

sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü

Reel kiralarda artış devam ediyor

Temmuz 2025

Kiralık Konut Piyasası

- I. Kiralama fiyatları analizi
- II. Kiralık konut piyasası talep analizi
 - a. Kiralık konut talebi
 - b. 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.

REEL KİRALARDA ARTIŞ DEVAM EDİYOR

Özet

Türkiye genelinde ve üç büyükşehirde mayıstan hazirana cari kira fiyatlarındaki artışın aylık enflasyondan daha yüksek olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları yükselmiştir. Haziran ayı itibarıyla reel kira fiyatları önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ülke genelinde yüzde 1,8 azalmış, İstanbul’da yüzde 3,9, Ankara’da yüzde 2,4, İzmir’de ise yüzde 1 artmıştır. Haziran ayında da cari kira fiyatı yıllık artış oranlarındaki düşüş devam etmektedir. Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m² fiyatındaki yıllık artış oranı haziran ayında yüzde 32,7’ye düşmüştür. Haziran ayında ülke genelinde ortalama kiralık konut ilan m² fiyatı 234 TL’dir. Yıllık kira artış oranı İstanbul’da yüzde 40,4, Ankara’da yüzde 38,3 ve İzmir’de yüzde 36,4’tür. Ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları İstanbul’da 315,8 TL, Ankara’da 238,5 TL, İzmir’de 272,7 TL’dir.

Kiralık konut talep göstergesi mayıs ayına kıyasla yüzde 8,8 daha yüksek, geçen yılın haziran ayına kıyasla yüzde 1,2 daha düşüktür. 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, İstanbul’da ve Ankara’da kısalmış, İzmir’de uzamıştır.

BİLGİLENDİRME: "BETAM tarafından 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 dayanarak 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.

2025 yılından itibaren uygulamaya konan yetkilendirilmiş ilana ilişkin düzenleme ile veri yapısına yönelik altyapı çalışmaları sebebiyle kiralık konut arzı ve yayından kaldırılan ilan sayılarının ilan sayısına göre analizi bölümleri için gerekli veriler raporlanamamıştır. Çalışmalar tamamlandıktan sonra ilgili verilerin yeniden analiz edilerek yayınlanması planlanmaktadır.

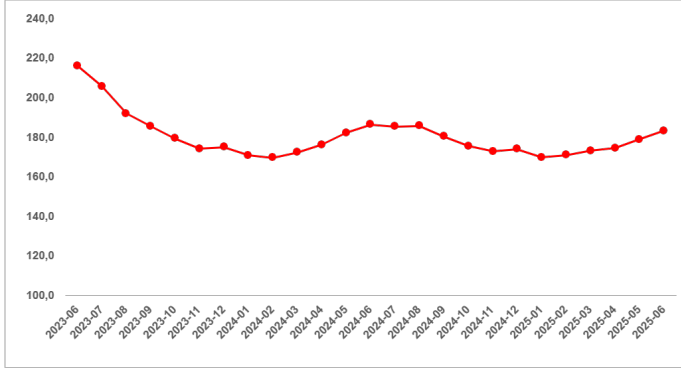
Kiralık Konut Piyasası

I- Kira fiyatları analizi

Reel kirada yükseliş

Türkiye genelindeki reel kira endeksi (2017 Eylül=100) Haziran 2023'te 216,2 ile zirve yaptıktan sonra düşüşe geçmişti. Reel kira endeksi 2024'te Mart'tan Haziran'a artsa da eylül'den itibaren azalışa geçmişti. Reel kira endeksi 2025 Ocak'tan sonra ise artma eğilimindedir. Bu eğilimi haziran ayında da devam etmiştir. Mayıs ayından haziran ayına ortalama m² cari kira yüzde 3,8 artmıştır. TÜFE'nin aynı dönemde yüzde 1,4 artması sonucu reel kira fiyat endeksi¹ bir önceki aya kıyasla yüzde 2,4 artarak 183,2 olmuştur (Şekil 1). Reel kira endeksi bir önceki yılın aynı ayına kıyasla yüzde 1,8 daha düşüktür.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

