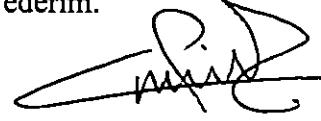


TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İstanbul kelimenin tam anlamıyla bir “barınma krizi”nin içinden geçmektedir. Son bir yılda kiraların ortalama artış oranının yaklaşık yüzde 122 olduğu İstanbul’da merkezdeki yaşanabilir, sağlam ve sağlıklı konutlar orta ve üst gelir grubunun erişimine açık iken, düşük gelir grubu ile birlikte yurtlara yerleşemeyen öğrencilerin, yoğunlukla deprem riskli alanlar veya kent dışında kalmış sağlıksız konutlarda yaşaması birçok soruna neden olmaktadır.

İstanbul’da barınma sorunu, emlak piyasasındaki gelişmelere de paralel olarak büyümeye devam ediyor. Böyle bir dönemde kentte yüz binlerce boş evin bulunması ise tartışmalara neden olmaktadır. İBB Genel Sekterliğinin 2023 Mayıs ayında yaptığı bir açıklamaya göre İstanbul’da yaklaşık 450-750 bin arası boş konut bulunmaktadır. İstanbul’da yaşanan barınma sorununun, yüksek ev fiyatlarının ve kira artışlarının sebeplerinin ortaya çıkarılması ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla Anayasanın 98. ve Meclis İçtüzüğü’nün 104. ve 105. maddeleri uyarınca Meclis Araştırma Komisyonunun kurulması gereğini arz ve teklif ederim.



Celal FIRAT
İstanbul Milletvekili

GEREKÇE

İnsanların barınma gereksinimlerini karşıladıkları konut, tüm dünyada ülkelerin sosyal, ekonomik ve mekânsal durumuna göre farklılaşan ve bu bağlamda tartışılan bir gündeme sahip. Geçmişten süregelen konut tartışmaları ise her geçen gün katmerlenerek karşımıza çıkmaktadır. Özellikle karmaşık ve heterojen şehir yapısına sahip, her metrekaresinde çeşitli sorunlarla mücadele eden metropollerinden biri olan İstanbul için konut bir “barınma krizi” olarak gündeme gelmektedir.

İstanbul’da konut tartışmaları; konut stokunun değerlendirilmesi, yaşanabilir konut bulmakta yaşanan zorluklar, konut yapım maliyetlerinin yüksekliği, artan konut fiyatları, konutların kentliler arasında adil dağıtılmaması gibi çeşitli başlıklar üzerinde şekillenmektedir.

Türkiye’de TOKİ eliyle yürütülen konut politikaları “Kira öder gibi ev sahibi olmak” sloganıyla konut sahipliğini öncelik olarak belirlemekte ve konut üretimleri de mülk edindirmeye yönelik gerçekleşmektedir. 2019 yılı TÜİK konut ve mülkiyet verisinde ev sahiplerinin oranlarının yüzde 58,8, kiracıların oranlarının ise yüzde 25,6 olduğu görülmektedir. Aynı araştırmaya göre kiralık konutlar ağırlıklı olarak kent merkezinde yer alırken ev sahipliği oranları İstanbul’un çeper mahallelerine gidildikçe artmaktadır.

Ekonomik durumu konut edinmeye yetmeyenlerin kirada yaşamak durumunda kaldığı bu sistemde, zaman zaman tekil veya düzensiz fahiş kira artışları gerçekleşse de genel olarak konut politikalarının kiracıları gözetmeyen bir düzensizlik içerisinde sürdüğünü söylemek mümkündür.

Endeksa (2021) tarafından yapılan konut kira değişimi analizlerine göre, İstanbul'da Ocak 2022 itibarıyla son bir yıl içerisinde kiralık konutların kiralari yüzde 121,82 arttığı görülmektedir. Yaşanan bu artış neticesinde yalnızca düşük gelir grubu değil, orta gelir grubu dahi sağlıklı, dayanıklı ve uygun fiyatlı konut bulma konusunda zorluklarla karşılaşılıyor ve bu dönemde kiralık konuta erişim oldukça güç bir hâle geliyor.

