

PAPER DETAILS

TITLE: ÖZEL KIRALIK KONUT SEKTÖRÜ VE POLİTİKALARI: DÜNYADAN FARKLI YAKLASIM VE DÜZENLEME ORNEKLERI

AUTHORS: Aysu UGURLAR,Tanyel ÖZELÇI ECERAL

PAGES: 53-71

ORIGINAL PDF URL: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/388806>

ÖZEL KİRALIK KONUT SEKTÖRÜ VE POLİTİKALARI: DÜNYADAN FARKLI YAKLAŞIM VE DÜZENLEME ÖRNEKLERİ

Aysu UĞURLAR^{1*}, Tanyel ÖZELÇİ ECERAL²

¹ Yüzüncü Yıl Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Van

² Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara

Özet: Kent ekonomisinin önemli bir bileşeni olan konut sektörü, düzenleme mekanizmalarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Üretilen konut politikalarının en temel amacı, tüm hanehalklarının ister kiralık ister satılık olsun, ödeyebilecekleri "iyi ve yeterli bir konutu" elde edebilmeleridir. Bu bağlamda kiralık konut politikaları konut politikalarının daima önemli bir bileşeni olmaktadır. Gelişmiş Avrupa ülkelerinin kiralık konut sistemi içinde sosyal kiralık konut ve özel kiralık konut üretiminin bir arada yer aldığı görülmektedir. Buna karşın, Türkiye gibi gelişmekte olan pek çok ülkede kiralık konut sistemi sosyal kiralık konut sisteminden yoksun, serbest piyasa koşullarında, özel kiralık konut sistemi denilen, kendiliğinden oluşan bir arza dayanmaktadır. Bu makalede, farklı ülkelerin (gelişmiş) özel kiralık konut sistemlerini, özel kiralık konut arz ve talebini oluşturan temel aktörleri, özel kiralık konut sektörüne yönelik düzenlemeleri değerlendirilmektedir. Sonuç olarak, farklı gelişmiş ülke örneklerinin yaşadığı tecrübelerin Türkiye’de kendiliğinden oluşan özel kiralık konut arz ve talebine yönelik özel kiralık konut politikalarına ve düzenlemelerine nasıl yol gösterebileceği tartışılmaktadır.

Anahtar kelimeler: konut politikası; özel kiralık konut sektörü; özel kiralık konut düzenlemeleri

PRIVATE RENTED SECTOR AND POLICIES: DIFFERENT APPROACHES AND REGULATIONS FROM WORLD CASES

Abstract: Housing market is one of the most important components of urban economics. The main target of housing policies is to achieve “a good and sufficient house” for the every household, either as rental or as for sale. In this respect, rental housing policies have always been an important part of housing policies. In rental housing system of developed European countries, social and private rental housing production take place. However, several developing country rental housing policies, also in Turkey, lack social rental housing production and the system depends on a self organizing supply in free market conditions. In this article, private rental housing systems of various countries, the actors shaping the demand and supply of private rental housing market and relevant regulations are evaluated. As a conclusion, the experience of these developed countries are discussed for guiding policies and regulations in Turkey, where the market is mostly self organized.

Keywords: housing policy; private rented sector; private rented housing regulations

*Corresponding Author: Aysu UĞURLAR

Tel: +90 (432) 225 17 21, e-mail: augurlar@yyu.edu.tr

GİRİŞ

Konutun, toplumların sosyo-ekonomik yapısının önemli bir göstergesi olması konutu kent ekonomisinin en önemli bileşenlerinden biri durumuna getirmektedir. Konutun sosyal ve ekonomik boyutları, konut sektöründe düzenleme mekanizmalarının geliştirilmesini gerektirmektedir (Emür, 1999). Bu nedenle devletler her dönemde konut sorununa ilişkin politikalar üretmektedirler. Konut politikalarının en temel amacı tüm hanehalkları için iyi ve yeterli bir konutu (Oxley ve Smith, 1996) ödeyebilecekleri bedelden elde edebilmeleridir (Türel, 1997). Bu temel amacın yanı sıra yeni konut üretimi, mevcut stokun iyileştirilmesi, farklı konut kullanım biçimleri (kiralıcı, ev sahibi) içindeki grupların eşitliği, kar amacı gütmeyen konutların sağlanması ve mülk konutun cesaretlendirilmesi alt amaçları oluşturmaktadır (Oxley ve Smith, 1996). Kiralık konut politikaları konut politikalarının daima önemli bir bileşenidir. Gelişmiş Avrupa ülkelerinin kiralık konut sistemi içinde sosyal kiralık konut ve özel kiralık konut üretiminin bir arada yer aldığı görülmektedir.

Sosyal (kiralık) konut terimi, genellikle piyasa mekanizmalarının aksine, idari prosedürleri karşılayan konut arzının farklı türleri çerçevesinde kullanılmaktadır (Pittini ve Laino, 2011). King'e (2006) göre sosyal konut; kamu fonlarının aktif olarak kullanıldığı; fiyatların ya da kiraların belirlenmesinde kar motifinin baskın olmadığı; miktarının, kalitesinin ve sunum biçiminin belirlenmesinde siyasi karar mekanizmalarının önemli etkiye sahip olduğu konutlardır (Akalin, 2016).

1970lerin ortalarından 1990lara kadar özellikle Avrupa ülkelerinin birçoğunda sosyal kiralık konut üretiminde tarihi bir zirve yaşanmıştır. Ancak günümüzde konut stokunun büyük ve kalıcı bir parçası olarak daha az belirgin hale gelmiştir (Tutin, 2008). Bu durum temel olarak bazı nedenlere dayanmaktadır; konut kıtlığı içinde olunmadığı inancı, inşaat sektörünün kapasitesinin

gelişmesi ile hanehalklarının seçimi ve gelir artışı ve buna bağlı olarak minimum standartların üzerinde konut talebi, mülk konutu teşvik eden ya da etmek isteyen konut politikaları, arz yanlı sübvansiyonların etkinliğinin sorgulanması, monetarist bir yaklaşımla makro ekonomik politikalar lehine olduğu düşünülerek kamu harcamalarının kesilmesi, en fazla ihtiyacı olanlara yönelik "hedef" yardımları için duyulan arzu ve 1980 ve 1990lardaki finansal serbestleşme ile daha yüksek tüketim ve mülk konutun artmasına fırsat tanınması ve küresel ekonomik krizlerdir (Oxley ve Smith, 1996; Tutin 2008). Avrupa Birliği konut politikası alanında doğrudan bir yetkinliğe sahip olmasa da konut sorunları, özellikle küresel finansal krizden bu yana giderek daha da önem kazanmaktadır. Son zamanlarda, konut ile ilgili hizmetlerin ekonomik ve finansal krizler tarafından olumsuz etkilenmesi, özellikle Avrupa ülkelerinde sosyal konut anlayışını ve kimin için kullanılacağını değiştirmektedir (Scanlon vd., 2015).

Gelişmiş ülkelerde sosyal kiralık konut düzenlemelerinin yanı sıra özel kiralık konut düzenlemelerinin özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan bu yana geliştiği görülmektedir. Özel kiralık konutun genel kabul görmüş tek bir tanımı olmamakla birlikte "özel" terimi özel mülkiyet ya da kar yönelimli olma eğilimini ve aynı zamanda sübvansiyon eksikliğini yansıtmaktadır (Whitehead vd., 2012). Haffner vd.'ne (2007) göre özel kiralık konut, piyasa tarafından tahsis edilen kiralık konut olarak tanımlanırken, sosyal konut genellikle piyasa değerinin altında kiralara sahip, idari (yönetmelik) olarak tahsis edilen kiralık konut olarak tanımlanır. 1980lerden bu yana sosyal konutun özelleştirme ve serbestleşmesinin daha geniş ekonomik politikalar içinde giderek kabul görmesi, büyüklüğü ne olursa olsun iyi işleyen bir "özel kiralık konut sisteminin" önemini ön plana çıkarmıştır. 1980li yıllarla birlikte liberalleşme eğilimlerine bağlı olarak sosyal sektörün küçülmesi, özel kiralık konutun daha geniş bir hanehalkı aralığına (gençler, mobil bireyler

vb.) tercih edilmesi, özel kiralık konutun önemini arttırmıştır. Ayrıca özel kiralık konut sektörünün sosyal konuttan daha esnek, diğer bir deyişle daha fazla erişim kolaylığı sağladığı, iyi kalite yönetimi ve bakımı konusunda kiracılara daha iyi hizmet veren bir sektör olduğu ve devlet desteğine gereksiniminin azaltılmasının bir yolu olarak da etkili olduğu vurgulanmaktadır (Whitehead vd., 2012).

2008 ekonomik krizinin ardından Tablo 1.'de gelişmiş Avrupa ülkelerinde farklı konut kullanım biçimlerinin (sosyal kiralık konut, özel kiralık konut, mülk konut, diğer) oranları ve sosyal kiralık konut stokunun 10 yıllık süre içindeki değişimi görülmektedir. Buna göre

nispeten refah düzeyi daha yüksek olan Avrupa ülkelerinin (Hollanda, Fransa) diğer konut kullanım biçimleri göz önüne alındığında sosyal konut oranının yüksek veya orta düzeyde olduğu görülmektedir. Daha düşük sosyal konut oranına sahip İspanya, İrlanda gibi ülkeler ve komünizmin çöküşünden sonra sosyal konutları(kamuya ait) özelleştirilen Macaristan, Çek Cumhuriyeti gibi ülkelerde ise mülk konut oranının daha yüksek olduğu görülmektedir. Almanya ise Kuzey Avrupa'daki refah devletlerinden biri olarak görülmekle birlikte sosyal konuta yaklaşımı komşularından farklı, "özel kiralık konut oranının yüksek olduğu" bu gruptaki bir istisnadır (Scanlon vd. 2015).

