

Kira Takip Sistemleri: Türkiye Uygulamaları, Uluslararası Modeller ve Kamusal Dijitalleşme Perspektifi¹

İ. İlhan HATİPOĞLU*

Öz

Bu çalışmada, kira takip sistemlerini Türkiye ve uluslararası örnekler üzerinden çok yönlü bir perspektifle ele alınarak dijitalleşmenin kira ilişkileri ve konut piyasaları üzerindeki etkilerini incelemiştir. Kira ilişkilerinin yalnızca bireysel sözleşmelerden ibaret olmaktan çıkarak kamu gelirleri, konut politikaları ve piyasa düzenlemeleriyle doğrudan ilişkili hâle gelmesi, kira takip sistemlerini önemli bir politika ve yönetim alanı hâline getirmiştir. Çalışmada öncelikle kira takip sistemlerinin kavramsal çerçevesi, gayrimenkul teknolojileri (PropTech) ve dijital yönetim literatürü bağlamında tartışılmış; ardından Türkiye’de e-Devlet altyapısı üzerinden geliştirilen dijital kira uygulamaları, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan resmî e-Kira verileri temel alınarak analiz edilmiştir. Buna ilave olarak seçili ülkelerdeki kira takip ve kira kayıt sistemleri, kamusal müdahale düzeyi ve dijital entegrasyon biçimlerine göre sınıflandırılarak karşılaştırmalı bir değerlendirme yapılmıştır. Araştırma bulguları, Türkiye’de kira takip sistemlerinin kamusal kayıt ve mali denetim odaklı bir dijitalleşme yaklaşımı benimsediğini; buna karşılık operasyonel kira takibinin büyük ölçüde özel sektör yazılımlarına bırakıldığını göstermektedir. Çalışma, kira takip sistemlerinin yalnızca teknik çözümler değil, dijital yönetim ve kamu politikalarının bir parçası olarak değerlendirilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.

¹Bu çalışma 03-05 Şubat 2025 tarihleri arasında Ankara’da gerçekleştirilen IV. Uluslararası Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Konferansı’nda (ICREDM 2025) sunulan aynı başlıklı bildirinin gözden geçirilmiş ve yeniden düzenlenmiş metnidir.

*Dr., Bakan Yardımcısı, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, ilhanhatipoglu@hotmail.com; <https://orcid.org/0000-0001-5367-3194>

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul Kirası, Kira Piyasası, Kira Takip Sistemleri, Dijitalleşme, PropTech, Dijital Devlet

Rental Tracking Systems: Turkish Practices, International Models, and a Public Digitalization Perspective

Abstract

This study examines rental tracking systems through a multi-dimensional perspective by analysing both Turkish practices and international models, focusing on the implications of digitalisation for rental relations and housing markets. As rental relations have evolved beyond individual contractual practices to become closely linked with housing policies, public revenues, and market regulation, rental tracking systems have emerged as a significant governance and policy domain. The study first establishes a conceptual framework for rental tracking systems within the context of PropTech and digital governance literature. It then analyses Türkiye's public digital rental practices based on official e-Rental (e-Kira) data published by the Ministry of Treasury and Finance. Subsequently, selected international rental tracking and registration systems are comparatively assessed according to levels of public intervention and forms of digital integration. The findings indicate that Türkiye has adopted a digitalisation approach primarily oriented towards public registration and fiscal oversight, while operational rental management and payment tracking are largely delegated to private-sector software solutions. This functional separation reveals that, despite increasing digitalisation, rental tracking systems in Türkiye have not yet evolved into an integrated governance framework. The study contributes to the literature by conceptualising rental tracking systems not merely as technical tools, but as instruments embedded within digital governance, public policy, and housing market regulation.

Keywords: Real Estate Rent, Rental Market, Rental Tracking Systems, Digitalisation, PropTech, Digital Government

JEL Classification Codes: R31, H83, O33

Giriş

Kira ilişkileri; konut ve ticari gayrimenkul piyasalarının işleyişinde merkezi bir konuma sahip olup, barınma hakkı, kentsel sürdürülebilirlik, yatırım güvenliği ve kamu gelirleri gibi çok boyutlu alanlarla doğrudan ilişkilidir. Özellikle kentleşme hızının artması, nüfus hareketliliğinin yoğunlaşması ve konutun giderek bir yatırım aracı olarak görülmesi, kira piyasalarının yalnızca bireysel sözleşme ilişkileri olmaktan çıkarak kamusal politika alanının önemli bir bileşeni hâline gelmesine yol açmıştır (Tanrıvermiş, 2019; UN-Habitat, 2020; OECD, 2021). Bu bağlamda kira bedellerinin düzenli tahsil edilmesi, sözleşme sürelerinin izlenmesi ve kiracı

ile kiraya veren yükümlülüklerinin açık biçimde tanımlanması, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kira piyasasının temel unsurları arasında yer almaktadır.

Türkiye’de 2020 sonrası dönemde konut ve ticari gayrimenkul kiralarda yüksek artış olmuş ve özellikle büyükşehirler başta olmak üzere birçok kentte astronomik düzeylere ulaşan kira artışları sorunu giderek toplumsal bir krize dönüşmüştür. Artan kira parasının kiracılarda ve dar gelirli hanelerde neden olduğu sorunu hafifletmek için 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa eklenen geçici 1’inci ve 2’nci madde ile sadece konut kiralalarının 8/6/2022 tarih ilâ 1/7/2024 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin %25’ini geçmemek koşuluyla geçerli olacağı hüküm altına alınmıştır. Bu düzenleme konut maliki ve kiracı arasında önemli sorunlara neden olmuş ve hızla artan kira tespit ve uyarılama davalarının adli yargıda neden olduğu yükün hafifletilmesi için öncelikle arabulucuya başvuru yapılması dava şartı yapılmıştır. Gerek belirtilen düzenlemeler gerekse önceki kira parasına müdahale yapılmasını gerektiren yasal düzenleme ve uygulamaların olumlu ve olumsuz sonuçlarının olduğu görülmektedir (Salami ve Tanrıvermiş, 2022; Salami ve Tanrıvermiş, 2025).

Kiracısı çıkan konutların, önceki kira bedelinin birkaç katı fazlasına yeniden kiraya verilmesi gibi yüksek kira artışlarını %25 ile sınırlayan yasal düzenlemenin yürürlükte olduğu dönemde, konut sahiplerinin önemli bir kısmının kira yenileme dönemlerinde, bir kısmı da sözleşme süresi henüz dolmadan mevcut kiracılarını piyasada oluşan yeni kira bedellerine yaklaştırmak amacıyla fahiş artışlara zorlandıkları bilinmektedir. Bunun yanında kira gelir alan kişilerin yarısından fazlası kira gelirini beyan etmeyerek vergi kayıp kaçığa neden olmaktadır. Ayrıca mevcut durumda düzenlenen kira sözleşmeleri hiçbir şekilde kayıt altına alınamadığından, Türkiye’deki boş veya dolu konutların envanterleri tutulmamakta ve bunun sonucu olarak da karar vericiler tarafından çıkarılacak düzenlemelerinin etki analizleri sağlıklı olarak yapılamamaktadır (Tanrıvermiş vd., 2023; Salami ve Tanrıvermiş, 2025). Konu ile ilgili olarak yapılan kamuoyu araştırmalarında vatandaşlardan gelen taleplerin, kira sözleşmelerinin e-Devlet Kapısı üzerinden düzenlenmesi konusunda yoğunlaştığı, kiracı ve konut sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların ve hak kayıplarının önüne geçebilmek için kira sözleşmelerinin e-Devlet Kapısı üzerinden düzenlenmesi konusunda yeni bir uygulamaya geçirilmesi zorunlu olmuştur. Bu sebeple kira sözleşmelerinin e-Devlet üzerinden yapılması projesi, Hazine ve Maliye Bakanlığı Risk Analizi Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan 2023-2025 Yılı Kayıt Dışı Ekonomi İle Mücadele Eylem Planı (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Risk Analizi Genel Müdürlüğü, 2022) kapsamına alınarak projenin koordinatörlüğü Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne verilmiş ve bu doğrultuda hazırlık çalışmaları başlamıştır.

Kira ilişkilerinin yönetiminde uzun yıllar boyunca fiziki sözleşmeler, manuel ödeme kayıtları ve bireysel takip yöntemleri ağırlıklı olarak kullanılmıştır. Ancak bu geleneksel yöntemler, özellikle birden fazla

taşınmaza sahip malikler ve profesyonel portföy yöneticileri açısından zaman kaybına, veri bütünlüğü sorunlarına ve hata riskine yol açabilmektedir. Bunun yanı sıra manuel takip sistemleri, kira ödemelerinde yaşanan gecikmelerin veya sözleşme koşullarına aykırı durumların zamanında tespit edilmesini zorlaştırmakta ve bu durum kira uyumsuzluklarının artmasına ve taraflar arasındaki hukuki belirsizliklerin derinleşmesine neden olmaktadır. Geleneksel yöntemlerin yaygınlığı, kira ilişkilerinin önemli bir bölümünün kayıt dışı kalmasına da zemin hazırlamakta ve kamu otoritelerinin konut piyasasına ilişkin güvenilir ve karşılaştırılabilir veri üretmesini güçleştirmektedir (OECD, 2023). Bu sorunlara yanıt olarak geliştirilen dijital kira takip sistemleri, gayrimenkul yönetiminde dijitalleşmenin önemli bir bileşeni olarak ortaya çıkmıştır. Literatürde çoğunlukla Property Management Systems (PMS) veya Rental Management Systems başlığı altında ele alınan bu sistemler, daha geniş bir çerçevede PropTech (Property Technology) ekosistemi içerisinde değerlendirilmektedir (Munch ve Suarer, 2001; Baum, 2017; PwC, 2020; Salami ve Tanrıvermiş, 2023; Göppinger vd., 2024; Ding ve Sun, 2024; Tanrıvermiş vd., 2025). Kira takip sistemleri; kira sözleşmelerinin dijital ortamda saklanması, kira tahsilatının otomatikleştirilmesi, ödeme gecikmelerinin izlenmesi ve kira gelirlerine ilişkin raporlamaların yapılabilmesi gibi işlevler aracılığıyla kira yönetimini daha sistematik ve izlenebilir bir yapıya kavuşturmaktadır. Bu yönüyle söz konusu sistemler, kira ilişkilerinin bireysel ve dağınık takip pratiklerinden çıkarılarak veri temelli bir yönetsel çerçeveye taşınmasını sağlamaktadır.

