

Kiracılığın Ekonomi Polisiği: Türkiye’de Barınma Sorunu Üzerine Bir Derleme

Şerafettin Sevgili |  0000-0003-2649-6385 |  ssevgili@biruni.edu.tr

Biruni Üniversitesi, Eğitim Fakültesi, Rehberlik ve Psikolojik Danışmanlık Bölümü,
İstanbul, Türkiye

ROR  <https://ror.org/01nkhmn89>

Öz

Bu çalışma, Türkiye’de konut kiracılığını tarihsel, hukuki ve ekonomi politik bir çerçevede incelemektedir. Çalışmada konut, barınma ihtiyacını karşılayan fiziksel bir mekân olmanın yanında mülkiyet ilişkileri, kira piyasası, finansman modelleri, sosyal politika araçları ve toplumsal eşitsizliklerle bağlantılı bir alan olarak ele alınmaktadır. Bu amaçla konutun iktisadi değeri, finansallaşma süreci, kira piyasasının işleyişi, kira kontrolü, sosyal konut politikaları, konut finansmanı ve Türkiye’de kiracılığın değışen yapısı literatür temelinde değerlendirilmiştir. Osmanlı dönemindeki vakıf taşınmazları ve icâreteyn uygulamasından cumhuriyet dönemindeki kira denetimi, gecekondü, yap-sat modeli, toplu konut ve güncel kiralık konut piyasasına uzanan tarihsel alan incelenmiştir. Türk Borçlar Kanunu’nun konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümleri de kiracı ile mülk sahibi arasındaki hukuki denge bakımından ele alınmıştır. Çalışma anlatısal bir literatür derlemesi olarak tasarlanmıştır. Çalışmanın temel sonucu, Türkiye’de kiracılığın geçici bir barınma statüsü olarak görülemeyeceğidir. Kiracılık, gelir dağılımı, konut arzı, kredi sistemi, sosyal kiralık konut eksikliği, kira artışları ve barınma güvencesiyle birlikte değerlendirilmesi gereken yapısal bir sorun olduğu anlaşılmaktadır.

Anahtar Kelimeler

Konut Kiracılığı, Barınma Sorunu, Konut Finansallaşması, Kira Kontrolü, Sosyal Konut

Atıf Bilgisi

Sevgili, Şerafettin. “Kiracılığın Ekonomi Polisiği: Türkiye’de Barınma Sorunu Üzerine Bir Derleme”. *Sosyolojik Bağlam Dergisi* 7/2 (Ağustos 2026), 428-448.

<https://doi.org/10.52108/2757-5942.7.2.9>

Geliş Tarihi	15.05.2026
Kabul Tarihi	24.07.2026
Yayın Tarihi	15.08.2026
Değerlendirme	İki Dış Hakem / Çift Taraflı Körleme
Etik Beyan	Bu çalışmanın hazırlanma sürecinde bilimsel ve etik ilkelere uyulduğu ve yararlanılan tüm çalışmaların kaynakçada belirtildiği beyan olunur.
Benzerlik Taraması	Yapıldı – Turnitin
Etik Bildirim	dergi@sosyolojikbaglam.org
Çıkar Çatışması	Çıkar çatışması beyan edilmemiştir.
Yapay Zekâ Kullanımı	Bu çalışmanın hazırlanma sürecinde yapay zekâ tabanlı herhangi bir araç veya uygulama kullanılmamıştır. Çalışmanın tüm içeriği, yazar(lar) tarafından bilimsel araştırma yöntemleri ve akademik etik ilkelere uygun şekilde üretilmiştir.
Telif Hakkı & Lisans	Yazarlar dergide yayınlanan çalışmalarının telif hakkına sahiptirler ve çalışmaları CC BY-NC-ND 4.0 lisansı altında yayımlanmaktadır.

The Political Economy of Tenancy: A Review of the Housing Problem in Türkiye

Şerafettin Sevgili |  0000-0003-2649-6385 | ssevgili@biruni.edu.tr

Biruni University, Faculty of Education, Department of Guidance and Psychological Counseling,
Istanbul, Türkiye.

ROR  <https://ror.org/01nkhmn89>

Abstract

This study examines residential tenancy in Türkiye from historical, legal, and political economy perspectives. It conceptualizes housing not merely as a physical space that fulfils the need for shelter, but as a social domain shaped by property relations, the rental market, financing models, social policy instruments, and social inequalities. To this end, the study investigates the economic value of housing, the process of financialization, the functioning of the rental market, rent control, social housing policies, housing finance, and the changing structure of tenancy in Türkiye through the existing literature. The study traces the historical trajectory of tenancy from waqf properties and the icâreteyn system in the Ottoman period to rent regulation, informal housing, the build-and-sell model, mass housing, and the contemporary private rental market in the Republican period. It also analyzes the provisions of the Turkish Code of Obligations concerning residential and roofed workplace leases in terms of the legal balance between tenants and landlords. The study is designed as a narrative literature review. The study's main conclusion is that tenancy in Türkiye cannot be regarded as a temporary housing status. Rather, it constitutes a structural problem that must be considered in relation to income distribution, housing supply, the credit system, the shortage of social rental housing, rising rents, and security of tenure.

Keywords

Residential Tenancy, Housing Problem, Financialization of Housing, Rent Control, Social Housing

Citation

Sevgili, Şerafettin. "The Political Economy of Tenancy: A Review of the Housing Problem in Türkiye". *Journal of Sociological Context* 7/2 (August 2026), 428-448.

<https://doi.org/10.52108/2757-5942.7.2.9>

Date of Submission	15.05.2026
Date of Acceptance	24.07.2026
Date of Publication	15.08.2026
Peer-Review	Double anonymous review - Two External Reviewers
Ethical Statement	It is declared that scientific and ethical principles have been followed while carrying out and writing this study, and that all the sources used have been properly cited.
Similarity Check	Done – Turnitin
Conflict of Interest	No conflicts of interest have been declared.
Complaints	dergi@sosyolojikbaglam.org
Use of Artificial Intelligence	No artificial intelligence-based tools or applications were used in the preparation of this study. All content of the study was produced by the author(s) in accordance with scientific research methods and academic ethical principles.
Copyright & License	Authors of articles in the journal retain the copyright to their work licensed under the CC BY-NC-ND 4.0.

Giriş

Yaklaşık dört bin yıl önce, Mezopotamya’da bir kil tablet üzerine şu satırlar kazındı: Ak-hibte, ev sahibi Mashqu’ya ait evi Mashqu’dan bir yıllığına kiraladığını, bunun karşılığında bir şekel gümüş ödeyeceğini ve Tammuz ayının beşinci gününde evi teslim alacağını beyan ediyordu. Tabletin sonunda dört tanığın adı ve Kar-Şamaş surunun yapıldığı yıl kaydı yer alıyordu.¹ Bu kayıt, özel mülkiyetin filizlendiği ve toprağa, yapıya, mekâna sahip olmanın hukuki bir statüye dönüştüğü tarihsel eşiklerden biridir. Bugüne baktığımızda da aslında konut, piyasa ilişkileri içinde alınıp satılan, kiralanan, teminat gösterilen ve yatırım aracına dönüşen bir varlıktır. Konut, başta sınıfsal konum olmak üzere gelir düzeyi, mülkiyet yapısı, gündelik hayat ve toplumsal statü ile doğrudan ilişkilidir. Günümüzde konutun finansal varlığa dönüşmesi, barınma sorununu daha derin bir ekonomi politik tartışmanın konusu hâline getirmiştir.

Modern dönemde konut kiralama ilişkisi, tarihsel kökenlerini korumakla birlikte daha geniş bir iktisadi ve toplumsal alanın parçası hâline gelmiştir. Sanayileşme, nüfus artışı, kırdan kente göç ve istihdamın kentlerde yoğunlaşması, konut talebini artırmış ve barınma sorununu modern kentleşmenin temel meselelerinden biri hâline getirmiştir. Engels’in² Konut Sorunu adlı eserinde işçi sınıfının barınma koşullarını mülkiyet ilişkileri, sanayileşme ve kentleşme bağlamında ele alması, konunun erken dönem ekonomi politik tartışmalarından birini oluşturur. Bu yaklaşım, konut sorununu fiziksel konut yetersizliğiyle sınırlamadan toplumsal ve iktisadi ilişkilerle birlikte değerlendirmektedir. Benzer biçimde, gelişmekte olan ülkelerde hızlı kentleşmenin yeterli ve erişilebilir konut üretimiyle karşılanamaması, düşük gelirli grupların barınma ihtiyacını enformel yerleşimler ve güvencesiz konut koşulları içinde karşılamasına yol açmıştır. Türkiye’de 1950 sonrasında hızlanan kırdan kente göçle birlikte gecekondulaşma, büyük kentlerdeki konut açığına verilen toplumsal ve mekânsal bir yanıt hâline gelmiştir.³

Bu makale, konut kiracılığını tarihsel, hukuki ve ekonomi politik yönleriyle incelemeyi amaçlamaktadır. Çalışmada konut, barınma ihtiyacını karşılayan bir mekânın yanı sıra mülkiyet ilişkileri, kira piyasası, finansman modelleri, sosyal politika araçları ve devletin düzenleyici rolüyle şekillenen toplumsal bir alan olarak ele alınmaktadır. Çalışmanın önemi, konut tartışmalarında çoğunlukla ev sahipliği, konut üretimi ve finansman üzerinde durulmasına karşılık kiracılığı başlı başına bir toplumsal sorun alanı olarak merkeze almasıdır. Bu doğrultuda makalenin temel iddiası, kiracılığın bireysel bir tercih ya da geçici bir barınma biçimi olarak açıklanamayacağıdır. Türkiye’de kiracılık, gelir dağılımı, konut üretim biçimi, hukuki düzenlemeler, sosyal kiralık konut eksikliği ve piyasa baskılarıyla şekillenen yapısal bir barınma

¹ George A. Barton, “Contracts”, *Assyrian and Babylonian Literature*, ed. Robert Francis Harper (New York: D. Appleton & Company, 1901), 259.