Tablo 1. Farklı Ülkelerin Konut Kullanım Biçimleri Dağılımı (%) ve Sosyal Kiralık Konut Değişimi (%)

Sosyal Konut Oranına Göre Ülkelerin Sınıflandırılması	Ülke	Yıl	Sosyal Kiralık Konut			Özel Kiralık Konut Oranı (% toplam konut stoku içinde)	Mülk Konut Oranı (% toplam konut stoku içinde)	Diğer Oranı (% toplam konut stoku içinde)
			Konut sayısı(000)	Oran (%Toplam konut stoku içinde)	10 yıl içindeki Değişim (%)			
Yüksek	Hollanda	2010	2.300	32	-4	9	59	-
	İskoçya	2011	595	24	-6	12	64	-
	Avusturya	2012	880	24	+1	16	50	10
	Danimarka	2011	541	19	+1	17	49	18
	İsveç	2008	795	18*	-3	19	41	22 (kooperatif)
Orta	İngiltere	2011	4.045	18	-2	18	64	-
	Fransa	2011	4.472	16	-1	21	58	5
	İrlanda	2011	144	9	+1	19	70	3
	Çek Cumhuriyeti	2011	312	8	-9	10	65	18
Düşük	Almanya	2010	1054	5	3	49	46	-
	Macaristan	2011	117	3	-1	6	90	1
	İspanya	2011	307	2	+1	11	85	2

* Belediye şirketleri tarafından üretilen sosyal konutlar bu orana dahil edilmemiştir.

Kaynak: Scanlon, K., Fernández, A. M. , Whitehead, C. M. E. 2015. Social housing in Europe. European Policy Analysis (17). s.3.

Gelişmekte olan ülkelerde de mülk konutu özendirici politikalarla karşılan dar gelirli hanehalklarının konut seçimi oldukça kısıtlı bir ortamda gerçekleşmekte ve özellikle dar gelirli hanehalkları enformel düzenlemelere başvurmaktadır (Ballesteros, 2004). Gelişmiş ülkelerin aksine gelişmekte olan ülkelerde sosyal konut inşası sınırlı kalmıştır ve 1970lerden sonra bazılarında kira için inşa edilen konutlar hızla satılmıştır (UNCHS, 2003). Gelişmekte olan ülkelerde özel kiralık konut sektörü konut piyasasında önemli rol oynamaktadır. Ev sahiplerinin çeşitliliği ya da türleri, ev sahibi-kiracı arasındaki ilişki (düzenlemeler) ve mevzuat ülkeden ülkeye değişmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde küçük ölçekli ev sahipleri belirgin iken kurumsal kiralama (sosyal kiralık konut vb.) yetersizdir (Wits University, 2009). Kiralık konuta yönelik finansmanın azalması ve finansal desteklerin olmaması nedeniyle gelişmekte olan ülkelerde özellikle küçük ölçekli ev sahipleri için finansman yaratma çabaları gösterilmektedir. Örneğin Nijerya'da kiralık konut stokunu ve üretimini desteklemek için küçük ölçekli üreticiye iki yıllık kira kadar finansal destek sağlanmaktadır (UNCHS, 1993).

Literatürde özel kiralık konutun işlevinin belirlenmesinde, düzenlemelerin rolüne ilişkin farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Piyasa merkezli ekonomistler, serbest konut piyasasını özel kiralık konutun yeniden canlandırılmasının tek aracı olarak görmektedir. Buna karşın yönetim odaklı (governance oriented) yaklaşıma sahip ekonomistler ise güçlü ve istikrarlı düzenlemeler aracılığı ile özel kiralık konut sektörünün daha iyi işleyeceğini ileri sürmektedirler. Güçlü ve istikrarlı düzenlemeler (kira artış kontrolü, kiracı ve ev sahiplerinin haklarının korunması, barınma güvencesi vb.) konut gereksinimlerini tam kapsamlı bir biçimde sağlamada daha etkin olabilecektir (Whitehead vd., 2012).

Genel olarak dünyada 1980 sonrası yaşanan değişimler hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerin konut

politikalarını etkilemiştir. 1980 ve 1990larda küresel olarak artan kentleşme eğilimi özellikle gelişmekte olan ülkelerde arsa sıkıntısı, arsa ve konut fiyatlarının artması ve enformel yerleşimlere toleransın azalması gibi etkenlere bağlı olarak kiralık konut talebini belirgin bir şekilde arttırmıştır (Peppeccorn ve Taffin, 2013).

Küreselleşme sürecinde liberal politikaların baskın olduğu gelişmiş ülke politikalarını izleyen, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerin mülk konutu özendirici politikalarının, barınma ya da konut sorununu çözmede yeterli olmadığı görülmüştür. Sosyal kiralık konut politikaları ve uygulamalarının da çok sınırlı olduğu ya da hiç olmadığı bu ülkelerde, hükümetlerin konut ile ilgili sorumlulukları pasif olmakta, barınma konusu ikincil kalmakta ve konut arzı daha çok serbest piyasa koşullarına göre gelişmektedir. Sosyal kiralık konut politika ve uygulamalarının olmadığı ya da yetersiz olduğu, dar gelir grubunun kiracı olmaktan başka seçeneği olmadığı gelişmekte olan ülkelerde kiralık konut arzı kendiliğinden gelişmektedir. Bu durum özel kiralık konut sektörünü ön plana çıkartmaktadır. Farklı ülkelerin (gelişmiş) özel kiralık konut sistemlerini, özel kiralık konut arz ve talebini oluşturan temel aktörleri, özel kiralık konut sektörüne yönelik düzenlemeleri aktarmayı amaçlayan bu çalışmanın literatüre beklenen en önemli katkısı serbest piyasa koşulları içinde kendiliğinden doğan kiralık konut arzına sahip Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerin özel kiralık konut politikalarına ve düzenlemelerine yol göstermesidir.

ÖZEL KİRALIK KONUT SEKTÖRÜNÜN ÖZELLİKLERİ

Ülkelere göre farklı tanımlamaları olmakla birlikte özel kiralık konut bazı ülkelerde mülkiyete ya da ev sahipliğinin türüne göre tanımlanabilmektedir. Bazılarında da kiracılığın türüne göre ve konutun kullanım türüne göre tanımlanabilmektedir (Scanlon, 2011) (Tablo 2).

Tablo 2. Farklı ülkelere göre özel kiralık konut sektörünün tanımlanması

ABD	Kar amaçlı ya da kar amacı gütmeyen kuruluşlar/konutu sübvansede edilen kiracılar
Avustralya	Kar amaçlı
Avusturya	Kar amaçlı: kişisel veya kurumsal mülkiyet
Almanya	Kamuya açık olmayan küçük özel şirketler, kar amacı gütmeyen konut kooperatifleri, kiliselerin sahip olduğu konut şirketler, ayrıca küçük amatör ev sahipleri, kar amacı gütmeyen kuruluşlar
Danimarka	Kar amaçlı tek mülkiyetli üç ya da daha fazla birimlerden oluşan bloklar
Hong Kong	Kar amaçlı
İngiltere	Yerel yönetimler ya da konut birliklerine ait olmayan tüm kiralık konutlar
Hollanda	Kuruluşlar, özel kişi ve aileler
İsviçre	Kar amaçlı ev sahipleri ve devlet tarafından düzenlemiş kurumsal yatırımcılar(emekli sandığı gibi)
Norveç	Belediyelerin sahip olmadığı ve kontrol etmediği konutlar
Fransa	Düzenlenmiş ve sübvansede edilmemiş kiracılık
İspanya	Belirli yasal koşulları karşılayan kiracılık
Finlandiya	İkamet amaçlı kiralık konutlar

Kaynak: Scanlon, K. Private Renting in Other Countries. 2011. Scanlon K. & Kochan B. (eds.), Towards a Sustainable Private Rented Sector: The Lessons from Other Countries, LSE London, s. 15.

Tablo 2'de görüldüğü gibi bazı ülkelerde sadece kar amaçlı ev sahiplerinin özel kiralık konut sektörü olduğu kabul edilirken, Almanya gibi bazı ülkelerde kiliseler, yardım kuruluşları gibi kar amacı gütmeyen kuruluşlar da özel kiralık konut sektörü içinde kabul edilmektedir. İsviçre'de özel kiralık konut sektörü, bireyler ya da ailelerden, sigorta şirketleri, emlakçılar gibi kurumsal organizasyonlardan, devlet tarafından düzenlenmiş kurumsal yatırımcılara (emekli sandığı) kadar uzanmaktadır. İsviçre'de çok geniş bir özel kiralık konut sektörü vardır. Gayrimenkul portföylerinin bir parçası olarak emeklilik fonları özel kiralık konut sektörü için büyük rol oynamaktadır. Özel kiralık apartmanlar, emeklilik fon yöneticileri için popüler bir varlıktır. Hong Kong'da ise öğrenci evi, mobilyalı

kiralama, hosteller dahi özel kiralık konut olarak kabul edilmektedir (Whitehead vd., 2012).

Özel Kiralık Konut Sektörünün Büyüklüğü

1900lerin başından bu yana neredeyse tüm Avrupa ülkelerinde özel kiralama geniş düzenleyici müdahalelere konu olmuştur. 1970 ve 1980lerden bu yana özelleştirme ve serbestleşmenin daha geniş ekonomik politikalar içinde giderek kabul görmesi, büyüklüğü ne olursa olsun iyi işleyen bir özel kiralık konut piyasasının önemini ön plana çıkarmıştır (Whitehead vd., 2012).

Sosyal konut programlarının azalması ayrıca niceliksel olarak talebi karşılayamaması üzerine özel kiralık konut sektörünün yirmi yıl öncesi öngörülenden daha

fazla öne çıkacağı ve rol alacağı öngörülmektedir. Özel kiralık konut sektörü, bir geçiş olarak görülmekten öte, hanehalkları için mülk konut ya da sosyal kiralık konuttan daha arzu edilir görülmekte ve 20. yüzyıl boyunca bu sektörü reddeden ülkelerde hem sosyal kiralık konut hem de mülk konut için uzun dönemli bir alternatif olacağı öngörüsü artmaktadır (Scanlon ve Whitehead, 2004; Doling ve Ford, 2007).

