



# KİRA GARANTİ SİSTEMİ

Kasım 2024



**Zuhal Mansfield** 🔒

@zuhalmansfield

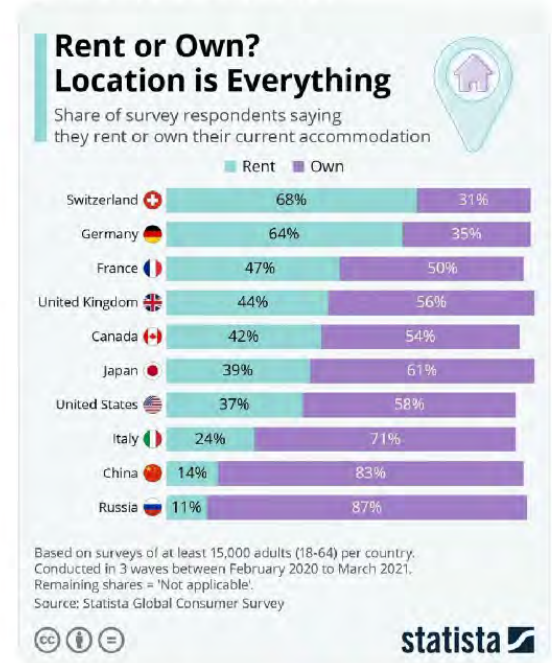
Bu tablo sadece ekonomistler ve inşaatçılar için gibi algılansa da, tabloyu sosyologların ele alması gerekiyor. Yeni nesili mülk istemiyor.

| KAÇ HANE KİRACI..?                |            |            |         |
|-----------------------------------|------------|------------|---------|
| DÖNEM                             | 2018       | 2002       | DEĞİŞİM |
| HANE SAYISI (Milyon)              | 23.039.000 | 16.445.000 | 40,10%  |
| KENDİ EVİ                         | 56,20%     | 73,00%     | -23,01% |
| KİRACI                            | 28,50%     | 18,70%     | 52,41%  |
| KENDİ EVİ DEĞİL AMA KİRA ÖDEMİYEN | 13,60%     | 6,40%      | 112,50% |



**Yener Coskun** @Yener\_Co... · 1 sa

Konut fiyatları arttıkça sahiplik piyasası kiracılık piyasasına dönüşüyor. Türkiye ve özellikle de İstanbul'da olduğu gibi





# Ev almak hayal olunca kiracı sayısı patladı

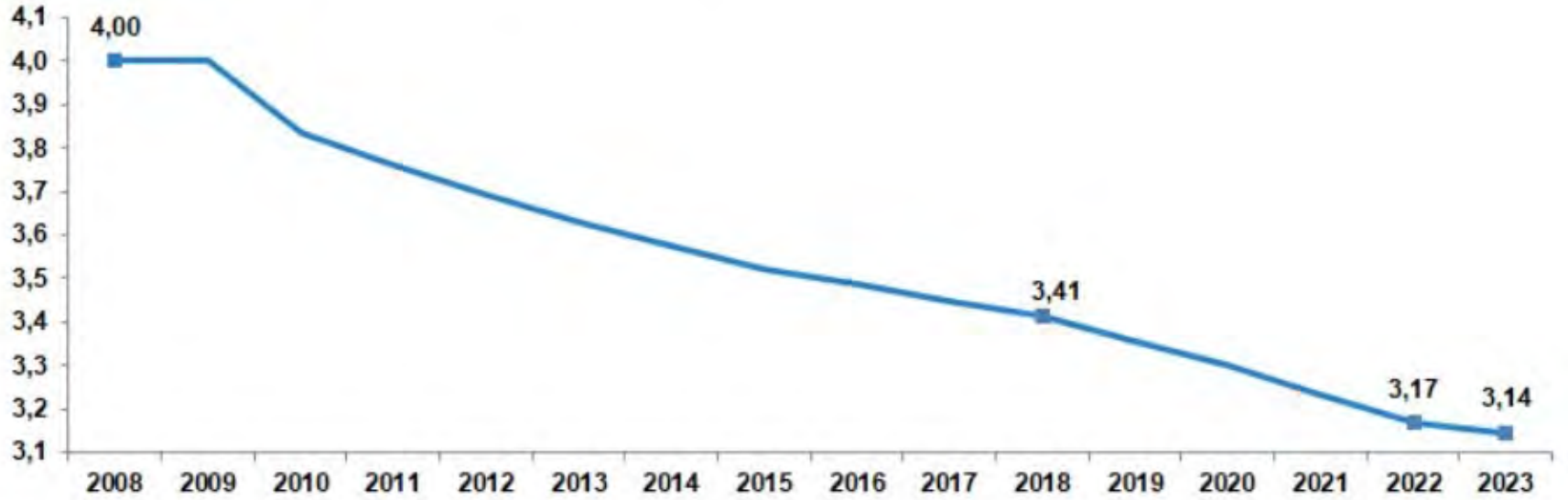
TÜİK, Türk ailesinin rakamlarla portresini çıkardı. 2014'te yüzde 61,1 olan ev sahipliği oranı 9 yılda yüzde 4.9 azalarak 2023'te yüzde 56,2'ye gerilerken 11 yıllık dönemde kiracı oranı da yüzde 6.9 artarak yüzde 27,8'e yükseldi. Haneler küçülüyor.

