



Received / Makale Geliş Tarihi 12.01.2025  
Published / Yayınlanma Tarihi 28.02.2025  
Volume (Issue) Cilt (Sayı) 9 (51)  
pp / ss 207-210

Research Article /Araştırma Makalesi  
10.5281/zenodo.15022447  
Mail: editor@pejoss.com

**Dr. Semih Artün**

<https://orcid.org/0000-0003-4188-794X>

Warnborough University & Swiss School Of Business And Management Geneva University  
Akademik Danışman, İstanbul Tasarım Derneği Başkanı, İstanbul / TÜRKİYE

## Hisseli Konut Mülkiyet Modeli: Alternatif Mülkiyet Yönetimi ve Küresel Uygulanabilirlik<sup>1</sup>

### The Shared Residential Ownership Model: Alternative Property Management and Global Applicability

#### ÖZET

Küresel konut piyasasında yaşanan finansal zorluklar, alternatif mülkiyet modellerine duyulan ihtiyacı artırmıştır. Dr. Semih Artün tarafından geliştirilen Hisseli Konut Mülkiyet Modeli (HKMM), bir konutun birden fazla yatırımcı tarafından hisseler halinde satın alınmasını sağlayarak hem konut sahipliğini yaygınlaştırmayı hem de yatırım verimliliğini artırmayı hedeflemektedir.

HKMM, hissedar bazlı mülkiyet paylaşımı, zaman bazlı kullanım yönetimi ve hukuki güvence altına alınmış devir mekanizması gibi unsurlarla geleneksel mülkiyet modellerinden ayrılmaktadır. Model, yatırımcıların finansal esnekliklerini artırarak konut piyasasına daha kolay giriş yapmalarına olanak tanımaktadır. Bu çalışmada, HKMM'nin hukuki, finansal ve operasyonel çerçevesi ele alınarak, farklı ülkelerdeki uygulanabilirliği değerlendirilecektir.

**Anahtar Kelimeler:** Hisseli Konut Mülkiyet Modeli, Ortak Mülkiyet, Konut Yatırımı, Finansal Erişilebilirlik, Yatırım verimliliği.

#### ABSTRACT

Financial challenges in the global housing market have heightened the need for alternative ownership models. Developed by Dr. Semih Artün, the Fractional Housing Ownership Model (FHOM) allows multiple investors to purchase shares of a single property, thereby expanding homeownership opportunities and enhancing investment efficiency.

FHOM distinguishes itself from traditional ownership models through shareholder-based property distribution, time-based usage management, and a legally secured transfer mechanism. By increasing investors' financial flexibility, the model facilitates easier entry into the housing market. This study examines the legal, financial, and operational framework of FHOM and evaluates its applicability across different countries.

**Keywords:** Fractional Housing Ownership Model, Shared Ownership, Real Estate Investment, Financial Accessibility, Investment Efficiency.

#### 1. GİRİŞ

Geleneksel gayrimenkul mülkiyet sistemleri, bireysel sahiplik modeli üzerine kurulmuştur ve yüksek maliyetler nedeniyle geniş kitleler için erişimi kısıtlıdır. Küresel konut piyasasındaki finansal zorluklar, yeni alternatif mülkiyet sistemlerinin gerekliliğini ortaya koymuştur. Dr. Semih Artün tarafından geliştirilen Hisseli Konut Mülkiyet Modeli (HKMM), bir konutun birden fazla yatırımcı tarafından hisseler halinde satın alınmasını sağlayarak hem konut sahipliğini yaygınlaştırmayı hem de yatırım verimliliğini artırmayı amaçlamaktadır.

Bu model, hissedar bazlı mülkiyet paylaşımı, zaman bazlı kullanım yönetimi ve hukuki güvence altına alınmış devir mekanizması ile geleneksel modellerden ayrılmaktadır. Aynı zamanda, yatırımcıların finansal esnekliklerini artırarak piyasaya daha kolay giriş yapmalarına olanak tanır.

Bu çalışmada, HKMM'nin hukuki, finansal ve operasyonel çerçevesi incelenerek farklı ülkelerde uygulanabilirliği ele alınacaktır.

<sup>1</sup> Dr. Semih ARTÜN Tarafından Geliştirilen Yenilikçi Konut Sahipliği Modelidir.