Tablo 4'de 1980li yılların başından itibaren bazı ülkelerin, özel kiralık konut büyüklüğündeki (oran) değişim görülmektedir. Örneğin son yirmi yılda İngiltere'de sektörün büyüklüğü neredeyse iki katına çıkmıştır (Scanlon, 2011; Tang, 2013). Bununla birlikte Avusturya, Danimarka, Hollanda ve İspanya'da özel kiralık konut sektörü giderek küçülmemektedir (Tablo 4). Scanlon'a (2011) göre bu durum sektörün bu farklı yönlerini ve her ülkenin belirli düzenleyici ve ekonomik durumlarını yansıtmaktadır.

Tablo 4. 1980'den bu yana özel kiralık konut sektörünün gelişimi (%)

Ülkeler	Özel Kiralık Konut Oranı (%)				1980'lerden 2000'lere değişim	2000 sonrası değişim
	1980'lerin başı	1990'lerin başı	2000'lerin başı	2000 sonrası		
ABD	33	35	32	32	Değişmedi	Değişmedi
Almanya	Yaklaşık 60	Yaklaşık 60	Yaklaşık 60	Yaklaşık 60	Değişmedi	Değişmedi
Avustralya	21	22	23	25	Yükseldi	Yükseldi
Avusturya	25	21	18	16	Düştü	Düştü
Danimarka	22	18	18	16	Düştü	Düştü
Fransa	25	21	21	21	Düştü	Yükseldi
Hollanda	19	13	13	10	Düştü	Düştü
Hong Kong	24	14	15	16	Düştü	Yükseldi
İngiltere	11	9	10	17	Yükseldi	Yükseldi
İrlanda	13	10	7	10	Düştü	Yükseldi
İspanya	19	15	11	7	Düştü	Düştü

Kaynak: Scanlon, K.. Private Renting in Other Countries. 2011, Scanlon K. & Kochan B. (eds.), Towards a Sustainable Private Rented Sector: The Lessons from Other Countries, LSE London, s.19

Özel Kiralık Konut Arz

Özel kiralık konutun tanımı ülkeden ülkeye değiştiği yukarıda ele alınmıştır. Bu çerçevede sektör içinde özel kiralık konut arzının aktörlerini; hane halkları, kurumlar, işverenler, kooperatifler ve kar amaçsız

kuruluşlar, kiliseler ve kamu destekli kuruluşlar oluşturmaktadır. Ancak kar amaçsız kuruluşlar, kamu destekli kuruluşlar ve kiliselerin daha çok özel kurumların ev sahipliğini yaptığı ve sosyal kiralık konut niteliğinde olduğu da gözden kaçırılmamalıdır (Tablo 3).

Tablo 3. Arzın (ev sahiplerinin) türüne göre özel kiralık konut arzını sağlayan aktörler

Ülkeler	Özel Kiralık Konut Arzını Sağlayan Aktörler (%)		
	Hanehalkları (Birey ya da çift)	Kurumsal	Diğer
Fransa	95,1	3,3	1,6
İrlanda	Çoğunluk	Çok az	
Avustralya	Çoğunluk	Yok	Bazı İşverenler
Belçika	86,0	14,0	
İspanya	86,0	6,7	7,2 (Kamu destekli kuruluşlar)
Norveç	78,0	22,0	
ABD	78,0	13,0 (Şirketler- GYO)	9,0 (Kooperatif ve kar amaçsız kuruluşlar)
Almanya	61,0	17,0	10,0 (kooperatif, kilise vb.)
Hollanda	8,0	10,0	>50 (profesyonel ev sahipleri)
Avusturya	Çok az	Çoğunluk	(Şirketleri belediye organları)

Kaynak: Scanlon, K.. Private Renting in Other Countries. 2011, Scanlon K. & Kochan B. (eds.), Towards a Sustainable Private Rented Sector: The Lessons from Other Countries, LSE London, s.23.

İngiltere’de özel kiralık konut stokunun büyük bir kısmını bireysel ev sahipleri/mülk sahipleri oluşturmaya devam etmektedir. Son 20 yıldır kurumsal yatırımı artırmak için çalışılmışsa da özel kiralık konut sektöründe kurumsal yatırım çok başarılı olmamıştır. Hollanda ve Avusturya dışında hemen hemen tüm ülkelerde bireysel ev sahipleri baskındır. (Scanlon,2011). Kurumsal yatırımda bir model olan ABD’de de stokun çoğu hanehalklarına aittir. Kurumsal yatırımcılar (GYO ve diğer şirketler) bu büyük gayrimenkullerin %24’üne sahiptir. Avusturya’da bireysel mülkiyet altındaki tek üniteli birimler, özel kiralık konut stokunun küçük bir kısmını oluşturmaktadır. Bu nedenle birey ya da çift hanehalkı ev sahiplerinin payı düşüktür. Çoğunlukla şirketler çok katlı kiralık yapıların sahibi olma eğilimindedir (Scanlon,2011).

Özel Kiralık Konut Talebi

1980 sonrası liberalleşme eğilimlerine bağlı olarak sosyal (kiralık) konut sektörünün küçülmesi ile özel kiralık konut, konut piyasasında daha esnek erişimi (piyasa fiyatlarını ödeme gücü olmayanlar için uygun fiyatlı konut) sağlamaya yardımcı olma potansiyeline dönüşmektedir. Böylece özel kiralık konutun rolü, daha geniş bir hanehalkı aralığını içine alan farklı hanehalkı gruplarına doğru devam etmektedir. Özel kiralık konutun, daha genç bireyler ve daha mobil hanehalkları için daha uygun olduğu ve iyi işleyen bir iş gücü piyasasına da katkısı olduğu düşünülmektedir (Whitehead vd., 2012). Örneğin İngiltere’de özel kiralık konut sektöründe gençler, göçmenler ve hatta sosyal konutta oturmaya hak kazanmayan dar gelir gurubu hanehalkları yer almaktadır. İngiltere’de özel kiralık konut sektörü içinde yer alan hanehalklarının

yaklaşık %35'i konut kira yardımı (yerel konut kira yardımı) almaktadır. Bu aynı zamanda İngiltere’de özel kiralık konut sektörü içinde yer alan dar gelirli hanehalkının payının bir göstergesidir (Scanlon,2011).

Scanlon ve Whitehead (2004), bazı ülkelerin (toplam 17 ülke) konut kullanım biçimi ve ipotekli konut kredisi sistemini inceledikleri çalışmalarında genç ve orta yaşlı grupların ev sahipliğine geçişini incelemektedir. Çalışmada ortalama gelire sahip 25 yaş civarı çocuksuz iki yetişkin “genç”, 45 yaş civarı orta yaşlı ve iki çocuklu yetişkinler ise “orta yaşlı” gruplar olarak ele alınmıştır. Çalışmaya göre genç grupların daha çok kiralık konut sektörü içinde yer aldığı, orta yaşlı grupların ise büyük çoğunluğunun mülk konut sektörü içinde yer aldığı görülmektedir. Bununla birlikte ülkelerin çoğunluğunda (İsveç, Hollanda, Çek Cumhuriyeti hariç), kiralık konut sektörü içinde yer alan genç grupların özel kiralık konut sektörü içinde yer alma oranının sosyal kiralık konuttan daha yüksek olduğu görülmüştür.

Özel kiralık konut sektörü içinde, gençlerin yanı sıra dar gelirli aileler, bekârlar, çocuksuz aileler ve göçmenlerin de olma olasılığı daha yüksektir. Özellikle İngiltere, Avustralya’da özel kiralık konut sektörü içinde göçmenlerin görülme olasılığı yüksektir. Hong Kong’da kamu kiralık konutlarına erişim konusunda güçlü kısıtlamaların olması dar gelirli göçmen ailelerin özel kiralık konuta yönelmesinin gerektiği anlamına gelmektedir. Danimarka’da özel kiralık konut içindeki kiracıların 2000 yılı Danimarka ortalamasının % 30 altında bir gelire sahip olması özel kiralık konut sektörünün dar gelirli birey ya da hanehalklarını da barındırdığının göstergesidir. Belçika’da da, dar gelirli hanehalkları, bekârlar, birlikte yaşayan çiftler, işsizler özel kiralık konut sektörü içinde fazlasıyla görülmektedir (Scanlon, 2011). Ancak özel kiralık konut sektörünün en alt düzeyindeki bileşim ülkeden ülkeye değişmektedir. Örneğin Avustralya’da savunmasız ve daha yaşlı kiracılar özel kiralık konut sektörü içindeki en büyük sorun iken İngiltere’de bu

gruplar ağırlıklı olarak sosyal konut sektörü içindedir (Scanlon, 2011). Kemp ve Keoghan’a (2001) göre kiracıların istekleri ve değişen talebi göz önüne alındığında, özel kiralık konut (sosyal kiralık konut yerine) daha iyi bir çevre ve konutta yaşamak için de tercih edilebilmektedir.

ÖZEL KİRALIK KONUT SEKTÖRÜNE YÖNELİK DÜZENLEMELER

Bir konut piyasasında kiralık konut sektörünün başarısı aynı zamanda mülk konut sektörünün de başarısına bağlıdır. Konut piyasasının bu iki önemli bileşeni birbirinden bağımsız düşünülmemelidir. Ekonomide mülkiyet hakkının serbest olması herkesin konut sahibi olacağı anlamına gelmemektedir. Bu sebeple kiralık konutların kiraya verildiği ve kiralandığı bir piyasa vardır. Ancak kiralık konut piyasasında konut miktarı yetersizse, konut arz edenler bu durumdan yararlanmak ve gelirlerini daha çok artırmak isteyeceklerdir. Böyle bir durum ekonomik ve sosyal bağlamda sorunların yaşanmasına neden olabilmektedir.