Ekonomi 15 Mayıs 2024 Bu haber 6 ay önce yayınlandı



### Yıllara göre ortalama hanehalkı büyüklüğü, 2008-2023

Kişi sayısı



Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2008-2023

| 4/a (SSK) kapsamındaki çalışanların prime esas aylık kazanç aralığı (Sektör ve cinsiyete göre oransal dağılımı) |   |         |       |       |        |       |       |        |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------|-------|-------|--------|-------|-------|--------|------------------------------------------|
| Aylık kazanç aralığı (TL)                                                                                       |   |         | Özel  |       |        | Kamu  |       |        | Sigortalıların genel toplamına oranı (%) |
|                                                                                                                 |   |         | Erkek | Kadın | Toplam | Erkek | Kadın | Toplam |                                          |
| 13.414,50                                                                                                       |   |         | 46,38 | 46,53 | 46,43  | 5,61  | 15,03 | 9,12   | 42,03                                    |
| 13.415                                                                                                          | - | 15.000  | 8,02  | 12,71 | 9,58   | 2,27  | 6,26  | 3,76   | 8,89                                     |
| 15.000                                                                                                          | - | 21.000  | 14,25 | 18,58 | 15,69  | 24,01 | 33,43 | 27,52  | 17,09                                    |
| 21.000                                                                                                          | - | 27.000  | 9,80  | 7,76  | 9,12   | 13,95 | 9,19  | 12,17  | 9,48                                     |
| 27.000                                                                                                          | - | 33.000  | 6,48  | 4,36  | 5,78   | 10,79 | 6,31  | 9,12   | 6,17                                     |
| 33.000                                                                                                          | - | 39.000  | 3,97  | 2,57  | 3,51   | 12,21 | 12,19 | 12,21  | 4,53                                     |
| 39.000                                                                                                          | - | 45.000  | 2,55  | 1,59  | 2,23   | 11,53 | 7,89  | 10,17  | 3,17                                     |
| 45.000                                                                                                          | - | 51.000  | 1,78  | 1,12  | 1,56   | 8,69  | 6,06  | 7,71   | 2,29                                     |
| 51.000                                                                                                          | - | 57.000  | 1,18  | 0,76  | 1,04   | 3,79  | 1,49  | 2,93   | 1,26                                     |
| 57.000                                                                                                          | - | 63.000  | 0,84  | 0,57  | 0,75   | 2,09  | 0,56  | 1,52   | 0,84                                     |
| 63.000                                                                                                          | - | 69.000  | 0,58  | 0,40  | 0,52   | 1,11  | 0,35  | 0,83   | 0,56                                     |
| 69.000                                                                                                          | - | 75.000  | 0,47  | 0,33  | 0,43   | 0,63  | 0,21  | 0,47   | 0,43                                     |
| 75.000                                                                                                          | - | 81.000  | 0,37  | 0,27  | 0,34   | 0,49  | 0,18  | 0,37   | 0,34                                     |
| 81.000                                                                                                          | - | 87.000  | 0,30  | 0,22  | 0,27   | 0,48  | 0,14  | 0,35   | 0,28                                     |
| 87.000                                                                                                          | - | 93.000  | 0,26  | 0,11  | 0,24   | 0,44  | 0,08  | 0,24   | 0,24                                     |
| 93.000                                                                                                          | - | 100.609 | 0,27  | 0,10  | 0,25   | 0,66  | 0,10  | 0,40   | 0,27                                     |
| 100.609                                                                                                         |   |         | 2,48  | 1,11  | 2,26   | 1,14  | 0,54  | 1,04   | 2,12                                     |
| TOPLAM                                                                                                          |   |         | 100   | 100   | 100    | 100   | 100   | 100    | 100                                      |

