

sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü

Reel kiralarda düşüş

Mart 2026

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 DÜŞÜŞ

Özet

Ocaktan şubata cari kira fiyatlarındaki artışın aylık enflasyondan düşük olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları ülke genelinde, Ankara’da ve İzmir’de düşmüş, İstanbul’da yükselmiştir. Yıllık reel kira değişimi Türkiye genelinde yüzde – 2,9, Ankara’da yüzde -1,4, İzmir’de yüzde -6,9’dur. İstanbul’da ise yıllık reel kirada yüzde 6,9 artış vardır.

Şubat ayında cari kira fiyatı yıllık artış oranı ülke genelinde ve Ankara’da azalırken İstanbul’da ve İzmir’de artmıştır. Yıllık kira artış oranı ülke genelinde yüzde 27,8, İstanbul’da yüzde 40,6, Ankara’da yüzde 29,7, İzmir’de ise yüzde 22,5’tir. Ortalama kiralık konut ilan m² fiyatı ülke genelinde 256,9 TL, İstanbul’da 375 TL, Ankara’da 252 TL, İzmir’de ise 291,7 TL’dir.

Kiralık konut talep göstergesi ocak ayına kıyasla yüzde 6,3 daha düşük, geçen yılın şubat ayına kıyasla yüzde 9,8 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, Ankara’da ve İzmir’de uzamış; İstanbul’da sabit kalmıştır.

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, gerçekleştiyse 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.

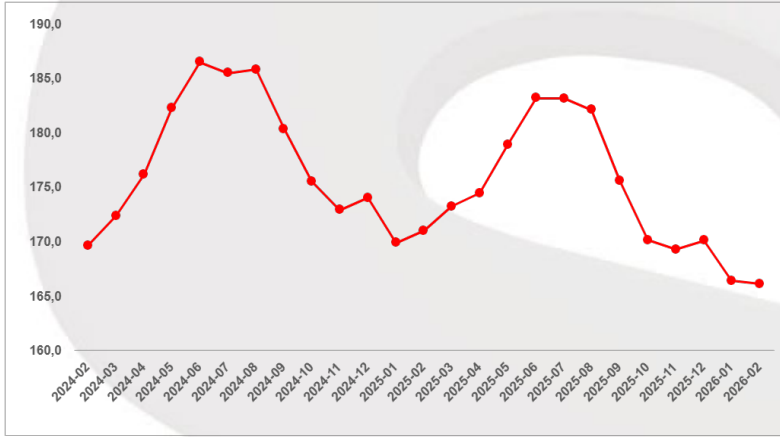
Kiralık Konut Piyasası

I- Kira fiyatları analizi

Reel kirada düşüş

Türkiye genelindeki reel kira endeksindeki¹ (2017 Eylül=100) 2025 ağustos ayından beri devam eden düşüş aralık ayında yerini yükselişe bırakmıştı. (Şekil 1). 2026 Ocak ayında ise yeniden düşüş ortaya çıkmıştır. Şubat ayında da bu düşüş devam etmektedir. Şubatta ortalama m² cari kiradaki artışın (yüzde 2,8) aylık enflasyon oranından (yüzde 3) düşük olması sonucunda reel kira fiyat endeksi 166,1'e düşmüştür. Bununla birlikte, bir önceki yılın aynı ayına kıyasla reel kira endeksindeki değişim yüzde -2,9'dur.

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



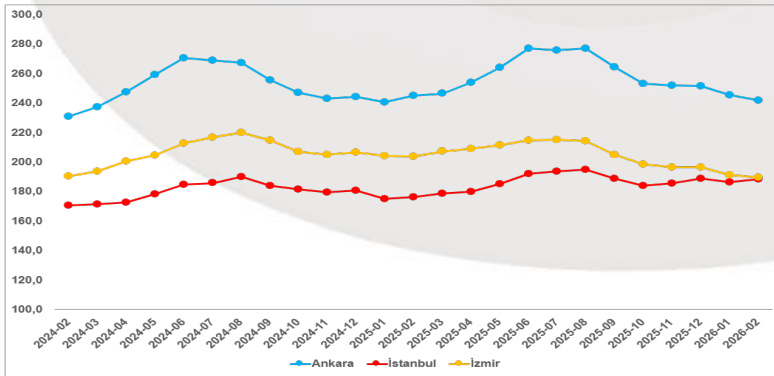
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel kira İstanbul'da arttı, Ankara ve İzmir'de azaldı

