

DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE ARTAN KONUT SORUNU VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ 2025

İçindekiler

Barınma Hakkı	4
Türkiye’de Konut Krizinin Sebepleri	7
Krizin Sonuçları	9
Çözüm Stratejileri	10
Konut Stratejisi Oluşturma Aşamaları	11
Çözüm Önerileri	14
1. Boş Konut Vergisi	
2. Kısa Süreli Kiralama	
3. Birden Fazla Konut	
4. Yabancıya Ev Satışı	
5. Kira Rayici Belirleme	

Yayın Yönetimi Koordinasyonu
Meclis İş Geliştirme Ofisi

Hazırlayan
Ramazan Ferhat Ölkü

Katkı Sunanlar
Emrehan Duvarbaşı

Tasarım
Erdem Gözel

Basım
İstanbul Ocak 2025

Barınma Hakkı

Barınma Hakkı, temel bir insan hakkıdır ve bireylerin güvenli, erişilebilir, sağlıklı ve uygun maliyetli bir konutta yaşama hakkını ifade eder. Bu hak, uluslararası insan hakları belgelerinde ve ulusal anayasalarda yer alır. Barınma hakkı, bir dizi uluslararası insan hakları belgesinde tanınmaktadır. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi’nin 25. maddesi barınma hakkını yeterli yaşam standardı hakkının bir parçası olarak kabul etmekte ve şu hususları belirtmektedir:

“Herkes, kendisinin ve ailesinin sağlık ve esenliği için beslenme, giyim, barınma ve tıbbi bakım ve gerekli sosyal hizmetler dahil olmak üzere yeterli bir yaşam standardına ve işsizlik, hastalık, engellilik, dulluk, yaşlılık veya kontrolü dışındaki koşullarda geçim sıkıntısı durumunda güvenlik hakkına sahiptir.”

Barınma hakkı, yalnızca bireylerin başlarını sokacak bir yere sahip olmasını değil, aynı zamanda insan onuruna yaraşır, güvenli ve sağlıklı bir ortamda yaşamayı kapsar. Bu hakkın tam anlamıyla uygulanması, devletlerin sosyal ve ekonomik politikalarına bağlıdır. Kamu kurumları ise barınma hakkının korunmasını sağlamak için çalışmalar yapmak zorundadır. Bu çalışmalar aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Barınma hakkı evrenseldir ve lüks projelere öncelik verilmesi, ekonomik açıdan dezavantajlı grupların temel bir insan hakkına erişimini engeller. Sosyal konut projelerine daha fazla yatırım yapılmalıdır.
- Devletin piyasa düzenlemelerine müdahale etmemesi, barınma hakkını ekonomik bir mal olarak sınırlamaktadır. Kira kontrol mekanizmaları, düşük gelir gruplarının haklarını korumak için gereklidir.
- Barınma hakkının tam anlamıyla sağlanması için, kiracıların ve ev sahiplerinin haklarını koruyan yasal çerçeveler oluşturulmalı ve etkili şekilde uygulanmalıdır.
- Yanlış politikaların sonuçlarını göstermek için istatistikler, raporlar ve akademik çalışmalar yapılmalıdır.
- Belediyeler alınan yanlış kararlara itiraz ederek daha kapsayıcı politikaların oluşturulmasını talep etmelidir.

Birçok ülke, emlak piyasasının büyük şehirlerde hem bireyler hem de şirketler için güvenli bir yatırım aracına dönüşmesiyle ortaya çıkan sorunlara odaklanıyor.

