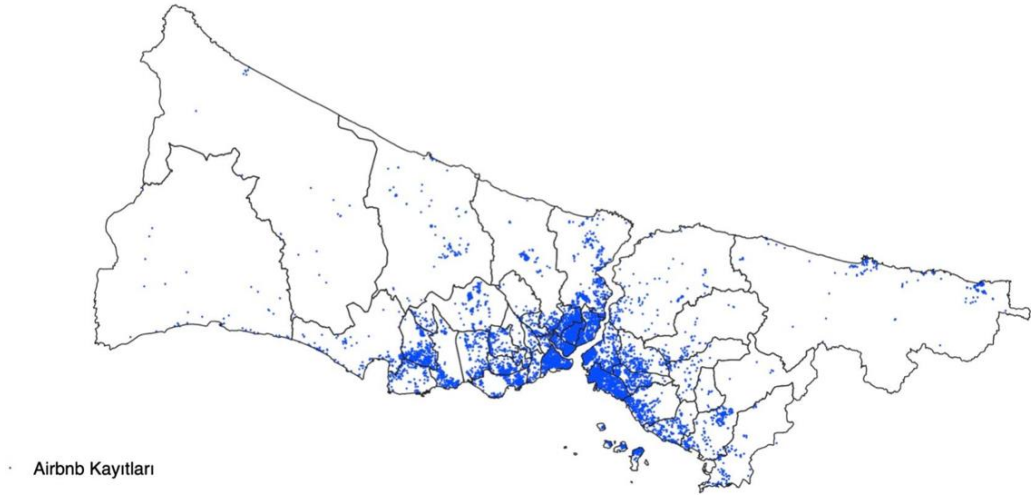


# BEYOĞLU SENİN

## KATILIMINLA BEYOĞLU

### BEYOĞLU AIRBNB ANALİZ VE ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

24.10.2022



Beyoğlu AirBNB Analiz Raporu, [insideairbnb.com](https://insideairbnb.com) sitesinde Murray Cox tarafından yayınlanan İstanbul 2021 Nisan ayına ait açık veri seti kullanılarak hazırlanmıştır.

### **Hazırlayan**

Melis Nur Koyuncu, 2022

**Amaç:** Bu rapor İstanbul Büyükşehir Belediyesi Beyoğlu Senin Projesi-Beyoğlu Strateji Planı kapsamında Beyoğlu ilçesindeki Airbnb faaliyetlerinin anlaşılması için insideairbnb.com sitesinden 2021 yılı için yayınlanan açık veri setinin mekansal analizleri doğrultusunda oluşturulmuştur. Rapor; turizm, paylaşım ekonomileri, soylulaştırma gibi konularla birlikte gündeme gelen Airbnb sisteminin Beyoğlu'nda bulunan kullanıcılarını, yerelde mekansal etkilerini, sorun ve ihtiyaçlarını tespit ederek strateji planına katkıda bulunmayı ve bilgi aktarımını hedeflemektedir.

**Yöntem:** Kentlerde Airbnb aktivitelerinin gözlemlenebildiği açık veri setleri, ilk olarak Airbnb tarafından New York şehri için 2015 yayınlanmaya başlanmış olup, Airbnb konaklama ilanlarına ilişkin ev sahibi, konum, popülerite ve ücret konularında veri sağlamaktadır. Bu çalışma kapsamında insideairbnb.com sitesinden dünya şehirlerine ilişkin veriler kıyaslanarak yorumlanmış ardından aynı siteden Murray Cox tarafından yayınlanan İstanbul 2021 Nisan ayına ait güncel "listing.csv" açık veri seti kullanılmıştır. Airbnb sunusunda Beyoğlu'nun İstanbul'da ilk sırada olması sebebiyle hem İstanbul genelindeki Airbnb turizm dinamiklerini hem de Beyoğlu'nda yereldeki etkilerini anlamak adına bu veri setinin analizi önem teşkil etmektedir.

**Airbnb:** 2008 yılından beri faaliyette olan Airbnb, mülk sahiplerini turistlerle bir ortak arayüzde buluşturan, turistlerin konaklama mekanlarını kaydedebilecekleri, rezervasyon yapabilecekleri dijital bir platform sağlamaktadır. Ev pansiyonculuğu sistemiyle benzer olarak temelinde paylaşım ekonomisine dayanan turizm modeli, yerel ekonomiye katkıda bulunmayı, kültür ve deneyim aktarımını, kolay ve güvenli turizmi hedeflemektedir. 220'yi aşkın ülkede 4 milyon kişiden fazla kayıtlı mülk sahibi tarafından yayınlanan yaklaşık 6 milyon ilanı bulunan Airbnb'nin etkisi kentlerde sosyal ve ekonomik olarak pek çok konuda gözlemlenmektedir (URL2).

**Veri Seti:** Analiz edilen veri seti Airbnb internet sitesinden Murray Cox tarafından Aralık 2021 tarihinde derlenmiş olup, o dönem İstanbul'daki kayıtlı Airbnb ilanları aktarmaktadır. Bu çalışmanın ilk bölümünde 22695 tane İstanbul Airbnb kaydı Beyoğlu odağında değerlendirilmiş olup Beyoğlu ilçesinde kayıtlı olan 6291 Airbnb verisinin İstanbul genelindeki önemi ve etkisinin vurgulanması amaçlanmıştır. İkinci bölümde Beyoğlu verileri ev sahibi, konum, popülerite ve ücret konularındaki dağılımları incelenmiştir. Yine aynı bölümde İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nden temin edilen arazi bedelleri ve arazi kullanımı verileriyle Airbnb verileri bir araya getirilerek kıyaslanmıştır. Üçüncü bölüm olan sonuç bölümünde ise analizler değerlendirilerek Airbnb uygulamasının Beyoğlu'nda gözlemlenen etkileri saptanmıştır.

**Araştırma Soruları:** Çalışma, veri setini Beyoğlu özelinde inceleyerek,

- Turizmle öne çıkan Beyoğlu'nun Airbnb sunusunda İstanbul'daki rolünü,
- Bu Airbnb sunusunun niteliklerinin değerlendirilmesini,
- Nazım imar planında tanımlanmış turizm kullanımıyla (otel, pansiyonculuk, vb.) Airbnb sunusunun kümelendiği bölgelerin ilişkisini ve etkisini
- Bu kümelene bölgelerinde arazi bedellerine etkisini ve gelecek projeksiyonlarını

irdelenmektedir. Bu irdeleme son 10 yılda gelişmekte olan ve yenilikçi bir turizm yöntemi olan Airbnb'nin gelecek potansiyellerini ve risklerini Beyoğlu özelinde tespit edip strateji planına katkı vermeyi amaçlamaktadır.

