

H. Ekrem Cunedioğlu¹
Kalkınma Programı Direktörü

Sercan Sevgili²
Politika Analisti

KİRA YÜKÜ VE KONUT MALİYETİ SONRASI YOKSULLUK ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME

“Sanayi bölgelerinde bir ev bulabilmenin salt güçlüğü bile yoksulluğu ağırlaştıran en kötü etkenlerden biridir. Bu da insanların, yalnızca başlarını sokacak bir çatı bulabilmek için her şeye (...) katlanacağı anlamına gelir.”

George Orwell (1937)

DEĞERLENDİRME NOTU

Türkiye’de nüfusun dörtte birinden fazlası kirada oturan hanelerde yaşamaktadır. Resmî yoksulluk oranı bu kişilerin dörtte birini yoksul saymaktadır. Kira ve öteki konut giderleri ödendikten sonra ise kiracıların üçte birinden fazlası yoksulluk eşiğinin altında kalmaktadır.

TÜİK’in Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması (GYKA), konut maliyetinin hanelere yükünü hanelerin kendi beyanıyla da izlemektedir. 2025’te nüfusun yüzde 12,9’u konut masraflarının çok yük getirdiğini belirten hanelerde yaşamaktadır. Evini yeterince ısıtamayan hanelerde yaşayanların payı ise 2024’te yüzde 15,1 iken 2025’te yüzde 19,6’ya çıkmıştır (TÜİK, 2025). OECD’nin 2024’te yaptığı bir ankette, önümüzdeki bir iki yıl içinde uygun bir konut bulamamaktan ya da konutunu koruyamamaktan endişe edenlerin payı Türkiye’de yüzde 62 ile OECD ortalamasının (yüzde 47,8) belirgin biçimde üzerindedir. Bu pay, kiracılarda yüzde 76,2’ye çıkmaktadır (OECD, 2025b).

Bu göstergeler konut maliyetinin ne kadar yaygın bir yük olduğunu ortaya koymakta, ancak bu yükün yoksulluk ölçümüne nasıl yansıdığını göstermemektedir. Serinin ilk notunda ele alındığı gibi TÜİK’in açıkladığı yoksulluk oranı (resmî oran), ev sahiplerinin ve kira ödemedi oturanların gelirin oturdıkları konutun kira değerini (kira karşılığı) eklemekte, kiracıların her ay ödediği kirayı ise gelirden düşmemektedir.

¹ <https://www.tepav.org.tr/ekibimiz/s/1459>

² <https://www.tepav.org.tr/ekibimiz/s/1461>

Bu çalışmada ifade edilen bulgular, yorumlar, öneriler ve görüşler tamamen yazarlarına aittir. TEPAV’ın resmî görüşü değildir. © TEPAV, aksi belirtilmedikçe her hakkı saklıdır.

Varsayımsal bir örnekte aylık geliri 30.000 TL olan iki haneden biri kendi evinde oturmakta, öteki ayda 12.000 TL kira ödemektedir. Evin kira değeri 10.000 TL ise resmî tanımda ev sahibinin geliri 40.000 TL, kiracının 30.000 TL sayılmaktadır. Aidat, su ve ısınma gibi öteki konut giderleri iki hanede de ayda 3.000 TL ise konut giderleri ödendikten sonra ev sahibinin elinde 27.000 TL, kiracının elinde 15.000 TL kalmaktadır. İki hane arasındaki fark resmî tanımda 10.000 TL iken konut maliyeti düştüğünde 12.000 TL'ye çıkmaktadır.

Altı bölümden oluşan bu değerlendirme notunun birinci bölümünde, kiracıların kira yükünün 2014-2025 döneminde nasıl değiştiği incelenmektedir. İkinci bölümde, konut maliyeti gelirden düştüğünde kiracılar ile ev sahipleri arasındaki yoksulluk farkı ve kiracıların yoksulluğunun gelir gruplarına, hane tiplerine ve bölgelere göre dağılımı gösterilmektedir. Üçüncü bölümde, bu yoksulluğun neden belirli gruplarda toplandığı, konut mülkiyetinin, kira gelirinin, ev sahipliğine erişimin ve konut koşullarının gelir gruplarına dağılımı üzerinden ele alınmaktadır. Dördüncü bölümde, konut maliyeti yükünün enerji yoksulluğu ve konut kalitesiyle kesişimi, enerji verimliliği yatırımları ve mevcut enerji destekleri incelenmektedir. Beşinci bölümde, kiracılara yönelik bir kira desteğinin maliyeti ve konut maliyeti sonrası yoksulluğa etkisi hesaplanmaktadır. Notun son bölümü sosyal yardımlara, konut politikasına ve resmî istatistiklere ilişkin önerileri içermektedir.

1. KIRACILARIN KİRA YÜKÜ NE ÖLÇÜDE AĞIRLAŞTI?

Türkiye'de kirada oturan hanelerde yaşayanların nüfus içindeki payı 2014'te yüzde 22,1 iken 2025'te yüzde 27'ye yükselmiştir. Kiracılığın yaygınlaşmasıyla kiranın gelire oranı nüfusun giderek daha geniş bir bölümünün geçim koşullarını belirlemektedir. Kira yükü, kiracının yıllık kirasının kira karşılığı çıkarılmış hane gelirine oranıdır. Eurostat ve OECD, toplam konut maliyetinin gelirin yüzde 40'ını aştığı hanelerde yaşayanların payını aşırı konut maliyeti yükü oranı olarak tanımlamaktadır ve Eurostat bu oranı Türkiye için de yayımlamaktadır.³ Aynı sınır burada toplam konut maliyeti yerine yalnız kiraya uygulanmaktadır, çünkü kira dışı konut giderlerinin derlenme biçimi 2024 ve 2025 anketlerinde değişmiş, kiracıların ödediği kira ise bütün anketlerde aynı soruyla derlenmiştir.

Kira yükünün ölçümünde gelir ile kiranın ait olduğu dönemler farklıdır. GYKA'da gelir bir önceki takvim yılına, kira ise anketin yapıldığı döneme aittir. Eurostat'ın ülkelerin çoğu için kullandığı bu kurgu, fiyatların yavaş arttığı dönemlerde yükü belirgin biçimde etkilememektedir. Fiyatlar hızla arttığında ise kira, bir yıl önceki fiyatlarla elde edilmiş bir gelirle karşılaştırılmaktadır. Gelir yılından anketin saha dönemine fiyatlar 2019 anketinde yüzde 13,4, 2025 anketinde yüzde 30,6 artmıştır. Hanenin kirayı ödediği dönemdeki yükünü izlemek için kira yükü hesaplanırken gelir, TÜFE ile anketin saha dönemine taşınmıştır.⁴

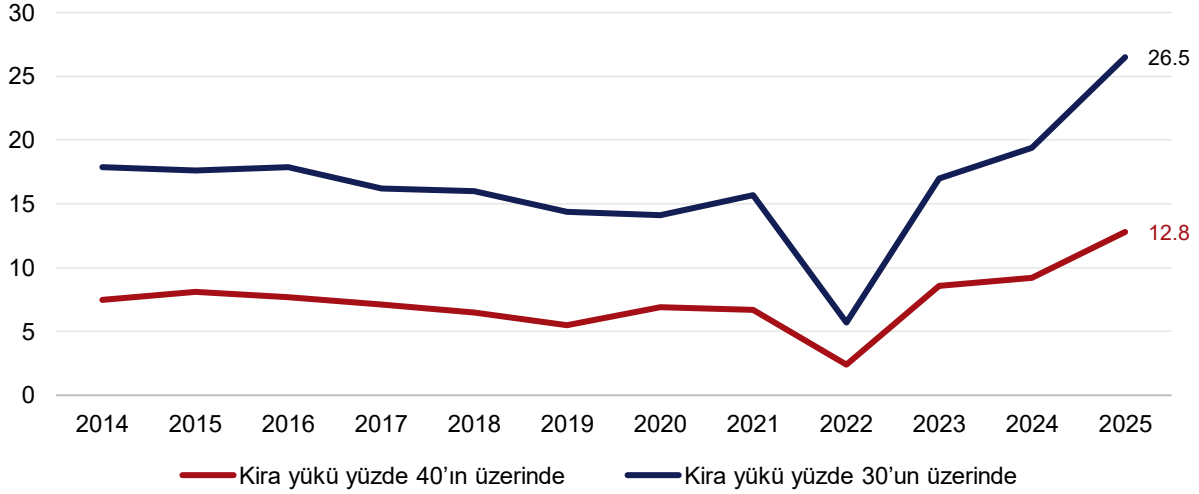
Bu hesaplara kirası gelirinin yüzde 40'ını aşan kiracıların payı, 2014-2018 döneminde yüzde 6,5 ile 8,1 arasında kalmış, 2019'da yüzde 5,5'e inmiştir (Şekil 1.1). 2022'deki düşüş, o yıl fiyatların gelir yılından saha dönemine yüzde 62,7 artmasıyla ilgilidir. Pay 2023'ten itibaren 2014-2018 aralığının üstüne çıkmış ve 2025'te yüzde 12,8'e yükselmiştir. Yıllar arası karşılaştırmalarda bu seri esas alınmaktadır. Başlangıç yılı olarak, sahası Covid-19 salgını kısıtlamalarından

³ Eurostat'ın oranı Türkiye'de 2025'te bütün nüfusta yüzde 10, piyasa kirası ödeyen kiracılarda yüzde 34,4'tür (Eurostat, 2026a). Bu oran kira yerine toplam konut giderine ve gelirin GYKA'daki zamanlamasına dayandığı için kira yükü serisinden yüksektir. Toplam konut gideri değişkeninin derlenme biçimi 2024 ve 2025 anketlerinde değiştiği için bu oran yıllar arası karşılaştırmada kullanılmamıştır.

⁴ Kira yükünün paydası, kira karşılığı ve konut yardımı düşülmüş hane kullanılabilir gelirdir. Gelir, TÜFE ile anketin saha dönemine taşınmıştır. Gelir taşınmadan hesaplandığında kirası gelirinin yüzde 40'ını aşan kiracıların payı 2014-2022 döneminde yüzde 8,5 ile 10,5 arasında kalmış, 2025'te yüzde 25,5'e çıkmıştır.

önce kapanan 2019 anketi alınmıştır. 2019'a göre 7,3 puanlık artış istatistiksel olarak anlamlıdır ve 2014-2021 döneminin her yılına göre de anlamlıdır.⁵

Şekil 1.1. Kirası gelirinin yüzde 40'ını ve yüzde 30'unu aşan kiracıların payı, 2014-2025 (%)



Kaynak: TÜİK GYKA kesit mikro verisi, TEPAV hesaplamaları.

Not: Gelir, TÜFE ile anketin saha dönemine taşınmıştır.