Dijital kira yönetimi yalnızca bireysel kullanıcılar açısından değil, kamu yönetimi bakımından da stratejik bir önem taşımaktadır. Kira piyasasına ilişkin güncel ve güvenilir verilerin üretilebilmesi; konut politikalarının geliştirilmesi, vergi uyumunun artırılması ve kayıt dışı ekonomiyle mücadele açısından kritik bir rol oynamaktadır. Dijital kamu yönetimi literatüründe vurgulanan şeffaflık, izlenebilirlik ve veri temelli karar alma ilkeleri, kira piyasalarının dijital araçlar aracılığıyla izlenmesini giderek daha önemli hâle getirmektedir (Margetts ve Dunleavy, 2013; UN DESA, 2022). Bu nedenle birçok ülkede kira takip sistemleri yalnızca özel sektör yazılımlarıyla sınırlı kalmamakta; merkezi kira sözleşmesi kayıtları, zorunlu bildirim mekanizmaları ve dijital doğrulama araçlarıyla desteklenen kamusal uygulamalar geliştirilmektedir.

Türkiye’de de son yıllarda gayrimenkul piyasasında dijitalleşmeye yönelik adımların hız kazandığı görülmektedir. Özellikle e-Devlet altyapısı üzerinden sunulan kira sözleşmesi hizmetleri, kira ilişkilerinin kayıt altına alınması ve taraflar arasındaki hukuki güvenliğin artırılması amacıyla hayata geçirilmiştir. Bunun yanı sıra özel sektör tarafından geliştirilen kira takip yazılımları ile apartman ve site yönetim sistemleri, operasyonel düzeyde kira yönetimini kolaylaştıran araçlar olarak yaygınlaşmaktadır. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan kira sözleşmesi işlemleri ve ortalama kira tutarlarına ilişkin resmî istatistikler, Türkiye’de kira

piyasaasının dijitalleşme sürecine ilişkin önemli bir veri altyapısı sunmaktadır (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2025). Bununla birlikte mevcut uygulamaların kapsamı, veri derinliği ve kamusal denetimle ilişkisi bakımından farklılıklar bulunduğu da görülmektedir.

Çalışmanın temel amacı; kira takip sistemlerini Türkiye ve uluslararası örnekler üzerinden karşılaştırmalı bir perspektifle incelemek ve Türkiye modelinin geliştirilmesi için yol haritasının ana hatlarını ortaya koymaktır. Çalışmada nitel doküman analizi yöntemi kullanılarak öncelikle kira takip sistemlerinin kavramsal çerçevesi ortaya konulmakta; ardından Türkiye’de kamusal düzeyde geliştirilen dijital kira uygulamaları, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan resmî kira sözleşmesi ve kira istatistikleri temel alınarak analiz edilmektedir. Buna ilave olarak seçili ülkelerdeki kira takip ve kayıt sistemlerine ilişkin uygulamalar incelenmiş ve Türkiye’deki mevcut yapı ile karşılaştırmalı değerlendirme sunulmuştur. Çalışmanın kapsamı, kira takip sistemlerini yalnızca teknik yazılım çözümleri olarak ele almakla sınırlı olmayıp, bu sistemleri dijital yönetim, kamu politikası ve piyasa düzenlemeleri bağlamında çok boyutlu bir olgu olarak değerlendirmeyi hedeflemektedir. Çalışma kapsamında; kira takip sistemlerinin dijital yönetim aracı olarak kavramsallaştırılması ve Türkiye’de e-Devlet altında kira sözleşmesi uygulamalarına ilişkin sonuçların ampirik verilerle analizi ve pilot uygulama sonuçlarının başka ülke modelleri ile karşılaştırmalı değerlendirme yapılması ve tipoloji önermesi açısından özgün değere sahip bulunmakta ve özellikle kamu maliyesi ve gayrimenkul yönetimi literatürüne bu açılardan önemli katkı sağlamaktadır.

1. Kira Takip Sistemlerinin Kavramsal Çerçevesi

Konut, ticari gayrimenkul, endüstriyel gayrimenkul, özel amaçlı gayrimenkul ve tarımsal gayrimenkullerin hem mülkiyete dayalı kullanım ve işletme modelleri, hem de kiralama uygulamalarına sık rastlanmaktadır. Gayrimenkul kira parasının tespiti ve piyasada gerçekleşen kira parasının izlenmesi ve değerlendirilmesi (veya kira takip) sistemleri; kiraya konu taşınmazlara ilişkin sözleşme, ödeme, kiracı ve gayrimenkul bilgilerinin dijital ortamda kayıt altına alınmasını, bu bilgilerin düzenli biçimde yönetilmesini ve kira ilişkilerine dair süreçlerin izlenmesini mümkün kılan dijital araçlar ve uygulamalar bütünü olarak ele alınmaktadır. Bu tanım, kira takip sistemlerini belirli bir yazılım türüyle sınırlamamakta; kira ilişkilerinin yönetimine yönelik dijitalleşmiş süreçleri kapsayan bir yönetsel altyapı olarak konumlandırmaktadır.

Kira takip sistemlerinin kavramsal temeli, bilgi sistemleri ve dijital yönetim yaklaşımlarıyla ilişkilendirilebilir. Dijital yönetim literatürü, dijital teknolojilerin yönetim süreçlerini yeniden yapılandırıldığını ve bilgi akışını kontrol, koordinasyon ve denetim mekanizmaları üzerinden yönettiğini ortaya koymaktadır (Hanisch vd., 2023). Bu sistemler aynı zamanda dijital platformlar bağlamında da kabul gören bilgi akışı ve etkileşim mekanizmalarının birer uygulaması olarak ele alınmaktadır (de

Reuver vd., 2018). Bu çerçevede kira takip sistemleri, kira ilişkilerine dair bilgilerin merkezi, düzenli ve izlenebilir bir yapıda tutulmasını sağlayan bilgi sistemleri olarak kavramsallaştırılmaktadır. Literatürde kira ilişkilerinin dijital araçlar aracılığıyla yönetilmesi, çoğunlukla Property Management Systems (PMS) veya daha geniş bir çerçevede Property Technology (PropTech) başlığı altında ele alınmaktadır. PropTech literatürü, dijital teknolojilerin gayrimenkul sektöründe varlık yönetimi, operasyonel süreçler ve bilgi akışı üzerinde dönüştürücü bir rol oynadığını vurgulamaktadır (Baum ve Dearsley, 2020; PwC, 2020). Bu bağlamda kira takip sistemleri, gayrimenkul varlıklarının yönetimine yönelik dijital çözümler arasında değerlendirilen uygulamalar olarak kavramsallaştırılmaktadır.

Kavramsal düzeyde kira takip sistemleri, geleneksel kira yönetimi uygulamalarının dijital ortama aktarılmasının ötesine geçmektedir. Bu sistemler, kira ilişkilerine dair bilgilerin merkezi bir yapıda toplanmasını ve bu bilgilerin düzenli biçimde işlenmesini mümkün kılan dijital araçlar olarak tanımlanmaktadır. PropTech literatüründe dijital gayrimenkul yönetimi çözümleri, bilgiye erişimi kolaylaştıran, süreçlerin bütüncül biçimde ele alınmasına imkân tanıyan teknolojik altyapılar olarak ele alınmaktadır (Baum ve Dearsley, 2020). Bu yaklaşım, kira takip sistemlerinin kavramsal olarak yalnızca teknik yazılımlar değil, aynı zamanda yönetsel süreçleri yapılandıran araçlar olarak değerlendirilmesini mümkün kılmaktadır. Bu çalışma kapsamında kira takip sistemlerinin kapsadığı temel işlev alanları, literatürde “Property Management Systems (PMS)” ve “Property Technology (PropTech)” çözümleri altında tartışılan dijital gayrimenkul yönetimi işlevleri esas alınarak kavramsal olarak sınıflandırılmıştır (Baum ve Dearsley, 2020; PwC, 2020):

- Sözleşme bilgileri: Kira sözleşmelerine ilişkin temel bilgilerin dijital ortamda kayıt altına alınması ve saklanması,
- Ödeme bilgileri: Kira bedellerine ve ödeme zamanlarına ilişkin bilgilerin izlenmesi,
- Gayrimenkul ve kiracı bilgileri: Kiraya konu taşınmazlara ve kiracılara ilişkin verilerin düzenli biçimde tutulması,
- Yönetsel kayıtlar: Kira ilişkisine dair süreçlerin izlenmesine imkân tanıyan kayıtların oluşturulması.

Belirtilen işlevler; kira ilişkilerinin dijital araçlar aracılığıyla daha düzenli ve izlenebilir bir yapıya kavuşturulmasını hedefleyen uygulama alanlarını tanımlamaktadır. Söz konusu unsurlar, kira takip sistemlerinin ne tür bilgileri kapsadığına ilişkin kavramsal bir çerçeve sunmakta olup, bu sistemlerin pratikte ne ölçüde etkili olduğu veya hangi sonuçları doğurduğu çalışma kapsamında ele alınmaktadır. Kira takip sistemlerinin kavramsal çerçevesi, gayrimenkul sektöründe dijitalleşme olgusuyla yakından ilişkilidir. PropTech literatürü, dijital teknolojilerin gayrimenkul yönetiminde bilgi akışını yeniden yapılandırıldığını ve yönetim süreçlerinin dijital arayüzler üzerinden yürütülmesini mümkün kıldığını ortaya koymaktadır (PwC, 2020). Bu bağlamda kira takip sistemleri, kira ilişkilerine dair bilgilerin dijital

platformlar aracılığıyla düzenlenmesini sağlayan uygulamalar olarak ortaya çıkmaktadır. Sonuç olarak kira takip sistemleri, bu çalışmada, kira ilişkilerinin dijital ortamda izlenmesine ve yönetilmesine imkân tanıyan kavramsal bir çerçeve içerisinde ele alınmaktadır. Bu çerçeve, kira takip sistemlerini belirli bir teknolojik çözümle özdeşleştirmemekte; aksine bu sistemleri, dijitalleşen gayrimenkul piyasasında kira ilişkilerinin yönetimine yönelik araçlar bütünü olarak değerlendirmektedir.