² Friedrich Engels, *Konut Sorunu*, çev. Erkin Özalp (İstanbul: Yordam Kitap, 2020).

³ Sabri Çakır, “Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondulaşma Sorunu ve Üretilen Politikalar”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi* 23 (2011), 209-222.

meselesidir. Bu nedenle konut kiracılığının, konut piyasasının işleyişi kadar sosyal politika ve toplumsal eşitsizlik tartışmalarıyla birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

Çalışma, anlatısal literatür derlemesi olarak tasarlanmıştır. İnceleme kapsamında konut kiracılığı, konut finansallaşması, kira kontrolü, sosyal kiralık konut, konut finansmanı ve Türkiye’de konut politikaları üzerine yayımlanan akademik çalışmaların yanı sıra mevzuat metinleri, resmî istatistikler, politika notları ve uluslararası kuruluş raporları değerlendirilmiştir. Kaynaklar, çalışmanın tarihsel, hukuki ve ekonomi politik inceleme eksenleri doğrultusunda seçilmiş ve tarihsel-tematik bir düzen içinde çözümlenmiştir.

1. Konutun İktisadi Boyutu

Konut, insanın temel ihtiyaçlarından biri olan barınmanın fiziksel karşılığıdır.⁴ Ancak konutun anlamı fiziksel yapıyla sınırlı değildir. İçinde yaşanan kültür, hane yapısı, yaşam tarzı, ihtiyaçlar, sınıfsal konum, etnik aidiyet ve yöresel farklılıklar konutun niteliğini belirleyen başlıca unsurlar arasında yer alır. Bu nedenle konut, toplumsal hayatın gündelik düzeniyle iç içe geçen bir mekânsal gerçekliktir.^{5 6}

Konut, piyasa ilişkileri içinde alınıp satılan, kiralanan, teminat gösterilen, yatırım aracı olarak değerlendirilen ve hane varlığının önemli bir bölümünü oluşturan bir unsur hâline gelmiştir.⁷ Manuel B. Aalbers’a göre konut, giderek finansal piyasaların nesnesi hâline gelen ve haneler açısından barınma ihtiyacını karşılayan bir mekân olmaktan çıkarak borçlanma, yatırım ve varlık biriktirme alanına dönüşmektedir.⁸ Konutla ilişkili riskler de bu dönüşümle birlikte finansal alana taşınmaktadır. Güncel konut sorununda temel mesele, konutun varlığı kadar konutun finanse edilebilirliği etrafında yoğunlaşmaktadır.⁹ Konuta erişemeyen kesimler için piyasa içinde iki temel yol ortaya çıkmaktadır: satın alma ve kiralama. Konutun ekonomik boyutu büyük ölçüde bu iki eylem üzerinden kurulmaktadır. Talebin satın alma ve kiralama kanallarına yönelmesi konut piyasasının işleyişini belirlemekte, piyasa koşulları da haneleri alım gücü ve kira ödeme imkanı üzerinden etkilemektedir.

Konutun finansallaşması, barınma hakkı ile piyasa ilişkileri arasındaki gerilimi artıran temel gelişmelerden biridir.¹⁰ Konutun meta niteliğinin güçlendiği ekonomik koşullarda sosyal devlet anlayışı ayrı bir önem kazanmaktadır. Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Konseyi

⁴ Halil Dirimtekin, “Konut Ekonomisi”, *Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Dergisi* 5/1 (1969), 8-22; Fatma Lebe-Yusuf Akbaş, “Türkiye’nin Konut Talebinin Analizi: 1970-2011”, *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi* 28/1 (2014), 57-83.

⁵ Sarah Leaney, “The Council Estate and ‘Being Placed’: Everyday Resistances to the Stigmatization of Community,” *Housing, Theory & Society* 37/4 (2020), 383-399.

⁶ Robert M. Rakoff, “Ideology in everyday life: the meaning of the house”, *Politics & Society* 7/1 (1977), 85-104.

⁷ Fuat Lebe- Yusuf Ekrem Akbaş, “Türkiye’nin konut talebinin analizi: 1970-2011”, *Atatürk üniversitesi iktisadi ve idari bilimler dergisi* 28/1 (2014), 58-59

⁸ Manuel B. Aalbers, *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach* (London: Routledge, 2016).

⁹ Raquel Rolnik, “Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights”, *International Journal of Urban and Regional Research* 37/3 (Mayıs 2013), 1058-1066,

¹⁰ David Madden - Peter Marcuse, *In Defense of Housing: The Politics of Crisis* (London: Verso, 2016),

tarafından hazırlanan raporda¹¹, devletlerin özel yatırımcılar ve finans kuruluşlarıyla ilişkilerini yeniden ele almaları gerektiği belirtilmektedir. Raporda konutun sosyal bir mal olarak değerlendirilmesi, insanların güvenli ve onurlu bir yaşam sürebileceği konuta erişiminin insan hakkı temelinde güvence altına alınması önerilmektedir. Küresel finansal kurumların ve aktörlerin faaliyetlerinin 2030 yılına kadar herkes için konuta erişim hedefiyle uyumlu hâle getirilmesi için daha tutarlı ve etkili stratejilere ihtiyaç duyulduğu vurgulanmaktadır. Bir diğer raporda¹² ise konut krizinin temelinde konutun sosyal işlevinden uzaklaşarak küresel finans piyasalarında yatırım aracına dönüşmesi gösterilmektedir. Bu yaklaşım, krizi konut arzındaki yetersizlik ya da hane gelirlerindeki düşüşle sınırlamaz; konut maliyetlerinin gelir artışını aşmasını, barınma güvencesinin zayıflamasını ve mülkiyet yapılarındaki opaklığı finansallaşmış konut düzeninin sonuçları arasında değerlendirir.

Konutun finansal varlığa dönüşmesi, konut krizlerinin ulusal ve uluslararası ölçekte derinleşmesine zemin hazırlamaktadır. Rolnik’e göre¹³ küresel konut krizi, konutun barınma ihtiyacını karşılayan toplumsal zemininden ayrıştırılarak finansal bir varlık olarak kurgulanmasının sonucudur. ABD ve Birleşik Krallık’ta gelişen konut sahipliği ve piyasa temelli konut üretimi modelleri, bankalar ve inşaat sektörü gibi aktörlerin çıkarlarıyla uyumlu devlet teşvikleri aracılığıyla farklı ülkelere aktarılmıştır. Bu süreçte mahalleler ve evler “kapitalizmin son subprime sınırları” olarak değerlendirilmiştir. Rolnik, konutun mülkiyet ilişkisinin ötesinde finansal genişleme ve sınıfsal ayrışma süreçleriyle birlikte ele alınması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Konutun sınıfsal boyutu Bourdieu’nün yaklaşımında daha belirgin bir kuramsal çerçeveye kavuşmaktadır. Bourdieu, *The Social Structures of the Economy* adlı eserinde tek ailenin yaşadığı konut üretimini inceleyerek konut edinimini ekonomik ve toplumsal bir yatırım olarak değerlendirmektedir. Ona göre konut, mülkiyet sahipliğinin ötesinde toplumsal konumun, sınıfsal ayrımların ve ekonomik sermaye birikiminin maddi araçlarından biridir.¹⁴ Konut piyasasına erişim, gelir düzeyi, kredi kullanabilme imkanı, birikim imkânı ve toplumsal konumla bağlantılıdır.

Konutun ekonomik işleyişini anlamak için kira piyasasının kendi denge mekanizmalarını da değerlendirmek gerekir. McDonald’a göre¹⁵ kira piyasası, kiracı talebindeki artışın doğrudan kira artışına yol açtığı basit bir arz-talep ilişkisiyle açıklanamaz. Piyasada belirli oranda boş konut bulunması olağan bir işleyiş unsurudur. Bu durum kriz göstergesi değil, piyasanın denge mekanizmasının parçasıdır. Ev sahipleri açısından konutların sürekli dolu olması her koşulda tercih edilen bir sonuç değildir. Kiracı bulma süreci, sözleşme yenileme dönemleri ve

¹¹ United Nations Human Rights Council, *Report of the Special Rapporteur on Adequate Housing as a Component of the Right to an Adequate Standard of Living, and on the Right to Non-Discrimination in This Context* (Geneva: United Nations, 2017).

