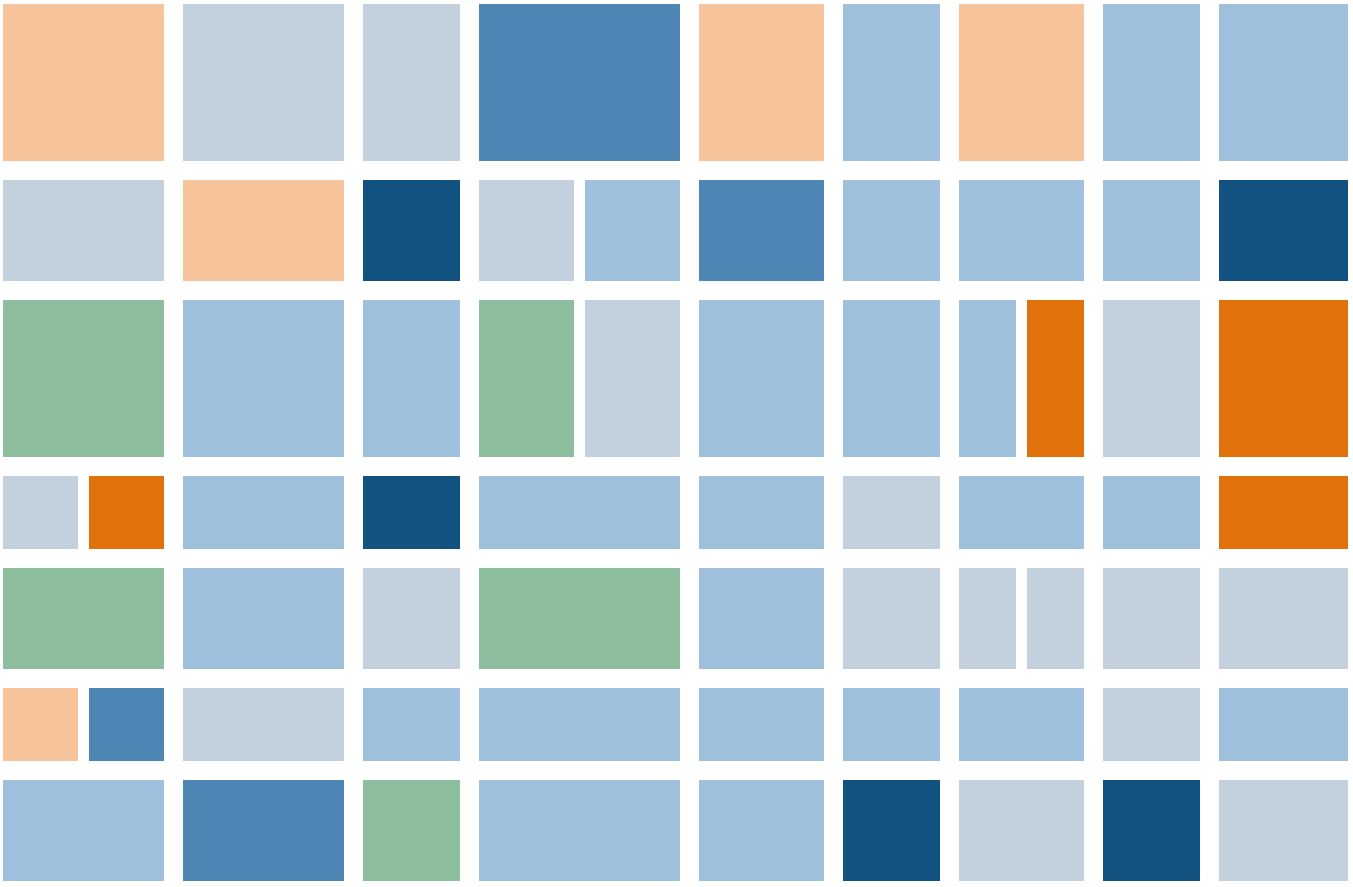
KENT GÖSTERGELERİ



Enflasyonun Gölgesinde Barınmak

Kira ve konut enflasyonu · Ekim 2026

KENT ARAŞTIRMALARI ENSTİTÜSÜ
INSTITUTE OF URBAN STUDIES

Kasım 2026

KENT GÖSTERGELERİ

Enflasyonun Gölgesinde Barınmak

Kira ve konut enflasyonu · Ekim 2026

Kent Araştırmaları Enstitüsü AR-GE ekibi tarafından hazırlanmıştır.