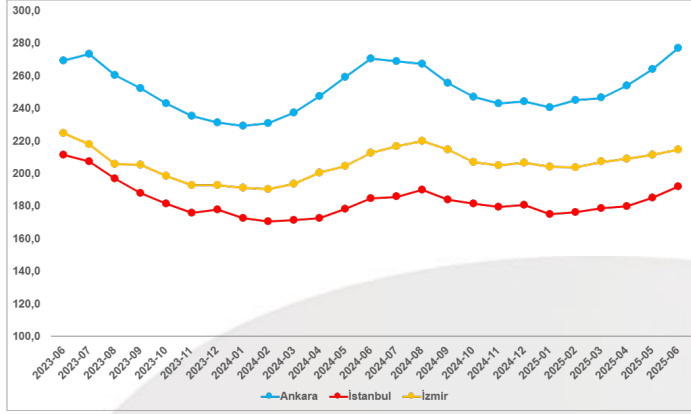
Reel kira üç büyükşehirde de arttı

Reel kira fiyat endeksi haziran ayında üç büyükşehirde de artmıştır. Reel kira fiyatları bir önceki yılın aynı ayına kıyasla İstanbul'da yüzde 3,9, Ankara'da yüzde 2,4, İzmir'de ise yüzde 1 artmıştır. Reel kira endeksi İstanbul'da 192,1, Ankara'da 277,2, İzmir'de ise 214,7 olmuştur. Buna göre reel ortalama kiralara referans dönemimiz olan 2017 Eylül'e kıyasla İstanbul'da yüzde 92,1, Ankara'da yüzde 177,2, İzmir'de yüzde 114,7 oranında yüksektir (

Şekil 2).

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

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

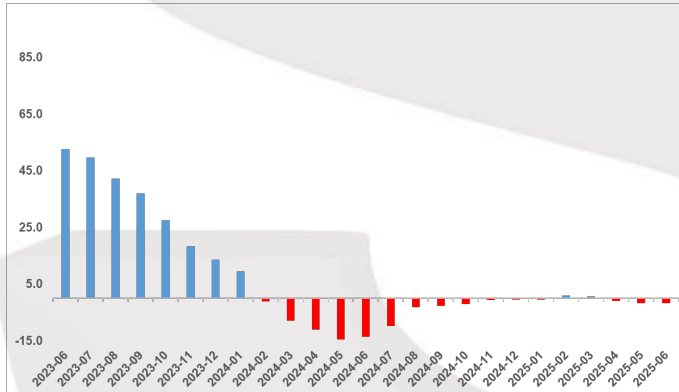


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Ülke genelinde reel kiradaki yıllık değişim negatif alanda

Türkiye genelinde enflasyondan arındırılmış (reel) kirada yıllık değişim oranları uzun süredir azalmaktaydı (Şekil 3). 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 2024'te yaklaşık yüzde eksi 15 olmuştu. Mayıstan sonra reel kiralardaki düşüş ivme kaybetmiştir. Bu ivme kaybı ağustostan itibaren daha belirgin hale gelmiştir. Şubat 2025 verisine göre ise reel kira fiyatındaki yıllık değişim yüzde 0,8 olmuş, reel kiralar 12 aydır ilk defa yıllık bazda artmıştı. Bu artış mart ayında da devam etse de nisan ayında reel kiralar yıllık bazda yüzde 1 oranında azalmıştı. Bu azalış haziran ayında da yüzde 1,8 oranı ile devam etmektedir.