Konut piyasasında yaşanan bazı gelişmeler ekonomik olarak çeşitli sorunlara yol açıyor:

- 1. Konut Fiyatlarının Artışı:** Yatırımcıların yüksek fiyat teklifleri, konut satın almak isteyen bireylerin bu rekabette geride kalmasına neden oluyor. Bu durum, konut fiyatlarının yükselmesine yol açarak özellikle düşük gelirli kesimlerin ev sahibi olmasını zorlaştırıyor.
- 2. Kira Fiyatlarının Artışı:** Yatırımcıların satın aldığı ve kullanılmayan konutlar, piyasa arzını azaltıyor. Bu da kira fiyatlarını artırarak, şehirlerde yaşamayı ekonomik olarak daha zor hale getiriyor.
- 3. Sosyal Ayırışma:** Şehirlerin farklı kesimlerden insanları barındırma özelliği azalıyor. Bu durum, şehirleri yalnızca yüksek gelir grubuna hitap eden alanlara dönüştürerek sosyal dengesizliğe ve ekonomik ayırışmaya sebep oluyor.

Özetle, emlak piyasasının yatırım odaklı hale gelmesi hem konut krizini derinleştiriyor hem de şehirlerin toplumun farklı kesimlerini barındırma kapasitesini azaltarak kentsel çeşitliliği tehdit ediyor. Bu gibi durumlar, şehirleri “zenginlerin eğlence parkları” haline dönüştürebilir ve konut krizini çözme şansını ortadan kaldırabilir.

Türkiye’de son yıllarda ortaya çıkan konut krizi, çeşitli ekonomik, demografik ve sosyal dinamiklerin bir araya gelmesiyle derinleşmiştir. Bu kriz, konut fiyatlarının ve kira bedellerinin hızla artması, konut arzının talebi karşılayamaması ve gelir dağılımındaki dengesizliklerin etkisiyle daha belirgin hale gelmiştir.

Türkiye’de Konut Krizinin Sebepleri

1. Arz-Talep Dengesizliği:

- Büyük şehirlerde hızla artan nüfus ve göç, konut talebini artırırken, arz bu talebi karşılayamıyor.
- Yeni konut projeleri, daha çok lüks segmentte yoğunlaşıyor, orta ve düşük gelir gruplarına uygun konutlar yeterince inşa edilmiyor.

2 . Ekonomik Faktörler:

- Enflasyon ve yüksek faiz oranları, inşaat maliyetlerini artırdı. Özellikle 2020’den itibaren çimento, demir ve diğer inşaat malzemelerinde yaşanan fiyat artışları, konut maliyetlerini yükseltti.
- Döviz kurundaki dalgalanmalar, inşaat sektöründe kullanılan ithal malzemelerin fiyatlarını artırdı.
- Kredi faiz oranlarının yüksek olması, konut satın almayı zorlaştırdı.
- Yabancıya konut satışı ve konutun yabancılara yatırım aracı olarak sunulması lüks konut üretimi ve konut fiyatlarını yükseltti.

3. Yatırım Amaçlı Konut Alımları:

- Konut, güvenli bir yatırım aracı olarak görülüyor. Yatırım amaçlı alımlar, konut fiyatlarını artırırken, gerçek ihtiyaç sahiplerinin ev sahibi olmasını zorlaştırıyor.

4. Kentsel Dönüşüm ve Deprem Güvenliği:

- Özellikle İstanbul’da beklenen büyük deprem nedeniyle riskli yapıların yenilenmesi için başlatılan kentsel dönüşüm projeleri, kısa vadede konut arzını daraltabilir.
- Kentsel dönüşüm projelerinde finansman sorunları, yerinden edilme endişesi ve sosyal etkiler sorun yaratıyor.

5. Kiraların Hızla Artması:

- Artan talep ve azalan arz nedeniyle kiralar, birçok şehirde ciddi şekilde yükseldi.
- Turizm bölgelerinde kısa süreli kiralama platformlarının etkisiyle kira fiyatları arttı.

6. Demografik ve Sosyal Değişimler:

- Genç nüfusun artışı ve hane halkı yapısındaki değişiklikler (örneğin, daha küçük aile birimleri) konut talebini artırıyor.
- İç ve dış göç, büyük şehirlerde konut talebini yoğunlaştırıyor.

Krizin Sonuçları

1. Barınma Sorunları:

- Düşük gelirli gruplar, uygun fiyatlı konut bulmakta zorlanıyor.
- Öğrenciler ve genç profesyoneller, yüksek kiralar nedeniyle konut bulmakta zorlanıyor.