## 2. HİSSELİ KONUT MÜLKİYET MODELİNİN TANIMI

### 2.1. Modelin Temel Yapısı

HKMM, bireysel ve kurumsal yatırımcıların belirli bir konutu hisseler halinde satın almasına olanak tanıyan bir sistemdir. Her hisse sahibi, mülkiyet oranına bağlı olarak belirli bir kullanım hakkına ve kâr payına sahip olur.

- Maksimum Hissedar Sayısı: Ülkenin yasal düzenlemelerine göre bir daire için belirlenen maksimum hisse sayısı esas alınarak model aktif hale getirilir.
- Hisse Sahipliği: Mülk, kat mülkiyet tapusu veya paylı mülkiyet modeli ile düzenlenir.
- Kullanım Takvimi: Hissedarlar, sahip oldukları hisse oranına bağlı olarak konutu belirlenen sürelerde kullanabilir veya kiralarak pasif gelir elde edebilir.

### 2.2. Modelin Hukuki Çerçevesi

HKMM, ülkelere göre değişen gayrimenkul mülkiyet yasaları çerçevesinde şekillendirilir. Model, aşağıdaki hukuki yapılara göre uygulanabilir:

#### 1. Paylı Mülkiyet Tapusu (Shared Ownership Title Deed):

- Konut bütün olarak satın alınır, ancak her yatırımcı mülkiyet payına göre belirlenir.
- Tapuya hissedarların isimleri oranlarıyla birlikte işlenir.

#### 2. Zaman Bazlı Kullanım Sözleşmesi (Time-Based Ownership Agreement)

- Konut fiziksel olarak paylaşılmaz, ancak yıllık kullanım hakları belirlenen takvim doğrultusunda hissedarlara tahsis edilir.

#### 3. Hukuki Güvence Mekanizması

- Her hisse sahibi, mülkiyet hakkını noter tasdikli resmi sözleşmelerle güvence altına alır.
- Devir ve satış süreçleri, bağımsız denetim mekanizması ile düzenlenerek haksızlıkların önüne geçilir.

## 3. HİSSELİ KONUT MÜLKİYET MODELİNİN EKONOMİK ve SOSYAL ETKİLERİ

### 3.1. Yatırımcılar İçin Avantajları

- Daha Düşük Giriş Maliyeti: Bireysel yatırımcılar, konut piyasasına daha düşük maliyetlerle girebilir.
- Portföy Çeşitlendirme: Yatırımcılar, birden fazla ülkede farklı lokasyonlarda hisse sahibi olarak risklerini minimize edebilir.
- Daha Hızlı Likidite: Geleneksel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla, hisseler daha kolay alınıp satılabilir.

### 3.2. Geliştiriciler ve Gayrimenkul Şirketleri İçin Avantajları

- Satış Hızının Artması: Geliştiriciler, yüksek fiyatlı mülkleri daha hızlı satma imkânı bulur.
- Sürekli Nakit Akışı: Kiralama ve kullanım bedelleri sayesinde mülklerin sürdürülebilir gelir getirmesi sağlanır.

### 3.3. Toplum Üzerindeki Etkileri

- Barınma Krizine Alternatif Çözüm: HKMM, orta ve alt gelir gruplarının da konut sahibi olmasına olanak tanır (World Economic Forum, 2023).
- Turizm Destekli Model: Turistik bölgelerde tatil konutlarının hisseli mülkiyet modeli ile yönetilmesi, bölgesel ekonomilere katkı sağlar.

#### 3.3.1. Hissedarlar Arasındaki Anlaşmazlıklar ve Çözüm Önerileri

Hisseli Konut Mülkiyet Modeli'nde (HKMM), birden fazla yatırımcının aynı mülkte ortak olması nedeniyle anlaşmazlıklar kaçınılmaz olabilir. Bu anlaşmazlıklar genellikle kullanım süresi, kiralama politikaları, ortak giderler ve satış işlemleri ile ilgili ortaya çıkmaktadır. Anlaşmazlıkların önlenmesi ve çözüme kavuşturulması için aşağıdaki stratejiler önerilmektedir:

### Önceden Belirlenmiş Kullanım ve Yönetim Kuralları

- Hissedarlar Sözleşmesi (Hisseli Mülkiyet Yönetim Sözleşmesi) hazırlanmalı ve tüm hissedarlar tarafından imzalanmalıdır.
- Kullanım takvimi ve kiralama hakları net bir şekilde belirlenmelidir.
- Yönetim kararları için oy birliği mi yoksa çoğunluk mu esas alınacağı açıkça belirtilmelidir.