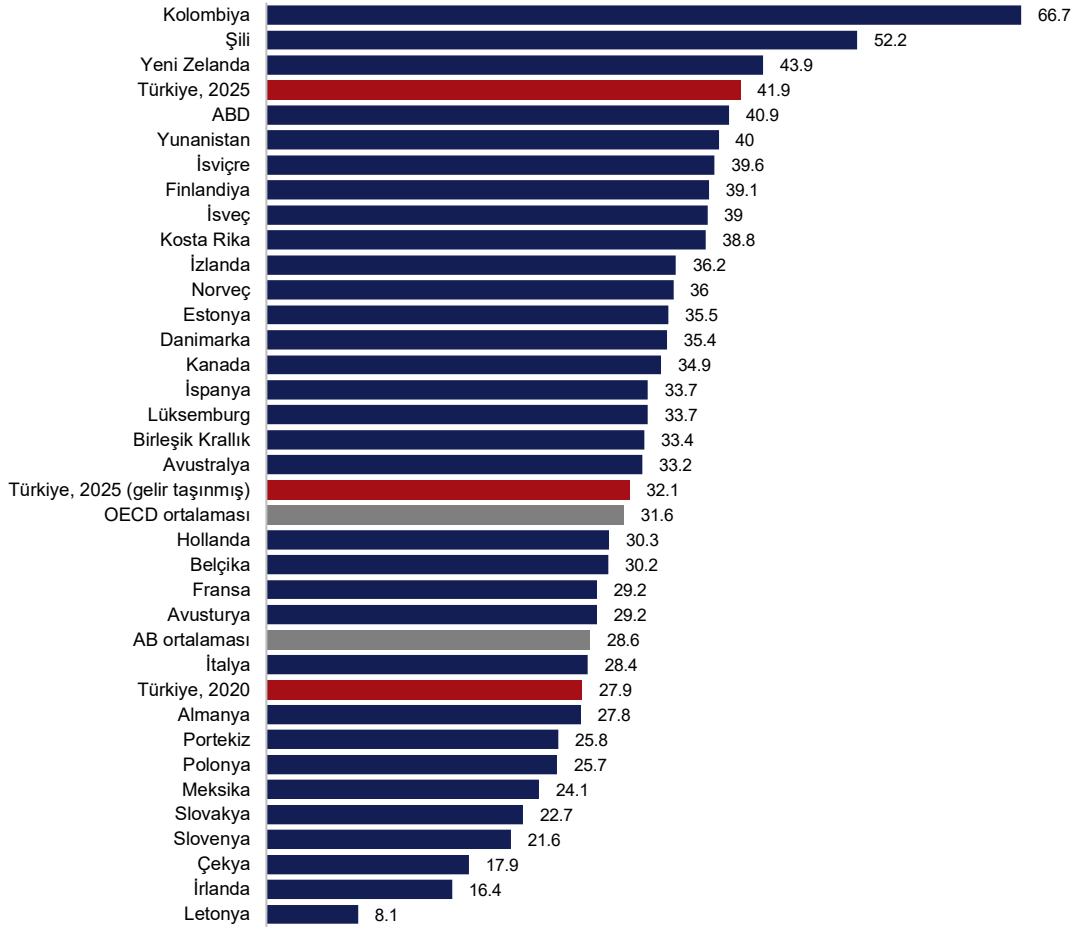
Kira yükündeki artış yalnız en yüksek yüke sahip kiracılarla sınırlı kalmamıştır. Kirası gelirinin yüzde 30'unu aşan kiracıların payı 2019'da yüzde 14,4 iken, 2025'te yüzde 26,5'tir. Kiracıların medyan kira yükü de aynı dönemde yüzde 16,7'den yüzde 19,8'e çıkmıştır.

Şekil 1.2'de Türkiye'deki kira yükü, OECD'nin aynı tanımla verisini yayımladığı ülkelerle karşılaştırılmaktadır. OECD'nin Türkiye için verdiği son değer 2020'ye aittir. 2020'de geliri en düşük yüzde 20'deki kiracıların medyan kira yükü yüzde 27,9'dur ve ülkelerin son yıl değerlerinden hesaplanan OECD ortalamasının (yüzde 31,6) altında kalmaktadır (OECD, 2025a).⁶ Aynı gösterge GYKA 2025 verisiyle yüzde 41,9'dur ve Türkiye bu değerle OECD ülkelerinin büyük çoğunluğunun üzerinde yer almaktadır. OECD ülkelerinin çoğunda enflasyon Türkiye'dekinden çok düşük olduğu için gelir ile kira arasındaki zaman farkı bu ülkelerde yükü belirgin biçimde etkilememektedir. Gelir saha dönemine taşındığında Türkiye'deki değer yüzde 32,1'e inmektedir. Bu değer OECD ortalaması düzeyindedir ve 2020'deki düzeyin belirgin biçimde üstündedir.

⁵ Standart hatalar hane düzeyinde 999 kez yeniden örneklemeye bulunmuştur ve anlamlılık düzeyi yüzde 5'tir. 2019-2025 artışının standart hatası 0,65 puandır. Gelir taşınmadan hesaplanan payın 2019-2025 artışı 17 puandır (standart hata 0,8).

⁶ Gösterge, kiracılarda yıllık kiranın kira karşılığı hariç hane kullanılabilir gelirin oranının kişi ağırlıklı medyanıdır. OECD'nin Türkiye için verdiği son değer GYKA 2020 anketine dayanmaktadır ve aynı anketten bu yöntemle hesaplanan değer yüzde 27,4'tür. 2025 değerinin yüzde 95 güven aralığı 39,5-43,4'tür.

Şekil 1.2. Geliri en düşük yüzde 20'deki kiracıların medyan kira yükü, OECD ülkeleri ve Türkiye (%)



Kaynak: OECD Affordable Housing Database, TÜİK GYKA kesit mikro verisi, TEPAV hesaplamaları. Not: OECD ülkelerinde değerler 2024 ya da verisi bulunan son yıla, Türkiye'de 2020 değeri OECD'ye aittir. Türkiye'nin 2025 değerleri GYKA 2025 mikro verisiyle OECD tanımına göre hesaplanmıştır. Medyan kişi ağırlıklıdır.

Mevcut sözleşmelerdeki kiralara hızlı artışı 2026'da da sürmektedir. Kiracıların fiilen ödediği kiralara izleyen TÜFE gerçek kira ödemeleri alt endeksinin 2026'nın ocak-ağustos dönemindeki ortalaması, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 49,6 yüksektir. Aynı karşılaştırmada genel TÜFE'deki artış yüzde 31,7'dir. Yalnız yeni sözleşmeleri izleyen TCMB yeni kiracı kira endeksi ise aynı dönemde yüzde 30,9 artmıştır (TÜİK, 2026b; TCMB, 2026). Mevcut sözleşmelerdeki kiralara yeni sözleşmelerden hızlı artması, yenilenen sözleşmelere 2022-2024 döneminde uygulanan yüzde 25 sınırının kalkmasıyla ilişkili olabilir.⁷

2. KONUT MALİYETİ DÜŞÜLDÜĞÜNDE KIRACILARIN YOKSULLUĞU NASIL GÖRÜNÜYOR?

Kira yükündeki artış, kiracıların kirayı ödedikten sonra ellerinde kalan gelirin daraldığını göstermektedir. Bu daralmanın yoksulluk ölçümüne yansımaları konut maliyeti sonrası

⁷ Yenilenen konut kiralara yüzde 25 sınırı 11 Haziran 2022-1 Temmuz 2024 döneminde uygulanmıştır (7409 ve 7456 sayılı Kanunlar). Bu dönemin dışında artış, Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesine göre TÜFE'nin on iki aylık ortalamasındaki değişimle sınırlıdır.

yoksullukla izlenmektedir.⁸ Kira dâhil bütün konut giderlerinin aynı gelire oranı ise konut maliyeti yükü olarak anılmaktadır. Kira dışı giderlerin derlenme biçimi 2024 ve 2025 anketlerinde değiştiği için konut giderinin tamamına dayanan bu iki ölçü 2025 düzeyiyle ve 2014-2023 dönemi için verilmektedir.

Ölçü, konut yazınındaki kalan gelir yaklaşımına dayanmaktadır. Stone (2006), konutun karşılanabilirliğinin konut giderinin gelire oranıyla değil, bu giderden sonra kalan gelirin öteki temel ihtiyaçlara yetip yetmediğiyle değerlendirilmesi gerektiğini savunmuştur. Kutty (2005) ise konut giderini ödedikten sonra öteki temel ihtiyaçlarını karşılayamayan haneleri konut kaynaklı yoksulluk kavramıyla tanımlamıştır. Birleşik Krallık'ta resmî düşük gelir istatistikleri konut maliyeti öncesi ve sonrası olmak üzere iki ölçüyle yayımlanmaktadır (DWP, 2026). Joseph Rowntree Foundation'ın (2026) yıllık yoksulluk raporu da konut maliyeti sonrası ölçüyü esas almaktadır.

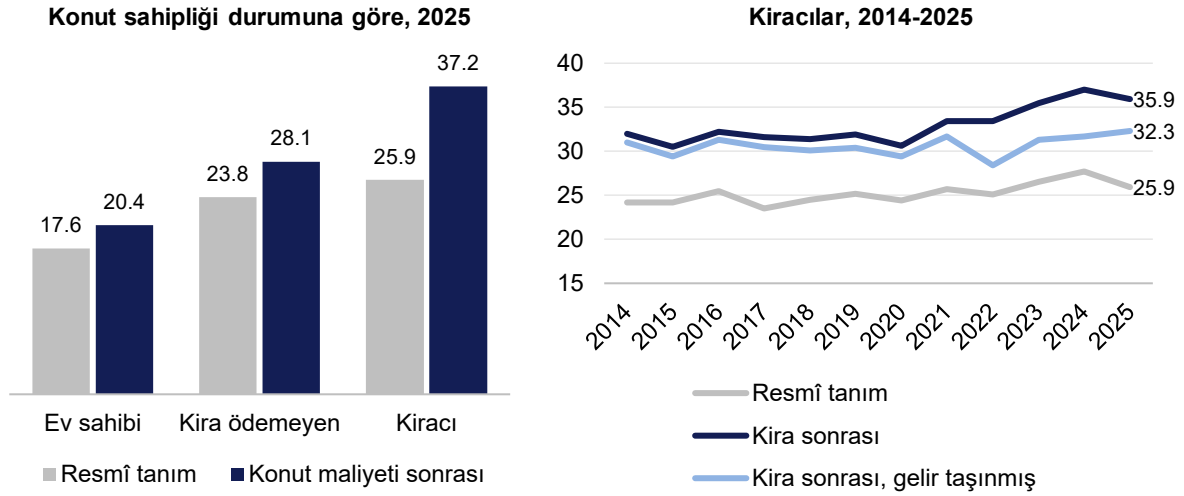
Türkiye'de konut maliyeti düştüğünde kiracılar ile ev sahipleri arasındaki yoksulluk farkı iki katına çıkmaktadır (Şekil 2.1). 2025'te resmî tanımla yoksulluk oranı kiracılarda yüzde 25,9, ev sahiplerinde yüzde 17,6'dır. Konut maliyeti sonrası gelirle oran kiracılarda yüzde 37,2'ye, ev sahiplerinde yüzde 20,4'e çıkmakta ve aradaki fark 8,3 puandan 16,8 puana yükselmektedir. Oranın iki grupta da yükselmesinin nedeni, bu ölçüde herkesin gelirinin azalmasıdır. Medyan gelir ve onunla birlikte yoksulluk eşiği yüzde 24 düşmektedir. Ancak konut giderleri gelirin düşük olduğu hanelerde gelirin çok daha büyük bir payını tuttuğu için bu hanelerin geliri eşikten daha hızlı düşmekte ve eşiğin altında kalanların payı artmaktadır. Fark tek bir yıla özgü değildir. Konut gideri değişkeninin derlenme biçiminin değişmediği 2014-2023 döneminin her anketinde fark en az 11,2 puandır.⁹

Konut maliyeti sonrası yoksulluk bütün nüfusta yüzde 25,9'dur. Konut maliyetini ödedikten sonra yoksulluk eşiğinin altında kalan 21,8 milyon kişinin 8,45 milyonu kiracıdır ve kiracılar bu kişilerin yüzde 38,8'ini oluşturmaktadır. Bu pay, kiracıların nüfustaki payının (yüzde 27) belirgin biçimde üzerindedir.