2. Sosyal Eşitsizlik:

- Konut krizinin etkileri, düşük gelirli ve kırılgan gruplar üzerinde daha belirgin hale geliyor.
- Orta sınıf da krizden etkilenmeye başladı, bu durum toplumsal kutuplaşmayı artırabilir.

3. Ekonomik Yavaşlama:

- İnşaat sektöründeki daralma, ekonomiye olumsuz yansıdı. Konut satışlarındaki düşüş, sektörün büyüme hızını etkiledi.

Çözüm Stratejileri

- **Daha Fazla Uygun Fiyatlı Konut:** Devlet ve özel sektör iş birliğiyle orta ve düşük gelir gruplarına uygun konut projeleri geliştirilmeli.
- **Kiraların Düzenlenmesi:** Kira artışlarını sınırlamak için yasal düzenlemeler yapılabilir.
- **Kentsel Dönüşümün Hızlandırılması:** Depreme dayanıklı ve sosyal açıdan dengeli konut projelerine öncelik verilmeli.
- **Arzı Artırıcı Politikalar:** İnşaat maliyetlerini düşürmek için teşvikler sağlanmalı.

Konut krizine yönelik adımlar, uzun vadeli bir vizyonla planlanmalı ve ekonomik, sosyal, çevresel faktörler göz önünde bulundurularak uygulanmalıdır.

Konut Stratejisi Oluşturma Aşamaları

Çeşitli ihtiyaçları karşılamak ve sürdürülebilir bir konut politikası sağlamak amacıyla bir dizi planlama ve uygulama gerektirir. Bu stratejiler şu ana başlıklar altında şekillendirilebilir:

1. Mevcut Konut Durumunun Analizi

- **Konut Stoku Değerlendirmesi:** Mevcut konut sayısı, türü, yaşı, enerji verimliliği ve kullanılabilirlik durumu analiz edilir.
- **Erişim Sorunlarının Belirlenmesi:** Konuta erişim güçlüğü çeken grupların (düşük gelirli aileler, gençler, yaşlılar) ihtiyaçları tespit edilir.
- **Konut Maliyet Analizi:** Konut fiyatlarının ve kira bedellerinin genel nüfusa etkisi incelenir.

2. Konut Talebi ve İhtiyaçlarını Karşılamak

- **Uygun Fiyatlı Konut Üretimi:** Düşük gelir gruplarına yönelik sosyal konut projeleri geliştirilir.
- **Kiralama Teşvikleri:** Özel sektörü kira fiyatlarını makul seviyede tutmaya teşvik edecek mekanizmalar sağlanır.
- **Boş Konutların Kullanımı:** Boş konut vergileri veya yeniden kullanım politikaları oluşturulur.

3. Sürdürülebilir ve Çevre Dostu Yaklaşımlar

- **Yeşil Bina Tasarımı:** Yeni konut projelerinde enerji verimliliği ve çevre dostu tasarımlar teşvik edilir.
- **Kentsel Yoğunluk ve Planlama:** Şehir merkezlerinde konut yoğunluğunu artıran, ancak yaşanabilirliği koruyan projeler geliştirilir.

4. Kentsel Dönüşüm

- **Riskli Alanların Yenilenmesi:** Deprem riski taşıyan bölgelerde güvenli ve modern konut alanları oluşturulur.
- **Halk Katılımı:** Dönüşüm projelerinde yerel halkın görüşleri alınır ve ihtiyaçları dikkate alınır.

5. Yasal Düzenlemeler ve Politikalar

- **Konut Politikası Revizyonu:** Yerel yönetimlerin konut üzerindeki yetkileri genişletilir.
- **Vergi Düzenlemeleri:** Çoklu konut sahipliği ve yüksek kira fiyatlarıyla mücadele için vergiler uygulanır.
- **İmar Planları:** Konut inşası için uygun bölgeler belirlenir ve altyapı iyileştirilir.

