



T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı
Tarih: 14 Ağustos 2025
Sayı: 13402

34478

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Aşağıdaki sorularımın Hazine ve Maliye Bakanı Sayın Mehmet ŞİMŞEK tarafından yazılı olarak yanıtlanmasını arz ederim

Av. Dr. M. Sezgin TANRIKULU
Diyarbakır Milletvekili

Türkiye'de milyonlarca vatandaşımızın anayasal barınma hakkını tehdit eden fahiş kira artışları, Temmuz 2025 itibarıyla 12 aylık TÜFE ortalaması olan %43,23 ile sınırlandırılmış olmasına rağmen, piyasa gerçekliğinden kopuk bir şekilde uygulanmakta ve mülk sahipleri tarafından kolaylıkla delinmektedir.

20 Temmuz 2025 tarihinde ulusal basında yer alan haberlerde Türkiye'nin tanınmış sanatçılarından sinema oyuncusu, şarkıcı-şarkı sözü yazarı ve komedyen Oğuzhan KOÇ'un ikamet ettiği konutun kirasının yaklaşık %400 artırılmak istenmesi gibi vakalar, sorunun münferit olmadığını, mevcut yasal çerçevenin sahadaki kaosu önlemede yetersiz kaldığını açıkça ortaya koymaktadır.

Gelişmiş ülkelerde, kira artışları yalnızca enflasyona endeksli bir tavan oranla değil, veri odaklı, şeffaf ve istikrar sağlayıcı mekanizmalarla yönetilmektedir. Örneğin, Almanya'da uygulanan "Kira Endeksi/Aynası" (Mietspiegel), "Kira Freni" (Mietpreisbremse) ve "Kira Sınırlandırma" (Kappungsgrenze) gibi sistemler, hem kiracıların hem de mülk sahiplerinin haklarını dengeli bir şekilde korumaktadır.

Türkiye'de ise kira tespit davaları gibi yasal yollar, kanunun ruhuna aykırı bir şekilde fahiş zamları meşrulaştırma aracına dönüşmüş, kiracı-mülk sahibi ilişkilerini onarılamaz şekilde zedelemiştir.

Bu bağlamda,

1- Temmuz 2025 itibarıyla kira artış tavanı %43,23 olarak belirlenmiş olmasına rağmen, bu oranın piyasa gerçekliğinden kopuk olduğu ve mülk sahipleri tarafından kolaylıkla delindiği yönündeki eleştirilere katılıyor musunuz? Bu durumun önlenmesi için hangi ek denetim mekanizmaları planlanmaktadır?

2- Kira artış tavanının delinmesini önlemek adına, mülk sahiplerine yönelik caydırıcı yaptırımlar veya denetim süreçleri geliştirilmesi düşünülmekte midir?

3- Almanya'daki "Kira Endeksi/Aynası" (Mietspiegel) gibi, şehir ve bölgelere özgü emsal kira bedellerini bilimsel verilerle listeleyen bir referans sisteminin Türkiye'de uygulanabilirliği üzerine bir çalışma yapılmakta mıdır? Eğer yapılıyorsa, bu sistemin hayata geçirilmesi için öngörülen takvim nedir?

4- Böyle bir sistemin oluşturulması için hangi kurumlar görevlendirilecek ve bu süreçte yerel yönetimlerin rolü ne olacaktır?

5- Almanya'daki "Kira Freni" (Mietpreisbremse) gibi, yeni kiralamalarda kiraların emsal bedellerin belirli bir yüzdesini aşmasını engelleyen bir düzenleme Türkiye'de uygulanabilir mi? Bu tür bir düzenlemenin uygulanabilirlik çalışmaları yapılmakta mıdır?

6- Mevcut kiracılar için kira artışlarını belirli bir süre içinde sınırlayan (örneğin, 3 yılda %15-20 gibi) bir "Kira Sınırlandırma" (Kappungsgrenze) mekanizması getirilmesi planlanmakta mıdır? Bu konuda uluslararası iyi örnekler ne ölçüde incelenmiştir?

7- Kira tespit davalarının, fahiş kira artışlarını meşrulaştırma aracına dönüştüğü yönündeki eleştirilere ilişkin Bakanlığınızın görüşü nedir? Bu davaların kanunun ruhuna uygun bir şekilde işlemesi için ne tür yasal düzenlemeler öngörülmektedir?

8- Kira tespit davalarında emsal kira bedellerinin belirlenmesinde şeffaf ve objektif kriterler oluşturmak için bir çalışma başlatılmış mıdır?

9- Konut arzının kısıtlı olduğu bölgelerde kira artışlarının daha yüksek olduğu gözlemlenmektedir. Bu bölgelerde arz-talep dengesizliklerini gidermek için Bakanlığınızın orta ve uzun vadeli planları nelerdir?

10- Sosyal konut projelerinin kira piyasasındaki fiyat baskısını azaltmadaki etkisi üzerine bir analiz yapılmış mıdır? Eğer yapıldıysa, sonuçları nelerdir?

11- Fahiş kira artışlarının kiracı-mülk sahibi ilişkilerini zedelediği açıkça ortadadır. Bu ilişkileri onarmak ve güven ortamı oluşturmak için Bakanlığınız ne tür politikalar geliştirmeyi planlamaktadır?

12- Kiracıların anayasal barınma hakkını korumak adına, tahliye süreçlerinde kiracıyı koruyucu ek düzenlemeler yapılması düşünülmekte midir?

13- Almanya, Avusturya gibi ülkelerdeki kira kontrol mekanizmalarının Türkiye'de uygulanabilirliği üzerine kapsamlı bir çalışma yapılmakta mıdır? Eğer yapılıyorsa, bu çalışmalardan elde edilen bulgular nelerdir?

14- Uluslararası iyi örneklerden yola çıkarak, Türkiye'ye özgü bir kira kontrol modeli geliştirilmesi için hangi adımlar atılmaktadır veya atılacaktır ?

15- Kira artış tavanının uygulanmasını denetlemek için mevcut mekanizmalar nelerdir ve bu mekanizmaların etkinliği nasıl değerlendirilmektedir?

16- Bakanlığınız, kira sözleşmelerinin kayıt altına alınması ve şeffaf bir şekilde denetlenmesi için dijital bir platform veya veri tabanı oluşturmayı planlamakta mıdır?

17- Fahiş kira artışlarının hanehalkı bütçelerine ve genel ekonomik istikrara olan etkisi üzerine Bakanlığınız tarafından yapılan bir analiz var mıdır? Varsa, bu analizlerin sonuçları nelerdir?

18- Kira artışlarının sosyal eşitsizlikleri derinleştirdiği yönündeki eleştirilere ilişkin Bakanlığınızın görüşü nedir ve bu konuda hangi önlemler alınmaktadır?

19- Mevcut kira artış sorununun çözümü için kısa, orta ve uzun vadeli yasal reform önerileriniz nelerdir?

20- Bakanlığınız, kiracıların anayasal barınma hakkını koruma sorumluluğunu yerine getirmek için diğer ilgili bakanlıklarla (örneğin, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı) ne tür bir iş birliği planlamaktadır?