© Tüm hakları saklıdır. Kaynak belirtilerek, akademik yazım kuralları doğrultusunda kullanılabilir.

Kent Araştırmaları Enstitüsü
Nasuh Akar Mahallesi, Türk Ocağı Cad., Prof. Dr. Osman Turan Sok.
No: 4 Kat: 2, 06520 Balgat-Çankaya/Ankara
Tel: 0312 285 53 59 · Faks: 0312 285 53 99 · Gsm: 0543 285 53 59
Web: kentarastirmalari.org · e-posta: info@kentarastirmalari.org

KENT ARAŞTIRMALARI ENSTİTÜSÜ INSTITUTE OF URBAN STUDIES

Enflasyonun Gölgesinde Barınmak

Barınmak, insanın en temel ihtiyaçlarından biridir; ama enflasyon ortamında bu ihtiyaç giderek bir geçim sorununa dönüşüyor. Türkiye'de konut çoğu zaman bir yatırım ve servet meselesi olarak tartışılıyor. Oysa milyonlarca hane için konut, her ay ödenmesi gereken bir faturadır: TÜİK'in 2025 Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması'na göre kiracı oranı %27,0. Bu notta incelediğimiz Ekim 2026 verileri, kira artışının yavaşladığını ama genel enflasyonun üzerinde kalmaya devam ettiğini gösteriyor. Yavaşlama kiracı için rahatlama anlamına gelmiyor; her yeni artış, zaten yüksek bir kira düzeyinin üzerine ekleniyor.

%29,3
Konut ve kiranın hane tüketimindeki payı (2025)

%38,7
Aynı payın en düşük gelir grubundaki karşılığı

28.040 TL
Ortalama ilan kirası (Ağustos 2026); net asgari ücret 28.075,50 TL

Geçim sorununun merkezinde konut. TÜİK'in 2025 Hanehalkı Tüketim Harcaması sonuçlarına göre konut ve kira, hane tüketiminin %29,3'ünü oluşturuyor; payı bir yılda 3,3 puan arttı. Konut, ulaştırmanın (%20,5) ve gıdanın (%17,3) önünde en büyük harcama kalemi. 2026'da net asgari ücret 28.075,50 TL ve yıl ortasında ara zam yapılmadı. Emlakjet–Endeksa'nın Ağustos 2026 verilerine göre ilanlardaki ortalama kira Türkiye genelinde 28.040 TL, İstanbul'da 45.510 TL. Ortalama bir kiralık konut, bir asgari ücretin neredeyse tamamına, İstanbul'da ise yaklaşık 1,6 katına denk geliyor.

Gelir eriyor, borç büyüyor. TÜRK-İŞ'e göre Ekim 2026'da dört kişilik bir ailenin açlık sınırı 38.024 TL, yoksulluk sınırı 123.856 TL. DİSK-AR'a göre asgari ücretin enflasyon karşısındaki kaybı Ekim 2026'da 7.726 TL oldu. Borç yükü de büyüyor: BDDK'nın 16 Ekim haftalık verilerine göre ihtiyaç kredilerinde takipteki alacak oranı %7,05'e, bireysel kredi kartlarında %6,13'e çıktı; bankalardaki toplam takipteki alacaklar 945,6 milyar TL'ye ulaştı.

Aynı enflasyon, farklı yük. Fiyat artışları her haneye aynı ağırlıkla yansımıyor. En düşük gelir grubunda konut ve kira harcamaların %38,7'sini, gıda %29,2'sini oluşturuyor; en yüksek gelir grubunda bu oranlar %25,7 ve %12,4. Konut ve gıda gibi zorunlu kalemler yoksul hanelerin bütçesinin üçte ikisini (%67,9) kaplarken varlıklı hanelerde bu pay %38,1'de kalıyor. Gelir dağılımında Gini katsayısı 0,410; en zengin %20 toplam gelirin %48,0'ini, en yoksul %20 ise %6,4'ünü alıyor. Nüfusun %27,9'u yoksulluk veya sosyal dışlanma riski altında.