⁸ Hane kullanılabılır gelirinden önce kira karşılığı, ardından kira dâhil aylık toplam konut giderinin yıllık tutarı çıkarılmış ve kalan tutar eşdeğer gelire çevrilmiştir. Gelirin içinde yer alan konut yardımı ayrıca eklenmemiştir. Eşik, konut maliyeti sonrası eşdeğer gelirin medyanına göre belirlenmiştir.

⁹ Resmî tanımla kiracılar ile ev sahipleri arasındaki fark 2014-2023 döneminde 3,5 ile 8,3 puan arasındadır.

Şekil 2.1. Konut sahipliği durumuna göre yoksulluk oranı ve kiracılarda yoksulluğun seyri (%)



Kaynak: TÜİK GYKA kesit mikro verisi, TEPAV hesaplamaları.

Not: Eşik her tanımda o tanımla hesaplanan eşdeğer gelirin medyanının yüzde 60'ıdır. Gelir taşınmış seride gelir, TÜFE ile anketin saha dönemine taşınmıştır.

Kiracılar ile ev sahipleri arasındaki fark her ankette görülürken kiracıların yoksulluğundaki artış kira yükündeki artış kadar belirgin değildir. Resmî tanımla, kiracıların yoksulluk oranında 2019-2025 döneminde anlamlı bir değişim yoktur. Gelirden yalnız kiranın düştüğü kira sonrası yoksulluk, GYKA'nın gelir zamanlamasıyla kiracılarda yüzde 31,9'dan yüzde 35,9'a yükselmiştir. Gelir saha dönemine taşındığında ise oran yüzde 30,4'ten yüzde 32,3'e çıkmaktadır ve bu artış başlangıç olarak alınan yılların çoğuna göre anlamlı değildir.¹⁰

Kira sonrası yoksul kiracıların çoğu, kira ödenmeden önce de eşğin altındadır. Bu kiracıların kiracılar içindeki payı 2019'da yüzde 21,3, 2025'te yüzde 20,2'dir ve belirgin bir değişim göstermemiştir. Kira öncesi geliriyle eşğin üstünde olduğu hâlde kirasını ödedikten sonra eşğin altına düşen kiracıların payı ise yüzde 9,1'den yüzde 12,1'e çıkmıştır.¹¹ Kira yükündeki artış yoksulluğa yalnız bu ikinci grup üzerinden yansıyabildiği için kira sonrası yoksulluktaki artış kira yükündeki artışa göre sınırlı kalmıştır.

Konut maliyeti sonrası yoksulluk kiracılar arasında gelir düzeyine göre keskin biçimde ayrılmaktadır (Tablo 2.1). Eşdeğer geliri en düşük yüzde 20'de yaşayanların yüzde 34,2'si kiracıdır. Resmî yoksulluk oranı yüzde 20,6 olduğu için gelire göre en alttaki yüzde 20'nin tamamı zaten resmî eşğin altında kalmaktadır. Konut maliyetinin ayırt edici etkisi bu nedenle ikinci yüzde 20'de görülmektedir. Bu gruptaki kiracıların yüzde 51,8'i konut maliyetini ödedikten sonra yoksulluk eşğinin altında kalmaktadır.

¹⁰ Kira sonrası gelir, kira karşılığı çıkarılmış gelirden kiracıların yıllık kirası düşülerek bulunmuştur ve eşik bu gelirin medyanına göre belirlenmiştir. Gelir taşındığında artış yalnız 2015, 2018 ve 2020 anketlerine göre anlamlıdır.

¹¹ Kira öncesi gelir kira karşılığı çıkarılmış gelirdir ve iki hesapta da gelir saha dönemine taşınmıştır. Eşikler her gelir tanımında o gelirin medyanının yüzde 60'ıdır.

Tablo 2.1. Kiracılarda konut maliyeti yükü ve konut maliyeti sonrası yoksulluk, seçilmiş gruplar, 2025 (%)

Grup	Gruptaki kişilerin kiracı payı	Konut maliyeti yükü yüzde 40'ı aşan kiracılar	Kiracılarda konut maliyeti sonrası yoksulluk
Kiracılar	27,0	34,6	37,2
Gelir grubu (resmî tanımlı eşdeğer gelir)			
Geliri en düşük yüzde 20	34,2	66,4	98,6
İkinci yüzde 20	25,3	43,1	51,8
Üçüncü yüzde 20	26,6	27,8	10,4
Dördüncü yüzde 20	24,0	17,0	2,3
Geliri en yüksek yüzde 20	25,0	6,8	0,1
Hane tipi			
Tek yetişkin, çocuksuz	33,4	53,6	29,9
Tek yetişkin ve en az bir çocuk	45,6	64,7	59,0
İki yetişkin, çocuksuz	23,6	40,0	27,3
İki yetişkin, bir ya da iki çocuklu	37,4	33,8	33,2
İki yetişkin, üç ya da daha fazla çocuklu	33,7	45,5	70,2
Bölge (İBBS-1)			
İstanbul	36,5	41,0	31,0
Akdeniz	29,2	34,1	41,7
Ege	25,2	34,3	34,6
Batı Anadolu	28,4	33,1	31,3
Güneydoğu Anadolu	22,6	42,1	66,3
Ortadoğu Anadolu	19,0	30,2	54,7
Kuzeydoğu Anadolu	18,3	26,5	49,6

Kaynak: TÜİK GYKA kesit mikro verisi, TEPAV hesaplamaları.

Not: Kiracılar satırındaki kiracı payı nüfus içindeki paydır. Konut maliyeti yükü, kira dâhil konut giderinin kira karşılığı ve konut yardımı düşülmüş gelire oranıdır. Bölgeler, kiracı sayısının en yüksek olduğu dört bölge ile kiracılarda konut maliyeti sonrası yoksulluğun en yüksek olduğu üç bölgedir. Yoksulluk Türkiye eşiğiyle hesaplanmıştır.

Hane tiplerine bakıldığında yük ile yoksulluk farklı gruplarda yoğunlaşmaktadır. Konut maliyeti yükünün yüzde 40'ı aştığı hanelerde yaşayanların payı tek yetişkinin yaşadığı kiracı hanelerde yüksektir. Bu pay tek yetişkin ve en az bir çocuğun bulunduğu hanelerde yüzde 64,7, tek yetişkinin yalnız yaşadığı hanelerde yüzde 53,6'dır. Konut maliyeti sonrası yoksulluk ise çok çocuklu hanelerde yoğunlaşmakta ve iki yetişkin ile üç ya da daha fazla çocuklu oluşan kiracı hanelerde yüzde 70,2'ye ulaşmaktadır.

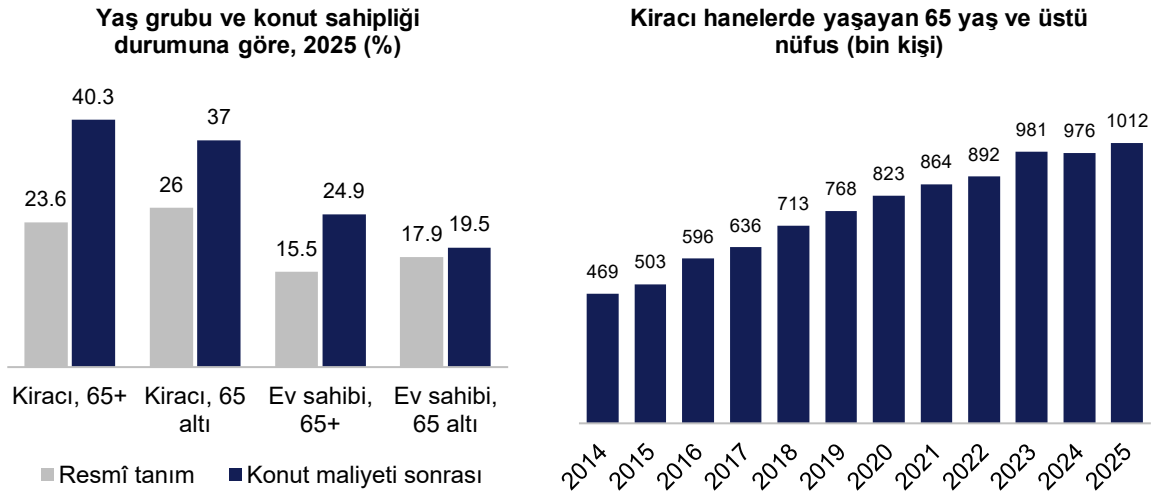
Yaş grupları arasında konut maliyeti sonrası yoksulluğun en yüksek olduğu grup kiracı hanelerdeki çocuklardır. 2025'te kiracı hanelerde yaşayan çocukların (6,74 milyon) yüzde 38,5'i resmî tanımla, yüzde 49'u (3,3 milyon) konut maliyeti sonrası gelirle yoksuldur. Aynı ölçüyle ev sahibi hanelerdeki çocuklarda yoksulluk oranı yüzde 27,1'dir.

