

sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü

Cari kira fiyatlarında yıllık bazda düşüş devam ediyor

Mayıs 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.

CARİ KİRA FİYATLARINDA YILLIK BAZDA DÜŞÜŞ DEVAM EDİYOR

Özet

Türkiye genelinde ve üç büyükşehirde marttan nisan cari kira fiyatlarındaki artışın aylık enflasyondan daha yüksek olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları yükselmiştir. Nisan ayı itibarıyla reel fiyatlarla kira ortalaması bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ülke genelinde yüzde 1 azalmış; İstanbul'da yüzde 4,3, Ankara'da yüzde 2,6, İzmir'de ise yüzde 4,4 artmıştır. Nisan ayında da cari kira fiyatı yıllık artış oranlarındaki düşüş devam etmektedir. Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m² fiyatındaki yıllık artış oranı nisan ayında yüzde 36,5'e düşmüştür. Nisan ayında ülke genelinde ortalama kiralık konut ilan m² fiyatı 216,5 TL'dir. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 43,8, Ankara'da yüzde 41,4 ve İzmir'de yüzde 43,9'dur. Ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları İstanbul'da 287,5 TL, Ankara'da 212,1 TL, İzmir'de ise 258,2 TL'dir.

Kiralık konut talep göstergesi mart ayına kıyasla yüzde 22,9, geçen yılın nisan ayına kıyasla yüzde 7,9 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 kısalmıştır.

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.

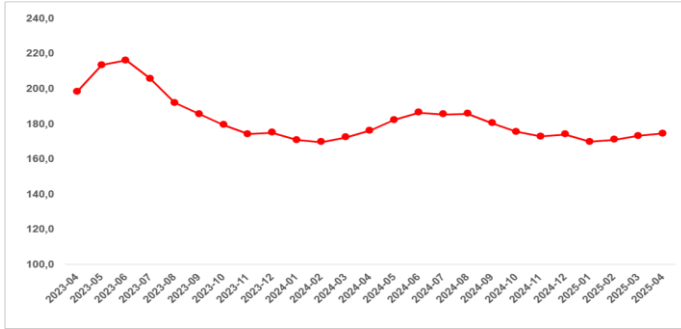
Kiralık Konut Piyasası

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. Ancak bu düşüşün ardından eğilim tersine dönerek reel kira endeksi 2024'te Mart'tan Haziran'a artmıştı. Temmuz ve ağustosta hemen hemen yatay seyreden reel kira endeksi eylülünden itibaren azalışa geçmişti. Bu azalış, aralık ayındaki yükselişin ardından ocak ayında da kendini gösterse de şubat ayında reel kira endeksinde hafif bir yükseliş gerçekleşmişti. Nisan ayında yükseliş devam etmektedir. Bu gelişmeler, reel kiralarda son aylarda gözlemlenen düşüş eğiliminin yerini yükselişe bıraktığı şeklinde yorumlanabilir. Mart ayından nisan ayına ortalama m² cari kira yüzde 3,7 artmıştır. TÜFE'nin aynı dönemde yüzde 3 artması sonucu reel kira fiyat endeksi¹ bir önceki aya kıyasla yüzde 0,7 artarak 174,5 olmuştur (Şekil 1).

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



Kaynak: sahibinden.com, Betam

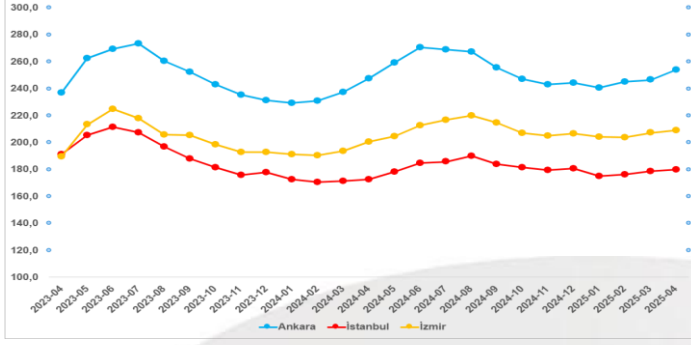
Reel kira üç büyükşehirde de arttı

Reel kira fiyat endeksi Nisan ayında üç büyükşehirde de artmıştır. Reel kira endeksi İstanbul'da 180, Ankara'da 253,8, İzmir'de ise 209,2 olmuştur. Buna göre reel ortalama kiralar referans dönemimiz olan 2017 Eylül'e kıyasla İstanbul'da yüzde 80, Ankara'da yüzde 153,8, İzmir'de yüzde 109,2 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.

