

**sahibinden.com**



# **sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü**

**Reel kira fiyatları düşüyor**

**Şubat 2022**

## Kiralık Konut Piyasası

- I. Kiralama Fiyatları Analizi
- II. Kiralık Konut Piyasası Canlılık Analizi
  - a. Yayından kaldırılan ilan sayılarının aktif ilan sayısına göre analiz
  - b. Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

## **REEL KİRA FİYATLARI DÜŞÜYOR**

### **Özet**

Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m<sup>2</sup> fiyatındaki yıllık artış oranı Ocak'ta yüzde 77,8 olurken, ortalama kiralık konut ilan m<sup>2</sup> fiyatı 28 TL'ye yükselmiştir. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 97,7, Ankara'da yüzde 82 ve İzmir'de yüzde 62 olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda ortalama kiralık konut ilan m<sup>2</sup> fiyatları İstanbul'da 44 TL, Ankara'da 21 TL, İzmir'de ise 27 TL olmuştur. Enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları Aralık ayının ardından Ocak ayında da ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de düşerken, Ankara'da artmıştır. Kiralık konut piyasasında bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının toplam kiralık ilan sayısına oranı geçtiğimiz aya göre hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde bir miktar yükselmiştir.

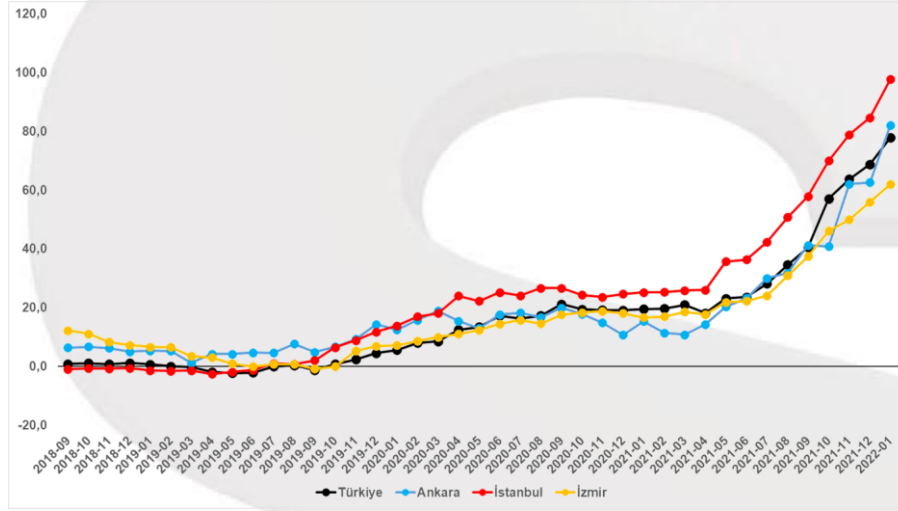
## Kiralık Konut Piyasası

### I- Kiralama Fiyatları Analizi

#### Cari fiyatlarla kiralara artmaya devam ediyor

Ülke genelindeki kira fiyatlarının yıllık artış oranı Ocak ayında da yükselmeye devam etmiştir (Şekil 1). Kira fiyatlarındaki yıllık artış oranı geçen aya göre 9 puan yükselerek 77,8 olmuştur. Böylece, geçen yılın aynı döneminde 15,8 TL olan Türkiye geneli ortalama m<sup>2</sup> kira fiyatı 28 TL'ye ulaşmıştır.

Şekil 1: Türkiye ve üç büyük ilde bir önceki yılın aynı ayına göre cari kira değişimi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

#### Kira artış oranı üç büyük ilde de yükseliyor

Ocak'ta üç büyük ilde de kiralık ilan m<sup>2</sup> fiyatlarındaki yıllık artış oranı yükselmiştir (Şekil 1). Cari kira fiyatlarındaki yıllık artış oranı geçen aya göre İstanbul'da 13,1 puan, Ankara'da 19,4 puan, İzmir'de ise 6 puan artmıştır. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 97,7, Ankara'da yüzde 82, İzmir'de ise yüzde 62 olmuştur. Böylece, ortalama kiralık konut ilan m<sup>2</sup> fiyatları İstanbul'da 44 TL, Ankara'da 21 TL, İzmir'de ise 27 TL olmuştur. Son aylarda Ankara'da cari kira fiyat artışlarında hızlanma dikkat çekmektedir.

