

## Kiracı - Ev Sahibi Arasında Yaşanan Kira Artış Oranı Uyuşmazlıklarına Yıllık Tüketici Enflasyonu Oranı Kullanılarak Çözüm Önerisi

Olcay Genç<sup>1\*</sup>

<sup>1</sup>İnşaat Mühendisliği Bölümü, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, İskenderun Teknik Üniversitesi, Türkiye

\*([olcay.genc@iste.edu.tr](mailto:olcay.genc@iste.edu.tr))

**Özet** – Covid-19 salgını ile birlikte konut fiyatlarının tırmanması doğal olarak kiralarda da artışa sebep olmuştur. Konut fiyatlarını öncelikle piyasanın arz-talep dengesi ve diğer sektörlerle olan bağlantısı belirler. Covid-19 salgınına başlamaya başlayan yüksek enflasyondan sonra, 13 ilimizde etkisini gösteren depremler dolayısıyla ile bozulan konut arz-talep dengesi ile konut satış ve kira fiyatları aşırı artış göstermiştir. Enflasyonun çok yüksek olmasından ötürü kiracıları koruma adına kira artış oranlarına kanuna konulan geçici madde ile %25 sınırı getirilse de bu çözüm ev sahiplerini memnun etmemiş doğal olarak ta kiracılar ve ev sahipleri arasında anlaşmazlıklara yol açmıştır. Bu çalışmanın amacı kiracı-ev sahibi arasında yaşanan kira artış oranı anlaşmazlıklarına *bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı* baz alınarak bir çözüm önerisi sunmaktır. Çözüm önerisi örnek bir uygulama ile açıklanmaya çalışılmıştır. Örnek uygulamadaki kiracı oturduğu evi 12 Mart 2020’de kiralamıştır. Kiracının kira artışlarının %25’e sabitlendiği tarih olan 11.06.2022 deki kira bedeli 1.500 ₺’dir. 12 Mart 2023 tarihinde kiracı önceki kirası olan 1.500 ₺’ye kanuni zorunluluk olan %25 zammı yapıp kirasını 1.875 ₺ olarak ödemeye başlamıştır. Çözüm önerisinde yapılan analizler sonucunda ise kiracının ödemesi gereken kira bedeli 2577,45 ₺ olarak hesaplanmış olup bu bedel kiracının yasal zorunluluk olarak kirasını %25 olarak arttırıp ödediği bedelden %37,44 oranında daha fazladır. Çözümde yeni kira bedelinin belirlenmesinin yanında uyumsuzluk ile çözüm süreci arasındaki geçen zamanda oluşan farkın da hesaplanıp döneminin döviz kuruna çevrildikten sonra ev sahibine ödemesi önerilmiştir. Kiracıların gelirinde de en azından enflasyon kadar artış olacağı düşünüldüğünden çözüm önerisinin kiracıyı ekonomik açıdan sıkıntıya düşürmeyeceği düşünülmektedir.