Literatürde özel kiralama genellikle istekli satıcının konutu sağladığı, istekli alıcının da konutu tüketmek için bir araya geldiği, düzenleme mekanizmaları ile tadil edilen bir piyasa sistemi olarak tanımlanır. Kiralar arz ve talep tarafından belirlenir ve kira seviyeleri, hem ev sahiplerinin hem de kiracıların kararlarını etkiler. Böylece talep tarafında tüketicilerin istekleri/tercihleri onların gelirlerine bağlıdır. Her hane halkı istedikleri konutun yaklaşık değeri, konumu ve diğer konut kullanım biçimlerinin görece fiyatına göre bir karar verir. Arz tarafında ise diğer yatırımlarla karşılaştırıldığında görece riskleri dikkate alarak geri dönüşüne dayalı olarak ev sahipleri özel kiralık konutu sağlamaya karar vermektedir. Eğer piyasa iyi çalışırsa, talep tarafı kiralardan memnun olacağından arz tarafı da bu sektörde kalmak için teşvik edilmiş olacaktır (Whitehead vd., 2012).

Konut yaşamın bir gereğidir ve özellikle düşük gelirli olmak üzere hane halkları gelirlerini yüksek

oranda tüketme eğilimindedir. Eğer özel kiralık konut sektörü içindeki kiralar gelir çizgisinin dışına çıkarsa, bireylerin ya da hane halklarının ödeyebileceği yeterlilikte konut için, hükümete müdahale etmesi için baskı oluşacaktır. Aynı şekilde eğer aniden kira yükselirse de (örn. doğal afet, savaş vb.) müdahale için baskı oluşacaktır. Devlet müdahalesi birçok şekilde olabilir. Örneğin, piyasa-altı kiralılarla sosyal konut, daha yoksul hane halklarına verilen gelir sübvansiyonları, vergi indirimleri vb.. Ancak tarihsel olarak düzenleme mekanizmaları, özellikle piyasadaki ve barınma koşullarındaki ani değişimlere ilk yanıt olarak ortaya çıkmıştır (Whitehead vd., 2012).

Literatürde özel kiralık konutun işlevinin belirlenmesinde düzenlemelerin rolü son derece tartışmaya açıktır. Bir diğer yandan özel kiralık konut sektörünün sürdürülebilmesi ve geliştirebilmesi için de hangi düzenlemelerin gerekli olduğunun anlaşılması açısından incelenmesi önemlidir ((Whitehead vd., 2012; Tang, 2013). Literatürde özellikle piyasa merkezli ekonomistler, “düzenlemelerin” hem ev sahipleri açısından hem de kiracılar açısından tamamen olumsuz olduğunu savunmaktadır (Gilbert, 2003, Whitehead ve ark., 2012). Ayrıca, konut sahibinin mülkiyet hakkına sınırlama getirdiği düşünülmektedir (Lipsey ve ark., 1984). Bu yaklaşım içindekiler özel kiralık konutun yeniden canlandırılmasının tek aracı olarak “serbestleşmeyi” görmektedir. Buna karşın yönetim odaklı (governance oriented) yaklaşıma sahip olanlar ise güçlü ve istikrarlı düzenlemelerin sonucunda özel kiralık konut sektörünün daha iyi işleyeceğini ve böylece özel kiralık konut sektörünün, konut gereksinimlerini kapsamlı bir biçimde sağlamada daha etkin olacağını ileri sürmektedirler (Whitehead vd., 2012). Böylece farklı düzenleme yaklaşımlarının arkasında yatan ilkeler incelenmekte ve düzenlemelerin gücü ve özellikleri tarif edilebilmektedir (Whitehead vd., 2012). Kira düzenlemeleri genellikle iki ana unsurdan oluşmaktadır. Birincisi kira artış düzeyinin kontrolü;

kiracıların ödeyebileceğinden fazla tutmamayı amaçlayarak kiraların artışını uygun fiyatta korumak ve ekonomik olarak tahliyeleri (evden çıkarılmaları) önlemeye çalışmaktır. İkincisi, barınma güvenliği; oturma süresi, belirli ve sınırlı nedenler dışında kiracıların ev sahiplerince çıkarılmasına getirilen sınırlılıklardır (Pomeroy ve Godbout, 2011).

Kira kontrolü

Kiralık konut talebi çok esnektir. Bunun birçok nedeni vardır. Bir bölgedeki kiralık konutun nispi fiyatı arttıkça aşağıdakilerden biri meydana gelecektir (Lipsey vd., 1984):

- Bireyler ya da hanehalklarının bazıları konutu kiralamaktansa satın almayı tercih edecektir.
- Bireyler ya da hanehalklarının bazıları kiralık konutun daha ekonomik ya da düşük olduğu yere taşınacaktır.
- Bireyler ya da hanehalklarının bazıları daha küçük ve ucuz konutları kiralayarak tükettikleri konut miktarından tasarruf edeceklerdir. Hatta bazıları, konutlarının bir ya da iki odasını başkalarına kiralayabilirler.
- Bireyler ya da hanehalklarının bazıları evlenebilecek, bazıları da evlenemeyecektir. Örneğin ailesinin yanından daha rahat ayrılarak bağımsız yaşamayı tercih eden genç erişkinler, ailelerinin yanlarından önceden olduğu gibi kolay gidemeyeceklerdir.

Yukarıdaki davranış biçimleri kiralık konutun yüksek talep esnekliğine katkıda bulunacaktır. Kiralardaki artış, talep edilen miktarı büyük ölçüde düşürecektir. Kira kontrolü ya da denetimi böyle bir artış olmasını önleyen, devletin aldığı yasal ve yargısal tedbirlerle kiraların belirli sınırlar içinde tutulması ya da dondurulmasıdır. Kira kontrolü yüksek enflasyonun yaşandığı ve buna bağlı olarak kiralık konut stok açığının yaşanması durumunda kiracı hanehalklarını korumayı amaçlayan kısa vadeli bir politikadır (Lipsey vd., 1984).

Kira kontrolleri “birinci kuşak kira kontrolleri”, “ikinci kuşak kira kontrolleri” (Şahin, 2005) ve “üçüncü kuşak kira kontrolleri” olarak sınıflandırılmaktadır. Birinci kuşak kira kontrolleri yürürlükte olan kiralara piyasa seviyesinin altında dondurulmasıdır. İlk olarak 1900lerin başında Birinci Dünya Savaşı sırasında ve sonrasında savaşın olumsuz etkilerini hafifletebilmek amacıyla Avrupa’da uygulanmaya başlanmıştır (Keleş, 2010; O’Sullivan ve De Decker, 2007; Şimşek, 2010). 1970’lerde gerçekleşen “ikinci kuşak kira kontrolleri” ise 1973 petrol krizinden sonra pek çok Avrupa ülkesi ve ABD’de enflasyonu azaltmaya yönelik stratejilerin bir parçası olarak düzenlenmiştir ve kiralarda yıllık belirli bir miktar artışına izin verilmiştir (Lind, 2001; O’Sullivan ve De Decker, 2007; Şimşek, 2010). Genel yaşam maliyeti ve konutun iyileştirilmesi gibi durumlar yıllık kira belirlenmesinde dikkate alınmıştır (O’Sullivan ve De Decker, 2007). Birinci kuşak kira kontrolleri, tahliyeleri yasaklama eğilimi içindeyken, ikinci kuşak kira kontrolleri belirli koşullar altında tahliyelere izin vermektedir (Gilbert, 2003). Birinciye göre daha esnek olduğu düşünülen ikinci kuşak kira kontrolleri yerini, enflasyonun düşmesi üzerine 1990ların başında üçüncü kuşak kira kontrolleri olarak bilinen, bireysel düzenlemelere bırakmıştır (O’Sullivan ve De Decker, 2007; Şimşek, 2010; Ellingsen ve England, 2003). Günümüzde güncel olan “üçüncü kuşak kira kontrolü” kiracının kiracılık hak ve statüsüne dayalı, kiracılık süresince geçerli (O’Sullivan ve De Decker, 2007) kiracı ve ev sahibi arasındaki bireysel sözleşmeye dayalıdır (Ellingsen ve England, 2003). Kısaca birinci kuşak kira kontrolleri kira düzeylerinin korunması olarak tanımlanabilirken, ikinci ve üçüncü kuşak kontroller kiralara artışları üzerindeki farklı türdeki kontrollerdir (Whitehead vd., 2012).

Barınma güvencesi

Kira düzenlemeleri barınma güvenliği ile yakından ilgilidir (Scanlon, 2011). Kira kontrolleri ilk kez

uygulanmaya başladığı zaman, ev sahipleri bu uygulamanın hemen ardından oturan kiracıları tahliye ederek daha yüksek kiralara verecek ya da ödemeye hazır kişileri tercih etmiştir. Bu yüzden güvenlik maddeleri eklenmiş ve bazı zamanlar yeni nesiller bile, sözleşme koşullarını yerine getirdiği sürece mülk içinde kalma hakkını elde etmiştir. Barınma güvencesi (kiracılığın düzenlenmesi), ev sahibi-kiracı arasındaki bir dizi hükümlerden oluşan sözleşme (kontrat) ile kiracının ikamet süresince korumaya alınmasıdır. En önemlisi, "ekonomik tahliye" riskine karşı güvence sağlanmasıdır. Çünkü ev sahibi daha fazla ödemeye hazır birini bulduğunda kiracıyı konutundan çıkarmak isteyebilir. Tahliye süreçlerinin etkinliği genellikle konut politikalarından çok hukuk sistemine bağlıdır. Sözleşme sürecinin her aşamasında ev sahibi ve kiracı arasındaki göreceli güç genel olarak yansıtılmaktadır (Whitehead vd., 2012).

