

Türkiye'de Sabit Nominal Tutarla Alınan Kira Depozitolarının Enflasyon Karşısındaki Reel Değer Kaybı

Real Depreciation of Rental Deposits in Türkiye Against Inflation: Economic Analysis, Legal Review and Policy Recommendations

Emine Örs 

İzmir Demokrasi Üniversitesi, Sosyal
Bilimler Enstitüsü, İzmir, Türkiye,
eors443@gmail.com,
ror.org/04c152q53



Öz: Bu çalışma, Türkiye’de kira sözleşmeleri kapsamında sabit nominal tutarla belirlenen depozito bedellerinin yüksek enflasyon koşullarında uğradığı reel değer kaybını ekonomik ve hukuki boyutlarıyla ele almaktadır. Türk Borçlar Kanunu’nun 342. maddesi, depozitonun alınması ve banka hesabında tutulmasını düzenlemekte; ancak zaman içerisinde oluşabilecek reel değer kaybına karşı herhangi bir koruma mekanizması içermemektedir. Bu bağlamda, çalışmada Mayıs 2021 – Mayıs 2025 dönemine ait TÜFE verileri ile Endeksa’dan elde edilen ortalama kira verileri kullanılarak, sabit nominal tutarla (2360 TL) belirlenmiş bir kira depozitosunun reel değer kaybı hesaplanmıştır. Hesaplamalar, sabit fiyatlarla reel değer dönüşümü yöntemiyle yapılmış ve enflasyonun depozito üzerindeki etkisi nicel olarak ortaya konmuştur. Elde edilen bulgular, söz konusu dönemde depozitonun yaklaşık %88 oranında reel değer kaybına uğradığını göstermektedir. Bu durum, hem depozitonun ev sahibi açısından güvence işlevini, hem de kiracı açısından hakları koruma niteliğini zayıflatmaktadır. Ayrıca, İngiltere, Almanya, Güney Kore ve ABD gibi ülkelerde uygulanan faiz işletimi, devlet güvenceli fonlar ve enflasyona endeksli koruma modelleri incelenerek Türkiye’ye uyarlanabilirliği değerlendirilmiştir. Çalışma, ilgili mevzuata değer koruma yükümlülüğü eklenmesi gibi politika önerileri sunmakta ve kira depozitolarına ilişkin literatürdeki boşluğu doldurmayı amaçlamaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kira Depozitosu, Enflasyon, Reel Değer Kaybı, Uluslararası Uygulamalar

Geliş Tarihi/Received: 12.06.2025
Kabul Tarihi/Accepted: 16.07.2025
Yayınlanma Tarihi/ Available Online:
28.08.2025

Abstract: This study examines the economic and legal dimensions of the real depreciation of rental deposits determined with fixed nominal amounts in lease agreements in Türkiye, particularly under high inflation conditions. Article 342 of the Turkish Code of Obligations regulates the collection and safekeeping of rental deposits in bank accounts; however, it does not include any mechanisms to preserve the real value of deposits over time. Within the scope of the study, Consumer Price Index (CPI) data and average rental prices obtained from Endeksa for the period of May 2021 to May 2025 were used to calculate the real depreciation of a rental deposit initially set at 2,360 TL. The analysis employed a fixed-price conversion method to quantify the loss in real value due to inflation. The findings indicate that the deposit lost approximately 88% of its real value during this period, rendering it largely ineffective in fulfilling its function as a financial guarantee for landlords and a protective mechanism for tenants. The study also reviews international practices in countries such as the United Kingdom, Germany, South Korea, and the United States, focusing on mechanisms including interest-bearing accounts, state-guaranteed funds, and inflation-indexed deposit systems. The applicability of these models to the Turkish context is evaluated. Based on these findings, policy recommendations are proposed—such as inflation-indexed updates, mandatory interest accrual, and the inclusion of a value protection obligation in Article 342. This study contributes to the limited literature on rental deposits in Türkiye and aims to provide structural policy suggestions for improving legislative effectiveness under inflationary conditions.

Keywords: Rent Deposit, Inflation, Real Depreciation, International Practices

Extended Abstract

In inflationary economies like Türkiye, rental markets experience not only surging rent prices but also structural imbalances in the functioning of contractual obligations, especially regarding rent deposits. These deposits, traditionally set in fixed nominal amounts, are intended to act as a financial safeguard for landlords and a form of recoverable collateral for tenants. However, the absence of inflation-adjusted mechanisms within legal frameworks leads to substantial real value erosion over time. This study addresses the real (inflation-adjusted) depreciation of fixed nominal rental deposits in Türkiye by analyzing the issue from both economic and legal perspectives. It also evaluates international practices to identify adaptable policy solutions for the Turkish context. The study is motivated by the growing disparity between rental price increases and stagnant deposit values during periods of persistent inflation. In Türkiye, deposits are usually equivalent to one- or two-months' rent but are rarely updated during lease renewals. Between May 2021 and May 2025, Türkiye experienced significant consumer price inflation and currency devaluation, creating dual pressures on the value of money. In such a context, rental deposits lost their effectiveness as protective financial instruments. As a result, landlords are left with insufficient collateral in the event of damages or non-payment, while tenants experience substantial loss in purchasing power on their deposit amounts. The theoretical foundation lies in the distinction between nominal and real values. Inflation erodes the real value of fixed monetary obligations, rendering static deposits increasingly ineffective in maintaining financial security. While this issue has been examined in the context of public debt or wage contracts, its implications for rent deposits remain understudied. Therefore, this study seeks to contribute to the literature on housing economics and monetary value protection mechanisms.

Methodologically, the study adopts a descriptive-analytical approach using secondary data due to the absence of micro-level deposit records. Consumer Price Index (CPI) data from the Turkish Statistical Institute (TURKSTAT) and average rent figures from Endeksa are used to simulate the real value loss of a standard fixed deposit amount of 2,360 TL across a four-year period. Additionally, dollar-based conversions using average exchange rates offer a second perspective on currency erosion. The findings show that the real value of the deposit declined by approximately 88% in TL terms and 97% in USD terms over the period analyzed. These results underline the failure of current regulatory frameworks to protect the deposit's intended financial function. Although Article 342 of the Turkish Code of Obligations requires that deposits be held in a bank account, it lacks clauses that ensure real value protection, interest accrual, or inflation indexing. This legal shortcoming undermines the security intended by deposit arrangements and may lead to disputes or financial injustice. To identify viable policy solutions, institutional models from four countries are examined: the United Kingdom, Germany, South Korea, and the United States. Each country offers insights into how rental deposits can be preserved more effectively.

- United Kingdom: The Tenancy Deposit Protection (TDP) system requires all deposits to be registered with authorized schemes, which safeguard funds, provide arbitration, and ensure timely returns with interest.
- Germany: Deposits must be held in separate, interest-bearing accounts. The legal obligation to generate interest serves as a partial hedge against inflation.
- South Korea: The Jeonse model involves a lump-sum deposit that substitutes for rent, offering both landlord and tenant greater financial clarity. Other hybrid models such as Wolse incorporate both rent and deposit components.
- United States: Varying by state, regulations often mandate escrow accounts, require interest payments, and establish clear rules for deposit deductions and returns.

Drawing from these practices, the study proposes four interlinked policy recommendations for Türkiye:

- Inflation Indexation: Introduce automatic CPI-based updates to deposit amounts at the time of lease renewal to preserve real value.
- Deposit Protection Fund: Establish a government-managed system like the UK's, where deposits are securely held and protected against inflationary loss.
- Mandatory Interest Accrual: Require deposits to earn interest, either based on the central bank's policy rate or another benchmark, to limit real losses over time.
- Legal Reform: Revise Article 342 of the Turkish Code of Obligations to incorporate inflation protection measures and clearer procedural safeguards.

Together, these recommendations offer a framework for restoring the deposit's protective function and improving transparency in landlord-tenant relationships. By enhancing legal certainty and economic fairness, the proposed reforms would bring Türkiye's rental deposit system closer to international best practices. In terms of academic contribution, this study fills a notable gap in Turkish housing literature by quantitatively illustrating how inflation affects rental deposits and by offering cross-country policy comparisons. While the current analysis is limited to a descriptive level due to data constraints, future research could employ panel data methods or micro-level simulations as more detailed datasets become available.

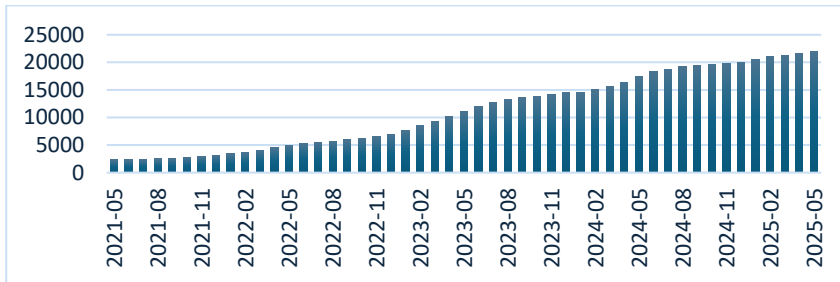
In conclusion, the study emphasizes the urgency of institutional reform. Without timely legal and economic adjustments, rental deposits will continue to erode in real value, undermining their role as a financial guarantee. The implementation of inflation-indexed, interest-accruing, and legally protected deposit mechanisms would represent a significant step toward economic justice and long-term housing market resilience.

1. Giriş

Konut kiralari, özellikle enflasyonist baskının arttığı ve konut arzının yetersiz kaldığı dönemlerde, hanehalkı harcamaları içinde önemli bir kalem haline gelmektedir. Türkiye'nin yakın dönemdeki ekonomik verileri, enflasyonun yalnızca tüketici fiyatlarını değil, aynı zamanda kiracı-ev sahibi ilişkilerini de dönüştürdüğünü göstermektedir. Bu dönüşüm genellikle kira bedellerindeki artışlarla sınırlı tartışılrsa da, daha az dikkat çeken ve yapısal sonuçları olan başka bir konu, kira sözleşmeleri kapsamında alınan depozito uygulamalarıdır. Depozito, kiracının taşınmazı zarar vermeden teslim edeceğine dair bir güvence olup, sözleşme sonunda iade edilmesi beklenen bir teminattır (Yıldırım, 2015, s. 240). Türkiye'de bu teminat genellikle Türk lirası cinsinden sabit nominal bir tutar olarak belirlenmekte ve kira süresi boyunca herhangi bir değer koruma mekanizmasına tabi tutulmamaktadır. Çalışma kapsamında ele alınan bu "sabit nominal tutarlı depozito" uygulaması, özellikle yüksek enflasyon ortamında ciddi reel kayıplara yol açmakta ve başlangıçta taşıdığı güvence işlevini zamanla yitirmektedir. Bu durum, hem kiracıların hem de ev sahiplerinin sözleşme güvenliğini olumsuz etkilemektedir.