**Anahtar Kelimeler** – Kiracı, Ev Sahibi, Kira Artış Oranı, TÜFE, Uyuşmazlık

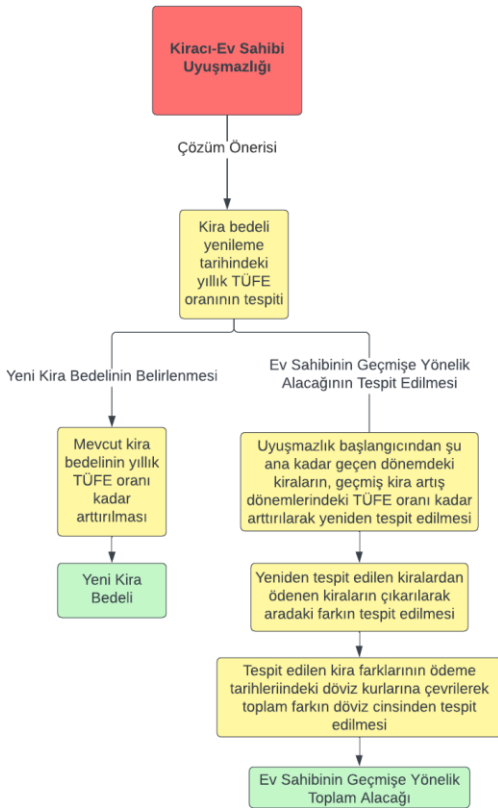
### I. GİRİŞ

Enflasyonun neden olduğu ekonomik etkilerden biri gelir ve harcamalar arasındaki farkın harcamalar yönünde büyümesi ve enflasyon sürdükçe bu sorunun kronikleşmesidir [1]. Covid-19 pandemisinden bu yana dünya genelinde yükseliş gösteren enflasyondan en çok etkilenen ülkeler arasında Türkiye de vardır. Pandemi ile birlikte konut fiyatlarının tırmanması doğal olarak kiralarda da artışa sebep olmuştur. Konut fiyatlarını öncelikle piyasanın arz-talep dengesi ve diğer sektörlerle olan bağlantısı belirler [2]. Pandemide oluşmaya başlayan yüksek enflasyondan sonra, 13 ilimizde etkisini gösteren elim 6 Şubat 2023

depremleri dolayısıyla ile bozulan konut arz-talep dengesi ile konut satış ve kira fiyatları aşırı artış göstermiştir. Borçlar Kanunu’na göre ev sahipleri kiracısının kirasına *bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranına* göre yapabilmektedir. Enflasyonun çok yüksek olmasından ötürü kiracıları koruma adına kira artış oranlarına kanuna konulan geçici madde ile %25 sınırı getirilse de bu çözüm ev sahiplerini memnun etmemiş doğal olarak ta kiracılar ve ev sahipleri arasında anlaşmazlıklara yol açmıştır. Bu çalışmanın amacı kiracı-ev sahibi arasında yaşanan kira artış oranı anlaşmazlıklarına bir çözüm önerisi sunmaktır.

## II. MATERYAL VE YÖNTEM

Bu çalışmanın amacı günümüzde kiracılar ve ev sahipleri arasında yaşanan kira artış oranı uyuşmazlıklarına iki tarafı da tatmin edebilecek bir çözüm önerisi sunmaktır. Yeni kira bedeli tespit edilirken çözüm önerisinde kira artış oranlarının %25'e sabitlenmesinden önce kanunen uygulanan *bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı* baz alınmıştır. Çözüm önerisinde sadece adil kira bedeli tespit edilmeye çalışılmamış aynı zamanda uyuşmazlığın başladığı tarih ile çözüme ulaştığı tarih arasında geçen zamanda yeni kira bedeli ile eski kira bedeli arasındaki farkın da ev sahibine ödenmesi önerilmiştir. Fark hesaplamaları ilk önce Türk Lirası cinsinden yapılmış olup değer kaybı olmaması açısından farkın oluştuğu ilgili kira ödeme tarihindeki döviz kurundan dolar cinsine çevrilerek ev sahibine ödenmesi düşünülmüştür. Hesaplamalarda kullanılan *tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı* Türkiye İstatistik Kurumu'ndan (TÜİK) (<https://www.tuik.gov.tr>) [3], döviz kurları ise T. C. Merkez Bankası'ndan (<https://www.tcmb.gov.tr>) [4] alınmıştır.