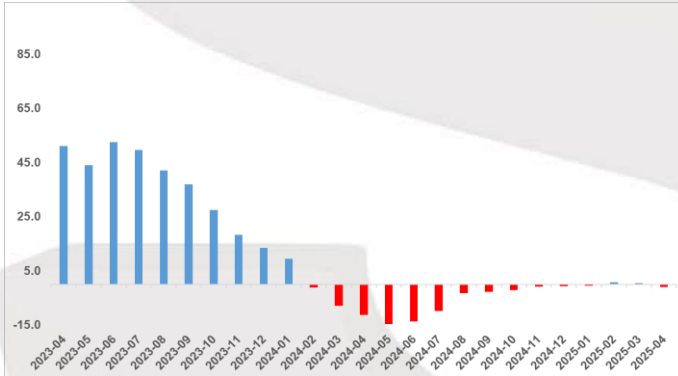


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel kirada 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 ayında 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 kiralarda 12 aydır ilk defa yıllık bazda artmıştır. Bu artış Mart ayında da devam etse de Nisan ayında reel kiralarda yıllık bazda yüzde 1 oranında azalmıştır.

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

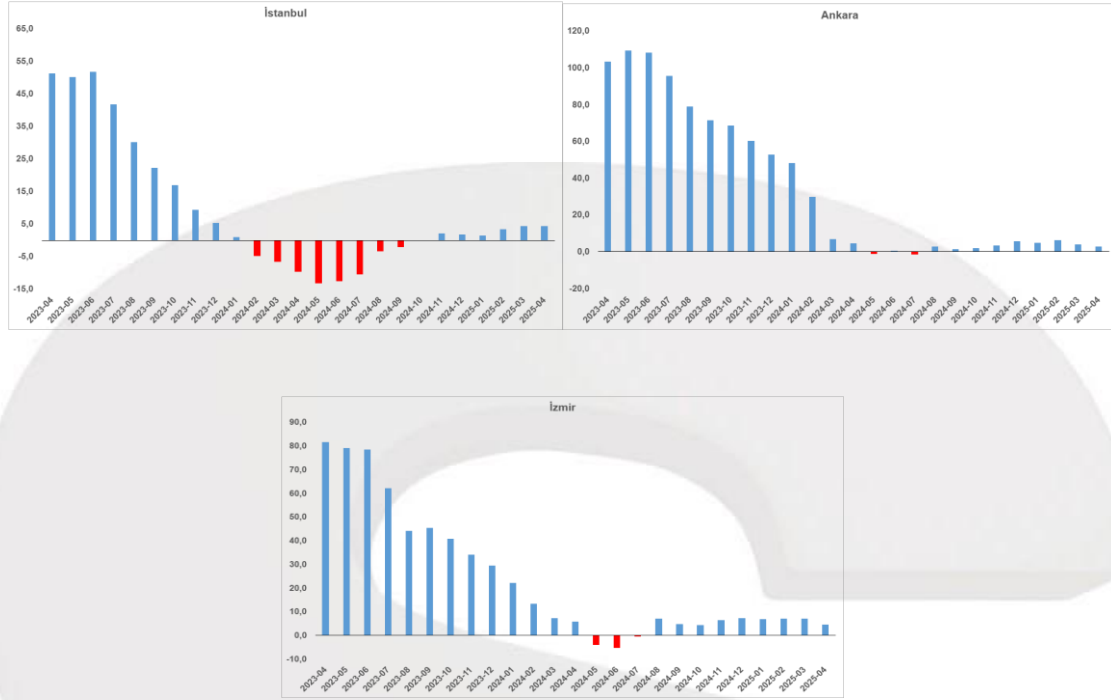


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel kiralarda 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 Nisan ayında da pozitif alanda seyreden yıllık reel kira artışı yüzde 4,3 seviyesindedir. Yıllık reel fiyat değişimi Ankara'da Mayıs-temmuz döneminde çok sınırlı ölçüde negatif olduktan sonra ağustostan itibaren pozitif alana geri dönmüştür. Nisan ayında yıllık artış yüzde 2,6'dır. İzmir'de ise Ankara'da olduğu gibi yıllık değişim kısa bir süre negatif alanda seyrettikten sonra ağustostan itibaren pozitif alana geçmiştir, Nisan ayında ise yüzde 4,4 seviyesindedir.