6. Toplumsal Katılım ve İş Birliği

- **Kamu-Özel İşbirliği:** Özel sektör ile sosyal konut projelerinde ortaklıklar kurulur.
- **Sivil Toplum Katılımı:** Konut ihtiyaçlarının çözümüne yönelik sivil toplum projeleri desteklenir.

7. Finansman ve Teşvik Mekanizmaları

- **Konut Kredileri ve Destekler:** Düşük gelirli bireyler için uygun koşullarda konut kredisi sağlanır.
- **Yatırım Teşvikleri:** Konut üretimini artırmaya yönelik teşvikler sunulur.

Bu adımlar, bir şehrin konut sorununu çözmek ve vatandaşların ihtiyaçlarına cevap verebilen, uzun vadeli ve kapsayıcı bir strateji geliştirmek için temel taşları oluşturur. Yerel yönetimler, ulusal politikalar ve uluslararası örneklerden ilham alarak kendi konut stratejilerini uyarlayabilir.

Çözüm Önerileri

1. BOŞ KONUT VERGİSİ

Bu sorunların çözümü için, düzenleyici politikalarla yatırım amaçlı alınan boş konutlara yönelik vergilendirme gibi araçlar kullanılabilir.

Birçok ülke, boş konutların kullanımını artırmak ve konut piyasasındaki sorunları çözmek için “boş ev vergisi” uyguluyor. Bu vergiler genellikle boş kalan mülklerin sahiplerini teşvik etmeyi ve konut stokunun daha verimli kullanılmasını sağlamayı amaçlar.

- Fransa
- Kanada
- Avusturalya
- İrlanda
- İngiltere gibi bazı ülkeler boş konut vergisi almaktadır.

Bu vergiler, konut piyasasını daha sürdürülebilir hale getirme ve konut krizlerini azaltma adına önemli araçlar olarak görülüyor.

Önemli örneklerden olan Vancouver ele alınacak olursa;

Vancouver’un boş konut vergisi (Empty Homes Tax - EHT), 2017 yılında konut krizine çözüm olarak uygulanmaya başlandı. Bu vergi, yılın büyük bölümünde boş kalan konutlara uygulanıyor ve toplanan gelir, uygun fiyatlı konut projelerine yönlendiriliyor. İlk olarak %1 olarak başlayan vergi oranı, 2023 yılı itibarıyla %3’e yükseltildi. Vancouver Belediyesi, bu vergiyle şehrin boş konut oranını düşürmeyi ve konutların aktif şekilde kullanılmasını teşvik etmeyi amaçlıyor. Vergiden muafiyet sağlayan durumlar arasında konutun yoğun tadilat veya yeniden inşaat sürecinde olması, sağlık nedenleriyle terk edilmesi, ya da mülk sahibinin ölümü yer alıyor. Ancak, sadece kiracı bulunamaması gibi sebepler bu vergiden muafiyet için geçerli değil. Elde edilen gelir, toplumsal konut projeleri ve sivil toplum iş birlikleri ile uygun fiyatlı sosyal konutların inşasına aktarılıyor. 2023 yılı itibarıyla vergi gelirleri, 142 milyon Kanada dolarını aştı ve bu gelirler, sosyal ve kooperatif konutları desteklemek için kullanıldı. Bu uygulama, özellikle yüksek boş konut oranlarının olduğu diğer şehirler için bir model niteliğinde. Verginin etkilerini azaltmak için Vancouver, vergi denetimlerini ve incelemelerini artırarak şeffaf bir sistem sağlamayı hedefliyor.¹

¹ <https://vancouver.ca/files/cov/empty-homes-tax-annual-report-2023.pdf>

Dünyada sosyal konutların ilk görüldüğü ülkelerden biri olan İngiltere’de sosyal konutlar ile düşük gelirli vatandaşların uygun fiyatlara yaşayabilecekleri yaşam alanları sağlamak amaçlanmıştır. Affordable Rent uygulaması aracılığıyla ise sosyal konut sağlayıcıları ihtiyaç sahiplerine daha kısa süreli kiracılık seçeneklerini sunabilmektedir. Tüm bu kiralama sistemlerinin haricinde alternatif bir çözüm önerisi olarak ise Meanwhile Konut Üretimi dikkat çekmektedir. Meanwhile Konut Üretimi sistemi ile de uzun süredir boş olan binaların ve alanların değerlendirilerek konut stoku yetersizliğinin önlenmesi amaçlanmaktadır. Bu sistemle yetersiz gelen konut stoku desteklenmektedir.