Konutun niteliği de sorun. Hanelerin %12,9'u konut masraflarını "çok yük", %71,8'i "biraz yük" olarak görüyor. Nüfusun %19,6'sı evini yeterince ısıtamadığını, %28,8'i çatı akması, nem ya da çürük doğrama sorunu yaşadığını belirtiyor.

Kırılgan gruplar. Kira ve geçim baskısı en çok sınırlı ve sabit gelirli grupları zorluyor:

Çocuklu aileler	0–17 yaş grubunda yoksulluk veya sosyal dışlanma riski %36,8 ile tüm yaş gruplarının üzerinde.
Yaşlılar	65 yaş üstünde risk %22,8. 1.836.496 yaşlı yalnız yaşıyor; bunların %73,5'i kadın. En düşük emekli aylığı (Temmuz'dan beri 23.552 TL), Türkiye ortalama ilan kirasının altında.
Gençler ve öğrenciler	15–24 yaş gençlerin %23,3'ü ne eğitimde ne istihdamda, genç işsizliği %15,3. Gençlik ve Spor Bakanlığı'na göre KYK yurtlarının yatak kapasitesi yaklaşık 1 milyon; bu kapasite örgün eğitimdeki yaklaşık 3,7 milyon öğrencinin ancak dörtte birine yetiyor.
Tek kişilik ve tek ebeveynli haneler	Tek kişilik hanelerin payı %20,5'e çıktı (2014'te %13,9). Tek ebeveynli hanelerin çoğu anne ve çocuklardan oluşuyor (%8,5'e karşı %2,8).

Enstitü olarak çağrımız

Kira artık yalnızca konut politikasının değil, sosyal politikanın da merkezinde. Üç ilke öneriyoruz: kira yükünü gelir gruplarına, illere ve hane tiplerine göre düzenli olarak **ölçmek**; çocuklu aileleri, yalnız yaşayan yaşlıları ve öğrencileri hedefli kira ve barınma desteğiyle **korumak**; kamu ve belediye arazilerinde uzun süreli, uygun fiyatlı kiralık konut **arzını** büyütmek.

Kent Araştırmaları Enstitüsü, Ankara, Kasım 2026

Veriler: TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması 2025; TÜİK Hanehalkı Tüketim Harcaması 2025; TÜİK İstatistiklerle Yaşlılar, Gençlik ve Aile 2025; Emlakjet–Endeksa Ağustos 2026 kira raporu; TÜRK-İŞ Ekim 2026; DİSK-AR; BDDK haftalık verileri (16 Ekim 2026); GSB ve YÖK verileri. Kaynakların tam listesi raporun sonunda yer almaktadır.

Enflasyonun Gölgesinde Barınmak

Kira artışı Ekim'de de enflasyonun üzerinde seyretmeye devam etti: yıllık %39,71 ile genel enflasyonun 9,9 puan, yasal kira artış sınırının 8,5 puan üzerinde kaldı; Ocak'tan bu yana 16,8 puan gerilese de fark kapanmadı.

TÜİK'in 3 Kasım'da açıkladığı Ekim TÜFE'sinde yıllık enflasyon %29,77 oldu. Konut grubu (konut, su, elektrik, gaz) yıllık %40,24 ile yıllık enflasyona 4,71 puan katkı yaptı; bu, manşet enflasyonun yaklaşık altıda biri. Kirada aylık artış (%2,55) bu yıl ikinci kez genel aylık enflasyonun (%2,58) altında kaldı.

Kira, yıllık
%39,71
Ocak'ta %56,55

TÜFE, yıllık
%29,77
Kira ile fark 9,9 puan

Yasal kira artış sınırı
%31,23
Kasım; Ekim'de %31,49

Gösterge (Ekim 2026)	Değer	Yıllık değişim
TÜFE	Aylık %2,58	%29,77
Konut grubu (konut, su, elektrik, gaz)	Aylık %2,84; yıllık enflasyona katkı 4,71 puan	%40,24
Kira (TÜFE alt kalemi)	Aylık %2,55	**%39,71 nominal, %7,7 reel**
Yasal kira artış üst sınırı (Kasım; 12 aylık TÜFE ort.)	%31,23	Ekim'de %31,49
Yeni Kiracı Kira Endeksi (TCMB, Eylül)	Aylık %2,1	%26,6 nominal, %−2,4 reel
İTO İstanbul konut grubu	Aylık %2,24	%39,26