## BÖLÜM 1: DÜNYA ŞEHİRLERİNDE AIRBNB

2008 yılından beri global çevrimiçi platformda hizmet veren Airbnb, pek çok dünya kentinde artış göstererek faaliyetini sürdürmektedir (insideairbnb.com, 2022). Çalışmanın bu bölümünde insideairbnb.com sitesinde yer alan İstanbul Airbnb verileri New York, Berlin, Amsterdam ve Barcelona Airbnb verileriyle kıyaslanarak İstanbul'daki Airbnb kullanımının önemini vurgulamak amaçlanmıştır. Bu şehirler arasında 23159 aktivite kaydıyla İstanbul ikinci sırada yer almaktadır (Tablo A). Beyoğlu ilçe olması sebebiyle bu sıralamaya dahil edilmemiş olsa da 6325 aktivite kaydıyla Amsterdam'dan daha fazla Airbnb kullanımına yer vermesi sebebiyle dikkate değer bir Airbnb hacmine sahiptir.

Şehirler	Airbnb kayıt sayısı	Yıllık tahmini doluluk oranı (%)	Çoklu kayıt oluşturan ev sahiplerinin oranı	En fazla kaydı bulunan ev sahibinin Airbnb kayıt sayısı
New York	38185	32,1	43,6	399
İstanbul	23159	12,3	59,8	205
Berlin	17179	20,5	27,8	50
Barcelona	15704	20,8	67,3	177
Amsterdam	5549	21,6	28,1	21

Tablo 1 Dünya şehirlerinde Airbnb Özellikleri

Örnekleme olarak alınan 5 dünya şehrindeki Airbnb aktiviteleri niteliklerine göre incelendiğinde:

- Airbnb kiralama türlerine göre; kiralamaların tüm ev, özel oda ve paylaşımlı oda kiralama türlerinde %50'nin üzerinde oranlarla evin tümünün kiralandığı 5 şehirde de ortak olarak görülmektedir.
- Yıllık tahmini doluluk oranlarına göre sıralanırsa; 365 günde %12 doluluk oranıyla İstanbul'un beş şehir arasındaki en düşük doluluk oranına sahip şehir olduğu görülmektedir.
- Ev sahiplerini Airbnb çoklu kayıt sayılarına göre incelendiğinde İstanbul'da %59,8 oranında ev sahibinin birden fazla ev kaydı bulunmaktadır. İstanbul'da mülk sahiplerinin çoklu kayıt sayısı 205 kayda ulaşmaktadır. Çoklu kayıt oranı Airbnb'nin paylaşım ekonomisine dayalı ev sahiplerine ek gelir kaynağı sağlayan bir turizm modeli olmaktan bir turizm iş modeline dönüşmesini gözlemleyebilmek açısından önemli bir veridir. Bu bağlamda İstanbul, diğer şehirler arasında Barcelona (%67,3 oranında çoklu kayıt) ve New York (%43,6 oranında çoklu kayıt) ile benzerlik göstermektedir.
- Gecelik ortalama Airbnb konaklama ücretine göre değerlendirilirse İstanbul'un gecelik ortalama 983 ₺ ile 4. sırada yer aldığı görülmektedir. (Türk Lirası cinsinden çevrilerek değerlendirilmiştir)
- Airbnb ev sahiplerinin tahmini aylık ortalama kazancına göre değerlendirilirse İstanbul'un aylık 2678 ₺ kazanç ile 5. sırada yer aldığı görülmektedir. (Tablo B)

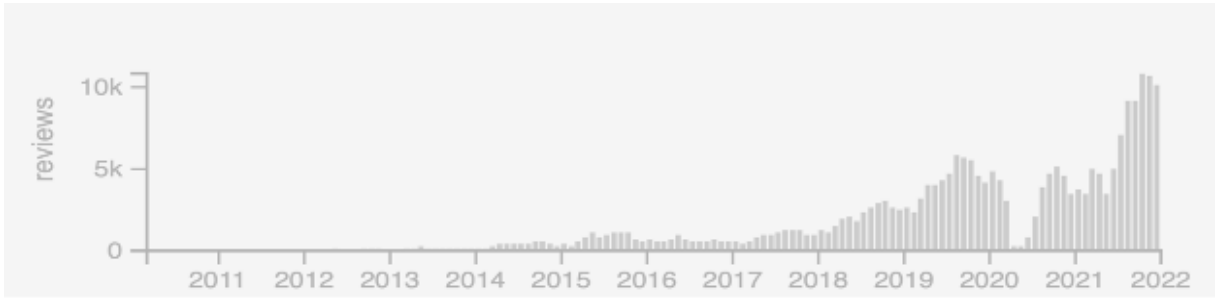
Şehirler	Gecelik ortalama Airbnb konaklama ücreti		Ev sahiplerinin tahmini aylık ortalama kazancı	
	Yerel para birimi cinsinden	₺ cinsinden *	Yerel para birimi cinsinden	₺ cinsinden *
<b>Amsterdam</b>	€ 166	₺1.738	€ 875	₺9.161
<b>New York</b>	\$159	₺1.414	\$1.416	₺12.588
<b>Barcelona</b>	€ 106	₺1.110	€ 537	₺5.622
<b>İstanbul</b>	₺983	₺983	₺2.678	₺2.678
<b>Berlin</b>	€ 75	₺785	€ 491	₺5.141

\*2021 yılı için ortalama USDTRY kuru 8,89 ortalama EURTRY kuru 10,47 olarak alınarak hesaplanmıştır.

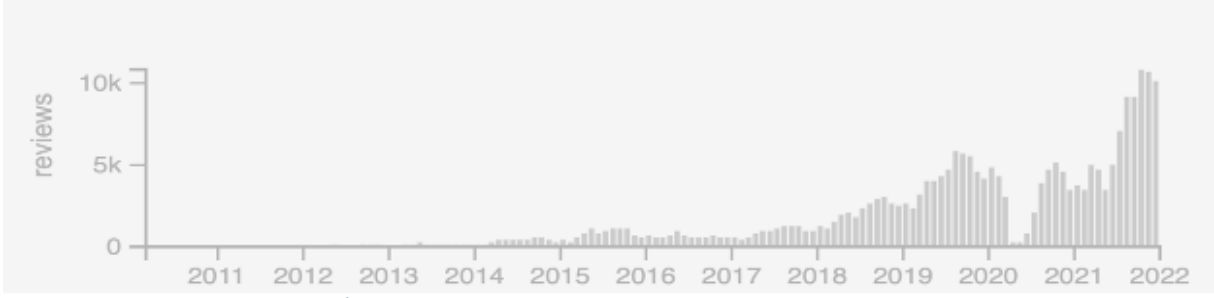
Tablo 2 Dünya şehirlerinde Airbnb ücretleri

insideairbnb.com sitesinde hazırlanmış, kullanıcı değerlendirmelerinin zaman verilerine göre oluşturulan zaman çizelgelerine göre incelendiğinde;