2. KISA SÜRELİ KİRALAMA

Kısa süreli kiralama, mülk sahiplerinin evlerini veya dairelerini genellikle birkaç gün ile birkaç hafta süreyle kiracılara kiraya verdiği bir kiralama biçimidir. Bu yöntem, otellere alternatif olarak popülerlik kazanmıştır ve genellikle tatil yerlerinde veya şehir merkezlerinde uygulanmaktadır.

Nasıl İşliyor?

- 1. Platform Kullanımı:** Mülk sahipleri genellikle Airbnb, Vrbo, Booking.com gibi çevrimiçi platformlarda ilan verir.
- 2. Esneklik:** Kiralamalar genellikle günlük, haftalık veya aylık olarak düzenlenebilir.
- 3. Fiyatlandırma:** Kiralama fiyatları, mülkün konumuna, büyüklüğüne ve sunduğu olanaklara göre değişir.
- 4. Rezervasyon ve Ödeme:** Platformlar üzerinden rezervasyon yapılır ve ödemeler genellikle güvenli ödeme sistemleri aracılığıyla gerçekleştirilir.

Avantajlar

- Mülk sahipleri için ek gelir kaynağı oluşturur.
- Kiracılar için otellere kıyasla daha ekonomik ve ev konforu sunar.

Bazı şehirler, konut arzını korumak ve uzun vadeli kiracıları desteklemek amacıyla bu tür kiralamaları sınırlamakta veya vergilendirmektedir.

Kiralama Teşviki

Kiralama teşviki, ev sahiplerini veya mülk sahiplerini boş duran gayrimenkullerini kiraya vermeye teşvik eden, genellikle kamu kurumları veya yerel yönetimler tarafından uygulanan bir politikadır. Bu teşvikler, kiralık konut piyasasını canlandırmayı, konut krizlerini hafifletmeyi ve herkes için erişilebilir konut sağlamayı amaçlar.

- **Vergi İndirimi veya Muafiyeti:**

Ev sahipleri, kiralık mülklerinden elde ettikleri gelir üzerinden daha az vergi öder.

Uzun süreli kiralamalarda daha fazla indirim sağlanabilir.

- **Onarım ve Renovasyon Desteği:**

Boş veya kullanılmayan evlerin kiralanabilir hale getirilmesi için devlet veya yerel yönetimler tadilat masraflarını karşılar ya da düşük faizli kredi sunar.

- **Kira Garantisi:**

Kamu kurumları, ev sahiplerine düzenli kira ödeme garantisi verir. Bu uygulama, özellikle düşük gelirli kiracılara evlerini kiralamakta çekinen mülk sahiplerini teşvik eder.

- **Yasal Koruma:**

Kiralama süreçlerinde ev sahiplerinin haklarını korumak adına daha güçlü yasal düzenlemeler sağlanabilir. Bu durum, ev sahiplerinin potansiyel sorunlardan (örneğin kira ödenmeme) duyduğu kaygıyı azaltabilir.

Avantajları

Boş Konutların Azaltılması: Daha fazla mülk kiralama piyasasına girer, konut arzı artar.

Kira Fiyatlarının Düzenlenmesi: Piyasaya yeni konutların girmesi, kira fiyatlarını stabilize eder.

Konut Krizine Çözüm: Düşük gelir gruplarının konut bulması kolaylaşır.

Bu teşvikler, genellikle konut piyasasının sıkışık olduğu bölgelerde uygulanır ve yerel ihtiyaçlara göre çeşitlendirilebilir.

