

sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü

Reel kiralarda belirgin düşüş devam ediyor

Kasım 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 BELİRGİN DÜŞÜŞ DEVAM EDİYOR

Özet

Eylülden ekime cari kira fiyatlarındaki artışın aylık enflasyondan düşük olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde düşmüştür. Reel kira fiyatları önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ise ülke genelinde yüzde 3,1 ve İzmir’de yüzde 4,2 azalmış İstanbul’da yüzde 1,3 ve Ankara’da yüzde 2,4 artmıştır.

Ekim ayında da cari kira fiyatı yıllık artış oranlarındaki düşüş devam etmektedir. Yıllık kira artış oranı ülke genelinde yüzde 28,8, İstanbul’da yüzde 34,6 Ankara’da yüzde 36 ve İzmir’de yüzde 27,3’tür. Ortalama kiralık konut ilan m² fiyatı ülke genelinde 239,6 TL, İstanbul’da 333,3 TL, Ankara’da 240 TL, İzmir’de 277,8 TL’dir.

Kiralık konut talep göstergesi eylül ayına kıyasla yüzde 16,5 daha düşük, geçen yılın ekim ayına kıyasla yüzde 4 daha yüksektir. 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 üç büyükşehirde 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.

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.

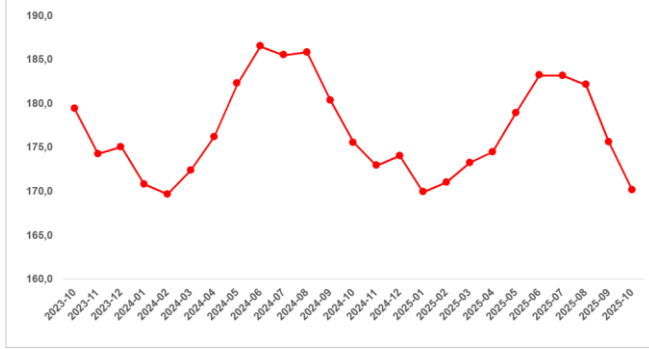
Kiralık Konut Piyasası

I- Kira fiyatları analizi

Reel kirada belirgin düşüş devam ediyor

Türkiye genelindeki reel kira endeksindeki¹ (2017 Eylül=100) düşüş ekimde de devam etmiştir (Şekil 1). Ekimde ortalama m² cari kiradaki artışın aylık enflasyon oranından düşük olması sonucunda reel kira fiyat endeksi 170,2'ye gerilemiştir. Bununla birlikte, bir önceki yılın aynı ayına kıyasla reel kira endeksi yüzde 3,1 daha düşüktür.

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



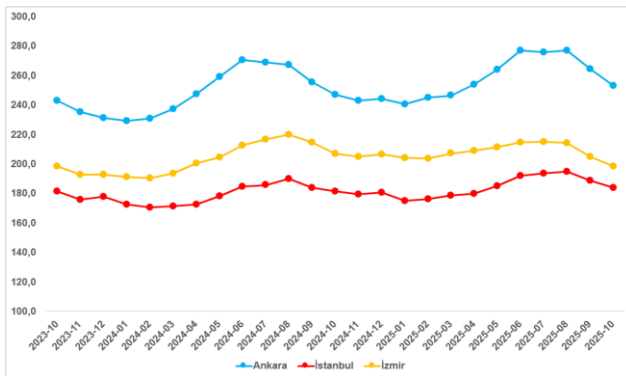
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel kira üç büyükşehirde de azaldı

Reel kira fiyat endeksi ekimde üç büyükşehirde de azalmıştır (

Şekil 2). Reel kira endeksi İstanbul'da 184, Ankara'da 253,1, İzmir'de ise 198,3 olmuştur.

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

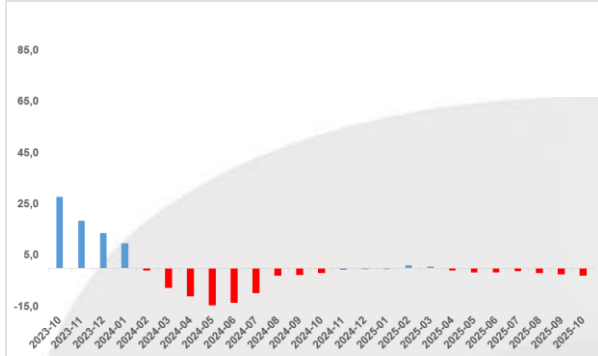
Ülke genelinde reel kiradaki yıllık değişim negatif alanda

Ülke genelinde enflasyondan arındırılmış (reel) kiradaki yıllık değişim oranları uzun bir süredir negatif

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

bölgededir (Şekil 3). Ortalama reel kirada yıllık değişim oranı ekim ayında da negatif bölgedeki seyrine devam etmiştir. Yıllık reel kira değişim oranı yüzde -3,1'dir.