¹² The Shift, *The Shift Directives: From Financialized to Human Rights-Based Housing* (The Shift, 2022),

¹³ Rolnik, Raquel. *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance* (London: Verso, 2019).

¹⁴ Pierre, Bourdieu. *The Social Structures of the Economy* (Cambridge: Polity, 2005).

¹⁵ John, McDonald. “Rent, Vacancy and Equilibrium in Real Estate Markets”, *Journal of Real Estate Practice and Education* 3/1 (2000), 55–69.

gelecekte daha yüksek kira elde etme beklentisi, piyasada belirli bir boşluk oranının oluşmasına neden olur. Uzun vadede ise kira düzeyi, konut sahiplerinin sermaye maliyetini karşılayacak ve doğal boşluk oranını sürdürecektir düzeyde oluşur. Talep arttığında önce boşluk oranı azalır, ardından kiralara yükselir ve yeni konut üretimiyle piyasa yeniden dengeye yönelir.

Kira ve fiyat dinamiklerinde konut arzının esnekliği de belirleyici bir değişkendir. Talep artışı tek başına yüksek fiyatların açıklayıcısı değildir. Artan talebe karşılık yeni konut üretiminin hangi ölçüde mümkün olduğu, fiyatların seyrini belirleyen temel unsurlardan biridir. Glaeser ve Gyourko¹⁶, ekonomik büyüme dönemlerinde konut üretiminin artabildiği koşullarda fiyatların üretim maliyetlerine yakın düzeylerde seyrettiğini belirtmektedir. Buna karşılık yüksek talep gören metropollerde imar düzenlemeleri, yoğunluk sınırlamaları, minimum parsel büyüklüğü kuralları, çevresel inceleme süreçleri ve uzun izin prosedürleri konut arzını sınırladığında, talep artışı konut miktarına değil fiyatlara yansımaktadır. Bu koşullarda konut fiyatları minimum kârlı üretim maliyetinin üzerine çıkmakta, fiyat ile maliyet arasındaki fark düzenleyici kısıtların yarattığı örtük maliyet olarak değerlendirilmektedir.

Kira kontrolü ise konut piyasasına yönelik müdahale araçlarından biridir. Neoliberal ekonomide kira geliri çoğunlukla serbest piyasaya eklenen bir hususken, kontrol altına alınması denetimci bir işleve gönderme yapar. Frankena'nın¹⁷ kira kontrol modellerine bakışı, kira kontrolünün etkilerinin konut piyasasının hangi rekabet varsayımı altında ele alındığına göre değiştiğini göstermektedir. Bu tartışmayı geliştiren Arnott ve Igarashi¹⁸ ise kira kontrolünü fiyat tavanı uygulamasıyla sınırlı görmemekte, konuyu arama süreci, boş konut oranı ve kiracı-konut eşleşmesi üzerinden değerlendirmektedir. Bu görüşe göre konut piyasası tam rekabetçi bir yapıya sahip değildir. Konutların heterojen niteliği ve hanelerin farklı tercihleri, kiracıların uygun konut bulmak için arama sürecine girmesine neden olur. Bu bağlamda boş konutlar toplumsal açıdan işlevseldir.

İnsanın en temel haklarından olan barınmanın, piyasa ürünü haline gelmesi yeni bir olgu olmasa da, günden güne profesyonelleşen ve meşru çizgilerle korunan bir düzenin parçasıdır. Hane geliri ile barınma giderinin iç içe geçtiği ortamda çoğunlukla geçimsizliğin en büyük kalemi, barınma olarak görülmektedir. Bu konuda Desmond'un yaptığı araştırma¹⁹ kayda değerdir. Kira yükü üzerine çalışması, konutun iktisadi boyutunu hane gelirleri ile barınma maliyetleri arasındaki gerilim üzerinden tartışmaya açmaktadır. Desmond, düşük gelirli kiracı haneler açısından konut meselesinin kira ve yan giderlerin hane bütçesi üzerinde giderek daha ağır bir baskı oluşturduğunu göstermektedir.

¹⁶ Edward L. Glaeser - Joseph Gyourko, "The Economic Implications of Housing Supply", *Journal of Economic Perspectives* 32/1 (2018), 3-30.

¹⁷ Frankena, Mark, "Alternative Models of Rent Control", *Urban Studies* 12/3 (1975), 303-308.

¹⁸ Richard Arnott - Masahiro Igarashi, "Rent Control, Mismatch Costs and Search Efficiency", *Regional Science and Urban Economics* 30/3 (2000), 249-288.

¹⁹ Matthew Desmond, "Heavy Is the House: Rent Burden among the American Urban Poor", *International Journal of Urban and Regional Research* 42/1 (Ocak 2018), 160-170,

2. Türkiye’de Konut ve Kiracılık

2.1. Cumhuriyet Öncesi Dönemde Konut Sorunu

Osmanlı’da vakıflar, kira getiren dükkân, hamam ve benzeri şehir içi gayrimenkuller üzerinden gelir elde etmekteydi. Bu gelirler eğitim, sağlık, yoksul yardımı ve kentsel hizmetler gibi kamusal nitelikli alanların finansmanında kullanılmaktaydı. Bu işleyiş içinde kira, bireysel mülk sahibinin gelir aracı olmasının yanında toplumsal hizmetleri ayakta tutan kurumsal bir kaynak niteliği kazanmıştır. İcâreteyn uygulaması da bu bakımdan önemlidir. İcâreteyn, biri peşin, diğeri dönemsel olarak ödenen iki kira bedeline dayanan uzun süreli vakıf kiralama sistemidir.²⁰ Osmanlı’da yangın ve deprem gibi afetlerle vakıf gayrimenkulünün zarar gördüğü durumlarda kiracı, binanın tamirine yetecek peşin bir bedel ödemekte, bunun yanında vakfa düzenli kira vermeye devam etmekteydi. Karşılığında uzun süreli kullanım hakkı elde etmekteydi.²¹

Osmanlı’da icâreteyn uygulaması, kiracılığın erken modern dönemde vakıf taşınmazları üzerinden işleyen özgül bir hukuki ve iktisadi zemine sahip olduğunu göstermektedir. Çoğu zaman konut, modern anlamdaki özel kiralık konut piyasasından ziyade vakıf akarları, menziller, çatılı taşınmazlar ve kent içi gayrimenkul düzeni içinde yer alınmaktadır. İcâreteyn sistemi, vakıf taşınmazının peşin bir bedel ve buna ek olarak aylık ya da yıllık kira karşılığında uzun süreli kullanımına imkân tanımış, kiracıya tasarruf, intikal, ferağ ve temessük gibi haklar sağlarken vakıf açısından da harap olan ya da tamire ihtiyaç duyan taşınmazların bütçeden harcama yapılmadan yeniden işler hâle getirilmesini mümkün kılmıştır. Osmanlı kentlerinde konut niteliğindeki vakıf taşınmazlarının kiralama düzeni içinde yer aldığını söylemek mümkündür. Bu anlamda icâreteyn, Osmanlı’da vakıf ekonomisi, kent mekânı, taşınmazın bakım ve onarımı, kullanım hakkının devri ve konut ağının sürekliliğiyle birlikte işleyen kurumsal bir kiralama pratiği olduğunu göstermektedir.²²

Cumhuriyet öncesi dönemde konut sorununun en yoğun biçimde hissedildiği tarihsel eşiklerden biri mütareke İstanbul’udur. 19. yüzyılın sonlarından itibaren İstanbul’un konut dokusunda belirgin dönüşümler yaşanmıştır. Ahşap yapı geleneği, yangınlar ve imar müdahaleleri nedeniyle zayıflamış, kâgir yapılaşma ve apartmanlaşma eğilimi Galata, Pera, Şişli ve Nişantaşı aksında üst ve orta tabakalara dönük bir modernleşme göstergesi olarak güç kazanmıştır. Buna karşılık Suriçi’nde yoğun nüfuslu, bitişik nizam ahşap konut dokusu yoksulluk, ihmal ve altyapı sorunları içinde kırılğan bir barınma düzeni üretmiştir.

²⁰ Ahmet Akgündüz, “İcâreteyn”, *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi* 21 (İstanbul: TDV Yayınları, 2000), 389-391.

²¹ Murat Çizakça, “Osmanlı Dönemi Vakıflarının Tarihsel ve Ekonomik Boyutları”, *Bahçeşehir Üniversitesi* (2005), 23-25.

²² Ramazan Pantık, “Osmanlı’da İcâreteyn Uygulaması Hakkında Yeni Değerlendirmeler”, *Vakıflar Dergisi* 48 (Aralık 2017), 75-100.