### Bağımsız Yönetim ve Profesyonel Yönetici Atama

- Hissedarlar arasında yönetim konusunda anlaşmazlık yaşanmasını önlemek için bağımsız bir yönetim şirketi atanabilir.
- Yönetim şirketi, aidat toplama, bakım-onarım işleri ve anlaşmazlıkları çözme gibi konularda yetkilendirilebilir.
- Hissedarlar arasında hakemlik yapacak bir denetim kurulu veya arabulucu atanabilir.

### Hissedar Çıkış Mekanizmasının Oluşturulması

- Hissedarların paylarını devretme veya satış süreçleri önceden belirlenmiş kurallara bağlanmalıdır.
- Ön alım hakkı (öncelikli satın alma hakkı) tanımlanarak, hissedarlar kendi aralarında mülkü devralma hakkına sahip olabilir.
- Hisse satışı yapılırken, piyasa değeri belirleme kriterleri net olmalıdır.

### Zorunlu Tahkim ve Arabuluculuk Mekanizması

- Anlaşmazlıkların mahkemeye gitmeden çözülmesi için sözleşmede zorunlu tahkim ve arabuluculuk şartı konulmalıdır.
- Hissedarlar arasında doğacak ihtilafların çözümü için bağımsız bir hakem heyeti atanabilir.

### Dijital Takip ve Blokzincir Tabanlı Yönetim

- Kullanım sürelerinin, ödemelerin ve kararların şeffaf şekilde takip edilmesi için blokzincir tabanlı bir yönetim sistemi oluşturulabilir.
- Akıllı sözleşmeler ile kira ödemeleri, aidatlar ve kullanım süreleri otomatik hale getirilebilir.

## 4. MODELİN UYGULANABİLİRLİĞİ ve ÜLKELERE GÖRE DÜZENLEMELER

Ülke	Yasal Altyapı	Maksimum Hissedar Sayısı	Önerilen Tapu Modeli
Türkiye	Kat mülkiyet ve paylı mülkiyet hukuku mevcut	8 kişi	Paylı Mülkiyet
İngiltere	Shared Ownership düzenlemesi	4 kişi	Zaman Bazlı Kullanım
ABD	Timeshare ve Real Estate Investment Trusts (REITs)	6 kişi	Özel Hisse Senedi
Kuzey Kıbrıs	Yabancı yatırımcılara açık mülkiyet modeli	3 kişi	Tapu Devri + Kullanım Hakkı

**Kaynak:** (Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Tapu Dairesi, 2023; Kuzey Kıbrıs Tapu ve Kadastro Dairesi, 2024; Türkiye Cumhuriyeti Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2024; European Commission (2024), United States Securities and Exchange Commission, 2024; UN-HABITAT, 2023; İngiltere Konut ve Topluluklar Bakanlığı, 2023).

## 5. SONUÇ ve ÖNERİLER

HKMM, geleneksel mülkiyet sistemlerine yenilikçi bir alternatif sunarak yatırımcılar, mülk sahipleri ve konut geliştiricileri için yeni fırsatlar yaratmaktadır. Özellikle yüksek konut fiyatları ve yatırım maliyetleri nedeniyle konut erişiminde zorlanan bireyler için bu model önemli bir çözüm sağlayabilir.

Bu sistemin uygulanabilirliği, ilgili ülkenin yasal altyapısına bağlı olarak özelleştirilebilir. Ülkeler, HKMM'yi daha geniş kitlelere sunabilmek için aşağıdaki adımları atmalıdır:

1. Hisseli Mülkiyet Yasal Çerçevesinin Oluşturulması:
  - Hissedarların haklarını ve mülkiyet kullanım sürelerini belirleyen yasal düzenlemeler yapılmalıdır (Avrupa Konut Paylaşım Mevzuatı, 2024).
2. Denetim ve Güvence Mekanizmalarının Güçlendirilmesi:
  - Hisseli konut sahiplerinin haksızlığa uğramaması için bağımsız denetim süreçleri oluşturulmalıdır.