#### Büyükşehirlerdeki yıllık kira artışlarında farklılaşma

Ocak'ta yıllık ortalama kira artışı ülke genelinde yüzde 77,8 olurken, büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları önemli farklılık göstermiştir (Tablo 1). En yüksek yıllık kira artışının görüldüğü iller Muğla (yüzde 108), İstanbul (yüzde 97,7), Mersin (yüzde 90), Antalya (yüzde 92) ve Ankara'dır (yüzde 82). En düşük kira artışının görüldüğü iller ise Ordu (yüzde 34,1), Denizli (yüzde 33,3), Malatya (yüzde 31,2), Mardin (yüzde 30,2) ve Kahramanmaraş'tır (yüzde 23,3).

Ocak ayındaki resmi enflasyon oranı yaklaşık yüzde 49 olmuştur. En düşük kira artış oranları hesaplanan beş büyükşehirdeki yıllık kira artış oranının, yıllık enflasyon oranından düşük olması dikkat çekmektedir. Dolayısıyla, bu illerdeki konutların ortalama kira getirileri reel anlamda değer kaybetmiştir.

**Tablo 1: Yıllık kira artışlarının en yüksek ve en düşük olduğu iller – 2022 Ocak**

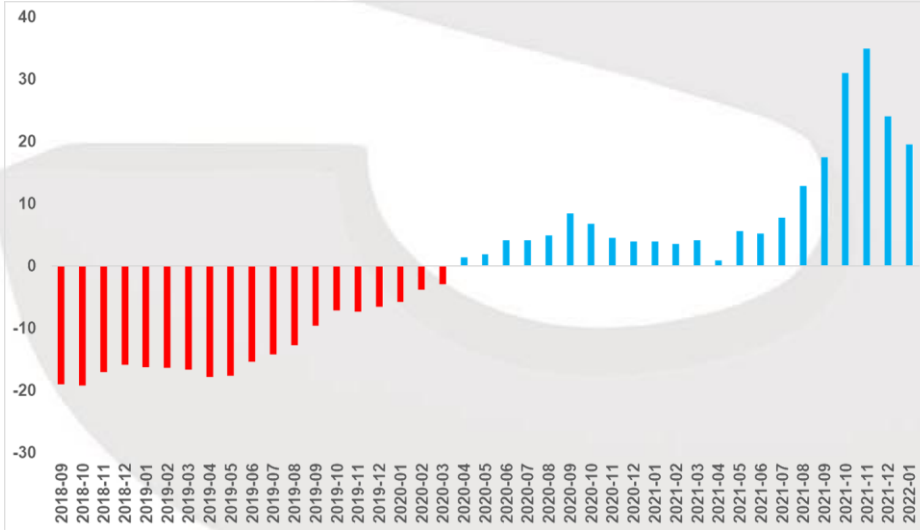
İller	Ocak 2021 m <sup>2</sup> Fiyatı	Ocak 2022 m <sup>2</sup> Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
<b>Türkiye Ortalaması</b>	<b>15,8</b>	<b>28,0</b>	<b>77,8</b>
Muğla	25,0	52,0	108,0
İstanbul	22,3	44,0	97,7
Mersin	11,6	22,0	90,0
Antalya	16,7	32,0	92,0
Ankara	11,5	21,0	82,0
Ordu	9,0	12,0	34,1
Denizli	12,0	16,0	33,3
Malatya	7,6	10,0	31,2
Mardin	7,7	10,0	30,2
Kahramanmaraş	10,5	13,0	23,3

Kaynak: sahibinden.com, Betam

### Reel kira artış hızı düştü

Ülke genelinde TÜFE enflasyonundan arındırılmış (reel) kira fiyatlarının<sup>1</sup> yıllık artış hızı Aralık ayının ardından Ocak ayında da düşmüştür (Şekil 2). Son verilere göre, yıllık reel kira artış hızı geçen aya göre 4,4 puan düşerek yüzde 19,6 olmuştur. Reel kira artış hızındaki bu düşüşte Ocak'ta resmi enflasyon oranının (yaklaşık yüzde 49) çok yüksek bir seviyeye ulaşması etkili olmuştur. Bu azalmayla reel kira endeksi 2017 Eylül'deki referans seviyesine kıyasla 10 puan düşmüştür (Şekil 3).

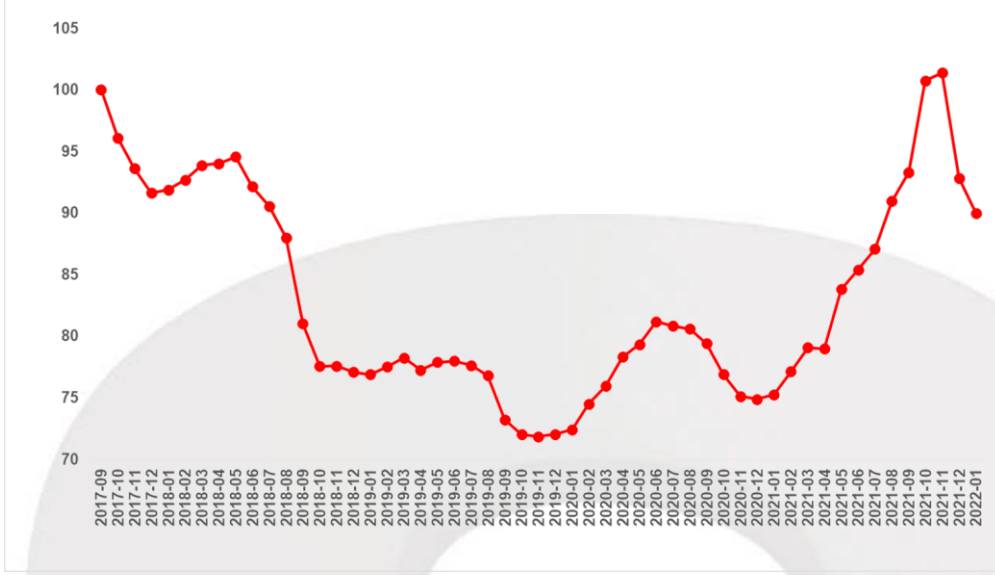
**Şekil 2: Türkiye reel kira fiyatlarının yıllık değişimi (%)**