Şekil 1

Türkiye'de Aylık Ortalama Kira Fiyatlarının Mayıs 2021 – Mayıs 2025 Dönemindeki Seyri (TL)



Kaynak: Endeksa'dan alınan verilerle oluşturulmuştur.

Şekil 1, Türkiye’de Mayıs 2021’den Mayıs 2025’e kadar olan aylık ortalama kira fiyatlarının nominal değerler cinsinden artış eğilimini göstermektedir. Bu veriler, Türkiye gayrimenkul piyasasına dair güncel analizler sunan dijital platform Endeksa’dan alınmıştır. Endeksa, geniş veri tabanı ve güncel piyasa bilgileriyle kira ve satış fiyatlarındaki değişimleri takip etmek için sıkça başvurulanan önemli bir kaynaktır. İncelenen dört yıllık dönemde kira fiyatlarında sürekli ve belirgin bir artış gözlemlenmiştir. Özellikle 2022 ve 2023 yıllarında artış hızı ivmelenmiş; 2024 itibarıyla kira fiyatları yaklaşık 9 kat artarak 22.000 TL seviyelerine ulaşmıştır. Bu seyir, konut piyasasındaki dinamik değişimlerin ve makroekonomik koşulların kira piyasasına güçlü yansımalarını ortaya koymaktadır. Grafik, aynı zamanda sabit nominal tutarlı depozitoların reel değer kaybının hesaplanmasında temel ekonomik göstergelerden biri olarak kullanılmaktadır.

Türkiye’de kira fiyatlarındaki hızlı artışın temel nedenleri çok yönlüdür. Özellikle büyükşehirlerde, konut arzı artan inşaat maliyetleri ve arsa teminindeki zorluklar nedeniyle talebe yetişememektedir. Yetersiz arz, kira fiyatlarının yükselmesine yol açmaktadır (Turan, 2024, ss. 976-983). Yüksek enflasyon ise inşaat ve bakım maliyetlerini artırarak, ev sahiplerinin kira bedellerini maliyet artışlarını karşılayacak şekilde yükseltmesine neden olmaktadır (Özer, 2004, ss. 68-79). Ayrıca, artan iç göç ve kentsel nüfus yoğunluğu konut talebini artırmakta; bu durum, arzın sınırlı olmasıyla birleşince kira fiyatlarında yükselişe sebep olmaktadır (Udoekanem & Nuhu, 2014, ss. 61-62). Ekonomik dalgalanmalar ve politika belirsizlikleri, yatırımcıların ve ev sahiplerinin riskten korunmak amacıyla kira fiyatlarını artırmalarına yol açmakta, kira piyasasında dalgalanmaları tetiklemektedir. Bunun yanı sıra, konut sektörünün finansallaşması, konutun yatırım aracı olarak algılanmasını güçlendirmiş ve spekülasyon hareketleriyle kira fiyatlarının yükselmesine katkı sağlamıştır. Hukuksal düzenlemelerdeki eksiklikler ise kiracı ile ev sahibi arasındaki dengeyi korumayı zorlaştırmaktadır (Kutsal & Polatoğlu, 2023, ss. 138-149).

Türkiye’de son dönemde gözlemlenen yüksek enflasyon, ekonomik belirsizlikler, dalgalı döviz kuru ve gelir dağılımındaki derinleşen eşitsizlikler, özellikle sabit gelirli hanehalkları ve kiracı kesimler üzerinde ciddi mali baskılar oluşturmuştur. Türkiye İstatistik Kurumu’nun (TÜİK) 2024 yılı Hanehalkı Bütçe Araştırması verileri, ülke genelinde hanehalkı tüketim harcamaları içinde konut ve kira giderlerinin en yüksek payı (%26,0) oluşturduğunu ortaya koymaktadır. Bu oran, ulaştırma (%21,6) ve gıda ile alkolsüz içecekler (%18,1) harcamalarının üzerindedir. Gelir gruplarına göre incelendiğinde ise, düşük gelirli hanelerin toplam tüketim harcamalarının %33,2’sini konut ve kira harcamalarına ayırdığı; yüksek gelir grubunda ise bu oranın %22,1’e gerilediği görülmektedir. Ayrıca, tek kişilik haneler konut ve kira harcamalarına toplam tüketimlerinin %35,2’sini ayırarak, daha kalabalık hanehalklarına kıyasla bu harcamalara daha yüksek oranlarda bütçe tahsis etmektedir (Türkiye İstatistik Kurumu, 2024). Ekonomik yükümlülüklerin yanı sıra, kira sözleşmelerinde ev sahipleri tarafından talep edilen bir veya iki aylık kira bedeline eşdeğer depozitoların, enflasyonist ortam nedeniyle reel değer kaybı yaşaması, kiracıların finansal yükünü daha da artırmaktadır. Hukuki düzenlemeler açısından, Türk Borçlar Kanunu’nun 342. maddesi depozito uygulamasını genel hatlarıyla düzenlemekle birlikte, teminat bedellerinin enflasyona karşı korunmasını sağlayacak özel bir hüküm içermemektedir. Bu hukuki boşluk, taraflar arasında uyuşmazlıkların artmasına ve piyasa aktörleri arasındaki güven ortamının zayıflamasına zemin hazırlamaktadır (Aydoğdu, 2012, ss. 2-10).

Türkiye’nin yanı sıra uluslararası mevzuatlar incelendiğinde, bazı gelişmiş ülkelerde depozito bedellerinin enflasyon oranına göre düzenli olarak güncellendiği, faiz getirisi sağlayan güvenli mevduat hesaplarında tutulduğu veya alternatif teminat mekanizmalarıyla desteklendiği görülmektedir. Bu uygulamalar, kira sözleşmelerinde taraflar arasındaki mali güveni artırmakla kalmayıp, ekonomik dalgalanmalar ve hukuki boşluklara karşı etkin koruma sağlayarak depozito sistemini daha esnek ve işlevsel hale getirmektedir.

Bu çalışma, Türkiye’de kira depozitolarının sabit nominal tutarlarla belirlendiği mevcut uygulamada enflasyon karşısında yaşanan reel değer kaybını incelemeyi; mevcut yasal ve ekonomik çerçeveyi detaylı biçimde analiz etmeyi ve uluslararası uygulamalarla karşılaştırmalı bir perspektif sunarak politika önerileri geliştirmeyi amaçlamaktadır. Araştırmada, 2021:Q5–2025:Q5 dönemine ait aylık Endeksa ve Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verileri kullanılarak depozitoların reel değer kaybı analiz edilmiştir. Elde edilen bulgular doğrultusunda, kira depozitolarını enflasyona karşı koruyabilecek yapısal politika araçlarının geliştirilmesi hedeflenmektedir. Bu yönüyle çalışma, enflasyon ve konut piyasası ilişkisine dair literatüre özgün bir katkı sunmakla kalmayıp, akademik çevrelere ve politika yapımcılarına önemli öneriler getirmektedir.

2. Kuramsal Çerçeve ve Literatür İncelemesi

Bu bölümde, kira depozitosunun reel değerinin korunmasına ilişkin çalışmanın teorik temeli açıklanacak ve depozitonun işlevi ele alınacaktır. Öncelikle nominal ve reel değer ayrımı tanımlanarak enflasyonun mali yükümlülükler üzerindeki etkisi değerlendirilecektir. Uluslararası mevzuat örnekleriyle Türkiye’deki durum karşılaştırmalı bir bağlamda incelenecek, ardından konuya dair literatür taraması yapılarak Türkiye ve dünya genelindeki yaklaşımlar analiz edilecektir. Böylece, hem akademik tartışmalara hem de politika yapımcılar için anlamlı bir kuramsal çerçeve oluşturulması hedeflenmektedir.

2.1. Nominal ve reel değer teorisi bağlamında kira depozitosu

Ekonomik analizlerde nominal ve reel değer ayrımı, fiyat düzeyindeki değişimlerin ekonomik değişkenler üzerindeki etkilerini doğru biçimde yorumlayabilmek açısından temel bir öneme sahiptir. Nominal değer, bir mal veya hizmetin cari fiyatlarla, yani herhangi bir enflasyon düzeltmesine tabi tutulmadan ifade edilen parasal karşılığıdır. Örneğin, 2020 yılında 1.000 TL olarak belirlenen bir kira depozitosu, 2025 yılında da aynı tutarla geçerli olduğunda, bu değer nominal olarak sabit kalsa da, satın alma gücü açısından reel bir azalma yaşamaktadır (Blanchard & Johnson, 2013, ss. 22-23). Nominal ve reel değer ayrımına ilişkin farklı literatürlerde de benzer vurgular yapılmaktadır. Nominal değişkenlerin parasal birimlerle ifade edilen yüzeysel göstergeler olduğu, buna karşılık reel değişkenlerin ise ekonomi içerisindeki gerçek kaynak tahsisini ve alım gücünü yansıttığı belirtilmektedir (Mankiw, 2021, s. 476). Reel değerlerin, enflasyon etkisinden arındırılmış ölçütler olduğu ve özellikle zamanlar arası karşılaştırmalarda kullanılmasının zorunlu olduğu da ifade edilmektedir (Hillinger, 2008, s. 2). Ayrıca reel değer kavramının, ekonomik refah düzeyinin ölçülmesi, politika analizi yapılması ve uzun vadeli ekonomik kararların değerlendirilmesi açısından merkezi bir işlev gördüğü vurgulanmaktadır (Bockstaell & Freeman, 2004, s. 522) Bu çerçevede, sabit nominal tutarlarla belirlenen kira depozitolarının zaman içerisinde enflasyon karşısında uğradığı reel değer kaybı, gerekli reel analiz yapılmadığında göz ardı edilebilmektedir. Bu durum, hem kiracılar hem de ev sahipleri açısından ekonomik beklentilerin bozulmasına ve sözleşme kaynaklı uyuşmazlıkların artmasına zemin hazırlayabilmektedir.

Türkiye gibi yüksek enflasyon ortamlarında, depozito bedellerinin sabit nominal tutarlarla sabitlenmesi, uzun vadede ciddi işlev kayıplarına neden olmaktadır. Sözleşme başlangıcında yatırılan depozito, yüksek enflasyon nedeniyle sözleşme sonunda reel olarak önemli ölçüde değer kaybederek, olası zararları veya kiracının karşılaması gereken güncel giderleri karşılamada yetersiz kalabilmektedir. Örneğin, 2020 yılında 2.000 TL olarak belirlenen bir depozito, 2025 yılına gelindiğinde yaklaşık %50 oranında reel değer kaybına uğrayabilir. Bu durum, hem kiracı açısından yatırılan teminatın erimesine hem de ev sahibi açısından maddi güvence eksikliğine yol açmaktadır. Taraflar arasında güven sorunlarını ve uyuşmazlık ihtimalini artıran bu yapısal zafiyet, mevcut hukuki düzenlemelerdeki ve koruyucu ekonomik mekanizmalardaki eksikliklerle daha da derinleşmektedir. Bazı ülkelerde, bu tür risklerin önüne geçmek amacıyla kira depozitoları enflasyon oranına endekslenmekte ve güvenli hesaplarda faiz getirisiyle değerlendirilmektedir (OECD, 2024, ss. 3–16). Türkiye’de ise bu tür

uygulamaların eksikliği, kira ilişkisinin sürdürülebilirliğini zayıflatmakta; bu nedenle depozito yalnızca hukuki bir teminat değil, aynı zamanda ekonomik değeri korunması gereken dinamik ve işlevsel bir varlık olarak ele alınmalıdır.

