

sahibinden.com



sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü

Kiralık konut arzında belirgin artış

Eylül 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

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.

KİRALIK KONUT ARZINDA BELİRGİN ARTIŞ

Özet

Türkiye genelinde temmuzdan ağustosa cari kira fiyatlarındaki artışın aylık enflasyondan daha yüksek olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları artmıştır. Üç büyükşehir incelendiğinde, reel kira fiyatları İstanbul ve İzmir'de artarken Ankara'da azalmıştır. Ülke genelinde ağustos ayı itibarıyla reel fiyatlarla kira ortalaması bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 3,2 daha düşüktür. Reel fiyatlarla kira ortalaması geçen yılın aynı ayına göre İstanbul'da yüzde 3,5 daha düşükken, Ankara'da yüzde 2,7, İzmir'de ise yüzde 6,9 daha yüksektir. Cari kira fiyat yıllık artış oranlarında düşüş yerini yükselişe bırakmıştır. Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m² fiyatındaki yıllık artış oranı ağustos ayında yüzde 47,1'e yükselmiştir. Ağustos ayında ülke genelinde ortalama kiralık konut ilan m² fiyatı 185,9 TL'dir. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 46,7, Ankara'da yüzde 56 ve İzmir'de ise yüzde 62,5'tir. Ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları İstanbul'da 244,4 TL, Ankara'da 180 TL, İzmir'de ise 218,8 TL'dir.

Kiralık konut talep göstergesi temmuz ayına kıyasla yüzde 2,4, geçen yılın ağustos ayına kıyasla yüzde 4,3 düşüktür. Kiralık konut piyasasında bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı ülke geneli, İstanbul ve Ankara'da azalırken İzmir'de değişmemiştir. Bu göstergenin detaylarına baktığımızda kiralık ilan sayısının hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde yükseldiği görülmektedir. Kiralanan konut sayısı ise ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de yükselirken Ankara'da düşmüştür. 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 İstanbul ile İzmir'de kısalmışken, Ankara'da uzamıştır.

BİLGİLENDİRME: "BETAM tarafından [sahibinden.com](https://www.sahibinden.com) verileri ile hazırlanan kira endeksi ile TÜİK'in açıkladığı TÜFE kira endeksinin hesaplama yöntemi farklıdır. BETAM tarafından yayınlanan kira endeksi; "yeni kiraya verilmek üzere ilan edilen" konutların "talep edilen kira fiyatlarındaki" artışı dikkate almaktadır. İlan edilen fiyatlardan bir kiralamanın gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşiyse hangi fiyattan gerçekleştiği bilgisi doğal olarak bilinmemektedir. Bu verilere dayanılarak doğrudan enflasyon hesabına yönelik bir kira endeksi hesabı yapılması uygun değildir. TÜİK'in Hanehalkı Bütçe Anketi ile izlemekte olduğu kira fiyatı endeksi ise "aynı evde oturmaya devam eden kiracıların yaşadığı" fiyat artışını yansıtmaktadır.

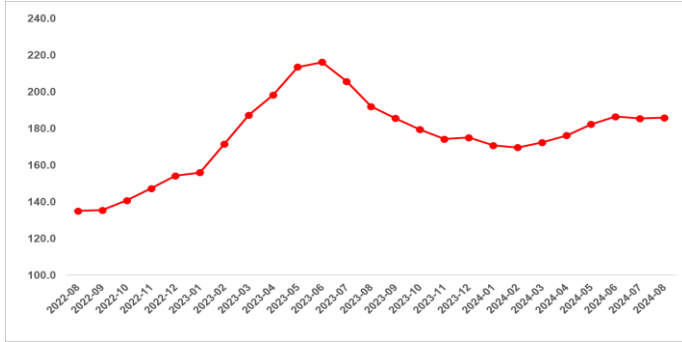
Kiralık Konut Piyasası

I- 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. Ancak bu düşüşün ardından bu eğilime aykırı şekilde, reel kira endeksi mart haziran arasında artış göstermişti. Temmuzda bir miktar gerileyen endeks ağustos ayında sınırlı ölçüde de artmaya devam etti. Temmuz 2024'ten Ağustos 2024'e ortalama m² cari kira yüzde 2,7 artmıştır. TÜFE'nin aynı dönemde yüzde 2,5 artması sonucu reel kira fiyat endeksi¹ yaklaşık 0,3 puan artarak 185,8 olmuştur (Şekil 1).