Kaynak: sahibinden.com, Betam

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

**Şekil 3: Türkiye genelinde reel kira endeksi (2017 Eylül=100)**

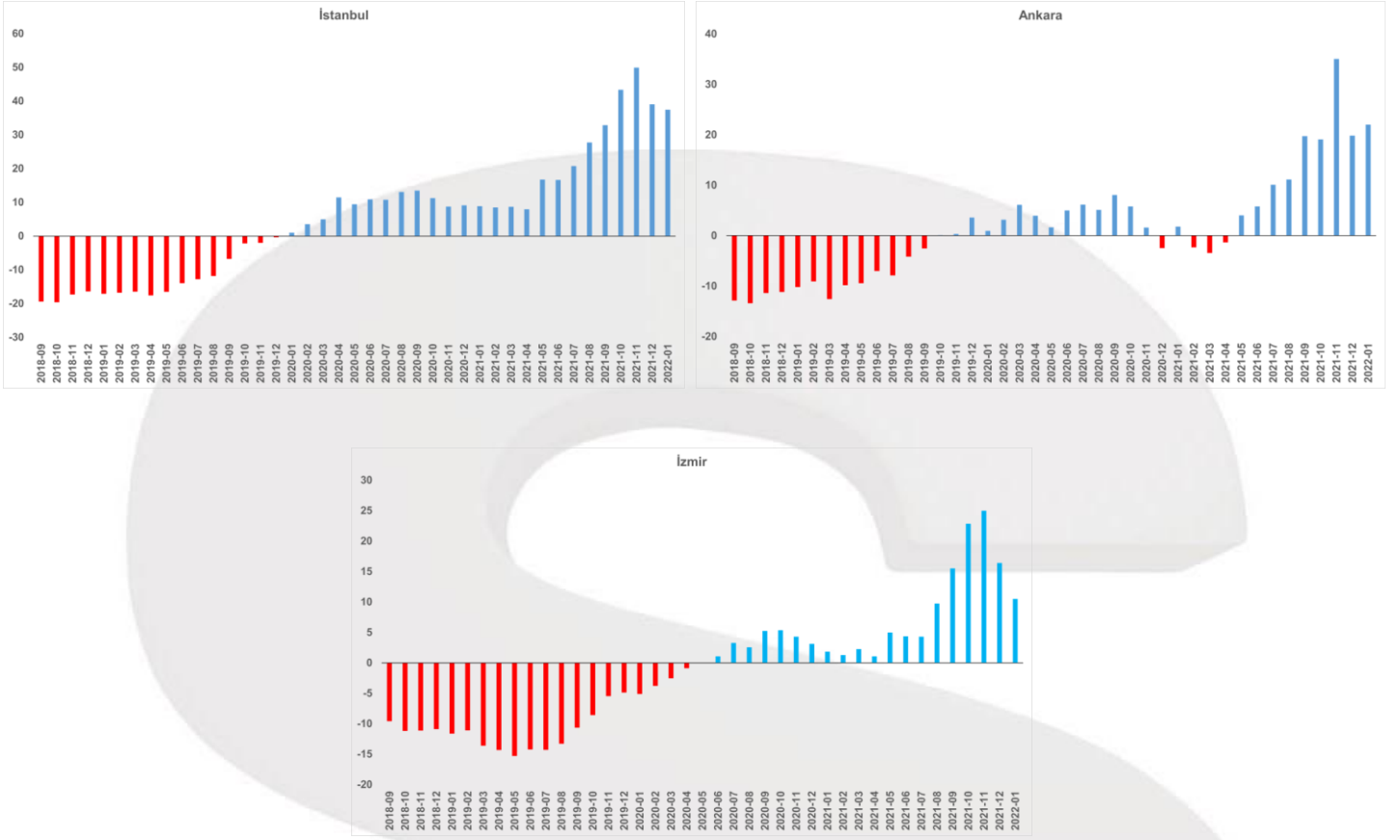


Kaynak: sahibinden.com, Betam

### **Reel kira artış oranı Ankara’da yükselirken, İstanbul’da ve İzmir’de düştü**

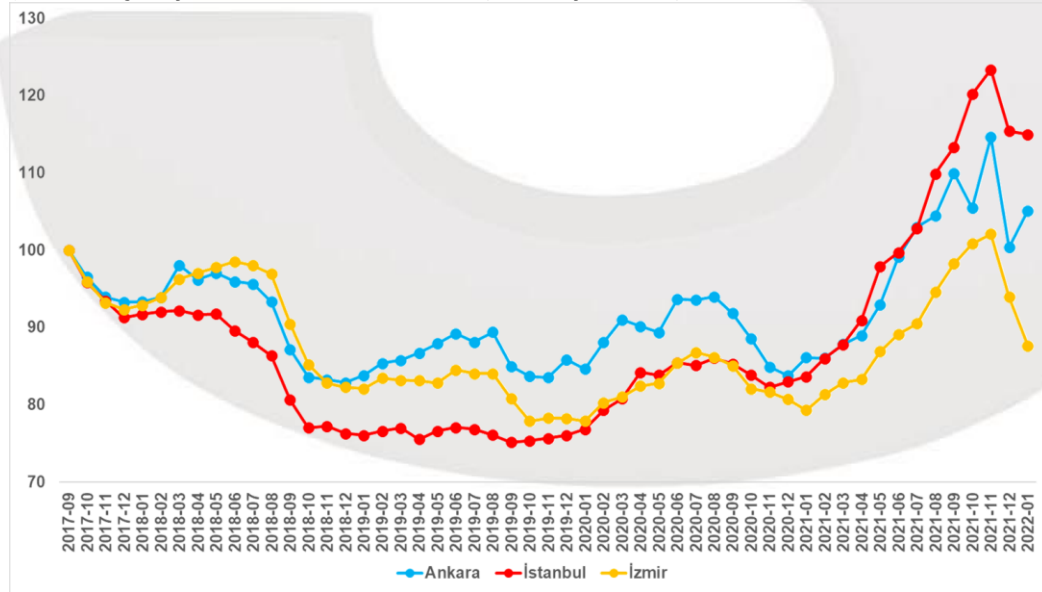
Yıllık reel kira artış oranı Ankara’da yükselirken, İstanbul’da ve İzmir’de düşmüştür (Şekil 5). Reel kira fiyatlarındaki yıllık artış hızı geçen aya göre İstanbul’da 1,6 puan, İzmir’de ise 5,9 puan düşmüştür. Öte yandan, Ankara’daki yıllık reel kira artış oranı geçen aya göre 2,2 puan yükselmiştir. Reel kira fiyat seviyesi geçen yılın aynı ayına göre İstanbul’da yüzde 37,4, Ankara’da yüzde 22, İzmir’de ise yüzde 10,5 oranında daha yüksektir. Bu gelişmeler sonucunda reel kira endeksi referans dönemimiz olan 2017 Eylül’e kıyasla İstanbul’da 14,9 puan, Ankara’da 5,1 puan daha yüksek, İzmir’de ise 12,4 puan daha düşük seviyededir (Şekil 6).

