EKONOMİK ARAŞTIRMALAR

# Mercek Altında #3

*Makro-Kalkınma Ekseninde Analizler*

## Yeni Kira Serisi ile Konut Piyasası Dinamikleri:

*Enflasyon, Fiyat Gelişmeleri & Karşılanabilirlik*

Başak Toprakcı

toprakcib@tskb.com.tr

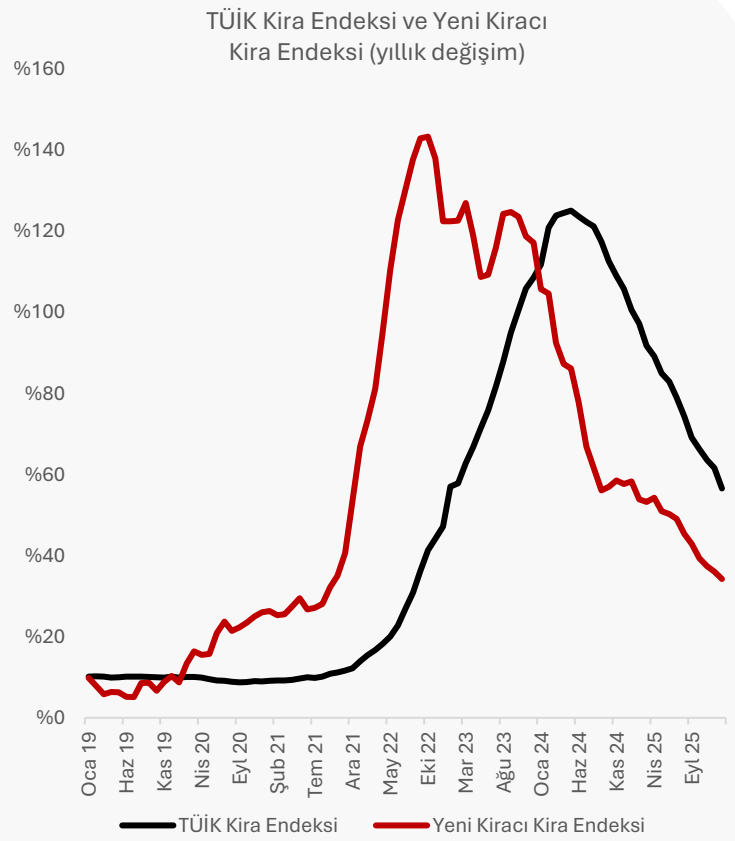
9 Mart 2026

# Yeni Kira Serisi ile Konut Piyasası Dinamikleri

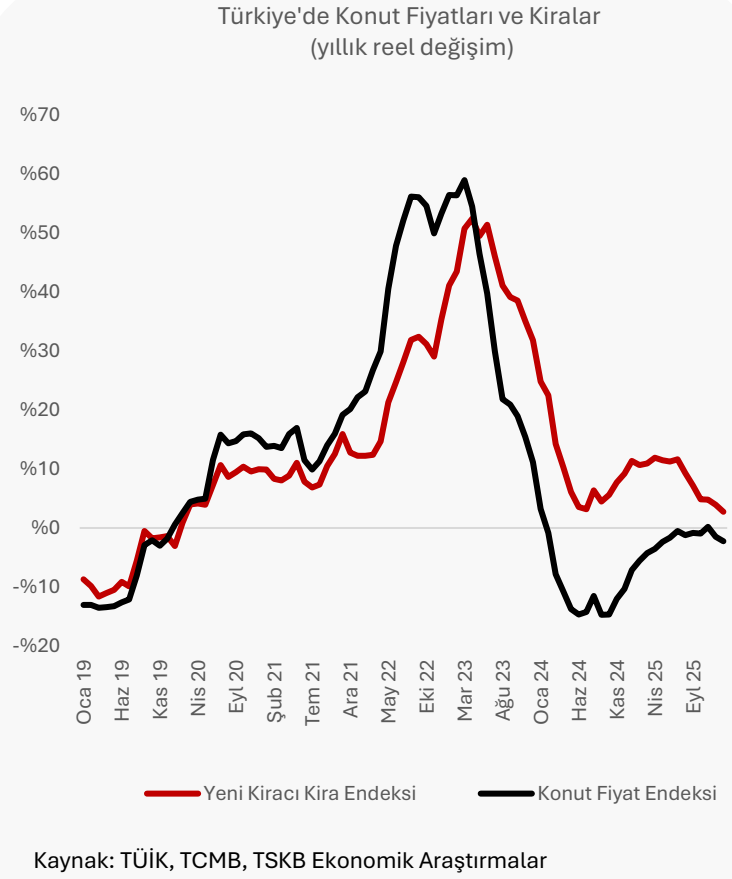
## Arka Plan ve Temel Soru

Konut sektörü ekonomik büyüme için öneminin yanında kalkınmanın sosyal boyutunun da yapı taşlarından biri konumunda. TCMB'nin yeni yayımladığı kira serisi, makro-kalkınma gündeminde önemli bir yer tutan konut piyasasına daha yakından bakmaya olanak sağlıyor. Bu çalışma ile serinin enflasyon, konut fiyatları ve konut karşılanabilirliği için ne ifade ettiğini bulmayı amaçlıyoruz.

- Bugüne kadar kiralara ilişkin ana gösterge olarak TÜİK'in Tüketici Fiyat Endeksi kapsamında hesapladığı "Kiracı Tarafından Ödenen Gerçek Kira Endeksi" (TÜİK kira endeksi) temel alınıyordu.