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

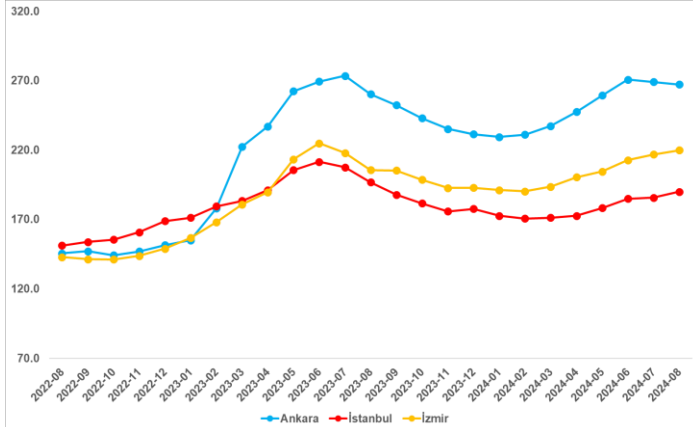


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel kira İstanbul'da ve İzmir'de artarken Ankara'da azaldı

Reel kira fiyat endeksi ağustosta İstanbul'da ve İzmir'de artarken Ankara'da azaldı. Reel kira endeksi İstanbul'da 189,9, Ankara'da 267,2, İzmir'de ise 219,8 olmuştur. Buna göre reel ortalama kiralar referans dönemimiz olan 2017 Eylül'e kıyasla İstanbul'da yüzde 89,9, Ankara'da yüzde 167,2, İzmir'de ise yüzde 119,8 oranında yüksektir (Şekil 2).

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



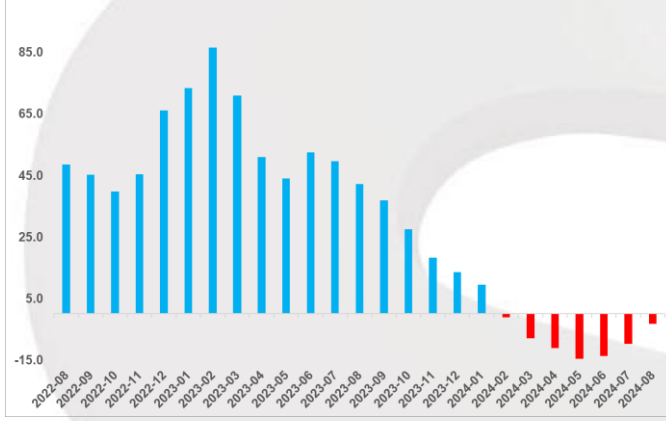
Kaynak: sahibinden.com, Betam

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

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 itibarıyla yerini negatif artışlara bırakan yıllık reel kira fiyatları değişimi mayıs ayında yaklaşık yüzde 15 olmuştu. Mayıs'tan sonra reel kiralardaki düşüş ivme kaybetmiştir. İvme kaybı ağustosta daha belirgin hale gelmiştir. Ağustos verisine göre reel kira fiyatındaki yıllık değişim yüzde eksi 3,2'ye gerilemiştir. Buna göre reel kiralar geçen yılın aynı ayına göre ortalamada yüzde 3,2 düşüktür.