2.2. Kira depozito sistemlerinde uluslararası uygulamalar ve karşılaştırmalı analiz

Bu bölümde, kira depozitosunun reel değerini korumaya yönelik uygulamalar, kiracı-ev sahibi ilişkilerinde mali güvenin sağlanmasındaki işlevleriyle birlikte, Birleşik Krallık, Almanya, Güney Kore ve ABD örnekleri üzerinden karşılaştırmalı olarak ele alınacaktır.

2.2.1. Birleşik Krallık – Tenancy Deposit Protection (TDP) sistemi ve işleyişi

Birleşik Krallık'ta 2007 yılında yürürlüğe giren Kira Depozitosu Koruma Sistemi (TDP – Tenancy Deposit Protection), kira sözleşmelerinden doğan mali uyuşmazlıkların azaltılması ve taraflar arası güvenin sağlanması amacıyla geliştirilmiş yasal bir uygulamadır (UK Government, 2024). Sistem, garantili kısa süreli kiracılık (Assured Shorthold Tenancy) sözleşmeleri kapsamında alınan depozitoların, sözleşmenin başlamasından itibaren 30 gün içinde TDP sistemine kaydedilmesini zorunlu kılmaktadır. Ev sahiplerine iki alternatif sunulmaktadır: birincisi, depozitonun tarafsız bir kamu kurumunda saklandığı “custodial” model; ikincisi ise depozitonun ev sahibi tarafından tutulduğu ancak sigorta kapsamında güvence altına alındığı “insurance-based” modeldir. TDP uygulaması aynı zamanda, anlaşmazlık durumlarında devreye giren bağımsız bir uyuşmazlık çözüm mekanizması da içermektedir. Bu mekanizma, tarafların karşılıklı iddialarını sunabildiği ve kararların ortalama 10 gün içinde verildiği bir tahkim süreciyle işletilmektedir. Sisteme kayıt yaptırmayan ev sahipleri ise cezai yaptırımlarla karşı karşıya kalmaktadır. 2023 yılı itibarıyla TDP sistemine kayıtlı yaklaşık 4,2 milyon aktif depozito bulunmakta; bu, sistemin kira piyasasında geniş bir kapsama sahip olduğunu göstermektedir (UK Government, 2024). Hanehalklarının yaklaşık %77'si depozito ödediğini belirtirken, bu grubun %81'inin teminatı TDP çerçevesinde koruma altındadır. Buna karşın, %13'lük bir kesim sistem hakkında bilgi sahibi olmadığını belirtmiştir. Ayrıca ev sahiplerinin depozito iadesi yapmama gerekçeleri arasında en sık karşılaşılan nedenler, mülke verilen zararlar (%63), temizlik ihtiyacı ve ödenmemiş kiralar olarak sıralanmıştır (Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2024, ss. 4-39). Genel olarak değerlendirildiğinde, TDP uygulaması Birleşik Krallık'ta kira sözleşmelerinden kaynaklanan mali yükümlülükleri daha şeffaf ve denetlenebilir hâle getirerek, depozito uygulamasını sistematik bir güvence altına almıştır. Ancak mevcut raporlar, sistemden haberdar olmayan kiracılar ve kayıt dışı uygulamaların hâlâ var olduğunu göstermektedir. Bu da, denetim mekanizmalarının güçlendirilmesi ve bilgilendirme çalışmalarının artırılması gerekliliğine işaret etmektedir.

2.2.2. Almanya – Kira Depozito Koruma Sistemi (Mietkaution)

Almanya'da kira depozitosu uygulaması, Alman Medeni Kanunu'nun (Bürgerliches Gesetzbuch – BGB) 551. maddesi ile yasal güvence altına alınmıştır. Bu düzenleme, depozito miktarının sınırlandırılması, saklama koşulları ve iade süreçlerine ilişkin hükümler içermekte olup, taraflar arasındaki mali güvenin tesisini amaçlamaktadır (BMJV, 2025). Buna göre, klasik uzun dönemli kiralamalarda depozito, net kira bedelinin üç aylık tutarını aşamaz. Eşyalı veya orta vadeli kiralamalarda ise farklı uygulamalar söz konusudur; kira bedeli tüm yan hizmetleri kapsayacak şekilde belirlenmekte, depozito ise genellikle 1 ila 2 aylık kira tutarı arasında belirlenmektedir. Depozito ödemeleri nakit olarak yapılabildiği gibi, depozito sigortası (Kautionsversicherung) veya üçüncü şahıs garantisi (Bürgschaft) gibi alternatif yöntemlerle de sağlanabilmektedir. Bu yöntemler, kiracının yükümlülüğünü doğrudan nakit transferi olmaksızın yerine getirmesine olanak tanımaktadır.

Alman mevzuatı, ev sahibinin aldığı depozito bedelini ayrı bir banka hesabında tutmasını ve bu hesabın faiz getirili güvenli bir mevduat hesabı olmasını zorunlu kılmaktadır. Bu uygulama, nominal olarak sabit olan depozito bedelinin zaman içinde reel değerini korumayı amaçlamakta, aynı zamanda fonun kötüye kullanılmasını önlemektedir. Kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte, ev sahibine hasar tespiti için 3

ila 6 ay arasında değişen bir değerlendirme süresi tanınmakta; özel durumlarda bu süre 12 aya kadar uzatılabilmektedir. Depozitodan kesinti yapılması ise sadece taşınmazda oluşan zararlar veya ödenmemiş kira borçları ile sınırlıdır; olağan yıpranma bu kapsam dışında tutulmaktadır. Almanya’da kira depozito sisteminin yasal çerçevesi, hem kiracının ekonomik haklarının korunmasını hem de ev sahibinin alacak güvenliğini sağlamayı hedeflemekte; sistemin işleyişi açık mevzuat hükümleri ve finansal denetim mekanizmaları ile desteklenmektedir. Bu yapı, nominal tutar üzerinden belirlenen depozitoların enflasyon karşısındaki reel değer kaybına karşı korunaklı olmasını sağlayarak, kiracılık ilişkilerinde güvenin sürekliliğine katkı sunmaktadır (Wunderflats, 2025).

2.2.3. Güney Kore – Jeonse, Wolse ve Banjeonse depozito sistemleri

Dünya genelinde konut kiralama ve depozito uygulamaları arasında en dikkat çekici örneklerden biri Güney Kore’deki Jeonse (전세) sistemidir. Bu modelde kiracı, mülkün toplam değerinin %50 ila %80’i kadar toplu depozito ödeyerek, iki yıl boyunca kira ödemedi konutu kullanma hakkı elde eder. 1960’lardan itibaren konut arzı yetersizliğine karşı geliştirilen bu sistem, kiracılara barınma olanağı sağlarken, ev sahiplerine düşük riskli bir sermaye kaynağı sunmuştur. Sistemin işleyişi, taraflar arasında uzun vadeli mali güvene dayalı bir ilişki kurulmasını mümkün kılmaktadır. Ancak 2020 sonrası dönemde yaşanan ekonomik dalgalanmalar, mülk değerlerindeki düşüşle birlikte “tersine Jeonse” riskini ortaya çıkarmış; bu da ev sahiplerinin depozito iadesinde zorlanmalarına ve sistemin güvenilirliğinin zedelenmesine neden olmuştur. Bu gelişmeler, Jeonse sisteminin sürdürülebilirliğini zayıflatmış ve Wolse (월세) adı verilen alternatif modele yönelimi artırmıştır. Wolse sisteminde düşük tutarda depozito alınmakta ve kiracı her ay sabit kira ödemektedir; bu yapı, özellikle likiditesi sınırlı hanehalkları için daha ulaşılabilir bir seçenek sunmaktadır. Bu iki modelin birleşiminden oluşan Banjeonse (반전세) sisteminde ise daha düşük kira ve orta düzeyde depozito uygulanarak taraflara esneklik sağlanmaktadır. Son yıllarda, özellikle genç kiracılar ve geçici çalışanlar arasında bu hibrit modelin popüleritesinin arttığı gözlenmektedir (Moon Y. S., 2023). Tablo 1’de Güney Kore’deki bu üç sistemin temel özellikleri karşılaştırmalı biçimde sunulmaktadır.

Tablo 1

Güney Kore Depozito Sistemleri

Sistem	Depozito Oranı	Aylık Kira	Süre	Yasal/Kurumsal Koruma
Jeonse	%50-80 (genellikle mülk değerinin)	Yok	Genellikle 2 yıl (2+2 yıl opsiyonlu)	1993’ten beri HUG, Jeonse depozito garantisi sunar. Kiracılar rehin hakkı (lien) ile korunur.
Wolse	Genellikle 1-2 aylık kira tutarı	Var (sabit aylık kira)	Genellikle 2 yıl	Rehin hakkı ile korunur; HUG garantisi kapsamında olabilir.
Banjeonse	Jeonse ile Wolse arasında (orta düzeyde)	Düşük miktarda kira (hibrit)	Genellikle 2 yıl	Rehin hakkı mevcut; HUG depozito garantisi uygulanabilir.

Kaynak: (Seoul Metropolitan Government)

Bu sistemler, Housing Lease Protection Act (Konut Kiralama Koruma Yasası) kapsamında düzenlenmiştir. Buna göre, kiracılar sözleşmelerini yerel makamlara bildirerek rehin hakkı (lien) elde edebilmektedir. 2013 yılında kurulan Housing and Urban Guarantee Corporation (HUG), Jeonse depozitolarının geri ödenmemesi riskine karşı kiracılara sigorta garantisi sunmaya başlamıştır. 2022 yılı itibarıyla HUG aracılığıyla korunan toplam depozito miktarı artış göstermiş; ancak dolandırıcılık

vakaları nedeniyle yalnızca 2023 yılında HUG tarafından 20 milyar won tutarında tazminat ödenmiştir. Bu gelişmeler, Jeonse depozito sistemine başvuran kiracı sayısında artışa neden olmuştur (Maeil Business Newspaper, 2024). Ayrıca, kiracı haklarının korunması amacıyla ev sahiplerinin depozitoyu ayrı bir banka hesabında tutmaları ve sözleşme sona erdiğinde eksiksiz olarak iade etmeleri yasal zorunluluk haline getirilmiştir. Güney Kore hükümeti, 2023–2025 dönemini kapsayan süreçte, “villa king” gibi dolandırıcılık vakaları ve fiyat şokları nedeniyle depozito sisteminin güçlendirilmesine yönelik reform niteliğinde düzenlemeler başlatmıştır. Bu kapsamda, HUG’un yetki ve sorumlulukları artırılarak kamu garantileri sıkılaştırılmakta; ayrıca konut satışlarında üçüncü taraf garantisi (escrow) sistemleri gibi yeni uygulamalar gündeme getirilmektedir (Korea Joongang Daily, 2023).