- Fakat bu endeks mevcut kira sözleşmelerinin ortalamasını yansıttığından güncel piyasa fiyatlamalarının takibinde geride kalabiliyor.
- TCMB'nin Şubat ayı itibarıyla yayımlamaya başladığı Yeni Kiracı Kira Endeksi (YKKE) ise mevcut gelişmeleri daha yakından takip etmesi nedeniyle enflasyon için bir "öncü gösterge" konumunda. YKKE, bunun yanı sıra amortisman süreleri ve piyasa gelişmelerine ilişkin daha güncel bir tablo çizmeye de olanak sağlıyor.




Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB Ekonomik Araştırmalar




Kaynak: TÜİK, TCMB, TSKB Ekonomik Araştırmalar

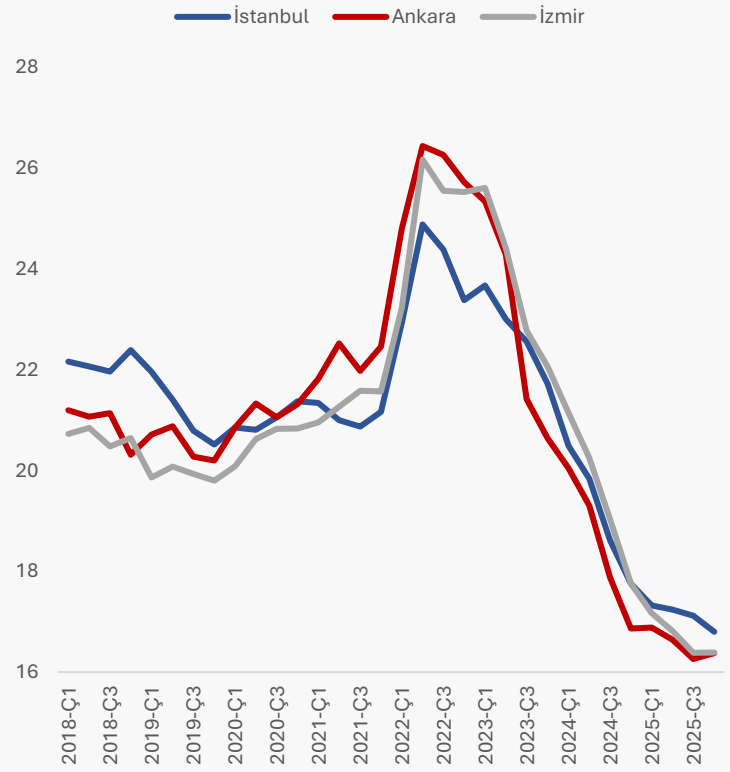
TÜİK kira endeksinin YKKE'deki gelişmeleri gecikmeli olarak yansıttığı görülebiliyor. Bu durum YKKE artışında gözlenen yavaşlamanın önümüzdeki dönemde TÜİK kira endeksinde (ve TÜFE'de) yansımaları olabileceğine işaret ediyor.