Şekil 1. Kira uyuşmazlığı çözüm önerisi iş akışı

Çözüm önerisi örnek bir uygulama ile açıklanmaya çalışılmıştır. Örnek uygulamadaki kiracı oturduğu evi 12 Mart 2020'de kiralamış ve beş yıllık kira sözleşmesi yapmıştır. Kiracının kira artışlarının %25'e sabitlendiği tarih olan 11.06.2022'deki kira bedeli 1.500 ₺'dir. Uyuşmazlığın çözümünün 15 Ağustos 2023 tarihinde yapıldığı ve yeni kiranın 12 Eylül 2023'ten itibaren geçerli olacağı varsayılmıştır. Kiracının kira artışlarının %25'e sabitlendiği tarih olan 11.06.2022'den sonraki ilk kira artışı tarihi 12 Mart 2023 olduğundan dolayı hesaplamalar bu tarihten itibaren yapılacaktır. 12 Mart 2023 tarihinde kiracı önceki kirası olan 1.500 ₺'ye kanuni zorunluluk olan %25 zammı yapıp kirasını 1.875 ₺ olarak ödemeye başlamıştır.

Çözüm önerisine ait iş akış diyagramı Şekil 1'de gösterilmiştir.

## III. BULGULAR VE TARTIŞMA

Tablo 1'de uyuşmazlığın başladığı Mart 2023 ile çözüme ulaştığı Ağustos 2023 arasında ödenen kira bedelleri sunulmuştur. Bu dönemde kiralar mevcut kiranın yasal zorunluluk olan %25 oranında arttırılması ile belirlenmiştir.

Tablo 1. Uyuşmazlık ve çözüm arasındaki dönemde ödenen kiralar

Tarih	Ödenen Kira (₺)
12.03.2023	1875
12.04.2023	1875
12.05.2023	1875
12.06.2023	1875
12.07.2023	1875
12.08.2023	1875
<b>Toplam</b>	<b>11250</b>

Tablo 2' de uyuşmazlığın çözüldüğü dönem ile bir önceki dönem arasındaki TÜFE'deki 12 aylık ortalamalara göre değişim oranı sunulmuştur. Tablo incelendiğinde bu dönemde TÜFE'deki 12 aylık ortalamalara göre değişim %71,83 oranında gerçekleşmiştir.

Tablo 2. Uyuşmazlık ve çözüm arasındaki dönemde TÜFE değişimi

Tarih	TÜFE 12 aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)
12.03.2022	-
12.03.2023	71,83

Tablo 3’de uyuşmazlığın başladığı Mart 2023 ile çözüme ulaştığı Ağustos 2023 arasında dolar kurundaki değişim sunulmuştur.

Tablo 3. Uyuşmazlık ve çözüm arasındaki dönemde döviz kuru değişimi

Tarih	Dolar Kuru (₺)
12.03.2023	18,98
12.04.2023	19,32
12.05.2023	19,60
12.06.2023	23,65
12.07.2023	26,15
12.08.2023	27,06

Tablo 4’te çözüm önerisine ait hesaplamalar sunulmuştur. Bu öneride yeni kira bedeli uyuşmazlığın başladığı Mart 2023’ten önce ödenen son kira bedeli olan 1.500 ₺, TÜFE’deki 12 aylık ortalamalara göre değişim oranında (%71,83) artırılarak 2577,45 ₺ olarak hesaplanmıştır. Bu kira bedeli kiracının %25 zam yaparak ödemeye başladığı 1.875 ₺’den de %37,44 oranında daha fazladır. Kiracının bu çözüme göre ödemesi gereken kira bedeli (2577,45 ₺) ile %25 zam yaparak ödediği kira bedeli (1875 ₺) arasındaki fark 702,45 ₺ olup bu fark uyuşmazlığın başladığı ve çözüme kavuştuğu dönem arasında 6 kez oluşmuştur. Oluşan bu fark ilgili dönemlerindeki döviz kurlarına göre amerikan doları (\$) para birimine çevrilmiş ve toplamda ev sahibine 191,73 \$ fark ödenmesi hesaplanmıştır.

Tablo 4. Çözüm Önerisi

Tarih	Ödenmesi Gereken Kira (₺)	Kira Farkı (₺)	Kira Farkının Döviz Değeri (\$)
12.03.2023	2577,45	702,45	37,01
12.04.2023	2577,45	702,45	36,35
12.05.2023	2577,45	702,45	35,83
12.06.2023	2577,45	702,45	29,70
12.07.2023	2577,45	702,45	26,86
12.08.2023	2577,45	702,45	25,95
<b>Toplam</b>	<b>15464,7</b>	<b>4214,7</b>	<b>191,73</b>

Örnek uygulamadaki verilere göre uyuşmazlık tarihi ile çözüm tarihi arasında sadece bir kez kira yenilenmesi mevcuttur. Uygulamadaki sözleşme Mart 2020’de değil Temmuz 2020’de yapılmış olsaydı çözüm önerisinde iki kez zam yapılması gerekecektir. Bu senaryo düşünülerek çözüm önerisindeki yeni kira bedeli Tablo 5’teki verilere göre tekrar hesaplanmıştır. Hesaplamalara göre kiracının çözümün başlayacağı tarih olan Eylül

2023’te ödemesi gereken kira bedeli 3.467,87 ₺ olmaktadır. Örnek uygulamadaki kira bedelinin (1.500 ₺) 2 kez %25 oranında artırılması durumunda ise yeni kira bedeli 2.343,75 ₺ olmaktadır. Uyuşmazlık süresi bir dönemi aşan ev sahipleri için çözüm önerisi daha cazip hale gelmektedir.

Tablo 5. Uyuşmazlık ve çözüm arasındaki dönemde TÜFE değişimi (Kira sözleşmesi ayı: Temmuz)

Tarih	TÜFE 12 aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)
12.07.2021	-
12.07.2022	44,54
12.07.2023	59,95

#### IV. SONUÇ

Bu çalışmada günümüzde kiracılar ile ev sahipleri arasında yaşanan kira artış oranı uyuşmazlıklarına bir çözüm önerisi sunmak amaçlanmıştır. Çözüm önerisi için sorunun başlangıcından önce kanunen uygulanan *bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı* kullanılmıştır. Çözüm önerisi, oturduğu evi Mart 2020’de kiralayan ve sorunun başlangıcından önceki kira bedeli 1.500 ₺ olan bir kişi üzerinden açıklanmaya çalışılmıştır. Örnek uygulama sonucunda kiracının ödemesi gereken yeni kira bedeli 2577,45 ₺ olarak hesaplanmış olup bu bedel kiracının yasal zorunluluk olarak kirasını %25 olarak arttırıp ödediği bedelden %37,44 oranında daha fazladır. Kiracıların gelirinde de en azından enflasyon kadar artış olacağı düşünüldüğünde çözümün kiracıyı ekonomik açıdan sıkıntıya düşürmeyeceği öngörülmüştür. Ev sahipleri açısından düşünüldüğünde durumun, TÜİK tarafından açıklanan enflasyon oranlarının daha fazla hissedildiğinin sürekli olarak gündeme gelmesi ile değerlendirilmesi durumunda bu artış oranını yeterli bulmayacakları düşünülebilir. Son dönemde memur ve işçi maaşlarına yapılan zamlar enflasyonun üzerindedir. Dolayısıyla sorunun çözümünde TÜFE yerine kiracı gelir artışındaki oranın kullanılması ev sahipleri açısından da tatmin edici olabileceğinden bir sonraki çalışma buna odaklanacaktır.

#### KAYNAKLAR

1. Koçak, S., Kariş, Ç., Çil, D.: Enflasyon, Enflasyon Oynaklığı Ve Vergi Gelirleri Arasındaki Dinamik

İlişkiler: Türkiye Örneği. Uluslararası İktisadi Ve İdari İncelemeler Derg. 209-222 (2022).  
<https://doi.org/10.18092/Ulikidince.1116532>.

2. Özçim, H.: Türkiye'deki Konut Satışı İle Temb Politika Faiz Oranı Ve Konut Fiyat Endeksi Arasındaki İlişkinin Analizi. Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Sbe Derg. 12, 523-533 (2022).  
<https://doi.org/10.30783/Nevsosbilen.1074220>.
3. Türkiye İstatistik Kurumu (Tük).
4. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (Tcmb).