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

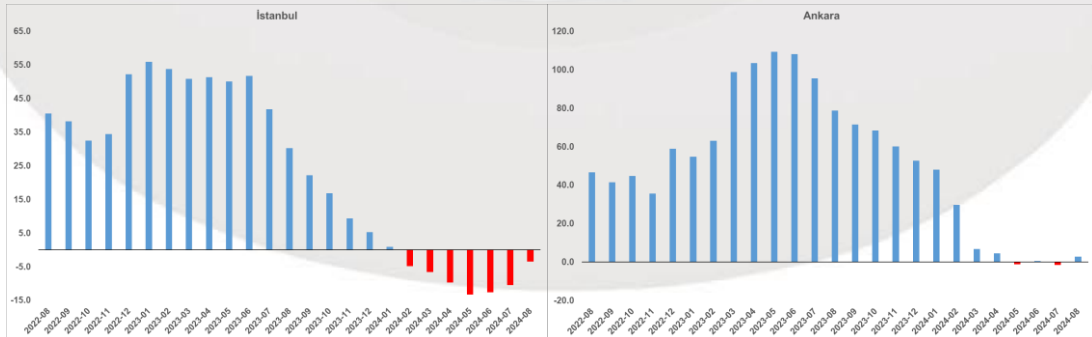


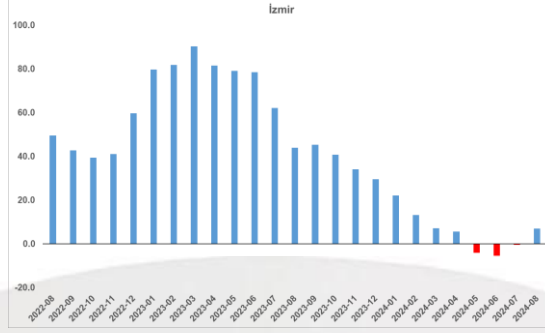
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel kiralar yıllık bazda İstanbul'da azalırken Ankara'da ve İzmir'de arttı

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 Mayıs 2023'ten itibaren (zirve yüzde 109,3) azalmaktadır (Şekil 4). İstanbul'da yıllık bazda şubat ayında negatif alana geçmiş olan reel kira artışları Ankara ve İzmir'de de mayıs ayı itibarıyla negatif alana geçmişti. Ağustos ayında ise reel kiralar yıllık olarak İstanbul'da yüzde 3,5 azalırken Ankara'da yüzde 2,7, İzmir'de ise yüzde 6,9 arttı. Bu sonuç kira getirisi elde etme amaçlı konut satın almanın İstanbul'da hala cazip olmasa da Ankara'da ve İzmir'de uygun bir alternatif olduğuna işaret etmektedir.

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



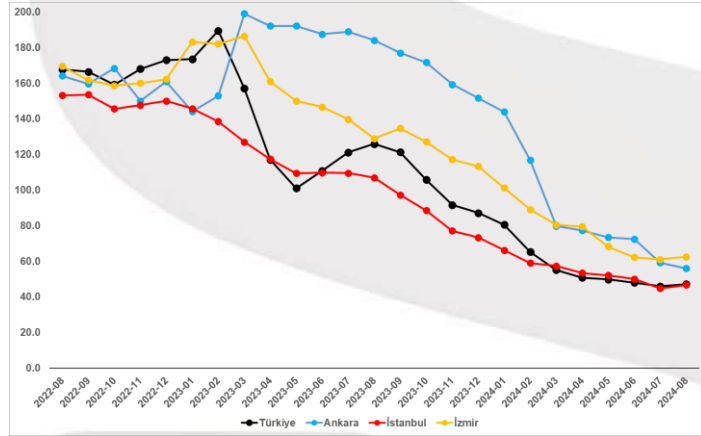


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Cari kira fiyatlarındaki artış oranı yükseldi

Türkiye genelinde cari kira fiyatlarının yıllık değişimi geçen yılın ağustos ayından beri düşüştü. Bu ağustos ayında ise cari artış hızında az da olsa bir yükselme gözlemleniyor. Temmuz 2024'te yüzde 45,9 olan kira fiyatlarının yıllık değişim oranı Ağustos 2024'te yüzde 47,1 olmuştur (Şekil 5). Geçen yılın ağustos ayında 126,4 TL olan Türkiye geneli güncel ortalama m² kira fiyatı Ağustos 2024'te 185,9 TL'dir.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Yıllık cari kira artışı Ankara'da azalırken İstanbul'da ve İzmir'de arttı

