



Türkiye’de Konut Kiraları ve Enflasyon: 2005–2025 Dönemi

Ahmet Durmuş¹

MAKALE BİLGİSİ

Araştırma Makalesi

Makale Tarihleri

Gönderim: 30.09.2025

Kabul: 04.11.2025

Anahtar Kelimeler:

Enflasyon, Granger Nedensellik, Konut Kira Endeksi, Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE), Türkiye Ekonomisi, Zaman Serisi Analizi.

Özet

Bu çalışma, Türkiye’de konut kiralalarının uzun dönemli eğilimini analiz ederek, kira artışları ile genel enflasyon arasındaki istatistiksel ilişkiyi ampirik olarak test etmeyi amaçlamaktadır. Araştırmada, Türkiye İstatistik Kurumu’nun 2005 Ocak–2025 Ağustos dönemine ait aylık Gerçek Kira Endeksi (2003=100) ile Genel Tüketici Fiyat Endeksi (2003=100) verileri kullanılmıştır. Zaman serisi biçiminde düzenlenen veriler üzerinde tanımlayıcı istatistikler, Pearson korelasyon analizi ve Granger nedensellik testleri uygulanmıştır. Bulgular, Gerçek Kira Endeksinin yaklaşık 44 kat, Genel TÜFE’nin ise 28 kat arttığını ortaya koymuştur. İki endeks düzey bazında orta kuvvette pozitif korelasyon göstermesine karşın, aylık ve yıllık değişim oranları arasında anlamlı bir ilişki saptanmamış; Granger nedensellik testi de kira artışları ile genel enflasyon arasında yönlü bir nedensellik bulunmadığını göstermiştir. Sonuçlar, kira fiyatlarının uzun vadede genel fiyat düzeyi ile birlikte yükselmesine rağmen, kısa vadede konut arzı, bölgesel talep ve sözleşme yenileme dönemleri gibi piyasa dinamikleri tarafından belirlendiğini göstermektedir. Bu bulgular, yalnızca para politikasına dayalı geleneksel enflasyonla mücadele araçlarının kira enflasyonunu kontrol altına almakta yetersiz kaldığını ve konut arzını artırmaya yönelik yapısal önlemlerin gerekliliğini vurgulamaktadır.

ARTICLE INFO

Research Article

Article History

Received: 30.09.2025

Accepted: 04.11.2025

Keywords :

Consumer Price Index (CPI), Granger Causality, Inflation, Housing Rent Index, Time Series Analysis, Turkish Economy.

Turkey’s Housing Rents and Inflation: 2005–2025 Period

Abstract

This study aims to empirically test the statistical relationship between housing rent increases and general inflation in Turkey by analyzing the long-term trend of housing rents. The research employs monthly data from the Turkish Statistical Institute for the period January 2005–August 2025, including the Actual Rentals for Housing Index (2003=100) and the General Consumer Price Index (2003=100). The data were organized as time series, and descriptive statistics, Pearson correlation analysis, and Granger causality tests were applied. The findings reveal that the Actual Rentals for Housing Index increased approximately 44-fold, while the General CPI rose about 28-fold during the study period. Although the two indices exhibit a moderate positive correlation at the level of price indices, no significant relationship was found between their monthly and annual percentage changes; the Granger causality test also indicated no directional causality between rent increases and general inflation. The results suggest that, while housing rents rise in line with the general price level in the long term, their short-term movements are determined by market-specific dynamics such as housing supply constraints, regional demand pressures, and lease renewal cycles. These findings emphasize that traditional inflation-control tools based solely on monetary policy are insufficient to curb rent inflation and highlight the necessity of structural measures aimed at expanding housing supply.

¹ Arş.Gör.Ahmet Durmuş, Maltepe Üniversitesi, İşletme ve Yönetim Bilimleri Fakültesi, İktisat Bölümü, ahmetdurmus@maltepe.edu.tr, ORCID: 0000-0002-4592-1597

1. Giriş

Türkiye’de kira fiyatlarının günümüzdeki önemi, hanehalkı ekonomisi ve toplumsal dinamikler üzerindeki belirgin etkisiyle ortaya çıkmaktadır. Kira fiyatlarındaki artış, özellikle kentlerde kirada oturan nüfusun yüksek oranı göz önüne alındığında, birçok kiracının ekonomik zorluklarının derinleşmesine ve yaşam koşullarının olumsuz yönde etkilenmesine neden olmaktadır. Bu sorun, barınma giderlerinin hane bütçesindeki payının artmasıyla daha da kritik bir hale gelmiştir.

Konut harcamalarındaki artış, hane halklarının sağlık ve eğitim gibi temel harcamalarını azaltmalarına yol açmakta ve bu durum, ciddi ekonomik zorluklara sebep olmaktadır (Bulut vd., 2023). Barınma maliyetlerinin yükü, özellikle düşük gelirli aileler ve sağlık sorunları yaşayan bireyler gibi kırılgan gruplar üzerinde daha ağır bir şekilde hissedilmektedir (Bulut vd., 2023).

Konutun metalaşması, sosyal eşitsizlikleri derinleştirirken, artan kiralara düşük gelirli aileleri kent dışına itmekte ve bu durum yerinden edilme ile soylulaştırma (gentrification) sorunlarını artırmaktadır (Erol, 2019). Ayrıca, konut piyasasının finansallaşması hanehalkı borçlanmasında belirgin bir artışa yol açmakta ve ekonomik eşitsizliklerin daha da derinleşmesine neden olmaktadır (Erol, 2019).

Hızlı kentleşme, konut talebini artırarak kira fiyatlarının yükselmesine ve hanehalkı üzerinde ekonomik baskının artmasına yol açmaktadır (Güler ve Soyer, 2022). Konut arzı ile talebi arasındaki dengesizlik ise, gayrimenkul alanında spekülasyon yatırımların artmasına ve fiyatların daha da şişmesine neden olmaktadır (Coşkun, 2016). Afet senaryolarının kentleşme düzeyi, nüfus yoğunluğu ve mekânsal yapı ile yakından ilişkili olduğu belirlenmiştir (Küçük ve Yardımcı Coşkun, 2025). Bu çerçevede, büyük metropollerde algılanan afet risklerinin (özellikle deprem beklentisinin) kentsel dönüşüm baskısı ve mekânsal talep dinamikleri üzerinden konut piyasası dinamiklerini dolaylı biçimde etkileyebileceği değerlendirilmektedir (Önder vd., 2004; Naoi vd., 2009).

Kira fiyatlarındaki artış önemli sorunlar teşkil etse de, bazı görüşler bu durumun konut geliştirme yatırımlarını ve kentsel dönüşüm projelerini teşvik ederek uzun vadede altyapı ve hizmetlerin iyileşmesine katkı sağlayabileceğini ileri sürmektedir. Ancak, mevcut sosyal ve ekonomik etkiler Türkiye’deki birçok hane için hâlâ yakıcı bir sorun olmaya devam etmektedir.

Enflasyon ile kira arasındaki ilişki çok boyutlu olup, çeşitli ekonomik faktörler ve politikalar tarafından şekillendirilmektedir. Enflasyon, para politikası, geçmiş deneyimler ve arsa değeri dinamikleri gibi mekanizmalar aracılığıyla kira oranlarını etkileyebilmektedir. Bu etkinin anlaşılması, hem politika yapıcılar hem de konut piyasasında karar alan bireyler açısından büyük önem taşımaktadır.