2. Literatürde Kira Takip Sistemleri Yaklaşımı

“Kira takip sistemi” literatürde tekil ve standart bir kavram olarak yerleşmiş olmamakla birlikte; kira ilişkilerinin dijital araçlarla yönetimi çoğunlukla PropTech ve Property Management Systems (PMS) başlıkları altında ele alınmaktadır. PropTech’in gayrimenkul sektörünü daha veri-yoğun ve platform temelli bir yapıya doğru dönüştürdüğünü tartışan çalışmalar, kira yönetimi süreçlerini (sözleşme/ödeme/veri kayıtları gibi) bu dönüşümün uygulama alanlarından biri olarak konumlandırmaktadır (Baum, 2017; Tanrıvermiş vd., 2025). Ayrıca son yıllarda yapılan çalışmalar bir sistematik derleme, konut yönetimi alanında dijital yeniliklerin (platformlar, veri analitiği, otomasyon) giderek arttığını ve bu yeniliklerin “housing management” pratiklerini dönüştüren bir gündem oluşturduğunu göstermektedir (Ding ve Sun, 2024).

Açıklanan çerçevede teknik-yönetimsel literatürün bir hattı, kiralama veya gayrimenkul yönetimi yazılımlarını daha çok süreçlerin dijitalleştirilmesi ve yönetim kapasitesinin yapılandırılması bağlamında ele almaktadır. Örneğin kısa dönem kiralama pazarında “property management technology” kullanımını inceleyen ampirik bir çalışma, yöneticilerin piyasa koşullarına ilişkin bilgi sağlayan teknolojileri benimsemesinin fiyatlama gibi yönetimsel çıktılarla ilişkisini tartışmakta; bu bulgu, kira yönetiminde dijital araçların sadece kayıt tutma değil aynı zamanda yönetim kararlarına bilgi sağlayan bir altyapı olarak konumlanabildiğine işaret etmektedir (Göppinger vd., 2024). Uygulama odaklı çalışmalar ise “rental/house rental management system” türü prototipler üzerinden (kullanıcı girişi, ilan/rezervasyon, kira kayıtları gibi) sistem modüllerini tarif ederek alanın teknik bileşenlerini görünür kılmakta; bu çalışmalar, kavramsal tartışmadan ziyade sistem tasarımı örnekleri sunmaktadır (Misyam ve Selamat, 2021).

Konut çalışmaları ile ilgili eleştirel yaklaşımlarda; kira yönetiminin dijital platformlar üzerinden yürütülmesini “nötr bir verimlilik artışı” olarak değil; platform ekonomisi, veri üretimi ve güç ilişkileri bağlamında tartışma yapılmaktadır. “Tilted platforms” yaklaşımı, kısa ve uzun dönem kiralama platformlarının kentlerde veri-yoğun araçlar hâline gelerek yeni eşitsizlik ve düzenleme sorunları doğurabileceğini; platformların kira piyasasını dönüştürürken aynı zamanda kamu politikası açısından yeni riskler oluşturduğunu vurgulamaktadır (Boeing vd., 2021). Benzer şekilde “platform landlords” literatürü, kurumsal ev sahipliği ile dijital platform mantıklarının birleşmesiyle kiracı verisinin yeni bir değer çıkarma alanı

hâline gelebileceğini tartışmakta; bu, kira ilişkilerinin dijitalleşmesinde mahremiyet ve veri yönetişimi boyutunun neden merkezi olduğunu açıklamaktadır (Nethercote, 2023).

Araştırma konusu ile teorik çerçeveyi ampirik olarak destekleyen çalışmalar, dijital kiralama platformlarının konut piyasasını yalnızca aracılık yoluyla değil, mekânsal ve toplumsal eşitsizliklere yeniden neden olabilen uygulamalar üzerinden dönüştürdüğünü de göstermektedir. Hess vd. (2021), internet tabanlı kiralık konut platformlarının yüksek gelirli ve beyaz mahalleleri sistematik biçimde aşırı temsil ederken, Siyah ve Latinx mahalleleri eksik temsil ettiğini ortaya koyarak dijital konut arama süreçlerinin ayrımcı mekânsal örüntüleri yeniden üretebildiğini göstermektedir. Bu ayrımcı temsil pratiklerinin kalıcılışmasını mümkün kılan altyapısal koşullara odaklanan çalışmalar ise, platformların kira piyasasında esneklik ve likiditeyi artırarak konutun değişim değerini önceleyen bir yönetim mantığı ürettiğini vurgulamaktadır. Gil vd. (2023), kısa ve uzun dönem kiralama platformlarının pandemi sürecinde giderek iç içe geçtiğini ve “dijital poliplatform rantiyeciliği” olarak tanımladıkları bir yapı aracılığıyla konut kullanım biçimlerinin sürekli yeniden ayarlanabildiğini göstermektedir. Bu hibritleşme, konutun konut olma niteliğini zayıflatırken, kiracıların güvencesini azaltmakta ve kira piyasasında eşitsizlikleri derinleştirmektedir. Bu temsil örüntülerinin piyasa sonuçlarına yansıdığını gösteren çalışmalar ise platform temelli kira yönetiminin yalnızca bilgi akışını değil, fiyat oluşumlarını ve rant çıkarımını da şekillendirdiğine işaret etmektedir. Zhang vd. (2023), platform şirketlerinin yoğunlaştığı mahallelerde kira seviyelerinin anlamlı biçimde daha yüksek olduğunu ve finansallaşma düzeyi artan platformların daha yüksek kira talep ettiğini ortaya koyarak, dijital platformlar ile finansallaşmanın birleşiminin kentsel kira piyasasında eşitsizlikleri derinleştirdiğini göstermektedir.

“Digital informalisation” hattı ise kiralık konutta dijital aracılığın risk yönetimi, filtreleme ve ayrımcı pratikleri güçlendirebileceğine dikkat çekerek kira yönetimi teknolojilerinin sosyal sonuçlarını gündeme taşımaktadır (Ferreri ve Sanyal, 2022). Kira yönetiminin dijitalleşmesi, kamu kapasitesi ve dijital devlet perspektifi tarafından da değerlendirilmektedir. Dijital-çağ yönetişimi yaklaşımı, dijital sistemlerin sadece hizmet sunumu değil; izlenebilirlik, koordinasyon ve yönetim kapasitesiyle ilişkili olduğunu tartışmaktadır (Burrows vd., 2024). Kiralama platformları literatüründe dijital tespit teknolojileri ve büyük veri kullanımı çoğunlukla verimlilik, kâr artışı ve koordinasyon iyileşmesi çerçevesinde ele alınmaktadır (Peng ve Li, 2023). Ancak bu yaklaşım, verinin kiracılar veya kullanıcılar üzerindeki gözetim ve güç boyutunu büyük ölçüde dışarıda bırakmaktadır (Nethercote, 2023).

Türkiye bağlamında ise kira ilişkilerinin dijitalleşmesi doğrudan kamu hizmet tasarımı ve e-Devlet altyapısıyla kesişmektedir: Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın e-Devlet üzerinden sunduğu “kira sözleşmesi işlemleri”

hizmeti, kira sözleşmelerinin merkezi bir dijital süreç üzerinden yürütülmesine örnek teşkil etmektedir (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2024). Türkiye’de dijital devletin yapısı ve işleyişi de literatürde tartışılmakta olup, e-Devlet altyapısının kurumsallaşması ve dijital dönüşüm ofisi/stratejileri gibi unsurlar üzerinden bu tür hizmetlerin yönetsel bağlamı açıklanmaktadır (Yıldız ve Kocaoğlu, 2024). Ayrıca yakın dönem politika belgeleri, e-Devlet hizmetlerinin geliştirilmesi ve dijital devlet stratejisi ekseninde kamu hizmetlerinde veri-odaklı dönüşümü ele almaktadır; bu da kira piyasası gibi veri üretimi kritik olan alanlarda dijital kayıt mekanizmalarının neden önemsendiğini anlamaya yardımcı olmaktadır.

Kira takip veya kira yönetimi sistemleri; çoğunlukla PropTech/PMS kavramı altında, hem teknik (sistem/uygulama) hem de eleştirel (platform-veri-güç) hatlar üzerinden tartışılmaktadır. Buna paralel olarak ise; Türkiye özelinde “kira takip yazılımı” odağında doğrudan ve yerleşik bir akademik literatür sınırlı görünürken, konu dijital devlet, kayıt/izleme kapasitesi ve resmî dijital hizmetler üzerinden daha sağlam bir zemine oturtulmaktadır. Bu çalışma, uluslararası literatürdeki PropTech ve platformlaşma tartışmalarını Türkiye’deki e-Devlet temelli kira sözleşmesi uygulaması ve resmî veri altyapısı ile ilişkilendirerek, kira takip sistemlerini yalnızca teknik çözümler değil aynı zamanda dijital yönetim araçları olarak değerlendirmeyi hedeflemektedir.

3. Türkiye’de Kira Takip Sistemleri ve Kamusal Dijitalleşme Uygulamaları

Kira takip sistemlerinin gelişimi, gayrimenkul piyasasında artan dijitalleşme eğilimleri ile kamu otoritelerinin veri üretme kapasitesini güçlendirmeye yönelik hedeflerinin kesişiminde şekillenmektedir. Uzun yıllar boyunca kira ilişkileri büyük ölçüde fiziki sözleşmeler ve bireysel takip yöntemleri üzerinden yürütülmüş ve bu durum kira piyasasına ilişkin kapsamlı, karşılaştırılabilir ve güncel verilerin üretilmesini zorlaştırmıştır. Son dönemde e-Devlet altyapısı üzerinden geliştirilen dijital uygulamalar, kira ilişkilerinin kamusal düzeyde kayıt altına alınması açısından önemli bir dönüşüm sürecine işaret etmektedir. Başta gayrimenkul sermaye iradı olmak üzere birçok anlaşmazlıkta emsal kira veya piyasa kirasının tespiti, kira - değer ilişkisinin tanımlanması, yaklaşık (kaba) gelir değerinin kolaylıkla tespiti ile gayrimenkullerin türlerine göre kira endeksinin tespiti ve ilan edilmesi için de kira takip sisteminin kurulması ve elde edilen sonuçların hem sürekli olarak yayımlanması hem de değerlendirme uzmanları ve bilirkişiler başta olmak üzere ilgili paydaşların kullanımına sunulması ile önemli ekonomik ve sosyal faydanın üretilmesi mümkün olabilecektir (Hatipoğlu, 2023; Tanrıvermiş vd., 2025).