Kiralık ilan m² fiyatlarındaki yıllık artış oranları Ankara'da düşerken, İstanbul ve İzmir'de arttı. Yıllık cari kira fiyatı değişim oranı temmuzdan ağustosa İstanbul'da yüzde 44,8'den yüzde 46,7'ye, İzmir'de ise yüzde 61'den yüzde 62,5'e yükselmiştir. Bu oran aynı dönemde Ankara'da ise yüzde 59,2'den yüzde 56'ya düşmüştür (Şekil 5). Ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları İstanbul'da 244,4 TL, Ankara'da 180 TL, İzmir'de 218,8 TL'dir.

Büyükşehirlerde yıllık kira artışlarında farklılaşma

Ağustos ayında yıllık ortalama cari kira artışı ülke genelinde yüzde 47,1 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir (Tablo 1). En yüksek fiyat artışı görülen iller: Erzurum (yüzde 91,2), Adana (yüzde 81,8), Balıkesir (yüzde 75), Aydın (yüzde 75) ve Van'dır (yüzde 71). En düşük kira artışının görüldüğü iller: İstanbul (yüzde 46,7), Mersin (yüzde 44), Trabzon (yüzde 41,2), Muğla (yüzde 33,3) ve Antalya'dır (yüzde 26,7). Ağustos verilerine göre bu beş şehirde yıllık kira fiyatı artış oranı yıllık TÜFE enflasyon oranından (yüzde 52) 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 Ağustos

İller	2023 Ağustos m ² Fiyatı	2024 Ağustos m ² Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	126.4	185.9	47.1
Erzurum	55.6	106.3	91.2
Adana	75.0	136.4	81.8
Balıkesir	100.0	175.0	75.0
Aydın	111.1	194.4	75.0
Van	73.1	125.0	71.0
İstanbul	166.7	244.4	46.7
Mersin	104.2	150.0	44.0
Trabzon	83.3	117.7	41.2
Muğla	187.5	250.0	33.3
Antalya	147.4	186.7	26.7

Kaynak: sahibinden.com, Betam

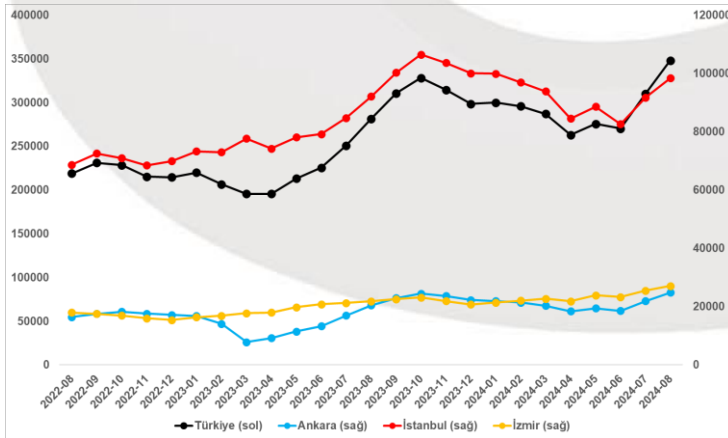
II- Kiralık konut piyasası arz-talep analizi