Bu mekânsal ayrışma, savaş ve işgal yıllarında derinleşen konut krizinin tarihsel zeminini oluşturmuştur.²³

Geç Osmanlı döneminde savaşların yol açtığı ekonomik daralma, nüfus hareketleri, yangınlar ve konut stokunun yetersizliği İstanbul'daki barınma sorununu ağırlaştırmıştır.²⁴ Mütareke yıllarında hayat pahalılığının artmasıyla birlikte kira bedelleri de yükselmiştir. Konut arzındaki yetersizlik ve artan kiralara, ev sahipleri ile kiracılar arasındaki ilişkilerin daha çatışmalı bir nitelik kazanmasına yol açmış, tahliye baskısı, kira sözleşmelerinin uygulanmasında yaşanan sorunlar ve kira bedellerinin keyfi biçimde artırılması kiracıların barınma güvencesini zayıflatmıştır. Devlet, kira artışlarını ve tahliyeleri sınırlandıran düzenlemelerle bu alana müdahale etmiş, ancak denetim mekanizmalarının yetersizliği hukuki düzenlemelerin etkisini sınırlandırmıştır. Kiracıların Müstecirîn Müdafaa-i Hukuk Cemiyeti, mülk sahiplerinin ise Mûcirler Cemiyeti çatısı altında örgütlenmesi, konut meselesinin bireysel uyuşmazlıkları aşarak örgütlü bir çıkar çatışması alanına dönüştüğünü göstermektedir.²⁵

2.2. Cumhuriyet Dönemine Sistemik Bir Bakış

Cumhuriyet Türkiye'sinde konut sorununun üç ana tarihsel dönemde biçimlendiği görülmektedir. İlk dönem olan 1923-1950 arası, ulus-devletin kuruluşu, Ankara'nın imarı, mübadele ve iskân uygulamaları ile devlet memurlarının konut ihtiyacı etrafında şekillenmiştir. Bu dönemde konut, ülke genelinde yaygın bir sosyal politika konusu değildir. Barınma ihtiyacı daha çok bireylerin kendi olanaklarına bırakılmıştır. 1950-1980 arası dönem ise kırdan kente göç, emeğin kentleşmesi, gecekondulaşma, yapsatçılık ve konut kooperatifleriyle belirginleşmiştir. Ancak bu dönemde geliştirilen kredi, arsa ve kooperatif araçları dar gelirli kesimlerin barınma sorununu çözmekte yetersiz kalmış, kiralık konut üretimi kalıcı bir politika alanına dönüşmemiştir. 1980 sonrasında konut, neoliberal ekonomi politikaları içinde sermaye birikiminin önemli araçlarından biri hâline gelmiştir. Bu dönemde toplu konut, finansman, inşaat sektörü ve kentsel rant ilişkileri konut politikasının merkezine yerleşmiştir.²⁶

Cumhuriyet döneminde kira meselesinin savaş ekonomisi, hayat pahalılığı, göç ve konut yetersizliği içinde biçimlenen erken bir devlet müdahalesi alanı olduğunu söylemek mümkündür. Milli Korunma Kanunu'nun 30. maddesiyle kiralara 1939 rayicine sabitlenmesi, dar gelirli kiracıları koruma ve olağanüstü dönemlerde kontrolsüz fiyat artışını önleme amacı ta-

²³ Safiye Kıranlar, "Mütareke İstanbul'unda Konut Sorunu (1918-1922)", *METU Journal of the Faculty of Architecture* 32/2 (2015), 99-116.

²⁴ Mehmet Aydın, "Mütareke Döneminde İstanbul'da Hayat Pahalılığı Sorunu (1918-1922)", *History Studies* 2/2 (2010), 441-451.

²⁵ Kıranlar, "Mütareke İstanbul'unda Konut Sorunu", 103-106.

²⁶ Aykut Namık Çoban, "Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası", *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi* 67/3 (2012), 75-108.

şımıştır.²⁷ Ancak bu müdahale, konut arzını artıran gerçekçi bir politika ile desteklenmediği için ev sahibi-kiracı ilişkilerinde yeni gerilimler üretmiştir. Mülk sahipleri kanunun açıklarından yararlanarak hava parası, mobilyalı kiralama, yan giderleri artırma ve tahliye baskısı gibi yollarla kira gelirini yükseltmeye çalışmış, usulsüz kira artışları ise karaborsa kapsamında değerlendirilerek cezai yaptırımlara konu edilmiştir. CHP döneminde başlayan kira denetimi, DP döneminde de çeşitli değişikliklerle sürmüş, 1955 tarihli yeni kira düzenlemesine rağmen sorun çözülememiştir. Köyden kente göçün hızlanması, malzeme kıtlığı, pahalılık ve yeni konut üretiminin yetersizliği, özellikle İstanbul ve Ankara’da kiracılığı daha kırılgan bir barınma konumuna dönüştürmüştür. Her iki dönemde de meselenin dar bir kanun değişikliği sorunu olarak ele alındığı, buna karşılık kiralık konut arzı, kentleşme, gelir düzeyi ve barınma güven-cesini birlikte ele alan kalıcı bir konut politikası geliştirilemediği görülmektedir.²⁸

Türkiye’de konut sorununun sosyal, iktisadi ve mekânsal boyutları olan kapsamlı bir mesele olmasına rağmen uzun süre dar politika araçlarıyla ele alınmıştır. Konut, ekonominin birçok alt sektörüyle bağlantılı olduğu kadar toplumsal yaşamı, hane düzenini ve simgesel statüleri de etkileyen bir alandır. Buna rağmen Türkiye’de konut hakkının anayasal düzeyde tanınması, konut sorununu fiilen çözmeye yetmemiştir. Planlı dönem öncesinde konut meselesi daha çok konutu olmayan kiracılarla ilişkilendirilmiş, memur, göçmen ve afet konutları dışında yaygın bir kamusal konut girişimi gelişmemiştir. 1960-1980 arasındaki planlı dönemde ise konut politikası ağırlıklı olarak mülk edinme üzerinden kurulmuş, kiracılık meselesi geri planda kalmıştır. 1980 sonrasında konut sorunu büyük ölçüde toplu konut uygulamalarıyla özdeşleşmiş; bu yönelim, kiralık konut arzı, kira desteği ve kiracı güvencesi gibi başlıkların kalıcı bir sosyal politika alanına dönüşmesini sınırlamıştır.²⁹

Cumhuriyet tarihi boyunca konut politikalarının ortak yönü, barınma hakkını güçlendiren kamusal ve kiralık konut modellerinden çok mülk konut üretimini artırmaya dayanmasıdır. Bu tercih, kredi veren bankalar, inşaat şirketleri, yapsatçılar, rantie kesimler ve arsa spekülâtorleri için büyüme alanı açarken, mülk konut edinme olanağı bulunmayan dar gelirli kesimlerin barınma sorununu kalıcı hâle getirmiştir.

2.3. Türkiye’de Konut Kiralamanın Hukuki Zemini

Türkiye’de konut kiralama ilişkisi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun konut ve çatılı işyeri kiralara ilişkin hükümleriyle düzenlenmektedir. Bu hükümler, kira bedelinin belirlenmesi, sözleşmenin uzaması, aile konutunun korunması, tahliye nedenleri ve yeniden kiralama yasağı gibi başlıklar üzerinden kiracı ile kiraya veren arasındaki hukuki ilişkinin

²⁷ Sedef Bulut, “Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi (1940-1960)”, *Belgi Dergisi* 2/20 (2020), 2627-2656.

²⁸ Bulut, “Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi (1940-1960)”.

²⁹ Abdulvahap Sevim, *Türkiye’de Konut Politikaları Bağlamında Konut Sorunu ve Kentsel Koruma Alanlarına İlişkin Bir Değerlendirme* (Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2009).

sınırlarını çizmektedir. Yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak artış, bir önceki kira yılındaki tüketici fiyat endeksinin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşamaz. Taraflar arasında artışa ilişkin bir anlaşma yoksa kira bedeli, bu üst sınır, kiralananın durumu ve hakkaniyet ilkesi dikkate alınarak hâkim tarafından belirlenir. Beş yıldan uzun süreli ya da beş yıldan sonra yenilenen sözleşmelerde emsal kira bedelleri de değerlendirmeye katılır. Bu düzenleme, kira bedelinin bütünüyle piyasa koşullarına bırakılmasını engelleyen temel hukuki araçlardan biridir.³⁰

Konut kiralarda sözleşmenin devamı bakımından kiracı lehine güçlü bir koruma sistemi öngörülmüştür. Kiracı, belirli süreli sözleşmenin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzamış sayılır; kiraya veren ise sürenin bitmesini tek başına tahliye nedeni olarak ileri süremez.³¹ Aile konutu niteliğindeki taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadan sözleşmeyi feshedemez; kiracı olmayan eşin bildirimde bulunması hâlinde kiraya veren, fesih ve ödeme ihtarlarını her iki eşe ayrı ayrı yöneltmek zorundadır.³² Kiraya verenin tahliye talebi ihtiyaç, yeniden inşa ve imar gibi kanunda sayılan nedenlere; kiracıdan kaynaklanan tahliye ise yazılı tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar veya kiracının aynı yerleşim alanında oturmaya elverişli konutunun bulunması gibi sınırlı durumlara bağlanmıştır.³³ Ayrıca ihtiyaç veya imar gerekçesiyle boşaltılan taşınmazın üç yıl geçmeden eski kiracı dışında birine kiralınması yasaklanmıştır.³⁴ Bu hükümler birlikte değerlendirildiğinde Türk Borçlar Kanunu'nun konut kiralama ilişkisinde piyasa işleyişi ile barınma güvencesi arasında hukuki bir denge kurmaya yöneldiği görülmektedir.