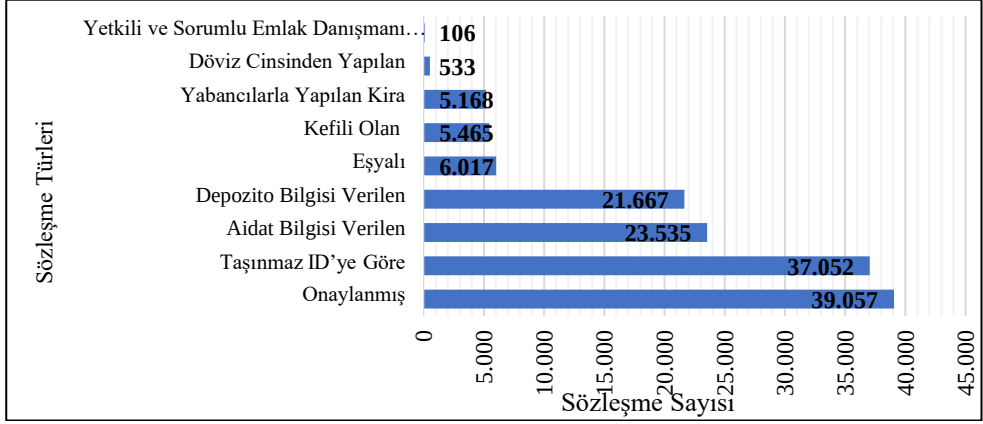
3.1. Kamusal Dijitalleşme ve Kira İlişkilerinin Kayıt Altına Alınması

Kira ilişkilerinin dijitalleşmesine yönelik en somut kamusal uygulama, e-Devlet üzerinden yürütülen “Kira Sözleşmesi İşlemleri” hizmetidir. Bu

hizmet aracılığıyla kira sözleşmeleri dijital ortamda oluşturulmakta, taraflarca onaylanmakta ve merkezi bir veri altyapısı içinde kayıt altına alınmaktadır. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (2025) tarafından yayımlanan e-Kira Genel İstatistik Raporu, söz konusu uygulamanın kapsamı ve işleyişine ilişkin ayrıntılı nicel göstergeler sunmaktadır. Rapora göre 04.11.2024–05.11.2025 döneminde toplam 39.057 kira sözleşmesi e-Devlet sistemi üzerinden onaylanmış; taşınmaz bazında değerlendirildiğinde 37.052 sözleşme merkezi sistemde kayıt altına alınmıştır. Bu sözleşmelerin büyük çoğunluğunun konut amaçlı olduğu (33.359 sözleşme) ve işyeri kiralalarının ise daha sınırlı bir paya sahip bulunduğu (3.366 sözleşme) görülmektedir. Sözleşmelerin önemli bir kısmının yıllık olarak düzenlenmiş olması, dijital sistemin özellikle uzun süreli kira ilişkilerinde tercih edildiğine işaret etmektedir (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2025).

Kamusal dijital sistemde tutulan veriler, yalnızca sözleşme sayılarıyla sınırlı kalmamaktadır. Depozito, aidat, eşyalı kullanım ve kira bedelinin döviz cinsi gibi değişkenlerin de önemli ölçüde kayıt altına alındığı görülmektedir. Rapora göre 21.667 sözleşmede depozito bilgisi, 23.535 sözleşmede aidat bilgisi yer almakta; 533 sözleşmenin döviz cinsinden düzenlenmiş olması (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2025), kira piyasasında sınırlı da olsa yabancı para kullanımının izlenebilir hâle geldiğini göstermektedir (Şekil 1). Bu durum, dijital kira sözleşmesi uygulamasının yalnızca hukuki doğrulama işlevi görmediğini; aynı zamanda çok boyutlu bir kamusal veri üretim mekanizması olarak işlev kazandığını ortaya koymaktadır. Mevcut idari kayıtların değerlendirilmesi neticesinde; e-Devlet altında konut, ticari ve diğer taşınmazların kira sözleşmelerinin yapılmasının zorunlu tutulması halinde, elde edilecek verilerle hem kiralama piyasasının dinamiklerinin anlaşılması ve sağlıklı kiralama endekslerinin geliştirilmesi hem de türlerine göre gayrimenkul yönetimi veya aidat endekslerinin geliştirilmesi ve bu yolla hayat pahalılığının değerlendirilmesinin mümkün olabileceğini göstermesi bakımından da özel önem taşımaktadır. Belirtilen amaçla yapılacak kapsamlı ve uzun vadeli çalışmalar için Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın kira takip sistemi veri tabanının tasarımı ve geliştirilmesi zorunlu olacaktır.

Şekil 1: Kira Sözleşmesi Türlerine Göre 2025 Yılı Sözleşme Sayıları Dağılımı



Not: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (2025) verilerinden yararlanılarak yazar tarafından hazırlanmıştır.

Kira sözleşmelerine ilişkin dijital kayıtların en önemli çıktılarından biri, ortalama kira tutarlarının mekânsal düzeyde hesaplanabilmesidir. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan e-Kira Ortalama Tutarlar Raporu, 2025 yılı itibarıyla konut kiralارının il bazında belirgin farklılıklar gösterdiğini ortaya koymaktadır. Buna göre İstanbul'da ortalama konut kirası yaklaşık 21.154 TL, Ankara'da 19.109 TL, İzmir'de ise 19.167 TL olarak hesaplanmıştır (Tablo 1) (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2025).

Tablo 1: Kira Sözleşmesi İşlemlerinde 2025 Yılına Ait Ortalama Kira Bedelleri

İller	Sözleşme Sayısı	Ortalama Sözleşme Kirası (TL)	Ortalama Konut Kirası (TL)	Ortalama İşyeri Kirası (TL)
İstanbul	8.898	21.124	21.154	21.184
Muğla	773	20.062	20.238	18.694
Tunceli	10	19.300	19.300	
Ankara	3.469	19.185	19.109	21.516
İzmir	1.626	19.092	19.167	17.447
Diyarbakır	51	18.848	19.469	3.625
Çanakkale	322	18.740	18.962	17.686
Kocaeli	1.046	17.926	17.774	19.869
Antalya	1.183	17.529	17.582	17.156
Malatya	152	17.487	14.255	53.103
Yalova	160	17.461	18.018	16.619
Balıkesir	535	17.443	17.627	16.808
Mersin	1.097	17.031	16.979	19.399
Bursa	1.175	16.941	17.162	15.917
Rize	87	16.863	17.569	9.891

Not: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (2025) verilerinden yararlanılarak Türkiye'de kira ortalaması en yüksek olan on beş il raporlanmıştır.

Pilot uygulama sonuçlarına göre dijital kira kayıtlarının, bölgesel farklılaşmaları görünür kılma kapasitesini yüksek olduğunu açıkça görülmektedir (Tablo 1). İlçe ve mahalle düzeyinde yayımlanan ayrıntılı raporlar, kira piyasasındaki mikro mekânsal farklılaşmayı daha net biçimde ortaya koymaktadır. Örneğin İstanbul Kadıköy ilçesinde ortalama konut kirası 44.886 TL seviyesinde iken, Bağcılar ilçesinde bu tutarın 17.951 TL olduğu görülmektedir. Benzer şekilde işyeri kiralarında da mahalleler arasında belirgin farklılıklar gözlemlenmekte; bazı mahallelerde ortalama işyeri kirası 5.000-10.000 TL arasında seyrederken, merkezi bölgelerde bu tutarın 50.000 TL'nin üzerine çıktığı anlaşılmaktadır (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2025). Başta konut ve işyeri olmak üzere türlerine göre gayrimenkullerin sözleşme kiralarının bilinmesi hem değerlendirme ve gayrimenkul sermaye iradının kolaylıkla tespiti, hem de 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre kıymet-kira ilişkisi ve değerlendirme biliminde ise kira çarpanları yönetime göre gayrimenkullerin gelir değerlerinin kolaylıkla tahmin edilmesine imkan verecektir (Hatipoğlu, 2023; Tanrıvermiş vd., 2025).

3.2. Özel Sektör Kira Takip Yazılımları

Bireysel konut sahipleri, küçük ölçekli portföy yöneticileri ve emlak ofisleri tarafından kullanılan özel sektör kira takip yazılımları, ağırlıklı olarak operasyonel süreçlerin kolaylaştırılmasına odaklanmaktadır. Bu yazılımlar genellikle kira tahsilatının izlenmesi, ödeme hatırlatmalarının oluşturulması, borçlandırma tablolarının hazırlanması ve temel raporlama işlevlerini yerine getirmektedir. Bu tür sistemlerin yaygınlaşmasında kullanım kolaylığı ve görece düşük maliyet gibi faktörler belirleyici olmaktadır.

Özel sektör tarafından geliştirilen bu çözümler, kamusal uygulamalara kıyasla daha esnek ve kullanıcı odaklı bir yapı sergilemektedir. Bununla birlikte söz konusu sistemlerin kamusal veri altyapılarıyla entegrasyonu sınırlı düzeydedir. Kira tahsilatına ve ödeme düzenliliğine ilişkin veriler büyük ölçüde yazılım sağlayıcıların kendi sistemleri içinde kalmakta; vergi idaresi veya diğer kamu kurumlarıyla otomatik ve standartlaştırılmış bir veri paylaşımı söz konusu olmamaktadır. Bu durum, dijital kira takip yazılımlarının kamusal düzeyde izleme ve politika üretme kapasitesine doğrudan katkısının sınırlı kalmasına yol açmaktadır.