3. BİRDEN FAZLA KONUT

Farklı bir emlak vergisi modeli geliştirmek, servet dağılımını dengelemek ve konut piyasasındaki spekülasyonu azaltmak amacıyla önerilen bir uygulamadır. Bu tür bir model, genellikle şu prensiplere dayanır:

Kademeli Vergilendirme: Birden fazla konuta sahip olan bireyler, konut sayısına bağlı olarak artan oranlı emlak vergisi öder. İlk konut için standart oran uygulanırken, ek konutlar için oranlar yükselir.

Konut Kullanım Durumu: Konutların kullanımı, vergilendirme politikasında belirleyici olabilir. Örneğin, yatırım amaçlı satın alınan ve kullanılmayan konutlar için daha yüksek oranlarda vergi uygulanabilir.

Türkiye’de birden fazla konuta sahip bireylerin vergilendirilmesi konusunda mevcut emlak vergisi düzenlemeleri uygulanmaktadır. İkinci ve daha fazla konut sahibi bireyler, sahip oldukları tüm konutlar için standart emlak vergisi ödemekle yükümlüdür. Ancak, vergi oranlarının artırılması ya da kademelendirilmesi gibi düzenlemeler yapılabilir.

4. YABANCIYA EV SATIŞI

Yabancıya ev satışı, bir ülkenin emlak piyasasında önemli bir ekonomik ve sosyal etki yaratan bir uygulamadır. Türkiye gibi birçok ülke, yabancıya konut satışını hem ekonomik büyümeye katkı sağlamak hem de uluslararası ilişkileri geliştirmek amacıyla teşvik etmektedir. Ancak, bu uygulama aynı zamanda konut fiyatlarının artması ve yerel halk için erişilebilirliğin azalması gibi bazı sorunları da beraberinde getirebilir.

Türkiye, 2012 yılında çıkarılan Müttekabiliet Yasası ile yabancıya konut satışını kolaylaştırmıştır. Bu düzenleme, karşılıklılık ilkesi aranmaksızın birçok ülke vatandaşına Türkiye’den gayrimenkul satın alma hakkı tanımıştır.

Ülkeler için ekonomik kazanç ve yabancı yatırım çekme açısından önemli olsa da konut piyasasında arz-talep dengesini bozabilir ve yerel halkın erişimini zorlaştırabilir. Bu nedenle, yabancıya ev satışı ile ilgili uygulamalar hem ekonomik faydayı hem de toplumsal dengeyi gözetten bir çerçevede oluşturulmalıdır.

Uygulanabilecek Politikalar

1. Kota ve Sınırlamalar

- **Bölgesel Kotalar:** Yabancılar yapılan satışların belirli bir bölgede toplam konut stoğunun belirli bir yüzdesini aşmaması sağlanabilir.
-
- **Satış Sayısı Sınırı:** Yabancı birey veya şirket başına yıllık bir satın alma limiti getirilebilir.

2. Vergi Düzenlemeleri

- **Yüksek Vergiler:** Yabancılar yönelik konut satışlarında ek vergiler uygulanarak bu satışlar sınırlandırılabilir ve elde edilen gelir sosyal konut projelerinde kullanılabilir.
-
- **Spekülasyon Vergisi:** Kısa süre içinde (örneğin 5 yıl) satılan konutlardan daha yüksek bir satış vergisi alınabilir.

3. Yatırım Şartları

- **Minimum Satın Alma Bedeli:** Yabancıların belirli bir tutarın üzerinde ev satın alması zorunlu tutulabilir. Bu, özellikle ekonomik katkının artırılmasına yönelik bir adım olabilir.
- **Yatırım Şartı:** Yabancıların satın aldığı konut için ek yatırımlar (örneğin, işletme açma, istihdam yaratma) yapması istenebilir.