Kira düzenlemeleri ile birlikte ele alındığında, kiralara ilgili olarak barınma güvenliğinin geleceğine ilişkin belirsizlikler azalır. Bu, konutun boş kalması ve geri dönüşüm maliyetinin azaltılması olarak hem ev sahibi hem de kiracıya yardımcı olmaktadır. Ayrıca barınma güvenliğinin düzenlenmesi ile ev sahibinin konutunu satmak istemesi ya da başka birine transfer etmek istemesi gibi durumlara karşı bir açıklık (netlik) getirmektedir (Arnott 2003). Bu kapsamda barınma güvenliği "standart sözleşme süresi, bildirim süresi ve sözleşme feshi, erken feshetme hakları, kira sözleşmesinin mülkiyetin satışı üzerinde etkisi" gibi faktörlerden etkilenmektedir (Whitehead vd., 2012).

Kira sözleşmeleri belirli ya da belirsiz süreli olabilmektedir. Ancak daha çok belirli süreye dayalı kira sözleşmeleri yaygındır. Belirli süreli kira sözleşmelerinin minimum süresi, ülkeler hatta bazen farklı sözleşme türlerine bağlı olarak ülkelerin kendi içerisinde dahi farklılıklar gösterebilmektedir. Minimum ya da standart bir sözleşme süresi ev

sahibine bağlı olarak değişebilir. Sözleşme süresi dolduktan sonra devam ettirebilir ve biçimi değişebilir (Whitehead vd., 2012). Belirli süreye dayalı kira sözleşmelerinde barınma güvencesi, sözleşme koşullarına uyulduğu sürece sözleşme süresince yüksektir (Haffner vd., 2007).

Her iki türde sözleşme altında barınma güvencesi çeşitli faktörlere bağlıdır. Eğer ev sahibinin feshetme hakları iyi düzenlenmiş ise, uzun dönemli kira sözleşmeleri belirsiz sözleşmelerden daha yüksek güvenlik sağlayabilir. Ayrıca kiracı hakları açısından da sınırlılığı azaltmaktadır. Belirsiz sözleşmelerde, barınma güvencesi bildirim süresi ve ev sahibinin feshetme hakları ile belirlenir (Whitehead vd. , 2012; Tang, 2013). Düzenlemeler daha azdır ve kiracı daha güvensizdir. Bu bağlamda uzun bildirim süreleri ya da sözleşme sonuna kadar kısıtlı haklar ile barınma güvencesi yüksek olabilir. Bu tedbirler alınmazsa barınma güvencesi son derece düşüktür. Genellikle kiracı belirsiz sözleşmelerde ayrılma konusunda daha özgürdür, ev sahibi sözleşme koşullarına mutabık kalarak bildirim (ihbar) sürecine uymak zorundadır (Whitehead vd., 2012).

Barınma güvencesinin seviyesi ne olursa olsun, ev sahipleri eğer gerekiyorsa konutunu bir akrabamın/yakınının kullanımı için tahsis etmesi ve bazı büyük yenilemeler gibi belirli durumlarda sözleşme feshedilebilir. Ancak feshedebilmek için bildirim süreleri içinde ev sahibinin kiracıya durumu bildirmesi gerekmektedir ve hatta maddi tazminat ödemesi gerekebilir. Kira düzenlemelerinde olduğu gibi, kiracılığın düzenlenmesi sözleşmeler ve her iki tarafın da hakları açısından ülkeler arasında farklılıklar bulunduğu için ülkelerin karşılaştırılmasında barınma güvencesinin derecesini belirlemek kolay değildir (Whitehead vd., 2012).

Konut kalitesi düzenlemeleri

Konut kalitesinin yönetimine ilişkin düzenlemeler genellikle güvenlik ve yeterli bina ve standartların sağlanmasını hedeflemektedir. Bu standartlar, ekonomik büyüme ve genel yaşam standartlarında gelişmeler ile artış eğilimindedir. Kalite ile ilgili düzenlemeler belirli bir konut kullanım biçimi ile ilgili olmayıp tüm kullanım biçimlerini kapsar (Whitehead vd., 2012). Konut kalitesi ile ilgili düzenlemelerin yürürlüğe konmasının ana nedenlerinden biri de özel kiralık mülklerin minimum düzeyde güvenliğinin sağlanmasını garanti altına almaktır (Whitehead vd. , 2012; Tang, 2013). Gelişmiş ekonomilerin çoğunda, konut standartlarına ilişkin temel gerekli kriterler oluşturulmuştur (Whitehead vd., 2012).

Birçok ülke mevcut konut stokunun sürdürülebilmesi ve korunması için ev sahiplerini teşvik eden güçlü devlet girişimlerine ilişkin uzun bir tarihe sahiptir. Örneğin 2005 yılında Fransa'da ev sahiplerinin konutlarını yenilemeleri için, yenileme sübvansiyonları ve vergi indirimleri uygulanmaya başlanmıştır (Ball, 2011). Diğer bir deyişle hükümet sübvansiyonları ve vergi indirimleri (belirli standartları karşılamaya koşullu) kaliteyi yükseltmek için ev sahiplerine teşvikler sağlamakta, salt düzenleme aracılığıyla zorunlu hale getirilmemektedir (Whitehead vd., 2012).

Dünyada Özel kiralık Konut Sektörüne Yönelik Düzenlemeler

Özel kiralık konut düzenlemelerinin, özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan bu yana geliştiği görülmektedir. Günümüzde Avrupa'nın Danimarka, Hollanda gibi sosyal hakların güçlü olduğu ülkelerde özel ve sosyal kiralık konut sektörleri arasında kalite ve çekicilik en aza indirgenerek kiralar arasındaki fark minimize edilmeye çalışılmaktadır (Kemeny, 1995; 2006). Buna karşın güçlü neoliberal eğilimlerin hâkim olduğu İngiltere gibi ülkeler, kiralık konut piyasalarında ayrı düzenlemeleri benimsemiştir. Neoliberal eğilimli

ülkeler, daha az düzenlenmiş özel kiralık konut sektörü ve sıkı kontrollü sosyal kiralık konut sektörü ile karakterize edilir (Tang, 2013).

Özel kiralık konut sektörü içindeki farklı kira düzenlemelerine sahip ülkelerin düzenleme gücünü karşılaştıran Tablo 5 incelendiğinde, özel kiralık konutun düzenleyici çerçevesinin İngiltere, Finlandiya ve Norveç'te genellikle zayıf ve sınırlı olarak

algılandığı görülmektedir. Almanya, Danimarka, Fransa, İspanya, İsveç ve İsviçre'de ise özel kiralık konut sektörüne yönelik düzenlemelerin önemli ve belirleyici bir etkiye sahip olduğu görülmektedir. En güçlü özel kiralık konut düzenlemelerine sahip ülke Hollanda'dır. Bu durum, ülkenin sosyal demokrat refah rejimine sahip olması ile yakından ilişkilidir (Tablo 5).

Tablo 5. 2000'li yıllarda düzenlemelerin düzeyine(gücüne) genel bir bakış

Ülkeler	Başlangıç (ilk) kirası	Kira artışları	Kiralama uzunluğu	Kira feshi	Mülkün satışı	Uygulamada karşılaşılan sorunlar	Düzenleyici çerçevenin genel algısı
Almanya	Orta	Orta	Yüksek	Orta	Orta	Orta	Önemli/belirleyici
Danimarka	Düşük	Orta	Yüksek	Orta	Yüksek	Orta	Önemli/belirleyici
Finlandiya	Düşük	Düşük	Yüksek	Düşük	Düşük	Orta	Sınırlı
Fransa	Düşük	Orta	Orta	Orta	Düşük	Yüksek	Önemli/belirleyici
Hollanda	Yüksek	Yüksek	Yüksek	Orta	Orta	Orta	Güçlü
İngiltere	Düşük	Düşük	Düşük	Orta	Orta	Orta	Sınırlı
İspanya	Düşük	Orta	Orta	Orta	Orta	Yüksek	Önemli/belirleyici
İsveç	Orta	Orta	Yüksek	Orta	Orta	Orta	Önemli/belirleyici
İsviçre	Düşük	Orta	Yüksek	Orta	Düşük	Düşük	Önemli/belirleyici
Norveç	Düşük	Orta	Orta	Düşük	Orta	Yüksek	Sınırlı

Kaynak: Whitehead vd. (2012, s.20) ve Tang (2013) 'den yararlanılarak oluşturulmuştur.

Kira düzenlemeleri ve kira başlangıç ayarlamaları açısından farklılıklara bakılacak olursa başlangıç kiralari ya da kira artışlarına dayalı olarak düzenlemeler iki biçimde olabilmektedir. Örneğin İsveç'te özel kiralık konut sektörünün başlangıç kiralari sosyal kiralık konut sektörünün kiralariına bağlı olarak düzenlenmektedir. Sosyal kiralık konut kiralariını dikkate alan bu yaklaşım ile kiralık konut piyasası dengelenmektedir. Bu yaklaşıma sahip ülkelerde (Hollanda vb.) güçlü ve belirleyici bir kira düzenleme çerçevesinin olduğu görülmektedir. Buna karşın daha zayıf kira düzenlemelerine yaklaşımına sahip ülkelerde (Finlandiya vb.) özel kiralık konut başlangıç kiralari düzenlemeye tabi değil ve serbestçe düzenlenmektedir (Ball, 2011).

Kira düzenlemelerinde kontrol mekanizmaları birçok şekillerde olabilir. İsveç'te kira artışları her yıl müzakere edilir ve özel kira artışları sosyal konut sektöründeki kira artışları ile bağlantılıdır. Almanya'da ve Norveç'te kiralari, belirli bir zaman noktasında yerel kira düzeylerini yansıtacak şekilde revize edilebilmektedir (Whitehead vd., 2012). Hollanda'da 1979 yılında yürürlüğe giren Konut Kiracılığı (Residential Tenancies) Yasası'na göre kiralari yılda bir kez artırılabilir ve bu artış devletin belirlediği orandan daha fazla olamaz. Bu yasa, öngördüğü kira kontrolüne ek olarak, konut kalitesine göre en yüksek kira değerinin belirlenmesi için "birim değer sistemi" (point value system) öngörmüştür. Ancak bu kurallar, kirası sadece belirli bir seviyeden düşük konutlar için

geçerlidir (Sarioğlu, 2007). İsviçre'de eğer ev sahibinin maliyetleri artmaya başlarsa kira artışına izin verilmektedir. İspanya'da ise yıllık kira artışı genel yaşam indeksi maliyetine bağlı olarak artmaktadır (Whitehead vd., 2012).