a) Kiralık konut arzı

Kiralık konut arzında artış

Şekil 6, ülke genelinde ve üç büyükşehirde kiralık konut arzının ölçütü olarak kullandığımız kiralık ilan sayısının seyrini göstermektedir. Şubat 2024'ten itibaren hem Türkiye'de hem İstanbul ve Ankara'da ilan sayıları düşmeye başlamış, mayıs ayında ise hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde ilan sayıları artmıştı. Haziranda uzun süren bayram tatiline bağlı olarak kiralık konut arzı bir miktar azalmış ancak temmuzda kiralık konut arzı belirgin bir artış göstermişti. Ağustos ayında da konut arzında güçlü artışlar meydana geldi. İlan sayıları ülke genelinde yüzde 12,2 (310.121'den 347.927'ye), İstanbul'da yüzde 7,2 (91.722'den 98.352'ye), Ankara'da yüzde 13,2 (21.895'ten 24.796'ya), İzmir'de ise yüzde 6,1 (25.500'den 27.059'a) artmıştır.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

b) Kiralık konut talebi

Kiralık konut talebinde azalış

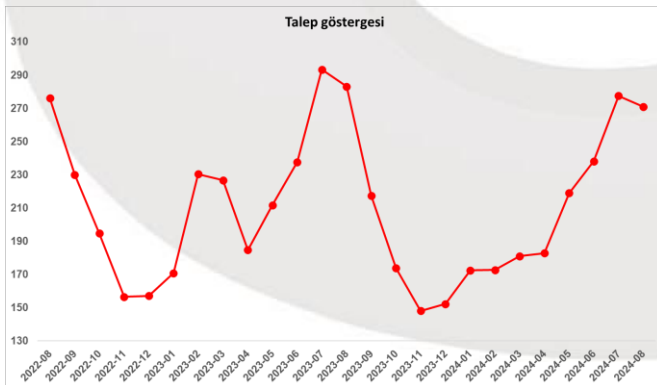
Şekil 7, ülke genelindeki kiralık konut talebinin seyrini göstermektedir. Kiralık konut talebi göstergesi 6 farklı verinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu veriler; ilanların görüntülenme sayısı, ilanların favoriye eklenme sayısı, ilan sahiplerine gönderilen toplam mesaj sayısı, sahibinden.com 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 geçen yılın ağustos kasım arasında düşerken aralık ayından sonra hafif tempoda artış eğilimine girmiş, mayıs ayından itibaren ise konut talep endeksi belirgin oranda artış göstermişti. Ağustos ayında ise kiralık konut talep endeksi yüzde 2,4 azalmıştır (277,4'ten 270,9'a). Benzer şekilde, kiralık konut talebi geçen yılın ağustos ayına kıyasla yüzde 4,3 daha düşüktür.

Şekil 7: Talep göstergesi (2020 Şubat=100)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

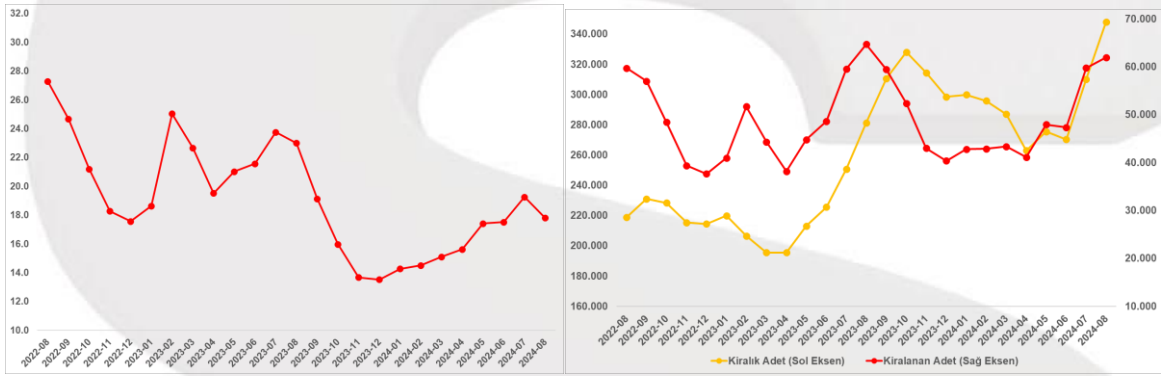
²Arama sayılarına ait veri 2020 Şubat ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır.