2.2.4. Amerika Birleşik Devletleri – Eyalet bazlı kira depozito düzenlemeleri

ABD’de kira depozitoları federal düzeyde düzenlenmemekle birlikte, her eyaletin kendi hukuki mevzuatına göre şekillenmektedir. Bu durum, ABD’de depozito uygulamalarının büyük çeşitlilik ve farklılıklar gösterdiğini ortaya koymaktadır. Genel olarak kira depozitosu, kiracıdan taşınmaz sahibi tarafından bir teminat olarak alınmakta; ancak depozito tutarı, iade süresi, muhafazası ve faize tabi tutulup tutulmaması gibi hususlar eyaletten eyalete önemli farklılıklar göstermektedir. Çoğu eyalette depozito tutarı bir veya iki aylık kira bedeli şeklinde sınırlandırılmıştır. Tablo 2’de ABD’de yer alan bazı eyaletlerde yer alan depozito uygulamalarına yer verilmiştir.

Tablo 2

Bazı ABD Eyaletlerine Göre Depozito Mevzuat Özeti

Eyalet	Depozito Tavanı	İade Süresi	Faiz Ödemesi	Depozito Saklama Şekli
California	Mobilyalı: 3 kira, Mobilyasız: 2 kira	21 gün	Hayır (ancak San Francisco’da evet)	Ayrı hesap veya genel hesap
New York	1 kira	14 gün	Evet	Ayrı hesap
Massachusetts	1 kira	30 gün	Evet	Ayrı hesap
Florida	Limit yok	15-60 gün	Hayır	Escrow ¹
Colorado	1 kira	30 gün	Hayır	Escrow veya ayrı hesap
Delaware	1 kira	20 gün	Hayır	Escrow
Maryland	1 kira	45 gün	Evet	Ayrı hesap
Montana	1 kira	10-30 gün	Hayır	Ayrı hesap
Hawaii	1 kira	14 gün	Hayır	Ayrı hesap
Washington D.C.	1 kira	45 gün	Evet	Ayrı hesap
San Francisco	California eyaletinde, 3 kira (mobilyalı)	21 gün	Evet (%5 faiz)	Ayrı hesap

Kaynak: (Landlord Studio, 2024)

Örneğin, California’da eşyalı konutlarda maksimum üç aylık kira, eşyasızlarda ise iki aylık kira tutarında depozito alınmaktadır. Aynı zamanda depozito kesintilerle beraber 21 gün içerisinde iade edilmek zorundadır (California Legislative Information, 2024). Bunun yanı sıra Hawaii, Massachusetts ve Washington D.C. gibi eyaletlerde ise depozito sınırı genellikle bir aylık kira bedeli ile kısıtlanmıştır (gowhale.com). Getirilen bu tavan sınırları, kiracıların aşırı depozito yüküyle karşılaşmasını engellemeyi amaçlamaktadır. Depozitonun saklanma biçiminde de eyaletler farklı uygulamalar geliştirmişlerdir. Bazı eyaletlerde, özellikle Colorado ve Delaware’de, depozitoların ev sahibi tarafından

¹ Escrow, taraflar arasındaki para veya varlık transferinin, belirlenen koşullar sağlanana kadar üçüncü taraf bir aracı kurum tarafından geçici olarak tutulduğu finansal güvence mekanizmasıdır. Bu sayede işlemlerde güvenlik ve taraflar arasında şeffaflık sağlanır (Handayani, Sulistiyono, & Muryanto, 2021, s. 13290)

ayrı, genellikle banka escrow hesaplarında veya lisanslı üçüncü taraflarca yönetilen hesaplarda tutulması zorunludur. Bu uygulama, depozitonun kiracı lehine korunmasını sağlamak ve olası ihtilaflarda yasal şeffaflığı artırmak için geliştirilmiştir (iPropertyManagement, 2024). Buna ek olarak, bazı eyaletlerde ve yerel yönetimlerde kira depozitolarına faiz ödenmesi yasal bir zorunluluktur. Örneğin Connecticut'ta 2025 için bu oran %0,52, Massachusetts'te ya %5 ya da banka faizi, Maryland'de yıllık en az %1,5 veya ABD Hazine tahvili getirisi; San Francisco'da yaklaşık %5 civarında uygulanmaktadır. Bu düzenlemeler, depozitonun reel değerini korumayı amaçlamaktadır (PayRent, 2023). Bazı eyaletler, kiracı ve ev sahibi arasındaki anlaşmazlıkların çözümünü kolaylaştırmak amacıyla ek düzenlemeler getirmiştir. Örneğin, New York'ta depozito bir aylık kira bedeliyle sınırlandırılmış olup, sözleşme bitiminden itibaren 14 gün içinde kiracıya iade edilmesi gerekmektedir (LegalClarity, 2025). Ayrıca, depozitodan yapılan kesintilerin detaylı bir rapor halinde kiracıya sunulması zorunludur. Massachusetts eyaletinde ise depozito faizli bir hesapta korunmakta ve saklama koşulları sıkı bir şekilde denetlenmektedir. ABD'de uygulanan kapsamlı yasal mevzuat, kiracı ve ev sahibi ilişkilerini düzenlemek amacıyla eyalet bazında optimize edilerek uygulanmaktadır. Depozito sistemindeki bu çeşitlilik, federal yapı ve yerel ihtiyaçlara göre şekillenmektedir. Bu nedenle, ABD genelinde depozito konusunda tek tip bir uygulama yerine; her eyaletin kendi koşulları ve düzenlemelerine göre hareket ettiği bir sistem söz konusudur.

2.3. Literatür incelemesi

Kira depozitolarının enflasyon karşısındaki reel değer kaybı ve teminat işlevinin etkinliği literatürde sınırlı sayıda çalışma ile ele alınmakla birlikte, giderek artan bir ilgiyle tartışılmaktadır. Bu bölümde ulusal ve uluslararası düzeydeki çalışmalar incelenerek Türkiye'deki durum değerlendirilecektir. Doğrudan kira depozitolarını inceleyen çalışmalar sınırlı olsa da, enflasyonun kira piyasaları üzerindeki etkisini araştıran çalışmalar dolaylı olarak bu konuya ışık tutmaktadır.

Sanayi mülkü piyasasında enflasyonun kira üzerindeki etkisi çoğunlukla göz ardı edilmekte; ancak ulusal, bölgesel ve yerel düzeylerde kira değişimlerini ele alan bir çalışmada, uzun dönemli zaman serileri ve eşbütünleşme testleriyle reel sanayi kiralalarının enflasyona duyarlılığı ölçülmüştür. Ayrıca yerel düzeyde mekânsal ve zamansal kira değişimleri hiyerarşik kümeleme analizi ile değerlendirilmiştir. Bulgular, enflasyonun ulusal ve bölgesel düzeyde reel kiralaları düşürdüğünü ve kira belirlenmesinde çok düzeyli faktörlerin etkili olduğunu ortaya koymaktadır. Bu durum, kira fiyatları kadar teminat sistemlerinin de çok katmanlı ekonomik dinamiklerle değerlendirilmesi gerektiğine işaret etmektedir (Jackson & White, 2005, ss. 342-343).

Makroekonomik koşullar ve piyasa döngülerine bağlı olarak değişen arz-talep dengeleri, enflasyon oranları ve finansal belirsizlikler, depozito uygulamalarının yeniden yapılandırılmasını zorunlu kılmaktadır. Örneğin, Güney Kore'de 2009 verileri üzerine yapılan simülasyon çalışmalarında, depozito miktarının en az 15 aylık kira tutarına eşit olması gerektiği bulunmuştur (Hutchison vd., 2010, s. 250). Benzer biçimde, Güney Kore'nin Chonsei sistemi üzerine yapılan analizlerde, faiz oranları yüksekken depozito/fiyat oranının mülk getirilerini artırdığı, ancak düşük faiz dönemlerinde bu ilişkinin zayıfladığı gözlemlenmiştir. 2007 sonrası dönemde bu pozitif ilişki anlamlılığını yitirmiştir (Hwang vd., 2015, ss. 26-27).

Kiracı-depozito dengesine dair çalışmalar da mevcuttur. Örneğin, Seul'de stüdyo daire piyasasından elde edilen verilerle yapılan parametre kalibrasyonunda, ev sahiplerinin getiri oranı ile kiracıların sermaye maliyetinin kira ve depozito oranları üzerinde sırasıyla pozitif ve negatif etkileri olduğu tespit edilmiştir (Park & Pyun, 2020, ss. 31-32). Nijerya'nın Akure kentinde yapılan bir çalışmada ise, enflasyon ile paylaşımlı ve bağımsız yurt tipi konutların kira ve sermaye getirileri arasındaki ilişki analiz edilmiştir. ARDL modeli kullanılarak yapılan analizde, self-contained mülk getirilerinin beklenen, tenement getirilerinin ise beklenmeyen enflasyonla ilişki içinde olduğu bulunmuştur. Çift haneli

enflasyonun ekonomik istikrarsızlık göstergesi olduğu ve yatırımcıların reel getiri için enflasyonun düşürülmesi gerektiği vurgulanmıştır (Nwosu, 2021, ss. 8-9).

Güney Kore’de, faiz oranlarının düşük olduğu ancak enflasyonun da düşük seyrettiği 2012–2017 döneminde, depozito taleplerinin kira maliyetleri üzerindeki etkisi incelenmiştir. Faiz gelirlerindeki azalmayı telafi etmek için ev sahiplerinin daha yüksek depozito talep ettiği ve hibrit depozito sistemlerinin kira artışlarını olduğundan düşük gösterdiği tespit edilmiştir (Moon W., 2023, s. 35). Depozito iade riskini tahmin etmeye yönelik lojistik regresyon analizine dayanan bir başka Güney Kore çalışması, konut fiyat oynaklığı, borç/değer oranı ve risksiz faiz oranlarının temerrüt riskini artırdığını; uzun vadeli sözleşmeler, olumlu makroekonomik koşullar ve Chonsei fiyat artışlarının ise riski azalttığını göstermiştir (Park vd., 2023, ss. 12-13). Kira endekslerinin doğru ölçümü üzerine yapılan güncel bir çalışmada, özellikle depozito değişkenliğinin hesaba katılması gerektiği vurgulanmıştır. Seul’de işlem düzeyindeki verilerle geliştirilen yeni tekrarlı kira modeli, pandemi öncesi kira artışlarının geleneksel yöntemlerle hesaplanandan önce başladığını ortaya koymuştur (Kim, 2024, s. 1). Son olarak, Amerika Birleşik Devletleri’ne yönelik araştırmalar, kira artışlarının enflasyondan çok artan konut talebinden kaynaklandığını ortaya koymaktadır. Error Correction Model kullanılarak yapılan analizlerde, talep baskısının kira dinamiklerinde belirleyici olduğu sonucuna varılmıştır (Jimenez, 2024, s. 22).