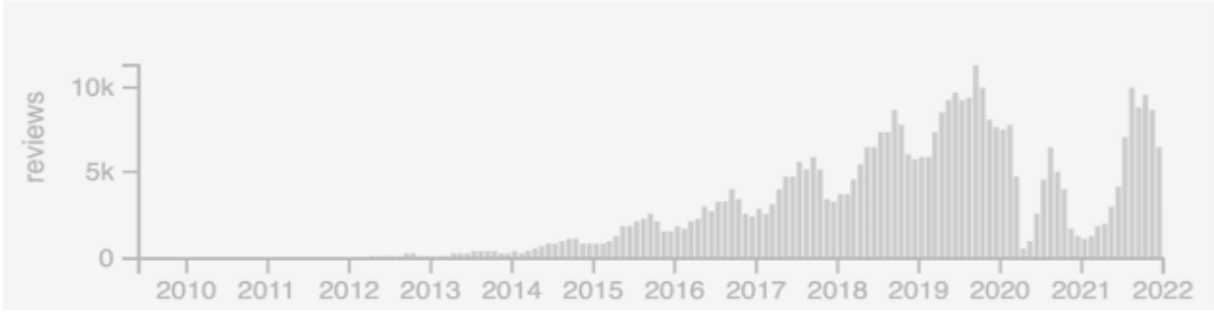
- Airbnb etkinliğinin tüm şehirlerde 2020 yılına kadar düzenli artış gösterdiği görülmektedir. Bu artış İstanbul dışındaki şehirlerde mevsimlere bağlı olarak kendi içinde artışlar ve azalışlar gösterse de İstanbul'da Airbnb etkinliğinin 2020 yılına kadar mevsim gözetmeksizin artış göstermesi dikkat çekicidir.
- 2020 yılı itibariyle turizm başta olmak üzere kentlerde pek çok alanda etkisi görülen Covid-19, Airbnb etkinliğinde de 2020 kış ayları itibariyle önem arz eden bir azalışa sebep olmuştur. Bu azalış sonucu Airbnb etkinliğinde oluşan fark İstanbul'da 2020 yaz aylarından itibaren görülen sürekli artışla 2021 yılı yaz ayları itibariyle kapanmıştır. İstanbul bu bağlamda da New York ve Barcelona trendleriyle benzer dinamiklere sahipken, Amsterdam ve Berlin'de 2022 yılına kadar seyahat kısıtlamalarına ve mevsimlere bağlı olarak gelişen farklı trendler görülmektedir (insideairbnb.com, 2021).



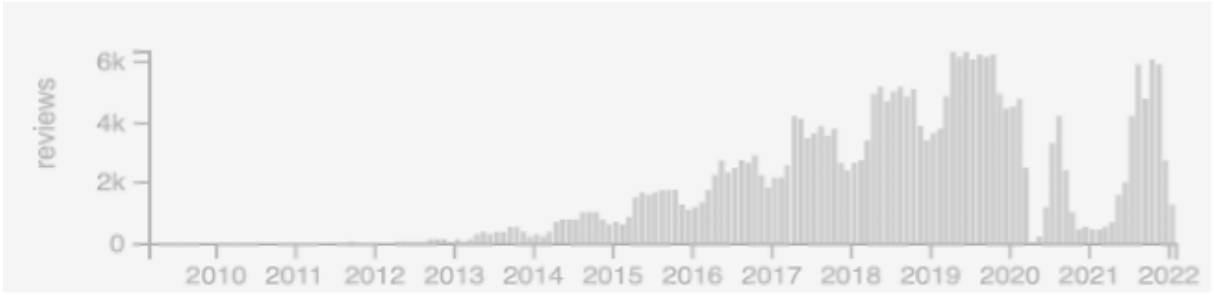
Şekil 1 İstanbul Zaman Grafiği (insideairbnb.com, 2021)



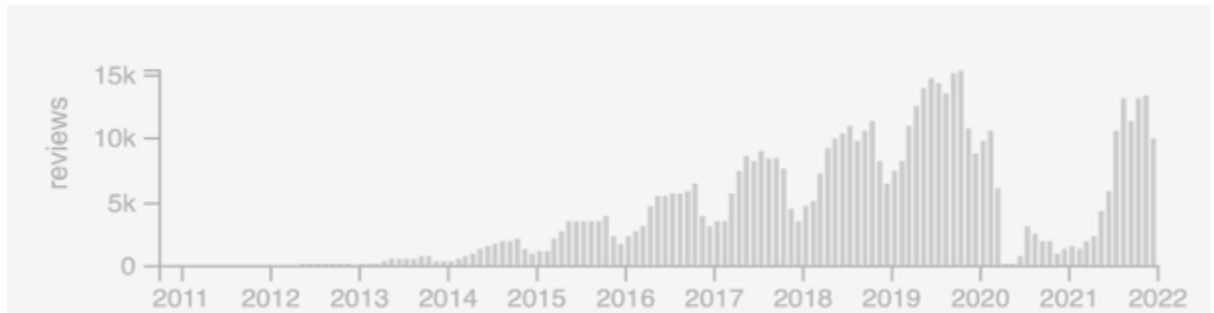
Şekil 2 İstanbul Zaman Grafiği (insideairbnb.com, 2021)



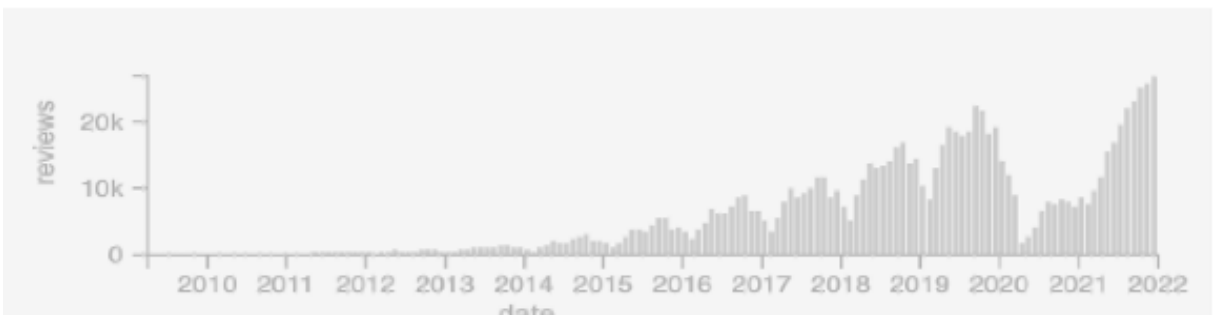
Şekil 3 Berlin Zaman Grafiği (insideairbnb.com, 2021)



Şekil 4 Amsterdam Zaman Grafiği (insideairbnb.com, 2021)

