



1882

KONYA TİCARET ODASI
KONYA CHAMBER OF COMMERCE

KONTROLDEN ÇIKAN KONUT KİRALARI VE DÜNYADA UYGULANAN KİRA KONTROL YÖNTEMLERİ

BURÇİN KABAKCI



Araştırma Raporu

Ekonomik Araştırmalar ve Proje Müdürlüğü

KONYA

Mart , 2023

www.kto.org.tr



1882
KONYA TİCARET ODASI
KONYA CHAMBER OF COMMERCE

KONTROLDEN ÇIKAN KONUT KİRALARI VE DÜNYADA UYGULANAN KİRA KONTROL YÖNTEMLERİ

Başlık	Sayfa
1. GİRİŞ	2
2. KİRALIK KONUT PİYASASI	3
3. DÜNYADA KİRA KONTROLÜ UYGULAYAN ÜLKELER	4
4. SONUÇ	5
5. KAYNAKÇA	6

1. GİRİŞ

2022 yılında Türkiye genelinde ortalama kira konut ilan m² fiyatındaki yıllık artış oranı Aralık'ta yüzde 172,9 olarak gerçekleşmiş ve ortalama kiralık konut ilan m² fiyatı 71 TL'ye yükselmiştir. İllere göre yıllık kira artış oranlarına bakıldığında zaman İstanbul'da yüzde 150, Ankara'da yüzde 160,9, İzmir'de ise yüzde 162,2 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Ortalama kiralık konut ilan m² fiyatları İstanbul'da 100 TL, İzmir'de ise 68,2 TL, Ankara'da ise 47 TL, olarak gerçekleşirken enflasyondan arındırılmış kira fiyatları da hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde artmıştır.

Ülkemizde konut kira fiyatları 2018 yılında kurda yaşanan atakla hareketlenmeye başlamış, 2020 yılında pandeminin de etkisi ile yükselişe geçerek kriz haline gelmeye başlamıştır. Dünyada yaşanan Rusya-Ukrayna savaşının da etkisi ile ülkemizde yaşanan dış göçün yarattığı talep, yüksek enflasyon oranları ile birleşince kira fiyatlarını kontrolden çıkarmıştır. Son olarak ülkemizde yaşanan yüzyılın afeti olarak adlandırılan deprem felaketinden sonra deprem bölgesinden diğer illere akın eden 1 milyon insan ile kira fiyatları yeniden artışa geçmiştir.

Bu raporda ülkemizde yaşanan konut kira artış rakamlarının yanı sıra dünyada uygulanan konut kira kontrol yöntemlerine değinilecektir.

2. KİRALIK KONUT PİYASASI

Geçtiğimiz yılın aralık ayında ülke genelindeki ortalama kira artışı yüzde 172,9 olurken, büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları da farklılık göstermektedir. Yüzde 292,2 ile en yüksek kira artışının yaşandığı il olan Antalya'da ortalama kira bir yılda 4 kata yakın artış göstermiştir. Fiyat artışı en yüksek olan diğer iller yüzde 218,2 ile Trabzon, yüzde 212,5 ile Denizli, yüzde 207,7 ile Mersin ve yüzde 181,3 ile Adana olmuştur. Kira artışının en düşük olduğu iller ise yüzde 126,6 ile Erzurum, yüzde 119,8 ile Van, yüzde 111,1 ile Gaziantep, yüzde 108,3 ile Kahramanmaraş ve yüzde 100 ile Diyarbakır olarak gerçekleşmiştir. Aralık 2022 verilerine göre bütün büyükşehirlerdeki yıllık kira fiyat artış oranı yıllık TÜFE enflasyon oranından yüzde 64,3 daha yüksek gerçekleşmiştir.

Yıllık Kira Artışının En Yüksek ve En Düşük Olduğu İller – 2022 Aralık

İller	Aralık 2021 m ² Fiyatı	Aralık 2022 m ² Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	26,0	71,0	172,9
Antalya	30,0	117,7	292,2
Trabzon	10,0	31,8	218,2
Denizli	15,0	46,9	212,5
Mersin	20,0	61,5	207,7
Adana	16,0	45,0	181,3
Erzurum	9,0	20,4	126,6
Van	13,0	28,6	119,8
Gaziantep	18,0	38,0	111,1
Kahramanmaraş	12,0	25,0	108,3
Diyarbakır	15,0	30,0	100,0

Kaynak: Betam

Ülke genelinde enflasyondan arındırılmış reel kiralarda yıllık artışlar Mayıs ve Ekim ayları arasındaki düşüşten sonra Kasım'da yükselmiştir. Reel kiralarda yaşanan yıllık artış oranı Aralık'ta da devam ederek yüzde 66,1 olarak gerçekleşmiştir.