Daraltıcı para politikası şoklarının, konut kiralalarını artırıcı bir etkisi olduğu görülmektedir. Buna karşın, bu tür şoklar konut satış fiyatlarında azalmaya yol açabilmektedir (Dias ve ark., 2019). Bu tür şokların ardından, kiralık konutlardaki boşluk oranlarında azalma yaşanmakta, bu da kiralık piyasasında daha sıkı bir piyasa ortamı ve potansiyel olarak kiralık konutlara yönelik talebin arttığını göstermektedir (Dias ve ark., 2019).

Bireylerin geçmişte yaşadıkları enflasyon deneyimleri, ev sahipliği oranları üzerinde önemli bir etkiye sahiptir. Yüksek enflasyonu tecrübe eden bireylerin, gelecekte ev satın alma eğilimlerinin arttığı gözlemlenmektedir (Malmendier & Wellsjo, 2024). Bu eğilim, enflasyonun belirsizliklere karşı bir önlem olarak mülkiyet tercihinin güçlendirdiğini ve bunun da kiralık konut talebi ile kira fiyatı dinamiklerini etkilediğini göstermektedir (Malmendier & Wellsjo, 2024).

Arsa değerinin güncellenme sıklığı da kira oranları üzerinde etkili olabilmektedir. Enflasyona bağlı olarak faiz oranlarında yaşanan değişimler, kira oranlarında hem olumlu hem de olumsuz yönlü düzeltmelere neden olabilmektedir (Lally, 2001). Bu durum, enflasyonun arsa ekonomisi ve kira sözleşmeleriyle olan karmaşık ilişkisini ortaya koymaktadır.

Genel olarak, enflasyonun kira artışlarına yol açtığı söylenebilse de, aynı zamanda ev sahipliğini teşvik ederek kiralık konutlara olan talebi azaltma potansiyeline de sahiptir. Buna karşılık, deflasyon dönemlerinde bu dinamikler tersine dönebilmektedir. Bu nedenle, enflasyon-kira ilişkilerinin bağlama özgü olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Türkiye’de son yirmi yılda konut kiralari, makroekonomik dengeler üzerinde belirleyici bir unsur hâline gelmiştir. Konut harcamaları, hanehalkı tüketim sepeti içinde en yüksek paya sahip kalemlerden biri olup, bu yönüyle genel fiyat düzeyinin oluşumunda ve enflasyon dinamiklerinin belirlenmesinde temel bir rol oynamaktadır (IMF, 2023). 2005–2025 dönemini kapsayan uzun vadeli veriler, kira fiyatlarının yalnızca genel enflasyon eğilimlerinden etkilenmediğini, aynı zamanda ülke ekonomisinin yapısal sorunlarına da ayna tuttuğunu göstermektedir. Küresel finans krizleri, 2018 döviz şoku, COVID-19 pandemisi ve son yıllardaki yüksek enflasyon sarmalı, kira piyasasında kalıcı fiyat artışlarına zemin hazırlamıştır. Bu bağlamda, kira fiyatlarının uzun dönemli eğilimini ve genel tüketici fiyat endeksi (TÜFE) ile etkileşimini incelemek, hem enflasyon dinamiklerinin anlaşılması hem de konut politikalarının geliştirilmesi açısından kritik önem taşımaktadır.

Bu çalışma, TÜİK’in 2005–2025 dönemine ait aylık Gerçek Kira Endeksi (2003=100) ve Genel TÜFE (2003=100) verilerini kullanarak kira fiyatlarının uzun vadeli artış eğilimini, genel enflasyonla ilişkisini ve olası politika çıkarımlarını analiz etmeyi amaçlamaktadır. Araştırma, 2005–2025 dönemine ait TÜİK Gerçek Kira Endeksi ve Tüketici Fiyat Endeksi verilerini kullanarak, konut piyasasındaki fiyat dinamiklerinin genel fiyat düzeyiyle olan ilişkisini istatistiksel olarak test etmektedir. Bu kapsamda çalışma; (i) kira fiyatlarının uzun dönemli artış eğilimini belirlemekte, (ii) kısa dönemli enflasyon hareketleriyle olan korelasyonunu incelemekte ve (iii) iki değişken arasındaki olası nedensellik ilişkisini değerlendirmektedir. Literatürde Türkiye özelinde uzun dönemli kira–enflasyon ilişkisini kapsamlı biçimde ele alan araştırmaların sınırlı olması, çalışmayı özgün kılmaktadır. Elde edilen bulguların, hem makroekonomik politika geliştirme süreçlerine hem de konut arzını artırmaya yönelik yapısal düzenlemelere katkı sağlaması beklenmektedir.

2. Literatür Taraması

Crone vd. (2004), 1940-1985 döneminde Tüketici Fiyat Endeksi'nde (TÜFE) kira kaleminin yıllık enflasyon oranının yaklaşık 1,4 puan eksik hesaplandığını belirtmişlerdir. Bu yanılmanın temel nedeni olarak, boş veya yeni kiracılı konutlardaki kira artışlarının endekse yansıtılamaması gösterilmiştir. Jackson ve White (2005) ise, enflasyon ile kira değişimi arasındaki etkileşimin genellikle göz ardı edildiğine dikkat çekmiş; ulusal ve bölgesel uzun dönem zaman serisi modelleri ile bu ilişkinin incelendiğini ve eşbütünleşme testleri ile istatistiksel olarak doğrulandığını ortaya koymuşlardır.

Poole ve Verbrugge (2007), kira piyasasının bölümlenmiş yapısının, enflasyon ile kira ilişkisi üzerinde önemli bir etkiye sahip olduğunu belirtmişlerdir. 1999-2006 döneminde, metro bölgeleri arasında ve içinde farklılaşan enflasyon oranlarının, genellikle yardımcı hizmetlerdeki değişikliklerden ziyade bu piyasa segmentasyonu tarafından belirlendiği vurgulanmıştır. Verbrugge ve Poole (2010) ise, kira enflasyonunun sıklıkla Mülk Sahipliği Eşdeğeri Kira (Owners' Equivalent Rent, OER) enflasyonundan saptığını göstermiş; bu ayrışmada bölgesel piyasa farklılıklarının ve yardımcı hizmet ayarlamalarının rolünü ortaya koymuşlardır.

Jackson ve White (2005) ile paralel olarak, Tsai (2021) yüksek enflasyon dönemlerinde ev sahiplerinin daha kısa süreli sözleşmeler ve çeşitli tavizler vererek piyasa şartlarını dengelediklerini, düşük enflasyon dönemlerinde ise uzun vadeli kontratların ve artan boşluk oranlarının daha yaygın hale geldiğini belirtmiştir. Tabner (2015), enflasyonun kira ödeyenlerden ve mortgage sağlayıcılarından ev sahiplerine doğru bir servet transferine neden olduğunu, fiyatların artışının sahiplik değerinin net bugünkü değerini yükselttiğini, buna karşılık deflasyonun bu akışı tersine çevirdiğini ifade etmiştir.