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

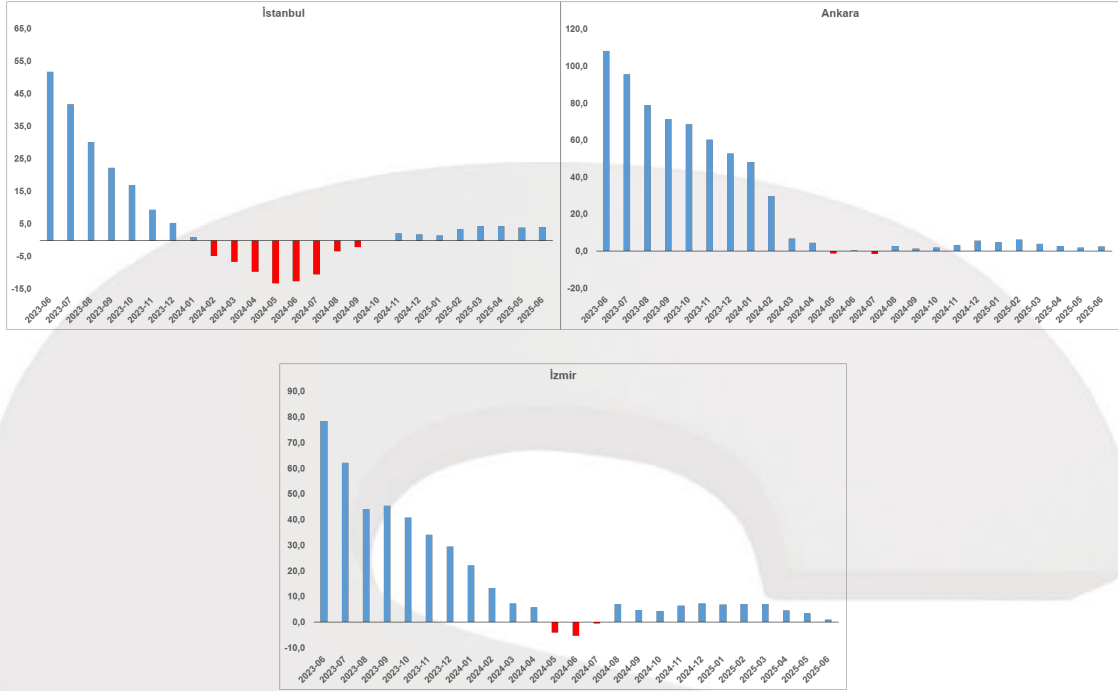


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel kiralar yıllık olarak üç büyük ilde arttı

Yıllık reel kira artışları İstanbul'da Ocak 2023'ten (zirve yüzde 55,8), İzmir'de Mart 2023'ten (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 olarak 2024 Şubat ayında negatif olan reel kira değişimleri Ekim'de duraklamış, Kasım'dan itibaren de pozitif olmuştur. İstanbul'da 2025 Haziran ayında da pozitif alanda seyreden yıllık reel kira artışı yüzde 3,9 seviyesindedir. Yıllık reel fiyat değişimi Ankara'da Mayıs-Temmuz 2024 döneminde çok sınırlı ölçüde negatif olduktan sonra ağustostan itibaren pozitif alana geri dönmüştür. Haziran ayında yıllık artış yüzde 2,4'tür. İzmir'de ise Ankara'da olduğu gibi yıllık değişim kısa bir süre negatif alanda seyrettikten sonra 2024 Ağustos ayından itibaren pozitif alana geçmiştir, haziran ayında ise yüzde 1 seviyesindedir.

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

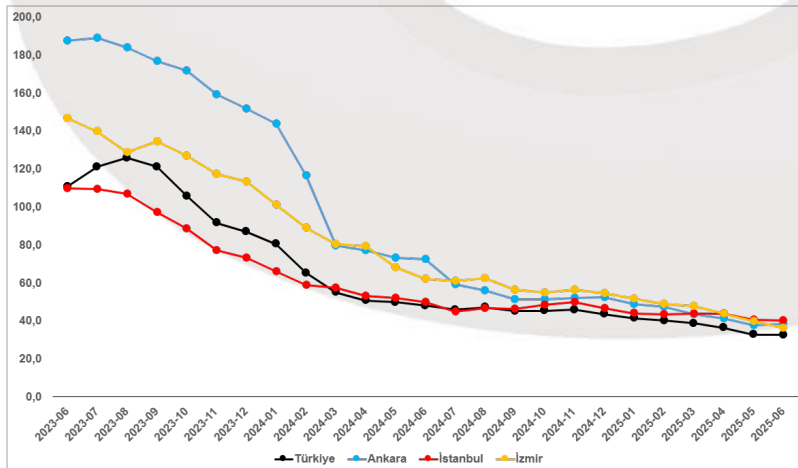


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Cari kira fiyatlarında artış oranı düştü

Türkiye genelinde cari kira fiyatlarının yıllık değişimi geçen 2023 Eylül ayından beri düşüşteydi. 2024 yılının ağustos ayında cari artış hızında az da olsa bir yükselme gözlemlense de eylül ayı itibariyle düşüş devam etmiş, ekim ayında hafif bir yükselişten sonra aralık ayından itibaren yerini tekrar düşüşe bırakmıştır. 2025 Haziran ayında da düşüş sürmüştür. Mayıs ayında yüzde 32,9 olan ülke genelindeki kira fiyatlarının yıllık değişim oranı haziran ayında yüzde 32,7 olmuştur (Şekil 5). Geçen yılın haziran ayında 176,4 TL olan Türkiye geneli güncel ortalama m² kira fiyatı Haziran 2025'te 234 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 İstanbul ve İzmir'de azaldı, Ankara'da arttı

Kiralık ilan m² fiyatlarındaki yıllık artış oranları İstanbul ve İzmir’de azalırken Ankara’da artmıştır. Yıllık cari kira fiyatı değişim oranı mayıstan hazirana İstanbul’da yüzde 40,6’dan yüzde 40,4’e, İzmir’de yüzde 39,9’dan yüzde 36,4’e düşerken Ankara’da yüzde 37,9’dan yüzde 38,3’e yükselmiştir (Şekil 5). Ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları İstanbul’da 315,8 TL, Ankara’da 238,5 TL, İzmir’de 272,7 TL’dir.