3.3. Apartman ve Site Yönetim Sistemleri

Kira takibinin dijitalleştiği bir diğer alan, apartman ve site yönetim yazılımlarıdır. Bu sistemler, kira ilişkilerini çoğunlukla aidat, ortak gider ve borçlandırma süreçleriyle birlikte ele almakta; toplu yaşam alanlarında mali ve yönetsel işlemlerin dijital ortamda yürütülmesini hedeflemektedir. Literatürde apartman ve site yönetim sistemlerinin, bireysel kira sözleşmelerinin hukuki boyutundan ziyade, kolektif yaşam alanlarının günlük yönetimine odaklanan gayrimenkul yönetimi araçları olarak konumlandırıldığı görülmektedir (Baum, 2017; PwC, 2020). Bu tür yazılımlar; yöneticiler açısından mali şeffaflık ve hesap verebilirlik

sağlarken, kiracılar ve malikler için ödeme süreçlerinin daha izlenebilir hâle gelmesine katkı sunmaktadır. Bununla birlikte gayrimenkul ve kira yönetimine yönelik dijital platformlara ilişkin literatür, kira sözleşmesinin hukuki geçerliliği, kira bedelinin vergilendirilmesi ve kamusal denetim gibi unsurların bu tür sistemlerin doğrudan işlev alanı dışında kaldığına işaret etmektedir (Boeing, 2021). Bu nedenle apartman ve site yönetim yazılımları, kira ilişkilerinin kamusal kayıt ve izleme boyutunu kapsamak yerine, Türkiye’deki kira takip ekosistemi içerisinde tamamlayıcı nitelikte araçlar olarak değerlendirilmektedir.

Türkiye örneği bütüncül olarak ele alındığında, kira takip sistemlerinin kamusal ve özel çözümler arasında belirgin bir işlevsel ayrışma sergilediği görülmektedir. Kamusal uygulamalar ağırlıklı olarak kira ilişkilerinin kayıt altına alınması ve veri üretimine odaklanırken, operasyonel kira takibi ve günlük yönetim süreçleri büyük ölçüde özel sektör tarafından geliştirilen yazılımlar aracılığıyla yürütülmektedir. e-Kira verileri, bu ayrışmanın hem potansiyelini hem de sınırlarını somut biçimde ortaya koymakta; Türkiye’de kira piyasasının dijitalleşmesinin henüz tüm boyutlarıyla bütüncül bir yönetim çerçevesine kavuşmadığını göstermektedir (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2025). Bu durum, Türkiye’deki mevcut uygulamaların uluslararası örneklerle karşılaştırılmasını ve farklı kira takip modellerinin değerlendirilmesini gerekli kılmaktadır.

4. Uluslararası Kira Takip ve Kira Kayıt Sistemleri

Uluslararası düzeyde kira takip ve kira kayıt sistemlerinin gelişimi, ülkelerin konut politikaları, kamu müdahalesinin kapsamı ve dijital devlet kapasitesi ile yakından ilişkilidir. Kira ilişkilerinin nasıl izlendiği, hangi bilgilerin kayıt altına alındığı ve bu kayıtların hangi amaçlarla kullanıldığı, ülkeler arasında önemli farklılıklar göstermektedir. Bu farklılaşma, kira takip sistemlerinin yalnızca teknik yazılımlar olmadığını; aynı zamanda farklı yönetim anlayışlarını ve kamu–piyasa ilişkilerini yansıtan kurumsal düzenlemeler olduğunu ortaya koymaktadır (OECD, 2020; UN-Habitat, 2020). Bu bölümde uluslararası kira takip sistemleri, kamusal müdahale düzeyi ve dijital entegrasyon biçimleri temelinde dört model altında incelenmektedir.

4.1. Piyasa Temelli Kira Takip Modelleri

Piyasa temelli kira takip sistemleri, kira düzeylerinin kamu otoriteleri tarafından doğrudan sınırlandırılmadığı; buna karşılık kira piyasasının düzenli veri toplama, izleme ve analiz yoluyla takip edildiği politika araçlarıdır. Bu sistemler, kira kontrolü uygulamalarından farklı olarak, fiyat mekanizmasının işleyişini bozmayı değil, konut piyasasına ilişkin şeffaflık ve bilgi üretimini artırmayı hedeflemektedir (Whitehead ve Williams, 2011).

ABD’de kira piyasası büyük ölçüde serbest piyasa koşullarına dayanmakta olup, kira takibi federal ve yerel düzeyde üretilen istatistiksel göstergeler aracılığıyla yürütülmektedir. Başlıca veri kaynakları arasında American Community Survey (ACS) ve Bureau of Labor Statistics

tarafından hesaplanan Tüketici Fiyat Endeksi – Konut Kiraları yer almaktadır (Bureau of Labor Statistics [BLS], 2023). Bu sistemde devletin rolü, kira artışlarını doğrudan sınırlamak yerine, piyasa eğilimlerini izlemek ve konut politikalarına girdi sağlamaktır. Elde edilen kira verileri, özellikle konut erişilebilirliği analizlerinde ve konut yardımı programlarının (örneğin Housing Choice Voucher) piyasa uyumunun sağlanmasında kullanılmaktadır (Glaeser ve Luttmer, 2003). Dolayısıyla ABD örneğinde piyasa temelli kira takip sistemi, devletin fiyat belirleyici değil, düzenleyici ve gözlemci bir aktör olarak konumlandığı liberal konut politikası yaklaşımını yansıtmaktadır (Munch ve Svarer, 2001).

Avustralya’da kira piyasası da esas itibarıyla serbest piyasa ilkelerine dayansa da, kira izleme ve raporlama mekanizmalarının daha kurumsallaşmış olduğu görülmektedir. Kira fiyatlarına ilişkin temel göstergeler, Australian Bureau of Statistics (ABS) tarafından yayımlanan Rental Price Index aracılığıyla izlenmektedir (Australian Bureau of Statistics [ABS], 2025). Avustralya sisteminin ayırt edici yönü, kira artışlarının hukuki ve idari süreçlerde “piyasa rayicine uygunluk” kriteri üzerinden değerlendirilmesidir. Kiracılar, aşırı kira artışlarına karşı ilgili uyuşmazlık çözüm mercilerine başvururken, kamu tarafından üretilen veya kamu otoriteleri tarafından tanınan piyasa kira verilerini kanıt olarak sunabilmektedir (Hulse vd., 2019). Bu çerçevede Avustralya’da kira artışları doğrudan sınırlandırılmamakta; buna karşılık piyasa kira düzeyleri, hukuki ve idari süreçlerde dolaylı bir denetim ve referans çerçevesi olarak kullanılmaktadır (Pawson vd., 2025).

4.2. Kamusal Kayıt ve Düzenleme Ağırlıklı Modeller

Kamusal kayıt ve düzenleme ağırlıklı modeller, kira piyasasında fiyatların doğrudan kamu otoriteleri tarafından belirlenmediği; buna karşılık kira sözleşmelerinin ve kira düzeylerinin zorunlu kamusal kayıt sistemleri aracılığıyla izlenerek, hukuki ve idari süreçlerde referans alınan düzenleyici göstergeler hâline getirildiği politika yaklaşımlarını ifade etmektedir. Bu modellerde devlet, kira piyasasında doğrudan fiyat koyucu bir aktör olmaktan ziyade, kayıt tutan, veri üreten ve piyasa davranışlarını dolaylı biçimde denetleyen bir rol üstlenmektedir.

İrlanda’da kira takip sistemi, Residential Tenancies Board (RTB) tarafından yürütülen zorunlu kira kayıt mekanizmasına dayanmaktadır. Ülkede tüm özel kiralama sözleşmelerinin RTB’ye kaydedilmesi yasal zorunluluk olup, bu kayıtlar üzerinden oluşturulan RTB Rent Index, kira piyasasının temel referans göstergesi niteliğindedir (Residential Tenancies Board [RTB], 2025). İrlanda sisteminin ayırt edici yönü, kira piyasasının kamusal olarak izlenmesine ek olarak, Rent Pressure Zones (RPZ) adı verilen bölgelerde kira artışlarının piyasa verileriyle ilişkilendirilerek sınırlandırılmasıdır. RPZ uygulamasında kira artışları, RTB tarafından yayımlanan kira endeksleri ve yasal üst sınırlar dikkate alınarak değerlendirilmekte; bu değerlendirmeler hukuki uyuşmazlıklarda doğrudan referans alınmaktadır (Department of Housing, Local Government and

Heritage, 2025). Bu çerçevede İrlanda modeli, kamusal kayıt sistemlerini yalnızca istatistik üretiminde değil, aynı zamanda kira artışlarının hukuki denetiminde aktif bir araç olarak kullanan düzenleme ağırlıklı bir yaklaşımdır.

Dubai’de kira takip sistemi, Dubai Land Department (DLD) ve ona bağlı Real Estate Regulatory Agency (RERA) tarafından yürütülen zorunlu kayıt ve endeksleme mekanizmasına dayanmaktadır. Emirlikte tüm kira sözleşmelerinin “Ejari” adı verilen dijital kayıt sistemine kaydedilmesi zorunlu olup, bu veriler üzerinden oluşturulan RERA Rental Index, kira artışlarının temel referans aracı olarak kullanılmaktadır (Reddy, 2025).

Dubai modelinde kira artışları serbest piyasa koşullarında belirlenmekle birlikte, ev sahiplerinin uygulayabileceği artış oranları, RERA tarafından yayımlanan kira endeksi çerçevesinde sınırlandırılmaktadır. Kira artışlarına ilişkin uyuşmazlıklarda, Rental Dispute Settlement Centre, söz konusu endeksi bağlayıcı bir ölçüt olarak kullanmakta ve kararlarını bu kamusal piyasa verilerine dayandırmaktadır (Dubai Law No. 26, 2007). Bu yönüyle Dubai örneği, kamusal kayıt ve düzenleme ağırlıklı modellerin, liberal piyasa yapısı içinde dahi yüksek derecede kurumsallaşmış ve dijitalleşmiş bir biçimde uygulanabileceğini göstermektedir.