Reel kira fiyat endeksi şubatta İstanbul da artarken Ankara ve İzmir'de azalmıştır (

Şekil 2). Ocaktan şubata reel kira değişimi İstanbul'da yüzde 1,2, Ankara'da yüzde -1,4, İzmir'de ise yüzde -0,9'dur. Reel kira endeksi İstanbul'da 188,4, Ankara'da 241,8, İzmir'de ise 189,6 olmuştur.

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



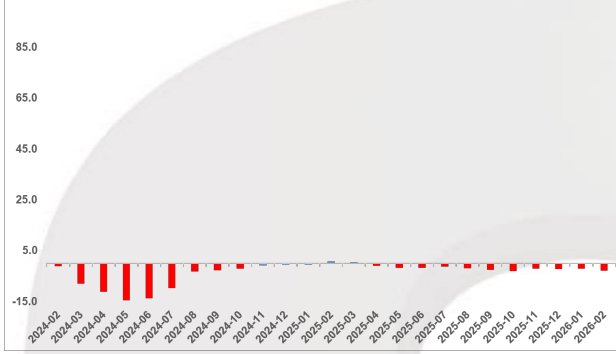
¹Reel fiyatlar 2017 Eylül ayı referans alınarak hesaplanmıştır. Bu değer 100'den büyük (küçük) olması reel kira fiyatlarının referans döneme kıyasla yükseldiğini (düştüğünü) göstermektedir.

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Ülke genelinde reel kiradaki yıllık değişim negatif alanda

Ülke genelinde enflasyondan arındırılmış (reel) kiradaki yıllık değişim oranları uzun bir süredir negatif bölgededir (Şekil 3). Ortalama reel kirada yıllık değişim oranı şubat ayında da negatif bölgedeki seyrine devam etmiştir. Yıllık reel kira değişim oranı yüzde -2,9'dur.