Uluslararası literatürde depozito sistemi ile enflasyon ilişkisi ağırlıklı olarak gelişmiş ülkelerde incelenmektedir. Türkiye özelinde ise 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 342. maddesi kira sözleşmeleri ve depozito uygulamalarına yasal çerçeve sağlamaktadır. Bu düzenleme ile depozito tutarı üç aylık kira bedeliyle sınırlandırılmış ve depozitonun vadeli bir hesapta tutulması zorunlu kılınmıştır (Aydoğdu, 2012, ss. 2-9). 6101 sayılı Kanun ve TBK’nın genel çerçevesi, taraflar arasında ekonomik denge ve hak koruması gözetmektedir (Yıldırım, 2015, ss. 238-250).

Türkiye’de depozitonun reel değerinin korunmasına yönelik çalışmalar ise sınırlıdır. Mevcut literatür genellikle kira artışları ve enflasyon ilişkisi üzerine yoğunlaşırken, depozito uygulamalarının makroekonomik göstergelerle etkileşimi ihmal edilmektedir. Artan enflasyon baskıları, kira teminat sistemlerinin yeniden değerlendirilmesini ve düşük gelirli kiracıların korunmasına yönelik politika geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır. Bu çalışma, söz konusu boşlukları güncel verilerle doldurarak özgün bir katkı sağlamaktadır.

3. Türkiye’de sabit kira depozitolarının reel değer kaybı: Enflasyon ve döviz kuru perspektifi

Bu bölümde, Endeksa ve TÜİK verileri kullanılarak Türkiye’de konut kiralarna paralel olarak depozito bedellerinin zaman içinde nasıl değiştiği ve bu bedellerin reel değer kaybı incelenmektedir. Depozito, kiracının taşınmazı zarar vermeden kullanacağını teminat altına almak amacıyla alınan bir güvence bedeli olup, kira sözleşmeleriyle birlikte belirli bir miktar üzerinden belirlenmektedir. Ancak son yıllarda kira fiyatlarındaki hızlı artışa karşın depozito tutarlarının sabit kalması veya daha yavaş artması, bu bedelin reel değerinde önemli bir erimeye yol açmıştır. Bu çalışmada, kira artış oranları ile depozito bedellerinin artış oranları karşılaştırılarak, depozitonun enflasyon karşısında uğradığı reel değer kaybı analiz edilecektir. Böylece, hem kiracılar hem de ev sahipleri açısından depozitonun teminat işlevini ne ölçüde yerine getirdiği değerlendirilecektir.

4. Yöntem ve Bulgular

Bu bölümde, Türkiye’de kira depozito bedelinin enflasyon karşısındaki reel değer kaybı incelenmiştir. Araştırmada kullanılan veriler ve kaynakları tablo 3’te ifade edilmiştir.

Tablo 3*Araştırmada Kullanılan Veri ve Kaynakları*

Kullanılan Veriler ve Açıklamaları	Kaynak
Aylık Ortalama Döviz Kuru (USD/TRY)	Investing.com
Kira Fiyatları (Aylık Ortalama)	Endeksa
Kira TÜFE Endeksi (Konut Kiraları Tüketici Fiyat Endeksi)	Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)

Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.

Analizde, sabit tutarda belirlenen depozito bedelinin zaman içinde tüketici fiyat endeksine (TÜFE) göre değer kaybı hesaplanmıştır. Reel değer hesaplamasında, nominal depozito bedeli başlangıç dönemindeki TÜFE ile çarpılarak incelenen dönemdeki TÜFE'ye bölünmüştür. Bu çalışma kapsamında kullanılan yöntem, genel olarak “reel değer hesaplama” veya “enflasyona göre endeksleme” yöntemi olarak adlandırılmakta olup, nominal değerlerin fiyat endeksine göre düzeltilmesini sağlamaktadır (Blanchard, 2017, ss. 22-23; Mankiw, 2021, s. 476). Böylece, depozitonun enflasyondan arındırılmış reel değeri elde edilmektedir. Ancak, kira depozitolarının enflasyon karşısındaki reel değer kaybını özel olarak inceleyen benzer uygulamalara ilişkin doğrudan akademik çalışmalar oldukça sınırlıdır. Bu çalışma, söz konusu yöntemi Türkiye’de kira depozitolarının reel değerini ölçmek amacıyla özgün biçimde uygulamaktadır. Kullanılan formül denklem 1’de ifade edilmektedir:

$$Reel\ Değer_t = \frac{Nominal\ Değer \times TÜFE_{baz}}{TÜFE_t} \quad (1)$$

Burada; *Nominal Değer*, depozitonun başlangıç dönemindeki nominal tutarını, $TÜFE_{baz}$, baz dönemdeki tüketici fiyat endeksini, $TÜFE_t$ incelenen dönemdeki tüketici fiyat endeksini ve $Reel\ Değer_t$ ise incelenen dönemde depozitonun enflasyondan arındırılmış gerçek değerini ifade etmektedir. Formülün işleyişi, nominal depozito bedelinin baz dönemin fiyat seviyesiyle ayarlanıp, incelenen dönemin fiyat seviyesiyle düzeltilmesine dayanmaktadır. Bu sayede, nominal değer baz dönemin fiyat seviyesiyle ayarlanıp, incelenen dönemin fiyat seviyesine göre düzeltilmesini sağlar. Böylece, sabit nominal tutarların enflasyondan arındırılmış gerçek satın alma gücü ortaya konur. Bu yöntem, özellikle yüksek veya dalgalı enflasyonun görüldüğü ekonomilerde reel değer hesaplamada yaygın olarak kullanılan temel bir fiyat endeksleme formülüdür. Literatürde spesifik bir adı olmamakla birlikte, genel enflasyon düzeltme uygulamalarının temelini oluşturmaktadır (Dornbusch vd., 2011, ss. 38-39).

Bu çalışmada yalnızca Türk lirası (TL) cinsinden depozitonun reel değer kaybı değil, aynı zamanda döviz kuru dalgalanmalarının etkisiyle dolar cinsinden reel değer kaybı da analiz edilmiştir. Dolar bazlı değer kaybı, enflasyondan arındırılmış TL cinsinden depozito tutarının, ilgili döneme ait ortalama döviz kuruna bölünmesiyle hesaplanmıştır. Referans noktası olarak 2021 Mayıs ayındaki dolar karşılığı alınmış ve takip eden dönemlerdeki değer kayıpları bu baz üzerinden ölçülmüştür. Bu yöntem, döviz kuru oynaklığının yüksek olduğu Türkiye gibi piyasalarda, sabit TL cinsinden teminatların hem iç enflasyon hem de kur şokları karşısındaki reel değer erimesini kapsamlı biçimde ortaya koymaktadır.

Analiz, 2021 Mayıs ile 2025 Mayıs dönemini kapsamaktadır. Bu süreçte sabit nominal depozito tutarı; aylık ortalama kira fiyatları ve Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayımlanan konut kira TÜFE endeksiyle karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Konut kira endeksi alternatif bir gösterge olarak dikkate alınmakla birlikte, çalışmanın temel amacı sabit nakdi teminatların genel enflasyon karşısındaki reel değer kaybını ortaya koymaktır. Depozitonun sözleşme süresi boyunca nominal olarak sabit kaldığı varsayılmıştır. Türk Borçlar Kanunu’na göre depozito tutarı, en fazla üç aylık kira bedeliyle sınırlandırılmış olup, kira artışları dışında ev sahibinin ek teminat talep etmesi yasal değildir. Bu

nedenle, yasal zemini olmayan ya da keyfi olarak belirlenen depozito uygulamaları analiz kapsamı dışında bırakılmıştır.

Tablo 4

Hesaplama Kullanan Değerler ve Tanımları

Tarih	Sabit Kira (Depozito) Tutarı (TL)	TÜFE (Baz Dönem=2021)	Enflasyona Göre Depozitonun Reel Değeri (TL)	Aylık Ortalama Döviz Kuru (TL/\$)	Baz Dönem Döviz Karşılığı (\$)	Enflasyona Göre Düzeltilmiş Depozito (\$)	Dolar Bazında Depozito Değer Kaybı (\$)
2021-05	2360	600.97	2360.00	8.48	278.30	278.30	0.00
2021-06	2360	606.59	2338.13	8.70	278.30	268.75	9.55
2021-07	2360	610.20	2324.30	8.43	278.30	275.72	2.58
2021-08	2360	613.43	2312.06	8.30	278.30	278.56	-0.26
2021-09	2360	617.05	2298.50	8.88	278.30	258.84	19.46
2021-10	2360	621.60	2281.68	9.60	278.30	237.67	40.63
2021-11	2360	632.61	2241.96	13.47	278.30	166.44	111.86
2021-12	2360	643.21	2205.02	13.31	278.30	165.67	112.63
2022-01	2360	655.32	2164.27	13.30	278.30	162.73	115.57
2022-02	2360	668.44	2121.79	13.84	278.30	153.31	124.99
2022-03	2360	683.68	2074.49	14.67	278.30	141.41	136.89
2022-04	2360	701.41	2022.05	14.84	278.30	136.26	142.04
2022-05	2360	721.91	1964.63	16.37	278.30	120.01	158.29
2022-06	2360	746.66	1899.51	16.69	278.30	113.81	164.49
2022-07	2360	774.20	1831.94	17.91	278.30	102.29	176.01
2022-08	2360	804.20	1763.60	18.18	278.30	97.01	181.29
2022-09	2360	839.50	1689.45	18.5	278.30	91.32	186.98
2022-10	2360	877.15	1616.93	18.59	278.30	86.98	191.32
2022-11	2360	913.77	1552.13	18.58	278.30	83.54	194.76
2022-12	2360	950.29	1492.48	18.68	278.30	79.90	198.40
2023-01	2360	1 025.96	1382.40	18.8	278.30	73.53	204.77
2023-02	2360	1 053.23	1346.61	18.87	278.30	71.36	206.94
2023-03	2360	1 110.28	1277.42	19.15	278.30	66.71	211.59
2023-04	2360	1 170.82	1211.36	19.44	278.30	62.31	215.99
2023-05	2360	1 238.58	1145.09	20.79	278.30	55.08	223.22
2023-06	2360	1 317.45	1076.54	26.04	278.30	41.34	236.96
2023-07	2360	1 408.76	1006.76	26.89	278.30	37.44	240.86
2023-08	2360	1 512.97	937.42	26.65	278.30	35.18	243.12
2023-09	2360	1 634.92	867.50	27.37	278.30	31.70	246.60
2023-10	2360	1 759.67	806.00	28.27	278.30	28.51	249.79
2023-11	2360	1 878.40	755.05	28.85	278.30	26.17	252.13
2023-12	2360	1 987.64	713.55	29.47	278.30	24.21	254.09
2024-01	2360	2 166.73	654.58	30.31	278.30	21.60	256.70
2024-02	2360	2 324.83	610.06	31.18	278.30	19.57	258.73
2024-03	2360	2 480.38	571.80	32.34	278.30	17.68	260.62
2024-04	2360	2 629.76	539.32	32.4	278.30	16.65	261.65
2024-05	2360	2 786.77	508.94	32.23	278.30	15.79	262.51
2024-06	2360	2 950.93	480.62	32.64	278.30	14.73	263.57
2024-07	2360	3 137.65	452.02	33.14	278.30	13.64	264.66
2024-08	2360	3 346.44	423.82	34.07	278.30	12.44	265.86