c) Yayından kaldırılan ilan sayılarının ilan sayısına göre analizi

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 oranını³ göstermektedir. 2023'ün ikinci yarısında düşüşe geçen bu oran 2024 başından beri küçük hareketlerle artmaktaydı. Kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı ağustosta bir önceki aya kıyasla 1,5 yüzde puan düşerek yüzde 17,8 olmuştur. Ağustosta kiralık konut adedi yüzde 12,2 (310.121'den 347.927'ye) kiralanan konut adedi ise yüzde 3,7 (59.722'den 61.932'ye) artmıştır. Kiralık ilan sayısındaki artışın daha yüksek olması sebebiyle kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı düşmüştür.

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

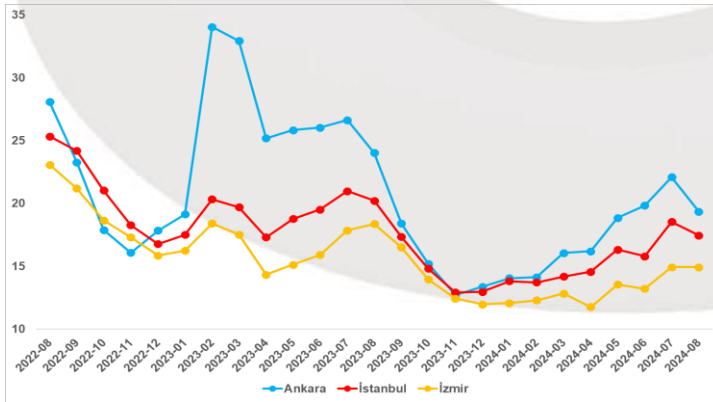


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı İstanbul ve Ankara'da düştü, İzmir'de sabit kaldı

Kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı temmuzdan ağustosa İstanbul'da 1,1 puan, Ankara'da 2,7 puan düştü, İzmir'de ise sabit kaldı. Ağustos verilerine göre kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı İstanbul'da yüzde 17,5, Ankara'da yüzde 19,4, İzmir'de ise yüzde 14,9 olmuştur.