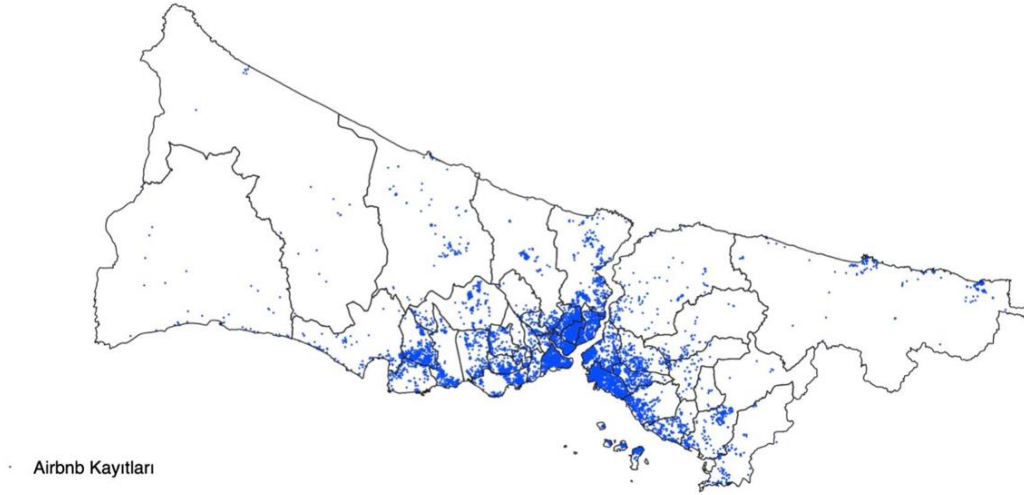


Şekil 5 Barcelona Zaman Grafiği (insideairbnb.com, 2021)



Şekil 6 New York Zaman Grafiği (insideairbnb.com, 2021)

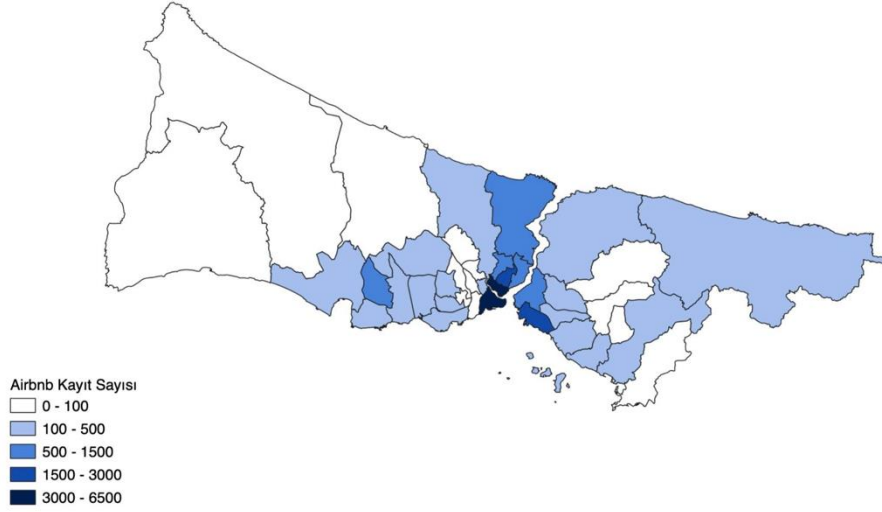
Grafiklerden ve değerlendirmelerden de anlaşılabacağı üzere, İstanbul Airbnb sunusunda dünya şehirleri arasında rekabetçi bir konumda yer almaktadır. Ev kiralama türü bakımında tüm diğer şehirlerle ortak trendler gösterse de çoklu kayıt oluşturma oranı ve Covid-19'un Airbnb aktivitesi üzerindeki etkileri bakımından New York ve Barcelona, Airbnb özellikleriyle paralellik göstermektedir. Bu sebeple İstanbul Airbnb kullanımında tespit edilmiş potansiyelleri ve sorunları için New York ve Barcelona başta olmak üzere, dünya kentlerinde uygulanan Airbnb politikaları önem arz etmektedir. Aynı zamanda dünya kentleriyle nicelik bakımında rekabet edebilir hacimde olan Beyoğlu ilçesi özelinde de bu politikaların tartışılması gereklidir.



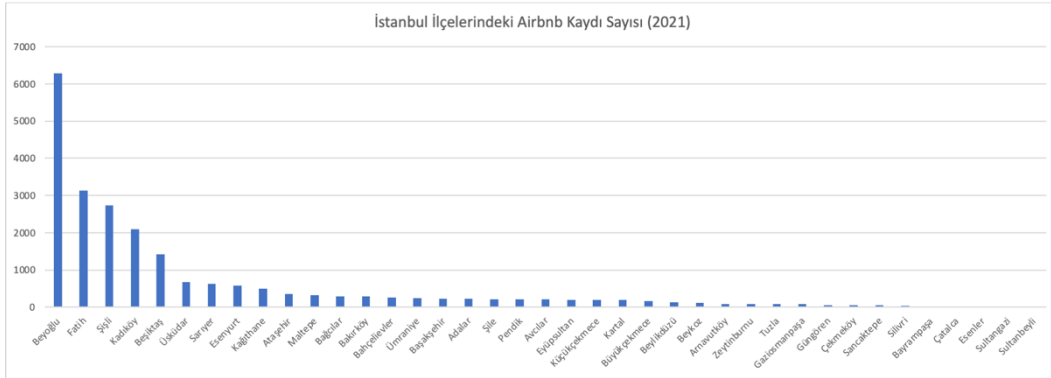
Şekil 7 İstanbul Airbnb Noktaları (2021)

## BÖLÜM 2: İSTANBUL'DA AIRBNB

İstanbul Airbnb veri setinde incelenen 22695 Airbnb kaydından, 6291 (%28) kayıtla Beyoğlu'nun ilk sırada geldiği görülmektedir. Beyoğlu'nu 3124 (%14) kayıtla Fatih ilçesi ikinci sırada 2739 (%12) kayıtla Şişli ilçesi takip etmektedir. Airbnb sunusunun çoğunlukta olduğu ilçeler kültürel miras ve turizm karakteriyle öne çıkan Beyoğlu, Fatih, Şişli, Kadıköy, Beşiktaş ve Üsküdar ilçeleri olarak sıralanmaktadır.