İrlanda ve Dubai örnekleri birlikte değerlendirildiğinde, kamusal kayıt ve düzenleme ağırlıklı modellerin ortak özellikleri arasında; kira sözleşmelerinin zorunlu kamusal kayda tabi tutulduğu, bu kayıtlar üzerinden düzenli olarak üretilen kira endekslerinin hukuki ve idari süreçlerde referans alındığı, doğrudan fiyat belirleme yerine piyasa verilerine dayalı dolaylı denetim mekanizmalarının işletildiği görülmektedir. Bu modeller, katı kira kontrolü uygulamalarına kıyasla piyasa sinyallerini daha az bozmakta; buna karşılık kira piyasasında şeffaflığı artırarak, aşırı artışların sınırlandırılmasına yönelik kanıta dayalı bir düzenleme çerçevesi sunmaktadır.

4.3. Karma Kira Takip Modelleri

Karma modellerde kira takip süreçleri, kamusal düzenlemeler ile özel sektör çözümlerinin bir arada kullanıldığı hibrit bir yapı sergilemektedir. Bu sistemlerde kira düzeyleri genel olarak serbest piyasa koşullarında oluşmakta; ancak belirli bölgeler, konut türleri veya sözleşme aşamalarında kamusal kayıtlar, referans endeksler ve hukuki sınırlar söz konusu olmaktadır. Birleşik Krallık ve Fransa bu yaklaşımın tipik örnekleri arasında yer almaktadır.

Birleşik Krallık’ta kira piyasası büyük ölçüde piyasa temelli olmakla birlikte, kira düzeyleri “Office for National Statistics (ONS)” tarafından yayımlanan resmî kira endeksleri aracılığıyla düzenli olarak izlenmektedir (ONS, 2025). Bu veriler, kira piyasasının genel eğilimlerini takip etmeye ve politika üretimine girdi sağlamaya yönelik kamusal kayıt işlevi görmektedir. Sistemin karma niteliği, kira artışına itiraz (rent increase challenge) mekanizması ile çerçevelenmektedir. Kiracılar, ev sahibi tarafından talep edilen kira artışının makul piyasa düzeyini aştığını düşündüklerinde, “Birinci

Derece Mülkiyet Mahkemesi/Konut ve Mülkiyet Uyuşmazlıkları Kurulu (First-tier Tribunal/Property Chamber)” nezdinde başvuruda bulunabilmektedir. Bu süreçte “Tribunal”, karşılaştırılabilir konutların piyasa kiralalarını ve resmî istatistikleri dikkate alarak bir değerlendirme yapmaktadır (UK Government, 2025). Bu yönüyle Birleşik Krallık modeli, kira fiyatlarını önceden sınırlamayan; ancak sonradan denetim ve itiraz yoluyla piyasa davranışlarını düzenleyen karma bir kira takip sistemi sunmaktadır.

Fransa’da kira takip sistemi, piyasa temelli izleme araçları ile bölgesel kira düzenlemelerinin birlikte uygulandığı daha müdahaleci bir karma model niteliğindedir. Ulusal düzeyde kira piyasası, Fransa Ulusal İstatistik ve Ekonomik Araştırmalar Enstitüsü (INSEE -Institut national de la statistique et des études économiques) tarafından yayımlanan kira endeksleri aracılığıyla izlenmekte; bu veriler kira artışlarının genel çerçevesini oluşturmaktadır (INSEE, 2022). Buna ek olarak Fransa’da, özellikle Paris ve bazı büyük metropol alanlarında uygulanan kira sınırlama/çerçeveleme sistemi (encadrement des loyers) kapsamında, kamu otoriteleri tarafından belirlenen referans kira düzeyleri hem yeni sözleşmelerde hem de yenilemelerde hukuki bağlayıcılık kazanmaktadır. Ancak bu uygulama ülke geneline uygulanmamakta; yalnızca yüksek kira baskısının gözlemlendiği bölgelerle sınırlı kalmaktadır (Ministries of Ecological Transition, Spatial Planning, Transport, Urban Development and Housing, 2020). Bu yapı, Fransa’da kira piyasasının genel olarak piyasa mekanizmasına bırakıldığını; ancak belirli bölgelerde önleyici ve bölgesel düzenlemelerle desteklendiğini göstermektedir.

Birleşik Krallık’ta karma kira takip sistemi, sonradan denetim ve itiraz mekanizmaları üzerinden işlerken; Fransa’da sistem, bölgesel ve önleyici kira sınırları ile daha güçlü bir düzenleme boyutu içermektedir. Her iki ülkede de kamusal kira verileri, piyasa işleyişini tamamen ortadan kaldırmadan, hukuki ve idari süreçlerde merkezi bir rol oynamaktadır.

4.4. Türkiye’nin Uluslararası Modeller İçindeki Konumu

Uluslararası kira takip ve kira kayıt sistemleri birlikte değerlendirildiğinde, Türkiye’deki uygulamaların tek bir modele tam olarak karşılık gelmediği; bunun yerine kamusal ve piyasa temelli unsurları bir arada barındıran karma modele yakın bir konumda yer aldığı gözlemlenmektedir. Türkiye’de e-Devlet altyapısı üzerinden yürütülen kira sözleşmesi işlemleri, kira ilişkilerinin kamusal düzeyde kayıt altına alınmasını mümkün kılarak, kamusal kayıt ve düzenleme ağırlıklı modellerle belirli ölçüde benzerlik göstermektedir. Buna karşılık kira tahsilatı, ödeme takibi ve kira yönetiminin operasyonel boyutları büyük ölçüde özel sektör tarafından geliştirilen yazılımlara bırakılmakta; bu yönüyle piyasa temelli modellere yaklaşmaktadır.

Türkiye’nin bu karma konumu, yalnızca teknik tercihlerle değil; aynı zamanda kira politikalarının nasıl çerçevelendirildiği ve kamusal dijitalleşmeye hangi amaçlarla yaklaşıldığıyla da yakından ilişkilidir. T.C.

Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından geliştirilen dijital kira uygulamaları, kira yönetimini bütüncül bir hizmet alanı olarak ele almaktan ziyade, kayıt dışı ekonomiyle mücadele, mali disiplinin güçlendirilmesi ve vergi uyumunun artırılması hedefleri doğrultusunda konumlandırılmaktadır. Bu durum, dijitalleşmenin Türkiye bağlamında öncelikle bir mali yönetim ve denetim aracı olarak ele alındığını göstermektedir.

Bakanlık tarafından yayımlanan resmî raporlar ve kamuoyuna açık açıklamalar incelendiğinde, kira sözleşmelerinin dijital ortamda oluşturulması ve doğrulanmasının temel gerekçesi olarak, kira gelirlerinin görünür kılınması ve beyan süreçlerinin desteklenmesi öne çıkmaktadır. Bu çerçevede dijital kira uygulamaları, bireysel kullanıcı deneyimini geliştiren yenilikçi çözümlerden ziyade, kira piyasasının izlenebilirliğini artırmaya yönelik kamusal araçlar olarak sunulmaktadır. Kira sözleşmelerinin dijital kaydı, kira bedellerinin tespiti ve karşılaştırılması açısından bir referans noktası oluşturmakta; ancak kira tahsilatının fiilî takibi, gecikmelerin izlenmesi veya kira yönetiminin günlük operasyonel boyutlarına ilişkin doğrudan bir düzenleme içermemektedir.

Belirtilen yaklaşım, Türkiye'deki dijital kira uygulamalarının kapsamını ve sınırlarını da tanımlamaktadır. Kamusal düzeyde dijitalleşme, kira ilişkilerinin hukuki ve mali boyutunu güçlendirirken; operasyonel kira takibi, ödeme süreçleri ve raporlama gibi alanlar büyük ölçüde özel sektör çözümlerine bırakılmaktadır. Uluslararası örneklerle karşılaştırıldığında bu yapı, kamusal kayıt sistemlerinin güçlü olduğu İrlanda veya Dubai gibi ülkelerden ayrılmakta; buna karşılık piyasa temelli modellerde görülen esnekliği kısmen bünyesinde barındırmaktadır. Sonuç olarak Türkiye'nin uluslararası kira takip modelleri içindeki konumu, dijitalleşmenin düzenleyici ve mali hedefler ekseninde şekillendiği, ancak kira yönetiminin tüm boyutlarını kapsayan bütüncül bir yönetim modeline henüz dönüşmediği bir ara formu yansıtmaktadır. Bu durum, Türkiye'de kira takip sistemlerinin gelecekteki gelişiminin, kamusal veri üretimi ile operasyonel yönetim süreçleri arasındaki ilişkinin nasıl yeniden kurgulanacağına bağlı olduğunu göstermektedir. Uluslararası deneyimler, dijital kira kayıtlarının tahsilat, vergi uyumu ve konut politikalarıyla daha bütünleşik hâle gelmesinin, kamusal kapasiteyi önemli ölçüde güçlendirebileceğine işaret etmektedir.

Türkiye'de konut ve ticari taşınmaz piyasaları başta olmak üzere bütün gayrimenkul türlerinde kiralama sözleşmeleri ve kira paralarının kayıt altına alınması ve kayıt dışı ekonominin önüne geçilmesi zorunluluk olarak görülmektedir. Özellikle son yıllarda kriz haline dönen kira artışlarının takibi kolayca yapılabilir ve boş veya dolu konutların envanterleri sağlıklı bir şekilde tutulabilecektir. e-Devlet servisi altında yazılacak kira sözleşmeleri için ivedi olarak bütün taşınmazların cins değişikliklerinin yapılması, zemin ile üzerindeki yapıların kimlik numaralarının eşleştirilmesi, kiralamada alınan aidatların ulusal bankalarda aidat fonunda biriktirilmesi ve değerlendirilmesi ve elde edilen kira verileri kullanılarak emsal kira

tespitinin yapılması ve halen eksikliği duyulan kira endeksinin gayrimenkulün türlerine göre tespit edilmesi gerekmektedir. Bunun malik ve kiracıların e-imza sahibi olmaları ve kefillerin de ıslak imza yerine e-imza ile işlem yapmalarına imkan verilmesi gerekecektir. Uygulama taşınmaz sahibi veya yetki verilen kişi tarafından e-Devlet kapısı üzerinden (Web Tapu servisi aracılığı ile) düzenlenen sözleşmenin, kiracı ve varsa kefil tarafından yine e-Devlet kapısı üzerinden onaylanması şeklinde oluşturulmaktadır. Ayrıca sorumlu emlak danışmanları, sözleşme hazırlama ve tarafların onayına sunma rolü ile uygulamaya dâhil edilmekte ve bu verilere başta değerlendirme uzmanları olmak üzere ilgili kamu kuruluşları ve yargı organlarının erişimine de imkan verilmelidir.