3. Türkiye’de Kiracılığın Değişen Yapısı

Türkiye’de kiracılık, konut sisteminin genel işleyişi içinde değerlendirilmesi gereken temel bir konudur. Kiralık konut stokunun tarihsel oluşumu, Avrupa’daki sosyal ve kamusal kiralık konut deneyimlerinden farklı bir gelişme göstermiştir. Türkiye’de kiralık konut stoğu büyük ölçüde özel mülkiyet içinde oluşmuş, kamu eliyle ya da toplu kiralık konut üretimi kalıcı bir kurumsal yapıya kavuşamamıştır.

3.1. Konut Finansmanı ve Arz-Talep Sorunu

Türkiye’de 2014-2024 döneminde konut alanında belirginleşen eğilimlerden biri, ev sahipliği oranının gerilemesi ve kiracılığın yaygınlaşmasıdır. TÜİK verilerine göre oturduğu konutun sahibi olanların oranı 2014 yılında %61,1 düzeyindeyken 2024 yılında %56,1’e gerilemiş; aynı dönemde kiracıların oranı %22,1’den %28’e yükselmiştir.³⁵ Bu dönüşüm, kiracılığı geçici

³⁰ Türk Borçlar Kanunu, Kanun No. 6098, Resmî Gazete 27836 (4 Şubat 2011), m. 344.

³¹ Türk Borçlar Kanunu, m. 347.

³² Türk Borçlar Kanunu, m. 349.

³³ Türk Borçlar Kanunu, m. 350, 352.

³⁴ Türk Borçlar Kanunu, m. 355.

³⁵ Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), *Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2014*; Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), *İstatistiklerle Aile, 2024* (14 Mayıs 2025).

bir barınma tercihi olmaktan çıkarak özellikle alt gelir grupları açısından kalıcı bir barınma güvencesizliği alanına taşımaktadır. Türkiye’de konut üretimi dönemsel olarak artmasına rağmen hanehalkı sayısındaki yükseliş, konut fiyatları ile kredi maliyetlerinin gelirlerden daha hızlı artması ve erişilebilir fiyatlı konut stokunun yetersizliği, özellikle alt ve orta gelir gruplarının konut edinmesini güçleştirmektedir.³⁶ Salgın döneminde inşaat maliyetlerinin yükselmesi ve konut arzındaki durgunluk, konut fiyatları ile kiralara hızla artmasına yol açmış, kiralık konuta erişimi özellikle düşük ve orta gelirli haneler açısından güçleştirmiştir.³⁷ Paköz’e³⁸ göre, Türkiye’de ailelerin yaklaşık %6’sına karşılık gelen 1,5 milyon aile hem yoksulluk sınırının altında yaşamakta hem de ikamet ettiği konutta kiracı bulunmaktadır.

Özel kiralık konut sektörü, konut piyasasının temel bileşenlerinden biridir. Konut politikalarının temel amacı, hane halkının kiralama ya da mülk edinme yoluyla ödeyebilecekleri bedelle iyi ve yeterli konuta erişmesini sağlamaktır. Avrupa’daki bazı örneklerde sosyal kiralık konut ile özel kiralık konut üretiminin birlikte yer aldığı karma yapılar öne çıkmaktadır. Türkiye gibi sosyal kiralık konut üretiminin sınırlı kaldığı ülkelerde ise kiralık konut arzı büyük ölçüde özel kiralık konut stokuna dayanmaktadır. Bu durum, kira piyasasında erişilebilirlik, barınma güvencesi ve fırsat eşitliği başlıklarını daha belirgin hâle getirmektedir. Özel kiralık konutun düzenlenmesi, literatürde farklı yaklaşımlar üzerinden tartışılmaktadır. Piyasa merkezli yaklaşım, düzenlemelerin arzı sınırladığı ve mülkiyet hakkını daralttığı gerekçesiyle serbestleşmeyi savunmaktadır. Yönetişim odaklı yaklaşım ise kira artışlarının kontrolü, kiracı ve ev sahibi haklarının korunması ve barınma güvencesinin güçlendirilmesi gibi düzenlemelerin sektörün daha sağlıklı işlemlerini desteklediğini ileri sürmektedir. Kira düzenlemeleri genellikle kira artış düzeyinin denetlenmesi ve barınma güvencesinin sağlanması etrafında toplanmaktadır. Sözleşme süresi, fesih ve bildirim koşulları, tahliye süreçleri ve mülkün satışının sözleşmeye etkisi, barınma güvencesini belirleyen başlıca hukuki unsurlardır. Bunun yanında kira yardımları, vergi indirimleri, yenileme sübvansiyonları ve kurumsal yatırım araçları da özel kiralık konut sisteminin sürdürülebilirliği açısından önem taşımaktadır.³⁹

³⁶ Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre Türkiye’de toplam hanehalkı sayısı 2024 yılında 26 milyon 599 bin 261’e ulaşmıştır. OECD, Türkiye’ye ilişkin değerlendirmesinde erişilebilir konut arzının, özellikle de uygun fiyatlı kiralık konutların artırılmasını önermektedir. Dünya Bankası’nın Türkiye konut piyasasına ilişkin değerlendirmesinde ise yükselen konut ve konut kredisi maliyetlerinin alt ve orta gelir gruplarının konut satın almasını zorlaştırdığı belirtilmektedir. Bk. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), *İstatistiklerle Aile, 2024* (Ankara: TÜİK, 2025); OECD, *Türkiye: Foundations for Growth and Competitiveness 2026* (Paris: OECD Publishing, 2026), “Housing”; World Bank, *Challenges Ahead: Turkey’s Housing Market*, 11 Ekim 2016.

³⁷ Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, *Finansal İstikrar Raporu*, Kasım 2021, “Finans Dışı Kesim”, 42-43; Türkiye İstatistik Kurumu, *İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2021*, 11 Ekim 2021; BETAM, *sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü*, Nisan 2022, 1-3. TCMB, 2020 sonrasında artan inşaat maliyetleri ile konut arzındaki azalışın konut fiyatlarındaki yükselişte etkili olduğunu belirtmektedir. TÜİK verilerine göre inşaat maliyet endeksi Ağustos 2021’de yıllık %42,13 artmıştır. BETAM verileri ise Mart 2022’de Türkiye genelindeki ortalama kiralık konut ilan metrekare fiyatının yıllık %123,5 yükseldiğini göstermektedir.

³⁸ Muhammed Ziya Paköz, *Türkiye’de Ev Sahipliği ve kiracılığın Değişen Yapısı* (İstanbul: İLKE İlim Kültür Eğitim Vakfı, 2021).

³⁹ Aysu Uğurlar-Tanyel Özelci Ecerel, “Özel Kiralık Konut Sektörü ve Politikaları: Dünyadan Farklı Yaklaşımlar ve Düzenleme Örnekleri”, *Trakya University Journal of Engineering Sciences* 18/1 (2017), 53-71.

Konut güvencesizliği, orta sınıflar açısından da giderek daha önemli bir sorun alanı hâline gelmektedir. Neoliberal güvencesizlik ikliminde kiracılık deneyimi, orta sınıfların barınma güvenliğini kırılganlaştırmaktadır. Evsizlik, bu bağlamda tekil bir olaydan ziyade konut güvencesizliğiyle başlayan dinamik bir süreç olarak ele alınmaktadır. Konut güvencesizliği kira düzeyi, hukuki statü, ödenebilirlik, kullanım güvencesi, konutun fiziksel niteliği, hizmetlere erişim ve mahalle uyumu gibi boyutlarla ilişkilidir. Türkiye’de ev sahipliğinin azalması, kiracılığın artması, kira uyumsuzlukları ve yerinden edilme pratikleri, orta sınıfın gizli evsizlik riskini büyötmektedir. Bu durum, konutu aile ile piyasa arasındaki güç ilişkilerinin yoğunlaştığı bir çatışma mekânına dönüştürmektedir.⁴⁰

Özel kiralık konut sektörü, çağdaş konut politikalarının önemli bileşenlerinden biridir. 1980 sonrasında liberal politikaların güç kazanmasıyla birçok ülkede kamu konut sunumundan kademeli biçimde çekilmiş, gelir destekleri, kira yardımları, desantralizasyon ve piyasa odaklı araçlar daha fazla öne çıkmıştır. Gelişmiş ülkelerde sosyal kiralık konut ile özel kiralık konutun birlikte yer aldığı karma yapılar bulunmaktadır. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde sosyal kiralık konut deneyimi zayıf kaldığı için kiralık konut arzı daha çok özel kiralık konut sektörü içinde oluşmaktadır. Bu durum, özel kiralık konut politikalarının erişilebilirlik, barınma güvencesi ve fırsat eşitliği bakımından daha güçlü düzenlenmesini gerekli kılmaktadır. Ülkeler arasındaki farklılık, özel kiralık konut sektörünün büyüklüğünden çok konut politikalarının yönelimiyle ilişkilidir. İngiltere gibi liberal refah rejimlerinde özel kiralık konut düzenlemeleri daha zayıf bir nitelik taşımakta ve kiracılar daha düşük barınma güvencesiyle karşılaşmaktadır. Hollanda gibi sosyal refah rejimlerinde ise özel kiralık konut sektörünün düzenlenmesi daha güçlüdür ve kira yardımları kiracıların barınma güvencesini desteklemektedir. Almanya ve İsviçre örneklerinde ev sahiplerine yönelik vergi indirimleri, inşaat firmalarına sübvansiyonlar ve yenileme destekleri özel kiralık konut arzının sürdürülmesine katkı sağlamaktadır. Bu deneyimler, Türkiye’de kiralık konut piyasasının piyasa akışına bırakılmasının erişilebilirlik sorunlarını artırabileceğini göstermektedir.⁴¹