Şekil 8 İstanbul İlçelerine Göre Airbnb Dağılımı (2021)



Grafik 1 İstanbul İlçelerindeki Airbnb Kaydı Sayısı (2021)

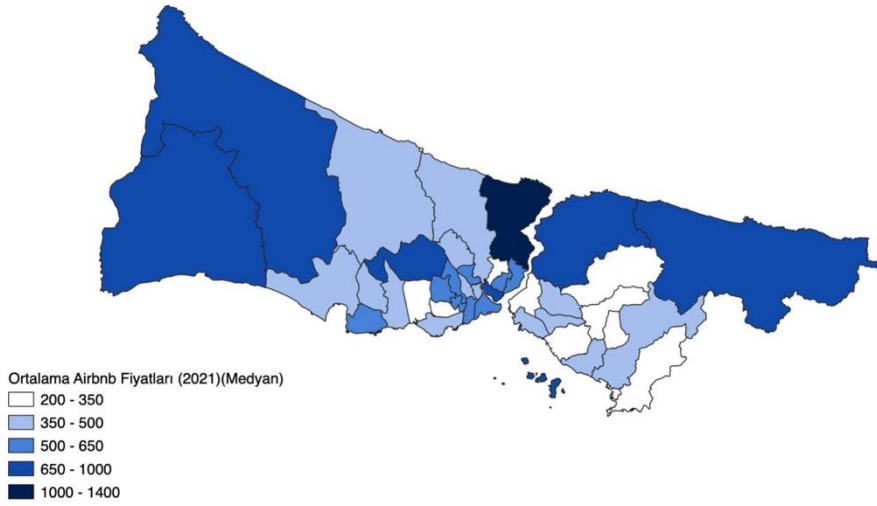


İstanbul ilçelerine göre Airbnb verileri konaklama ücreti, kiralama türü ve ev sahiplerinin çoklu/tekli kayıt oranına göre değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeye göre,

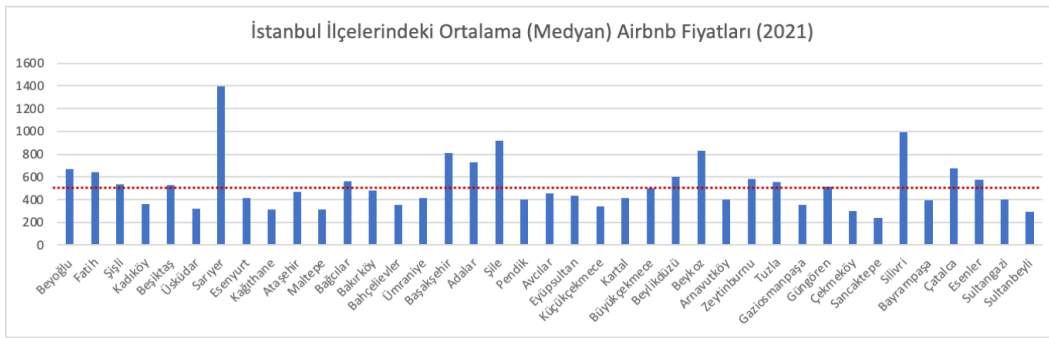
- İstanbul'da Airbnb kiralık ilanlarının %56,9'unda (13187 ilan) evin tamamı kiralanırken, %38,7 oranında özel oda olarak kiralama türü görülmektedir. Son olarak %1,9 oranında paylaşımlı oda olarak kiralama yapılan ilan bulunmaktadır. Airbnb kiralama türleri güvenlik, kültürel paylaşım ve mimari dokuya etkileri bakımından farklılaşmaktadır.
- Airbnb ilan sayılarına bakıldığında; ev sahiplerinin %40,2'sinin yalnızca bir Airbnb ilanı olduğu, %59,8'inin birden fazla ilana sahip olduğu görülmektedir. Bu durum İstanbul'da Airbnb kullanımının %59,8 oranında paylaşım ekonomisinin desteklendiği ve ek gelir sağlanabilen bir turizm işletme yöntemi olmaktan çıkıp bir turizm iş modeline dönüştüğünü göstermektedir. Ayrıca, ilan sayılarında en fazla 205 ilanı bulunan ev sahibi olduğu görülmektedir. Ev sahibi başına ortalama olarak 7 Airbnb ilanı bulunmaktadır. Toplamda 23159 ilan olduğu hesaba katılarak yaklaşık olarak 3300 Airbnb ev sahibi bulunmaktadır.

## 2.1. İSTANBUL İLÇELERİNDE AIRBNB KONAKLAMA ÜCRETLERİ

İstanbul'da gecelik Airbnb konaklama ücretleri gecelik ortalama 983₺'dir, ancak ücretler 116606 ₺ ile 36 ₺ aralığında değişkenlik gösterdiği için medyan değerleri de incelenmiştir. Tüm İstanbul Airbnb ilanlarında medyan değeri 523₺'dir. İlçelerde gecelik Airbnb konaklama ücretlerinin arasında en yüksek medyan değerleri 1399 ₺ ile Sarıyer ilçesindedir. Bunu 990 ₺ ile Silivri, 919₺ ile Şile takip etmektedir. En düşük medyan değeri ise 240 ₺ ile Sancaktepe ilçesindedir.

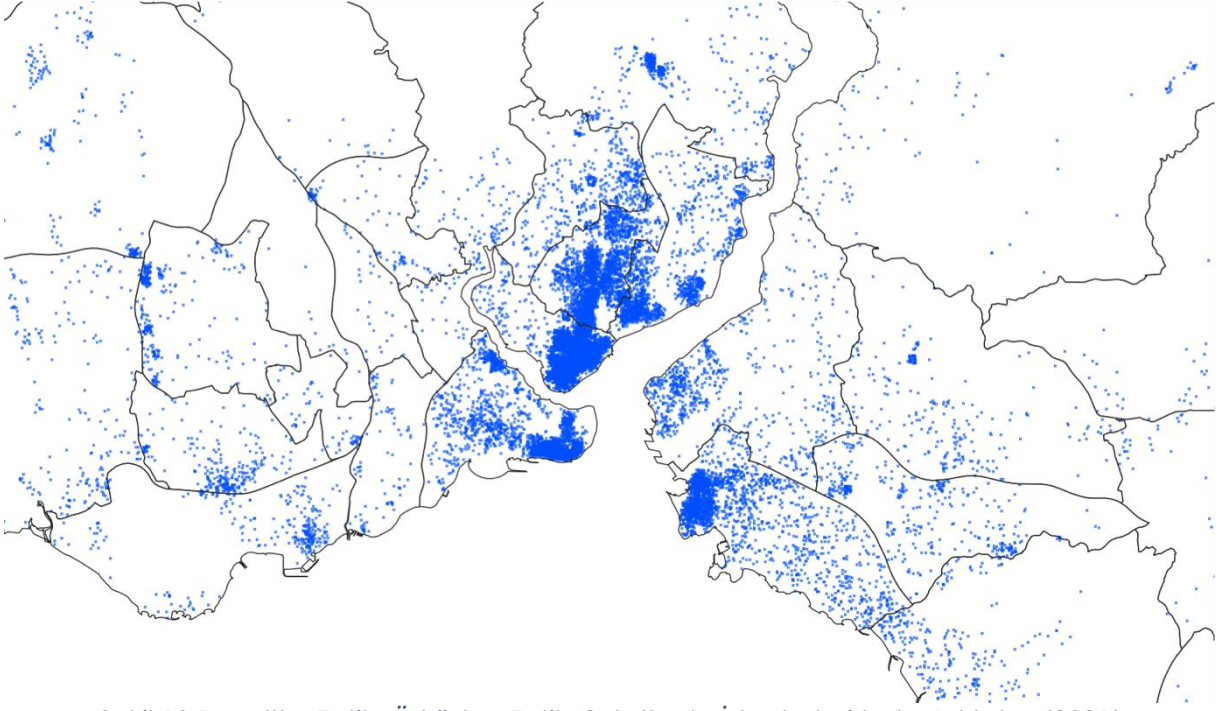


Şekil 9 İstanbul İlçelerine Göre Airbnb Kiralama Ücretleri Medyan Değerleri (2021)