Bazı ülkeler kira artışlarının düzenlenmesinde bu farklı biçimlerin bir kombinasyonunu kullanmaktadır (Whitehead vd., 2012). Örneğin Almanya'da başlangıç kiralari serbest olarak düzenlenebilmektedir ancak kiralari aynı bölgedeki kiralari ile karşılaştırılabilir düzeyde olmalıdır ve kira oranları söz konusu bölgedeki kiralari oranını %20'den fazla geçmemelidir, aksi takdirde bu bir suç teşkil etmektedir (Kemp ve Kofner, 2010, Whitehead vd., 2012). Kiracılık süresince kiralari yerel düzeyin altında ise sadece iki yılda bir, en fazla % 20 oranında artırılabilir (Ball, 2011; Whitehead vd., 2012). İsveç'te ise kira sözleşmeleri serbestçe düzenlenir. Fakat Almanya'da olduğu gibi kiracıların sorgulama hakkı vardır (Tang, 2013).

Günümüzde Avrupa'da baskın olan kira düzenlemeleri üçüncü kuşak kira kontrollerinin versiyonları olsa da (O'Sullivan ve De Decker, 2007) farklılıklar olabilmektedir. Bununla birlikte kiralari genellikle artan maliyet (bakım ve işletme) ve enflasyonla yakından ilişkilidir. Finlandiya ve İrlanda'da kira artışları üzerinde resmi bir düzenleme yoktur. Buna karşın, belirleyici ve güçlü sistemlerde (Tablo 5) kira düzenlemeleri sıkıdır ve kiralık konut pazarı kısmen serbesttir. Örneğin, Danimarka ve Hollanda'da 1991 sonrası inşa edilen pahalı gayrimenkullerin piyasa kiralari şarj etmelerine izin verilmiştir ve yüksek değerli gayrimenkullerin kira artışları ile ilgili kısıtlama yoktur (Tang, 2013).

Barınma güvencesi açısından ülkeler incelendiğinde, Avrupa ülkeleri arasında kiracılara verilen kiralama süresinin farklı olduğu görülmektedir. Örneğin Fransa ve Norveç'te üç yıl, İrlanda'da dört yıl, İspanya'da beş yıldır (Haffner vd., 2007; Tang, 2013). Almanya, Avusturya ve Hollanda'da başlangıçta (belirsiz bir

tarihe varana kadar) uzun vadeli sözleşmeler ile çok sıkı güvenlik vardır. Almanya'da, Hollanda'da olduğu gibi kiracı hanehalkları ve yaşlılar özellikle güvence altındadır ve düzenlenmiş kiralari ile yönetilir (Scanlon, 2011). Danimarka, Finlandiya, İsveç ve İsviçre'de kira sözleşmeleri belirsizdir ya da herhangi bir süre ile sınırlandırılmamıştır, kiracının talebi üzerine tekrar yenilenir (Haffner vd., 2007; Tang, 2013). İngiltere ise "Garantili Kısa Dönemli Kiracılık" adı altında altı aylık bir güvence ile en kısa kiralama süresi sunan bir yapıdadır (Scanlon, 2011; Tang, 2013). Güvenli dönemde, sözleşmede yan bir madde olmadığı sürece ne kiracı ne de ev sahibi bir bildirim verebilir. Belirli bir süre sona erdikten sonra özel bir neden olmaksızın, ev sahipleri iki ay önceden kiracı da bir ay önceden bildirimde bulunabilir (Tang, 2013). Avrupa ülkeleri dışında Amerika ve Avustralya'da da kira sözleşmeleri belirlidir ve ev sahibinin yenileme zorunluluğu yoktur (Scanlon, 2011).

Ev sahiplerinin mülkiyet (sahiplik) kapasitesi ve kiracı tahliyesi açısından bir değerlendirme yapılacak olursa, İngiltere en kısa dönemli güvenli kiracılığa sahip olduğu için, özel ev sahipleri mülklerinin kullanımı üzerinde en güçlü kontrole sahiptir. Finlandiya, Almanya, İsveç ve İsviçre, Hollanda'da kiracılık süresi belirsizdir. Bu ülkelerde ev sahipleri hala, aile için kullanım gerekliliği, iyileştirme ya da yıkım gerekliliği ya da piyasada boş bulunduğu için satmak gibi belirli koşullar altında mülklerini yeniden elde etmek kapasitesine sahiptir. Çünkü serbest piyasada mülk satılacağı zaman, kiracıların İngiltere hariç, Avrupa'nın pek çoğunda mülkün satışını reddetme hakkı vardır (Ball, 2001; Tang 2013). Ayrıca Almanya, Hollanda ve Belçika'da kiralık bir birimin satılması yeni ev sahibini bağlar ve kiracıyı etkilemez (Scanlon, 2011). Danimarka'da ise ev sahipleri kiralık mülklerinin satışında en az güce sahiptir. Çünkü mülkiyetin kullanım biçimi genellikle sabittir. Ayrıca başlangıçta binalar "kalıcı olarak" kiralık konut biçiminde belirlenmiştir. Bu nedenle kiralık konutlar bireysel

birimler olarak, ev sahiplerince satılamaz. Sadece kiralık yapılarda altıdan fazla birim varsa kiracılara piyasa fiyatından satılabilir. Benzer biçimde, Amerika'da San Francisco dahil olmak üzere kiralık apartman (kondominyum) birimlerinin satışı kısıtlıdır. Bu sınırlamaların amacı erişilebilir kiralık birimlerin kaybını önlemektir. Belediyenin kira kontrol mevzuatı oturan kiracıların kiralalarını düşük tutar ancak ev sahiplerinin karları ile sınırlıdır (Scanlon, 2011).

Avrupa'da pek çok ülkede özel ev sahipleri, kira ödenmemesi ya da sözleşme (kontrat) koşullarına uyulmaması durumunda tahliye gücüne sahiptir. Ancak genellikle tahliye işlemleri, karmaşık, maliyetli ve zaman alıcı bulunmaktadır. Örneğin İspanya'da ev sahipleri yasal sistem içinde çok az güvene sahiptir ve kiracının ödeme yapmadığı durumlarda tahliyesi ile ilgili maliyetler çok pahalıdır (Tang, 2013). Tang'e (2013) göre kiracı ve ev sahibi arasındaki çıkarları dengelemek için uzun dönemli bir kiracılık içinde kira artışları bir indekse bağlanabilir. Böylece ev sahipleri sürekli ve makul gelire sahip olurken, kiracılarda uygun fiyatlı ve daha uzun süreli bir barınma olanağına kavuşur. Çünkü, uzun dönemli ve ödemelerini tam zamanında yapan kiracı, kiralık konut sisteminde ev sahipleri için güvenli bir kazanım olarak görülmektedir (Whitehead vd., 2012).

Yukarıda Tablo 5. de görüldüğü gibi, genel olarak İngiltere'de düzenlemeler zayıftır ve özel ev sahiplerinden yanadır. Çünkü kira artışları ve üzerinde kısıtlama yoktur ve kiracılığı istedikleri zaman sonlandırabilen esnekliklere sahiptir. Buna karşın Hollanda'da düzenleme sistemleri güçlüdür ve özel kiracılardan yanadır. Çünkü kiralalar piyasa kiralalarının altında ve uzun dönemli barınma güvenliği vardır (Tang, 2013). Bu durumun, liberal ve sosyal refah devletlerinin konut ve kiralık konut politikalarına bakışının bir yansıması olduğu söylenebilir. Çok sıkı düzenlemelere sahip Hollanda'da özel kiralık konut sektörünün sınırlı bir büyümesi olduğu görülmektedir. Bu güçlü sosyal kiralık konut politikalarının yanı sıra

son zamanlarda tüm dünyada olduğu gibi mülk konutu destekleyen politikalarla da ilgilidir.

Almanya ve İsviçre'de özel kiralık konut sektörü oranı yüksektir. Her iki ülkede de mülk konuta erişimin sınırlı olması özel kiralık konut talebini sürdürmede yardımcı olmuştur. Aynı zamanda özel kiralık konut sektörü içindeki yatırımı teşvik eden mali teşvikler (örneğin ev sahiplerine yönelik vergi indirimleri, yeni özel kiralık konut arzını desteklemek için inşaat firmalarına sübvansiyonlar, yenileme sübvansiyonları vb.) kurumsal ev sahiplerinin yanı sıra bireysel ev sahiplerinin özel kiralık konut arzının sürdürülebilmesini sağlamaktadır (Tang, 2013). Bu bağlamda Hollanda, Almanya ve İsviçre örnekleri göz önüne alındığında düzenleme sistemlerinin güçlü ya da zayıf olmasının sektörün büyüklüğü ile değil politikalarla ilgili olduğu söylenebilir. Hollanda Avrupa'da oldukça az rastlanan örnek bir ülke olarak ev sahipliği ve kiracılığı farklı politikalar ile desteklemektedir. Konut yardımı ve İkinci Dünya Savaşı'ndan beri devam eden kira denetimi uygulamaları kiracılığın desteklenmesinde önemli role sahiptir. Diğer taraftan, ev sahipleri için gelişmiş bir ipotekli kredi sistemi ve bu sistem içinde faiz giderlerinin tamamının gelir vergisinden düşülebilmesi gibi olanaklar mevcuttur (Sarıoğlu, 2007).