Konut yazını, konut kaynaklı yoksunluğun çocuklar üzerindeki etkisinin gelir yoksulluğunun etkisinden ayrı olarak da ortaya çıktığını göstermektedir. Cutts ve diğerleri (2011), ABD'de kalabalık bir konutta yaşayan ya da sık taşınmak zorunda kalan hanelerdeki küçük çocuklarda gıda güvencesizliğinin, sık taşınan hanelerdeki çocuklarda ise sağlık sorunlarının ve gelişim riskinin daha yaygın olduğunu bulmuştur. Konut maliyeti sonrası ölçü, kiracı hanelerde resmî ölçüye göre 708 bin çocuğu daha yoksul göstermektedir ve bu çocukların bir bölümü benzer risklerle karşı karşıya olabilir.

Yaşam döngüsünün öteki ucunda, konut maliyetinin yükü yaşlı kiracılarda belirginleşmektedir. Kiracı hanelerde yaşayan 65 yaş ve üstü kişilerin sayısı 2014'te 469 bin iken 2025'te 1 milyonu aşmıştır (Şekil 2.2). Bu artış sadece nüfusun yaşlanmasından kaynaklanmamaktadır. Aynı dönemde 65 yaş ve üstü nüfus yüzde 54 artmış, bu nüfus içinde kiracıların payı ise yüzde 7,8'den yüzde 10,9'a yükselmiştir. Yaşlı kiracıların geliri önemli ölçüde emekli aylığına, dul ve yetim aylıklarına ve yaşlılık aylığına dayanmaktadır. Tipik bir 65 yaş ve üstü kiracı hanesinde bu aylıklar, kira karşılığı çıkarılmış hane gelirinin yaklaşık yarısını oluşturmaktadır. Gelirin bu aylıklara bağlı olması, kiraların hızlı arttığı dönemlerde hanenin ek çalışmayla gelirini artırma olanağını sınırlamaktadır.

Konut maliyeti düştüğünde yaşlı kiracıların yoksulluğu öteki gruplardan daha keskin biçimde artmaktadır. 2025'te 65 yaş ve üstü kiracıların yüzde 23,6'sı resmî tanımla, yüzde 40,3'ü konut maliyeti sonrası gelirle yoksuldur. İki ölçü arasındaki 16,7 puanlık fark, 65 yaş altındaki kiracılarda 11 puan (yüzde 26'dan yüzde 37'ye), 65 yaş ve üstü ev sahiplerinde 9,4 puandır (yüzde 15,5'ten yüzde 24,9'a). Resmî tanımla 65 yaş altındaki kiracılardan daha az yoksul görünen yaşlı kiracılar, konut maliyeti düştüğünde onlarla aynı düzeye gelmekte, hatta biraz üzerine çıkmaktadır. Kira öncesi geliriyle eşğin üstünde olduğu hâlde kirasını ödedikten sonra eşğin altına düşenlerin payı yaşlı kiracılarda yüzde 15,9, bütün kiracılarda yüzde 12,1'dir. Konut maliyeti gelirinin yüzde 40'ını aşan yaşlı kiracıların payı yüzde 43, 65 yaş altındaki kiracılarda yüzde 34,2'dir. Yaşlı kiracıların yüzde 30,6'sı evini yeterince ısıtamamaktadır ve bu pay aynı yaştaki ev sahiplerinde yüzde 22,9'dur. Yaşlı kiracıların resmî tanımla yoksulluk oranı da 2019'da yüzde 14,4 iken 2025'te yüzde 23,6'ya yükselmiştir.

Şekil 2.2. Yaşlı kiracılarda yoksulluk ve kiracı hanelerde yaşayan 65 yaş ve üstü nüfus



Kaynak: TÜİK GYKA kesit mikro verisi, TEPAV hesaplamaları.

Not: Kişiler kendi yaşlarına göre gruplandırılmıştır. Ev sahipleri kira ödemedi oturanları kapsamamaktadır. Eşik her tanımda o tanımla hesaplanan eşdeğer gelirin medyanının yüzde 60'ıdır.

Konut maliyeti yükünün yoksulluğa dönüşüp dönüşmemesi, bölgelerin gelir düzeyine de bağlıdır. İstanbul'da nüfusun yüzde 36,5'i kiracıdır ve Türkiye'deki kiracıların yüzde 24,9'u bu ilde yaşamaktadır. İstanbul'daki kiracıların yüzde 41'inde konut maliyeti gelirin yüzde 40'ını aşmaktadır. Bu kiracılarda konut maliyeti sonrası yoksulluk ise yüzde 31'dir. Güneydoğu Anadolu'da kiracılarda konut maliyeti yükü yüzde 40'ı aşanların payı İstanbul'a yakındır (yüzde 42,1), konut maliyeti sonrası yoksulluk ise yüzde 66,3'tür. Eşik bölgelere göre değil Türkiye

geneli için hesaplandığından, gelirin düşük olduğu bölgelerde benzer bir yük kiracıları eşiğin altına itmektedir.

6 Şubat 2023 depremlerinden etkilenen 11 ili içeren beş bölgede, kiracılarda konut maliyeti sonrası yoksulluk 2025'te yüzde 56,3, Türkiye'nin geri kalanındaki kiracılarda yüzde 33,4'tür.¹² Bu fark depremden önce de bulunmaktadır. İki bölge grubu arasındaki resmî yoksulluk farkı 2019'da 22,8, 2025'te 22,2 puandır ve kiracıların beyan ettiği kiralara 2022-2025 döneminde iki bölge grubunda benzer hızda artmıştır. Depremle ilişkili ayrışma daha çok konut hasarında görülmektedir. Konutu son beş yılda aşırı hava olayı ya da deprem nedeniyle zarar gören kişilerin payı bölgede yüzde 20,8, Türkiye'nin geri kalanında yüzde 2,2'dir.

3. KONUTA ERİŞİM GELİR GRUPLARINA NASIL DAĞILIYOR?

Konut giderleri sonrasında yoksulluğun belirli gruplarda yoğunlaşması, konut mülkiyetinin ve kira gelirlerinin dağılımıyla, farklı gelir gruplarının ve kuşakların ev sahibi olma olanaklarıyla ve yaşanan konutların niteliği ve güvenliğiyle ilişkilidir. Üç boyutta da konuta erişim gelir merdiveninin üst basamaklarında yoğunlaşmakta, konut maliyetinin ve konuttan kaynaklanan risklerin yükü ise alt basamaklarda birikmektedir.

Bu üç boyut, yeterli konut hakkının uluslararası insan hakları hukukundaki tanımıyla örtüşmektedir. BM Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Komitesi'nin 4 No.lu Genel Yorumu, yeterli konutu kullanım güvencesi, karşılanabilirlik, oturulabilirlik ve uygun konum gibi unsurlarla tanımlamaktadır (CESCR, 1991). Bu tanıma göre konut maliyeti öteki temel ihtiyaçların karşılanmasını tehlikeye atmayacak düzeyde olmalı, konut ise sakinlerini soğuğa, neme ve yapısal tehlikelere karşı korumalıdır.

Konut mülkiyeti belirli hanelerde yoğunlaşmaktadır. TÜİK Hanehalkı Bütçe Araştırması'na (HBA) göre, 2024'te hanelerin yüzde 16,7'si birden fazla konuta sahiptir ve bu haneler hanelerin sahip olduğu konutların yüzde 47,1'ini elinde tutmaktadır. Ev sahiplerinin kendi beyanlarına göre oturdukları konutların toplam piyasa değerinin yüzde 43'ü geliri en yüksek yüzde 20'deki hanelere, yüzde 5,9'u geliri en düşük yüzde 20'deki hanelere aittir (Şekil 3.1).

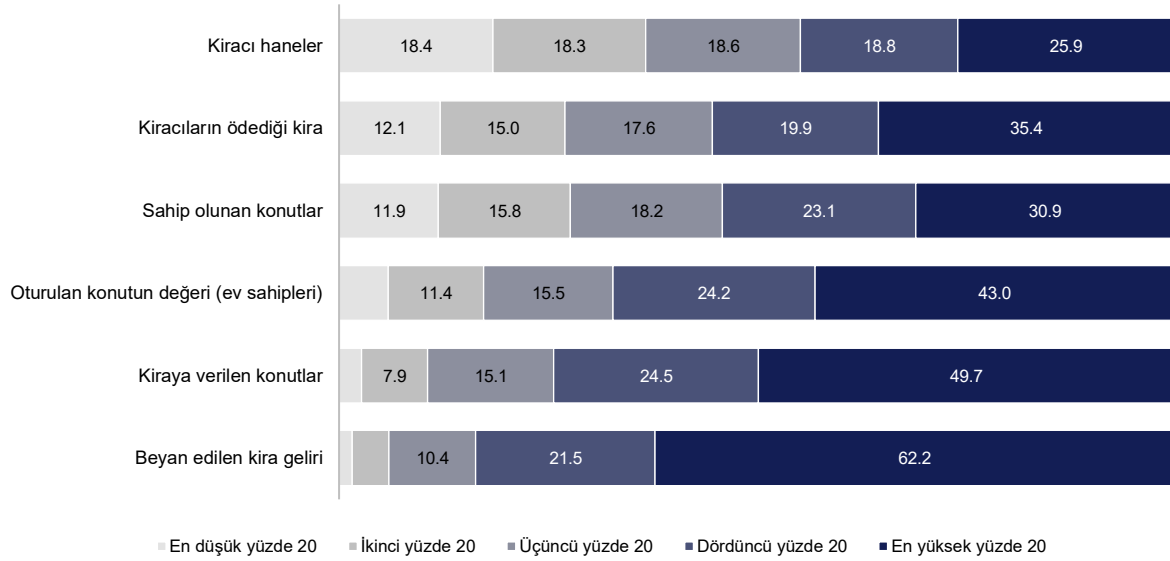
Kıralık konut stoku ve kira geliri ise daha da az sayıda elde toplanmaktadır. Kiraya verilen konutların yüzde 49,7'si ve hanelerin beyan ettiği kira gelirinin yüzde 62,2'si geliri en yüksek yüzde 20'dedir. Geliri en düşük yüzde 40'ın payı kiraya verilen konutlarda yüzde 10,6, kira gelirinde yüzde 6'dır. Buna karşılık kiracı haneler gelir gruplarına daha dengeli dağılmakta ve kiracıların ödediği toplam kiranın yüzde 27,1'i geliri en düşük yüzde 40'taki hanelerden çıkmaktadır. Kiracıdan konut sahibine giden kira, alt ve orta gelir gruplarından en yüksek gelir grubuna düzenli bir gelir aktarımı işlevi görmektedir. HBA'da kiracıların beyan ettiği toplam kira, hanelerin beyan ettiği kira gelirinin 2,2 katı olduğundan burada tutarlar yerine yalnız paylar karşılaştırılmaktadır.

Bu yapı son on yılda belirgin biçimde değişmemiştir. 2014'te çok konutlu haneler konutların yüzde 50'sini, geliri en yüksek yüzde 20 ise kiraya verilen konutların yüzde 53,6'sını elinde tutmaktaydı. Buna karşılık aktarımın büyüklüğü artmıştır, çünkü 2019'dan bu yana kira yükündeki artış kiracıların gelirinden konut sahiplerine giden payın da büyüdüğü anlamına gelmektedir.

