

Kira Krizi Kalkınma Hedeflerini Zorluyor!



DENGE
DEĞERLEME



Ülkemizde son iki yıldır önemli sorun başlıkları arasında sayılan yüksek kira düzeylerinin yalnızca ev sahibi-kiracı ilişkisi üzerinden tartışılması ve genellikle adli vakalar üzerinden haber değeri taşıyan yönüyle gündemde yer edinmesi, konunun “kira sorununun kalkınma hedeflerine etkisi” boyutunun ıskalanmasına neden oluyor.

Hane halkının değişken tüketim harcamaları, sabit hane halkı harcamalarından geriye kalanla sınırlıdır. Bu durum sağlık, eğitim, ulaştırma, turizm, konaklama, haberleşme, otomotiv, beyaz eşya, tekstil, kozmetik, sağlık, mobilya, eğlence gibi sayısız sektörün talep düzeyini doğrudan belirleyen bir etkidir.



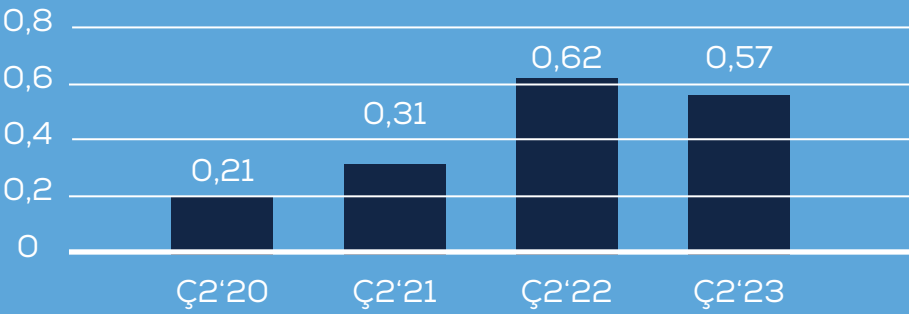


Hane halkı gelirinden, sabit olmayan ve her ay ihtiyaca göre değişkenlik gösterebilecek harcama kalemleri için ayrılan bütçenin daralması, tüm sektörler için kritik bir riske işaret etmektedir. Konut kredileri veya kira harcamalarının hane halkının aylık gelirinin belirli bir bölümünü aşması halinde bu durum tüm sektörleri etkilemektedir. Konut kredisi ve kira haricinde kalan olası tüm harcama kalemlerinde hanelerin satın alma kararlarını olumsuz etkileyen ve bu durumun neden olacağı sektörel daralmalar neticesinde işsizlik sorununu besleyen kira sorunu, yalnızca kiracı-ev sahibi ilişkisi, adli olaylar ya da gayrimenkul piyasası çerçevesinde değil; çok daha geniş kapsamda bir kalkınma sorunu olarak ele alınmayı hak etmektedir.



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği'nin 2023 Yılı, 2. Çeyrek Raporu'na göre Türkiye'de hane halkı gelirin % 57'si konut kredilerine ayrılmaktadır. ÇSGB ve sahibinden.com verileri üzerinden yapılan araştırmaya göre ise İstanbul'da ortalama kiralardan, ortalama ücrete oranı % 117'yi aşmıştır. Bu durum, hane halkının kira veya konut kredisi dışında kalan harcama kalemlerine bütçe ayıramaması sonucunu doğurmaktadır ve bunun bir sonucu olarak yukarıda bahsedilen riskleri gündeme getirmektedir.