Diğer Düzenlemeler ve Sübvansiyonlar

Kira yardımları, özel kiralık konut sektöründe önemli sübvansiyonlardandır. Örneğin İngiltere formel bir kira düzenlemesine sahip olmasa da özel kiralık konut piyasasının en alt kesimi için dolaylı bir kira kontrolü vardır (Whitehead vd., 2012; Tang, 2013). Bu durum, düşük gelirli hane hanehalklarına uygun kira seviyelerinin sınırlı olmasından kaynaklanmaktadır (Whitehead vd., 2012). Bu kiracılar genellikle konut (kira) yardımından yararlanırlar. Hatta Wilcox and Perry'nin (2013) çalışmasına göre özellikle bu alt sektörün hakim olduğu alanlardaki ev sahipleri "Yerel

Konut Yardımlarını” düşük düzeyde yansıtmak şekilde kiralalarını ayarlamaya gönüllüdürler (Tang, 2013).

İngiltere’nin yanı sıra hem özel hem de sosyal kiralık konuta yönelik kira yardımı Hollanda, Danimarka, Norveç, Finlandiya, Almanya ve İsveç’te de yer almaktadır (Whitehead vd., 2012). Pomeroy ve Godbout’a (2011) göre bu yöntemle, doğrudan sosyal konut ev sahipleri için sağlanan sübvansiyonların olduğu ülkelerdeki hakim rekabetin önlenmesi istenmektedir. Bu sübvansiyon sistemleri aynı zamanda kiralık konut arzını tevsik etmek içindir (Pomeroy ve Godbout, 2011).

İngiltere’de özel kiralık konut sektörü içindeki kiracıların %35’i yerel konut kira yardımlarıyla desteklenmektedir. Bu kira yardımları, yerel bölgedeki medyan kiralara ve konut büyüklüğüne (ülke çapında) dayalıdır. Ancak bu durum Londra’nın merkezi dâhil olmak üzere, yüksek fiyatlı alanların dışındaki fiyatları da artıracak endişesini taşımaktadır. Hükümet, yerel konut kira yardımı ile doğrudan ev sahipleri için ödeme imkânı sunarak geçici olarak kiralaları azaltma teşviki içindedir (Scanlon, 2011). Hollanda’da 1990lar itibarıyla, kullanıcıya özgü yardımlar hanehalkının gelirine, hanehalkı büyüklüğüne (bir kişilik-iki ve daha fazla kişilik ve 65 yaş ve üzeri-65 yaş altı) konutun kirasına bağlı olarak belirlenmektedir. Sadece en yüksek kira seviyesi (liberalisation limit) altındaki konutlar için kira yardımı yapılmaktadır. Ayrıca, geliri belirli bir seviyenin üzerinde olan hanehalkları da yardımdan yararlanamamaktadır (Sarıoğlu, 2007). Sınırlı sosyal kiralık konuta sahip olan İspanya’da ise kira yardımı sadece belirli bölgelerde özel kiralık konut için yapılmaktadır (Whitehead vd., 2012). Avrupa ülkelerinin dışında Kanada’da kiralalar yıllık enflasyon indeksine bağlı olarak piyasa koşullarına göre artmaktadır. Kanada’da düşük gelirli hanehalkları ile ev sahipleri arasında bir sözleşmeye bağlı olarak, doğrudan ev sahiplerine verilmek üzere kira takviyesi yapılmaktadır. Hanehalkı, gelirinin % 30’unu kira olarak ödemektedir ve piyasa değeri arasındaki fark

bunun üzerine eklenmektedir. Ayrıca yardım programı çerçevesinde kalitesiz konutu desteklemediği için konutların asgari yaşam standartları taşıması koşuluyla kiracılar seçtikleri bir konutta oturabilir. Ev sahibi ile bir sözleşme olmaksızın, bu kiracılara da gelirlerinin yüzde %30’u ile kira piyasa değeri arasındaki farkın %60-70’i kadar yardım ödenmektedir (Pomeroy ve Godbout, 2011). Kira yardımları uygun ya da erişilebilir fiyatlı kiralık konutlar açısından önemli bir avantajdır. Bu nedenle geniş bir mevcut kiralık konut stokuna sahip olan Amerika ve Kanada gibi ülkelerde etkilidir. Fakat Pomeroy ve Godbout’a (2011) göre bu ülkelerde kira yardımlarının belirli mülk özelliklerine bağlı olması ve konut harcamalarına ek bir gelir sağlaması nedeniyle daha düşük gelirli aileler için uygun ya da yeterli olmamaktadır.

Bazı ülkelerde sübvansiyonlu kredi veya vergi indirimleri mevcuttur. Örneğin Fransa’da "scellier" adlı bir vergi indirimi uygulamasıyla yeni kiralık konutun değerinin % 13-22’si arası bir gelir vergi indirimi sağlanmaktadır. Kira tavan fiyatlarının değişimine (yükseltebilmek) en az dokuz yıl sonra izin verilmektedir. Danimarka’da özel kurumsal yatırım teşvikleri (emeklilik ve sigorta şirketleri) için tasarlanmış bir vergi vardır ve sadece bu düşük kiralara bağlı değildir. 2002’den bu yana, normal şirketlerin kazanç vergileri % 30 üzerinden değerlendirilirken, özel kiralık konut sektörüne yönelik yatırımların kazançları % 15 ile vergilendirilmektedir (Scanlon, 2011).

Vergi uygulamaları her ülkede değişebilmektedir. Ancak, Danimarka, İspanya, Hollanda, Almanya, ABD, Avustralya diğer gelirlere karşı kiralama kayıplarına karşı kiralama zararlarını önlemek için ev sahiplerine bir dizi vergi teşviki sunmaktadır (Scanlon, 2011) (Tablo 6). Benzer uygulama Yeni Zelanda’da söz konusudur (Pomeroy ve Godbout, 2011). Kiralık gayrimenkul gelir vergisi de yaygın olarak değişmektedir. Bazı ülkelerde uzun vadeli yatırımı teşvik etmek için ya da düzenlenmek için sermaye gelir

vergisiz oranı düşmektedir (Scanlon, 2011). İngiltere'de böyle bir uygulama yoktur. Pomeroy ve Godbout'a (2011) göre gelir vergisi indirimi kurumsal yatırımcılara göre küçük yatırımcılar üzerinde daha

önemli bir etkiye sahip olma eğilimindedir. Bunlardan başka Avusturya ve Almanya'da da özel bireysel ev sahipleri on yıl sonra vergisiz kiralık konut mülkü satabilirler (Scanlon, 2011).

Tablo 6. Kira gelirlerinin, gelir vergisi uygulamaları

Ülkeler	Kira Gelirlerinde Düşük Vergi	Morgiç Faiz İndirimi	Maliyetin Vergiden Düşürülmesi	Amortisman Payı	Kiralama kayıpları diğer gelirlerle karşı
İngiltere	Yok	Var	Var	Yok	Yok
Avusturya	Yok	Var	Var	Düşük gelire yönelik kiralık birimler için	Yok
Danimarka	Sadece kurumsal yatırımlara	Var	Var	Yok	Var
Hollanda	Yok	Var	Var	Var	Var
Almanya	Yok	Var	Var	Var	Var
İspanya	Var	Var	Var	Yok	Var
Avustralya	Yok	Var	Var	Sadece yeni yapılarda	Var
ABD	Yok	Var	Var	Var	Var(sınırlı)

Kaynak: Scanlon, K.. Private Renting in Other Countries. 2011, Scanlon K. & Kochan B. (eds.), Towards a Sustainable Private Rented Sector: The Lessons from Other Countries, LSE London, s.26.

Özel kiralık konut sektörünün desteklenmesinde, Almanya, İngiltere, Avusturya, Hollanda, İspanya, Kanada, ABD'de de olduğu gibi piyasanın altında faiz oranları (Pomeroy ve Godbout, 2011; Scanlon, 2011) Almanya, Hollanda, Kanada'da olduğu gibi başlanabilir vergiler ve hibeler de etkilidir (Pomeroy ve Godbout, 2011).

Bunların dışında bazı ülkelerde, gayrimenkul yatırımlarını teşvik etmek için özel vergi tasarrufları araçları geliştirilmiştir. Bunlar ABD'de GYO olarak bilinen gayrimenkul yatırım ortaklıklardır. Benzer biçimde İngiltere'de 2007 yılından bu yana özel kiralık konut sektörü içinde kurumsal yatırımı teşvik etmek için izin verilmiştir. 2011 yılında İngiliz Gayrimenkul Federasyonu yirmi üç GYO listelemiş ve bunların sadece bir tanesi konut yatırımdır. ABD'de de GYO

fonlarının yaklaşık % 15'i konut emlak yatırımdır. ABD ve İngiltere'nin yanı sıra Finlandiya ve İspanya'da da GYO tipi araçları sağlamak için yeni mevzuat geçmiştir (Scanlon, 2011).

Bakım ve yönetim açısından, pek çok ülkede özel kiralık konutun bakımından başlıca ev sahibi sorumludur. İngiltere'deki özel kiralık konut sektörü içindeki ev sahiplerinin çoğu mülklerinin bakımlarını bir emlakçı vb. bir kuruluşa yaptırmaktadır. Özelleşmiş bakım firmaları vardır ve bazı kiracılık girişimleri kendi bakımlarını karşılayacak personele sahiptir (ABD'de yaygındır, İngiltere'de sosyal konutta yaygındır). Bakımın kalitesi profesyonel yönetim kuruluşlarının kullanılmasına bağlı değildir. Örneğin Almanya'da hem özel hem de profesyonel ev sahipleri konut stokunu iyi durumda tutarken, küçük özel ev

sahiplerinin de en iyisini yapmaya çalıştığı kabul edilir. Avusturya’da ise özel kiralık konut sektörü belediye organları tarafından kontrol edilir ve enerji tasarrufu iyileştirmeleri için yüksek sübvansiyonlar alır. Bunlardan başka yasal olarak özel kiralık konut ev sahiplerinin bakım ve onarım masraflarını karşılamak için brüt kira yüzdesinin bir kısmını ayırması gerekmektedir.