¹² Bölgeler, İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması'nın (İBBS) ikinci düzeyindeki TR62, TR63, TRB1, TRC1 ve TRC2'dir ve depremden etkilenen 11 ilin yanında Mersin, Bingöl ve Tunceli'yi de içermektedir. Resmî yoksulluk farkı depremden önceki son anket olan 2022'de 24,2 puandır. Kiracıların beyan ettiği ortalama kira 2022-2025 döneminde bölgede 9,42, geri kalan bölgelerde 9,14 katına çıkmıştır ve aradaki fark anlamlı değildir.

Bu bulgu, eşitsizlik yazınında son on yılda öne çıkan bir tartışmayla örtüşmektedir. Rognlie (2015), gelişmiş ülkelerde net sermaye payındaki uzun dönemli artışın konut sermayesinden kaynaklandığını göstermiştir. Adkins, Cooper ve Konings (2020) ise varlık fiyatlarının ücretlerden hızlı arttığı ekonomilerde hanelerin refahını ve toplumsal konumunu giderek gelirden çok varlık sahipliğinin belirlediğini öne sürmektedir. Bu yaklaşımda konut hem barınma ihtiyacını karşılayan bir mal hem de sahibine düzenli gelir sağlayan bir varlıktır ve iki işlev aynı piyasada karşı karşıya gelmektedir. Kiracının ödediği kira konut sahibinin geliri olduğundan, kira artışı kiracı için bir maliyet artışı, konut sahibi için bir getiri artışı anlamına gelmektedir.

Şekil 3.1. Konut mülkiyeti, kira ve kira gelirinin gelir gruplarına dağılımı, 2024 (%)



Kaynak: TÜİK HBA 2024 mikro verisi, TEPAV hesaplamaları.

Not: Gelir grupları eşdeğer hane kullanılabilir gelirine göre kişi ağırlıklı yüzde 20'lik dilimlerdir; paylar hane ağırlıklıdır. Sahip olunan konutlar müstakil konut ve daire sayılarının toplamıdır. Kira geliri, hanelerin kiraya verdiği konutlar için beyan ettiği aylık kiradır.

Türkiye’de konut uzun süre bu ilişkinin tersine işleyen bir yeniden dağıtım aracı olarak tartışılmıştır. Keyder (2005), resmî bir sosyal konut politikasının yokluğunda gecekondu İstanbul’da kente göç eden düşük gelirli hanelere barınma ve mülkiyet imkânı sağladığını ve yoksulluğun dışlanmaya dönüşmesini sınırlandıran kayıt dışı bir mekanizma işlevi gördüğünü vurgulamıştır. Keyder’e göre bu imkân kentsel toprağın piyasalaşmasıyla kapanmıştır. Bugünkü tablo bu mekanizmanın tersine döndüğüne işaret etmektedir. Düşük gelirli haneler artık konut aracılığıyla varlık edinmemekte, ödedikleri kirayla başkalarının varlık birikimine katkı yapmaktadır. Desmond ve Wilmers (2019), ABD’de yoksul mahallelerdeki ev sahiplerinin kira gelirinden elde ettiği kârın daha varlıklı mahallelerdekinden yüksek olduğunu ve düşük gelirli kiracıların konut hizmeti için görece daha fazla ödediğini göstermiştir. Türkiye için bu düzeyde bir mahalle verisi bulunmamakla birlikte, ödenen kiranın gelir gruplarına dağılımı ile kira gelirinin dağılımı arasındaki dengesizlik benzer bir aktarıma işaret etmektedir.

Ev sahipliğine erişimde gelir grupları arasındaki fark da 2014’ten bu yana açılmıştır. GYKA’ya göre ev sahibi hanelerde yaşayanların payı geliri en düşük yüzde 20’de 2014’te yüzde 58,3 iken, 2025’te yüzde 48,4’e inmiştir. Aynı dönemde geliri en yüksek yüzde 20’de oran yüzde 66,9’dan yüzde 62,1’e gerilemiş, iki grup arasındaki fark 8,6 puandan 13,7 puana çıkmıştır.

Farkın açılması 2014-2019 döneminde gerçekleşmiş, fark 2019'dan bu yana belirgin biçimde değişmemiştir. Geliri en düşük yüzde 20'de kiracıların payı yüzde 24,1'den yüzde 34,2'ye yükselmiştir. Konut edinmenin finansmanı da aynı yönde ayrılmaktadır. HBA'ya göre 2024'te ev sahibi hanelerde yaşayanlar içinde konut kredisi borcu bulunanların payı geliri en yüksek yüzde 20'de yüzde 20,4, geliri en düşük yüzde 20'de yüzde 7,5'tir.

Ev sahipliğine erişimin daralması gençlerde ayrı hane kuramamak biçiminde de görülmektedir. Hane reisi 35 yaşın altında olan nüfusta kiracıların payı 2014'te yüzde 40 iken 2025'te yüzde 49,5'tir. 25-34 yaşındakiler arasında annesi ya da babasıyla aynı hanede yaşayanların payı 2014'te ve 2021'de yüzde 34,4 iken 2023'te yüzde 36,7'ye, 2025'te yüzde 38,5'e çıkmıştır. Artış kadınlarda daha belirgindir (yüzde 20,1'den yüzde 27,2'ye) ve bunda evlilik yaşının yükselmesinin de payı vardır. Ancak oran 25-34 yaşındaki çalışanlarda da yüzde 38,9'dan yüzde 41,6'ya yükselmiştir. Ayrı hane kuramayan gençlerin barınma ihtiyacı kira yükü ve yoksulluk ölçülerinde görünmemekte, ertelenmiş bir kiracılık talebi olarak birikmektedir. Bu eğilim Avrupa'daki gözlemlerle de örtüşmektedir. Lennartz, Arundel ve Ronald (2016), 2008 krizinin ardından Avrupa'nın çoğu ülkesinde genç yetişkinlerin ev sahipliği oranlarının gerilediğini ve gençlerin kiracılıktan çok anne ve babalarının yanında yaşamaya yöneldiğini göstermiştir.

Konutun niteliği ve güvenliği de gelir merdiveninde aşağı doğru kötüleşmektedir (Tablo 3.1). Eurostat'ın ağır konut yoksunluğu tanımı, aşırı kalabalık bir konutta yaşayıp buna ek olarak nem ya da çatı sorunu, banyo veya tuvalet eksikliği ya da yetersiz ışık sorunlarından en az birini yaşayanları kapsamaktadır. Bu oran geliri en düşük yüzde 20'de yüzde 36,2, en yüksek yüzde 20'de yüzde 4,4'tür. Nüfus genelinde bu oran 2014'ten bu yana yüzde 27'den yüzde 17,4'e inmiş, ancak düzeyi Avrupa ölçeğinde yüksek kalmıştır. Türkiye 2023'te yüzde 19,7 ile Eurostat'ın verisini yayımladığı 34 ülke arasında en yüksek orana sahiptir ve AB ortalaması yüzde 4'tür (Eurostat, 2026b).

Yapı stokunun yaşı ve bakımı da aynı biçimde dağılmaktadır. HBA'ya göre 2024'te geliri en düşük yüzde 20'nin yüzde 54,7'si, 1999 depremlerinin ardından 2001'de çıkarılan yapı denetimi düzenlemesinden önce, 2000 ve öncesinde yapılmış binalarda yaşamaktadır. Bu pay en yüksek yüzde 20'de yüzde 40,9'dur. GYKA 2025 enerji ve çevre modülüne göre yapımından bu yana çatı, yalıtım, elektrik ya da ısıtma sisteminde büyük bir tadilat görmemiş konutlarda yaşayanların payı geliri en düşük yüzde 20'de yüzde 71,3, en yüksek yüzde 20'de yüzde 62,1'dir. Eski ve bakımsız stok, afet riskine de yansımaktadır. Konutu son beş yılda deprem ya da aşırı hava olayı nedeniyle zarar gören kişilerin payı, geliri en düşük yüzde 20'de yüzde 9, en yüksek yüzde 20'de yüzde 3,5'tir. Bu pay resmî tanımla yoksul olanlarda yüzde 8,9, yoksul olmayanlarda yüzde 4,8'dir.

Afet yazını bu tür bulguları yalnız doğal tehlikenin değil toplumsal kırılganlığın da sonucu olarak yorumlamaktadır. Wisner, Blaikie, Cannon ve Davis (2004), bir doğal tehlikenin afete dönüşüp dönüşmemesini ve zararın kimin üzerinde kalacağını belirleyen etkenin hanelerin gelire, mülkiyete ve barınma koşullarına bağlı kırılganlığı olduğunu öne sürmektedir. Bu yaklaşımda eski ve bakımsız bir konutta oturmak, düşük gelirin bir sonucu olduğu kadar bir sonraki depremde ya da sel olayında hane refahının daha fazla zarar görmesinin de nedenidir. Türkiye'de alt gelir gruplarının 2000 ve öncesine ait yapı stokunda yoğunlaşması, konut güvenliğindeki eşitsizliğin afet riskine dönüştüğü bir kanal oluşturmaktadır.

Tablo 3.1. Konutun niteliği ve güvenliği, gelir grubuna göre, 2025 (%)

Gösterge	Geliri en düşük yüzde 20	Geliri en yüksek yüzde 20	Toplam
Ağır konut yoksunluğu	36,2	4,4	17,4
Aşırı kalabalık	61,8	14,9	37,8
Nem ya da çatı sorunu	46,2	14,9	28,8
Yetersiz ışık	17,7	9,7	14,0
2000 ve öncesinde yapılmış binada oturma (HBA 2024)	54,7	40,9	48,6
Yapımından bu yana büyük tadilat görmemiş konut	71,3	62,1	65,8
Konutu son beş yılda afetten zarar gören (15 yaş ve üstü)	9,0	3,5	5,5
Gürültü sorunu	12,9	19,4	15,5
Hava ya da çevre kirliliği	24,4	22,7	22,1
Çevrede suç ya da şiddet	11,6	10,5	11,1

Kaynak: TÜİK GYKA kesit mikro verisi ve GYKA 2025 enerji ve çevre modülü, TÜİK HBA 2024 mikro verisi, TEPAV hesaplamaları.

Not: Gelir grupları resmî tanımlı eşdeğer gelire göreler. Ağır konut yoksunluğu Eurostat tanımıyla, aşırı kalabalık bir konutta yaşayıp nem ya da çatı sorunu, banyo veya tuvalet eksikliği ya da yetersiz ışık sorunlarından en az birini yaşayanların payıdır. 2000 ve öncesi bina satırı HBA 2024'ten hesaplanmıştır. Oranlar kişi ağırlıklıdır.