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

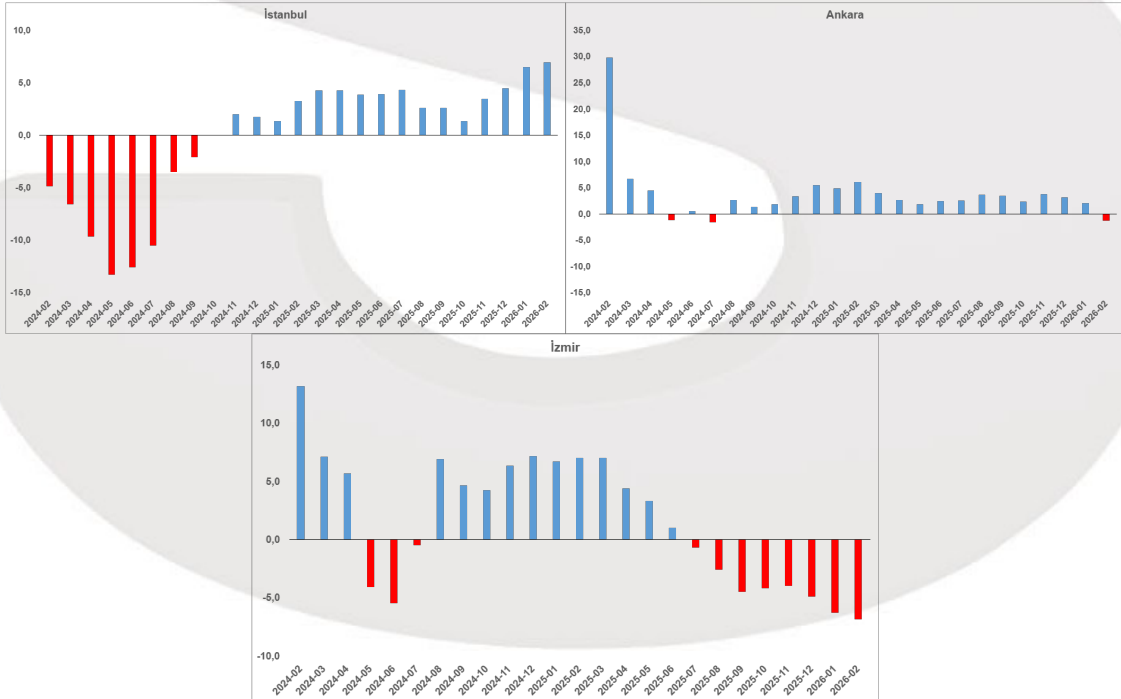


Kaynak: sahibinden.com, Betam

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

Bir önceki yılın aynı ayına kıyasla reel kiralarda İstanbul'da artmış, Ankara ve İzmir'de ise azalmıştır (Şekil 4). Yıllık reel kira değişimi İstanbul'da yüzde 6,9, Ankara'da yüzde -1,4, İzmir'de ise yüzde -6,9'dur. İzmir'de reel kiralarda son 8 ayda giderek artan bir hızla düşüyor olması dikkat çekmektedir.

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



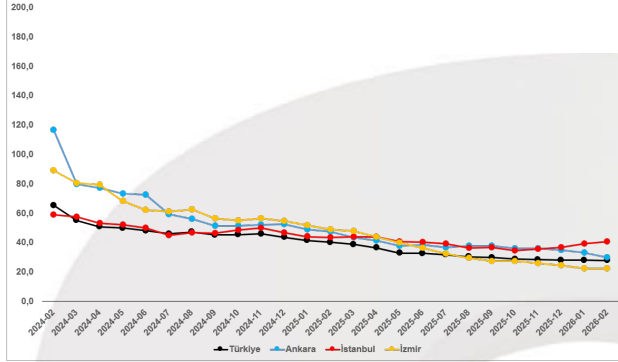
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Ülke genelindeki cari kira fiyatlarında artış oranında düşüş

Ortalama cari kira m² fiyatı ülke genelinde 256,9 TL, İstanbul'da 375 TL, Ankara'da 252 TL, İzmir'de ise

291,7 TL olmuştur. Bir önceki yılın aynı ayına kıyasla ortalama cari kira m² fiyatındaki artış ülke genelinde yüzde 27,8, İstanbul’da yüzde 40,6, Ankara’da yüzde 29,7, İzmir’de ise yüzde 22,5 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

Şubat ayında yıllık ortalama cari kira m² fiyatındaki artışı ülke genelinde yüzde 27,8 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir (Tablo 1). En yüksek fiyat artışı görülen iller: İstanbul (yüzde 40,6), Mardin (yüzde 36,5), Antalya (yüzde 33,3), Kayseri (yüzde 32) ve Diyarbakır’dır (yüzde 31,9). En düşük kira artışının görüldüğü iller: Eskişehir (yüzde 20), Tekirdağ (yüzde 18,4), Gaziantep (yüzde 18,3), Malatya (yüzde 16,1) ve Hatay’dır (yüzde 16).

Tablo 1: Yıllık kira artışlarının en yüksek ve en düşük olduğu iller – 2026 Şubat

İller	2025 Şubat m ² Fiyatı	2026 Şubat m ² Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	201,1	256,9	27,8
İstanbul	266,7	375,0	40,6
Mardin	95,7	130,6	36,5
Antalya	200,0	266,7	33,3
Kayseri	90,9	120,0	32,0
Diyarbakır	142,1	187,5	31,9
Eskişehir	166,7	200,0	20,0
Tekirdağ	176,0	208,3	18,4
Gaziantep	128,2	151,7	18,3
Malatya	100,0	116,1	16,1
Hatay	126,8	147,1	16,0

Kaynak: sahibinden.com, Betam

II- Kiralık konut piyasası talep analizi

a) Kiralık konut talebi

Kiralık konut talebinde azalış

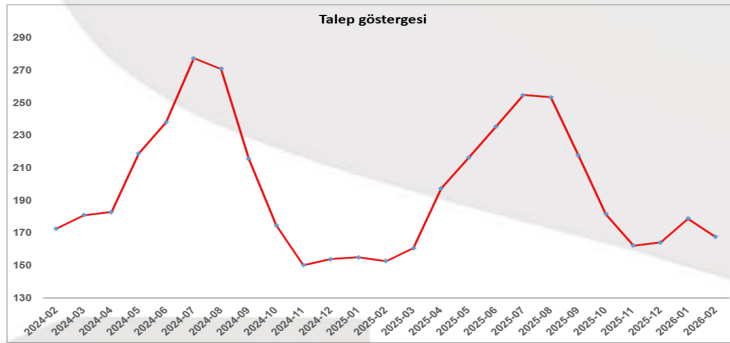
Şekil 6, ülke genelindeki kiralık konut talebinin seyrini göstermektedir. Kiralık konut talebi göstergesi 6 farklı verinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu veriler; ilanların görüntülenme sayısı, ilanların