2023

Aralık 2023 – Ücretli Çalışan sayısı 15.057.373 kişi

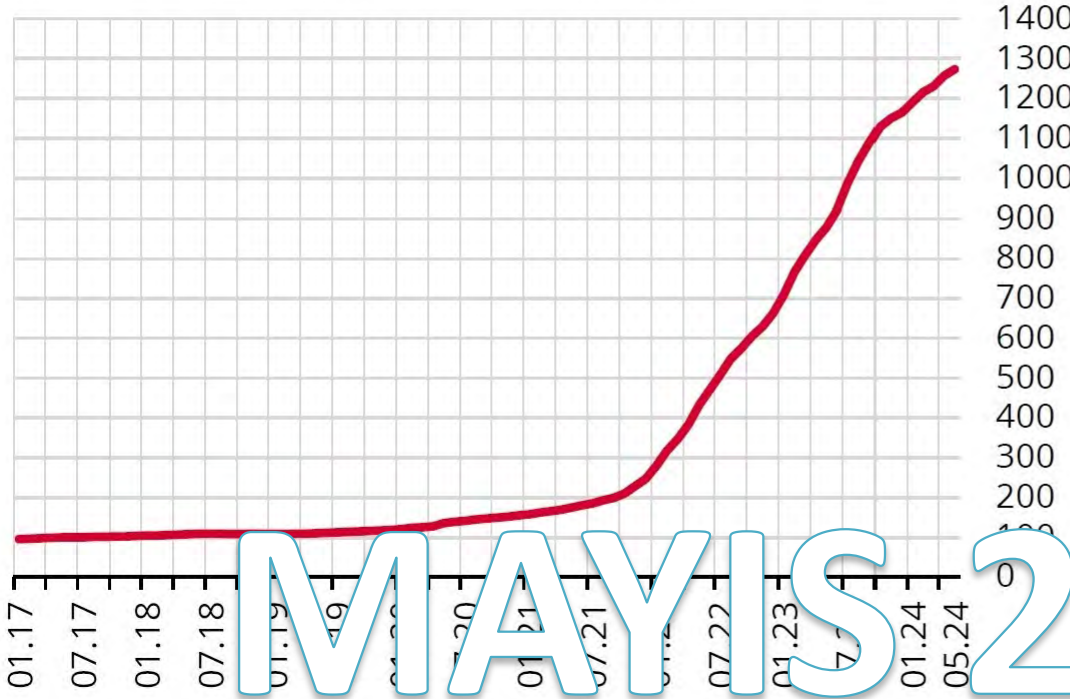


# KONUT SATIŞ FİYATLARI VE KİRALAR

## DAHA DA ÇOK ARTTI...

TCMB Konut Fiyat Endeksi | Mayıs 2024

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde **1,3** oranında artarak **1273,5** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Giriş 20.07.2023 17:22 • GÜNCEL  
GÜNCELLEME 20.07.2023 17:51