Konutun çevresine ilişkin göstergeler ise gelire göre çok daha az ayrışmaktadır. Gürültü, hava ya da çevre kirliliği ve suç ya da şiddet sorunu bildirenlerin payı gelir grupları arasında birkaç puan içinde kalmakta, gürültü en yüksek gelir grubunda daha sık bildirilmektedir. Gelir grupları arasındaki eşitsizlik bu nedenle daha çok konutun mülkiyetinde, maliyetinde ve niteliğinde yoğunlaşmaktadır.

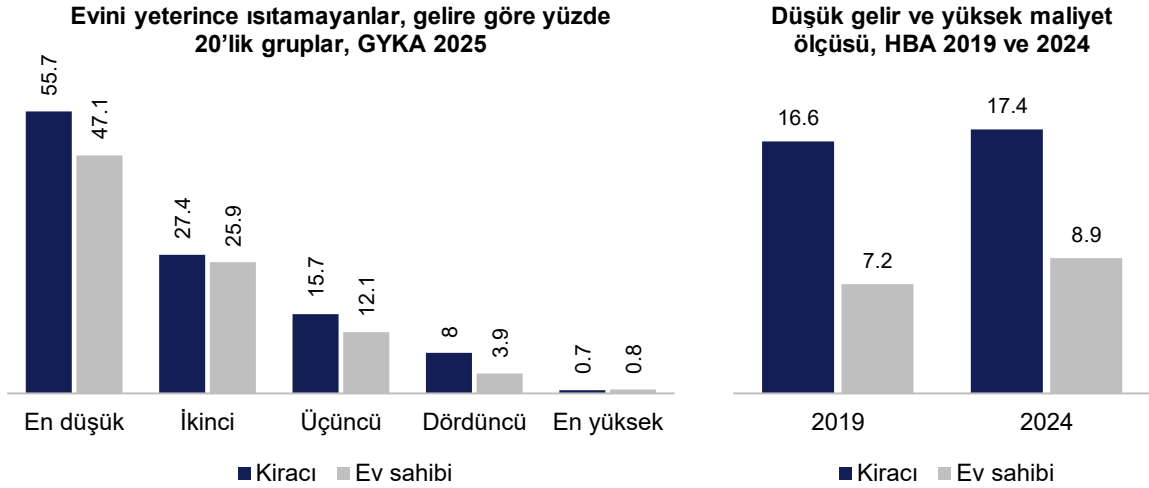
Konut varlığı ve kira geliri en yüksek gelir grubunda toplanırken kira yükü, eski ve bakımsız konut ve afet riski alt gelir gruplarında birikmektedir. Yoksulluğun bir bölümü, konuta erişimin ve konut güvenliğinin eşitsiz dağılımından beslenmektedir. Bu nedenle kira desteği gibi gelir transferleri sorunun ancak bir kısmına yanıt verebilir. Konut arzına ve yapı stokunun yenilenmesine yönelik politikaların da alt gelir gruplarını önceleyecek biçimde tasarlanması gerekmektedir.

4. KONUT MALİYETİ YÜKÜ, ENERJİ YOKSULLUĞU VE KONUT KALİTESİYLE NASIL KESİŞİYOR?

Konut maliyeti yüksek hanelerin ısınmayı kısıp kısımadığı, enerji yoksulluğunun nasıl ölçüldüğüne göre farklı görünebilmektedir. Enerji yoksulluğu iki yoldan ölçülmektedir. Beyana dayalı ölçüler, hanenin evini yeterince ısıtıp ısıtamadığını sormaktadır. Harcamaya dayalı ölçüler ise enerji harcamasının hane bütçesindeki yerine dayanmaktadır. Bunlardan biri, Hills'in (2012) İngiltere için önerdiği düşük gelir ve yüksek maliyet ölçüsüdür. İki tür ölçü birbirini tamamlamaktadır. Harcamaya dayalı ölçü ısınmayı kısan bir haneyi enerji yoksulu saymayabilmekte, beyana dayalı ölçü ise bu haneyi yakalamaktadır.

Beyana dayalı ölçüde evini yeterince ısıtamama, kiracılarda ev sahiplerinden yaygındır. 2025'te evini yeterince ısıtamayanların payı kiracılarda yüzde 23,9, ev sahiplerinde yüzde 16,6'dır ve fark 2019'da da benzer düzeydedir. Ancak bu farkın önemli bir bölümü iki grubun gelir farkından kaynaklanmaktadır. Evini yeterince ısıtamama gelir yükseldikçe keskin biçimde azalmaktadır. Aynı gelir grubu içinde kiracılar ile ev sahipleri arasındaki fark ise en düşük yüzde 20 dışında birkaç puanla sınırlıdır (Şekil 4.1). Geliri en düşük yüzde 20'de evini yeterince ısıtamayanların payı kiracılarda yüzde 55,7, ev sahiplerinde yüzde 47,1'dir.

Şekil 4.1. Evini yeterince ısıtamayanlar ve harcamaya dayalı enerji yoksulluğu (%)



Kaynak: TÜİK GYKA kesit mikro verisi ve HBA mikro verisi, TEPAV hesaplamaları.

Not: Sol panelde gelir grupları resmî tanımlı eşdeğer gelire göre.

Harcama verisi de kiracılar ile ev sahipleri arasında benzer bir fark göstermektedir. HBA verisiyle uygulanan düşük gelir ve yüksek maliyet ölçüsü, enerji harcaması medyanın üzerinde olan ve kira ile enerji harcaması düşüldükten sonra kalan geliri yoksulluk eşiğinin altına inen haneleri enerji yoksulu saymaktadır.¹³ Bu ölçüyle enerji yoksulluğu 2024'te kiracılarda yüzde 17,4, ev sahiplerinde yüzde 8,9'dur. 2019'da da kiracılarda oran ev sahiplerindekinin iki katından fazladır. Kiracılar HBA'da nüfusun yüzde 27,5'ini, bu ölçüyle enerji yoksullarının ise yüzde 42,6'sını oluşturmaktadır. Enerjinin toplam harcamadaki payına dayanan ölçüler ise kiracıları ev sahiplerinden daha az enerji yoksulu göstermektedir, çünkü kiracıların ödediği kira bu payın paydasında yer almaktadır.¹⁴

Kiracılar arasında da evini yeterince ısıtamama, konut maliyeti yükü yüzde 40'ı aşanlarda yoğunlaşmaktadır. 2025'te bu kiracıların yüzde 39'u, öteki kiracıların yüzde 15,8'i evini yeterince ısıtamamaktadır. Ancak yükü yüksek kiracıların büyük çoğunluğu düşük gelirlidir. Gelir, hane tipi ve bölge birlikte dikkate alındığında yüksek yük ile ısıtamama arasında bütün kiracılar için anlamlı bir ilişki görülmemektedir.¹⁵ Kiracılar arasında ısınma sorunu en çok düşük gelirle ilişkilidir. Ancak orta gelir gruplarında yükü yüksek kiracılarda evini yeterince ısıtamayanların payı öteki kiracılardan 7 ile 15,8 puan yüksektir. Bu bulgular, enerji desteklerinde gelir ölçütünün korunmasına, orta gelirli kiracılarda ise yüksek kira yükünün de dikkate alınmasına işaret etmektedir.

Konut kalitesi sorunları da konut maliyetini ödedikten sonra yoksul kalan kiracılarda daha yaygındır. Aşırı kalabalık, nem ya da çatı sorunu ve evini yeterince ısıtamama sorunlarından en az birini yaşayanların payı bütün nüfusta yüzde 58,1'dir. Bu pay yoksul olmayan kiracılarda

¹³ Enerji, HBA tüketim verisindeki elektrik, gaz ve öteki yakıtlar harcamasıdır. Eşik, kira sonrası eşdeğer gelir medyanının yüzde 60'ıdır. Ölçü 2019'da kiracılarda yüzde 16,6, ev sahiplerinde yüzde 7,2'dir. HBA 2022'nin hane tüketimini kapsama oranı düşük olduğu için karşılaştırma 2019 ve 2024 yıllarıyla yapılmıştır.

¹⁴ Enerjinin toplam tüketimdeki payı medyan payın iki katını aşan haneleri sayan ölçüyle oran 2024'te kiracılarda yüzde 18,3, ev sahiplerinde yüzde 27,6'dır. Bu ölçüde ev sahiplerinin kira karşılığı tüketimden çıkarılmakta, kiracıların ödediği kira ise tüketimde kalmaktadır. Medyan enerji payı 2019'da yüzde 5,9, 2024'te yüzde 2,9'dur.

¹⁵ Gelir grupları resmî tanımlı eşdeğer gelire göre. Yükü yüksek ve düşük kiracılar arasındaki ısıtamama farkı geliri en düşük yüzde 20'de eksi 5,7 puan, orta üç grupta 7 ile 15,8 puan, en yüksek yüzde 20'de 1,9 puandır. Gelir grubu, hane tipi ve bölgeyle kontrol edilen modelde yüksek yükün ortalama etkisi eksi 0,6 puandır (standart hata 1,4).

yüzde 48,8, konut maliyeti sonrası yoksul kiracılarda yüzde 75,2'dir. 2025'te kiracıların yüzde 21,8'i hem konut maliyetinin gelirin yüzde 40'ını aştığı hanelerde yaşamakta hem de bu sorunlardan en az biriyle karşılaşmaktadır. Bu durumdaki 4,96 milyon kişi, toplam nüfusun yüzde 5,9'una karşılık gelmektedir.

Enerji verimliliğini artıran yenilemeler ise kiracıların ve geliri en düşük hanelerin konutlarında daha az yapılmaktadır. GYKA 2025 enerji ve çevre modülüne göre son beş yılda konutunda enerji verimliliğini artıran bir yenileme yapan hanelerin payı kiracılarda yüzde 5, ev sahiplerinde yüzde 8,3, geliri en düşük yüzde 20'de yüzde 4,6'dır.¹⁶ Yenileme ihtiyacı olduğu hâlde yenileme yapmayan ev sahiplerinin yüzde 86,3'ü bunun nedeni olarak yenilemenin çok pahalı olmasını göstermektedir. Kiralık konutlarda ise yatırımın maliyetini ev sahibi üstlenmekte, faturadaki tasarruftan kiracı yararlanmaktadır. Cin ve Onaygil (2025), Türkiye'de enerji şirketlerine verimlilik yükümlülüğü getiren bir programın maliyetinin tarifeler yoluyla tüketicilere yansıyabileceğini ve bunun yoksul hanelerin geçim güçlüğüne artırabileceğini göstermekte, programın enerji yoksullarını gözetken, iyi hedeflenmiş bir tasarımla uygulanmasını önermektedir.