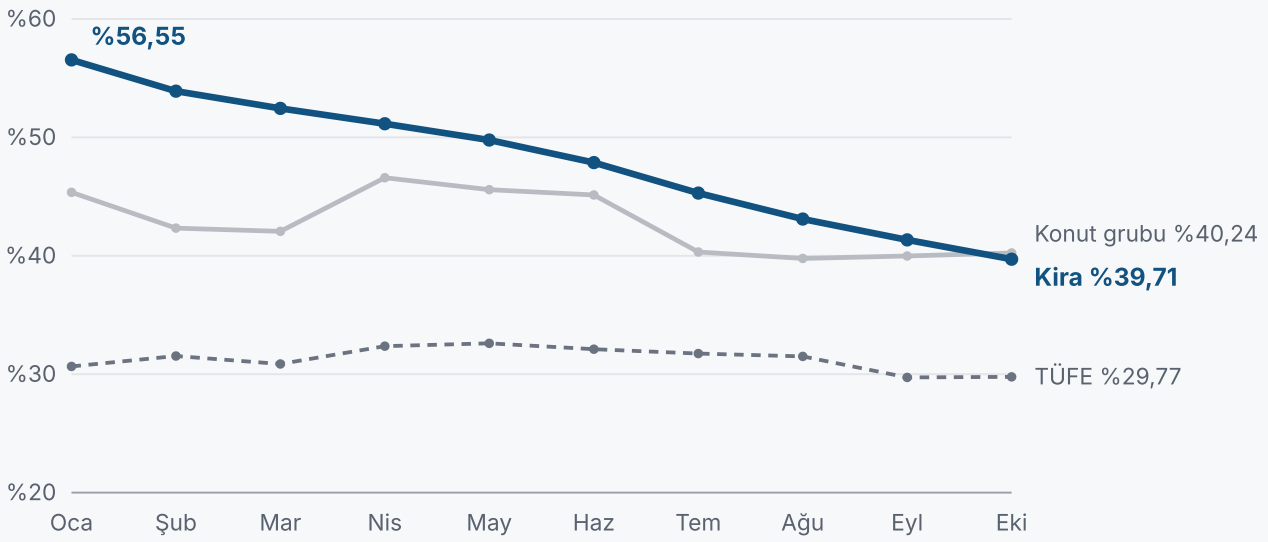
Ekim verileri, kira artışının yavaşladığını ancak yükün mevcut kiracılara ve İstanbul'a kaydığını gösteriyor:

1. Kira enflasyonu on aydır kesintisiz yavaşlıyor (Ocak %56,55 → Ekim %39,71), fakat reel olarak hâlâ yıllık %7,7 artıyor.
2. Tüm kiraları ölçen TÜFE kira kalemi (%39,71), yalnızca yeni sözleşmeleri ölçen TCMB endeksinin (Eylül, %26,6) 13 puan üzerinde: mevcut kiralar piyasa kirasına yetişiyor.
3. Yeni kiracı kiraları yalnızca İstanbul'da (%35,5) enflasyonu ve yasal sınırı aşıyor; Ankara ve İzmir'de ikisinin de altında.

Kira ve konut enflasyonu: yavaşlama sürüyor, fark kapanmıyor

Kira enflasyonu on ayda 16,8 puan geriledi, TÜFE'nin hâlâ üzerinde

Yıllık değişim, Ocak–Ekim 2026 · Ekim'de kira ile TÜFE arasındaki fark 9,9 puan



Kaynak: TÜİK Tüketici Fiyat Endeksi; TCMB Aylık Fiyat Gelişmeleri raporları (kira).

Kira yavaşlıyor, ama enflasyondan hızlı. Kira kaleminin yıllık artışı 2026'nın her ayında geriledi. Ekim 2025'te %66,28 olan oran bir yılda 26,6 puan düştü. Kira ile TÜFE arasındaki fark Ocak'taki 25,9 puandan Ekim'de 9,9 puana indi.

Konut grubu %40 bandında takıldı. Grubun yıllık artışı Temmuz'da %45,14'ten %40,32'ye indi; Ağustos'tan bu yana %39,77–40,24 aralığında. Kiradaki yavaşlamayı enerji dengeliyor: TCMB'ye göre enerji fiyatları Ekim'de aylık %4,92, yıllık %51,37 arttı.