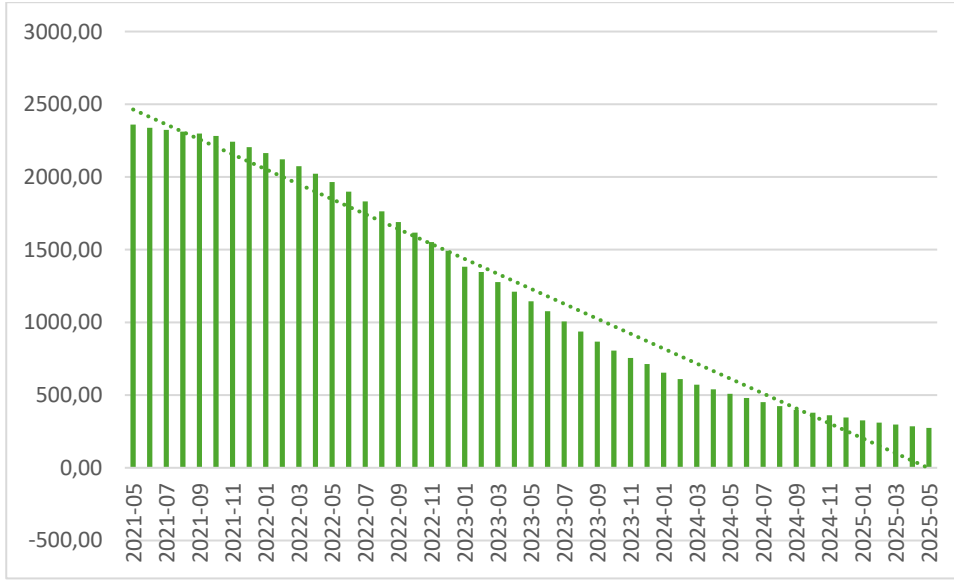
2024-09	2360	3 554.14	399.05	34.16	278.30	11.68	266.62
2024-10	2360	3 744.92	378.72	34.25	278.30	11.06	267.24
2024-11	2360	3 920.17	361.79	34.69	278.30	10.43	267.87
Tablo 4 (Devamı)							
2024-12	2360	4 100.90	345.85	35.33	278.30	9.79	268.51
2025-01	2360	4 344.58	326.45	35.69	278.30	9.15	269.15
2025-02	2360	4 573.24	310.13	36.39	278.30	8.52	269.78
2025-03	2360	4 764.43	297.68	37.94	278.30	7.85	270.45
2025-04	2360	4 963.44	285.75	38.49	278.30	7.42	270.88
2025-05	2360	5 160.82	274.82	39.2	278.30	7.01	271.29

Kaynak: Endeksa ve TÜİK'ten elde edilen verilerle yazar tarafından oluşturulmuştur.

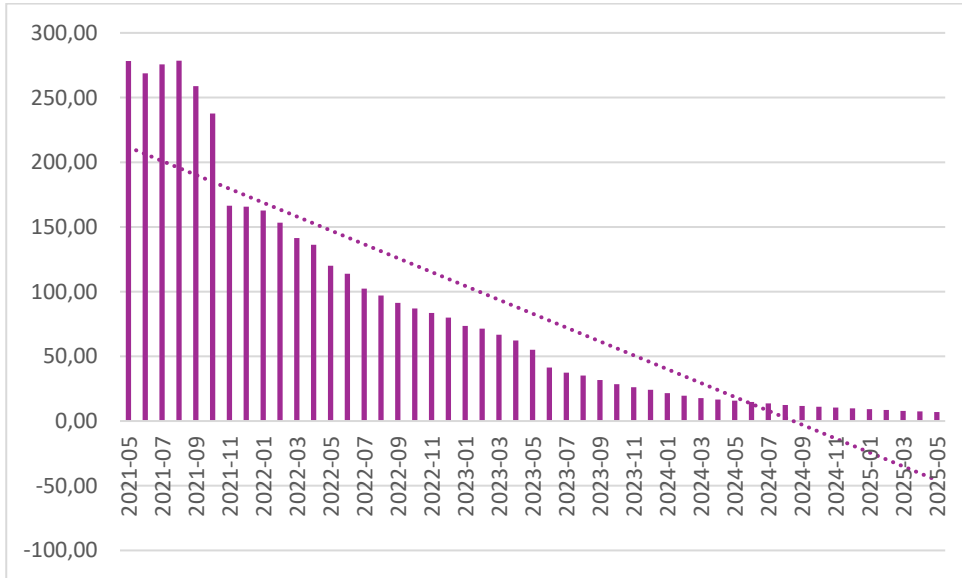
Tablo 4, Mayıs 2021 – Mayıs 2025 döneminde sabit kalan kira depozitosunun Türkiye'deki enflasyon ve döviz kuru değişimleri ışığında hem TL hem de dolar cinsinden reel değerindeki değişimleri göstermektedir. Sabit depozito tutarı nominal olarak 2.360 TL'de sabit tutulmuştur. Ancak enflasyonun etkisiyle bu tutarın satın alma gücü zamanla azalmış ve “Enflasyona Göre Depozitonun Reel Değeri (TL)” sütununda açıkça görülmektedir. Örneğin, Mayıs 2025'te nominal değer aynı kalmasına rağmen reel değer 274,82 TL'ye düşmüş, bu da yaklaşık %88'lik bir değer kaybını ifade etmektedir. Döviz kuru açısından değerlendirildiğinde ise, Türk Lirası'nın dolar karşısındaki değer kaybı belirgindir. Aylık ortalama döviz kuru Mayıs 2021'de 8,48 TL iken, Mayıs 2025'te 39,20 TL'ye yükselmiştir. Bu durum sabit depozitonun dolar bazındaki reel değerini de olumsuz etkilemiştir. “Enflasyona Göre Düzeltilmiş Depozito (\$)” sütunu, TL bazında enflasyondan arındırılmış depozitonun, ilgili ayın döviz kuru ile dolar cinsine çevrilmiş değerini göstermektedir. Bu değer, baz dönem olan Mayıs 2021'de 278,30 \$ iken, Mayıs 2025'te 7,01 \$'a kadar gerilemiştir. Bu da dolar bazında yaklaşık %97 oranında ciddi bir reel değer erimesine işaret etmektedir. Son sütun olan “Dolar Bazında Depozito Değer Kaybı (\$)” ise, depozitonun Mayıs 2021'deki dolar değerinden itibaren yaşanan toplam reel değer kaybını dolar cinsinden ifade etmektedir. Mayıs 2025 itibarıyla 271,29 \$'lık bir değer kaybı söz konusu olup, bu durum sabit depozito tutarının hem enflasyon hem de döviz kuru dalgalanmaları karşısında gerçek anlamda değerinin neredeyse yok olduğunu göstermektedir.

Özetle, bu tablo, sabit kira depozitolarının Türkiye gibi yüksek enflasyon ve döviz kuru volatilitesine sahip piyasalarda hem TL hem de dolar bazında önemli reel değer kayıplarına uğradığını ortaya koymaktadır. Bu durum, sabit teminatların gerçek değerinin korunması amacıyla ekonomik ve hukuki düzenlemelerin zorunluluğunu göstermektedir.

Şekil 2, yıllar bazında depozito bedelinde meydana gelen reel değer kaybını göstermektedir. İlk gözlem dönemi olan 2021 Mayıs'ta depozitonun reel değeri nominal değeriyle aynı (2360 TL) iken, sonraki aylarda TÜFE'deki artışa paralel olarak depozitonun reel değeri sürekli azalmış ve 2025 Mayıs ayında yaklaşık 275 TL'ye gerilemiştir. Bu durum, depozito bedelinin reel olarak yaklaşık %88 oranında değer kaybettiğini ortaya koymaktadır. Söz konusu değer kaybı, kiracıların ekonomik yükünü artırmakla birlikte, ev sahiplerinin de enflasyon karşısında teminat bedelinin reel değerini koruyamadığını göstermektedir. Sabit nominal depozito tutarları, özellikle yüksek enflasyon dönemlerinde reel anlamda önemli ölçüde erimekte olup, bu durum konut piyasasında taraflar için finansal risklerin oluşmasına yol açmaktadır.

Şekil 2*Yıllara Göre Depozito Bedelinde Yaşanan Değer Kaybı***Kaynak:** Endeksa ve TÜİK'ten elde edilen verilerle yazar tarafından oluşturulmuştur.

Bunun yanı sıra, Şekil 3, sabit nominal tutarda belirlenmiş kira depozitosunun Mayıs 2021 ile Mayıs 2025 arasındaki dönemde döviz kuru artışlarına bağlı olarak dolar bazında yaşadığı reel değer kaybını göstermektedir. Söz konusu şekil, Türk lirasının değer kaybının yalnızca iç fiyatlar (TÜFE) açısından değil, aynı zamanda dış değer ölçütü olan döviz kuru üzerinden de önemli bir reel erimeye yol açtığını ortaya koymaktadır.