Isınma biçimi de harcaması en düşük hanelerde farklıdır. HBA 2024'e göre tüketim harcaması en düşük yüzde 20'de yaşayanların yüzde 55,5'i, kömür ve odun gibi katı yakıtlarla ısınmaktadır. Bu pay en yüksek yüzde 20'de yüzde 8,5'tir.¹⁷ Yoksul hanelere verilen mevcut enerji destekleri tüketime yöneliktir. Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (ASHB) yakacak yardımını ihtiyaç sahibi hanelere kömür biçiminde vermektedir. Doğal gaz tüketim desteği, ısıtılabilir haritaya göre ilden ile değişen tutarlarla ekim-mayıs dönemi için hane başına toplam 1.500 ile 3.500 TL arasında ödenmektedir (ASHB, 2024). Elektrik tüketim desteği ise düzenli sosyal yardım alan hanelere, hane büyüklüğüne göre aylık 75-150 kWh karşılığı olarak verilmektedir (ASHB, 2026).¹⁸

5. KİRA DESTEĞİ KONUT MALİYETİ SONRASI YOKSULLUĞU NE ÖLÇÜDE AZALTABİLİR?

Türkiye'de kiracılara yönelik düzenli bir kira desteği bulunmamaktadır. ASHB'nin sosyal yardım programları arasında barınma alanında ev yapım ve onarım yardımı ile afet sonrası barınma ve ev eşyası yardımı yer almaktadır (ASHB, 2026). Kira desteği, bazı belediyelerin kendi bütçeleriyle belirli gruplara verdiği yardımlardan ve afetlerden sonra verilen geçici yardımlardan oluşmaktadır.¹⁹ GYKA 2025'e göre konut yardımı alan hanelerde yaşayan kiracıların payı yüzde 0,8, konut maliyeti sonrası yoksul kiracılarda yüzde 1,2'dir. Kirasını ödedikten sonra eşğin altına düşen kiracılar arasında konut yardımı alan hane neredeyse yoktur.

Önerilen temel tasarımda destek, eşdeğer geliri Türkiye medyanının altında olan kiracı hanelere ödenmektedir. Destek tutarı, hanenin yıllık kirasının, kira karşılığı çıkarılmış hane gelirinin yüzde 30'unu aşan kısmıdır. Yüzde 30, konut giderinin gelire oranına dayanan karşılanabilirlik yaklaşımında yaygın olarak kullanılan sınırdır (Stone, 2006). Desteğin etkisi

¹⁶ Enerji ve çevre modülü oranları hane ağırlıklıdır.

¹⁷ Tüketim harcaması taşıt alımları hariç ve kira karşılığı dâhil eşdeğer tüketimdir. Katı yakıtlarla ısınan haneler, HBA'daki ısınma yakıtı değişkeninin hanelerin katı yakıt harcamasıyla doğrulan kodlarına göre belirlenmiştir. Oran tüketim yerine gelire göre sıralamada yüzde 54,3'tür.

¹⁸ Doğal gaz tüketim desteği 3294 sayılı Kanun, elektrik tüketim desteği 3294 ve 2022 sayılı Kanunlar kapsamındaki hanelere verilmektedir.

¹⁹ Örneğin İzmir Büyükşehir Belediyesi 2025'te dar gelirli 5 bin emekliye aylık 1.000 TL kira desteği için bütçe ayırmıştır (Medyascope, 2025). 6 Şubat 2023 depremlerinden sonra AFAD da hak sahibi afetzedelere geçici kira yardımı ödemiştir.

ise kalan gelir yaklaşımına dayanan konut maliyeti sonrası yoksullukla ölçülmektedir. Hanelerin davranışının değişmediği varsayımıyla hane düzeyindeki veriyle yapılan bir simülasyonda bu tasarımın yıllık maliyeti GYKA 2025 verisiyle 129,7 milyar TL'dir (Tablo 5.1). Bu tutar 2025 GSYH'sinin yaklaşık binde 2'sidir (TÜİK, 2026a).²⁰

Destek 2,18 milyon kiracı haneye ulaşmaktadır. Bu sayı kiracı hanelerin yüzde 28,4'üdür ve hane başına ortalama aylık destek 2025 kiralalarıyla 4.965 TL'dir. Temel tasarım, konut maliyeti sonrası yoksulluğu bütün nüfusta 1,07 puan azaltmakta ve 898 bin kişiyi yoksulluk eşiğinin üzerine çıkarmaktadır. Kiracılarda konut maliyeti sonrası yoksulluk yüzde 37,2'den yüzde 33,2'ye inmektedir.

Kira ve gelir 2026'ya taşındığında maliyet 150,3 milyar TL, konut maliyeti sonrası yoksulluktaki azalış 0,61 puandır. Bu hesapta gelir 2024'ten 2026'ya iki yıllık, kira ise 2025'ten 2026'ya bir yıllık fiyat artışıyla taşındığı için desteğe hak kazanan hane sayısı azalmaktadır.

Tablo 5.1. Kira desteği senaryolarının maliyeti ve yoksulluğa etkisi

Senaryo	Maliyet (milyar TL)	Resmî tanım		Konut maliyeti sonrası ölçü	
		Azalış (puan)	Kişi (1 milyar TL başına)	Azalış (puan)	Kişi (1 milyar TL başına)
GYKA 2025 verisi (gelir 2024, kira 2025)					
Temel tasarım	129,7	1,55	10.056	1,07	6.921
Desteğin yüzde 30'u kiraya yansır	129,7	—	—	0,63	4.072
Desteğin yüzde 50'si kiraya yansır	129,7	—	—	0,41	2.632
Desteğin yüzde 78'i kiraya yansır	129,7	—	—	0,16	1.053
Uygun hanelerin yüzde 65'i başvurursa	84,4	1,01	10.045	0,69	6.885
Yüzde 65 başvuru ve yüzde 30 yansıma	84,4	—	—	0,41	4.069
Resmî tanımla yoksul kiracılara kiranın yarısı	77,9	2,33	25.123	0,24	2.605
Konut maliyeti sonrası yoksul kiracılara kiranın yarısı	168,0	2,26	11.308	2,53	12.669
2026'ya taşınmış veri					
Temel tasarım	150,3	1,07	6.015	0,61	3.436
Yüzde 65 başvuru ve yüzde 30 yansıma	98,0	—	—	0,23	1.998

Kaynak: TÜİK GYKA kesit mikro verisi ve TÜFE, TEPAV hesaplamaları.

Not: Azalış bütün nüfustaki yoksulluk oranındaki azalıştır. Kişi sütunları 1 milyar TL başına yoksulluktan çıkan kişi sayısıdır. Kiralara yansıma, kira gelirden düşülmeyen resmî tanımı etkilemediği için yalnız konut maliyeti sonrası ölçüde gösterilmiştir. Değerler yalnız aynı satır grubu içinde karşılaştırılabilir.

Desteğin kime ve ne kadar verildiği, tasarımın etkisini belirgin biçimde değiştirmektedir. Resmî tanımla yoksul kiracılara kiralalarının yarısını veren bir tasarımın maliyeti 77,9 milyar TL'dir. Bu tasarım resmî oranı 2,33 puan azaltmakta, ancak konut maliyeti sonrası yoksulluğu yalnız 0,24 puan azaltmaktadır, çünkü kiranın yarısı bu kiracıların büyük kısmını konut maliyeti sonrası eşiğin üstüne taşımaya yetmemektedir. Kiranın yarısını konut maliyeti sonrası yoksul kiracılara veren tasarım ise 168 milyar TL'ye mal olmakta ve 1 milyar TL başına 12.669 kişiyi bu ölçüyle yoksulluktan çıkarmaktadır. Bu yüksek etkinliğin bir kısmı, desteğin hedeflendiği ölçü ile etkisinin ölçüldüğü göstergenin aynı olmasından kaynaklanmaktadır. Bu tasarımda uygunluğun belirlenmesi ayrıca hanelerin bütün konut giderlerinin idari olarak doğrulanmasını

²⁰ Simülasyonda gelir 2024, kira 2025 tutarıdır ve yoksulluk eşiği başlangıçtaki medyanda sabit tutulmuştur. 2026 hesabında kira TÜFE gerçek kira ödemeleri endeksiyle (1,4965), gelir ve kira dışı konut giderleri genel TÜFE ile 2026'ya taşınmış, eşikler yeniden hesaplanmıştır.

gerektirmektedir. Temel tasarımda ise uygunluk gelir ve kira bilgisiyle belirlenebilmekte ve maliyet daha düşük kalmaktadır.

Temel tasarımda kiranın gelirin yüzde 30'unu aşan kısmı tamamen destekle karşılandığından, kira bu sınırın üzerinde bir lira arttığında destek de bir lira artmaktadır. Bu özellik haneleri daha pahalı konut seçmeye ve kirayı olduğundan yüksek beyan etmeye yöeltebilir ve desteğin kiralara yansımaları kolaylaştırılabilir. Bu nedenle uygulamada desteğe bölgesel kira düzeyine göre bir üst sınır konması gerekmektedir. Konut kira ödemelerinin banka ve benzeri kanallarla yapılması 17 Ekim 2024'ten bu yana tutar sınırı olmaksızın zorunludur.²¹ Bu kayıt, desteğe esas kiranın doğrulanmasında kullanılabilir, ancak kirasını kayıt dışı ödeyen kiracıların desteğe erişebilmesi için ödemenin kayda geçirilmesi gerekecektir. Destek medyan gelirde birden kesildiğinde, geliri medyanın biraz üstüne çıkan bir hane desteğin tamamını kaybetmekte ve toplam geliri azalabilmektedir. Bu nedenle desteğin, gelir medyana yaklaştıkça kademeli olarak azaltılması gerekmektedir. Bu bileşenler hesaplamaya dâhil edilmemiştir ve uygulandıklarında hem maliyeti hem de yoksulluğa etkiyi bir ölçüde azaltacaktır.

Desteğin etkisi kiralara yansımaya azalabilmektedir. Fack (2006), Fransa'da konut yardımının yüzde 78'inin yeni yararlanıcıların kirasına yansıdığını ve bunun konut arzının kısıtlı olmasıyla ilgili olduğunu bulmuştur. Gibbons ve Manning (2006) ise Birleşik Krallık'ta konut yardımındaki kesintilerin yükünün kısmen ev sahiplerine geçtiğini göstermiştir. Desteğin yüzde 30'u kiralara yansıdığına 1 milyar TL başına yoksulluktan çıkan kişi sayısı yüzde 41, yüzde 50'si yansıdığına yüzde 62 azalmaktadır. Yansıma Fack'in bulduğu yüzde 78 düzeyinde olursa bu sayı 1.053 kişiye inmekte ve temel tasarımdakinin altıda birinin altında kalmaktadır.