+ A -

**Acil çözüm bulunmalı!**

**EV SAHİBİ  
KİRACI  
KAVGALARI  
BÜYÜYOR**



► VIDEO'YA GİT

Haberler &gt; Gündem Haberleri

# Sultangazi'de ev sahibi kiracı kavgası kanlı bitti! 4 kişi yaralandı

24.05.2023 - 10:18 | Son Güncellenme: 24.05.2023 - 10:49

Google News

FLIPBOARD

f

X

WhatsApp

#Ev Sahibi

#Kiracı

#Kavg

Sultangazi'de ev sahibi ve kiracı arasında yaşanan tartışma, tarafların yakınlarının da kavgaya dahil olmasıyla büyüdü. Kavgada 4 kişi yaralanırken, yaralılardan biri çevredeki okulun bahçesine sığındı.



**CITROËN**

**CITROËN Ė-C4 X**  
200.000 TL , 12 AY , %0 FAİZ  
FIRSATIYLA

**KEŞFET**

EN ÇOK OKUNANLAR





## Ev sahibini öldüren kiracı: Kaderimdi

Bursa'da, ev sahibi Ümit Er'i silahla vurarak öldürdüğü gerekçesiyle tutuklu yargılanan Metin Aydın'a, ağırlaştırılmış müebbet hapis cezası verildi. Aydın, daha önce verdiği ifadesinde maktulün kirayı 6 katına çıkardığını ve kendisini evden çıkarmaya çalıştığını belirterek, "Onu öldürmek kaderimdi" demişti.

DHA DHA

19 Nisan 2024 - 11:24



ARŞİV

## KİRACIYA 19 GÜNDE TAHLİYE KARARI

KİRASINI DÜZENLİ ÖDEMEDİ, 19 GÜNDEN EVDEN ÇIKARILDI

**CNN**  
**TÜRK**

18:27 'Lİ TERÖRİST ETKİSİZ HALE GETİRİLDİ • MSB: TERÖR VE TERÖRİSTLE MÜCADELEYE TÜM GÜCÜ | [cnnturk.com](http://cnnturk.com)

**YA...**

**KİRACI – MÜLK SAHİBİ KAVGALARINA,  
MAHKEMELERİN KİRA SÜREÇLERİNE  
DAYALI DAVA DOSYALARIYLA DOLUP  
TAŞMASINA DEVAM EDİLECEK...**

**YA DA...**

**HEM KİRACIYI HEM DE MÜLK SAHİBİNİ  
KORUYACAK**

**KİRA GARANTİ SİSTEMİ  
'NE GEÇECEĞİZ...**



# KİRA GARANTİ SİSTEMİ

MÜLK SAHİBİ – KİRACI

İLİŞKİLERİNDE

(YENİ) BİR ALTYAPI KURMA

ZORUNLULUĞU VAR.



# KİRA GARANTİ SİSTEMİ

## KİRA SÖZLEŞMELERİNDE E-DEVLET DÖNEMİ

Hazine ve Maliye Bakanlığı, e-Devlet üzerinden verilecek kira sözleşmesi hazırlama & onaylama hizmetini devreye aldı. Dijital kira sözleşmelerinin, e-Devlet üzerinden düzenlenmesine ilişkin çalışma, vatandaşlar arasında bu yöndeki uyuşmazlıkların çözülmesini amaçlıyor.

# KİRA GARANTİ SİSTEMİ

## AMAÇ:

DEVLETİN DE AKTİF KATILIM VE GÖZETİMİNİ DAHİL EDEREK, HUKUK SİSTEMİNDE EN FAZLA KARŞILAŞILAN İHTİLAFLARA SAHİP OLAN MÜLK SAHİBİ – KİRACI İLİŞKİLERİNİN, DAHA SİSTEMATİK HALE GETİRİLMESİ.