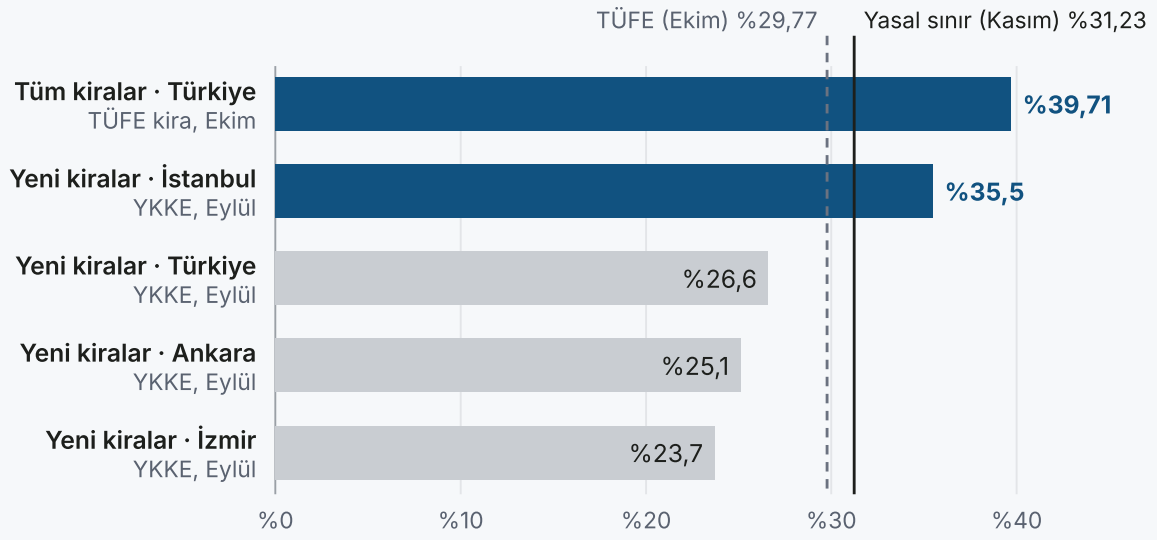
Aylık seyirde kırılma. Kirada aylık artış Eylül'deki %3,10'dan Ekim'de %2,55'e geriledi ve genel aylık enflasyonun (%2,58) altında kaldı; bu yıl Nisan'dan sonra ikinci kez. Haziran–Eylül döneminde aylık kira artışı genel enflasyonun 1,1–1,7 puan üzerindeydi.

Konutun enflasyondaki ağırlığı sürüyor. Konut grubunun yıllık enflasyona katkısı Mayıs'taki 6,07 puandan Ekim'de 4,71 puana indi. Bu, gıda (6,81) ve ulaştırmanın (6,10) ardından üçüncü büyük katkı.

Mevcut ve yeni kiralar: makas daralıyor, İstanbul ayrışıyor

Yasal sınırı aşan iki ölçü: tüm kiralar ve İstanbul'da yeni kiralar

Yıllık değişim · TÜFE kira Ekim 2026, Yeni Kiracı Kira Endeksi (YKKE) Eylül 2026



Kaynak: TÜİK TÜFE (kira, Ekim 2026); TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi (Eylül 2026); yasal sınır: 12 aylık TÜFE ortalaması (Kasım 2026).

Mevcut kiralar piyasaya yetişiyor. TÜFE kira kalemi tüm kiracıların ödediği kirayı, TCMB'nin Yeni Kiracı Kira Endeksi (YKKE) yalnızca yeni sözleşmeleri ölçer. Aynı ay (Eylül) için ilki %41,34, ikincisi %26,6 arttı; fark 14,7 puan. Nisan'da bu fark 19,5 puandı (%51,16 ve %31,7).

Yasal sınır ortalamayı belirlemiyor. Kasım'da uygulanacak artış üst sınırı %31,23; Ocak'ta %34,88'di. Kira kaleminin sınırın 8,5 puan üzerinde artması, ortalamanın kiracı değişimlerinde ve beş yılı dolduran sözleşmelerde eski düşük kiraların piyasa düzeyine çekilmesiyle yükseldiğine işaret ediyor olabilir; bu ayrımı gösteren resmi bir veri yayımlanmıyor.