4. İkamet Şartları

- **Oturma Şartı:** Yabancı alıcıların, satın aldıkları evi belirli bir süre oturma amacıyla kullanmaları istenebilir.
- **Kiralama Sınırlamaları:** Satın alınan evin kısa dönem kiralama platformlarında kullanımı sınırlandırılabilir.

5. Yerli Halkın Önceliği

- **Ön Satış Hakkı:** Konut projelerinde satışların belirli bir kısmı öncelikli olarak yerli halka sunulabilir.
- **Kiralık Konut Teşviki:** Yerli halkın uygun fiyatlı konutlara erişimi için sosyal konut projeleri artırılabilir.

6. Konut Piyasasının İzlenmesi ve Raporlama

- **Şeffaflık:** Yabancıların satın aldığı konut sayısı, bölgesel dağılımı ve etkileri düzenli olarak kamuoyuyla paylaşılabilir.
- **Etki Analizleri:** Yabancıya satışın konut piyasası ve yerel halk üzerindeki etkileri düzenli olarak analiz edilerek politikalar buna göre güncellenebilir.

7. Özel Bölgeler ve Turistik Alanlar

- **Sınırlı Satış Alanları:** Yabancılar satış, belirli bölgelerle sınırlandırılabilir. Örneğin, yalnızca turistik bölgelerde veya belirli yerleşim alanlarında satış yapılmasına izin verilebilir.
- **Korumalı Alanlar:** Kırsal ve kültürel açıdan önemli alanlarda yabancıya satış yasaklanabilir.

8. Sosyal Konut Finansmanı

- Yabancıya satıştan elde edilen gelir, sosyal konut projeleri ve uygun fiyatlı konut üretimi için kullanılabilir.

9. Vatandaşlık Programlarının Düzenlenmesi

- **Eşik Değerinin Artırılması:** Belirli bir bedel üzerinde konut alımına dayalı vatandaşlık uygulamalarının bedeli artırılabilir.
- **Sıkılaştırılmış Şartlar:** Vatandaşlık hakkı için konut alımının yanı sıra uzun vadeli yatırım şartı getirilebilir.

10. Yabancı Yatırımcılarla Yerel İşbirliği

- **Yerli Ortaklık Zorunluluğu:** Yabancı yatırımcıların, konut projelerinde yerel ortaklarla iş birliği yapması şart koşulabilir.
- **Sürdürülebilir Projeler:** Yabancı yatırımcılar, çevresel ve toplumsal açıdan sürdürülebilir projeler geliştirmeye teşvik edilebilir.

Bu politikalar, konut piyasasındaki dengesizliği azaltarak hem yerel halkın barınma hakkını koruyabilir hem de yabancı yatırım çekmeye devam edebilir. Etkili uygulamalar için ekonomik analiz ve toplum ihtiyaçları dikkate alınarak, esnek ve adil bir düzenleme oluşturulması önemlidir.

Diğer Ülkelerde Yabancıya Konut Satışı

Kanada: Toronto ve Vancouver gibi şehirlerde konut fiyatlarını kontrol altına almak için yabancılara yönelik ek vergiler uygulanmaktadır.

Avustralya: Yabancılar yalnızca yeni yapılan konutları satın alabilir, bu da yerel halkın ikinci el konutlara erişimini kolaylaştırır.

Yeni Zelanda: Yabancıların mevcut konut satın almasını kısıtlayarak yalnızca yeni konut yatırımlarına izin verir.

İspanya: AB dışından gelenlerin satın aldığı konutlara %100 vergi uygulanmasını öneriyor.

5. KİRA RAYİCİ BELİRLEME

Türkiye’de belediyelerin kira rayici belirleme yetkisi, mevcut yasal çerçevede doğrudan tanımlanmamıştır. Ancak belediyeler, konut piyasasını düzenlemek ve yerel halkın barınma hakkını desteklemek amacıyla dolaylı yöntemlerle kira piyasasına etkide bulunabilirler.

Mevcut Yasal Durum: Kira rayici belirleme yetkisi doğrudan belediyelere değil; piyasa koşulları ve mülk sahipleri ile kiracılar arasındaki anlaşmaya dayalıdır. Ancak, kira artış oranları Türkiye’de Türk Borçlar Kanunu ve Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranına göre düzenlenir.