Konut fiyatları son 24 ayın 23'ünde reel olarak geriledi. Güncel kiralardaki reel değişim ise aynı dönemde pozitif bölgede kalmayı sürdürdü. Bu durum barınma maliyetlerindeki baskının son bulmadığını, kiralık piyasası üzerinde güncelliğini koruduğunu gösteriyor.

# Ülke Genelinde Amortisman Süreleri Kısalıyor

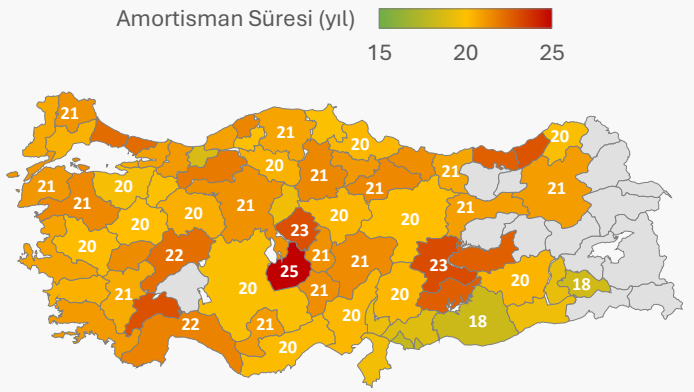
- Yatırımın geri dönüş süresi olarak tanımlanabilecek olan amortisman süresi bir konutun satış fiyatını kaç senelik kira geliri ile karşıladığını gösteriyor.
- Yatırımcılar için bu süre bir konut yatırımının ne kadar cazip olduğunu ortaya koymanın yanı sıra barınma amaçlı konut almayı değerlendirenler için de "Satın almak mı kiralamak mı daha mantıklı?" sorusunu yanıtlamaya yardımcı olabilir.
- Son veriler Türkiye genelinde 2018 yılının birinci çeyreğinde 21,3 yıl olan amortisman süresinin yıllar içerisinde gerileyerek 2025 yılı dördüncü çeyreğinde 16,9 yıl seviyesinde kaydedildiğini ortaya koyuyor.

Üç İlde Konut Amortisman Süreleri (yıl)

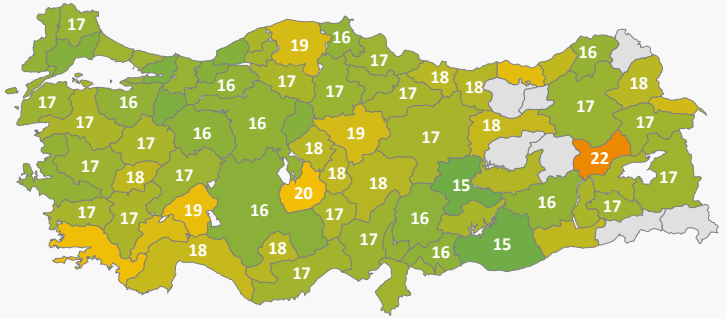



Kaynak: TCMB, TSKB Ekonomik Araştırmalar

İllere Göre Konut Amortisman Süresi (2018 Ç1)*




(2025 Ç4)