Şekil 3*Sabit TL Tutarındaki Kira Depozitosunun Dolar Cinsinden Reel Değer Kaybı (2021–2025)*

Analiz döneminin başlangıcında, yani Mayıs 2021'de, kira depozitosunun TL cinsinden nominal değeri ile döviz karşılığı arasında orantılı bir ilişki mevcuttur. Ancak takip eden aylarda döviz kurunda yaşanan artışlar neticesinde, aynı nominal TL tutarının dolar karşısındaki değeri giderek azalmaktadır. Bu süreç, özellikle 2023 yılı ortalarında döviz kurunun hızla yükseldiği dönemde daha da belirginleşmektedir. Grafik üzerinde gözlemlenen bu dikey sıçrama, sabit kalan TL cinsinden depozitonun dolar bazında reel değerinin önemli ölçüde eridiğini ortaya koymaktadır. Bu bağlamda, sabit nominal değerli kira depozitoları, yüksek enflasyon ve döviz kuru oynaklıklarının yaşandığı makroekonomik ortamlarda

hem iç fiyatlar hem de döviz kuru karşısında çift yönlü reel kayba uğramaktadır. Bu durum, bir yandan kiracı açısından teminat yükümlülüğünün reel karşılığını azaltırken, diğer yandan ev sahibi açısından depozitonun riskleri karşılamada işlevini büyük ölçüde yitirmesine neden olmaktadır. Döviz kuru artışları karşısında sabit kalan TL tutarının dolar cinsinden değeri gerilediğinden, özellikle yabancı para cinsinden referans alınan sözleşmelerde ev sahibinin teminat beklentisi boşa çıkabilmektedir.

Dolayısıyla, yalnızca TÜFE ile değil, döviz kuru etkileriyle de şekillenen bu reel değer kaybı, kira sözleşmelerindeki teminat mekanizmalarının yeniden değerlendirilmesi gerektiğine işaret etmektedir. Hem kiracıyı hem de mülk sahibini koruyacak adil bir sistem için, kira depozitolarının enflasyona veya kur sepetine endeksli şekilde güncellenmesi ya da belirli aralıklarla reel değer düzeltilmesine tabi tutulması önem arz etmektedir. Aksi takdirde, sabit nominal depozito uygulamaları konut piyasasında taraflar arasında asimetrik finansal riskler doğurmakta ve sözleşme dengesini zedelemektedir.

5. Kira Depozito Değer Kaybı Sorununun Çözümüne Yönelik Politikalar ve Uygulamalar

Yüksek enflasyon ortamlarında kira depozitosunun reel değerini kaybetmesi, Türkiye ekonomisinin mevcut yapısal dinamikleriyle birlikte hem kiracılar hem de ev sahipleri açısından önemli hukuki ve ekonomik sorunlara yol açmaktadır. Türkiye’de enflasyonun süreklilik arz eden yapısı, konut piyasasındaki arz-talep dengesizlikleri ve mevcut mevzuattaki yetersizlikler göz önüne alındığında, aşağıda sunulan özgün politika ve uygulama önerileri; depozitonun reel değer kaybını önlemek ve taraflar arasındaki sözleşmesel güveni güçlendirmek açısından etkili çözümler sunmaktadır.

5.1. Enflasyon uyumlu kira depozito endeksleme mekanizması

Türkiye’de enflasyonun yüksek ve dalgalı seyrettiği ekonomik koşullar dikkate alındığında, kira depozitosu tutarlarının yıllık TÜFE artış oranına göre otomatik olarak endekslenmesi gerekmektedir. Bu uygulama, depozitonun reel değerini koruyarak hem kiracı hem de ev sahibi haklarının dengelenmesine katkı sağlayacaktır. Mevcut mevzuatta bu yönde bir düzenlemenin bulunmaması, kira süresinin uzamasıyla birlikte reel değer kayıplarının daha da derinleşmesine neden olmaktadır. Bu nedenle önerimiz; kira sözleşmesi süresince depozito tutarlarının her yıl Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan TÜFE oranına göre güncellenmesi ve bu düzenlemenin sözleşme hükümleri içinde yasal zorunluluk haline getirilmesidir. Böylece taraflar arasındaki hukuki belirsizlikler azalacak, kira piyasasında karşılıklı güven ortamı pekişecektir.

5.2. Kira depozito koruma ve değer artırma fonu

Türkiye’nin finansal piyasa yapısı ve mevcut mevzuat altyapısı göz önünde bulundurularak, devlet ya da ilgili kamu kurumları tarafından yönetilecek bir “Kira Depozito Koruma Fonu” kurulması önerilmektedir. Bu fon, kiracıların depozito bedellerinin güvenli bir şekilde saklanmasını sağlayacak; aynı zamanda söz konusu tutarların, enflasyona karşı değer kaybını önleyecek finansal araçlarla değerlendirilmesini mümkün kılacaktır. Fonun sağladığı faiz getirisi, kiracıya ek bir hak olarak yansıtılacak ve böylece kira süresi boyunca depozito bedelinin reel değerinin korunması sağlanacaktır. Bu sistem, piyasada görülen keyfi uygulamaları sınırlandırarak, kira ilişkilerinde şeffaflığı ve adaleti destekleyecektir.

5.3. Depozitoya faiz işletimi ve kiracı haklarının güçlendirilmesi

OECD ülkelerinde yaygın olarak uygulanan yöntemlerden biri, kira depozitolarına faiz işletilmesidir. Türkiye için de uzun vadeli kira sözleşmeleri kapsamında, depozitonun reel değerini koruyacak şekilde faiz işletilmesi, kiracı haklarının güçlendirilmesi açısından önemli bir reform alanıdır. Bu doğrultuda, mevzuatta kiracı lehine faiz uygulamasının açık biçimde düzenlenmesi ve bu faizin, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın politika faizi ya da TÜFE oranı esas alınarak belirlenmesi önerilmektedir. Böylece, kiracının enflasyon karşısında maruz kaldığı reel değer kaybı telafi edilecek; aynı zamanda kira piyasasında daha adil ve dengeli bir yapı sağlanacaktır.

5.4. Türk Borçlar Kanunu'na (TBK) "Değer Koruma Yükümlülüğü" eklenmesi

Türk Borçlar Kanunu'nun 342. maddesine, Türkiye'deki enflasyonist yapı ve konut piyasasının güncel dinamikleri dikkate alınarak, depozitonun reel değerini korumaya yönelik açık bir hüküm eklenmesi gerekmektedir. Bu kapsamda önerilen düzenleme şu şekildedir:

"Kira süresinin bir yılı aşması halinde, depozito bedeli her kira yılı sonunda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranında artırılır ve artırılan tutar üzerinden yeniden vadeye bağlanır."

Bu düzenleme, mevzuatın mevcut ekonomik koşullara uyarlanması ve kiracı-ev sahibi ilişkilerinde adil bir değer koruma mekanizması oluşturulması açısından kritik önemdedir. Ayrıca önerilen hüküm, tüketici haklarının korunması bağlamında, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 No'lu Protokolü kapsamında güvence altına alınan mülkiyet hakkı ile de uyum içerisindedir (Council of Europe, 1952). Böylelikle, yalnızca ulusal değil, aynı zamanda uluslararası normlara dayalı hukuki meşruiyet zemini güçlendirilmiş olacaktır.

5.5. Politika önerilerinin beklenen etkileri ve uygulama değerlendirmesi

Önerilen politika ve uygulamaların hayata geçirilmesiyle birlikte, Türkiye'de kira depozito sisteminde reel değer kaybı önlenilecek ve kiracı ile ev sahibi arasındaki ilişkiler daha dengeli ve adil bir zemine oturtulabilecektir. Bu çerçevede, hukuki belirsizliklerin azaltılması, piyasa güveninin artması ve kira kaynaklı uyuşmazlıkların azalması beklenmektedir. Enflasyona karşı değerini koruyan depozito sistemleri, yalnızca mülkiyet haklarını değil, aynı zamanda konut piyasasında sosyal dengeyi ve taraflar arası güveni de güçlendirecektir. Uygulama açısından değerlendirildiğinde, TÜFE bazlı endeksleme ve faiz işletimi sistemlerinin mevcut mevzuata entegre edilmesi, düşük maliyetli ve teknik olarak uygulanabilir çözümler olarak öne çıkmaktadır. Öte yandan, Kira Depozito Koruma Fonu, başlangıçta kamu kurumlarının altyapı ve denetim sorumluluğu gerektirse de, uzun vadede piyasa istikrarına ve tüketici haklarının korunmasına önemli katkılar sunacaktır.

6. Sonuç

Bu çalışma, Türkiye'de konut kiralarda uygulanan depozitonun yüksek enflasyon koşullarında uğradığı reel değer kaybını analiz etmeyi amaçlamaktadır. Temel motivasyon, sabit nominal tutarla ödenen depozitonun, kira süresinin uzamasıyla birlikte alım gücü açısından ciddi bir aşınmaya uğraması ve bu durumun hem kiracılar hem de ev sahipleri açısından doğurduğu hukuki ve mali risklerin yeterince incelenmemiş olmasıdır. Mevcut literatürde kira fiyatları ile enflasyon arasındaki ilişki yaygın biçimde ele alınmış olsa da, depozito gibi sabit teminat ödemelerinin reel değer kaybı sınırlı sayıda çalışmada yer bulmuştur. Bu yönüyle çalışma, Türkiye bağlamında özgün bir katkı sunmakta; aynı zamanda konunun sosyal ve hukuki yansımalarına dikkat çekmektedir.

Analiz kapsamında, 2021 Mayıs – 2025 Mayıs dönemine ait TÜİK tarafından yayımlanan aylık kira TÜFE verileri ile Endeksa'dan elde edilen ortalama kira fiyatları karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiş; sabit nominal tutardaki bir depozitonun bu dönemde ne ölçüde reel değer kaybına uğradığı hesaplanmıştır. Standart enflasyon düzeltme yöntemiyle yapılan hesaplamalar, dört yıllık süreçte sabit kalan bir depozitonun yaklaşık %50 oranında reel değer kaybına uğradığını ortaya koymuştur. Bu kayıp, kiracının tahliye sonrası iade edilen depozitodan beklenen ekonomik faydayı sağlayamamasına, ev sahibi açısından ise depozitonun caydırıcı ve tazmin edici işlevinin zayıflamasına yol açmaktadır.

Uluslararası uygulamalar, benzer sorunların farklı ülkelerde çeşitli yollarla çözüme kavuşturulduğunu göstermektedir. Almanya ve Hollanda'da depozitoya faiz işletilmesi yasal zorunluluk haline getirilmiş; İngiltere'de ise devlet güvenceli "Tenancy Deposit Scheme" ile her iki tarafın menfaatleri korunmuştur (LegalClarity, 2025). Bu uygulamalar, enflasyonun etkisinin yalnızca piyasa koşullarına bırakılmayıp hukuki araçlarla denetlendiğini göstermesi açısından önemlidir. Türkiye'de ise Türk Borçlar

Kanunu'nun 342. maddesi, yalnızca depozitonun azami miktarını sınırlandırmakta, ancak bu teminatın reel değerinin korunmasına ilişkin herhangi bir düzenleme içermemektedir. Bu eksiklik, özellikle yüksek enflasyon dönemlerinde taraflar arasında ekonomik dengesizlikleri ve hukuki ihtilafları beraberinde getirmektedir.