## HEDEF:

ÖZELLİKLE, KONUTUNU KİRAYA VERME YERİNE BOŞ TUTMA EĞİLİMİNDE OLAN, GÜVENSİZLİK YAŞAYAN EV SAHİPLERİNİN, SAHİBİ OLDUKLARI BOŞ TUTULAN KONUTLARIN KİRALAMA ARZINA DAHİL EDİLMESİ.

HALİ HAZIRDA KİRALIK MÜLKLERLE İLGİLİ SÜREÇLERİN ELEKTRONİK ORTAMA TAŞINMASI VE SÜRDÜRÜLEBİLİR İLİŞKİ YÖNETİMİ.

## HEDEF KİTLE:

EVSAHİPLERİ VE KİRACILARIN EŞ ZAMANLI KORUMA ALTINA ALINMASI.

# KİRA GARANTİ SİSTEMİ

## SİSTEM PAYDAŞLARI:

- MÜLK SAHİPLERİ
- KİRACILAR
- HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
- KİRA SİGORTALARI KURUMU  
(DASK benzeri - yeni kurulacak)
- BANKALAR  
(tercihen ilk etapta kamu bankaları)
- SİGORTA KURULUŞLARI  
(tercihen ilk etapta Türkiye Sigorta)

# KİRA GARANTİ SİSTEMİ

## SİSTEME DAHİL OLMA ŞARTLARI:

- **EVSAHİPLERİ:**

- o İmzalayacağı Kira Sözleşmesi'nde Kira Garanti Sistemi'ne dahil olmayı kabul etmiş olması.
- o Kira Sözleşmesi'ni, E-Devlet üzerinden yapmış olması.
- o Sisteme dahil olmak için gerekli poliçeyi onaylaması ve prim tutarını ödemesi.
- o Kira tutarının tamamını banka hesabına alması.



# KİRA GARANTİ SİSTEMİ

## SİSTEME DAHİL OLMA ŞARTLARI:

- **KİRACILAR:**

- o İmzalayacağı Kira Sözleşmesi'nde, Kira Garanti Sistemi'ne dahil olmayı kabul etmiş olması.
- o Kira Sözleşmesi'ni, E-Devlet üzerinden yapmış olması.
- o Sisteme dahil olmak için gerekli poliçeyi onaylaması ve prim tutarını ödemesi.
- o Kira tutarının tamamını ev sahibinin banka hesabına yatırması.
- o Kira ödemesini arka arkaya 2 ay ödememesi halinde, ödeme yapmadığı 2. ayın sonundan başlayarak sonraki 1 ay içinde kiraladığı konutu tahliye etmeyi kabul ediyor olması (bu doğrultuda hazırlanacak Tahliye Taahhütnamesi'ni E-Devlet üzerinde onaylaması).

# KİRA GARANTİ SİSTEMİ

## SİSTEME DAHİL OLMA ŞARTLARI:

- **BANKALAR:**

- Kira tutarı ödemelerine ilişkin gerekli bilgilendirmeleri online olarak Kira Sigortaları Kurumu'nun sistemine iletmeyi kabul etmesi.

- **SİGORTA KURULUŞLARI:**

- Kira Sigortaları Kurumu'nun belirleyeceği poliçe hazırlama ve prim tahsil etme, karşılığında alacağı hizmet bedeline ilişkin şekil ve şartları kabul etmesi.

- Prim tutarı ödendiğinde, poliçeyi ve sair diğer bilgileri online olarak Kira Sigortaları Kurumu'nun sistemine iletmeyi kabul etmesi.