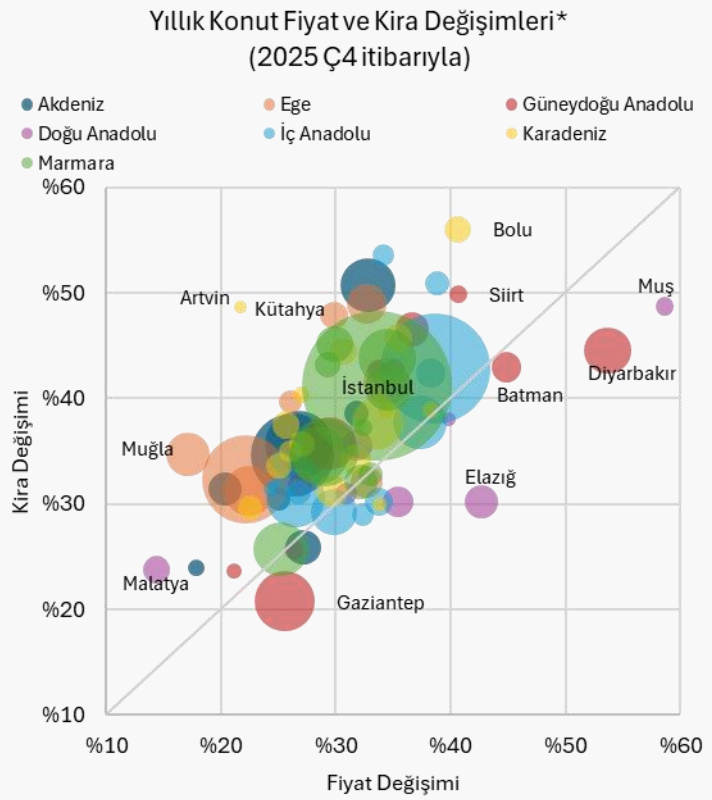


* Gri işaretli iller için veri bulunmamaktadır.
Kaynak: TCMB, TSKB Ekonomik Araştırmalar

Üç büyük şehirde amortisman süreleri 2022'de ulaştıkları zirvelerden bu yana gerilemeyi sürdürüyor. 2025 dördüncü çeyrek itibarıyla bu süre İstanbul'da 16,8, Ankara ve İzmir'de ise 16,4 yıl seviyesinde.

Amortisman sürelerindeki gerileme ülke geneline yayılmış durumda. 2018 birinci çeyrekten bu yana en fazla gerileme yaklaşık 8 yıl ile Malatya'da görülüyor. Onu yaklaşık 5,5 yıl ile Bolu, Afyonkarahisar ve İstanbul takip ediyor.