Kent merkezinden uzakta ya da depreme dayanıksız, yapım yılı eski olan konutlar kent merkezlerinde yer alan, sağlıklı ve kira fiyatları yüksek olan konutlara alternatif uygun fiyatlı konut yerleşimleri olarak öne çıkmaktadır. Ekonomik geliri belli bir seviyenin altında kalan kişiler bu konutlarda yaşamak zorunda kalıyor. Dolayısıyla, beklenen olası İstanbul depremine rağmen sayısı oldukça fazla olan sağlıklı konut yerleşimleri de önemli bir risk ve problem olarak karşımıza çıkmaktadır.

İstanbul Planlama Ajansı tarafından hazırlanan Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler Raporu'nda aktarılan bilgilere göre, İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi'nde yapım yılı temel alınarak sınıflandırılan 1.107.035 adet yapının 246.047 adeti, yani yüzde 20'den fazlası, 1980 yılı öncesinde yapılmış durumda ve bu yapıların büyük çoğunluğunun yıkılma tehlikesi altında olduğu bilinmektedir.

Bu kötü senaryolar değerlendirildiğinde, ekonomik gelir seviyesi yeni ve depreme dayanıklı konutlarda yaşayamaya yeterli olan kişilerin yeni konutlara taleplerinin artması kaçınılmazdır. Bu durum yeni konutların fiyatlarının artmasına sebep olmakta ve yalnızca orta ve üst gelir gruplarının sağlıklı ve güvenilir konutlara erişebilmesini mümkün kılmaktadır.

İstanbul'da kira artışında öne çıkan sebeplerden biri de, Türkiye'de hâlihazırda yaşanan ekonomik kriz ve bu krizin hem alım gücüne hem de inşaat sektörüne etkisi gelmektedir. Artan inşaat maliyetleri nedeniyle konut üretici firmaların yeni konut yapım sürecine yönelik iştahının olmaması ise özellikle deprem riski taşıyan binaların iyileştirilmesini etkilemektedir.

Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler Raporu'nda yer alan İstanbul'un mevcut konut stoku değerlendirildiğinde yeni konut üretimine ihtiyaç olmadığı, mevcut konutların toplumun her kesimine hitap edecek şekilde düzenlenmesinin elzem olduğu öne çıkmaktadır.

Konut meselesi ekonomik, sosyal ve toplumsal olarak uzun dönemli bir sorun altyapısı oluşturmaları ve barınma hakkını sektöre uğratması/uğratma riskine sahip olması sebebiyle siyasetin de önemli başlıklarından birini oluşturarak hükümetlerin ve politika üreticilerin gündeminde yer almaktadır.

Kamunun herkesin barınma hakkının karşılanması için üretmesi gereken politika önerilerini ortaya koyan zirvenin en önemli çıktılardan bir diğeri ise kamunun herkes için yalnızca mülk edindirme odaklı değil kiralık konutu da kapsayacak politikalar üretmesi gerektiridir.

Boş evlerin, kentlerdeki barınma sorununu artırmasına karşı bazı ülkeler son dönemde çeşitli önlemler aldığı bilinmektedir.

Örneğin, Kanada'nın bir eyaletinde 2017 yılında, 6 aydan fazla boş kalan ve bununla ilgili özel bir gerekçe sunmayan evlere, yıllık olarak o evlerin değerinin yüzde 1'i kadar bir vergi ödeme zorunluluğu getirilmiş ve bu oran daha sonra yüzde 3'e yükseltilmiştir. Yatırım amaçlı ev alan ve boş tutan yabancılar için yüzde 15-20'lik vergi zorunluluğu planlanmıştır.

Barcelona'da, yerel yönetim, iki yıldan fazla süre boş bırakılan bir eve, sosyal konut amacıyla kullanmak için geçici olarak el koyabilmektedir. Yerel yönetim ayrıca bu ev sahiplerine yüklü cezalar verebilmektedir.