Sonuç ve Öneriler

Bu çalışmada kira takip sistemleri; uluslararası örnekler ve Türkiye üzerinden çok yönlü bir perspektifle ele alınarak, dijitalleşmenin kira ilişkileri üzerindeki etkileri incelenmiş ve kurulan izleme ve değerlendirme sisteminin etkileri değerlendirilmiştir. Kira ilişkilerinin yalnızca bireysel bir sözleşme pratiği olmaktan çıkarak, konut ve ticari gayrimenkul politikaları, kamu gelirleri ve piyasa düzenlemeleriyle doğrudan ilişkili bir alan hâline gelmesi, kira takip sistemlerini güncel ve önemli bir araştırma konusu hâline getirmektedir. Çalışmada öncelikle kira takip sistemlerinin kavramsal çerçevesi ortaya konulmuş ve bu sistemlerin yalnızca teknik yazılımlar değil, kira yönetiminin biçimini dönüştüren dijital altyapılar olduğu ortaya konulmuştur. Araştırma sonuçları; dijital kira yönetim araçlarının operasyonel verimlilik sağladığını ve karar alma süreçlerini desteklediğini ortaya koymakla birlikte, veri güvenliği, platformlaşma ve yönetim gibi yeni tartışma alanlarını da gündeme getirdiğini göstermektedir. Bu bulgular, kira takip sistemlerinin tarafsız teknolojik araçlar olmaktan ziyade, belirli güç ilişkileri ve politika tercihleri doğrultusunda şekillenen yapılar olduğunu ortaya koymaktadır.

Türkiye'deki uygulamalar incelendiğinde, kira takip sistemlerinin kamusal ve özel alan arasında belirgin bir işlevsel ayrışma sergilediği görülmektedir. Kamusal düzeyde geliştirilen dijital uygulamalar, ağırlıklı olarak kira sözleşmelerinin kayıt altına alınması ve mali denetimin güçlendirilmesi amacıyla hizmet etmektedir. Buna karşılık kira tahsilatının fiili takibi, gecikmelerin izlenmesi ve günlük yönetim süreçleri büyük ölçüde özel sektör yazılımlarına bırakılmaktadır. Bu bulgu, Türkiye'de kira takip sistemlerinin dijitalleşme düzeyi artmasına rağmen, kamusal ve özel aktörler arasında işlevsel entegrasyonun henüz sınırlı kaldığını ortaya koymaktadır.

Uluslararası örnekler incelendiğinde de kira takip sistemlerinin ülkelerin konut politikaları, kamu müdahalesi düzeyi ve dijital devlet kapasitesine bağlı olarak farklılaştığı görülmektedir. Bazı ülkelerde merkezi kayıt mekanizmaları ve zorunlu bildirim sistemleri ön plana çıkarken, bazı ülkelerde piyasa temelli dijital çözümler baskın durumdadır. Bu farklılaşma,

kira takip sistemlerinin evrensel bir modelden ziyade, ulusal bağlamlara göre şekillenen kurumsal yapılar olduğunu göstermektedir.

Çalışmanın Türkiye merkezli değerlendirme kısmında, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın kira politikalarına yaklaşımı, Türkiye'nin uluslararası modeller içindeki konumunu anlamak açısından belirleyici bir unsur olarak ele alınmıştır. Bakanlığın kamusal söylemi ve uygulamaları incelendiğinde, dijital kira uygulamalarının ağırlıklı olarak kayıt dışı ekonomiyle mücadele ve vergi uyumunun artırılması hedefleri doğrultusunda konumlandırıldığı görülmektedir. Bu durum, dijitalleşmenin Türkiye bağlamında öncelikle vatandaş odaklı bir hizmet alanı olmaktan ziyade, mali denetimi ve veri üretimini destekleyen bir kamu politikası aracı olarak ele alındığı dikkati çekmektedir. Bu yönüyle çalışma, kira takip sistemlerini yalnızca teknik çözümler olarak değil; kamusal dijitalleşme, mali yönetim ve piyasa düzenlemeleri arasındaki etkileşimi görünür kılan bir analitik çerçeve sunarak literatüre katkı sağlamaktadır. Türkiye örneği, dijital kira uygulamalarının önemli bir veri üretim potansiyeline sahip olduğunu ortaya koymakla birlikte, bu potansiyelin henüz bütüncül bir kira yönetişimi modeline dönüşmediğini göstermektedir.

Sonuç olarak kira takip sistemleri, günümüzde gayrimenkul yönetiminin vazgeçilmez unsurlarından biri hâline gelmiştir. Ancak bu sistemlerin nasıl kurgulandığı, hangi aktörler tarafından yönlendirildiği ve hangi amaçlara hizmet ettiği, ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Türkiye örneği, dijitalleşmenin öncelikle mali denetim ve kayıt altına alma hedefleri doğrultusunda şekillendiğini ortaya koymaktadır. Bu çerçevede, dijital kira politikalarının gelecekte yalnızca kayıt ve denetim hedefleriyle sınırlı kalmaması; kira tahsilatı, veri paylaşımı ve kullanıcı deneyimini de kapsayan daha bütüncül ve entegre bir yönetim yaklaşımı ile ele alınması, kira piyasasında şeffaflık ve sürdürülebilirlik açısından önemli bir potansiyel taşımaktadır. Kira takip sisteminin pilot uygulama sonuçlarına dayalı olarak ülke genelinde bütün gayrimenkul türleri için zorunlu olması ve ayrıca toplanan depozitonun ulusal bankalarda açılacak depozito fonunda toplanması ve değerlendirilmesi, yönetim giderlerinin (aidatın) ulusal bankalarda açılacak hesaplarda toplanması, depozito ve aidat ödemelerinin izlenebilmesi ve değerlendirilmesine imkan verilmesi, kira sözleşmelerinde kiracı-kiralayan-kefillerin e-imza almaları ve sözleşme yapımında kullanılması gerekecektir. Ulusal düzeyde kurulacak kira takip sistemi verileri ile hem değerlendirme çalışmaları ve kiracı-kiralayan anlaşmazlıklarına yönelik bilirkişilik kolaylıkla çözüm bulacak, hem de barınma sorunlarının değerlendirilmesinde sıklıkla eksikliği duyulan kira endeksinin tespiti ve ilanı için gerekli olan verilerin elde edilmesi de mümkün olabilecektir.

Kaynakça

Ardagna, S. (2007), "Determinants and Consequences of Fiscal Consolidations in OECD Countries", Harvard University Working Paper, December (Erişim Tarihi: 29.07.2020)

- Australian Bureau of Statistics (ABS) (2025), “Consumer Price Index: Rents”, <https://www.abs.gov.au/statistics/economy/price-indexes-and-inflation/consumer-price-index-australia/latest-release> (Erişim Tarihi: 11.01.2026)
- Bahmani-Oskooee, M. ve Gelan, A. (2006), “Testing the PPP in the Non-linear STAR Framework: Evidence from Africa”, *Economics Bulletin*, 6(17), 1-15.
- Balke, N.S. ve Fomby, T.B. (1997), “Threshold Cointegration”, *International Economic Review*, 38, 627-645.
- Baum, A. (2017), “PropTech 3.0: The future of real estate”, University of Oxford, Saïd Business School, <https://www.sbs.ox.ac.uk/sites/default/files/2018-07/PropTech3.0.pdf> (Erişim Tarihi: 01.01.2026)
- Boeing, G., Besbris, M., Wachsmuth, D. ve Wegmann, J. (2021), “Tilted Platforms: Rental Housing Technology and the Rise of Urban Big Data Oligopolies”, *Urban Transformation*, 3(6), <https://doi.org/10.1186/s42854-021-00024-2>.
- Bureau of Labor Statistics (BLS). (2023), “Measuring Price Change in the CPI: Rent of Primary Residence”, <https://www.bls.gov/cpi/factsheets/owners-equivalent-rent-and-rent.htm> (Erişim Tarihi: 11.01.2026)
- Burrows, R., Wallace, A., Beer, D., Cussens, J. ve Ciocănel, A. (2024), “Algorithmic Dwelling? Digital Technologies as Intermediaries in Housing Access and the Enactment of Home”, *Information, Communication & Society*, 27(9), 1737-1742, <https://doi.org/10.1080/1369118X.2024.2352123>
- de Reuver, M., Sørensen, C. ve Basole, R.C. (2018), “The Digital Platform: A Research Agenda”, *Journal of Information Technology*, 33(2), 124-135. <https://doi.org/10.1057/s41265-016-0033-3>
- Department of Housing, Local Government and Heritage (2025), “Rent Pressure Zones (RPZ)”. <https://www.gov.ie/en/department-of-housing-local-government-and-heritage/publications/rent-pressure-zones/#rent-pressure-zone-maps> (Erişim Tarihi: 12.01.2026).
- Ding, H. ve Sun, J. (2024), “A Systematic Review of Technology Innovations in Housing Management in Scotland”, *Sage Open*, 14(2). <https://doi.org/10.1177/21582440241239179> (Erişim Tarihi: 05.01.2026)
- Dubai Law No.26, (2007), “Regulating the Relationship between Landlords and Tenants in the Emirate of Dubai”, [https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2007/Law%20No.%20\(26\)%20of%202007%20Regarding%20regulation%20between%20the%20lessor%20and%20the%20lessee.pdf](https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2007/Law%20No.%20(26)%20of%202007%20Regarding%20regulation%20between%20the%20lessor%20and%20the%20lessee.pdf) (Erişim Tarihi: 01.01.2026)
- Ferreri, M. ve Sanyal, R. (2022), “Digital informalisation: rental housing, platforms, and the management of risk”, *Housing Studies*, 37(6), 1035-1053, <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.2009779> (Erişim Tarihi: 10.01.2026)