# Konut Karşılanabilirliği Göstergeleri Zirveden Geriliyor

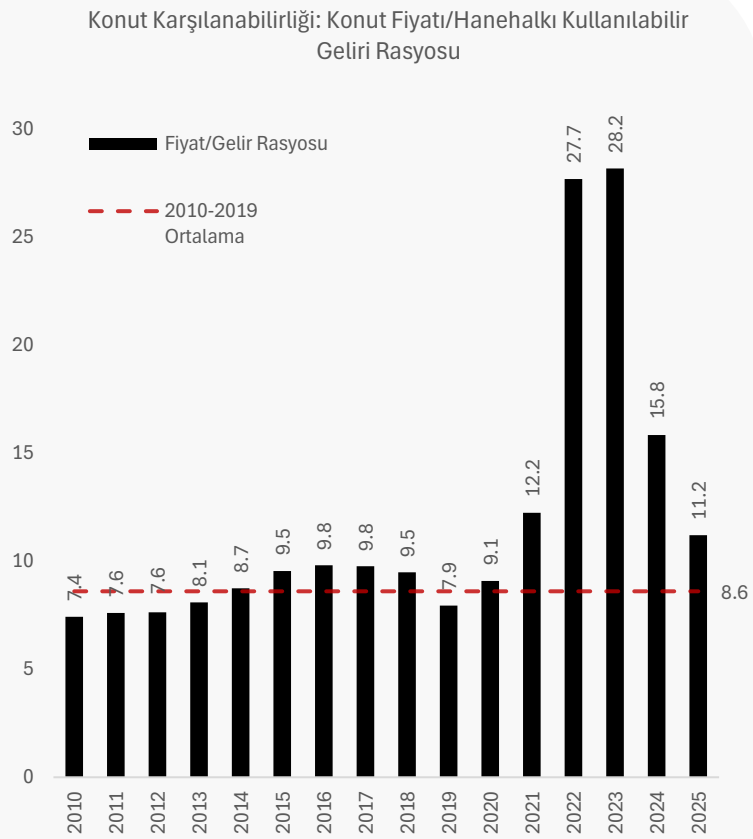



* Kira değerleri yeni kiraları göstermektedir. Balon büyüklükleri ildeki 2025 konut satış hacmini temsil etmektedir.

Kaynak: TCMB, TSKB Ekonomik Araştırmalar

2025 yılı dördüncü çeyreği itibarıyla 74 ilin 58'inde yıllık kira artışları yıllık konut fiyat değişimlerini geride bırakıyor.

- Konut piyasasının barınma ihtiyacını karşılamaktaki başarısını değerlendirebilmek için merceğimizi konut karşılanabilirliğine çeviriyoruz.
- Karşılanabilirlik için yaygın olarak kullanılan ölçütlerden ikisi fiyat/gelir ve kira/gelir rasyoları.
- Bu çalışmada hesaplamalarımızı konutların birim fiyatları ve birim kiralarını kullanarak 120 metrekarelik bir konutun medyan fiyat ve kira değerleri için yapıyoruz. Gelir göstergesi olarak ise medyan hanehalkı kullanılabilir geliri serisinden faydalanıyoruz.

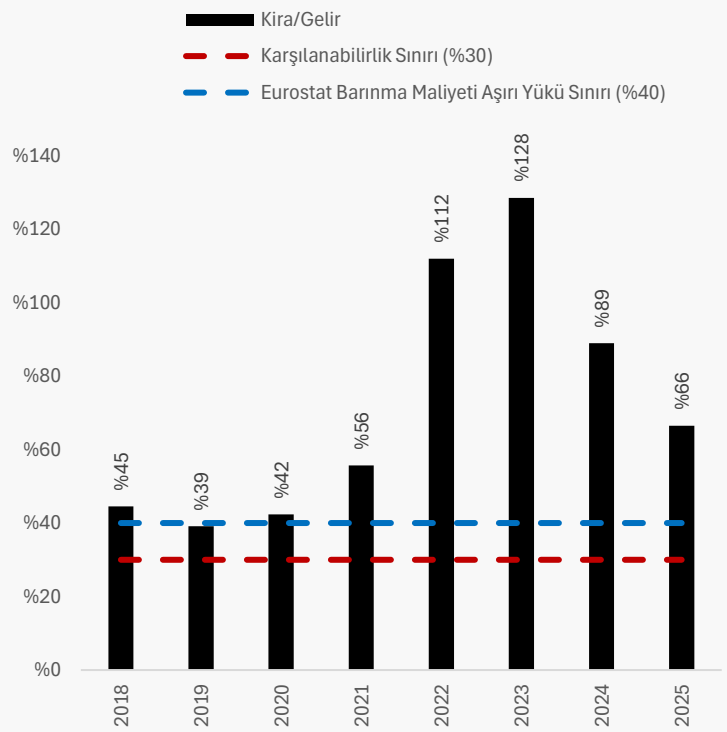



Kaynak: TCMB, TÜİK, TSKB Ekonomik Araştırmalar

2025 itibarıyla temsili bir konutun fiyatı hanehalkı gelirinin 11 katı. (Bu oran ilk %20'lik gelir grubunda 26'ya kadar yükseliyor.) Türkiye geneli için bu süre uzun dönem ortalamasının (8,6) üzerinde olsa da 2023 yılında ulaşılan zirveden (28,2) önemli bir gerilemeye işaret ediyor.