Grafik 2 İstanbul İlçelerine Göre Airbnb Kiralama Ücretleri Medyan Değerleri (2021)

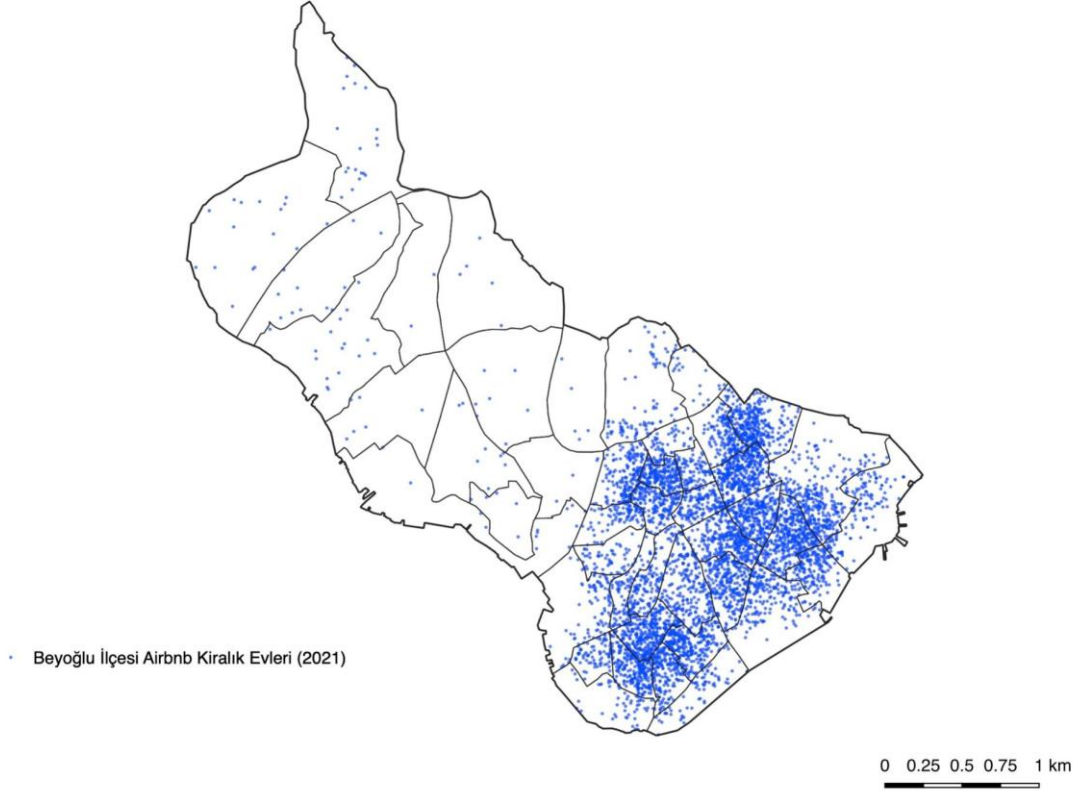
İstanbul Airbnb veri setinden Airbnb aktiviteleri incelendiğinde; Airbnb'nin kentin tarihi ve turistik bölgelerinde kümelenme eğilimi gösterdiği, Airbnb'nin İstanbul genelinde genellikle evlerin tamamının kiraya verildiği, ev sahiplerinin çoğunluğunun birden fazla ilanı olmasının ve Airbnb'nin bir iş modeline evirildiği sonucu çıkarılmıştır. Airbnb aktivitesinin tüm İstanbul ilçelerine oranla %28 oranında olan Beyoğlu ilçesi İstanbul'da ilk sırada önemli bir konumdadır. Beyoğlu'nda bulunan Airbnb aktivitesinin analizi Beyoğlu'ndaki durumu tanımlamak ve Airbnb gelişimini sürdüren ilçelerin süreçlerine de ışık tutmak adına faydalı olması beklenmektedir.



Şekil 10 Beyoğlu, Fatih, Üsküdar, Fatih Odağında İstanbul Airbnb Noktaları (2021)

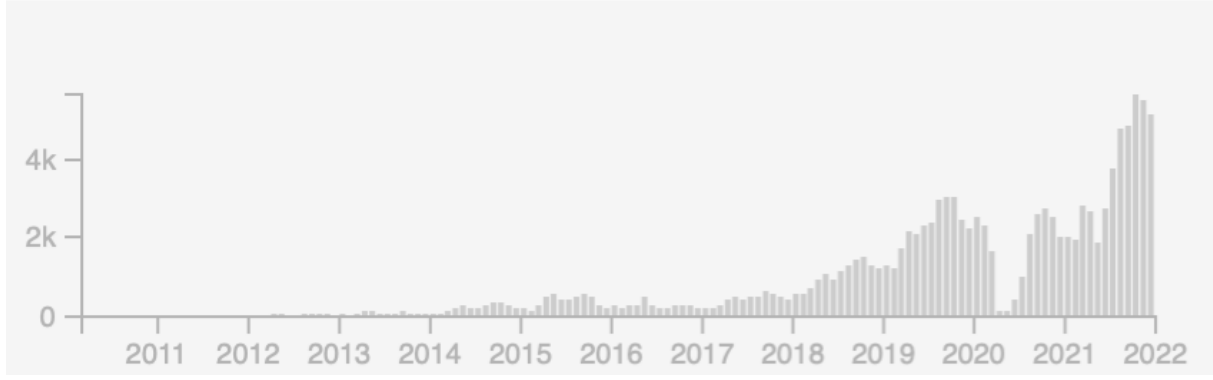
## BÖLÜM 3: BEYOĞLU'NDA AIRBNB

İstanbul Airbnb veri seti içerisinde Beyoğlu ilçe sınırları içinde kalan veriler seçilerek Beyoğlu Airbnb veri seti oluşturulmuştur. 2021 yılı için ilçede toplamda 6327 Airbnb ilan kaydı bulunmaktadır. Bu kayıtlar aktivite, nitelik, ücret ve popülerite açısından analiz edilerek, yer seçimlerine ve gelişimlerine etki eden faktörler ve mekansal etkileri açısından değerlendirilmiştir.