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

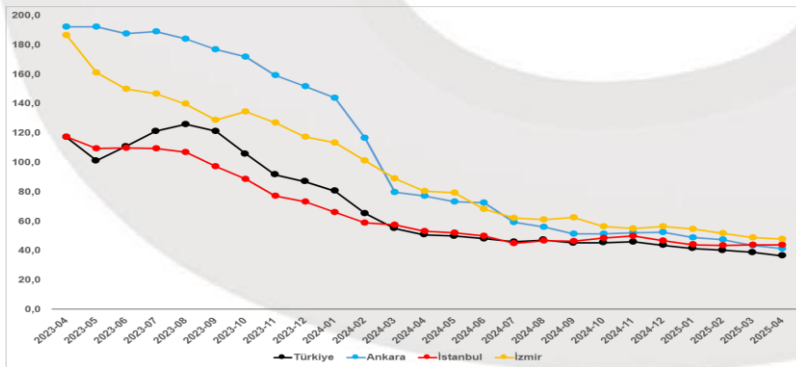


Kaynak: sahibinden.com, Betam

Cari kira fiyatlarında artış oranı düştü

Türkiye genelinde cari kira fiyatlarının yıllık değişimi geçen yılın eylül ayından beri düşüşteydi. Bu yılın 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 Nisan ayında da düşüş sürmektedir. Mart ayında yüzde 38,8 olan ülke genelindeki kira fiyatlarının yıllık değişim oranı nisan ayında yüzde 36,5 olmuştur (Şekil 5). Geçen yılın nisan ayında 158,6 TL olan Türkiye geneli güncel ortalama m² kira fiyatı Nisan 2025'te 216,5 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 üç büyük ilde de azaldı

Kiralık ilan m² fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük ilde de azalmıştır. Yıllık cari kira fiyatı değişim oranı marttan nisana İstanbul'da yüzde 44'ten yüzde 43,8'e, Ankara'da yüzde 43,5'ten yüzde 41,4'e,

İzmir’de ise yüzde 47,8’den yüzde 43,9’a düşmüştür Şekil 5^(ÖBİ)). Ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları İstanbul’da 287,5 TL, Ankara’da 212,1 TL, İzmir’de 258,2TL’dir.

Büyükşehirlerde yıllık kira artışlarında farklılaşma

Nisan ayında yıllık ortalama cari kira artışı ülke genelinde yüzde 36,5 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir (Tablo 1). En yüksek fiyat artışı görülen iller: Erzurum (yüzde 64,3), Van (yüzde 52,6), Mardin (yüzde 49,5), Diyarbakır (yüzde 49,5) ve Şanlıurfa’dır (yüzde 49,4). En düşük kira artışının görüldüğü iller: Mersin (yüzde 31,9), Bursa (yüzde 31,6), Kayseri (yüzde 29,8), Muğla (yüzde 26,4) ve Gaziantep’tir (yüzde 20). Nisan verilerine göre Mersin, Bursa, Kayseri, Muğla ve Gaziantep illerinde yıllık kira fiyatı artış oranı yıllık TÜFE enflasyon oranından (yüzde 37,9) 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 Nisan

İller	2024 Nisan m ² Fiyatı	2025 Nisan m ² Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	158,6	216,5	36,5
Erzurum	72,7	119,5	64,3
Van	100	152,6	52,6
Mardin	71,1	106,3	49,5
Diyarbakır	102,6	153,3	49,5
Şanlıurfa	91,3	136,4	49,4
Mersin	130	171,4	31,9
Bursa	126,7	166,7	31,6
Kayseri	74,8	97,1	29,8
Muğla	247,3	312,5	26,4
Gaziantep	111,1	133,3	20

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.