Uygun hanelerin hepsinin başvuramaması da etkiyi azaltmaktadır. OECD ülkelerinde gelir testli sosyal yardımlarda başvuru oranlarının yüzde 40 ile yüzde 80 arasında değiştiği bulunmuştur (Hernanz, Malherbet ve Pellizzari, 2004). Bu aralığın ortasına yakın yüzde 65'lik bir başvuru oranında maliyet 84,4 milyar TL'ye, konut maliyeti sonrası yoksulluktaki azalış 0,69 puana inmektedir. Başvurunun yüzde 65'te kaldığı ve desteğin yüzde 30'unun kiralara yansıdığı durumda azalış 0,41 puandır.²²

SONUÇ VE POLİTİKA ÖNERİLERİ

Resmî oran, kiracıların yoksulluğunda son yıllarda belirgin bir değişim göstermemektedir. Konut maliyeti gelirden düştüğünde ise kiracılar ile ev sahipleri arasında resmî tanımdakinden belirgin biçimde büyük ve 2014-2023 döneminin her anketinde de görülen bir fark ortaya çıkmaktadır. Kiracıların kira yükü 2023'ten itibaren ağırlaşmış, geliri en düşük kiracılarda OECD ortalaması düzeyine çıkmıştır. Mevcut sözleşmelerdeki kiralara hızlı artışı 2026'da da sürmektedir. Konut maliyetini ödedikten sonra yoksul kalan kiracılarda ısınma ve konut kalitesi sorunları da daha yaygındır. Konut varlığının ve kira gelirinin üst gelir grubunda, kira yükünün ve eski konutun ise alt gelir gruplarında toplanması, kiracıların yoksulluğunu gelirin ötesinde konuta erişimle de ilişkilendirmektedir. Buna karşın mevcut sosyal yardımlar arasında kiracılara yönelik düzenli bir destek bulunmamakta, enerji destekleri ise tüketime yönelmektedir. Öneriler, kiracıların konut ve enerji maliyetini hedefleyen sosyal yardımlar ile kira yükünün izlenmesine yönelik resmî istatistikler üzerinde toplanmaktadır.

²¹ Gelir Vergisi Genel Tebliği (Seri No: 328), Resmî Gazete, 17 Ekim 2024, sayı 32695. Tebliğden önce zorunluluk aylık 500 TL ve üzerindeki konut kiralalarına uygulanıyordu.

²² Başvuru senaryosunda uygun haneler arasından rastgele seçilen yüzde 65 desteği almakta, sonuç 500 çekilişin ortalamasıdır.

Kiracıların konut ve enerji maliyetine yönelik sosyal yardımlarda iki değişiklik öne çıkmaktadır. İlk adım, eşdeğer geliri Türkiye medyanının altında olan kiracı hanelere kiranın gelirin yüzde 30'unu aşan kısmını karşılayan bir kira desteğinin ASHB'nin sosyal yardım altyapısı üzerinden kurulmasıdır. Desteğe bölgesel kira düzeyine göre bir üst sınır konmalı, desteğe esas kira bankacılık kayıtlarıyla doğrulanmalı ve destek gelir medyana yaklaştıkça kademeli olarak azaltılmalıdır. Üst sınır desteğin kiralara yansımaları ve daha pahalı konut seçimini, banka kaydı kiranın olduğundan yüksek beyan edilmesini sınırlayacaktır. Kiralara yansımaların konut arzının kısıtlı olduğu piyasalarda yüksek olması, kira desteğinin konut arzını artıran politikalarla birlikte ele alınmasını gerektirmektedir.

İkinci adım, gelir testine dayanan mevcut enerji desteklerinin ağırlığının düşük gelirli hanelerde enerji verimliliği yatırımlarına kaydırılmasıdır. Düşük gelirli ev sahiplerine yalıtım, pencere yenileme ve ısıtma sistemi dönüşümü için hibe ağırlıklı bir program kurulmalı, programın uygulanmasında enerji şirketlerine verimlilik yükümlülüğü getiren modeller değerlendirilmelidir. Kiralık konutlarda yatırımın maliyetini ev sahibi üstlendiği, tasarruftan ise kiracı yararlandığı için verimlilik desteğinin kiralık konutların sahiplerini de kapsamaları gerekmektedir.

Bu iki değişiklik, konuta erişimdeki eşitsizliği hedefleyen konut politikalarıyla tamamlanmalıdır. Kamu eliyle ya da kamu desteğiyle üretilen, kâr amacı gütmeyen ve kirası maliyet esasına göre belirlenen bir sosyal kiralık konut stoku, kira desteğinin kiralara yansımaları sınırlayacak arz tarafındaki tamamlayıcıdır. Bu öneri Kemeny'nin (1995) bütünsel kiralık piyasa yaklaşımına dayanmaktadır. Bu yaklaşımda kâr amacı gütmeyen kiralık konutların özel kiralık konutlarla aynı piyasada rekabet etmesinin kiralaların genel düzeyini ılımlı tutması beklenmektedir. Kentsel dönüşüm ve afete karşı güçlendirme programlarında önceliğin 2000 ve öncesinde yapılmış binalarda oturan düşük gelirli ev sahiplerine ve kiracılara verilmesi, konut güvenliğindeki eşitsizliği azaltacaktır. Ev sahipliğine erişimde ise konut kredisinin en yüksek gelir grubunda yoğunlaştığı dikkate alınarak gençlere ve alt-orta gelir gruplarına yönelik uzun vadeli, düşük peşinatlı finansman modelleri geliştirilmelidir.

Kira yükünün ve enerji yoksulluğunun izlenebilmesi resmî istatistiklerde üç değişiklik gerektirmektedir. İlk adım, kiracıların kira yükünün gelir gruplarına göre, gelirin saha dönemine taşındığı bir hesapla birlikte düzenli olarak yayımlanması ve OECD veri tabanındaki Türkiye verisinin 2020'den sonraki yıllar için güncellenmesidir. Bu iki hesabın birlikte verilmesi, yükteki değişimin ne kadarının kiralaların gelirden hızlı artmasından, ne kadarının gelir ile kira arasındaki zaman farkından geldiğini görünür kılacaktır. İkinci adım, GYKA'da kira dışı konut giderlerinin derlenme biçimindeki 2024 ve 2025 değişikliğinin etkisini gösteren, geriye dönük karşılaştırılabilir bir konut gideri serisinin yayımlanmasıdır. Üçüncü adım, düşük gelir ve yüksek maliyet ölçüsüyle enerji yoksulluğunun HBA verisinden kiracılık durumuna göre her yıl yayımlanmasıdır. Bu ölçü, enerji desteklerinin ve verimlilik programının hedeflenmesi için gereken bilgiyi sağlayacaktır.

KAYNAKÇA

- Adkins, L., Cooper, M. ve Konings, M. (2020). *The Asset Economy: Property Ownership and the New Logic of Inequality*. Cambridge: Polity Press.
- Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (2024). Düzenli Doğal Gaz Tüketim Desteğimizde ödemeler başladı. Duyuru, 21 Mart 2024.
- Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (2026). *Aileye Yönelik Sosyal Yardımlar*. Ankara: Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı.
- CESCR (Committee on Economic, Social and Cultural Rights) (1991). General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant). Altıncı oturum, 13 Aralık 1991, E/1992/23, Ek III. Cenevre: Birleşmiş Milletler.
- Cin, R. ve Onaygil, S. (2025). Energy poverty and a possible energy efficiency obligation scheme in Türkiye: Comparing income and energy expenditure-based definitions and policy implications. *Energy Policy*, 207, 114831.
- Cutts, D. B. ve diğerleri (2011). US housing insecurity and the health of very young children. *American Journal of Public Health*, 101(8), 1508-1514.
- Desmond, M. ve Wilmers, N. (2019). Do the poor pay more for housing? Exploitation, profit, and risk in rental markets. *American Journal of Sociology*, 124(4), 1090-1124.
- DWP (Department for Work and Pensions) (2026). *Households below average income: An analysis of the UK income distribution, FYE 1995 to FYE 2025*. Londra: DWP.
- Eurostat (2026a). EU-SILC: Housing cost overburden rate by tenure status (ilc_lvho07c). Lüksemburg: Eurostat.
- Eurostat (2026b). EU-SILC: Severe housing deprivation rate by income quintile (ilc_mdho06q). Lüksemburg: Eurostat.
- Fack, G. (2006). Are housing benefit an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France. *Labour Economics*, 13(6), 747-771.
- Gibbons, S. ve Manning, A. (2006). The incidence of UK housing benefit: Evidence from the 1990s reforms. *Journal of Public Economics*, 90(4-5), 799-822.
- Hernanz, V., Malherbet, F. ve Pellizzari, M. (2004). *Take-Up of Welfare Benefits in OECD Countries: A Review of the Evidence*. OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 17. OECD Social, Employment and Migration Working Papers. Paris: OECD.
- Hills, J. (2012). *Getting the Measure of Fuel Poverty: Final Report of the Fuel Poverty Review*. CASE Report 72. Londra: Centre for Analysis of Social Exclusion, London School of Economics.
- Joseph Rowntree Foundation (2026). *UK Poverty 2026: The essential guide to understanding poverty in the UK*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Kemeny, J. (1995). *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*. Londra: Routledge.
- Keyder, Ç. (2005). Globalization and social exclusion in Istanbul. *International Journal of Urban and Regional Research*, 29(1), 124-134.

- Kutty, N. K. (2005). A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results. *Housing Policy Debate*, 16(1), 113-142.
- Lennartz, C., Arundel, R. ve Ronald, R. (2016). Younger adults and homeownership in Europe through the global financial crisis. *Population, Space and Place*, 22(8), 823-835.
- Medyascope (2025). İzmir Büyükşehir Belediyesi'nden alışveriş ve kira desteği için bütçe. 3 Mart 2025.
- OECD (2025a). OECD Affordable Housing Database. Paris: OECD.
- OECD (2025b). More Effective Social Protection for Stronger Economic Growth: Main Findings from the 2024 OECD Risks that Matter Survey. Paris: OECD Publishing.
- Orwell, G. (1937). *The Road to Wigan Pier*. Londra: Victor Gollancz.
- Rognlie, M. (2015). Deciphering the fall and rise in the net capital share: Accumulation or scarcity? *Brookings Papers on Economic Activity*, 46(1), 1-69.
- Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151-184.
- TCMB (2026). Yeni Kiracı Kira Endeksi. Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS). Ankara: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası.
- TÜİK (2025). Yoksulluk ve Yaşam Koşulları İstatistikleri, 2025. Haber Bülteni, sayı 53994, 30 Aralık 2025.
- TÜİK (2026a). Yıllık Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, 2025. Haber Bülteni, 31 Ağustos 2026.
- TÜİK (2026b). Tüketici Fiyat Endeksi, Ağustos 2026. Haber Bülteni.
- Wisner, B., Blaikie, P., Cannon, T. ve Davis, I. (2004). *At Risk: Natural Hazards, People's Vulnerability and Disasters* (2. baskı). Londra: Routledge.