Şekil 11 Beyoğlu Airbnb Noktaları (2021)

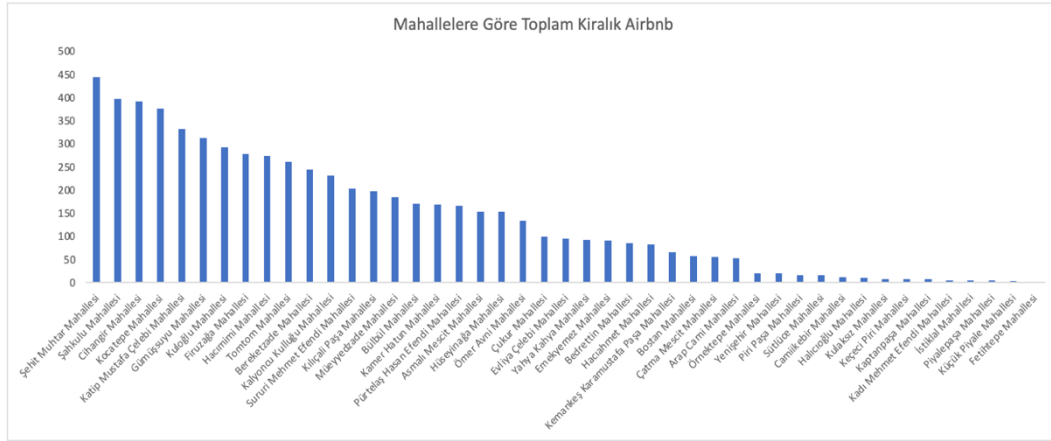
Beyoğlu Airbnb veri setindeki ilanlara yapılan son değerlendirme tarihi verisine göre Airbnb, 2010 yılında başlamıştır. [insideairbnb.com](https://www.insideairbnb.com) sitesinde hazırlanmış, ilanların kullanıcı değerlendirmesi/zaman grafiğinden Beyoğlu'nun Airbnb süreci kronolojik olarak incelendiğinde; 2010 yılından 2020 yılına kadar mevsim odaklı artış göstermiştir ([insideairbnb.com](https://www.insideairbnb.com), 2021). Dünya şehirlerinde Airbnb aktiviteleri bölümünde ortaya koyulduğu üzere, tüm kentler 2020 yılında görülen Covid-19 süreci ve süreci takip eden seyahat kısıtlamalarından negatif olarak etkilenmiştir. 2020 yılı Nisan ayında yalnızca 4 kayıt bulunmaktadır. 2020 Haziran ayı itibariyle tekrar artışa geçen Airbnb aktivitesi, 2021 yılı Aralık ayında 5140'a yükselmiştir. Diğer dünya şehirlerinde mevsimlere göre artış ve azalışlar görülse de bu bağlamda İstanbul geneliyle paralellik gösteren Beyoğlu Covid-19 sonrası dönemde mevsimlerden minimum düzeyde etkilenerek sürekli artışını sürdürmektedir.



Şekil 12 Beyoğlu Zaman Grafiği (insideairbnb.com, 2021)

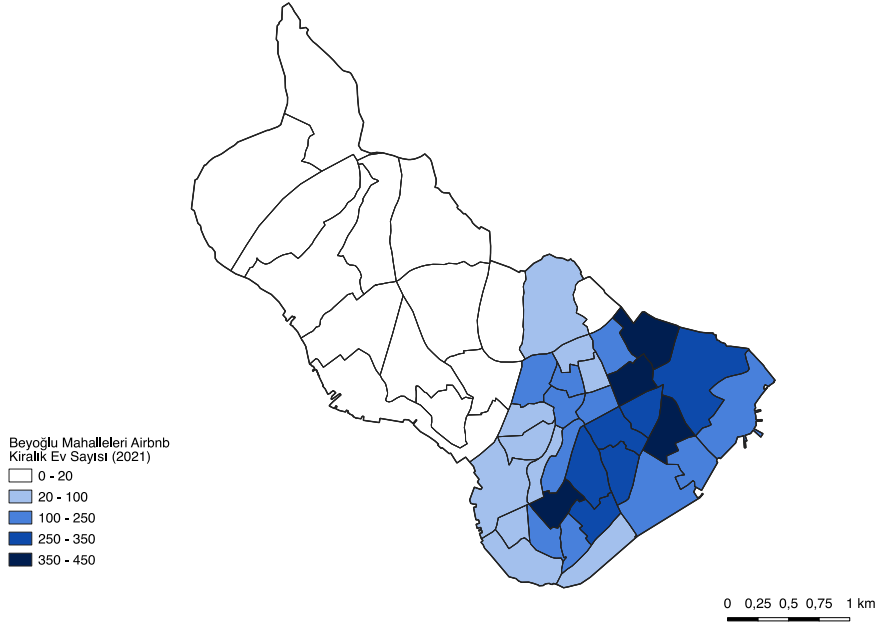
### 3.1. MAHALLELERE GÖRE AIRBNB SUNUSU

İlçede homojen olarak dağılmadığı gözlemlenen Airbnb ilanları ilçenin güneydoğu bölgesinde yoğunlaşmış saçaklanmaktadır. Sırasıyla 444 kayıtlı Şehit Muhtar, 398 kayıtlı Şahkulu, 392 kayıtlı Cihangir Mahalleleri ilk sıralarda gelmektedir. Bu mahalleleri Kocatepe, Kocatepe ve Gümüşsuyu Mahalleleri takip etmektedir. 2 kayıtlı Fetihtepe Mahallesi en az Airbnb ilanının olduğu mahalledir. Küçük Piyale, İstiklal, Piyalepaşa ve Kadı Mehmet Efendi Mahalleleri de 5 ve altında ilan bulunan mahallelerdir.



Grafik 3 Beyoğlu Mahallelerine Göre Kiralık Airbnb Sayıları (2021)

Airbnb sunusunun yoğunlaştığı mahallelerin; Taksim Meydanı, Galata kulesi, İstiklal Caddesi gibi **turistik odaklara yakınlık**, M2 metro hattı durakları gibi **temel ulaşım ağlarına yakınlık**, **temel ihtiyaçlara erişim** gibi turistik değerlendirme kriterlerinde avantajlı noktalar olduğu görülmektedir. Taksim Meydanı - İstiklal Caddesi - Galata Kulesi aksında kümelenip, aks etrafından saçaklanarak ilerleyen bir yoğunluk dağılımı gözlemlenebilir.



