212,9 |
| Kepez | 25,0 | 130,0 | 420,0 | 200,0 |
| Döşemealtı | 25,0 | 126,9 | 407,5 | 195,2 |
| Aksu | 35,0 | 176,9 | 405,5 | 194,5 |
| Gazipaşa | 20,0 | 100,0 | 400,0 | 192,3 |
| Serik | 25,0 | 121,3 | 385,3 | 186,7 |
| Antalya | 32,0 | 147,1 | 359,6 | 176,8 |
| Muratpaşa | 35,0 | 157,9 | 351,1 | 173,5 |
| Kaş | 51,0 | 187,5 | 267,6 | 141,4 |
| Kemer | 53,0 | 186,3 | 251,6 | 135,3 |
| Konyaaltı | 53,0 | 176,5 | 233,0 | 128,1 |
| Alanya | 44,0 | 145,5 | 230,6 | 127,2 |

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Antalya'ya yerleşen Rusların satın alma güçleri ve ilçe tercihleri itibarıyla 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 kiralarda düşük olduğu bu ilçelere yönelterek fiyatları büyük ölçüde artırdığı anlaşılmaktadır.

Kiralarda iki yıl sonunda nihai artış oranının nispeten ılımlı kaldığı ilçelere gelince. Bu ilçeler sırasıyla

⁷Akseki, Demre, Elmalı, Gündoğmuş, İbradı, Mahmutlar ve Sahilkent ilçelerinde gözlem sayısı yetersiz olduğundan bu ilçelerdeki fiyat değişimleri gösterilmemiştir.

Muratpaşa (yüzde 351,1), Kaş (yüzde 267,6), Kemer (yüzde 251,6), Konyaaltı (yüzde 233) ve Alanya'dır (yüzde 230,6). Muratpaşa (merkez ilçe) ve Konyaaltı kentsel ilçelerdir, Alanya gözde sahil kasabasıdır. Bu ilçeler Rusların tercih ettiği ilçeler olup aynı zamanda incelenen dönemin başında çok yüksek kiralara sahip ilçelerdir. Bu ilçelerde kira artışları iki yılın sonunda il ortalamasının altında kalmıştır. Bu şaşırtıcı değildir. Bu ilçeler göçün tersine dönmesiyle büyük çapta nüfus kaybetmişlerdir.⁸

Son olarak ilçelerde reel kira düzeyinin son iki yılda nerden nereye geldiğine bir göz atalım (Tablo 3 son sütun). İlk dörtte yer alan Manavgat, Kumluca, Korkuteli ve Finike'de ortalama reel kira iki yıl öncesine göre 2,7 kat ile 2,1 kat arasında daha yüksektir. Bir fikir vermesi için Türkiye genelinde ortalama reel kiralardan aynı dönemde 1,9 katına çıktığını belirtelim. Kısacası, Rusya-Ukrayna savaşı son tahlilde ortalama reel kiralardan çeper ilçelerde merkez ve gözde sahil ilçelerine kıyasla daha yüksek seviyelere çıkmasına neden olmuştur.

⁸ 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 görölmektedir. Bu dönemde Rusların tercihi merkez ilçelerinden Muratpaşa'da nüfus yüzde 26,2, Konyaaltı'nda yüzde 41,4, gözde sahil kasabası Alanya'da yüzde 11,8 azalmıştır. Buna karşılıklı çeper ilçelerinden Korkuteli'nde yüzde 52,1, Manavgat'ta yüzde 21,2 nüfus artışı vardır.

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. |