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

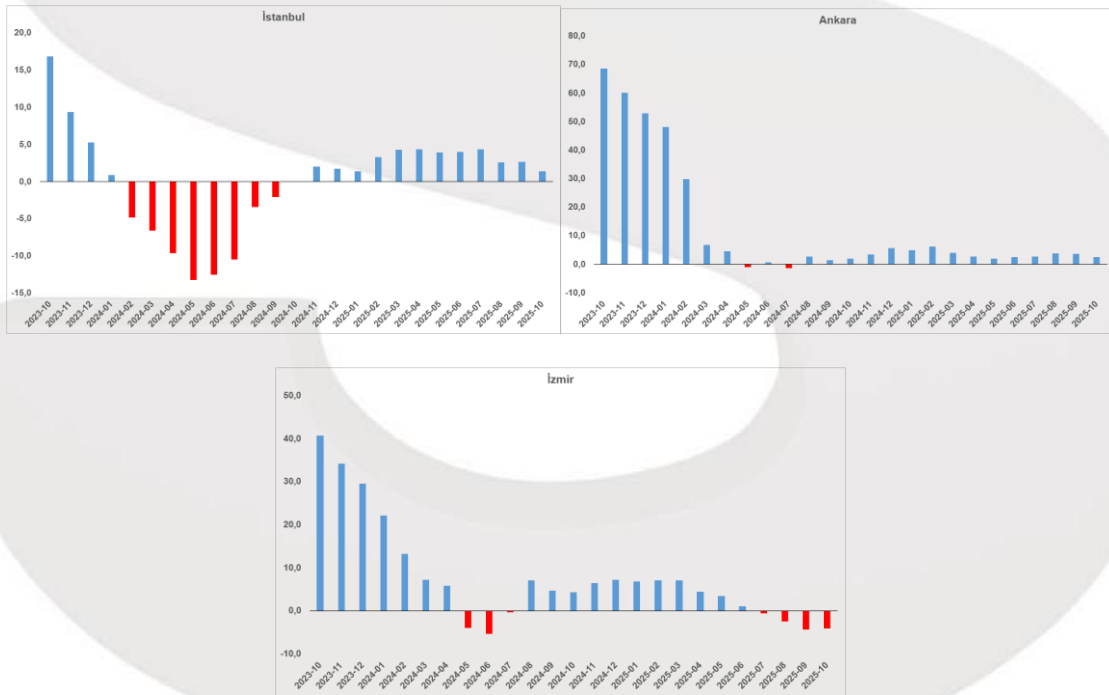


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel kiralara bir önceki yıla kıyasla İstanbul ve Ankara'da arttı, İzmir'de azaldı.

Bir önceki yılın aynı ayına kıyasla reel kiralara İstanbul'da ve Ankara'da artmış İzmir'de ise azalmıştır (Şekil 4). Yıllık reel kira değişimi İstanbul'da yüzde 1,3, Ankara'da yüzde 2,4, İzmir'de ise yüzde -4,2'dir.

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

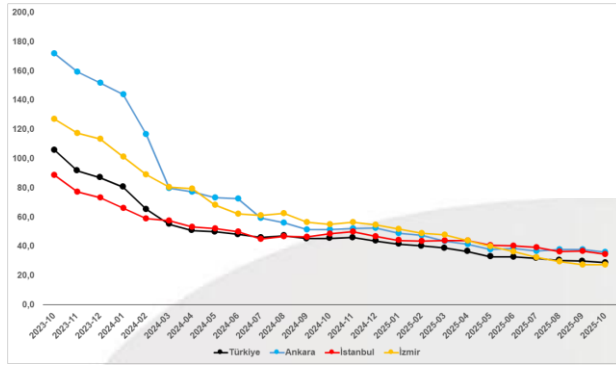


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Ülke genelindeki cari kira fiyatlarında artış oranında düşüş devam ediyor

Ortalama cari kira m² fiyatı ülke genelinde 239,6 TL, İstanbul'da 333,3 TL, Ankara'da 240 TL, İzmir'de ise 277,8 TL olmuştur. Bir önceki yılın ayına kıyasla ortalama cari kira m² fiyatındaki artış ülke genelinde yüzde 28,8, İstanbul'da yüzde 34,6, Ankara'da yüzde 36, İzmir'de ise yüzde 27,3 olmuştur (Şekil 5).

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Büyükşehirlerde yıllık kira artışlarında farklılaşma

Ekim ayında yıllık ortalama cari kira m² fiyatındaki artışı ülke genelinde yüzde 28,8 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir (Tablo 1). En yüksek fiyat artışı görülen iller: Mardin (yüzde 53,4), Van (yüzde 40), Samsun (yüzde 37,5), Ankara (yüzde 36) ve Diyarbakır'dır (yüzde 35,6). En düşük kira artışının görüldüğü iller: Konya (yüzde 20), Eskişehir (yüzde 16,2), Hatay (yüzde 13,8), Malatya (yüzde 13,7) ve Gaziantep'tir (yüzde 11,7). Ekim verilerine göre Konya, Eskişehir, Hatay, Malatya ve Gaziantep illerinde yıllık kira fiyatı artış oranı yıllık TÜFE enflasyon oranından (yüzde 32,9) 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 Ekim