Büyükşehirlerde yıllık kira artışlarında farklılaşma

Haziran ayında yıllık ortalama cari kira artışı ülke genelinde yüzde 32,7 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir (Tablo 1). En yüksek fiyat artışı görülen iller: Samsun (yüzde 45,9), Van (yüzde 42), Manisa (yüzde 41,7), İstanbul (yüzde 40,4) ve Diyarbakır’dır (yüzde 40,2). En düşük kira artışının görüldüğü iller: Konya (yüzde 24,9), Kayseri (yüzde 23,6), Eskişehir (yüzde 23,5), Malatya (yüzde 17) ve Gaziantep’tir (yüzde 8,9). Haziran verilerine göre Konya, Kayseri, Eskişehir, Malatya ve Gaziantep illerinde yıllık kira fiyatı artış oranı yıllık TÜFE enflasyon oranından (yüzde 35,1) düşüktür. Dolayısıyla, bu illerde kira getirisi elde etme amaçlı konut satın alıp kiraya vermenin artık cazip bir yatırım seçeneği olmadığı söylenebilir.

Tablo 1: Yıllık kira artışlarının en yüksek ve en düşük olduğu iller – 2025 Haziran

İller	2024 Haziran m ² Fiyatı	2025 Haziran m ² Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	176,4	234,0	32,7
Samsun	129,5	188,9	45,9
Van	120,8	171,4	42,0
Manisa	134,6	190,7	41,7
İstanbul	225,0	315,8	40,4
Diyarbakır	118,9	166,7	40,2
Konya	124,0	154,8	24,9
Kayseri	88,2	109,1	23,6
Eskişehir	150,0	185,2	23,5
Malatya	92,6	108,3	17,0
Gaziantep	128,6	140,0	8,9

Kaynak: sahibinden.com, Betam

II- Kiralık konut piyasası talep analizi

a) Kiralık konut talebi

Kiralık konut talebinde artış

Şekil 6, 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.

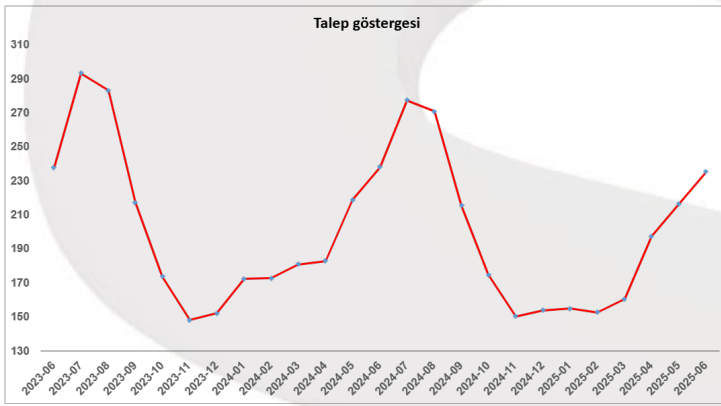
Kiralık konut talebi göstergesi oluşturulurken bu serilerin 2020 Şubat² ayındaki değerleri ayrı ayrı

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

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 6'da açıkça gözlemlenmektedir: Nisan ve Temmuz arasında artan talep, izleyen aylarda Kasım'a kadar azalmakta ardından yükselişe geçmektedir. Kiralık konut talebinde ortaya çıkan bu dalgalanmaların tayinle il değiştiren kamu görevlilerinin ve üniversite öğrencilerinin etkili oldukları düşünülebilir. Bu nedenle talep göstergesinde değişimler yorumlanırken mevsimsel etkiler göz önünde tutulmalıdır.