İstanbul ayrışıyor. İstanbul'da yeni kiracı kiraları Eylül'de yıllık %35,5 arttı (Ağustos %34,5). Ankara'da oran %28,3'ten %25,1'e, İzmir'de %25,5'ten %23,7'ye geriledi. İTO verilerine göre İstanbul'da konut grubu Ekim'de yıllık %39,26 arttı; kentin genel enflasyonu %32,47.

Yeni kiralar reel olarak geriliyor, kiracının yükü artıyor. YKKE Eylül'de reel %−2,4, konut fiyatları reel %−5,7 değişti. Buna karşın tüm kiraları ölçen kalem Ekim'de reel %7,7 arttı. Piyasa soğurken mevcut kiracıların ödediği kira hâlâ gelirden hızlı artıyor olabilir; il bazlı kira/gelir verisi bunu doğrulamak için gerekli.

Değerlendirme ve politika önerileri

Kira enflasyonu kalıcı biçimde olmasa da yavaşlıyor; ancak barınma maliyeti hanelerin geçimini zorlamaya devam ediyor ve düzey sorunu sürüyor: kira kalemi hâlâ genel enflasyonun 9,9 puan, yasal sınırın 8,5 puan üzerinde. Yeni kiraların reel olarak gerilediği, mevcut kiraların ise reel %7,7 arttığı bir dönemdeyiz; yük, sözleşmesi yenilenen ve taşınmak zorunda kalan kiracıya kayıyor. İstanbul, yeni kiraların hem enflasyonu hem sınırı aştığı tek büyükşehir. Konut grubunda kiradaki yavaşlamayı enerji fiyatları (%51,37) dengelediği için grup %40 bandında kalıyor.

Politika önerileri

1. **Kira verisinin ayrıştırılması.** TÜFE kira kalemi (tüm kiracılar, %39,71) ile TCMB'nin yeni kiracı endeksi (yalnızca yeni sözleşmeler, %26,6) arasındaki 13 puanlık farkın kaynağı bugün bilinmiyor. TÜİK kira kalemini üç sözleşme türüne göre ayrı yayımlamalı: yasal sınıra tabi yenilemeler, kiracı değişen konutlar ve beş yılı dolup kirası yeniden belirlenen sözleşmeler. Kalem ayrıca il düzeyinde verilmeli ki YKKE ile İstanbul, Ankara ve İzmir için karşılaştırılabilsin. Böylece yasal sınırın uygulanıp uygulanmadığı ve artışın hangi kiracı grubunda yoğunlaştığı görülür; destekler bu gruplara hedeflenebilir.
2. Beş yılı dolan sözleşmelerde kira tespiti kademeli olarak uygulanmalı, tespit davalarında kullanılmak üzere kamuya açık bir emsal kira veri tabanı oluşturulmalıdır.
3. Öncelikle İstanbul'da, düşük gelirli kiracılara hedefli kira desteği sağlanmalıdır. TOKİ'nin Eylül 2026'da İstanbul'da başlattığı kiralık sosyal konut programı (ilk etapta 12 ilçede 1.071 konut, hedef 15 bin) olumlu bir adımdır; ancak program takvime bağlanarak genişletilmeli, kapsamı tek kişilik ve genç hanelere açılmalı ve üç yıllık sözleşme süresi uzatılmalıdır.
4. Kent kira gözlemevi kurulmalı; ilçe bazında ilan kiraları, kira/gelir oranı ve kiracı hane sayısı düzenli olarak yayımlanmalıdır.
5. Belediye mülkleri ve arsalarında, kooperatif ve kamu–özel ortaklığı modelleriyle uygun kiralık konut stoğu oluşturulmalıdır.
6. Kiracı danışma ve arabuluculuk masaları kurulmalı, düşük gelirli hanelere enerji maliyetine yönelik sosyal destek verilmelidir.

Kaynaklar

Alomaliye. (2025, 26 Aralık). *Gelir dağılımı istatistikleri 2025*.

Alomaliye. (2026, 12 Mart). *İstatistiklerle Yaşlılar 2025*.

Alomaliye. (2026, 12 Mayıs). *Türkiye'nin aile yapısında dönüşüm*.

Alomaliye. (2026, 16 Ekim). *Konut fiyat endeksi ve yeni kiracı kira endeksi: Konut fiyatları Eylül'de %1,2 arttı*.