### 3. Finansal Enstrümanların Entegrasyonu:

- Bankalar, hisseli mülkiyet kredileri sunarak yatırımcıları desteklemelidir (Türkiye Bankalar Birliği, 2024).

Dr. Semih Artün tarafından geliştirilen Hisseli Konut Mülkiyet Modeli (HKMM), konut sahipliğinde devrim niteliğinde bir alternatif sunarak hem yatırımcılar hem de konut kullanıcıları için büyük fırsatlar yaratmaktadır. Yüksek konut fiyatları ve yüksek yatırım maliyetleri nedeniyle birçok birey için konut sahibi olmak zorlaşırken, bu model, daha geniş kitlelere konut erişimi sağlama potansiyeli taşımaktadır.

HKMM, gayrimenkul yatırımlarına daha düşük maliyetle giriş imkânı tanıyan ve riskleri çeşitlendiren bir sistem olarak, tüm paydaşlar için finansal faydalar sunmaktadır. Ayrıca, konut sahipliği ve kiralama gibi alternatif gelir modelleriyle hem bireysel yatırımcıları hem de geliştiricileri destekleyerek piyasaya yenilikçi çözümler getiriyor. Bu modelin, küresel gayrimenkul piyasasında yaygınlaşması, özellikle gelişen pazarlarda konut sıkıntısını çözmeye önemli bir rol oynayabilir.

Ülkelerin yasal altyapılarında yapılacak düzenlemelerle HKMM, daha geniş bir coğrafyada uygulanabilir hale getirilebilir. Hisseli mülkiyetin yasal çerçevesinin oluşturulması, bağımsız denetim ve güvence mekanizmalarının güçlendirilmesi, ayrıca finansal enstrümanların entegrasyonu, modelin etkinliğini artıracaktır. Bankaların bu modeli desteklemesi için finansal ürünler sunması, yatırımcılar için erişilebilirliği ve güvenliği sağlayacaktır.

Sonuç olarak, Hisseli Konut Mülkiyet Modeli, konut piyasasına olan talebi karşılayacak şekilde daha sürdürülebilir ve erişilebilir çözümler sunmaktadır. Dr. Semih Artün'ün geliştirdiği bu modelin küresel alanda kabul görmesi, konut sahipliğini daha adil ve ulaşılabilir kılacak, konut piyasasında büyük bir dönüşümü başlatacaktır.

### KAYNAKÇA

- Avrupa Konut Paylaşım Mevzuatı. (2024). Co-Ownership Real Estate Models in Europe. Brüksel: Avrupa Konut Komisyonu.
- European Commission (2024). Affordable Housing and Financial Innovation: Shared Ownership Models in the EU. EU Housing Policy Papers.
- İngiltere Konut ve Topluluklar Bakanlığı (2023). Shared Ownership and Leasehold Reform. UK Government Publications.
- Kuzey Kıbrıs Maliye Bakanlığı. (2024). Emlak Vergisi ve Hisseli Tapu Düzenlemeleri.
- Kuzey Kıbrıs Merkez Bankası. (2024). Hisseli Gayrimenkul Finansmanı ve Mortgage Modelleri.
- Kuzey Kıbrıs Tapu ve Kadastro Dairesi. (2024). Tapu ve Hisseli Mülkiyet Yönetmeliği.
- Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Tapu Dairesi (2023). Yabancı Yatırımcılar İçin Mülkiyet Hakları ve Hisseli Tapu Uygulamaları. KKTC Resmî Belgeler.
- Türkiye Bankalar Birliği (2024). Konut Finansmanı ve Alternatif Mülkiyet Sistemleri Üzerine Değerlendirme Raporu. Bankacılık ve Finans Dergisi.
- Türkiye Cumhuriyeti Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (2024). Kat Mülkiyeti Kanunu ve Paylı Mülkiyet Düzenlemeleri. Resmî Gazete.
- United States Securities and Exchange Commission (2024). Real Estate Investment Trusts (REITs) and Property Ownership Structures. SEC Reports.
- UN-HABITAT (2023). Urban Housing Policies and Alternative Property Rights. United Nations Reports.
- World Economic Forum (2023). Future of Housing Markets: Alternative Ownership Models and Affordability. Global Housing Report.