Bentley (2022) ise, mülk sabit etkileriyle yapılan tahminlerde, veri penceresinin uzunluğuna göre kira fiyatı enflasyonu ile önemli bir ilişkinin bulunduğunu ve 25 yıllık sürede tahmini enflasyon oranlarının %55 ile %127 arasında değişebildiğini vurgulamıştır. Kuang ve Liu (2015), konut fiyatlarının enflasyon üzerindeki etkisinin kira fiyatlarından daha yüksek olduğunu, kira fiyatlarının tüketici fiyat endeksinin (CPI) bir parçası olmasına rağmen, konut fiyatlarındaki anormal artışların enflasyonu daha fazla artırdığını ortaya koymuştur.

Ambrose vd. (2017), konut kiralalarının enflasyon oranları üzerinde belirgin bir etkisi olduğunu; geleneksel ölçütlerin enflasyonu olduğundan daha düşük gösterdiğini belirtmişlerdir. Kaliteye göre düzeltilmiş kira endeksi ile yapılan ölçümlerde, Büyük Resesyon döneminde enflasyonun daha düşük, sonrasındaki genişleme döneminde ise daha yüksek gerçekleştiği saptanmıştır. O'Toole ve arkadaşları

(2021), enflasyonun kontrol altına alınmasının toplam kira artış oranını %1-2 puan azalttığını; bazı ev sahiplerinin ise kira fiyatlarını üst sınıra kadar yükselttiğini, dolayısıyla enflasyon ve kira fiyat değişimleri arasındaki ilişkinin karmaşık olduğunu belirtmişlerdir.

Higgins ve Verbrugge (2014), son yıllarda genel enflasyondaki yükselişin kısmen Mülk Sahipliği Eşdeğeri Kira (OER) enflasyonundaki artıştan kaynaklandığını, OER enflasyonunun 2009'dan bu yana en yüksek seviyelerine ulaştığını göstermişlerdir. Loewenstein ve arkadaşları (2024), COVID-19 pandemisi sırasında yeni kiracılar için kira enflasyonunun yükseldiğini; buna karşın mevcut kiracıların daha düşük kira artışlarıyla karşılaştığını, böylece "kira farkı"nın oluştuğunu ve bunun önümüzdeki dönemde kira enflasyonunun yüksek seyretmesine yol açabileceğini ifade etmiştir.

Adams vd. (2024), kiralara ölçülmesinin enflasyon göstergeleri üzerinde önemli etkiler yarattığını; yeni kiracı kiralardaki enflasyonun, gelecekte tüm kiracılar için kira enflasyonunun belirlenmesinde öngörü sağladığını belirtmişlerdir. Bu nedenle, doğru kira ölçümünün para politikası ve ekonomik tahminler açısından kritik olduğu vurgulanmıştır. Molloy (2024) ise, düşük gelirli hanelerin kira artışlarından biraz daha fazla etkilendiğini; ancak konut harcamalarının toplam içindeki yüksek payı nedeniyle, başlıca gelir grupları arasında genel enflasyon üzerindeki etkinin benzer düzeyde gerçekleştiğini göstermiştir.

Yu vd. (2024), enflasyonun kömür, petrol, maden ve doğalgaz gelirleri üzerinde anlamlı bir şekilde olumsuz etki yarattığını; yüksek enflasyonun bu kaynakların çıkarımı ve kullanımında kârlılığı azalttığını ortaya koymuştur.

3. Veri ve Yöntem

3.1. Veri Kaynağı ve Dönem

Bu çalışmada Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) yayımladığı Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE, 2003=100) ve Gerçek Kira Endeksi (2003=100) verileri kullanılmıştır. Analiz dönemi Ocak 2005 ile Ağustos 2025 arasındaki aylık gözlemleri kapsamaktadır. Her iki endeks serisi, aynı zaman aralığında yer alan gözlemler eşleştirilerek tek bir zaman serisi veri seti hâline getirilmiştir. Veriler üzerinde yapılan ön işlemler kapsamında, yıl ve ay bilgileri birleşik bir zaman değişkeni altında düzenlenmiş; eksik gözlem bulunmadığı doğrulandıktan sonra seriler logaritmik biçime dönüştürülmeden doğrudan endeks seviyelerinde değerlendirilmiştir. Fiyat düzeylerindeki uzun dönemli eğilimleri gözlemleyebilmek amacıyla serilerin endeks değerleri, kısa dönemli hareketliliği görmek için ise aylık ve yıllık yüzde değişimleri hesaplanmıştır. Böylece, hem uzun vadeli trendleri hem de kısa vadeli dalgalanmaları analiz etmek mümkün olmuştur. Bu veri seti, çalışmanın bir sonraki aşamasında uygulanacak tanımlayıcı istatistikler, Pearson korelasyon katsayıları ve Granger nedensellik analizleri için temel girdi olarak kullanılmıştır.

3.2. Veri İşleme ve Dönüştürme

Verilerin analiz öncesi hazırlanması birkaç aşamada gerçekleştirilmiştir. Öncelikle, yıl ve ay bazlı ham veriler YYYY-MM formatında tek bir zaman değişkeni altında birleştirilmiştir. Ardından, Gerçek Kira Endeksi ile Genel TÜFE Endeksi aynı dönemlere karşılık gelecek şekilde eşleştirilerek tek bir veri seti hâline getirilmiştir. Fiyat düzeylerindeki uzun dönemli eğilimleri incelemek amacıyla serilerin endeks seviyeleri doğrudan kullanılmış, kısa vadeli ilişkileri gözlemleyebilmek için ise aylık ve yıllık yüzde değişim serileri (aydan aya ve geçen yılın aynı ayına göre) hesaplanmıştır. Bu düzenlemeler sonucunda, hem uzun dönemli eğilimlerin hem de kısa dönemli dalgalanmaların analizine uygun, tutarlı bir zaman serisi veri yapısı elde edilmiştir.

3.3. Analiz Yöntemleri

Kira fiyatları ile genel enflasyon arasındaki ilişkiyi incelemek amacıyla üç aşamalı bir istatistiksel analiz yapılmıştır. İlk olarak, serilerin uzun dönemli eğilimlerini ortaya koymak için tanımlayıcı istatistikler ve trend analizleri gerçekleştirilmiştir. Bu aşamada her iki endeksin ortalama, minimum, maksimum değerleri, standart sapmaları ve yıllık bileşik artış oranları (CAGR) hesaplanmış; böylece 2005–2025 döneminde kira ve genel fiyat düzeylerinin genel seyrine ilişkin temel bilgiler elde edilmiştir.

İkinci aşamada, seriler arasındaki eşzamanlı hareketleri ölçmek amacıyla Pearson korelasyon katsayıları kullanılmıştır. Korelasyon analizi, hem endeks düzeyleri hem de aylık ve yıllık yüzde değişim serileri üzerinde ayrı ayrı uygulanarak, kısa ve uzun vadeli ilişki düzeylerinin farklılaşması değerlendirilmiştir.

