**BASIN BÜLTENİ 07.06.2022**

**Yeni Mülkiyet Sistemi ile Konut Fiyatları Yüzde 50 Düşebilir!**

**Son dönemde yaşanan konut ve ticari ünitelerin satış fiyatlarındaki artışlarla ilgili olarak**

**Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği (GAPAS) Başkanı İsmail ÖZCAN, konut fiyatlarının erişilebilir düzeye düşürülmesine yönelik önerisini açıkladı.**

İnşaat maliyetlerinin artması, dövizin ve enflasyonun yükselmesine bağlı artan konut ve ticari ünitelerin satış fiyatları, mevcut gelir düzeyiyle erişilebilir olmaktan çıktı. Arz açığı artarken yatırımcı ve yabancıların taleplerinin artması da fiyatların artmasına neden oluyor. Barınma krizinin giderek derinleşmesiyle ilgili ÖZCAN, vatandaşların yeni konut satın alabilmesi için yeni bir mülkiyet sistemine geçilmesi gerektiğini söyledi.

**İngiltere’de Uygulanan ‘Kullanım Hakkı Satışı’ Yöntemi Türkiye’de de kullanılabilir.**

Son dönem ekonomide yaşanan gelişmelerle hızlı yükselen konut satış fiyatlarını ve kiraları frenlemek için mülkiyet sistemi değişimine dayalı bir formül öneren GAPAS Başkanı İsmail ÖZCAN, İngiltere’de uygulanmakta olan ‘uzun süreli sahiplik - arsa kirası’ modelini önerdi. Sistemin Türkiye’de turizm, madencilik ve tarım gibi alanlarda kullanıldığını ifade eden ÖZCAN, perakende konut piyasasına da bu modeli adapte etmek gerektiğini söyledi.

Önerdikleri Yeni Mülkiyet Sistemi’nin arsa maliyetini, konutun veya ticari ünitenin ilk yatırım maliyetinden çıkardığını söyleyen ÖZCAN, “Yeni mülkiyet sistemiyle; arsanın mülkiyeti ilk sahibinde kalıyor, daire veya dükkan alan, satış fiyatı olarak arsanın bedelini değil, müteahhidin inşaat maliyetini ödüyor, arsa sahibine de uzun süreli olarak kira ödüyor.” dedi. Bu sistemin, mevcut kanunlarda kısmen ‘intifa’ hakkı olarak tanımlanan hakkın satışına dayandığını ifade eden ÖZCAN, bugün 1.000.000 TL’ye satılan bir dairenin, uygulanacak Yeni Mülkiyet Sistemi’yle 500.000 – 600.000 TL’ye satılabileceğini, arsa bedelinin ilk satın almada ödenmeyip, bunun yerine, arsa için aylık bir kira bedelinin arsa sahibine ödenebileceğini söyledi. Yeni Mülkiyet Sistemi’nde her kesimin kazançlı çıkacağını ifade eden ÖZCAN, “Vatandaş fiyatı erişilebilir bir konuta sahip oluyorken, müteahhit inşaat yapıp satıyor yani ticaretini/işini yapıyor, arsa sahibi arsayı elden çıkarmadan uzun vadeli getiriye kavuşuyor.” dedi.

Hem yeni konutların hem de 2. el konutların ve ticari ünitelerin satışında Yeni Mülkiyet Sistemi’nin kullanılabileceğini söyleyen ÖZCAN, sistemin kentsel dönüşümü de hızlandırabileceğini, burada ihtiyaç duyulan kaynak arayışına da çare olabileceğini söyledi. Arsa karşılığı eski binaların yıkılıp yeni binanın yapımını kurumsal gayrimenkul yatırımcılarının üstlenebileceğini ifade eden GAPAS Başkanı ÖZCAN, “Yeni binanın teslimi

sonrası arsanın eski sahipleri yeni evlerine kavuşurlar, gayrimenkul yatırımcısına sadece arsa kirası öderler.” dedi.

**Konut fiyatlarındaki artış, vatandaşın ödeyebileceğinin çok üstünde.**

GAPAS Başkanı İsmail ÖZCAN, T.C. Merkez Bankası’nın, Mart 2022’de, konut fiyatlarının ortalama yüzde 110 artış gösterdiğini açıkladığını hatırlatarak, bugün ortalama 100 m2, 2+1 yeni bir dairenin fiyatının, Türkiye ortalamasının 1.000.000 TL, İstanbul ortalamasının 1.500.000 TL olduğunu ifade etti. Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022-1. Çeyrek Raporu’na göre konut satın alma gücünün bir önceki çeyreğe göre yüzde 27,4 gerilediğini hatırlatan ÖZCAN, konut ihtiyacı olan esas kitlenin, bu bedelleri ödeyemediğini ve konut maliyetlerini özellikle yükselen arsa değerlerinin de artırdığına dikkat çekti. ÖZCAN, müteahhitlerin yükselen fiyatlar nedeniyle, nasıl satacağım diye düşünerek yeni proje yapmadığını, vatandaşın da nasıl alacağım diye konut piyasasından uzak durma eğiliminde olduğunu, bu kısır döngüyü kırmak gerektiğini söyledi.

**“Sürdürülebilir bir konut üretim politikası” olmalı**

Türkiye’nin “Sürdürülebilir bir konut üretim politikası” olması gerektiğini savunan GAPAS Başkanı İsmail ÖZCAN, İstanbul’da orta ve orta üst gelir grubuna hitap edecek konut arzının neredeyse tükendiğini, erişilebilir seviyedeki yeni ve 2. el konut satış fiyatlarının bu nedenle yükseldiğini söyledi. Şehirlerin nüfus projeksiyonlarının çok dikkatli yapılması gerektiğini ve bu projeksiyonlara göre şehirlerin gelecekte ihtiyaç duyacağı minimum sayıda konutun üretimini planlamanın önemini vurgulayan ÖZCAN, TOKİ ve Emlak Konut’un açığı kapatmakta bir dereceye kadar destek olabileceğine dikkat çekti. Gelecekte konut ihtiyacı olacak şehirlerde özel sektörün inisiyatif alması, kooperatifleşme uygulamalarının artması, çelik karkas gibi inşaat sürecini kısaltan yapım sistemlerinin tercih edilmesi, yazlık yerlerde veya memleketteki ikinci konutların daha verimli kullanılması konularında teşvikler gerektiğini söyledi.

**Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği (GAPAS) hakkında:**

GAPAS, gayrimenkul pazarlama ve satış süreçlerini iyileştirmeyi, bu alanda çalışan kişilerin kişisel gelişimlerine katkıda bulunmayı, gayrimenkul sektörüne bilimsel, deneyimsel bilgi aktarımında bulunmayı, gayrimenkuller için satıcı, alıcı ve/veya kiracı durumunda olan bütün kişiler için pazarlama, satış/satın alma, kiraya verme/kiralama alanında bir danışma ve referans kuruluşu olmayı hedefleyen bir topluluktur.

**Basın için bilgi :** İlkin KİLERCİ GÖNÜLCAN, ***GAPAS Yönetim Kurulu Üyesi***

ikg@gapas.org.tr - 0532 560 11 48