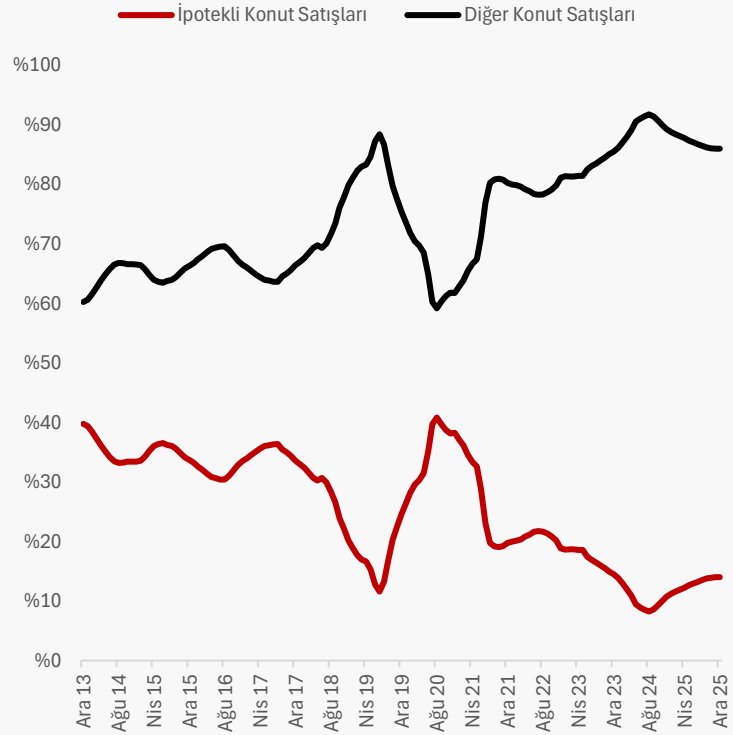
# Kredi Cephesinde İyileşmeler Karşılanabilirliği İyileştirmeye Yardımcı Olabilir

Konut Karşılanabilirliği: Konut Kirası/Hanehalkı Kullanılabilir Gelir Rasyosu



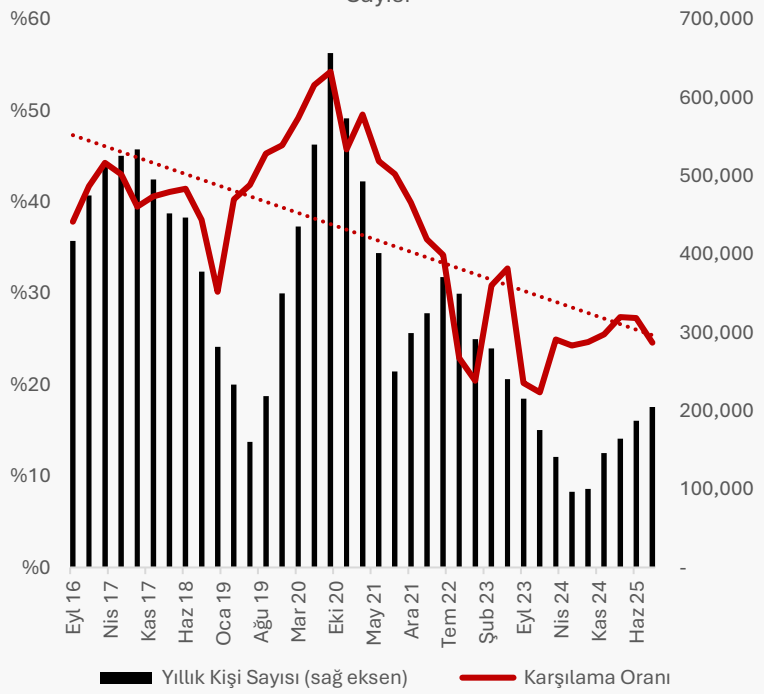

Kaynak: TCMB, TÜİK, TSKB Ekonomik Araştırmalar

Konut Satışlarından Alınan Pay
(12 aylık toplam, adet)




