Fintables

# Dünya ve Türkiye’de Konut Sahipliği: Nerede Duruyoruz?

30.10.2026

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü'nün (OECD) verilerine göre, Türkiye 2015'ten bu yana kira fiyatlarında en çok artışı gören ülke oldu. Kiralar son 9 yılda tam 11 kat yükseldi. Türkiye’den sonra ikinci sırada %92 artış ile Litvanya yer alıyor. Yüksek kiralar Türkiye’nin uzun zamandır gündemi. Enflasyona etkisi, uzun süre uygulanan %25 kuralı, ev sahibi-kiracı çatışmaları ve 6 aylık/yıllık kiralanan evler, konut tarafında uzun zamandır belirsizlik yaratan unsurlar.

## Dünyada Konut Sahipliği Oranı

2024 yılının dördüncü çeyreği itibariyle dünya genelindeki ortalama konut sahipliği oranı %65,7 olarak gerçekleşti. Bu oran istikrarlı görünse de, küresel konut piyasalarını şekillendiren ekonomik ve sosyal faktörlerin karmaşık etkileşimlerini yansıtıyor. Özellikle COVID-19 pandemisinden sonra bu oran hafif bir düşüş trendi gösteriyor. Bunun başlıca sebepleri arasında yükselen mortgage faiz oranları, artan konut fiyatları ve giriş seviyesi konut arzının yetersizliği bulunuyor. Konut sahipliği oranları ülkeler ve bölgeler arasında önemli ölçüde farklılık gösteriyor. Bu farklılıkların temel sebepleri arasında konut fiyatları, finansman olanakları, hanehalkı gelir dağılımı, demografik eğilimler ve kültürel değerler yer alıyor. Konut sahipliği oranlarının İspanya’da %75, Fransa’da %63, Singapur’da %89,7, Portekiz’de %76, Norveç’te %79, Hırvatistan’da %91, İngiltere’de %65 olduğunu görmekteyiz. Almanya’da ise söz konusu oran %47 ile son derece düşük. Bu durum aslında Almanya’nın tarihi ile ilintili. Şöyle ki; 2. Dünya Savaşı’nda Almanya’da konut stoğunun yaklaşık %20’si yok oldu. Devlet bunun üzerine makul fiyatla kiralanabilecek sosyal konutlar inşa etmeye başladı. 5 milyon konutun 3 milyon civarını devlet, kalanını da teşvik sağlanan özel yatırımcılar yaptı. Bu durum Alman toplumunda makul kirada oturma alışkanlığı oluşturdu. Bir diğer nokta ise Alman yasaları. Kira artışı 15 ayda bir gerçekleşiyor. İlk 3 yıldaki artış oranı ise %15-20 arasında değişiyor. Doğu Avrupa ve Asya’daki bazı ülkeler, dünya genelinde en yüksek konut sahipliği oranlarına sahip. Örneğin, Romanya’da konut sahipliği oranı %96’yı aşıyor. Bu oran, devlet destekli konut projeleri ve mülkiyete verilen kültürel önem ile açıklanıyor. Eski demir perde ülkelerinde daha yüksek konut sahipliği oranları görüyoruz. Çin’de de konut sahipliği oranı %90’ın üzerinde ve ev sahipliği, istikrar ve servetin bir sembolü olarak görülüyor. Vietnam da %90’lık bir konut sahipliği oranına sahip. Bu oran, kültürel değerler ve hükümet destek programları sayesinde bu kadar yüksek. Benzer şekilde, Laos (%95,9), Kazakistan (%95), Slovakya (%92,9) ve Macaristan (%91,7) gibi ülkelerde de konut sahipliği oranları oldukça yüksek seviyede bulunuyor.

## Türkiye’de Durum Ne?

Türkiye’de ev sahipliği oranı, maalesef AB ortalamasının altında. Türkiye’de konut sahipliği oranı, 2014 yılından bu yana sürekli olarak düşüyor. 2014 yılında %61,1 olan oran, 2023 yılında %56,2’ye geriledi. Bu yıllar arasında çok fazla konut satıldı, birçok rekor görüldü diye düşünebilirsiniz. Ancak bu rekorları, halihazırda ev sahibi olanların ev sayısını artırması olarak yorumlayabiliriz. Türkiye’de konut sahipliği oranının düşmesinde birçok faktör rol oynadı. Örneğin 2022 yılında yabancılara konut satışının rekor kırması (satılan tüm konutların %4,5’inin yabancıya satılması) özellikle belirli bölgelerde konut fiyatlarını artırarak yerli halkın ev sahibi olma olasılığını azalttı. Yüksek talep ve sınırlı arz, fiyatların yükselmesine ve yerli vatandaşların rekabet gücünün azalmasına neden oldu. Şu an ise yabancıların konut iştahını görmüyoruz.

Ev sahibi olmayı zorlaştıran mevcut ekonomik faktörlere baktığımızda konut fiyatlarında yıllardır süren artışlar, uzun zamandır devam eden yüksek enflasyon, yüksek kredi faizleri, ekonomik belirsizliğin artması gibi nedenleri sayabiliriz. Örneğin 2010’da toplam konut satışları içerisinde %40 payı olan ipotekli satışların, 2024 yılındaki oranı %10. Bugünlerde en düşük kredi faiz oranının %2,88 olduğunu görüyoruz. Bir de yeni arz edilen konutların önemli kısmının lüks statüde yer alması, yapılan sosyal konutlara başvuru için ise oldukça zorlayıcı şartların

uygulanıyor olması orta gelirlilerin ev sahibi olmasını zorlaştıran etkenlerden. Sosyal faktörlere baktığımızda da gençlerin daha mobil bir yaşam tarzı benimsemesi, iş ve eğitim imkanlarının farklı şehirlerde yoğunlaşması, ayrıca son 8 yılda 1 milyon 350 bin kişinin boşanmış olması, dolayısıyla tek ebeveynli ailelerin sayısının artması gibi durumlar da ev sahipliği oranını etkiliyor.

Bu raporda yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum, istatistiki şekil ve bilgiler hazırlandığı tarih itibari ile mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir. Fintables Bilişim Teknolojileri A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Sunulan bilgilerin doğruluğu ve bunların yatırım kararlarına uygunluğu tarafımızca garanti edilmemektedir. Bu bilgiler belli bir getirinin sağlanmasına yönelik olarak verilmemektedir. Alım satım kararını destekleyebilecek yeterli bilgiler burada bulunmayabilir. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu nedenle bu sayfalarda yer alan bilgilerdeki hatalardan, eksikliklerden ya da bu bilgilere dayanılarak yapılan işlemlerden, yorum ve bilgilerin kullanılmasından doğacak her türlü maddi/manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan dolayı Fintables Bilişim Teknolojileri A.Ş. ile bağlı kuruluşları, çalışanları, yöneticileri ve ortakları sorumlu tutulamaz. Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir.