

kalıcı konut krizine doğru

Kadıköy Kiralık Konut Raporu

Eylül 2022



GEÇİNE MİYORUZ!

GEÇİNE MİYORUZ!

Bu rapor Kadıköy Geçinemiyoruz Platformu tarafından hazırlanmıştır.

www.twitter.com/gecinemeyenler

www.instagram.com/gecinemiyoruz__

BİZ KİMİZ?

Kadıköy Geçinemiyoruz Platformu

Ekonomik krizin yaşamlarımıza olan etkisinin sürekli artarak halkın geçinememe, barınamama, beslenememe, ulaşamama noktasına geldiği ülkemizde, Aralık ayının son günlerinde Kadıköy’de “Geçinemiyoruz!” kampanyasını başlattık. Kampanya kapsamında Kadıköy’ün çeşitli noktalarında hayat pahalılığına, alım gücünün düşmesine, her gün gelen zamlara dikkat çekmek için etkinlikler, elektrik ve doğalgaza yapılan zamların ardından Enerji-Sa Kadıköy Ödeme Merkezi önünde zamların geri alınması ve enerji üretim ve dağıtımının kamulaştırılması talebiyle eylemler ve ardından esnafa gelen yüksek elektrik faturalarına karşı tepkisini göstermesi için fatura bedellerinin camlara asılması, UKOME toplantısı öncesinde İstanbul’da ulaşım zam yapılmamasına dair uyarı eylemi gibi birçok çalışma yapıldı. Son dönemde İstanbul başta olmak üzere Türkiye’nin birçok ilinde ve ilçesinde yaşanan kira bedellerinin fahiş bir şekilde artışıyla yaşanan konut sorununa dair eylemler ve etkinlikler yaparak kiracıların haklarına dair bilgilendirilmesi ve örgütlenmesi için adımlar atılmaya başlandı. Ekonomik krizin her geçen gün derinleşmesi ve iktidarın halkı koruyan önlemler almamasına dair Geçinemiyoruz Platformu olarak eylem ve etkinliklerimize devam edeceğiz.



Ev sahibiyle sorun yaşamayan kiracı kalmadı!

Nisan ayından itibaren Kadıköy Geçinemiyoruz Platformu tarafından düzenli olarak yayınlanan “Kalıcı Konut Krizine Doğru, Kadıköy Kiralık Konut Raporu” Eylül ayı verilerini bu raporla birlikte açıkladı.

Kadıköy’de kiralık daire fiyatlarındaki artış hiç durmuyor!

Raporun yayınlandığı Nisan ayında sahibinden.com sitesinde yer alan tüm kiralık daire ilanlarının ortalaması 17.381 TL iken, Eylül ayı itibarıyla %23 artışla bu oran 21.394 TL’ye ulaştı.

Eylül ayı raporunun bir diğer çarpıcı çıktısı ise 6000 TL altında kiralık daire ilanı kalmaması oldu. *Tam zamanlı çalışan bir asgari ücretlinin maaşının tamamını dahi kiraya vermesi artık bir kiralık daire bulmasına yetmiyor.*

8000 TL altındaki daire sayısı da hızla erimeye devam ediyor. Nisan ayından bugüne toplam kiralık daire ilan sayısı neredeyse iki katına çıkmasına rağmen kiralık daire sayısı 135’ten 24’e -neredeyse 6 kat- geriledi.

Sorun yaşamayan kiracı neredeyse yok!

Konut fiyatlarındaki fahiş artışlarından sadece kiralık daire arayanlar etki-

lenmiyor. Fiyatlar arttıkça ev sahipleri mevcut kiracılar üzerinde baskıyı her geçen gün arttırıyor. Ev sahipleri %25 zam sınırlamasına rağmen 3-4 katı bu lan zamlar talep etmekte, zammı kabul etmeyen kiracıları “oğlum-kızım gelecek”, “çık ben taşınacağım gibi” gerekçeler ile tahliye etme arayışına girmiş durumda.

Seçim sebep, yandaş müteahhitleri zengin etmek sonuç!

Yaşamı tehdit eder hale gelen kira artışlarına dair milyonlarca yurttaş çözüm beklerken iktidar seçim öncesi para toplamak, oy devşirmek adına halkın yaşadığı bu krizi istismar etme yoluna gitti.

TOKİ eliyle yapılacak sosyal konut projesi geçim sıkıntısı yaşayan milyonlarca asgari ücretli için değildir. Asgari ücretli çalışanların hem kira hem taksit ödeme ihtimali bulunmuyor.

Ayrıca TOKİ’nin ürettiği konutlarının niteliksizliği ve bitmeyen TOKİ projelerinin de gösterdiği “Cumhuriyet Döneminin En Büyük Sosyal Konut Hamlesi” nin kazananının yandaş inşaat şirketleri olacağı.

Araştırma Yöntemi

Araştırma yöntemi olarak 30 Eylül 2022 tarihinde internet sitelerinde yer alan kiralık ilanlar temel alınmıştır. Araştırmanın yapıldığı gün itibarıyla sahibinden.com sitesinde 1.315 ilan yer almaktaydı. Hepsiemlak, emlak-jet gibi diğer ilan sitelerine göre ilan sayısının çokluğu ve mükerrer ilanlara yer vermemek adına araştırma sadece sahibinden.com verileri üzerinden yapılmıştır.

Kadıköy'de yer alan 1.315 adet kiralık ilanının içerisinde kiralık oda, paylaşımlı daire ya da tekrarlayan ilanlar araştırmaya alınmamıştır. Araştırma geriye kalan 1.236 ilan üzerinden temellendirilmiştir.

	Nisan 2022		Ağustos 2022		Eylül 2022	
Veri Aralığı	İlan Sayısı	Ortalama Kira	İlan Sayısı	Ortalama Kira	İlan Sayısı	Ortalama Kira
Tüm İlanlar	692	17.381 TL	1103	20.182 TL	1236	21.394 TL
30.000 TL ve altı ilanlar	584	12.987 TL	971	16.180 TL	1069	16.793 TL
20.000 TL ve altı ilanlar	533	11.762 TL	767	13.707 TL	822	14.160 TL

Tablo 1: Kadıköy'de karşılatırmalı Nisan, Ağustos ve Eylül aylarına ait ortalama kiralık daire ilanı fiyatları

Kadıköy'de kiralık daire ilanları fiyatları sürekli tırmanıyor!

Tablo 1'de 30 Eylül 2022 tarihinde Kadıköy ilçesi sınırları içerisinde yer alan **1.236 kiralık daire** ilanının fiyatlarının ortalamasının **21.394TL'ye** yükseldiği görülüyor. Aynı araştırma yöntemiyle Nisan ayından beri hesaplanan ortalama kiralık daire ilan fiyatındaki artış sürüyor Nisan ayından bugüne 5 aylık artış oranı %23'yı geçmiş durumda.

Mevcut ilanlar içerisinde özellikle 30 bin TL'den 160 bin TL'ye uzanan 167 adet ilanı araştırma kapsamından çıkarmak için **30 bin TL ve altı** ilanları kapsayan ikinci bir inceleme yaptığımızda ortalama kiranın **16.793 TL'ye**, filtreyi biraz daha genişletip sadece **20.000 TL ve altı** ilanları incelediğimizde ortalama kiranın **14.160 TL'ye** düştüğü sonucuna ulaşıldı.

Özetle, önceki raporlarla benzer bir şekilde Kadıköy'de tabloyu iyimser hale getirmeyi hedeflediğimizde ortalama kira 14.160 TL'ye, tüm ilanlar dikkate alındığında 21.394 TL'ye ulaşıyor.

Asgari ücret ile kiralanacak daire kalmadı!

Kiralık daire ilanları fiyat aralıklarına dağıtıldığında görülen tablo her geçen ay daha fazla kötüleşmeye devam ediyor. Asgari ücrete Temmuz ayında yapılan zamlarla birlikte yeni asgari ücrete göre kiralanabilecek daire sayısı 2-3 adetlerden 13'e çıkmıştı.

Eylül ayına geldiğimizde yapılan zammı rağmen **tam zamanlı çalışan bir asgari ücretlinin Kadıköy'de tüm maaşıyla dahi tek başına tutabileceği daire kalmadı!**

Tablo 2:
Kadıköy'de
kiralık daire
ilanlarının
belirli
aralıklara
dağılımları

Fiyat Aralığı (TL)	Nisan 2022	Mayıs 2022	Haziran 2022	Temmuz 2022	Ağustos 2022	Eylül 2022
2.500-4.000	3	2	1	2	1	0
4.001-5.000	19	8	10	3	1	0
5.001-6.000	23	15	9	7	2	2
6.001-7.000	33	13	18	23	14	5
7.001-8.000	55	50	45	38	26	17
8.001-9.000	51	56	53	52	41	29
9.001-10.000	40	49	61	79	53	51
10.001-12.500	89	102	148	180	160	170
12.501-15.000	104	158	195	219	247	301
15.000-17.500	62	83	103	102	110	121
17.501-20.000	54	59	82	113	112	126
20.001-30.000	101	125	173	187	205	247
30.000-175.000	57	95	122	137	132	167
Toplam Daire Sayısı	693	815	1020	1142	1104	1236

Tablo 3:
6000 TL'lik
ilanların
özellikleri

Açıklama	Büyüklik (Metrekare)	Oda Sayısı	Fiyat
Kadıköy Yıldızbakkal'da 1+0 Eşyalı Bodrum Kat	40	1+0 (Stüdyo)	6.000
Ekşioğlu Emlaktan Hasanpaşada 1+1 ters dublex	50	1+1	6.000

Kiralık daire sayısı artıyor ancak, 8.000 TL altı ilan sayısında azalış hızla sürüyor!

Tablo 2'den de görüldüğü gibi 8.000 TL ve altındaki ilan sayısı Nisan ayında 135, Mayıs ayında 88, Haziran ayında 83, Temmuz ayında 73, Ağustos ayında 44'e kadar gerilemişti. Eylül ayı itibarıyla 8000 TL ve altında ise sadece **24 adet kiralık daire ilanı bulunuyor**. Nisan ayından bugüne toplam kiralık daire ilan sayısı neredeyse iki katına çıkmasına rağmen kiralık daire sayısı 135'ten 24'e -neredeyse 6 kat- geriledi.



Yeldeğirmeni Kiracı Meclisi çalışmalarına devam ediyor.

Kadıköy'de konut sorunun kronikleştiği mahallelerden Yeldeğirmeni'nde kurulan kiracı meclisi 15 günde bir yapılan forumlarda bir araya geliyor. Kiracı Meclisi son olarak "Barınma Temel İnsan Hakkıdır" diyerek imza kampanyasına başladı.

Çözüm Önerilerimiz

Yaşadığımız krizin sonucu olarak barınma hakkımız tehlikede! Bu krizle başa çıkmak için, krizi yaratan güncel sorun kaynakları ile mücadele edecek kısa vadeli önlemlerin ve krizin kaynağından çözümü için de orta vadeli önlemlerin alınması şart! Kadıköy'de gerçekleştirdiğimiz forumun ardından ortaklaştığımız çözüm önerilerimiz:

- Yaşadığımız konutlar içerisinde barındığımız, temel insan hakkıdır! Bir azınlığı zengin eden yatırım aracı değildir! Bu anlayıştan derhal vazgeçilmelidir!
- Kuruluş amacı yoksulların, düşük gelirli insanların konut ihtiyacını karşılamak olan TOKİ, özellikle kentin merkezindeki kamu arazilerinin ranta açılmasıyla ve kentsel dönüşüm projeleriyle kazanılan yeni alanların da büyük inşaat şirketleriyle birlikte yapılan projelerle lüks konut üretmesinin aracı haline geldi. Kamu yeniden sosyal konut üreticisi haline gelmeli, konut kooperatifleri desteklenmelidir! Kiraya yönelik sosyal konut üretimi aynı zamanda ihtiyaca yönelik yapılmalıdır. Projeler gerçekleştirilirken göçmenlerin, yaşlıların, emeklilerin, LGBTİ+'ların, kadınların ihtiyaçları saptanmalıdır.
- Kredi ve Yurtlar Kurumu'na bağlı yurtların toplam kapasitesi 780 bin. Her 11 öğrenciden yalnızca 1'i devlet yurtlarına yerleşebiliyor. Üniversite öğrencileri tarikat ve cemaatlara muhtaç ediliyor. Üniversite öğrencilerinin yurt ihtiyacı kamu tarafından parasız ve nitelikli şekilde karşılanarak kiralık konut talebi de azaltılmalıdır!
- Gerekli hukuksal düzenlemeler derhal yapılmalı! Kiralık konutlara acilen üst sınır getirilmelidir!
- Tahliyelerin yolunu açan 10 yıllık kiracı yasası ve 5 yıllık kiracılar için açılan kira tespit davalarını da içeren Borçlar Kanunu'nda bu maddeler kiracılar lehine iptal edilmelidir!
- Asgari ücret insanca yaşamaya yeterli bir geçim ücreti olarak ele alınmalıdır.