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



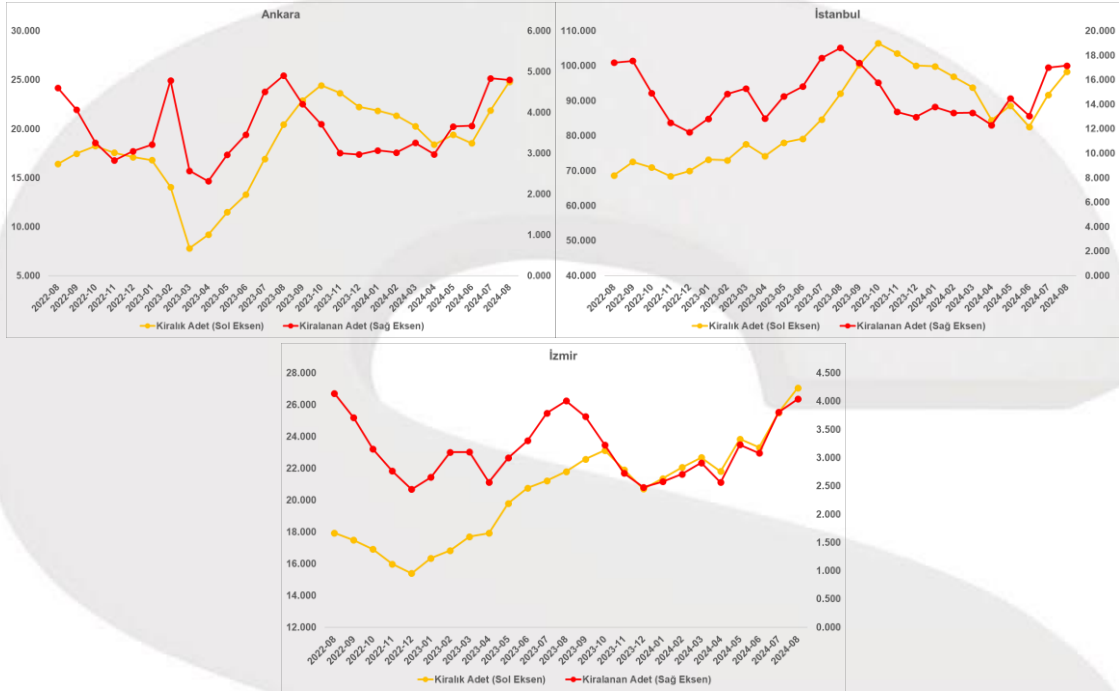
Kaynak: sahibinden.com, Betam

³Detaylar için açıklama kutusuna bakınız.

Kiralık ilan sayısı üç büyükşehirde de arttı

Kiralık konut arzı temmuzdan ağustosa İstanbul'da yüzde 7,2 (91.722'den 98.352'ye), Ankara'da yüzde 13,2 (21.895'ten 24.796'ya), İzmir'de ise yüzde 6,1 (25.500'den 27.059'a) artmıştır. Kiralanan konut sayısı artışı ise İstanbul'da yüzde 0,9 (17.005'ten 17.165'e), İzmir'de yüzde 6,1 (3.807'den 4.039'a) olmuştur. Ankara da ise yüzde 0,8 (4.837'den 4.798'e) azalmıştır.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

d) Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

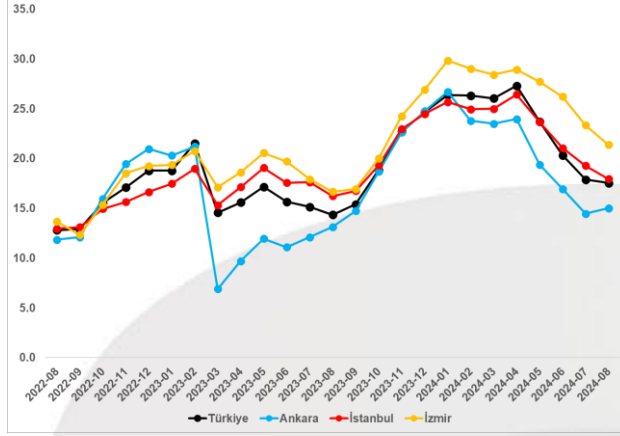
Kiralık ilan yaşı İzmir'de uzarken ülke genelinde, İstanbul'da ve Ankara'da kısaldı

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 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 0,3 gün azalarak 17,5 gün olmuştur. Kapatılan ilan yaşı İstanbul'da 1,3 gün azalışla 17,9 gün, İzmir'de 2 gün azalışla 21,4 gün, Ankara'da ise 0,5 gün artışla 15 gün olmuştur.

⁴Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

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 5'er ili göstermektedir. Ağustos ayı verilerine göre kapatılan ilan yaşının en çok azaldığı iller: Samsun (2,5 gün), Manisa (2 gün), İzmir (2 gün), Antalya (1,5 gün) ve İstanbul'dur (1,3 gün). Kiralık ilan yaşının en çok arttığı iller ise Kayseri (2,2 gün), Aydın (2,3 gün), Diyarbakır (2,7 gün), Mardin (2,8 gün) ve Erzurum'dur (2,9 gün).

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

İller	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, 2024 Temmuz	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, 2024 Ağustos	Aylık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	17.9	17.5	-0.3
Samsun	21.7	19.3	-2.5
Manisa	18.5	16.5	-2.0
İzmir	23.4	21.4	-2.0
Antalya	20.5	18.9	-1.5
İstanbul	19.3	17.9	-1.3
Kayseri	10.6	12.8	2.2
Aydın	19.1	21.4	2.3
Diyarbakır	7.5	10.2	2.7
Mardin	18.6	21.4	2.8
Erzurum	10.8	13.7	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.