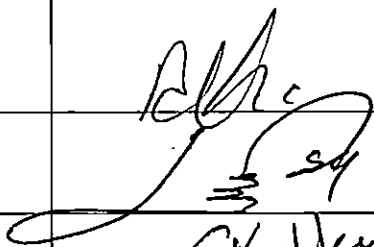
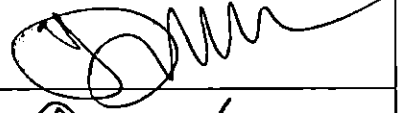
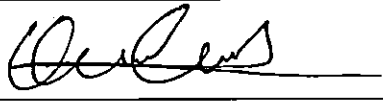
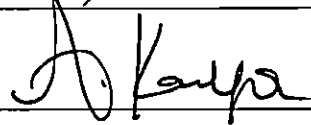
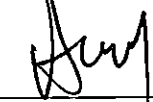
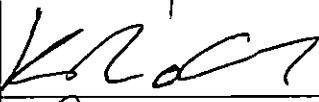
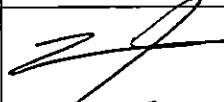
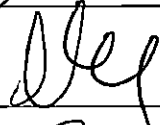
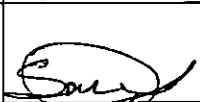
Diğer taraftan, yeni eğitim döneminin başlamasıyla birlikte İstanbul'da üniversite öğrencilerinin barınma sorunu da yeniden gündeme gelmiştir. İBB Genel Sekreterliğinin paylaştığı Endeksa ve sahibinden.com'un verilerine göre; İstanbul'da en çok öğrencinin bulunduğu 8 ilçe'deki kiralık konutların zaten fahiş olan fiyatlarına ortalama yüzde 21'lik bir zam daha geldiği görülmüştür. Öğrencilerin en çok tercih ettiği 8 ilçede ortalama kira Mayıs ayında 22 bin TL civarında iken, Ağustos ayında 27 bin TL'yi geçmiş haldedir.

Ayrıca, KYK yurtlarına başvurduğu halde kabul edilmeyerek özel yurtları tercih etmek zorunda kalan öğrencilerde ortalama tek kişilik odalara 15 bin, iki kişilik odalara 12'şer bin, üç kişiliğe 10'ar bin, dört veya daha fazla kişilik odalara ise 7-9 bin TL ödemek zorunda bırakılmaktadır.

İstanbul'da önemli bir bölümünün yatırım amacıyla alınmış ikinci ve üçüncü evler olduğu bu boş konutların; konut erişimini kısıtlayan ve konut piyasasını dengesizleştiren önemli bir faktör olduğu savunulmaktadır. Dolayısıyla bu boş konutların hem sosyal konut olarak kullanılması hem de depreme karşı yapı stoğunun yenilenmesinde fayda sağlayabileceği değerlendirilmektedir.

İstanbul'da barınma krizinin çözülmesi için 6 aydan fazla boş kalan evlere vergi artışı getirilmeli, iki yıldan fazla boş tutulan evlere ise sosyal konut amacıyla kullanılmak üzere geçici olarak el konulabilmesinin önü açılmalıdır.

Bu kapsamda İstanbul'da konut meselesini sosyal, fiziksel, toplumsal ve ekonomik olarak farklı çerçevelerde ele alınması, konut sahibi olmanın hayal olmaya başladığı bu koşullarda, uygun kiralık konut bulmanın dahi mümkün olmadığı İstanbul'da, dar gelirli ailelerin ve yurtlara yerleşemeyen öğrencilerin barınma sorunlarının nihai çözüme kavuşturulması ve dünyadaki benzer sorunların çözümünde geliştirilen yöntemlerin araştırılması amacıyla bir Meclis Araştırma Komisyonunun kurulmasını çok önemli ve gerekli görmekteyim.

1	AYTEN KORDU	TUNCELİ	
2	SERHAT EREN	DİYARBAKIR	
3	GÜLÜSTAN KILIÇ KOÇYİĞİT	KARS	
4	DİLAN KUNT AYAN	ŞANLIURFA	
5	GÜLCAN KAÇMAZ SAYYİĞİT	VAN	
6	NEVROZ UYSAL ASLAN	ŞIRNAK	
7	ÖMER FARUK GERGERLİOĞLU	KOCAELİ	
8	ADALET KAYA	DİYARBAKIR	
9			
10	ALİ BOZAN	MERSİN	
11	KAMURAN TANHAN	MARDİN	
12	GÜLDEREN VARLI	VAN	
13	BERİTAN GÜNEŞ ALTIN	MARDİN	
14	YILMAZ HUN	IĞDIR	
15	ZEYNEP ODUNCU	BATMAN	
16	HÜSEYİN OLAN	BİTLİS	
17	ÖZNUR BARTİN	HAKKARİ	
18	SABAHAT ERDOĞAN SARITAŞ	SİİRT	
19	GEORGE ASLAN	MARDİN	
20	MEHMET ZEKİ İRMEZ	ŞIRNAK	