Alomaliye. (2026, 3 Kasım). *Enflasyon rakamları: TÜFE Ekim 2026*.

Banka Dünyası. (2026, 26 Ekim). *Bankalarda takipteki alacak oranı 5 yılın zirvesinde: Yüzde 5,12* [Ekonomim derlemesi, BDDK haftalık verileri].

Capital. (2025, 30 Aralık). *Türkiye'nin yoksulluk ve yaşam koşulları açıklandı*.

Capital. (2026, 3 Kasım). *TÜİK 2026 yılı Ekim ayı enflasyon rakamlarını açıkladı*.

Capital. (2026, 3 Kasım). *Kasım 2026 kira artış oranı açıklandı*.

CNBC-e. (2026, 2 Haziran). *2025'te harcama tablosu değişti: Konut-kira arttı, ulaştırma azaldı*.

Cumhuriyet. (2025, 7 Kasım). *YÖK: Türkiye'de 6,7 milyon yükseköğretim öğrencisi bulunuyor*.

Cumhuriyet. (2025, 31 Aralık). *Yoksulluk veya sosyal dışlanma riski altındaki nüfus oranı yüzde 27,9*.

DHA. (2026, 14 Mayıs). *TÜİK: Nüfusun yüzde 14,8'i gençlerden oluşuyor*.

DİSK-AR. (2026, 3 Kasım). *Asgari ücret Ekim 2026'da 7 bin 726 TL eridi!*

Ekonomist. (2026, 25 Haziran). *Asgari ücrete ara zam gelecek mi?*.

Ekonomist. (2026, 24 Temmuz). *En düşük emekli maaşına zam TBMM'den geçti*.

Euronews Türkçe. (2026, 3 Kasım). *Ekimde yıllık enflasyon: TÜİK yüzde 29,77, ENAG yüzde 45,12 açıkladı*.

Forbes Türkiye. (2026, 20 Mayıs). *Merkez Bankası Nisan 2026 konut ve kira fiyat endekslerini açıkladı*.

Forbes Türkiye. (2026, 2 Kasım). *İstanbul'da Ekim enflasyonu yüzde 2,47 arttı*.

Foreks. (2026, 1 Ocak). *TÜİK 2026 yılı veri yayın takvimini açıkladı*.

Foreks. (2026, 15 Eylül). *Emlakjet–Endeksa Ağustos 2026 kira raporu*.

GZT. (2026, 23 Ekim). *Bankalarda takipteki alacaklar 946 milyar liraya yaklaştı* [Anadolu Ajansı].

Konut grubu yıllık serisi (Ocak–Eylül 2026): Küre Ansiklopedi (Ocak; ikincil kaynak), Al Ain Şub, Al Ain Mar, Forbes Nis, Alomaliye May, QNB Haz, Forbes Tem, Hisse.net Ağu, Forbes Eyl.

Posta. (2026, 3 Ağustos). *Ağustos 2026'da uygulanacak kira artış oranı belli oldu*.

QNB Yatırım. (2026, 3 Kasım). *Ekim 2026 enflasyon verileri açıklandı*.

Sabah. (2026, 16 Eylül). *TCMB açıkladı: Konut ve kiralarda Ağustos hareketliliği*.

TOKİ. (2026, 14 Eylül). *İstanbul'da kiralık sosyal konut projesi başladı*; proje bilgi sayfası.

TRT Haber. (2025, 2 Eylül). *KYK yurt başvuruları başladı* [Anadolu Ajansı].

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası. (2026). *Aylık fiyat gelişmeleri* (Ocak–Ekim 2026): Oca, Şub, Mar, Nis, May, Haz, Tem, Ağu, Eyl, Eki.

YatırımX. (2026, 30 Ekim). *TÜRK-İŞ açıkladı: Ekim 2026'da açlık sınırı 38 bin TL'yi aştı*.



KENT ARAŞTIRMALARI ENSTİTÜSÜ
INSTITUTE OF URBAN STUDIES

Nasuh Akar Mahallesi, Türk Ocağı Cad., Prof. Dr. Osman Turan Sok.
No: 4 Kat: 2, 06520 Balgat-Çankaya/Ankara
Tel: 0312 285 53 59 · Faks: 0312 285 53 99

kentarastirmalari.org