Türkiye’de konut sorununun bir diğer boyutu da arz-talep dengesinin kurulamamasıyla ilgilidir. Gayrimenkul geliştirme süreci, arazi geliştirme, proje üretimi, pazarlama, yönetim, yenileme ve elden çıkarma aşamalarını içeren disiplinlerarası ve yüksek belirsizlik taşıyan bir faaliyettir. Bu nedenle başarı üretim hacmine indirgenemez. Planlama, uygulanabilirlik analizi ve risk yönetimi kararlarının niteliği de belirleyici önem taşımaktadır. Arz-talep sorununun temel kaynağının çoğu kez planlama ve uygulanabilirlik aşamasındaki eksik ya da hatalı kabullerde bulunduğunu göstermektedir. Pazar araştırması, finansal uygulanabilirlik, programlama ve risk yönetimi yeterince güçlü kurulmadığında ekonomik dalgalanmalar projelerin tamamlanamaması veya pazarlanamaması sonucunu üretmektedir.⁴²

⁴⁰ Meriç Kırmızı, “Orta Sınıfın Evsizlik Kaygısını Besleyen Konut Güvencesizliğinden Çıkış Senaryoları Üzerine Bir Deneme”, *İstanbul Üniversitesi Sosyoloji Dergisi* 44/2 (2024), 911–933.

⁴¹ Uğurlar- Özelçi Eceral, “Özel Kiralık Konut Sektörü ve Politikaları: Dünyadan Farklı Yaklaşım ve Düzenleme Örnekleri”, 53–71.

⁴² Harun Tanrıvermiş-Murat Mendeş, “Konut Üretiminde Arz-Talep Dengesi Kurulamamasının Nedenleri ve Sonuçları”, *Mimarlık ve Yaşam Dergisi* 8/3 (2023), 575–596.

3.2. Kiracılıktan Alternatif Çıkış Arayışları

Kiracılıktan çıkış arayışları, konut finansmanı modellerini de önemli bir tartışma alanı hâline getirmektedir. Tutsat sistemi, konut piyasasına uzun vadeli finansman sağlayan ve bireylerin kira öder gibi konut edinebilmesini hedefleyen mekanizmalardan biridir. Bu sistemde kredi kurumu konut bedelinin belirli bir bölümünü uzun vadeli ve eşit taksitli ödeme planıyla finanse etmekte, konut kredi veren kurum lehine ipotek edilerek teminat hâline gelmektedir. Bu teminatın menkul kıymetleştirme yoluyla ikincil piyasalarda dolaşıma sokulması, kredi kurumlarının yeni krediler için fon üretme kapasitesini artırmaktadır. Türkiye’de tutsat sisteminin hukuki altyapısı 2007 yılında oluşturulmuş, ancak yüksek faizler ve ekonomik beklentilerin zayıflığı sistemin beklenen ilgiyi görmesini sınırlamıştır. Bu nedenle kiracı kalmak ile tutsat yoluyla konut satın almak arasındaki tercih, faiz, enflasyon ve konut fiyat artışı değişkenleri üzerinden değerlendirilmeyi gerektirmektedir. Tutsatla konut edinmenin avantajı, faiz oranları ve konut fiyat artışları arasındaki ilişkiye bağlıdır. Düşük faiz ortamında taksitler kira düzeyine yaklaşabilmekte, faiz oranları yükseldikçe taksit yükü ve toplam faiz ödemesi hızla artmaktadır. Bu durum orta ve düşük gelir gruplarının tutsat sistemine erişimini zorlaştırmaktadır. Konut fiyat artışının enflasyonla sınırlı kaldığı koşullarda tutsatla satın almanın avantajı zayıflamakta, konut fiyat artışı faiz oranına yaklaştığında satın alma kiracılığa göre daha avantajlı hâle gelebilmektedir. Orta ve düşük gelir gruplarının bu sistemden fiilen yararlanabilmesi ise ödenebilir taksit koşulu nedeniyle düşük faiz ortamına bağlıdır.⁴³

Faizli finansman dışında gelişen modeller de kiracılıktan çıkış arayışının başka bir boyutunu oluşturmaktadır. Ev sahipliği, dinî çerçevede asli ihtiyaç kapsamında değerlendirildiğinde konut sahibi olmak hane güvenliği ve mülkiyet hakkının somut karşılığı olarak anlam kazanmaktadır. Dar ve orta gelirli hanelerin birikim yapamaması ve faizli krediye mesafesi, kiracı konumunu kalıcılaştırabilmektedir. Bu durum kiracı ile ev sahibi arasındaki ilişkiyi kira artışı, belirsizlik ve güç asimetrisi ekseninde daha gerilimli bir zemine taşımaktadır. Faizsiz finansman (Eminevim örneği), bu gerilime karşı kurumsallaşmış yardımlaşma fikrini finansman modeli olarak kurmakta ve çekiliş, vade ortası teslim, peşinatlı erken teslim gibi mekanizmalarla kiracıların konut sahibi olmasını hedeflemektedir. Modelin meşruiyeti organizasyon ücretinin hizmet bedeli olarak değerlendirilmesi, ipotek ve şerh yoluyla ortak havuzun korunması, ivazlı hibe ve teavün kavramları üzerinden temellendirilmektedir. Buna karşın belirsizlik, olmayan malın satımı, bedelin baştan kesinleşmesi, gecikme zammı ve ipoteğin sözleşmeye etkisi, sistemin fikhî sınırlarını belirleyen başlıklar olarak tartışılmaktadır.⁴⁴

⁴³ Metin Aktaş, “Kira Öder Gibi Ev Satın Almak Ne Zaman Karlı Olur?: Tutsat (mortgage) Uygulaması”, *Maliye ve Finans Yazıları* 1/81 (2008), 25–52.

⁴⁴ Murat Kumbasar, “Ev sahibi olmak ve Eminevim örneği”, *Kafkas Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 5, (2016), 155–166.

3.3. Sosyal Konut ve Kira Düzenlemeleri

Sosyal konut deneyimi, konut piyasasında devlet müdahalesinin tarihsel biçimlerini anlamak açısından önemlidir. Sanayileşme süreci, düşük gelirli işçi sınıfının kentlerde karşılaştığı barınma sorunları ve Birinci Dünya Savaşı'nın yarattığı yıkım, devletlerin konut piyasasına yönelik erken müdahalelerini gündeme getirmiştir. Sosyal konutun güçlü bir politika alanına dönüşmesi ise İkinci Dünya Savaşı sonrasında refah devleti uygulamalarıyla gerçekleşmiştir. Hollanda, Fransa ve İngiltere'de savaş sonrası yeniden inşa ihtiyacı, üretim bölgelerindeki büyüme ve demografik değişimler sosyal kiralık konut arzını artırmıştır. Bu ülkelerde 1980'lerden itibaren devletin müdahale araçları değişmiş, yetki ve sorumluluklar belediyeler, yerel otoriteler, konut birlikleri ve özel girişimlerle paylaşılmıştır. Kira denetimleri bu ülkelerde farklı yöntemlerle sürdürülmüş, sosyal konut arzı günümüzde de belirli düzeylerde devam etmiştir. Avrupa'daki sosyal konut uygulamaları, konut ihtiyacının mevcut talep üzerinden karşılanmasına dayalı bir politika anlayışını yansıtmaktadır. İngiltere, Fransa ve Hollanda'da sosyal kiralık konut stokları farklı hedef kitlelere yönelmiştir. İngiltere'de sosyal konut daha çok düşük gelirli kesimler için sosyal koruma işlevi görürken, Fransa ve Hollanda'da daha geniş nüfus grupları bu alana dâhil olabilmektedir. Küçülen hane yapıları, tek ebeveynli aileler, gençler ve istihdam piyasasından kaynaklanan kırılganlıklar sosyal konut talebini canlı tutmaktadır. Bu örnekler, Türkiye'de kiralık konut alanının sosyal konut, özel kiralık konut ve yerel yönetim temelli üretim modelleriyle birlikte düşünülmesi gerektiğini göstermektedir.⁴⁵

Yap-sat modeli ve kat mülkiyeti ilişkileri, bazı hanelerin birden fazla konut edinmesine imkân tanımış, bu konutların belirli bir bölümü kiraya sunulmuştur. Bu yapı, kiralık konut arzını doğrudan kamu politikasıyla üretilen bir alan olmaktan çıkarak özel mülkiyetin türettiği bir stok alanına taşımıştır. Toplu konut üretiminin güç kazanmasıyla yap-sat modelinin kendiliğinden ürettiği kiralık stokun daralması, kiralar üzerinde artış baskısı yaratmıştır. Kiracılık sorunu, makroekonomik koşullar, konut üretim modeli, arsa piyasası ve gelir dağılımı ile birlikte ele alınmayı gerektirir. Alt gelir gruplarında kira giderlerinin ücret ve maaş toplam gelirleri içindeki payının yüksek düzeylere ulaşması, kiralık konut sorununu doğrudan geçim koşullarıyla ilişkilendirmektedir. Türkiye'de kiralık konut kooperatifçiliğinin uygulanmaması, kamu kesiminin kiralık konut üretiminde sınırlı kalması ve konut stokunun büyük bölümünün özel üretim süreçleriyle oluşması, kiracı haneleri piyasa koşullarına daha açık hâle getirmiştir. Bu nedenle kiralık konut sorunu, kiracı oranının azaltılması üzerinden çözülebilecek dar bir mesele değildir. Asıl belirleyici olan, hangi kiracı gruplarının destekleneceği, kiralık konut arzının hangi araçlarla artırılacağı ve bu arzın toplumsal ayrışma üretmeden nasıl düzenleneceğidir.⁴⁶

⁴⁵ Banu Karakaş, "Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konut Uygulamaları", *İş ve Hayat* 1/2 (2015), 47–68.