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. 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 eylül ayından beri belirgin halde devam eden düşüş aralık ayında yerini yükselişe bırakmıştı (Şekil 6). Bu yükseliş şubat ayında sonlanmıştır. Kiralık konut talep endeksi bir önceki aya kıyasla yüzde 6,3 düşük (178,8'den 167,5'e), bir önceki yılın aynı ayına kıyasla ise yüzde 9,8 daha yüksektir.

b) Yayından kaldırılan ilanların yaşam sürelerine göre analiz

Kiralık ilan yaşı ülke genelinde, Ankara'da ve İzmir'de uzadı; İstanbul'da sabit kaldı

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 yayında kalma sürelerini toplar ve o ay kullanıcı tarafından kapatılan tekil ilan sayısına böler.

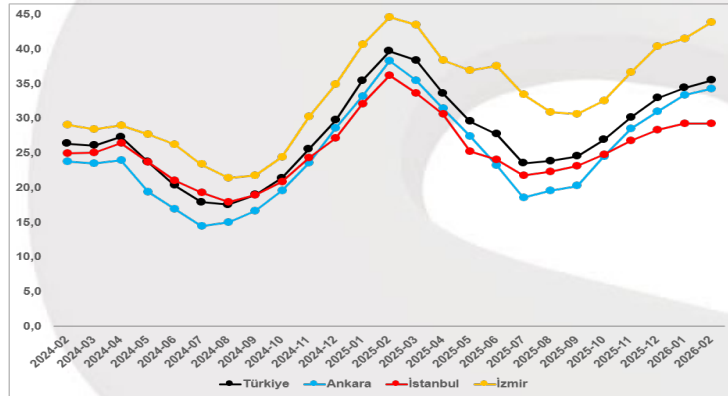
²Arama sayılarına ait veri 2020 Şubat ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır.

³Ayrıntılı açıklama için kutu açıklamalara bakınız.

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 şubat ayında bir önceki aya kıyasla ülke genelinde 1,1 gün, Ankara’da 0,9 gün, İzmir’de 2,3 gün uzamış; İstanbul’da sabit kalmıştır. Kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 35,5 gün, İstanbul’da 29,2 gün, Ankara’da 34,3 gün, İzmir’de ise 43,8 gün olmuştur.

Şekil 7: Kiralık konut kapatılan ilan yaşı (Gün)



ÖKaynak: 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: Diyarbakır (3,3 gün), Mardin ve Ordu (3,1 gün), Denizli (2,7 gün) ve Sakarya’dır (0,7 gün). Kiralık ilan yaşında artışın en yüksek olduğu iller ise Erzurum (3,4 gün), Şanlıurfa (3,8 gün), Muğla (4,5 gün), Aydın (4,8 gün) ve Van’dır (8,5 gün).

Tablo 2: Bir önceki aya göre kiralık konut kapatılan ilan yaşının en hızlı arttığı ve azaldığı iller – 2026 Şubat

İller	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, 2026 Ocak	Kiralık Kapanan İlan Yaşı, 2026 Şubat	Aylık Değişim (Gün)
Türkiye Ortalaması	34,4	35,5	1,1
Diyarbakır	28,5	25,2	-3,3
Mardin	44,4	41,3	-3,1
Ordu	43,3	40,2	-3,1
Denizli	38,0	35,4	-2,7
Sakarya	39,6	38,8	-0,7
Erzurum	39,3	42,7	3,4
Şanlıurfa	36,0	39,9	3,8
Muğla	40,6	45,1	4,5
Aydın	38,6	43,3	4,8
Van	23,9	32,5	8,5

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.