- Gil, J., Martínez, P. ve Sequera, J. (2023), “The neoliberal tenant dystopia: Digital polyplatform rentierism, the hybridization of platform-based rental markets and financialization of housing”, *Cities*, 137, 104245. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104245>
- Glaeser, E.L. ve Luttmer, E.F.P. (2003), “The Misallocation of Housing under Rent Control”, *American Economic Review*, 93 (4), 1027–1046. <https://doi.org/10.1257/000282803769206188> (Erişim Tarihi: 05.01.2026).
- Göppinger, S., Luque, J. ve Marcato, G. (2024), “Property management technology adoption in the short-term housing rental market”, *Real Estate Economics*, 52(5), 1197-1225. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12504> (Erişim Tarihi: 01.01.2026)
- Hanisch, M., Goldsby, C. M., Fabian, N. E. ve Oehmichen, J. (2023), “Digital governance: A conceptual framework and research agenda”, *Journal of Business Research*, 162, 113777.
- Hatipoğlu, İ.İ. (2023), Türkiye’de Gayrimenkul Değer Artış Kazançlarının Vergisel Boyutunun İncelenmesi: Ankara İli Örneği, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Maliye Ana Bilim Dalı, Doktora Tezi, Ankara.
- Hess, C., Acolin, A., Walter, R., Kennedy, I., Chasins, S. ve Crowder, K. (2021), “Searching for housing in the digital age: Neighborhood representation on internet rental housing platforms across space, platform, and metropolitan segregation”, *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(8), 2012-2032. <https://doi.org/10.1177/0308518X2111034177>
- Hulse, K., Parkinson, S. ve Martin, C. (2018), “Inquiry into the future of the Private Rental Sector”, *AHURI Final Report 303*, Australian Housing and Urban Research Institute Limited, Melbourne, <http://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/303> (Erişim Tarihi: 04.01.2026)
- Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), (2025), “Rent Reference Index (RRI-Annual Change”, <https://www.insee.fr/en/statistiques/serie/001515334> (Erişim Tarihi: 02.01.2026)
- Margetts, H. ve Dunleavy, P. (2013), “The second wave of digital-era governance: A quasi-paradigm for government on the Web”, *Philosophical Transactions of the Royal Society A: Mathematical, Physical and Engineering Sciences*, 371(1987). <https://doi.org/10.1098/rsta.2012.0382> (Erişim Tarihi: 13.01.2026)
- Ministries of Ecological Transition, Spatial Planning, Transport, Urban Development and Housing. (2020), “Rent Control”, <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/encadrement-loyers> (Erişim Tarihi: 14.01.2026)
- Misyam, M.R. ve Selamat, N. (2021), “House Rental Management System”, *Applied Information Technology and Computer Science*, 2(2), 1745-1754.

- <https://publisher.uthm.edu.my/periodicals/index.php/aitcs/article/view/2488> (Erişim Tarihi: 13.01.2026)
- Munch, J.R. ve Svarer, M. (2001), “Rent Control and Tenancy Duration”, *Aarhus Economics Working Paper*, No. 01-7, <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.287632> (Erişim Tarihi: 14.01.2026)
- Nethercote, M. (2023), “Platform landlords: Renters, personal data and new digital footholds of urban control”, *Digital Geography and Society*, 5, 100060. <https://doi.org/10.1016/j.diggeo.2023.100060> (Erişim Tarihi: 14.01.2026)
- OECD (2021), “Housing Affordability in Cities in the Czech Republic, OECD Urban Studies”, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/bcddcf4a-en> (Erişim Tarihi: 11.01.2026).
- OECD (2023), “Informality and Globalisation: In Search of a New Social Contract”, OECD Publishing, Paris. <https://doi.org/10.1787/c945c24f-en> (Erişim Tarihi: 11.01.2026).
- Office for National Statistics (ONS) (2025), “Private rent and house prices”, UK: December 2025. <https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/bulletins/private-rent-and-house-pricesuk/december2025> (Erişim Tarihi: 14.01.2026)
- Pawson, H., Milligan, V. ve Yates, J. (2025), “Housing policy in Australia: A reform agenda”. In *Housing policy in Australia: A case for system reform* (pp. 365-397). Singapore: Springer Nature Singapore. <https://doi.org/10.1007/978-981-95-0864-8> (Erişim Tarihi: 14.01.2026)
- Peng, Y. ve Li, H. (2023), “A Rental Platform Service Supply Chain Network Equilibrium Model Considering Digital Detection Technology Investment and Big Data Marketing”, *Sustainability*, 15(13), 9955. <https://doi.org/10.3390/su15139955>
- PwC. (2020), “Emerging trends in real estate: United States and Canada”. Urbana Land Institute, <https://ulidigitalmarketing.blob.core.windows.net/emergingtrendspdfs/ET2020FallMeeting.pdf> (Erişim Tarihi: 13.01.2026).
- Reddy, J. (2025), “Real Estate Economy and Valuations: Historical Insights and Future Trajectories”. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.5200196> (Erişim Tarihi: 01.01.2026)
- Residential Tenancies Board (RTB). (2025), “Rent Index Q2 2025”. https://rtb.ie/wp-content/uploads/2025/11/RTB-Rent-Index-Q2-2025-FINAL.pdf?_gl=1*m6xq7i*_up*MQ..*_ga*MTg1OTg2OTAxOS4xNzY4NDAwNDE2*_ga_SQ54Y7X4WL*cZE3Njg0MDA0MTYkbzEkZzAkDDE3Njg0MDA0MTYkajYwJGwwJGgw (Erişim Tarihi: 05.01.2026)
- Salami, M.A. ve Tanrıvermiş, H. (2022), “Transparency and Affordability of Housing Market: Evidence from Sectoral Level Analysis in Turkey (11732)” FIG Congress 2022 “Volunteering for the future – Geospatial excellence for a better living” in Warsaw, held in Poland 11-15 September 2022.

- Salami, M.A. ve Tanrıvermiş, H. (2025), “Türkiye’de Konut Kira Denetimi Uygulamaları ve Etkileri”, İçinde: Kente ve Çevreye Karşı İşlenen Suçlar, Eds: R.Keleş & M.A.Karasu, Cilt:2, İdealkent Yayınları:89, Ankara, ss.385-418.
- T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Risk Analizi Genel Müdürlüğü (2022). 2023-2025 Yılı Kayıt Dışı Ekonomi İle Mücadele Eylem Planı, Ankara.
- T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (2024), “e-Kira Sözleşmesi Uygulamamızı Devreye Aldık”, Bilgi Teknolojileri Genel Müdürlüğü. <https://btgm.hmb.gov.tr/haberler/e-kira-sozlesmesi-uygulamamizi-devreye-aldik> (Erişim Tarihi: 05.01.2026).
- T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (2025), Kira Sözleşmesi İşlemleri Raporu, Hazine ve Maliye Bakanlığı, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. (2008), “Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye’de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları”, *Vergi Sorunları Dergisi*, 241:106-148.
- Tanrıvermiş, H. (2019), “Dünyada Kamu Sektöründe Değerleme Çalışmaları ve Türkiye İçin Uygun Model Arayışları”, *Tapu ve Kadastro Mülkiyet Dergisi*, 1, 31-44.
- Tanrıvermiş, H. (2019), “Türkiye Ekonomisinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörlerinin Roller ve Gelişme Eğilimlerinin Değerlendirilmesi”, Kent İnşaat Ekonomi Kongresi, TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, 2-5 Mayıs 2019, Gaziantep, 37-58.
- Tanrıvermiş, H., Salami, M.A. ve Tanrıvermiş, Y. (2023), “Kira Kontrolü Ekonomi İçin Sağlıklı mıdır? Arz ve Talepten Elde Edilen Kanıtlar”, III. Uluslararası Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Konferansı, 1-4 Şubat, Ankara, Türkiye.
- Tanrıvermiş, H., Tanrıvermiş, Y., Salami, M.A. ve Canaz, S. (2025), “Türkiye’de PropTech Ekosistemi: Pazarın Görünümü, Yapısal Boşluklar ve Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Teknolojileri Merkezi (PropTech Hub) Girişimi”, Dönüşen ve Dijitalleşen Gayrimenkul Sektörü: Türkiye’nin Gayrimenkul Teknolojileri (Proptech) Yol Haritası Çalıştayı, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, 1 Aralık, Ankara.
- The World Bank. (2009), “Improving municipal management for cities to succeed”, World Bank Group. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/460121468158991382/pdf/570380BRI0Box310to0Succeed108126110.pdf> (Erişim Tarihi: 13.01.2026)
- UK Government (2025), “First-tier Tribunal (Property Chamber)”, HM Courts & Tribunals Service, <https://www.gov.uk/courts-tribunals/first-tier-tribunal-property-chamber> (Erişim Tarihi: 11.01.2026).
- UN DESA. (2022), “United Nations e-government Survey 2022: The Future of Digital Government”, United Nations Department of Economic and Social Affairs, <https://desapublications.un.org/sites/default/files/publications/2022->

- 09/Web%20version%20E-Government%202022.pdf (Erişim Tarihi: 14.01.2026)
- UN-Habitat. (2020), “World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization”. United Nations Human Settlements Programme. https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/10/wcr_2020_report.pdf (Erişim Tarihi: 13.01.2026).
- Whitehead, C. ve Williams, P. (2011), “Causes and Consequences? Exploring the Shape and Direction of the Housing System in the UK Post the Financial Crisis”, *Housing Studies*, 26, 1157-1169, <https://doi.org/10.1080/02673037.2011.618974> (Erişim Tarihi: 13.01.2026).
- Yıldız, M. ve Kocaoğlu, M. (2024), “Türkiye’de Dijital Devletin Yapısı ve İşleyişi: OECD Perspektifinden Bir Değerlendirme”, *Uluslararası Yönetim Akademisi Dergisi*, 7(1), 47-57. <https://doi.org/10.33712/mana.1513599> (Erişim Tarihi: 13.01.2026).
- Zhang, M., Luo, Z., Qiao, S. ve Yeh, A. G. O. (2023), “Financialization, platform economy and urban rental housing: Evidence from Chengdu, China”, *Applied Geography*, 156, 102993. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2023.102993>