İller	2024 Ekim m ² Fiyatı	2025 Ekim m ² Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	186,1	239,6	28,8
Mardin	81,5	125,0	53,4
Van	125,0	175,0	40,0
Samsun	145,5	200,0	37,5
Ankara	176,5	240,0	36,0
Diyarbakır	132,8	180,0	35,6
Konya	133,3	160,0	20,0
Eskişehir	162,5	188,9	16,2
Hatay	126,4	143,8	13,8
Malatya	103,4	117,5	13,7
Gaziantep	131,3	146,7	11,7

Kaynak: sahibinden.com, Betam

II- Kiralık konut piyasası talep analizi

a) Kiralık konut talebi

Kiralık konut talebinde düşüş

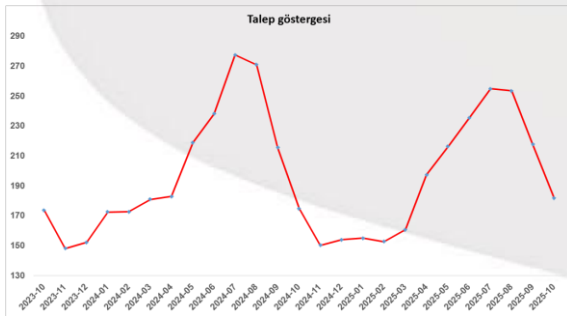
Şekil 6, ülke genelindeki kiralık konut talebinin seyrini göstermektedir. Kiralık konut talebi göstergesi 6 farklı verinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu veriler; ilanların görüntülenme sayısı, ilanların favoriyeye eklenme sayısı, ilan sahiplerine gönderilen toplam mesaj sayısı, sahibinden.com 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 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 göstergesinde geçen ay belirgin hale gelen düşüş ekim ayında da devam etmektedir (Şekil 6). Kiralık konut talep endeksi bir önceki aya kıyasla yüzde 16,5 düşük, (217,6'dan 181,7'ye), bir önceki yılın aynı ayına kıyasla ise yüzde 4 daha yüksektir.

Kiralık konut talebinde bir ayda görülen düşüşün mevsimsel etkiden kaynaklandığını söyleyebiliriz. Nitekim yukarıda belirttiğimiz gibi kiralık konut talebi nisan ve temmuz 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 ve üç büyükşehirde uzadı

Şekil 7, kiralık konut kapatılan ilan yaşının ülke genelinde ve üç büyük ildeki seyrini göstermektedir. Kiralık konut kapatılan ilan yaşı³ ilgili ayda kullanıcı tarafından kapatılan kiralık konut ilanlarının

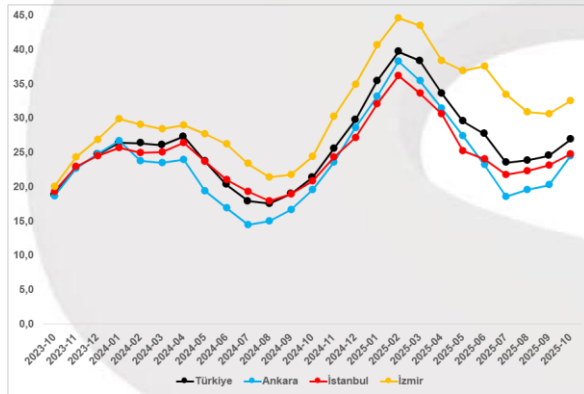
²Arama sayılarına ait veri 2020 Şubat ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır.

³Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

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, 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.

Kapatılan ilan yaşı ekim ayında bir önceki aya kıyasla ülke genelinde 2,4 gün, İstanbul'da 1,7 gün, Ankara'da 4,2 gün, İzmir'de ise 1,9 gün uzamıştır. Kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 26,9 gün, İstanbul'da 24,7 gün, Ankara'da 24,5 gün, İzmir'de ise 32,5 gün olmuştur.

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 az arttığı 5'er ili göstermektedir. Azalışın en yüksek olduğu ve artışın en düşük olduğu iller: Erzurum (0,8 gün azalış), Aydın (0,6 gün artış), Mersin (0,7 gün artış), Sakarya (0,9 gün artış) ve Konya'dır (1,5 gün artış). Kiralık ilan yaşında artışın en yüksek olduğu iller ise Şanlıurfa (5 gün), Trabzon (5,3 gün), Ordu (5,5 gün), Denizli (6 gün) ve Mardin'dir (10,7 gün).

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

İller	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, 2025 Eylül	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, 2025 Ekim	Aylık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	24,5	26,9	2,4
Erzurum	23,3	22,5	-0,8
Aydın	31,1	31,7	0,6
Mersin	23,4	24,1	0,7
Sakarya	28,0	28,8	0,9
Konya	19,8	21,3	1,5
Şanlıurfa	21,7	26,6	5,0
Trabzon	30,1	35,4	5,3
Ordu	30,2	35,8	5,5

Denizli	25,2	31,2	6,0
Mardin	26,8	37,5	10,7

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.