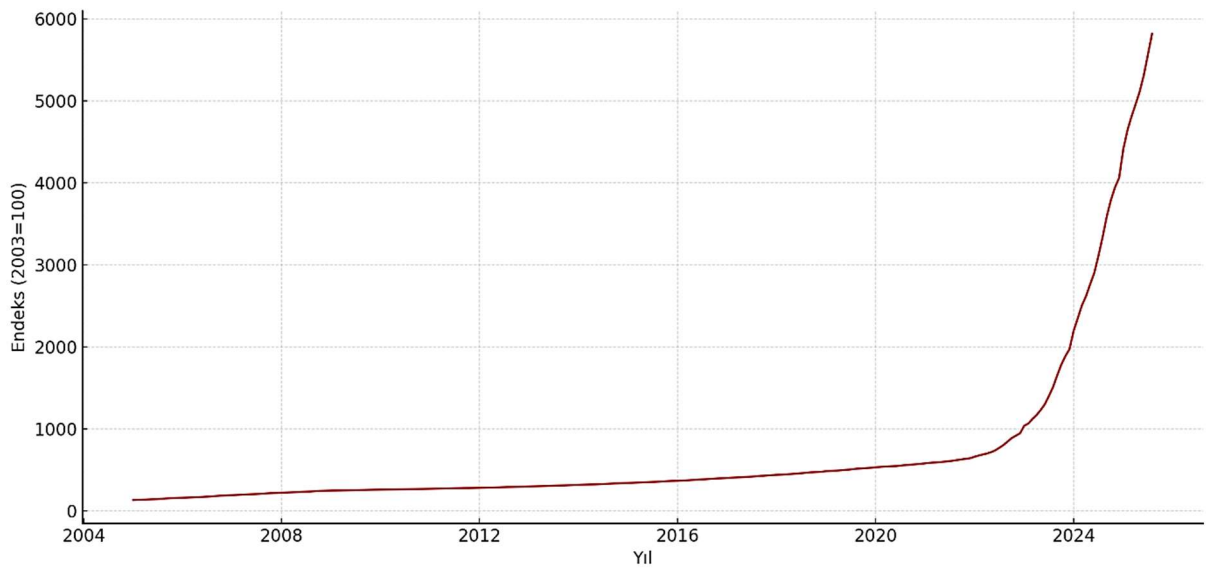
Son aşamada ise, seriler arasındaki olası nedensellik yönünü belirlemek üzere Granger nedensellik testleri yapılmıştır. Bu yöntem, bir değişkenin geçmiş değerlerinin diğer değişkenin mevcut değerlerini istatistiksel olarak öngörüp öngöremediğini test etmektedir. Analizlerde 1 ila 6 aylık gecikme uzunlukları denenmiş, optimal gecikme uzunluğu Akaike ve Schwarz bilgi kriterleri dikkate alınarak seçilmiştir. Tüm analizler Python ortamında, pandas ve statsmodels kütüphaneleri kullanılarak yürütülmüştür.

Bu yöntemsel çerçeve, kira artışlarının uzun vadeli eğilimini, kısa dönemli dalgalanmalarını ve genel enflasyon ile etki yönünü çok boyutlu biçimde değerlendirmeye imkân tanımaktadır. Böylece çalışmanın sonuçları, hem akademik literatüre hem de konut politikalarına dayanak oluşturabilecek sağlam bir niceliksel temel sunmaktadır.

4. Bulgular

Türkiye genelinde konut kiralalarının uzun dönemli eğilimi, 2005 Ocak'ta yaklaşık 133 olan endeksin 2025 Ağustos'ta 5800'ün üzerine çıkmasıyla özetlenebilir. Bu, 20 yıllık dönemde kira fiyatlarının yaklaşık 44 katına ulaştığını göstermektedir. Aylık verilerin birleşiminden elde edilen yıllık ortalama endeks değerleri, 2005–2020 döneminde görece dengeli bir artış sergilerken 2021 sonrasında hızla dikleşmiştir.

Şekil 1, Türkiye genelinde kira fiyatlarının son yirmi yıldaki seyrini ve özellikle son birkaç yıldaki keskin artışı açık biçimde ortaya koymaktadır.



Şekil 1: 2020-2025 Arası Türkiye geneli kira endeksi (TÜİK Harcama gruplarına göre TÜFE sonuçları)

Zaman serisi analizi, Türkiye’de konut kiralalarının 2005–2025 döneminde dört temel evreye ayrılacak bir gelişim süreci izlediğini göstermektedir. İlk olarak, 2005–2015 yılları arasındaki on yıllık dönemde kira endeksi her yıl ortalama %7–8 oranında artmış ve bu süreç genel olarak makroekonomik istikrar ile ılımlı enflasyon koşullarının etkisiyle dengeli bir büyüme evresi olarak değerlendirilmiştir. Bu dönemde yıllık artış oranlarının çoğunlukla tek haneli seyretmesi, kira fiyatlarının genel fiyat düzeyiyle uyumlu bir şekilde yükseldiğine işaret etmektedir.

2016–2020 dönemine gelindiğinde ise döviz kuru şokları ve inşaat maliyetlerindeki artışlar kira fiyatlarının ivme kazanmasına neden olmuştur. Endeksin 2016 yılında 368 seviyesinden 2020 sonunda 573 seviyesine yükselmesi, bu dönemde yıllık artış oranlarının %8–10 bandına ulaştığını

göstermektedir. Bu süreç, konut maliyetleriyle döviz hareketlerinin kira dinamikleri üzerindeki etkisinin belirginleştiği bir evre olarak değerlendirilebilir.

Pandemi sonrası 2021–2022 yılları, konut kiralalarının en hızlı yükseldiği ikinci önemli evreyi oluşturmuştur. Salgın döneminde ertelenen talep, düşük faiz politikaları ve kredi genişlemesi, kira artışlarını belirgin biçimde hızlandırmış; yıllık ortalama artış oranı %28'e yükselmiştir. 2022 yılı sonunda endeksin 945 seviyesine ulaşması, bu hızlı yükselişin somut bir göstergesi niteliğindedir.

2023 sonrası dönem ise kira fiyatlarının olağanüstü düzeyde artış kaydettiği bir “rekor dönemi” olarak öne çıkmıştır. 2023 yılında yıllık ortalama endeks 1.426, 2024 yılında 3.097 ve 2025'in ilk sekiz ayında 5.075 seviyesine ulaşmıştır. 2024 yılı, yaklaşık %117 oranındaki artışla veri setindeki en yüksek yıllık değişimi temsil etmektedir. Bu olağanüstü yükseliş, yüksek enflasyonun yanı sıra inşaat maliyetlerindeki artış, kiralık konut arzının yetersizliği ve iç göç hareketlerinin bileşik etkileriyle açıklanabilir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye’de konut kiralaları 2005–2025 arasında uzun vadede sürekli artış göstermiş ve özellikle 2021 sonrasında genel enflasyonun en belirleyici kalemlerinden biri hâline gelmiştir. 2023 sonrasında gözlenen dikey sıçrama, klasik enflasyon dinamiklerini aşan, arz-talep dengesizlikleri ve finansal piyasa koşullarının etkili olduğu karmaşık bir fiyatlama yapısına işaret etmektedir. Bu bulgular, konut piyasasında ve genel enflasyon yönetiminde kısa vadeli politikaların ötesine geçen kalıcı ve yapısal çözümler geliştirilmesi gerektiğini göstermektedir.