Şekil 5: Üç büyük ilde reel kira fiyatlarının yıllık değişimi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Şekil 6: Üç büyük ilde reel kira endeksi (2017 Eylül=100)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

## II- Kiralık Konut Piyasası Canlılık Analizi

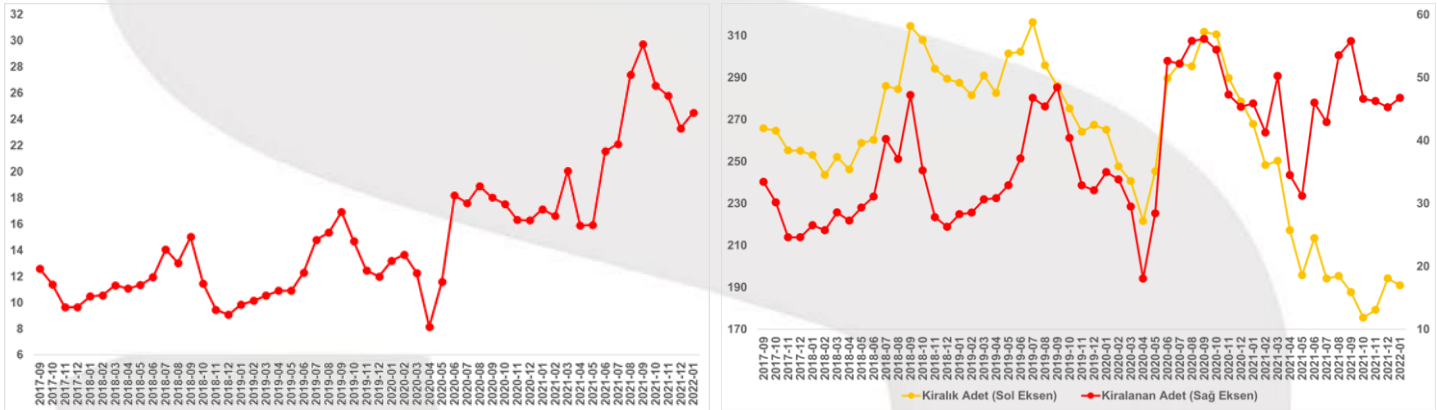
### a. Yayından kaldırılan ilan sayılarının aktif ilan sayısına göre analiz

#### Kiralık konut arzı azalıyor

Şekil 7-sol panel kiralık konut piyasasındaki bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının toplam kiralık ilan sayısına oranını göstermektedir<sup>2</sup>. Bu oran geçtiğimiz üç aydaki düşüşten sonra bir miktar yükselmiştir. Kiralanan konut sayısının toplam kiralık ilan sayısına oranı geçen aya göre 1,2 puan artarak yüzde 24,5 olmuştur.