# KİRA GARANTİ SİSTEMİ

## İŞLEYİŞ:

### KİRA SÖZLEŞMESİ & POLİÇE OLUŞUMU VE PRİM TAHSİLATI:

- 0 Evsahibi ve Kiracı **E-Devlet üzerinden ‘KİRA GARANTİ SİSTEMİ’** maddesini de içeren bir **Kira Sözleşmesi’ni ve Tahliye Taahhütnamesi’ni imza altına alırlar.**
- 0 Evsahibi ve Kiracı, E-Devlet üzerinden seçecekleri sigorta kuruluşu üzerinden, Kira Sigortaları Kurumu’nun **matbu Poliçe’sini onaylarlar.**
- 0 Evsahibi ve Kiracı, kira tutarıyla eşleşik, Poliçe ile **tahakkuk eden prim tutarını**, ilgili sigorta kuruluşuna öderler.
- 0 Her iki tarafın sigorta prim ödemeleri tamamlanınca, Poliçe ilgili sigorta kuruluşu tarafından **Kira Sigortaları Kurumu Sistemi’ne iletilir**; ilgili Poliçe sisteme gelince, Kira Sözleşmesi de otomatik olarak E-Devlet üzerinden Kira Sigortaları Kurumu Sistemi’ne dahil edilir.
- 0 Kiracı, kira ödemelerini, Ev Sahibi’nin banka hesabına yatırır; **banka ödeme tarihinde kira ödeme bildirimini**, Kira Sigortaları Kurumu Sistemi’ne iletir.
- 0 Sistem’e dahil olan  **tarafların alacak ve borçlarını önce Sigorta şirketleri teminat altına almış olur.** Sigorta şirketlerinin **reasürans işlemleri** Kira Sigortaları Kurumu üzerinden **Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın garantisi altında** yürütülür.

# KİRA GARANTİ SİSTEMİ

## İŞLEYİŞ:

### KONTROL & TAZMİN SÜRECİ:

- Kira Sigortaları Kurumu Sistemi'nde **kira ödemeleri anlık takip edilir.**
- Kira Sözleşmesi'nde belirlenen tarih, süre ve tutarda **kira ödemesi yapılmadığının tespiti halinde**, Sistem'den otomatik sms/e-posta bildirimiyle **Kiracı ödemeyi yapması için uyarılır.**
- Kiracı'nın **kira ödemesini zamanında yapmamasının nedenleri araştırılır;** kiralık **konuta ilişkin bir durum nedeniyle** kiranın ödenmemesi durumu söz konusuysa **Evsahibi sms/e-posta yoluyla bilgilendirilir**, Sistem kira ödemesini 'beklemeye' alır. **Kiracı'nın kişisel durumu** (unutma, işsizlik, iflas, banka hesaplarının bloke edilmesi vb.) **nedeniyle bir öde(ye)meme sorunu varsa, bankalara Kiracı'ya** uygun koşullarda, 3-6 aylık kira tutarında, 3 ay geri ödemesiz – 12 ay vadeli (9 taksit ödemeli) **ihtiyaç kredisi açılması yönünde tavsiye bildirimi yapılır**, Kira Sigortaları Kurumu açılan kredinin faizine kefil olur.