Üç büyükşehirde yıllık reel kira artış oranına bakıldığı zaman artış yaşandığı görülmektedir. Reel kira fiyatlarındaki yıllık artış hızı Kasım ayına kıyasla İstanbul'da 17,9 puan, İzmir'de ise 18,6 puan artmıştır. Son verilere göre reel kira fiyatları 2022 yılının Aralık ayına göre İstanbul'da yüzde 52,2 Ankara'da yüzde 58,9, İzmir'de ise yüzde 59,9 oranında daha yüksek gerçekleşmiştir.

Üç büyükşehirin reel kira fiyat endeksinin de arttığı görülmektedir. Reel kira fiyat endeksi İstanbul'da 168,9, Ankara'da 151,6 İzmir'de ise 149 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler reel kira endeksinin Eylül 2017 tarihine kıyasla İstanbul'da yüzde 68,9, Ankara'da yüzde 51,6, İzmir'de ise yüzde 49 oranında yüksek olduğunu göstermektedir.

Finansal açıdan erişilebilir konut tanımı göreceli bir kavram olmakla birlikte “uygun fiyatlı” olarak sunulan konutlar, hane halkının konut alımında ödeyeceği taksit tutarları haricinde veya kira için ayırdıkları pay dışında kalan tutar ile yaşamlarını mevcut refah seviyelerini bozmadan devam ettirebilecekleri şekilde erişilebilir olan konutlar olarak tanımlanabilmektedir. Erişilebilir konut ABD Konut Bakanlığı tarafından şu şekilde tanımlanmaktadır: “kredi ile konut alımında ödenen aylık taksitlerin veya aylık kiranın hanehalkı gelirinin yüzde 30'unu aşmamasına imkan sağlayacak nitelikte fiyatlanan konut”. Konut olarak kullanılan gayrimenkuller kişiler için geleceğe yatırım olma özelliğine sahiptir. Yaşanabilir ve uygun fiyatlı konut sürdürülebilir bir ekonominin temel bir parçasıdır. Ancak, bu tür konutların sağlanması ülkemizde giderek daha zor bir hale gelmekte ve konut piyasasının düzgün çalışması açısından büyük bir engel teşkil etmektedir.

3. DÜNYADA KİRA KONTROLÜ UYGULAYAN ÜLKELER

Sınıflandırma yöntemi günümüzde kira kontrolü amaçlı kullanılan en yaygın yöntemdir. Bu yöntemde benzer özelliklere sahip konut fiyatlarında uygulanabilecek en yüksek kira bedeli ve bu bedel üzerinden gerçekleştirilecek kira artış oranları kanun ile belirlenmektedir. Bu sisteme göre belirlenen kira bedeli belli bir yıl süresince sabit olurken, sonraki dönemlerde kanunla

belirlenmiş oranda artış gerçekleştirilmektedir. Dünyada hali hazırda bu sistemi uygulayan bazı ülkeler ve sistemi uygulama şekilleri aşağıda yer almaktadır.

İngiltere: Birinci Dünya Savaşından beri kira denetimi uygulayan İngiltere o dönemde mevcut konutların büyük ölçüde tahrip olması sonucu kira bedellerinde meydana gelen aşırı yükselişleri engelleyebilmek adına kira bedellerine sınırlama getirmiştir. Halen yürürlükte bulunan 1988 tarihli Konut Kanunu, hem tahliye sebeplerini belirlemekte hem de kira artışlarına sınırlama getirmektedir.

İtalya: 1947 yılından beri kira kontrolü uygulayan İtalya’da kamu otoriteleri kiraların kontrol edilmesine yönelik sıklıkla kira mevzuatına müdahalede bulunmaktadır. Bu müdahaleler bazen kira bedellerinin dondurulması, bazen tüm güncel kiraların süresinin uzatılması, bazen de kiraya konu taşınmazların tahliyesini öngören yargı kararının uygulamasının hükümet tarafından çıkarılan kanun hükmünde kararname ile durdurulması şeklinde gerçekleşebilmektedir.

Hollanda: İkinci Dünya Savaşından beri uygulanan kira denetimi politikası 1979 yılında yasalaşmış ve bunun sonucunda kirası belirli bir seviyeden düşük konutlar için kiranın yılda sadece bir kez artırılabilceğini, bu artışın devletin belirlediği orandan daha fazla olamayacağı şeklinde belirlenmiştir.