SONUÇ

Liberal politikaların hakim olduğu küreselleşme sürecinden tüm dünya etkilenmektedir. 1980 sonrası yaşanan değişimler tüm dünya ülkelerinin konut ve kiralık konut politikalarını da etkilemiştir. Buna bağlı olarak günümüzde kamu giderek konut sektöründen çekilmekte ve gelire yönelik kira konut yardımları ile devlet müdahalesini azaltan (sosyal kamu konutlarının özelleştirilmesi, yetkilerin desantralize edilmesi) piyasaya daha fazla güvenen politikalar izlenmektedir.

Farklı ülkelerin (gelişmiş) özel kiralık konut sistemlerini, özel kiralık konut arz ve talebini oluşturan temel aktörleri, özel kiralık konut sektörüne yönelik düzenlemelerini aktaran bu çalışma ile İngiltere gibi liberal refah devletlerinde özel kiralık konut sektörüne yönelik düzenlemelerin, zayıf ve ev sahiplerinden yana kiracıların düşük barınma güvencesine sahip olduğu görülürken, özel kiralık konut üretiminin sınırlı olduğu Hollanda gibi sosyal refah devletlerinde özel kiralık konut sektörüne yönelik düzenlemelerin güçlü ve özel kiralık konut sektörü içindeki kiracılardan yana özellikle kira yardımları ile yüksek barınma güvencesine sahip olduğu görülmektedir. Ayrıca Almanya, İsviçre gibi gelişmiş ülkelerde de özel kiralık konut sektörü içinde ev sahiplerine yönelik vergi indirimleri, yeni özel kiralık konut arzını desteklemek için inşaat firmalarına sübvansiyonlar, yenileme sübvansiyonları vb. sübvansiyonlarla özel kiralık konut arzının sürdürülebilmesinin sağlandığı görülmektedir. Özetle farklı ülkelerdeki özel kiralık konut düzenleme sistemlerinin güçlü ya da zayıf olmasının özel kiralık

konut sektörünün büyüklüğü ile ilgili olmadığı konut politikaları ve yaklaşımları ile ilgili olduğu görülmektedir.

Bir konut piyasası kiralık konut piyasası ile bütündür. Gelişmiş ülkelerin kiralık konut sistemlerinde sosyal ve özel kiralık konutun bir arada yer aldığı görülmektedir. Buna karşın Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerin pek çoğunda sosyal kiralık konut deneyimlerinin başarısız olduğu ya da sosyal kiralık konutun hiç yer almadığı ve kiralık konut arzının serbest piyasa koşullarında kendiliğinden geliştiği görülmektedir. Gelişmiş ülkelerde giderek sosyal konut programlarının azalması buna bağlı olarak niceliksel olarak talebi karşılayamaması, hanehalklarının küçülmesi, daha genç bireyler ve daha mobil hanehalkları için daha uygun olması; gelişmekte olan ülkelerde ise düşük gelir grubu hanehalklarının barınabilmesini sağlayan tek seçenek olması, günümüzde hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde özel kiralık konut sektörünü öngörülenden daha fazla öne çıkarmaktadır. Bu özellikleri ile özel kiralık konut sektörünün hanehalkları için mülk ya da sosyal kiralık konuta yönelik güçlü bir alternatif olacağı görüşü artmaktadır. Serbest piyasa koşulları içinde kendiliğinden doğan kiralık konut arzına sahip, sosyal ve özel kiralık konut sistemlerinin bir arada olmadığı doğrudan özel kiralık konut sektörünün yer aldığı ya da öne çıktığı Türkiye vb. ülkelerde fırsat eşitliğinin sağlanabilmesi için güçlü özel kiralık konut sistemlerine sahip gelişmiş ülkelerin deneyimlerinden yararlanılabilmesi bu ülkelerdeki kiralık konut sisteminin işleyişi, sürdürülebilirliği ve toplumun tüm katmanlarına erişebilirliğini güçlendirmesi açısından önemlidir. Bu nedenle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde etkin ve güçlü özel kiralık konut politikaları ve düzenlemelerinin ortaya konulabilmesi iyi ve gelişmiş bir konut sisteminin gerekliliğidir.

Teşekkür

Bu makale “Türkiye’de Kiralık Konut: Ankara Örneğinde Talep ve Kullanım özellikleri Ankara’da Kiralık Konut Talebi: Kiracı Hane halklarının özellikleri” başlıklı ve 2011FB-DO31 Kodlu Yüzüncü Yıl Üniversitesi Doktora Tezi Bilimsel Araştırma Projesinden yararlanılarak gerçekleştirilmiştir.

KAYNAKLAR

- AKALIN, M. Sosyal Konutların Türkiye'nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve TOKİ'nin Sosyal Konut Uygulamaları. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 26(1):107-123, 2016.
- ARNOTT, R. Tenancy Rent Control, *Swedish Economic Policy Review*, 10: 89-121, 2003.
- BALL, M. European Housing Review, London: RIC, 45-60, 2011.
- BALLESTEROS, M.M. Rental Housing for Urban Low-Income Households in the Philippines, *Philippine Institute for Development Studies*, 47(1): 1-20, 2004.
- DOLING, J. & Ford, J., A Union of Home Owners, *European Journal of Housing Policy*, 7 (2): 113-127, 2007.
- ELLİNGSEN, T., ENGLUND, P. Rent regulation: An introduction. *Swedish Economic Policy Review*, 10(1): 3-10, 2003.
- EMÜR, A. Urban Rental Housing and Tenant Households In Turkey: Towards Viable Alternative Policies For The Rental Sector. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. City and Regional Planning, Middle East Technical University, 1999.
- GILBERT, A. Rental housing: An Essential Option For The Urban Poor In Developing Countries, *UNHABITAT*, 83-85, 2003.
- HAFFNER, M., ELSINGA, M., HOEKSTRA, J. Balancing Between Landlord and Tenant? A Comparison of The Rent Regulation In The Private Rental Sector In Five Countries. *ENHR International Conference on Sustainable Urban Area*, Rotterdam, 2007.
- KELEŞ, R. Kentleşme Politikası, 10. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara, 120, 2010.
- KEMENY, J. Corporatism and Housing Regimes. *Housing, Theory and Society*. 23(1): 1-18, 2006.
- KEMENY, J. From Public Housing to The Social Market : Rental Policy Strategies in Comparative Perspective, London : Routledge, 194, 1995.
- KEMP, P.A, KEOGHAN, M. Movement Into And Out of The Private Rental Sector In England. *Housing Studies*. 16(1): 21-37(2001).
- KEMP, P.A. and KOFNER, S. Contrasting varieties Of Private Renting: England and Germany, *International Journal of Housing Policy*. 10(4): 379-398, 2010.
- LİND, H. Rent Regulation: A Conceptual and Comparative Analysis. *European Journal of Housing Policy*. 1/1: 41-57, 2001.
- LIPSEY, R., STEINER, P., PURVIS, D., COURANT, P. İktisat 1, Bilim ve Teknik Yayınevi, Ankara, 150-170, 1984.
- O’SULLIVAN, E., DE DECKER, P. Regulating the Private Rental Housing Market in Europe. *European Journal of Homelessness*. 1: 95-116, 2007.
- OXLEY, M., SMITH, J. Housing Policy and Rented Housing Europe, E and FN Spon, London, 3-4;17-18;25, 1996.
- PEPPERCORN, I.G., TAFFIN, C. Rental Housing Lessons from International Experience and Policies for Emerging Markets, The World Bank Washington DC, 71;98;103;127, 2013.
- PITTINI, A., LAINO, E. Housing Europe Review 2012 : The Nuts and Bolts of European Social Housing Systems, CECODHAS Housing Europe Observatory, Brussels, 22-30, 2011.
- POMEROY, S., GODBOUT, M. Development of the Rental Housing Market in Latin America and the Caribbean, Inter American Development Bank, No. IDB-DP-173 , 1-2, 2011.
- SARIOĞLU, G. P. Hollanda’da Konut Politikaları ve İpotekli Kredi Sistemi, *METU JFA*. 27(2): 1-16, 2007.
- SCANLON, K. Private Renting in Other Countries. LSE London, 15-44, 2011. [Editorler: SCANLON K., KOCHAN B. Towards a Sustainable Private Rented Sector: The Lessons from Other Countries].
- SCANLON, K., WHITEHEAD, C. M. E. International Trends in Housing Tenure and Mortgage Finance, Council of Mortgage Lenders, London, 17, 2004.
- SCANLON, K., FERNÁNDEZ, A. M. , WHITEHEAD, C. M. E. Social housing in Europe. *European Policy Analysis*. 17: 1-12, 2015.
- ŞAHİN, Y. Kira Denetim Politikası Üzerine Bir Değerlendirme. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*. 60(4): 213-247, 2005.
- ŞİMŞEK, S., Taşınmaz Kiralamaları ve Sınırlamaları. *İstanbul Barosu Dergisi*, 84(5): 2855-2898, 2010.
- TANG, C.P.Y. Could regulation benefit the English private rented sector? Experience from Europe, Preliminary Draft, WS-22: Private Rented Markets, *ENHR 2013 Conference*, 2013.
- TUTİN, C. Social Housing and Private Markets: From Public Economics to Local Housing Markets. LSE London, 47-61, 2008. [Scanlon, K., Whitehead C .M.E.. Social Housing In Europe II: A Review of Policies and Outcomes].
- TÜREL, A., Türkiye’de Devletin Konut Sektörünü Destekleme Mekanizmaları, *Planlama* 97/1. 43-48, 1997.
- UNCHS. Rental Housing: An Essential Option for The Urban Poor in Developing Countries, Nairobi: UNCHS, 173, 2003.
- UNHCS. National Trends in Housing-Production Practices., Nairobi: UNHCS, 4, 1993.
- WHITEHEAD, C.M.E., MARKKANEN, S., MONK, S., SCANLON, K, TANG, C.P.Y. The Private Rented

Sector in the New Century – A Comparative Approach,
Denmark, Cambridge Centre for Housing and Planning
Research and LSE London, 17-40, 2012.

34. Wits University. Section 1 International Review,
Project Develoop A Rental Housing Policy an Rental
Subsidy Program Report, South Africa, 4-32, 2009.