4.1. Tanımlayıcı İstatistikler ve Uzun Dönem Eğilimi

Tanımlayıcı istatistikler, Tablo 1’de gösterilmiştir. Buna göre, 2005 Ocak ayında 133,1 olan Gerçek Kira Endeksi, 2025 Ağustos’unda 5 815,3 seviyesine yükselmiştir. Bu, yaklaşık 44 katlık bir artışa karşılık gelmektedir. Aynı dönemde Genel TÜFE Endeksi 114,5’ten 3 261,7 seviyesine çıkarak yaklaşık 28 kat artmıştır. Yirmi yıllık dönem boyunca kira endeksi ortalama %22,7, genel TÜFE ise %18,3 civarında yıllık bileşik artış göstermiştir. Bu bulgular, kiralaların uzun dönemde genel fiyat düzeyinden belirgin biçimde daha hızlı yükseldiğini ortaya koymaktadır.

Tablo 1: Gerçek Kira ve genel TÜFE endekslerine ilişkin tanımlayıcı istatistikler (2005–2025)

Değişken	Ortalama	Minimum	Maksimum	Standart Sapma	CAGR (%)
Gerçek Kira Endeksi (2003=100)	812.4	133.1	5815.3	1223.6	22.7
Genel TÜFE Endeksi (2003=100)	655.8	114.5	3261.7	864.9	18.3

4.2. Dönemsel Kırılmalar

Kira endeksi 2005–2015 döneminde görece dengeli bir artış sergilemiş, bu dönemde kira fiyatlarındaki artış oranı makroekonomik istikrar ve ılımlı enflasyon koşullarının etkisiyle sınırlı kalmıştır. 2016–2019 yılları arasında ise döviz kuru şokları ve konut maliyetlerindeki artışlar nedeniyle endeksin eğiminde belirgin bir ivmelenme gözlenmiştir. 2020–2022 döneminde COVID-19 pandemisinin yarattığı arz kısıtları, ertelenmiş talep ve genişleyici kredi politikaları, kira artışlarını hızlandırarak piyasada belirgin bir fiyat sıçramasına yol açmıştır. 2023 sonrasında ise hem genel fiyat düzeyindeki yüksek enflasyon hem de konut arzındaki yetersizlik, kiralarda olağanüstü bir yükselişin yaşanmasına neden olmuştur. Sadece 2023 başından 2025 Ağustos’una kadar geçen iki buçuk yılda endeksin beş kattan fazla artması, bu dönemdeki kırılmanın büyüklüğünü göstermektedir.

Bu dönemsel farklılıklar, zaman serisinin belirli noktalarda yapısal kırılmalar içerdiğini göstermektedir. Ekonometrik açıdan bakıldığında, söz konusu kırılmaların analize dâhil edilmesi dummy (kukla) değişkenler kullanılarak mümkündür. Örneğin 2008 küresel finans krizi, 2018 döviz kuru şoku, 2020 pandemisi ve 2023 sonrası yüksek enflasyon dönemi için tanımlanacak dönemsel dummy değişkenler

(kriz yılları için 1, diğer yıllar için 0) modelde yer aldığına, bu yılların kira endeksine etkisi ayrı ayrı ölçülebilir. Böyle bir yaklaşım, kira fiyatlarındaki sıçramaların yalnızca genel fiyat düzeyindeki hareketlerden değil, aynı zamanda ekonomik şokların yarattığı yapısal etkilerden kaynaklandığını istatistiksel olarak göstermeye olanak tanır. Dolayısıyla, Türkiye konut piyasasında gözlenen dönemsel kırılmalar, hem makroekonomik şokların hem de politika uygulamalarının birleşik etkisiyle şekillenmiştir.

4.3. Korelasyon Analizi

Gerçek Kira Endeksi ile Genel TÜFE Endeksi arasındaki ilişki, düzey ve değişim oranları bazında incelenmiştir. Düzey değerleri arasında orta kuvvette pozitif bir korelasyon bulunmuştur (Pearson $r = 0,37$, $p < 0,01$). Bu sonuç, uzun vadede iki serinin benzer yönde hareket ettiğini ve kalıcı enflasyonist eğilimlerin kira fiyatlarına yansıdığını göstermektedir. Buna karşın, aylık (%ay/ay) ve yıllık (%yıl/yıl) değişim oranları arasındaki korelasyon katsayıları oldukça düşüktür ($r \approx 0,02$) ve istatistiksel olarak anlamlı değildir ($p > 0,05$). Bu bulgu, kısa dönemli fiyat hareketlerinin farklı piyasa dinamikleri (örneğin sözleşme yenileme dönemleri, bölgesel talep şokları ve konut arzındaki kısıtlar) tarafından belirlendiğini ortaya koymaktadır.

İki seri arasındaki ilişkiler üç farklı ölçekte analiz edilmiş ve sonuçlar Tablo 2’de korelasyon matrisi biçiminde sunulmuştur. Buna göre, yalnızca endeks düzeyleri arasındaki ilişki istatistiksel olarak anlamlıdır ($p < 0,01$); aylık ve yıllık değişim serileri arasındaki ilişki ise anlamlı bulunmamıştır.

Tablo 2: Gerçek kira endeksi ve genel TÜFE arasındaki korelasyon matrisi (2005–2025)*

	Gerçek Kira (Düzey)	Genel TÜFE (Düzey)	Aylık Değişim	Yıllık Değişim
Gerçek Kira (Düzey)	1,00	0,37*	0,02	0,02
Genel TÜFE (Düzey)	0,37*	1,00	0,03	0,01
Aylık Değişim (% ay/ay)	0,02	0,03	1,00	0,11
Yıllık Değişim (% yıl/yıl)	0,02	0,01	0,11	1,00

*Pearson korelasyon katsayıları kullanılmıştır.

$p < 0,01$, $p < 0,05$ düzeyinde anlamlıdır.

Sonuç olarak, uzun dönemli fiyat düzeyleri arasında orta kuvvette ve anlamlı bir pozitif ilişki bulunurken, kısa dönemli (aylık ve yıllık) değişim oranları arasında anlamlı bir eşzamanlılık tespit edilmemiştir. Bu durum, konut kira dinamiklerinin kısa vadede genel enflasyondan bağımsız biçimde geliştiğini göstermektedir.

4.4. Granger Nedensellik Testi

Yıllık değişim serileri üzerinde 1’den 6 aya kadar gecikmelerle yapılan Granger nedensellik testi, Genel TÜFE’nin kira artışlarını öngörmediğini (en düşük $p \approx 0,43$) ve kira artışlarının da genel enflasyonu öngörmediğini (en düşük $p \approx 0,34$) ortaya koymuştur (Tablo 3). Bu bulgu, kısa vadede kira ve genel enflasyonun birbirinin nedeni olmadığını göstermektedir.

Tablo 3: Granger nedensellik testi sonuçları

Yön	En Düşük p-değeri	Anlam
Genel TÜFE → Gerçek Kira	0,43	Nedensellik yok
Gerçek Kira → Genel TÜFE	0,34	Nedensellik yok

5. Tartışma

Analiz sonuçları, kira fiyatlarının uzun vadede genel fiyat düzeyi ile birlikte yükseldiğini, ancak kısa vadede genel enflasyondan bağımsız seyrettiğini ortaya koymaktadır. Kira artışlarının kısa dönemli belirleyicileri; konut arzındaki yetersizlik, bölgesel talep şokları, göç hareketleri ve sözleşme yenileme dönemleri gibi konut piyasasına özgü dinamiklerdir.