⁴⁶ Nazım Öztürk- Adem Doğan, "Konut sektörünün sorunları ve çözüm önerileri", *Bütçe Dünyası Dergisi* 33/1 (2010), 139–154.

Türkiye’de kira denetimi, konut piyasasındaki dengesizliklere müdahale amacıyla 1940 yılında başlayan bir politika alanıdır. Milli Korunma Kanunu döneminde kira bedellerinin dondurulması, yasal yaptırımlar ve farklı kanuni düzenlemeler yoluyla kira piyasasına müdahale edilmiştir. Bu düzenlemeler, ağırlaşan ekonomik koşullar karşısında kira bedellerini makul düzeyde tutmayı amaçlamıştır. Ancak kira denetimleri ev sahipleri ile kiracılar arasında sosyal gerilimler de üretmiştir. Bu tarihsel deneyim, kira kontrolünün teknik bir fiyat müdahalesi olarak ele alınamayacağını, toplumsal ilişkilere doğrudan etki eden bir düzenleme alanı olduğunu göstermektedir.⁴⁷

Kira kontrolü ve kira politikaları, günümüzde daha karmaşık bir denetim ve şeffaflık tartışması içinde ele alınmaktadır. Dijital platformlar, büyük veri analitiği ve yapay zekâ uygulamaları konut kiralama piyasasını dönüştürmektedir. Bu dönüşüm, kira piyasasında fiyat oluşumu, bilgi akışı, araçların rolü ve denetim mekanizmaları üzerinde yeni tartışmalar yaratmaktadır. Kiralama süreçlerinde bilgi eksikliği ve araçların denetimsiz etkisi, kiracıların karşılaştığı güçlükleri artırmaktadır. Konut piyasasında emlakçıların manipülatif davranışları, düşük gelirli kiracıları piyasa baskıları karşısında daha savunmasız bırakmaktadır.⁴⁸

Sonuç ve Tartışma

Kiracılık deneyimi, ekonomik yükün ötesinde gündelik hayatı ve ruh sağlığını etkileyen bir belirsizlik alanı da üretmektedir. Türkiye’de konut ve kira fiyatlarındaki hızlı artış, kiracılar açısından kira ödeme baskısı, tahliye korkusu, taşınma maliyeti, ev sahipleriyle ilişkide güç asimetrisi ve geleceği planlayamama gibi sorunları artırmaktadır. Kiracılık deneyiminin toplumsal sonuçları ruh sağlığı, gelir dağılımı ve refah düzeyi üzerinden daha açık biçimde anlaşılmaktadır. Yapılan bir araştırmada⁴⁹, kira ödeme stresi, taşınma endişesi, ev sahipleriyle yaşanan anlaşmazlıklar ve geleceğe ilişkin belirsizliğin kiracıların gündelik yaşamında sürekli bir kaygı kaynağına dönüştüğünü göstermektedir. Ani kira artışları ve tahliye korkusu, ekonomik baskıyla birleşerek kronik stres, kaygı ve ruhsal çöküntüye yol açmaktadır. Bu nedenle konut sorunu, barınma ihtiyacının karşılanmasıyla biten bir mesele olmaktan çıkarak ruh sağlığı, toplumsal refah ve gelir adaletiyle bağlantılı bir politika alanı hâline gelmektedir. Bu koşulların kiracıların konutu yuva olarak kurma kapasitesini zayıflattığını, aidiyet ve güven duygusunu aşındırdığını, stres, kaygı, depresif belirtiler ve sosyal geri çekilme eğilimlerini beslediğini göstermektedir.

Bu çalışma, konut kiracılığını Türkiye’de barınma sorununun merkezî unsurlarından biri olarak ele almıştır. Konutun yatırım aracı ve finansal varlık niteliğinin güçlenmesi, kiracılığı

⁴⁷ Sedef Bulut, “Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi (1940–1960)”, *Belgi Dergisi* 2/20 (2020), 2627–2656.

⁴⁸ Hakan Eryüzlü vd., “Panoptikon Gözü Altında Kira Kontrolü: Görünürlük ve Denetimin Kiracı-Ev Sahibi ilişkilerine etkisi”, *İktisadi İdari ve Siyasal Araştırmalar Dergisi* 10/28, 812–827.

⁴⁹ Salih Tosun, “Kiracıların Endişelerini Anlamak: Konut Sorununun Ruh Sağlığı, Refah Düzeyi ve Gelir Dağılımına Etkisi”, *İnsan ve İnsan*, 12/39 (2025), 11–31.

geçici bir barınma statüsü olmaktan uzaklaştırmakta ve geniş toplumsal kesimler için kalıcı bir güvencesizlik alanına dönüştürmektedir. Bu nedenle kiracılık meselesi, bireysel gelir yetersizliği ya da konut tercihi üzerinden açıklanabilecek dar bir sorun değildir. Kiracılık, konut piyasasının işleyişi, gelir dağılımı, kredi sistemi, arsa politikası, kentleşme biçimi ve devletin konut alanındaki rolüyle doğrudan bağlantılıdır.

Ekonomi politik açıdan bakıldığında Türkiye’de kiracılığın yaygınlaşması, konutun üretim ve bölüşüm süreçlerindeki yapısal sorunlarla ilişkilidir. Konut üretiminin artması her zaman erişilebilir konut stokunun genişlemesi anlamına gelmemektedir. Üretilen konutun hangi gelir gruplarına hitap ettiği, hangi finansman modeliyle satışa sunulduğu ve kiralık piyasaya hangi koşullarda dâhil olduğu belirleyici önem taşımaktadır. Türkiye’de sosyal kiralık konut stokunun zayıflığı, kiracı haneleri büyük ölçüde özel kiralık konut piyasasına bağımlı hâle getirmektedir. Bu durum, kira artışları ve tahliye baskısı karşısında kiracıların pazarlık gücünü sınırlamakta, barınma güvencesini piyasa koşullarına daha açık bir konuma taşımaktadır.

Konut finansmanındaki dönüşüm de kiracılığın ekonomi politiği açısından önemlidir. Tutsat sistemi ve farklı finansman modelleri, kiracılıktan mülkiyete geçiş için seçenekler sunsa da bu seçenekler büyük ölçüde faiz oranları, gelir düzeyi, peşinat birikimi ve uzun vadeli ödeme kapasitesiyle sınırlanmaktadır. Orta ve düşük gelirli haneler için konut sahibi olmak, çoğu durumda erişilebilir bir seçenek olmaktan çıkmaktadır. Konut fiyatlarının gelir artışından hızlı yükselmesi, kiracılığı hane bütçesi üzerinde sürekli baskı oluşturan bir yaşam durumuna dönüştürmektedir.

Türkiye’de kira ilişkisi hukuki olarak Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde düzenlenmiş olsa da hukuki koruma mekanizmalarının piyasa baskılarını bütünüyle dengeleyemediği görülmektedir. Kira artış sınırları, sözleşmenin uzaması, tahliye koşulları ve yeniden kiralama yasağı kiracı lehine bazı güvenceler sağlamaktadır. Buna rağmen yüksek enflasyon, konut arzındaki dengesizlikler, emsal kira baskısı, kayıt dışı sözleşme pratikleri ve ev sahibi-kiracı uyumsuzlukları hukuki düzenlemelerin uygulamadaki etkisini sınırlamaktadır. Kira denetimi ise tarihsel olarak toplumsal gerilimler üreten bir alan olmuştur. Bu nedenle kira kontrolü, arz politikaları ve sosyal konut üretimiyle desteklenmediğinde kalıcı çözüm üretmekte yetersiz kalmaktadır.

Çalışmanın ulaştığı temel sonuç, Türkiye’de konut kiracılığı sorununun piyasa mekanizmasına bırakıldığında derinleşen bir barınma güvencesizliği ürettiğidir. Konutun meta ve yatırım aracı olarak değer kazanması, kiracı hanelerin barınma hakkı ile piyasa değeri arasındaki gerilimi artırmaktadır. Bu gerilim, düşük ve orta gelirli kesimlerin konuta erişimini zorlaştırmakta, kent içindeki sınıfsal ayrışmayı güçlendirmekte ve kiracılığı yapısal bir eşitsizlik alanına taşımaktadır. Bu nedenle konut politikası, satış odaklı üretim anlayışıyla sınırlı tutulmamalıdır. Kiralık konut arzı, sosyal kiralık konut üretimi, yerel yönetimlerin konut politikalarındaki rolü, kira piyasasının kayıt altına alınması ve kiracıların barınma güvencesi birlikte değerlendirilmeyi gerektirmektedir.