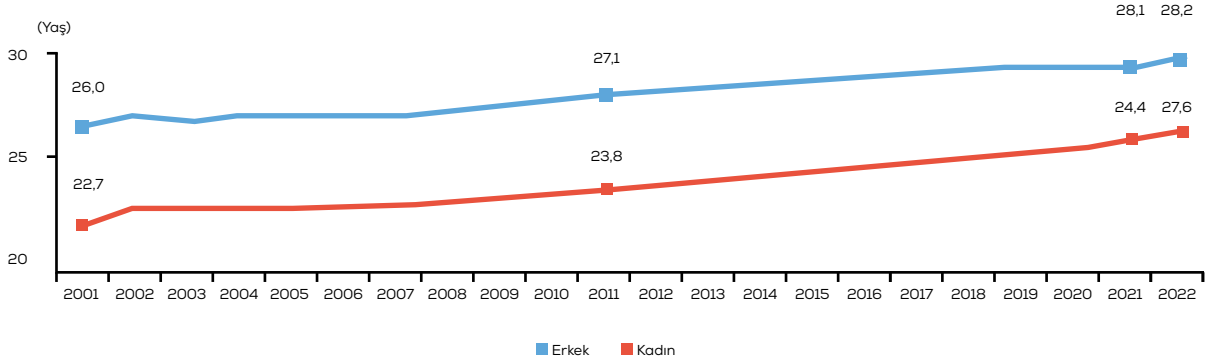
İstanbul Konut Kredi Taksitleri Hane Gelirine Oranı



Büyük Şehirlerde Kira Fiyatlarının Değişimi ve Ortalama Ücrete Oranı

İl	Nisan '19	Kira Bedelinin Ücret Oranı	Nisan '23	Kira Bedelinin Ücret Oranı	4 Yıllık Değişim
ANTALYA	1.100	%41,89	13.300	%120,28	%1109
MERSİN	800	%30,46	8.500	%76,87	%963
MUĞLA	2.000	%76,16	20.700	%187,20	%935
HATAY	600	%22,85	6.200	%56,07	%933
ANKARA	900	%34,27	8.400	%75,96	%833
ORDU	500	%19,04	4.600	%41,60	%820
MALATYA	500	%19,04	4.500	%40,70	%800
TEKİRDAĞ	700	%26,66	6.300	%56,97	%800
KOCAELİ	800	%30,46	6.900	%62,40	%763
TRABZON	600	%22,85	5.000	%45,22	%733
AYDIN	900	%34,27	7.400	%66,92	%722
İSTANBUL	1.600	%60,93	13.000	%117,56	%713
BALIKESİR	900	%34,27	7.200	%65,11	%700
KONYA	700	%26,66	5.600	%50,64	%700
SAKARYA	800	%30,46	6.400	%57,88	%700
MANİSA	800	%30,46	6.200	%56,07	%675

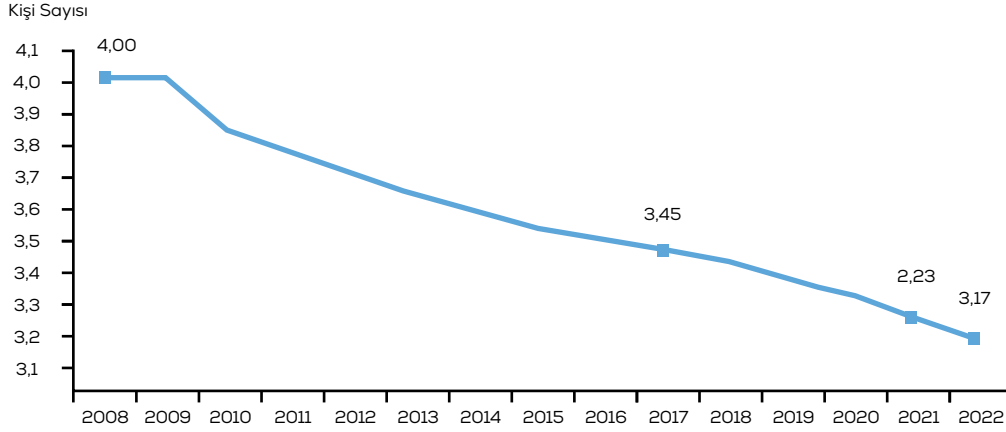
Cinsiyete göre ortalama ilk evlenme yaşı 2001-2022



Ortalama hane halkı gelirinden barınmaya ayrılan payın yükselmesi, yalnızca sektörel daralmalara neden olan iktisadi bir sonuç olmaktan daha önemli sorunlara da işaret eder. Ortalama evlenme yaşı ve aile başına çocuk sayısı bakımından, hane kararlarını etkileyen en önemli unsurlardan biri de barınmaya ayrılan payın makul bir seviyenin üzerinde olmasıdır.