Kiralanan konut sayısının toplam kiralık ilan sayısına oranındaki aylık değişimlerin detayları hem kiralık konut sayısında hem de kiralanan konut sayısında sınırlı değişimler olduğunu göstermektedir. Kiralık konut ilan sayısı azalırken, kiralanan konut sayısı artmıştır (Şekil 7-sağ panel). Önceki aya göre, kiralık ilan sayısı yüzde 1,7 (194 binden 191 bine) azalmış, kiralanan konut sayısı ise yüzde 3,4 (45 binden 47 bine) yükselmiştir.

**Şekil 7: 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

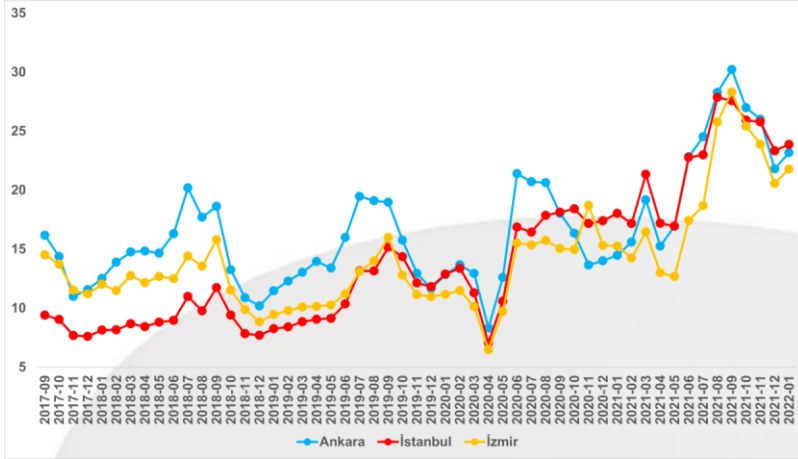
#### Kiralanan konut sayısının kiralık konut ilan sayısına oranı üç büyük ilde de yükseldi

Kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı üç büyük ilde de yükselmiştir (Şekil 8). Ocak'ta kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı İstanbul'da yüzde 23,9, Ankara'da yüzde 22,2, İzmir'de ise yüzde 21,8 olmuştur.

<sup>2</sup> Detaylar için kutu açıklamalara bakınız.



**Şekil 8: Üç büyük ilde kiralanın konut sayısının kiralık konut ilan sayısına oranı (%)**



Kaynak: sahibinden.com, Betam

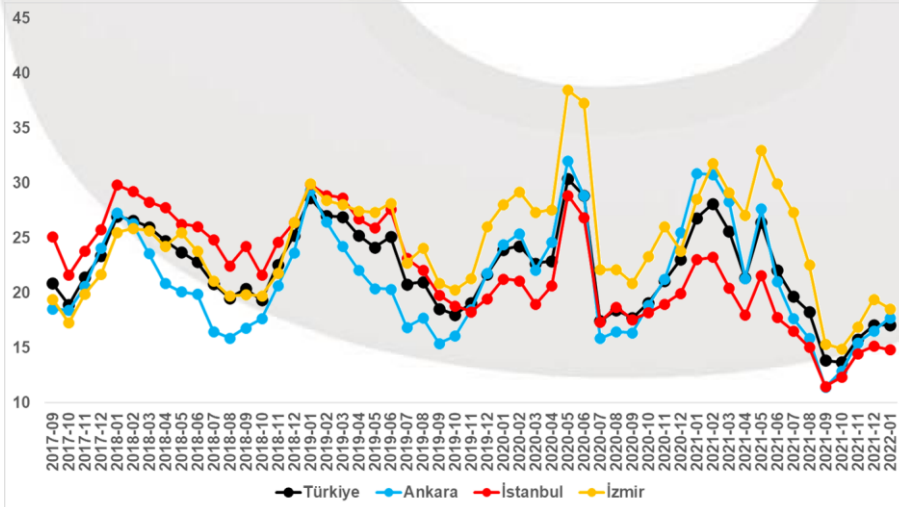
Ocak ayına ait verilere göre kiralık konut sayısı Ankara'da ve İzmir'de artmış, İstanbul'da ise azalmıştır (Şekil E1). Kiralanan konut sayısı da Ankara'da ve İzmir'de yükselmiş, İstanbul'da ise düşmüştür. Kiralık ilan sayısı önceki aya göre İstanbul'da yüzde 4,6 (62 binden 59 bine) azalmış, Ankara'da yüzde 2 (15.777'den 16 bine), İzmir'de ise yüzde 6,2 (17 binden 18 bine) artmıştır. Kiralanan konut sayısı ise bir önceki aya göre İstanbul'da yüzde 2,5 (14.485'ten 14.121'e) düşmüş, Ankara'da yüzde 8,5 (3.439'dan 3.731'e), İzmir'de ise yüzde 12,5 (3.430'dan 3.858'e) yükselmiştir.