Danimarka: İkinci Dünya Savaşından beri kira kontrolü uygulayan ülkelerden biri de Danimarka’dır. Her belediye bünyesinde, daire özelliklerine göre azami kira bedellerini belirlemek amacıyla kira kontrol bürosu bulunmakta ve bu bürolar tarafından belirlenen kira bedelleri genellikle taşınmazın pazar değerini yansıtmamaktadır.

Amerika Birleşik Devletleri: ABD’de eyaletler arası farklılıklar olsa da kira kontrolü uygulayan ülkeler arasında yer almaktadır. Özellikle enflasyonun aşırı yükseldiği 1970’li yıllarda başlanan kira kontrolleri günümüzde bazı eyaletlerde kaldırılmış veya hafifletilmiş olsa bile hala birçok eyaletinde uygulanmaktadır. Kiraya konu taşınmazlara uyguladıkları kira tavanı bulunmakta ve benzer özellikler gösteren konutlar için her yıl en geç 31 Ekim tarihine kadar, temel fiyatlar ve enflasyon oranı dikkate alınarak Kira Kurulu tarafından yayınlanan “yıllık genel düzenleme” ile yeniden belirlenmektedir.

Avusturya: 1981 yılında çıkarılan bir kira kontrolü kanun ile taşınmaz kira bedelleri sınırlandırılmıştır. Bu kanun ile apartman daireleri A,B,C,D olmak üzere dört sınıfa ayrılmış ve her sınıfın metrekaresine göre fiyatları belirli oranlarda sınırlandırılmıştır. Bu durum taşınmaz sahibi ve kiracı arasında başka türlü bir anlaşma yapılmadığı sürece geçerlidir.

Avusturya kira modeli, ülkede yaygın olarak kullanılan bir kira sözleşme modelidir. Bu model, hem kiracıları hem de ev sahiplerini korumak amacıyla tasarlanmıştır. Belirli bir süre için yapılan bu kira sözleşmeleri sürenin sona ermesiyle birlikte yenilenmediği takdirde kiracı

yeni bir konut aramak durumunda kalmaktadır. Kira fiyatları sözleşmenin yapıldığı sıra belirlenir ve sözleşme süresince sabit kalır. Böylelikle kiracılar değişen ekonomik durumlar karşısında yapılacak ara zamlardan etkilenmemiş olur.

Avusturya kira modeli, hem kiracılar hem de ev sahipleri açısından birçok avantaj sunmakta ve bu sebeple çok tercih edilmektedir. Kiracılar sabit kira fiyatlarından sözleşme süresince faydalanırken, ev sahipleri de evlerinin düzenli olarak bakımının yapıldığından emin olmaktadır. Bu modelde ev sahipleri, kiracılarının evlerini iyi korumasını ve düzenli olarak bakımlarını yaptırmasını bekler.

4. SONUÇ

Günümüzde konut erişilebilirlik anlamında gelir yetersizliği ve finansmana erişim konusunda yaşanan sorunlar nedeniyle hanehalkı açısından pahalı olarak algılanmakta ve gelecek dönemlerde de yeni arsa temininde sorunlar, artan üretim maliyeti, yabancı yatırımcının göstermiş olduğu taleple birlikte artan fiyatların aşağıya inmesi yakın zamanda zor görünmektedir. Bu sebeple özellikle orta ve alt gelir grubunun barınma ihtiyacını karşılayabilmesi için sadece satış odaklı kredi destekleri yerine aynı zamanda kamu-özel sektör işbirliği kapsamında üretimi ve finansmanı destekleyici kiralık konut piyasasına yönelik inşaatın güçlendirilmesine katkı sağlayacak çözümler sunulabilir.

Dünyada benzer sorunların sonrasında ülkelerin neler yaptığına baktığımızda da görüyoruz ki kira denetimleri ve kanunları ile sorunu çözme yoluna gitmişlerdir. Ülkemizde de kira fiyatlarında yaşanan artışa devletin el atarak kira kontrolüne yönelik bir kanun çıkartarak örnek teşkil edebilecek konut kira fiyatlarında tavan ve taban fiyat belirleyerek bunların dışına çıkılmasına engel olmalıdır.

5. KAYNAKÇA

- <https://betam.bahcesehir.edu.tr/wp-content/uploads/2023/01/KiralikKonutPiyasasiGorunumu2023M01.pdf>
- <https://www.dunya.com/kose-yazisi/bir-durum-tespiti-konuta-finansal-erisilebilirlik-sorun-olmaya-devam-ediyor/681577>
- <https://www.dunya.com/sectorler/emlak/kontrolden-cikti-sektor-cozum-ariyor-kirada-avusturya-modeli-sart-haberi-686437>