*Kaynak: TÜİK

Yıllara göre ortalama hane halkı büyüklüğü 2008-2022



İlk evlenme yaşının giderek yükselmesi ve aile başına düşen çocuk sayısının azalması, sosyal sigorta sisteminin işlemez hale gelmesine neden olabilecek faktörlerden biridir. Yaşlı nüfusun artması sonucunu doğuracak olan bu durum, toplumlar ve ekonomiler için uzun vadeli ve daha köklü bir sorun olarak görülmektedir. Yaşlı nüfusun, zaman içerisinde artmasıyla birlikte çalışan (aktif) nüfusun, emekli nüfusa oranının düşmesi hem sosyal sigorta hizmetlerinin aksamasına hem de toplanan primlerinin giderek daha az oranda sosyal sigorta harcamalarını karşılamasına sebebiyet verir. Bu durum kamudan aktarılacak payın artmasına ve dolayısıyla yatırıma ayrılan bütçenin azalmasına neden olacaktır.

*Kaynak: TÜİK



Konut kiralarnn ykseklięi ile ifade edilen olgu, bu yonleriyle irdelendięinde iktisadi, demografik ve sosyolojik boyutlari çok geniş bir çerçevede sonuçlar doęuran neden-sonuç iliřkilerini tetiklemektedir.

Konut kiralarnn, hane halkı gelirine oranının dūřurölmesi iki yolla mümkün olabilir. İlk seğenek hane halkı geliri arttırılırken, kira giderlerinin sabit kalması iken ikinci seğenek ise kira giderlerinin hane halkı gelirinden bağimsız olarak enflasyon genel düzeyinin çok altında baskılanması ve bu yolla reel kira düzeylerinin dūřurölmesidir. Elbette her iki yolu da aynı anda başaraabilecek politikalar, hedefe daha erken bir vadede ulaşmayı kolaylaştırır.



Bu hedefin, doğrudan konut üretimi ve satışı yoluyla ev sahipliği/kiracı oranını arttırmayı hedefleyen politikalarla desteklenmesinin mümkün olduğu gibi ulaşım altyapısı ve sosyal altyapısı planlanmış hazine arazilerinde, ilk defa ev sahibi olacaklar için doğrudan kredili satış ve ikiden fazla konuta sahip olunmayan haneler için ikinci evine sahip olacıklara yönelik 10 yıl müddetle, ilgili idarenin belirlediği şartlar altında kiraya verme koşuluyla satış kampanyaları düzenlenmesi konut kira piyasasını kabul edilebilir toplumsal baremlere düşürmeye fayda sağlayacaktır.





Bu tür projelerin finansmanının bir bölümünün ise ikiden fazla konuta sahip hanelerin vergilendirilmesi yoluyla desteklenmesi, atıl durumda olan konut sahiplerinin konutlarını kiraya vermeye özendirilecek vergilendirme politikalarının hayata geçirilmesi ve elde edilecek gelirin yine projenin finansmanına aktarılması, kira kontratlarının e-devlet üzerinden yapılması ve kira ödemelerinin e-devlet entegrasyonu ile gerçekleştirilmesi zorunluluğu getirilmesi, 5 yıldan uzun süre ile aynı kiracının ev sahipliğini yapan ve kira artışlarını belirlenen yasal kriterlerde gerçekleştiren konut sahiplerinin elde ettiği kira kazancının vergiden muaf tutulması ve emlak vergi muafiyeti sağlanması gibi çok sayıda yol ve yöntem ile kapsamlı proje ve politikalar geliştirilmesi mümkündür.



Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad.
No: 20 Ofisim İstanbul B Blok
No: 33-34-35-37 Maltepe
34846 İstanbul - TR
T +90 216 369 9669
info@dengedegerleme.com

dengedegerleme.com

DENGE
DEĞERLEME