Bu bulgular, literatürde kira-enflasyon etkileşimine dair elde edilen sonuçlarla genel hatlarıyla uyumludur. Örneğin, Jackson ve White (2005) ile Verbrugge ve Poole (2010) çalışmaları, kira fiyatlarının uzun vadede genel fiyat düzeyleriyle birlikte hareket ettiğini, ancak kısa vadeli uyumsuzlukların bölgesel piyasa farklılıklarından kaynaklandığını ortaya koymuştur. Benzer biçimde Dias ve Duarte (2019), para politikası şoklarının konut satış fiyatlarını düşürmesine karşın kira fiyatlarını artırabildiğini belirterek, kiraların genel enflasyona gecikmeli tepki verdiğini göstermiştir. Türkiye özelinde Güler ve Soyer (2022) ile Erol (2019) da konut arzındaki yetersizlik ve finansallaşmanın kira artışlarını yapısal biçimde beslediğini vurgulamaktadır. Bu doğrultuda, Türkiye’de kira artışlarının kısa vadede genel enflasyondan bağımsız, ancak uzun vadede onunla birlikte yöneldiği bulgusu, hem uluslararası hem ulusal literatürle uyumludur.

6. Sonuç ve Öneriler

Bu çalışma, Türkiye’de konut kiralarının uzun dönemli eğilimini ve genel enflasyonla etkileşimini, 2005–2025 dönemine ait TÜİK Gerçek Kira Endeksi ve Genel TÜFE Endeksi verileri üzerinden incelemiştir. Analizler, birkaç temel bulguyu ortaya koymuştur.

İlk olarak, kira fiyatları uzun vadede genel fiyat düzeyinden çok daha hızlı artmıştır. 2005 Ocak ayında 133,1 olan Gerçek Kira Endeksi, 2025 Ağustos’unda 5 815,3’e yükselerek yaklaşık 44 kat artarken; aynı dönemde Genel TÜFE Endeksi 114,5’ten 3 261,7’ye çıkarak yaklaşık 28 kat artış göstermiştir. Bu durum, konut piyasasının enflasyonun üzerinde kalıcı bir maliyet baskısı yarattığını açıkça göstermektedir.

İkinci olarak, kira artışlarının kısa vadeli dinamikleri genel enflasyondan bağımsızdır. Korelasyon analizinde aylık ve yıllık değişim serileri arasında anlamlı bir ilişki saptanmamış; Granger nedensellik testleri de kira ile genel enflasyon arasında öngörücü bir nedensellik bulunmadığını göstermiştir. Bu bulgu, kira artışlarının kısa vadede konut arzı, bölgesel talep şokları, göç hareketleri ve sözleşme yenileme dönemleri gibi sektöre özgü faktörlerden daha fazla etkilendiğini göstermektedir.

Üçüncü olarak, 2021 sonrası dönemde olağanüstü bir yükseliş yaşanmıştır. Pandemi sonrası kredi genişlemesi, yüksek enflasyon, inşaat maliyetlerindeki artış ve kiralık konut arzının sınırlı kalması, 2023 sonrasında kira fiyatlarında tarihsel ölçekte benzersiz bir sıçrama yaratmıştır.

Çalışmanın bulguları, Ambrose vd. (2017) ve Adams vd. (2024) tarafından vurgulanan “konut kiralarının enflasyonun ölçülmesinde belirleyici bir bileşen” olduğu görüşünü destekler niteliktedir. Kira artışlarının genel fiyat düzeyiyle tam eşzamanlı olmaması, Türkiye’de enflasyonun arz taraflı ve yapısal karakterini göstermektedir. Ayrıca, Bentley (2022) ve Molloy (2024) tarafından da belirtildiği üzere, uzun vadede kira fiyatlarındaki artışın gelir dağılımı ve hanehalkı refahı üzerindeki etkileri, yalnızca fiyat endeksleriyle değil sosyal politikalarla da ele alınmalıdır. Bu bağlamda, Türkiye’de son yıllarda yaşanan yüksek kira enflasyonu, küresel eğilimlerin bir yansıması olmakla birlikte, arz kısıtlarının ve finansal kırılganlıkların etkisiyle daha şiddetli seyretmektedir. Bu nedenle, çalışmanın politika önerileri yalnızca fiyat istikrarı değil, aynı zamanda sosyal konut üretimi, bölgesel planlama ve konut finansmanı reformlarını da içerecek biçimde genişletilmelidir.

Bu sonuçlar, yalnızca para politikasına dayalı geleneksel enflasyonla mücadele araçlarının kira enflasyonunu kontrol altına almakta yetersiz kaldığını ortaya koymaktadır. Konut arzını artırmaya yönelik yapısal önlemler, kiracıları koruyucu yasal düzenlemeler ve uzun vadeli sosyal konut politikaları, kira piyasasındaki istikrarsızlığı azaltmak için kritik önem taşımaktadır. Ayrıca, konut politikalarının bölgesel farklılıkları dikkate alması ve yerel yönetimlerle merkezi idarenin koordineli çalışması gerekmektedir.

Genel olarak, bu çalışma kira fiyatlarının uzun dönemli eğilimini, kısa dönemli bağımsızlığını ve genel enflasyon üzerindeki sınırlı etkisini ortaya koyarak hem akademik literatüre hem de politika yapıcılara önemli bir katkı sağlamaktadır.

Yazar beyanları/ Author statements

Çalışmada yalnızca kamuya açık resmî istatistiklerden derlenen veriler kullanılmıştır. Veriler etik onay gerektirmeyen kaynaklardan toplandığı için, çalışma etik kurul izni gerektirmemektedir. Makale araştırma ve yayın etiğine uygun olarak hazırlanmıştır.