## b. Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

### Kiralık ilan yaşı uzadı

Kiralık konut piyasasındaki canlılığı ölçmek için kullandığımız bir diğer gösterge olan kiralık konut kapatılan ilan yaşı ülke genelinde değişmemiştir (Şekil 9). Kiralık konut kapatılan ilan yaşı Ocak ayında da 17,1 gün olmuştur.

**Şekil 9: Kiralık konut kapatılan ilan yaşı (Gün)**



Kaynak: sahibinden.com, Betam

### Kiralık ilan yaşı Ankara'da artarken, İstanbul'da ve İzmir'de düştü

Kiralık konutlardaki ortalama kapatılan ilan yaşı Ankara'da artarken, İstanbul'da ve İzmir'de düşmüştür (Şekil 9). Kapatılan ilan yaşı geçen aya göre Ankara'da 1,2 gün uzamış, İstanbul'da 0,3 gün, İzmir'de ise 0,9 gün kısalmıştır. Böylece, kiralık konut kapatılan ilan yaşı İstanbul'da 14,8 gün, Ankara'da 17,7 gün, İzmir'de ise 18,5 gün olmuştur.

### Büyükşehirlerde kiralık ilan yaşında farklılıklar

Tablo 2 geçen aya göre kapatılan kiralık ilan yaşının en çok arttığı ve en çok azaldığı 10 ili göstermektedir. Samsun (2,5 gün), Tekirdağ ve Konya (2,2 gün), Eskişehir ve Diyarbakır (2 gün) kiralık ilan yaşının en çok arttığı iller olmuştur. Buna karşılık ilan yaşının en çok azaldığı büyükşehirler: Sakarya (0,5 gün), Bursa (0,8 gün), İzmir (0,9 gün), Hatay (1,1 gün) ve Muğla (2,9 gün) olmuştur.

**Tablo 2: Bir önceki aya göre kiralık konut kapatılan ilan yaşının en hızlı arttığı ve azaldığı iller – 2022 Ocak**

İller	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, Aralık 2021	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, Ocak 2022	Aylık Değişim (Gün)
<b>Türkiye Ortalaması</b>	<b>17</b>	<b>17,1</b>	<b>0,1</b>
Samsun	15,8	18,3	2,5
Tekirdağ	15,5	17,6	2,2
Konya	13,0	15,2	2,2
Eskişehir	14,4	16,4	2,0
Diyarbakır	15,7	17,7	2,0
Sakarya	15,6	15,2	-0,5
Bursa	17,3	16,5	-0,8
İzmir	19,4	18,5	-0,9
Hatay	17,0	15,9	-1,1
Muğla	30,1	27,2	-2,9