Türkiye'de kira depozitolarının genellikle Türk lirası cinsinden olması, enflasyon karşısında reel değer kaybı sorununu artırmakta; ancak son yıllarda döviz cinsinden kira sözleşmelerinin yaygınlaşması nedeniyle, kur dalgalanmaları da dikkate alınmalıdır. Bu bağlamda, döviz bazlı depozitoların değerini korumaya yönelik aşağıdaki önlemler önerilmektedir:

- Kur dalgalanması riskine karşı esnek endeksleme mekanizmalarının geliştirilmesi,
- Döviz kuru değişimlerinin düzenli ve şeffaf biçimde kira ve depozito tutarlarına yansıtılması,
- Dövizli kira ve depozito sözleşmelerinin Türk hukuku ile uyumlu hale getirilmesi.

Bu çerçevede, hem kiracılar hem de ev sahipleri açısından belirsizliklerin azaltılması ve değer kaybı riskinin en aza indirilmesi sağlanabilir.

Çalışmanın ulaştığı bulgular doğrultusunda, Türkiye için aşağıdaki politika önerileri değerlendirilebilir:

- Değer koruma yükümlülüğü ilkesinin Türk Borçlar Kanunu'na eklenmesi,
- Depozito tutarlarının her yıl TÜFE oranında güncellenmesini öngören yasal mekanizmaların geliştirilmesi,
- Faiz işletilmesinin yasal zorunluluk haline getirilmesi,
- Devlet güvenceli, tarafsız bir Kira Depozito Fonu'nun oluşturulması,
- Döviz cinsinden depozitolara yönelik kur endeksleme ve mevzuat uyumluluğunun sağlanması.

Bu çalışma temel olarak betimleyici bir analiz sunmakla birlikte, gelecekte daha gelişmiş yöntemlerle yapılacak araştırmalara ön açıcı bir zemin oluşturmaktadır. Örneğin, mikro düzey verilerle kiracı-ev sahibi ilişkilerinin panel veri analizi, enflasyon ve döviz kuru beklentilerinin kira sözleşmelerine etkisi, ya da alternatif teminat sistemlerinin etkinliği üzerine ekonometrik modeller literatüre önemli katkılar sağlayabilir. Ayrıca, sosyoekonomik farklılıklar temelinde hanehalklarının depozito yükünü nasıl deneyimlediğini inceleyen nitel araştırmalar, politika yapıcılar açısından yol gösterici olabilir.

Sonuç olarak, Türkiye'de mevcut kira depozito sistemi, yüksek ve dalgalı enflasyon ile döviz kuru oynaklığına karşı yeterince dayanıklı değildir. Bu nedenle, hukuki mevzuatın güncellenmesi, piyasa uygulamalarının modernize edilmesi ve taraflar arasında güveni tesis edecek düzenleyici mekanizmaların oluşturulması elzemdir. Böylece hem ekonomik adalet sağlanabilecek, hem de konut piyasasında sürdürülebilir ve güvenilir bir yapı oluşturulabilecektir.

Kaynakça

- Aydoğdu, M. (2012). Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde kiracının güvence (depozito) verme borcu (TBK 342). *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 14(1), 1-53.
- Blanchard, O., & Johnson, D. R. (2013). *Macroeconomics 6th Edition*. Pearson.
- Bundesministerium der Justiz. (2025). Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten. Haziran 10, 2025 tarihinde https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_551.html
- Bockstaell, N. E., & Freeman, A. M. (2004). Welfare theory and valuation. In K. G. Mäle, & J. R. Vincent (Eds), *Handbook of Environmental Economics*. Vol. 2, pp. 517-570. Elsevier.
- California Legislative Information. (2024). California Civil Code Section 1950.5. https://leginfo.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?sectionNum=1950.5.&lawCode=CIV
- Council of Europe. (1952). Protocol to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, as amended by Protocol No. 11 (Protocol No. 1). <https://european-court.org/en/documents/council-of-europe/convention-for-the-protection-of-human-rights/protocol-no1/>
- Dornbusch, R., Fischer, S., & Startz, R. (2011). *Macroeconomics (11th ed.)*. Pearson.
- Goodman, A. C., & Thibodeau, T. G. (1998). Housing market segmentation. *Journal of Housing Economics*, 7(2), 121-143. <https://doi.org/10.1006/jhec.1998.0229>
- gowhale.com. (n.d.). Hawaii security deposit laws. <https://www.gowhale.com/security-deposit-laws/hawaii>
- Handayani, O., Sulistiyono, A., & Muryanto, Y. T. (2021). Mandatory escrow account as a manifestation. *Natural Volatiles and Essential Oils Journal*, 8(4), 13290-13330.
- Hillinger, C. (2008). Measuring Real Value and Inflation. *Economics: The Open-Access*, 2, 1-26.
- Hutchison, N., Adair, A. S., & Park, K. (2010). The value of rental deposits. *Journal of Property Investment and Finance*, 28(4), 250-262. <https://doi.org/10.1108/14635781011058866>
- Hwang, S., Noh, S., & Shin, J. (2015). The price impact of deposit in residential lease contracts: The collapse of Chonse system in Korea. 39. SSRN Electronic Journal. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2546549>
- iPropertyManagement. (2024, Ağustos 7). Security deposit laws for escrow accounts by state. <https://ipropertymanagement.com/laws/escrow-account-security-deposits>
- Jackson, C., & White, M. (2005). Inflation and rental change in industrial property: A multi-level analysis. *Journal of Property Investment & Finance*, 23(4), 342-363. <https://doi.org/10.1108/14635780510602417>
- Jimenez, J. E. (2024). *Unveiling the dynamics of inflation in housing rent [Unpublished master's thesis]*. Massachusetts Institute of Technology, Center for Real Estate.
- Kim, K. (2024). The repeat rent model in the presence of variable deposits. *Applied Economics Letters*, s. 1-8. <https://doi.org/10.1080/13504851.2024.2334927>
- Korea Joongang Daily. (2023, Şubat 2). Government announces measures to stop jeonse fraud. <https://koreajoongangdaily.joins.com/2023/02/02/national/socialAffairs/Villa-King-Villa-God-Jeonse-fraud/20230202163803956.html>

- Kutsal, S., & Polatoğlu, Ç. (2023). Türkiye’de artan konut ihtiyacı ve konut sorununun dinamikleri. *Topkapı Sosyal Bilimler Dergisi*, 2(1), 133-158.
- Landlord Studio. (2024, Temmuz 8). The complete state-by-state guide to security deposit laws. <https://www.landlordstudio.com/blog/security-deposit-laws-by-state>
- LegalClarity. (2025, Şubat 13). New york security deposit laws: Tenant rights and protections. <https://legalclarity.org/new-york-security-deposit-laws-tenant-rights-and-protections/>
- M., A. (2012). konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde kiracının güvence verme. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 14(1), 1-53.
- Maeil Business Newspaper. (2024, Ekim 15). Government reduces jeonse loan guarantee rate to 90 percent to prevent charter fraud. <https://www.mk.co.kr/en/politics/11141011>
- Mankiw, N. G. (2021). *Principles of Economics* (9. basım). Cengage Learning.
- Ministry of Housing, Communities & Local Government. (2024). English private landlord survey 2024: Main report. <https://www.gov.uk/government/statistics/english-private-landlord-survey-2024-main-report/english-private-landlord-survey-2024-main-report#starting-and-ending-tenancies>
- Moon, W. (2023). Low inflation in korea during the accommodation policy period 2012–2017: Unravelling the mystery. In F. Rövekamp, M. Bälz, H. G. Hilpert, & W. Sohn (Eds), *Inflation and deflation in East Asia* (Cilt 54, ss. 35-54). Springer, Cham.
- Moon, Y. S. (2023). Strategies for refining the jeonse deposit return guarantee. *KDI Focus*, (125).
- Nwosu, A. E. (2021). A study on the relationship between hostel investment and inflation in Akure, Nigeria. *International Journal of Real Estate Studies*, 14(2), ss. 155-163. <https://doi.org/10.11113/intrest.v14n2.57>
- OECD. (2024). *Indicator PH6.1. Rental regulation*. OECD affordable housing database. <http://oe.cd/ahd>
- Özer, İ. (2004). *Kentleşme ve kentlileşme ve kentsel değişme*. Ankara: Ekin Kitapevi.
- Park, J. O., Choi, J., & Ngayo, G. (2023). Predicting the non-return of Chonse lease deposits in the Republic of Korea. *Journal of Risk and Financial Management*, 16(10), 439. <https://doi.org/10.3390/jrfm16100439>
- Park, S. S., & Pyun, J. H. (2020). Between two extreme practices of rent-only and deposit-only leases in Korea: Default risk vs. cost of capital. *Regional Science and Urban Economics*, 85(1). <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2020.103578>
- PayRent. (2023). Connecticut security deposit laws: What’s new in 2024. <https://www.payrent.com/articles/ct-security-deposit-2024/>
- Seoul Metropolitan Government. (n.d.). Wolse and Jeonse housing system. <https://english.seoul.go.kr/service/living/housing/1-wolse-jeonse/>
- Tenancy Deposit Scheme. (2020). *A guide to the legislation in England and wales*. <https://www.tenancydepositscheme.com/wp-content/uploads/2020/03/A-Guide-to-the-Legislation-in-England-and-Wales-.pdf>
- Turan, D. (2024). Konut sektöründe finansallaşma sorunu ile mücadeleyle yönelik ekonomik ve sosyal çözüm önerileri. *Politik Ekonomik Kuram*, 8(4), 971–988. <https://doi.org/10.30586/pek.1468426>

- TÜİK. (2025, Haziran 3). Tüketici fiyat endeksi, Mayıs 2025. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Tuketici-Fiyat-Endeksi-Mayis-2025-54180>
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2024). Hanehalkı tüketim harcaması, 2024. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hanehalki-Tuketim-Harcamasi-2024-53957>
- Udoekanem, N. B., & Nuhu, J. İ. (2014). Determinants of commercial property rental growth in Minna, Nigeria. *LAÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5(1), 60-75.
- UK Government. (2024). *English private landlord survey 2024: Full technical report*. Department for Levelling Up, Housing and Communities. https://assets.publishing.service.gov.uk/media/67507655d12a2dad3bc97ac3/EPLS_2024_Full_Technical_Report.pdf
- Wunderflats. (2025, Mayıs 27). *The apartment deposit in Germany: All you need to know*. <https://hub.wunderflats.com/apartment-deposit-in-germany/>
- Yıldırım, A. (2015). Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının güvence vermesi. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 64(1), 237-266.

Makale Bilgi Formu

Çıkar Çatışması Bildirimi: Yazarlar tarafından potansiyel çıkar çatışması bildirilmemiştir.

Yapay Zeka Bildirimi: Bu makale yazılırken hiçbir yapay zeka aracı kullanılmamıştır.

İntihal Beyanı: Bu makale iThenticate tarafından taranmıştır.