Şekil 6: Talep göstergesi (2020 Şubat=100)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Kiralık konut talep göstergesi geçen yılın ağustos kasım ayları arasında düşerken aralık ayından sonra hafif tempoda artış eğilimine girmiş, mayıs ayından itibaren ise konut talep endeksi belirgin oranda artış gösterirken ağustos ve kasım ayları arasında sert bir düşüş yaşamıştı. Aralık ayında artışa geçen kiralık konut talep endeksi Haziran 2025'te Mayıs'a kıyasla yüzde 8,8 artmıştır (216,2'den 235,2'ye). Kiralık konut talebi geçen yılın haziran ayına kıyasla ise yüzde 1,2 daha düşüktür.

Kiralık konut talebinde bir ayda görülen yükselişin mevsimsel etkiden kaynaklandığını söyleyebiliriz. Nitekim yukarıda belirttiğimiz gibi kiralık konut talebi nisan ve eylül ayları arasında yükselirken takip eden aylarda azalmakta, aralık ayında ise bu azalış son bulmaktadır.

b) Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

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

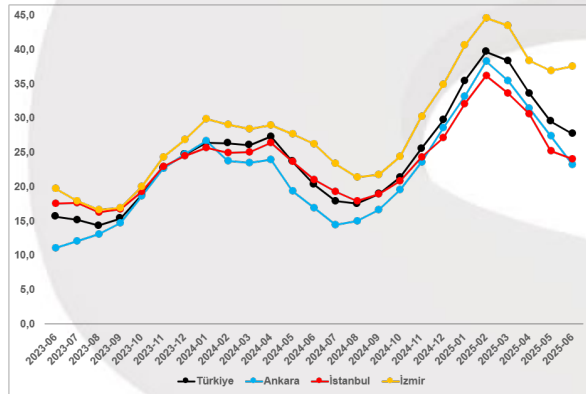
Kiralık konut kapatılan ilan yaşı³ ilgili ayda kullanıcı tarafından kapatılan kiralık konut ilanlarının yayında kalma sürelerini toplar ve o ay kullanıcı tarafından kapatılan tekil ilan sayısına böler. Dolayısıyla, bu sayı bir ilanın ortalama kaç gün yayında kaldığını göstermektedir. Kiralık konut

³Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

kapatılan ilan yaşı, kiralanmak istenen konutların ne kadar kolay ya da zor kiralandığının bir diğer ölçütü olarak düşünülmelidir. Bu göstergenin artması konutların daha uzun süre ilanda kaldıklarını ve daha zor ya da yavaş kiralandıklarına işaret ederken tersi durumda da konutların daha kolay ya da hızlı kiralandıklarını göstermektedir.

Şekil 7, kiralık konut kapatılan ilan yaşının ülke genelinde ve üç büyük ildeki seyrini göstermektedir. Kapatılan ilan yaşı haziran ayında geçen aya göre ülke genelinde 1,8 gün azalarak 27,7 gün olmuştur. Kapatılan ilan yaşı İstanbul'da 1,1 gün azalışla 24 gün, Ankara'da 4,2 gün azalışla 23,2 gün, İzmir'de ise 0,6 gün artışla 37,5 gün olmuştur. Mart ayında başlayan kiralık konut kapatılan ilan yaşındaki düşüş eğiliminin haziran ayında da devam ettiği söylenebilir.

Şekil 7: 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. Azalışın en yüksek olduğu iller: Van (8,2 gün), Hatay (8,1 gün), Şanlıurfa (6,1 gün), Samsun (4,5 gün) ve Ankara'dır (4,2 gün). Kiralık ilan yaşının en çok arttığı iller ise Sakarya (0,3 gün), Gaziantep (0,5 gün), İzmir (0,6 gün), Adana (1,2 gün) ve Manisa'dır (1,8 gün).

Tablo 2: Bir önceki aya göre kiralık konut kapatılan ilan yaşının en hızlı arttığı ve azaldığı iller – 2025 Haziran

İller	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, 2025 Mayıs	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, 2025 Haziran	Aylık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	29,5	27,7	-1,8
Van	25,4	17,2	-8,2
Hatay	25,4	17,3	-8,1
Şanlıurfa	25,4	19,3	-6,1
Samsun	38,1	33,6	-4,5
Ankara	27,4	23,2	-4,2
Sakarya	31,9	32,1	0,3
Gaziantep	23,9	24,4	0,5
İzmir	36,9	37,5	0,6
Adana	25,5	26,6	1,2

Manisa	31,8	33,6	1,8
--------	------	------	-----

Kaynak: sahibinden.com, Betam



Açıklamalar kutusu

Gösterge	Açıklama
Kiralık m ² 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.