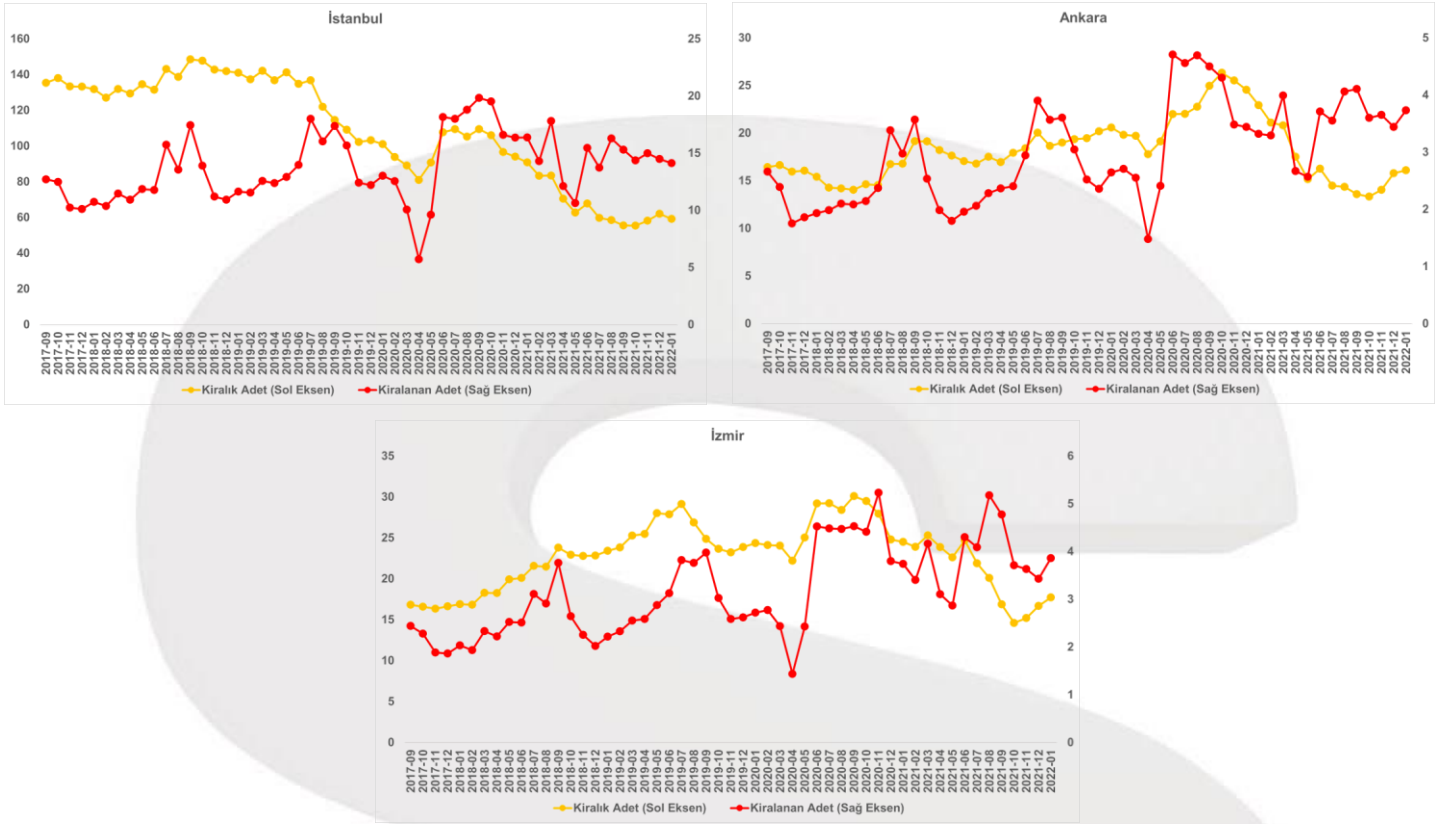
Kaynak: sahibinden.com, Betam

## Açıklamalar kutusu

Gösterge	Açıklama
<b>Kiralık m<sup>2</sup> fiyat</b>	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.)
<b>Kiralık adet</b>	Ayın herhangi bir günü yayında olan tüm kiralık konut ilanları sayılmaktadır. İlan sayıları tekilleştirilmiştir.
<b>Kiralanan/ Top. Kiralık</b>	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.
<b>Kiralık konut -Kapatılan ilan yaşı (gün)</b>	İlgili ayda kullanıcı tarafından kapatılmış kiralık konut ilanlarının (hala kapalı olmalı) yayında kaldığı gün sayısı toplamı/ tekil ilan sayısı (kullanıcı tarafından kapatılan)

## Ek Şekiller

Şekil E1: Üç büyük ildeki kiralık ve kiralanılan konut sayısı (Bin Adet)



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.*