Vergisel Amaçlı Rayiç Belirleme: Belediyeler, emlak vergisi ve harçların hesaplanması için taşınmazların rayiç bedelini belirler. Ancak bu rayiç bedel kira tutarları için doğrudan bağlayıcı değildir.

Kira Rayici Belirlemek İçin Belediyelerin Rolü Artırılabilir Mi?

Belediyelere kira rayici belirleme yetkisi verilmesi durumunda, şu adımlar izlenebilir:

- **Bölgesel Kira Tavanları:** Belediyeler, özellikle düşük gelirli hanelerin yoğun olduğu bölgelerde kira tavanı uygulamaları önererek bölgesel kira rayicini belirleyebilir.
- **Kira Piyasası Şeffaflığı:** Belediyeler, piyasa koşullarına dair veriler sunarak kiracı ve ev sahipleri arasındaki pazarlık gücünü dengeleyebilir.
- **Merkezi Yönetimle İş Birliği:** Belediyeler, kira artış oranlarının bölgesel farklılıklara göre belirlenmesi için merkezi yönetimle koordinasyon sağlayabilir.

Uluslararası Örnekler

- **Berlin, Almanya:** Berlin yönetimi, kira artışlarını sınırlamak ve “kira tavanı” belirlemek için yerel yasalar çıkarmıştır.
- **Vancouver, Kanada:** Yerel yönetimler kira artışını düzenlemek için özel politikalar geliştirmiştir.
- **New York, ABD:** Şehir yönetimi, “kira kontrolü” ve “kira stabilizasyonu” politikalarıyla bazı bölgelerde kira rayiçlerini düzenler.

**31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şişli’de 1085 bina,
138.840 konut sayısı, 51.227 özel işyeri bulunmaktadır.**

MAHALLE	İKAMET_OLMYN_BB_SAYI SI	ISKI_TUKETIM_DO LU_BB	0 TUKETİM BB_SAYISI	0-10 ARASI TUKETİM OLAN BB_SAYISI	10-20 ARASI TUKETİM OLAN BB_SAYISI	20-30 ARASI TUKETİM OLAN BB_SAYISI
19 MAYIS	1.259	600	47	56	48	35
BOZKURT	1.212	526	53	78	41	35
CUMHURİYET	2.434	594	77	113	99	50
DUA TEPE	756	309	35	81	24	20
ERGENEKON	726	226	29	27	15	13
ESENTEPE	1.667	385	39	62	36	33
ESKİŞEHİR	1.257	493	60	77	39	39
FERİKÖY	1.391	517	34	86	49	43
FULYA	2.092	780	66	108	65	80
GÜLBAHAR	2.157	977	94	122	59	58
HALASKARGAZI	537	120	18	26	13	19
HALİDE EDİP ADIVAR	1.375	503	39	64	32	37
HALİL RIFAT PAŞA	473	159	14	25	17	20
HARBIYE	526	42	3	11	9	3
KAPTANPAŞA	190	91	9	21	7	7
KUŞTEPE	2.080	573	62	68	40	23
MAHMUT ŞEVKET PAŞA	1.039	491	40	46	36	20
MECİDİYEKÖY	2.112	967	72	105	62	48
MERKEZ	3.856	543	84	113	73	61
MEŞRUTİYET	1.226	401	34	65	56	58
PAŞA	1.608	590	61	84	56	47
TEŞVİKİYE	2.376	545	51	104	71	66
YAYLA	834	310	16	45	24	16
İNÖNÜ	968	296	27	35	23	22
İZZET PAŞA	587	264	14	31	13	23
TOPLAM:	34.738	11.302	1.078	1.653	1.007	876

***2022 Kasım ayında İPA tarafından yaptırılan çalışmaya istinaden mahalle bazlı olarak hanelerin su kullarımlarına göre boş olduğu düşünülen konut sayılarıdır.**