Kaynakça

- Adams, B., Loewenstein, L., Montag, H., & Verbrugge, R. (2024). Disentangling rent index differences: data, methods, and scope. *American Economic Review: Insights*, 6(2), pp.230-245.
- Ambrose, B. W., Coulson, N. E., & Yoshida, J. (2017). *Inflation rates are very different when housing rents are accurately measured* (No. 71). Institute of Economic Research, Hitotsubashi University.
- Bentley, A. (2022). Rentals for Housing: A Property Fixed-Effects Estimator of Inflation from Administrative Data. *Journal of Official Statistics*, 38(1), pp. 187-211.
- Bulut, E., Balaylar, N. A., & Birecikli, Ş. Ü. (2023). The Effect of Tenants Housing Cost Burden on Household Economic Hardship in Turkey. *International Journal of Contemporary Economics and Administrative Sciences*, 13(2), pp. 569-600.
- Coşkun, Y. (2016). Konut fiyatları ve yatırımı: Türkiye için bir analiz. *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 9(2), pp. 201-217.
- Crone, T. M., Nakamura, L. I., & Voith, R. (2004). The CPI for rents: A case of understated inflation.
- Dias, D. A., & Duarte, J. B. (2019). Monetary policy, housing rents, and inflation dynamics. *Journal of Applied Econometrics*, 34(5), pp. 673-687.
- Erol, I. (2019). New geographies of residential capitalism: Financialization of the Turkish housing market since the early 2000s. *International Journal of Urban and Regional Research*, 43(4), pp. 724-740.
- Güler, M., & Soyer, B. (2022). Türkiye’de toprak ve konut rantı: Ruşen Keleş okumaları üzerinden değerlendirme. *İdealkent*, 13(37), pp. 1269-1301.
- Higgins, A., & Verbrugge, R. J. (2014). Recent Owners’ Equivalent Rent Inflation Is Probably Not a Blip. *Economic Trends*.
- International Monetary Fund (IMF). (2023). Inflation: Back to Basics. Retrieved from <https://www.imf.org/en/Publications/fandd/issues/Series/Back-to-Basics/Inflation> , Erişim 15.09.2025.
- Jackson, C., & White, M. (2005). Inflation and rental change in industrial property: A multi-level analysis. *Journal of Property Investment & Finance*, 23(4), pp. 342-363.
- Kuang, W., & Liu, P. (2015). Inflation and House Prices: Theory and Evidence from 35 Major Cities in China. *International real estate review*, 18(2).
- Küçük, B., & Yardımcı Coşkun, İ. (2025). Afet Lojistiği’nde Araç Rotalama Probleminin Optimizasyonu: İstanbul İli Anadolu Yakası Örneği. *Maltepe Üniversitesi Akademik Bakış Dergisi*, 1(1), ss. 53-64.
- Lally, M. (2001). The rental rate on land, revision frequency and inflation. *Pacific Accounting Review*, 13(2), pp.17-34.
- Loewenstein, L., Meyer, J., & Verbrugge, R. J. (2024). New-Tenant Rent Passthrough and the Future of Rent Inflation. *Economic Commentary*, (2024-17).
- Malmendier, U., & Wellsjo, A. S. (2024). Rent or buy? inflation experiences and homeownership within and across countries. *The Journal of Finance*, 79(3), pp. 1977-2023.
- Molloy, R. (2024). JUE insight: Differences in rent growth by income from 1985 to 2021 and implications for inflation. *Journal of Urban Economics*, 142, pp. 103669.
- Naoi, M., Seko, M., & Sumita, K. (2009). Earthquake risk and housing prices in Japan: Evidence before and after massive earthquakes. *Regional Science and Urban Economics*, 39(6), pp. 658-669.

- O'Toole, C., Martinez-Cillero, M., & Ahrens, A. (2021). Price regulation, inflation, and nominal rigidity in housing rents. *Journal of Housing Economics*, 52, pp. 101769.
- Önder, Z., Dökmeci, V., & Keskin, B. (2004). The impact of public perception of earthquake risk on Istanbul's housing market. *Journal of Real Estate Literature*, 12(2), pp.181-194.
- Poole, R., & Verbrugge, R. (2007). *Explaining the Rent-OER Inflation Divergence, 1999-2006*. US Department of Labor, US Bureau of Labor Statistics, Office of Prices and Living Conditions.
- Tabner, I. T. (2015). Buying versus renting: The net present value of inflation and housing tenure choices for individual households. *Available at SSRN*.
- Tsai, I. C. (2021). Price rigidity and vacancy rates: The framing effect on rental housing markets. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 63(4), pp. 547-564.
- TÜİK, Enflasyon ve Fiyat Verileri, <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Enflasyon-ve-Fiyat-106> , Erişim 15.09.2025.
- Verbrugge, R., & Poole, R. (2010). Explaining the rent–OER Inflation divergence, 1999–2007. *Real Estate Economics*, 38(4), pp. 633-657.
- Yu, Z., Farooq, U., Shukurullaevich, N. K., Alam, M. M., & Dai, J. (2024). How does inflation rate influence the resource utilization policy? New empirical evidence from OPEC countries. *Resources Policy*, 91, pp. 104862.

Ekler

Tablo EK 1: TÜİK gerçek kira endeksi (2005-2025)

Yıl	Ay	Gerçek kira (2003=100)	Yıl	Ay	Gerçek kira (2003=100)	Yıl	Ay	Gerçek kira (2003=100)
2005	Ocak	133,14	2011	Kasım	280,21	2018	Eylül	468,29
2005	Şubat	134,79	2011	Aralık	280,96	2018	Ekim	472,13
2005	Mart	136,23	2012	Ocak	281,93	2018	Kasım	475,07
2005	Nisan	137,22	2012	Şubat	282,91	2018	Aralık	477,48
2005	Mayıs	138,92	2012	Mart	283,46	2019	Ocak	483,82
2005	Haziran	141,32	2012	Nisan	284,55	2019	Şubat	486,57
2005	Temmuz	144,04	2012	Mayıs	285,5	2019	Mart	489,21
2005	Ağustos	147,83	2012	Haziran	287,05	2019	Nisan	492,19
2005	Eylül	151,3	2012	Temmuz	288,48	2019	Mayıs	496,11
2005	Ekim	154	2012	Ağustos	290,21	2019	Haziran	500,36
2005	Kasım	155,8	2012	Eylül	291,6	2019	Temmuz	506,03
2005	Aralık	157,42	2012	Ekim	293,54	2019	Ağustos	511,22
2006	Ocak	159,49	2012	Kasım	295,21	2019	Eylül	515,8
2006	Şubat	162,26	2012	Aralık	296,29	2019	Ekim	519,41
2006	Mart	163,84	2013	Ocak	297,54	2019	Kasım	522,62
2006	Nisan	165,52	2013	Şubat	298,62	2019	Aralık	525,49
2006	Mayıs	167,5	2013	Mart	299,99	2020	Ocak	531,47
2006	Haziran	169,88	2013	Nisan	301,5	2020	Şubat	535,78
2006	Temmuz	173,56	2013	Mayıs	302,87	2020	Mart	538,69
2006	Ağustos	177	2013	Haziran	304,75	2020	Nisan	540,94
2006	Eylül	181,21	2013	Temmuz	306,3	2020	Mayıs	543,35
2006	Ekim	184,22	2013	Ağustos	308,02	2020	Haziran	546,49
2006	Kasım	186,84	2013	Eylül	309,94	2020	Temmuz	551,94
2006	Aralık	188,92	2013	Ekim	311,75	2020	Ağustos	556,85
2007	Ocak	191,92	2013	Kasım	313,86	2020	Eylül	560,79