Türkiye’de sürdürülebilir ve adil bir konut rejimi için kiracılığı geçici bir konum olarak gören anlayışın aşılması gerekir. Kiracılık, kent yaşamının kalıcı ve yaygın bir barınma biçimi olarak kabul edilmeli ve buna uygun politika araçları geliştirilmelidir. Sosyal kiralık konut stokunun artırılması, kiralık konut piyasasının şeffaf biçimde izlenmesi, düşük ve orta gelirli haneleri destekleyen kira politikalarının kurulması ve konut üretiminde erişilebilirlik ölçütünün esas alınması bu açıdan önem taşımaktadır. Konutun toplumsal işlevi güçlendirilmediği sürece kira ilişkisi, hanehalkı açısından ekonomik baskı ve barınma güvencesizliği üretmeye devam edecektir.

Kaynakça | References

- Aalbers, Manuel B. *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*. London: Routledge, 2016.
- Akgündüz, Ahmet “İcâreteyn”. *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 21/389-391. İstanbul: TDV Yayınları, 2000.
- Aktaş, Metin. “Kira Öder Gibi Ev Satın Almak Ne Zaman Kârlı Olur?: Tutsat (Mortgage) Uygulaması”. *Maliye ve Finans Yazıları* 1/81 (2008), 25-52.
- Arnott, Richard - Igarashi, Masahiro. “Rent Control, Mismatch Costs and Search Efficiency”. *Regional Science and Urban Economics* 30/3 (2000), 249-288.
- Aydın, Mehmet. “Mütareke Döneminde İstanbul’da Hayat Pahalılığı Sorunu (1918-1922)”. *History Studies* 2/2 (2010), 441-451.
- Barton, George A. “Contracts”. *Assyrian and Babylonian Literature*. ed. Robert Francis Harper. 256-276. New York: D. Appleton and Company, 1901.
- BETAM. *sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü*. İstanbul: Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi, Nisan 2022.
- Bourdieu, Pierre. *The Social Structures of the Economy*. Cambridge: Polity, 2005.
- Bulut, Sedef. “Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye’de Kira Denetimi Meselesi (1940-1960)”. *Belgi Dergisi* 2/20 (2020), 2627-2656. <https://doi.org/10.33431/belgi.747988>.
- Çakır, Sabri. “Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar”. *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi* 23 (2011), 209-222.
- Çizakça, Murat. *Osmanlı Dönemi Vakıflarının Tarihsel ve Ekonomik Boyutları*. İstanbul: Bahçeşehir Üniversitesi, 2005.
- Çoban, Aykut Namık. “Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası”. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi* 67/3 (2012), 75-108. https://doi.org/10.1501/SBFder_0000002256.
- Desmond, Matthew. “Heavy Is the House: Rent Burden among the American Urban Poor”. *International Journal of Urban and Regional Research* 42/1 (2018), 160-170. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12529>.
- Dirimtekin, Halil. “Konut Ekonomisi”. *Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Dergisi* 5/1 (1969), 8-22.
- Engels, Friedrich. *Konut Sorunu*. çev. Erkin Özalp. İstanbul: Yordam Kitap, 2020.
- Eryüzlü, Hakan vd., “Panoptikon Gözü Altında Kira Kontrolü: Görünürlük ve Denetimin Kiracı-Ev Sahibi İlişkilerine Etkisi”. *İktisadi İdari ve Siyasal Araştırmalar Dergisi* 10/28 (2025), 812-827. <https://doi.org/10.25204/iktisad.1737544>.
- Frankena, Mark. “Alternative Models of Rent Control”. *Urban Studies* 12/3 (1975), 303-308.
- Glaeser, Edward L. - Gyourko, Joseph. “The Economic Implications of Housing Supply”. *Journal of Economic Perspectives* 32/1 (2018), 3-30. <https://doi.org/10.1257/jep.32.1.3>.
- Karakaş, Burak. “Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konut Uygulamaları”. *İş ve Hayat* 1/2 (2015), 47-68.
- Kıranlar, Safiye. “Mütareke İstanbul’unda Konut Sorunu (1918-1922)”. *METU Journal of the Faculty of Architecture* 32/2 (2015), 99-116. <https://doi.org/10.4305/METU.JFA.2015.2.97>.
- Kırmızı, Merve. “Orta Sınıfın Evsizlik Kaygısını Besleyen Konut Güvencesizliğinden Çıkış Senaryoları Üzerine Bir Deneme”. *İstanbul Üniversitesi Sosyoloji Dergisi* 44/2 (2024), 911-933. <https://doi.org/10.26650/SJ.2024.44.2.0647>.
- Kumbasar, Murat. “Ev Sahibi Olmak ve Eminevim Örneği”. *Kafkas Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 5 (2016), 155-166.
- Leaney, Sarah. “The Council Estate and ‘Being Placed’: Everyday Resistances to the Stigmatization of Community”. *Housing, Theory and Society* 37/4 (2020), 383-399. <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1624387>.

- Lebe, Fatma-Akbaş, Yusuf. “Türkiye’nin Konut Talebinin Analizi: 1970-2011”. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi* 28/1 (2014), 57-83.
- Madden, David-Marcuse, Peter. *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. London: Verso, 2016.
- McDonald, John. “Rent, Vacancy and Equilibrium in Real Estate Markets”. *Journal of Real Estate Practice and Education* 3/1 (2000), 55-69.
- OECD. *Türkiye: Foundations for Growth and Competitiveness 2026*. Paris: OECD Publishing, 2026.
- Öztürk, Nazım - Doğan, Adem. “Konut Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri”. *Bütçe Dünyası Dergisi* 33/1 (2010), 139-154.
- Paköz, M. Zeki. *Türkiye’de Ev Sahipliği ve Kiracılığın Değişen Yapısı*. Politika Notu 33. İstanbul: İLKE İlim Kültür Eğitim Vakfı, 2021. <https://doi.org/10.26414/pn033>.
- Pantık, Ramazan. “Osmanlı’da İcâreteyn Uygulaması Hakkında Yeni Değerlendirmeler”. *Vakıflar Dergisi* 48 (2017), 75-100.
- Rakoff, Robert M. “Ideology in Everyday Life: The Meaning of the House”. *Politics and Society* 7/1 (1977), 85-104.
- Rolnik, Raquel. “Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights”. *International Journal of Urban and Regional Research* 37/3 (2013), 1058-1066. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12062>.
- Rolnik, Raquel. *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance*. London: Verso, 2019.
- Sevim, Abdulvahap. *Türkiye’de Konut Politikaları Bağlamında Konut Sorunu ve Kentsel Koruma Alanlarına İlişkin Bir Değerlendirme*. Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2009.
- Tanrıvermiş, Harun-Mendeş, Murat. “Konut Üretiminde Arz-Talep Dengesi Kurulamamasının Nedenleri ve Sonuçları”. *Mimarlık ve Yaşam Dergisi* 8/3 (2023), 575-596. <https://doi.org/10.26835/my.1225984>.
- The Shift. *The Shift Directives: From Financialized to Human Rights-Based Housing*. The Shift, 2022.
- Tosun, Salih. “Kiracıların Endişelerini Anlamak: Konut Sorununun Ruh Sağlığı, Refah Düzeyi ve Gelir Dağılımına Etkisi”. *İnsan ve İnsan* 12/39 (2025), 11-31. <https://doi.org/10.29224/insanveinsan.1558813>.
- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası. *Finansal İstikrar Raporu*. İstanbul: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Kasım 2021.
- Türkiye İstatistik Kurumu. *Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2014*. Ankara: Türkiye İstatistik Kurumu, 2015.
- Türkiye İstatistik Kurumu. *İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2021*. Ankara: Türkiye İstatistik Kurumu, 11 Ekim 2021.
- Türkiye İstatistik Kurumu. *İstatistiklerle Aile, 2024*. Ankara: Türkiye İstatistik Kurumu, 2025.
- Türkiye, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu”. *Resmî Gazete* 27836. 4 Şubat 2011.
- Uğurlar, Aysu - Öznel Ecerel, Tanyel. “Özel Kiralık Konut Sektörü ve Politikaları: Dünyadan Farklı Yaklaşım ve Düzenleme Örnekleri”. *Trakya University Journal of Engineering Sciences* 18/1 (2017), 53-71.
- UN-Habitat. *A Policy Guide to Rental Housing in Developing Countries*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme, 2011.
- United Nations Human Rights Council. *Report of the Special Rapporteur on Adequate Housing as a Component of the Right to an Adequate Standard of Living, and on the Right to Non-Discrimination in This Context*. A/HRC/34/51. Geneva: United Nations, 2017.
- World Bank. *Challenges Ahead: Turkey’s Housing Market*. 11 Ekim 2016.