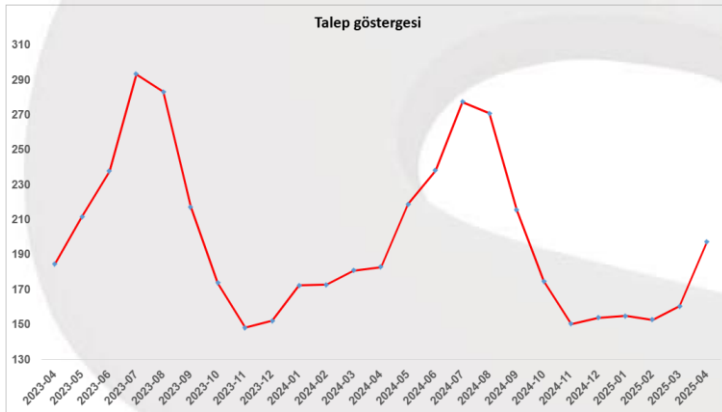
Kiralık konut talebi göstergesi oluşturulurken bu serilerin 2020 Şubat² ayındaki değerleri ayrı ayrı 100’e eşitlenmiş, diğer aylardaki değerleri ise buna göre oranlanarak hesaplanmıştır. Ardından bu göstergelerin ağırlıklı ortalaması alınarak yeni talep göstergesinin ilgili aydaki değeri hesaplanmıştır.

²Arama sayılarına ait veri 2020 Şubat ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde 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 Nisan 2025'te yüzde 22,9 artmıştır (160,5'ten 197,3'e). Kiralık konut talebi geçen yılın mart ayına kıyasla yüzde 7,9 daha yüksektir.

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

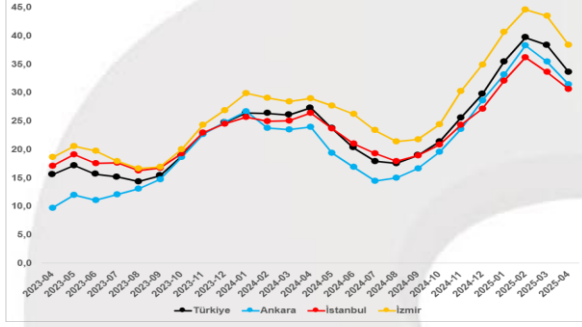
Kiralık ilan yaşı ülke genelinde ve üç büyük ilde kısaldı

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 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 kiralandıklarını işaret ederken tersi durumda da konutların daha kolay ya da hızlı kiralandıklarını göstermektedir.

³Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

Şekil 7, kiralık konut kapatılan ilan yaşının ülke genelinde ve üç büyük ildeki seyrini göstermektedir. Kapatılan ilan yaşı nisan ayında geçen aya göre ülke genelinde 4,8 gün azalarak 33, gün olmuştur. Kapatılan ilan yaşı İstanbul'da 3,1 gün azalışla 30, gün, Ankara'da 4 gün azalışla 31,4 gün, İzmir'de 5,1 gün azalışla 38,4 gün olmuştur. Mart ayında gözlemlenen kiralık konut kapatılan ilan yaşındaki düşüşün nisan 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: Antalya (8,9 gün), Aydın (11,6 gün), Şanlıurfa (13 gün), Gaziantep (13,9 gün) ve Muğla'dır (15,5 gün). Kiralık ilan yaşının en çok arttığı ve azalışın en düşük olduğu iller ise Konya (0,4 gün artış), Hatay (0 gün artış), Kahramanmaraş (1,9 gün azalış), Kayseri (2 gün azalış) ve Kocaeli'dir (2,4 gün azalış).

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

İller	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, 2025 Mart	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, 2025 Nisan	Aylık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	38,4	33,6	-4,8
Konya	32	32,5	0,4
Hatay	26,5	26,4	0
Kahramanmaraş	25,3	23,4	-1,9
Kayseri	36,9	35	-2
Kocaeli	37,8	35,4	-2,4
Antalya	40	31,1	-8,9
Aydın	46,7	35,1	-11,6
Şanlıurfa	41,2	28,2	-13
Gaziantep	40,6	26,6	-13,9
Muğla	55,6	40,1	-15,5

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.