2007	Şubat	194,45	2013	Aralık	315,56	2020	Ekim	565,45
2007	Mart	196,37	2014	Ocak	317,12	2020	Kasım	569,47
2007	Nisan	198,45	2014	Şubat	318,48	2020	Aralık	573,13
2007	Mayıs	200,8	2014	Mart	319,67	2021	Ocak	580,19
2007	Haziran	202,91	2014	Nisan	321,13	2021	Şubat	585,08
2007	Temmuz	205,81	2014	Mayıs	323,04	2021	Mart	588,44
2007	Ağustos	208,71	2014	Haziran	325,48	2021	Nisan	591,93
2007	Eylül	212,17	2014	Temmuz	327,65	2021	Mayıs	596,17
2007	Ekim	215,33	2014	Ağustos	329,92	2021	Haziran	600,78
2007	Kasım	217,52	2014	Eylül	332,79	2021	Temmuz	606,68
2007	Aralık	219,17	2014	Ekim	335,33	2021	Ağustos	613,76
2008	Ocak	221,53	2014	Kasım	336,95	2021	Eylül	621,66
2008	Şubat	223,73	2014	Aralık	338,72	2021	Ekim	628,6
2008	Mart	225,29	2015	Ocak	340,63	2021	Kasım	636,01
2008	Nisan	227,02	2015	Şubat	342,26	2021	Aralık	643,07
2008	Mayıs	228,96	2015	Mart	343,69	2022	Ocak	660,79
2008	Haziran	231,46	2015	Nisan	345,63	2022	Şubat	675,49
2008	Temmuz	234	2015	Mayıs	347,76	2022	Mart	686,71
2008	Ağustos	236,52	2015	Haziran	349,78	2022	Nisan	699,54
2008	Eylül	239,75	2015	Temmuz	352,5	2022	Mayıs	715,5
2008	Ekim	242,66	2015	Ağustos	355,12	2022	Haziran	737,75
2008	Kasım	244,18	2015	Eylül	358,09	2022	Temmuz	769,01
2008	Aralık	245,14	2015	Ekim	360,65	2022	Ağustos	802,85
2009	Ocak	246,98	2015	Kasım	363,26	2022	Eylül	846,58
2009	Şubat	248,05	2015	Aralık	364,9	2022	Ekim	887,82
2009	Mart	248,84	2016	Ocak	367,72	2022	Kasım	917,36
2009	Nisan	249,68	2016	Şubat	369,7	2022	Aralık	945,76
2009	Mayıs	250,68	2016	Mart	371,46	2023	Ocak	1037,93
2009	Haziran	251,68	2016	Nisan	374,64	2023	Şubat	1065,53
2009	Temmuz	252,86	2016	Mayıs	377,52	2023	Mart	1117,68
2009	Ağustos	254,16	2016	Haziran	380,66	2023	Nisan	1166,53
2009	Eylül	255,29	2016	Temmuz	383,45	2023	Mayıs	1226,59
2009	Ekim	256,48	2016	Ağustos	386,79	2023	Haziran	1297,74
2009	Kasım	257,43	2016	Eylül	390,14	2023	Temmuz	1397,23
2009	Aralık	258,09	2016	Ekim	393,52	2023	Ağustos	1507,6
2010	Ocak	259,11	2016	Kasım	395,93	2023	Eylül	1651,08
2010	Şubat	259,84	2016	Aralık	398,85	2023	Ekim	1781,61
2010	Mart	260,58	2017	Ocak	402,21	2023	Kasım	1888,02
2010	Nisan	261,22	2017	Şubat	404,44	2023	Aralık	1972,63
2010	Mayıs	261,8	2017	Mart	406,37	2024	Ocak	2198,76
2010	Haziran	262,28	2017	Nisan	408,55	2024	Şubat	2354,09
2010	Temmuz	263,42	2017	Mayıs	411,66	2024	Mart	2503,01
2010	Ağustos	264,5	2017	Haziran	414,2	2024	Nisan	2618,5
2010	Eylül	265,7	2017	Temmuz	417,84	2024	Mayıs	2761,59

2010	Ekim	266,77	2017	Ağustos	421,01	2024	Haziran	2902,27
2010	Kasım	267,78	2017	Eylül	425,59	2024	Temmuz	3106,51
2010	Aralık	268,31	2017	Ekim	429,14	2024	Ağustos	3335,71
2011	Ocak	269,31	2017	Kasım	432,79	2024	Eylül	3589,99
2011	Şubat	270,23	2017	Aralık	435,6	2024	Ekim	3787,55
2011	Mart	271,2	2018	Ocak	439,17	2024	Kasım	3945,87
2011	Nisan	271,97	2018	Şubat	441,59	2024	Aralık	4059,98
2011	Mayıs	272,9	2018	Mart	444,25	2025	Ocak	4411,61
2011	Haziran	273,89	2018	Nisan	447,53	2025	Şubat	4642,57
2011	Temmuz	275,05	2018	Mayıs	450,71	2025	Mart	4800,06
2011	Ağustos	275,93	2018	Haziran	454,04	2025	Nisan	4953,88
2011	Eylül	277,59	2018	Temmuz	459,33	2025	Mayıs	5107,42
2011	Ekim	279,03	2018	Ağustos	464,09	2025	Haziran	5310,35
						2025	Temmuz	5558,99
						2025	Ağustos	5815,3

Tablo EK 2: Tüketici fiyat endeksi 2005-2025 (2003=100)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2005	114,49	114,51	114,81	115,63	116,69	116,81	116,14	117,13	118,33	120,45	122,14	122,65
2006	123,57	123,84	124,18	125,84	128,20	128,63	129,72	129,15	130,81	132,47	134,18	134,49
2007	135,84	136,42	137,67	139,33	140,03	139,69	138,67	138,70	140,13	142,67	145,45	145,77
2008	146,94	148,84	150,27	152,79	155,07	154,51	155,40	155,02	155,72	159,77	161,10	160,44
2009	160,90	160,35	162,12	162,15	163,19	163,37	163,78	163,29	163,93	167,88	170,01	170,91
2010	174,07	176,59	177,62	178,68	178,04	177,04	176,19	176,90	179,07	182,35	182,40	181,85
2011	182,60	183,93	184,70	186,30	190,81	188,08	187,31	188,67	190,09	196,31	199,70	200,85
2012	201,98	203,12	203,96	207,05	206,61	204,76	204,29	205,43	207,55	211,62	212,42	213,23
2013	216,74	217,39	218,83	219,75	220,07	221,75	222,44	222,21	223,91	227,94	227,96	229,01
2014	233,54	234,54	237,18	240,37	241,32	242,07	243,17	243,40	243,74	248,37	248,82	247,72
2015	250,45	252,24	255,23	259,39	260,85	259,51	259,74	260,78	263,11	267,20	268,98	269,54
2016	274,44	274,38	274,27	276,42	278,02	279,33	282,58	281,76	282,27	286,33	287,81	292,54
2017	299,74	302,17	305,24	309,23	310,61	309,78	310,24	311,85	313,88	320,40	325,18	327,41
2018	330,75	333,17	336,48	342,78	348,34	357,44	359,41	367,66	390,84	401,27	395,48	393,88
2019	398,07	398,71	402,81	409,63	413,52	413,63	419,24	422,84	427,04	435,59	437,25	440,50
2020	446,45	448,02	450,58	454,43	460,62	465,84	468,56	472,61	477,21	487,38	498,58	504,81
2021	513,30	517,96	523,53	532,32	537,05	547,48	557,36	563,60	570,66	584,32	604,84	686,95
2022	763,23	799,93	843,64	904,79	931,76	977,90	1001,03	1015,65	1046,89	1084,00	1115,26	1128,45
2023	1203,48	1241,33	1269,75	1300,04	1300,60	1351,59	1479,84	1614,31	1691,04	1749,11	1806,50	1859,38
2024	1984,02	2073,88	2139,47	2207,50	2281,85	2319,29	2394,10	2453,34	2526,16	2598,91	2657,23	2684,55
2025	2819,65	2883,75	2954,69	3043,23	3089,74	3132,17	3196,66	3261,72				