Raporun görmediği: Konutlar yaşanabilir olmaktan uzak

Hazırlanan raporun görünen sonuçları oldukça çarpıcı bir tablo ortaya koyarken, rapor hazırlanırken göz ardı edilenler de bir o kadar çarpıcı. İçerisinde rutubet, nemden kaynaklı yaşama şansı bulunmayan ya da evlerin kömürlüklerinden dönüştürülen 10 m²lik alanlara dahi fahiş kiralara istendiğine dair paylaşımları sosyal medyada sıklıkla görüyoruz.

Konutu dört duvardan oluşan bir yapı olarak tarif edemeyiz. Tam bu noktada Birleşmiş Milletlerin

- Kullanım hakkının yasal güvenliği
- Hizmet, malzeme, tesis ve altyapısı elverişli, yeterli su, kanalizasyon, aydınlatma, ısı, özel alana vb. sahip konut
- Maddi olarak karşılanabilen, ekonomik konut
- Afetlere, iklim şartlarına karşı oturmaya elverişli sağlam, sağlıklı, güvenli konut
- Ayrımcılık yapmadan herkes için erişilebilir konut
- Diğer haklara erişimi kolay, ek maddi yük getirmeyecek elverişli bir lokasyona sahip konut
- Konut kullanıcılarının gündelik yaşamları ve kültürel pratiklerine uygun, kültürel yeterliliğe sahip konut

kriterleri ile açıkladığı “Yaşamaya Elverişli Konut Hakkı” önemli bir referans olarak durmaktadır. 10-20 m² arası mutfaksız, banyosuz, penceresiz kiralık ilanlarının dahi fahiş fiyatlarla karşımıza çıktığı günümüzde öncelik kafayı sokabilecek bir dört duvara dönüşmüştür. Örneğin İstanbul’da konut stokunun afet riski oldukça yüksek olmasına rağmen şu an kiralık ev arayan bir yurttaş için öncelikli bir kriter olamamaktadır.

Raporumuzu bu kriterleri gözetmeden yayınladık. Ancak derinlemesine bir inceleme yapmadan dahi **sadece maddi olarak karşılanabilir konut kriterine**¹ bakacak olursak, 2020 yılı TÜİK verilerine göre 2020 yılı ortalama hane halkı geliri 69 bin 349 TL oldu. BM yaşamaya elverişli konut kriterlerine göre konut masraflarına ayrılan payın en fazla %30 olması gerektiğini referans kabul edersek konuta ayrılan bütçeyi 1733 TL olarak hesaplayabiliriz. Kadıköy’de 1733 TL’ye herhangi bir konut bulunması imkansızdır, rapora konu olan gün asgari ücret tutar olan 5500 TL’nin altında sadece 10 ilan bulunmaktaydı.

1 Benzer bir araştırma Mekanda Adalet Derneği tarafından 2021 yılı Ağustos ayında “Sahibinden.com’da Yaşanabilir Konut Aramak” başlığıyla yapılmıştı. İstanbul’daki 38 bin 829 kiralık konuttan sadece yüzde 2’sinin ‘yaşamaya elverişli konut’ olduğu sonucuna ulaşılmıştı.

KİRAÇILAR BİRARAYA GELİYOR!
HUKUKSUZ-ZORLA
TAHLİYELERİ DURDURALIM!

GEÇİNE | MİYORUZ!

TAHLİYEYE ZORLAYAN
10 YILLIK KİRAÇI YASASI
İPTAL EDİLSİN!

GEÇİNE | MİYORUZ!

BARINMA
HAKTIR!

GEÇİNE | MİYORUZ!

BARINMAK
KAR ETMEKTEN
ÜSTÜNDÜR!

GEÇİNE | MİYORUZ!

5 YILLIK KİRAÇILARA
AÇILAN KİRA TESPİT
DAVALARI ERTELENSİN!

GEÇİNE | MİYORUZ!

İHTİYACA YÖNELİK
SOSYAL KONUT
ÜRETİLSİN!

GEÇİNE | MİYORUZ!

KONUT
YATIRIM ARACI
DEĞİLDİR!
TEMEL İNSAN HAKKIDIR!

GEÇİNE | MİYORUZ!

ÖĞRENCİLERE
PARASIZ, NİTELİKLİ
YURT!

GEÇİNE | MİYORUZ!

AYIN SONU
GELMİYOR!

GEÇİNE | MİYORUZ!

KONUT
YATIRIM ARACI
DEĞİLDİR!
TEMEL İNSAN HAKKIDIR!

GEÇİNE | MİYORUZ!

BARINMA
HAKTIR!

GEÇİNE | MİYORUZ!