Kaynak: TÜİK, TSKB Ekonomik Araştırmalar

Kullandırılan Konut Kredileri İçin Kredinin Konutu Karşılama Oranı ve Konut Kredisi Kullandırılan Kişi Sayısı*




**Karşılama oranı: Kişi başı kullandırılan ortalama kredi tutarının 120 metrekarelik temsili bir konutun değerine oranı.*
Kaynak: TBB, TSKB Ekonomik Araştırmalar

2025 sonu itibarıyla kira/gelir rasyosu hem yaygın olarak kullanılan karşılanabilirlik sınırının hem de Eurostat barınma krizi sınırının üzerinde yer alıyor. Fakat bu göstergede de 2023'ten bu yana anlamlı bir gerileme söz konusu. (İlk %20'lik gelir grubunda kira/gelir oranı %155 düzeyinde.)

Konut kredileri, karşılanabilirliğe ilişkin sorunların hafifletilmesine ve konut erişiminin artırılmasına destek olabilir. Ocak 2026 itibarıyla yıllık satışlar içinden %14,3 pay alan ipotekli satışlar 2013-2024 ortalamasının (%28,3) altında. Bu piyasada iyileşme alanı olduğuna işaret ediyor.

Kişi başına kullandırılan konut kredilerinin bir konutu karşılama oranı 2020'de ulaştığı zirveden bu yana gerileyerek Eylül 2025'te %25 seviyesinde kaydedildi. Konut kredisi kullandırılan kişi sayısı ise Haziran 2024'ten bu yana artışını sürdürüyor.

# Konut Kalkınmanın Ekonomik Olduğu Kadar Sosyal Boyutunun Da Bir Parçası

- Konut sektörü ekonomik büyümede oynadığı rolün yanı sıra kalkınmanın sosyal boyutuna yaptığı katkı nedeniyle de gündemimizde.

- YKKE sektördeki mevcut gelişmeleri daha yakından takip etmeye olanak sağlıyor. Bu durum YKKE'nin artış hızında görülen yavaşlamayı gelecek dönemde TÜİK kira endeksi ve TÜFE'de gözlemlemenin mümkün olduğuna işaret ediyor.

- Konut fiyatları reel olarak azalışını sürdürürken kiralar, yavaşlamış da olsa, artmaya devam ediyor.

- Bu, ülke genelinde amortisman sürelerine de yansıyor. 2018 birinci çeyrekte 21,3 yıl olan amortisman süresi yıllar içinde gerileyerek 2025 dördüncü çeyrek itibarıyla 16,9 yıla ulaştı.

- Kira ve fiyat gelişmeleri il bazında incelendiğinde illerin büyük bir çoğunluğunda kira artışlarının fiyat artışlarını geride bıraktığı görülebiliyor.

- Konut karşılanabilirliğine ilişkin ana göstergelerden fiyat/gelir ve kira/gelir oranları tarihsel zirvelerinden geriliyor.

- Konut kredileri karşılanabilirlik sorunlarının hafifletilmesinde bir araç olabilir. Mevcut veriler ipotekli satışların tarihsel ortalamasının altında seyrettiğini gösteriyor.

- Konut kredisi kullandırılan kişi sayısı ve kişi başına kullandırılan kredinin bir konutu karşılama oranı da son 10 yıllık dönemde gerilemiş durumda. Bu durum kredi piyasasında olası adımların karşılanabilirliğe yansımaları olabileceğine işaret ediyor.