# KİRA GARANTİ SİSTEMİ

## İŞLEYİŞ:

### KONTROL & TAZMİN SÜRECİ:

- Kira Sözleşmesi'ndeki tarihte, sürede, tutarda **ödenmeyen kira**, Kiracı namına, **en çok 2 ay için Kira Sigortaları Kurumu tarafından Evsahibi'ne ödenir.**
- Kiracı'nın **ardışık iki ay üst üste kira tutarını ödememesi halinde**, Kira Sigortaları Kurumu Sistemi üzerinden Kiracı'ya kiralık **konutu 1 ay içinde tahliye etmesi** tebligatı yapılır ve ilgili **yöredeki kolluk kuvvetlerine / zabıtaya**, tahliyenin verilen süre sonunda gerçekleştirilmesi için **gerekli bilgilendirme yapılır.**
- Kiracı'nın konutu tahliye etmemesi halinde, **Evsahibi'ne yine Kiracı nam ve hesabına kira ödemeleri, en çok 2 ay daha devam ettirilir.**
- Kiracı nam ve hesabına, **Evsahibi'ne yapılan ödemelere ilişkin Kiracı anlık bilgilendirilir** ve ilgili ödemeyi tazmin etmesi için sms/e-posta yoluyla bilgilendirilir. Kiracı nam ve hesabına **Evsahibi'ne yapılan bütün ödemeler, Kira Sigortaları Kurumu tarafından Kiracı'dan nakden, icra vb. yollarla tazmin edilir.**



# KİRA GARANTİ SİSTEMİ

## KANUNSA / YÖNETMELİKSEL DEĞİŞİKLİK GEREKLERİ:

1. Kira Sigortaları Kurumu'nun kuruluşuna ilişkin kanun hazırlanması & kabul edilmesi,
2. Kira Sigorta Sistemi **uygulama yönetmeliğinin** hazırlanması, uygulamaya alınması,
3. Borçlar Kanunu, Türk Medeni Kanunu, bankacılık & sigortacılık **kanun ve yönetmeliklerinde, gerekli revizyonların yapılması,**
4. Tapu Kadastro Gen. Müd., Gelir İdaresi Başk. ve sair diğer **bağlantılı kurum ve kuruluşların ilgili kanun ve yönetmeliklerinde gerekli revizyonların yapılması,**
5. Gerek klasik sistem kiralamalarda gerekse de Kira Garanti Sistemi çerçevesinde yapılan kiralamalarda yaşanabilecek hukuki ihtilafların çözümünün, **yeni kurulacak "Kira Mahkemeleri" eliyle çözümlenebilmesini** sağlayacak düzenlemelerin yapılması.

# KİRA GARANTİ SİSTEMİ

## SİSTEMİN SAĞLAMASI ÖNGÖRÜLEN FAYDALAR:

1. Sistemin sağlayacağı güven ile **boş tutulan konutların kiralık arza dahil edilmesi**, kiralık konut arzının artması,
2. Ev sahibi ve kiracı **mağduriyetlerinin önlenmesi**,
3. **Kiracı & Evsahibi ihtilaflarının, adliyelerin iş yükünün azalması**,
4. Gelir vergisi ödenme dönemlerinde, otomatik beyannamelerin daha güncel ve doğru hazırlanabilmesi, **vergi tutarlarının daha doğru hesaplanabilmesi ve daha kolay-hızlı tahakkuk ettirilmesi**,
5. Kira gelirine dayalı **vergi tahsilatının artması & hızlanması**,
6. Kira ödemelerine bağlı **kayıp, kaçağın azalması**,
7. Kurumsal ve bireysel **gayrimenkul yatırımcılarının kiralama piyasasına yönelmeleri**,
8. Kayıtlı kiracılık ile **daha izlenebilir bir sektöre ulaşılması**,
9. Bankaların kira tahsiliyle **mevduat artışı sağlaması**,
10. **Sigorta sektörünün gelişmesi.**

# KİRA GARANTİ SİSTEMİ

## KATKILARI İÇİN:

- GAPAS Üyelerine
- GAPAS Danışma Kurulu Üyelerine
  - Prof. Dr. Ali Hepşen'e
  - Prof. Dr. Gürsel Öngören'e
  - Sn. Noyan Doğan'a

TEŞEKKÜR EDERİZ

## DESTEKLEYENLER

(Alfabetik Sırada)



# TEŞEKKÜR EDERİZ





**offismekan**

TEŞEKKÜR EDERİZ



[www.gapas.org.tr](http://www.gapas.org.tr)

**TWITTER & INSTAGRAM:**

**@gapasorgtr**

**KATILIMINIZ İÇİN  
TEŞEKKÜR EDERİZ...**