- Ortaya koyduğumuz bu tablo konut piyasasına ilişkin tartışmaların yalnızca makroekonomik etkiler ve yatırımcı perspektifi üzerinden şekillenmesinin eksik olacağını gösteriyor. Konut karşılanabilirliği ve temel bir hak olan barınma bu tartışmaların vazgeçilmez bir parçası olarak önemini sürdürüyor.

## Ekonomik Araştırmalar

Yayınlarımıza üye olmak için
ekonomikarastirmalar@tskb.com.tr
adresinden bize ulaşabilirsiniz.

2026 Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. her hakkı mahfuzdur.

Bu doküman Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.'nin faaliyetleri kapsamında, bilgilendirme amaçlı olarak hazırlanmıştır. Bu dokümana dayalı herhangi bir işlem yapılması tarafımızdan öngörülen bir husus değildir. Belirtilen görüşler sadece bizim güncel görüşlerimizdir. Bu raporda yer alan bilgileri makul bir esasa dayalı olarak güncelleştirirken, bu konuda mevzuat, uygunluk veya diğer başka nedenlerle amaca uygunluk tam olarak sağlanamamış olabilir.

Raporda, üretken yapay zekâ araçları yalnızca literatür derleme, çalışma konusu ile ilgili ön araştırma yapma, dil ve yazım denetleme, çeviri, yazım dilini iyileştirme veya okunabilirliği artırma amacıyla kullanılmış olabilir. Üretken yapay zekâ çıktıları gerçek kişiler tarafından kontrol edilmektedir. Söz konusu üretken yapay zekâ araçları eleştirel düşünce, uzman görüşü veya değerlendirmesi yerine geçecek şekilde kullanılmamıştır.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve/veya bağlı kuruluşları veya çalışanları, burada belirtilen senetleri ihraç edenlere ait menkul kıymetlerle ilgili olarak bir pozisyon almış olabilir veya alabilir; menkul kıymetler üzerinde opsiyonları olabilir veya ilgili diğer bir yatırıma girebilir; bu menkul kıymetleri ihraç eden firmalara danışmanlık yapmış, hisselerinin halka arzına aracılık veya yüklenim taahhüdünde bulunmuş olabilir.

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve/veya bağlı kuruluşları bu raporda belirtilen herhangi bir şirket için yatırım bankacılığı da dahil olmak üzere önemli tavsiyeler veya yatırım hizmetleri sağlıyor veya sağlamış olabilir.

Bu raporun ilgili olduğu yatırım fiyatı veya değeri, direkt veya indirekt olarak yatırımcıların menfaatlerine ters düşebilir. Döviz kurlarındaki herhangi bir değişmenin yatırımın değeri veya fiyatı veya bu yatırımdan sağlanan gelir üzerinde olumsuz bir etkisi olabilir. Geçmişteki performans her zaman gelecekteki performansın kılavuzu olacak demek değildir. Yatırım geliri dalgalanma gösterebilir.

Bu rapor kamuya açık bilgilere dayalıdır. Doğru veya tamam olmayan hiçbir beyan yapılmamıştır. Bu rapor söz konusu menkul kıymetlerin alınması veya satılması için bir teklif, yorum ya da yatırım tavsiyesi değildir veya bu menkul kıymetlerin alınıp satılmasına yönelik bir teklif için de bir istek veya zorlama değildir. Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. ve kendisiyle bağlantılı olan diğerleri bahsedilen şirketlerin menkul kıymetleriyle ilgili pozisyon alabilirler veya bu menkul kıymetlerle ilgili işlem yapabilirler, ayrıca bu şirketler için yatırım bankacılığı hizmetleri de verebilirler.

Herhangi bir yatırım kararı yatırımcının tamamıyla kendi kişisel seçimine dayanmalıdır. Bu rapordaki bilgiler herhangi bir yatırım tavsiyesi olmayıp raporda yer alan firmalara yatırım yapılmasından ötürü Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. hiçbir sorumluluk kabul etmez.