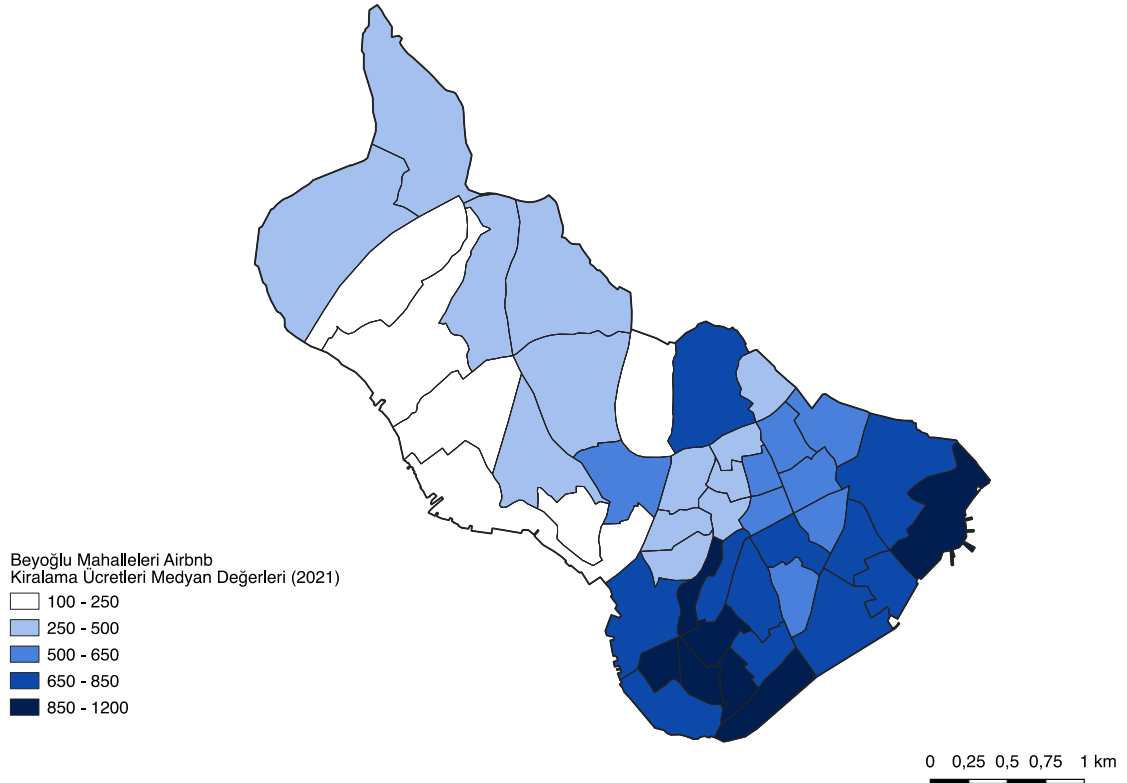
Şeki 13 Beyoğlu Mahallelere Göre Kiralık Airbnb Sayıları (2021)

### 3.1.1. KONAKLAMA ÜCRETLERİ

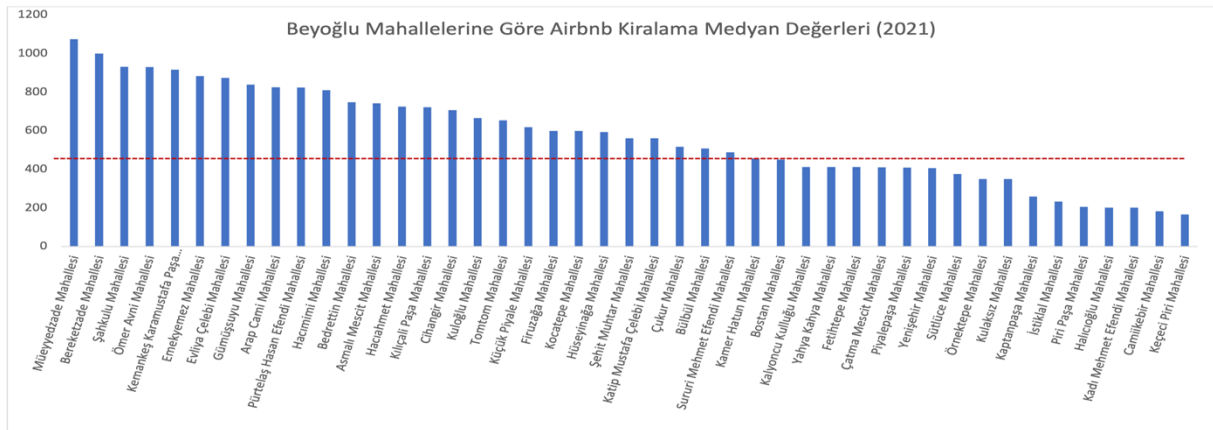
Beyoğlu'nda Airbnb konaklama ücretleri incelendiğinde;

- Ortalama Airbnb ücreti 924₺'dir. Ancak ücretler 103026₺ (en yüksek) ile 36₺ (en düşük) aralığında değişkenlik gösterdiği için medyan değerlerinin de incelenmesi mahallelerin karşılaştırması için gerekli görülmüştür.
- Tüm Beyoğlu Airbnb ilanlarında medyan değeri 667₺'dir. Beyoğlu bu bağlamda, medyan değeri 523₺ olan İstanbul'un üstündedir ve İstanbul geneline göre turizm merkezi olması sebebiyle Airbnb kiracıları için ortalamadan pahalıdır. Ancak turizm odaklarına, temel ihtiyaçlara, ulaşım ağlarına erişim gibi faydaları sebebiyle pahalı olmasına rağmen revaçta olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle Beyoğlu'nda Airbnb, ev sahipleri için yüksek gelir kaynağıdır. Ayrıca aynı sebeple arazi değerlerine etkisi İstanbul'da diğer ilçelere göre daha fazla olması beklenir.
- insideairbnb.com sitesinde Beyoğlu ev sahipleri için aylık öngörülen gelir 4616₺ olarak belirtilmiştir. İstanbul'da 2678₺ olarak belirtilirken, Beyoğlu'nda Airbnb kiralari İstanbul'un genelinin yaklaşık olarak iki katı kadar gelir sağlamaktadır. (insideairbnb.com, 2021). Bu nedenle, İstanbul genelinde ev sahiplerinin Airbnb kullanımı için avantajlı bir ilçe olduğu söylenebilir.
- insideairbnb.com sitesinde Beyoğlu için yıllık ön görülen doluluk oranı %18.8 (yilda 69 gün) olarak hesaplanmıştır. (insideairbnb.com, 2021)
- Beyoğlu mahallelerinde gecelik Airbnb konaklama ücretlerinin arasında en yüksek medyan değerlerinde Galata çevresindeki üç mahalle olan 1074 ₺ ile Müeyyedzade Mahallesi, 1000 ₺ ile Bereketzade Mahallesi, 931 ₺ ile Şahkulu Mahallesi ilk üç sıradadır. En düşük medyan değeri ise 165 ₺ ile Keçeci Piri Mahallesindedir. Airbnb ücretlerinin yoğunluğun da fazla olduğu noktalardan

biri olan Galata Kulesi çevresi mahallelerde arttığı görülsede bir diğer yoğunluk bölgesi olan Taksim Meydanı çevresi mahallelerde ücretlerin ortalama değerlerde olduğu görülmektedir.

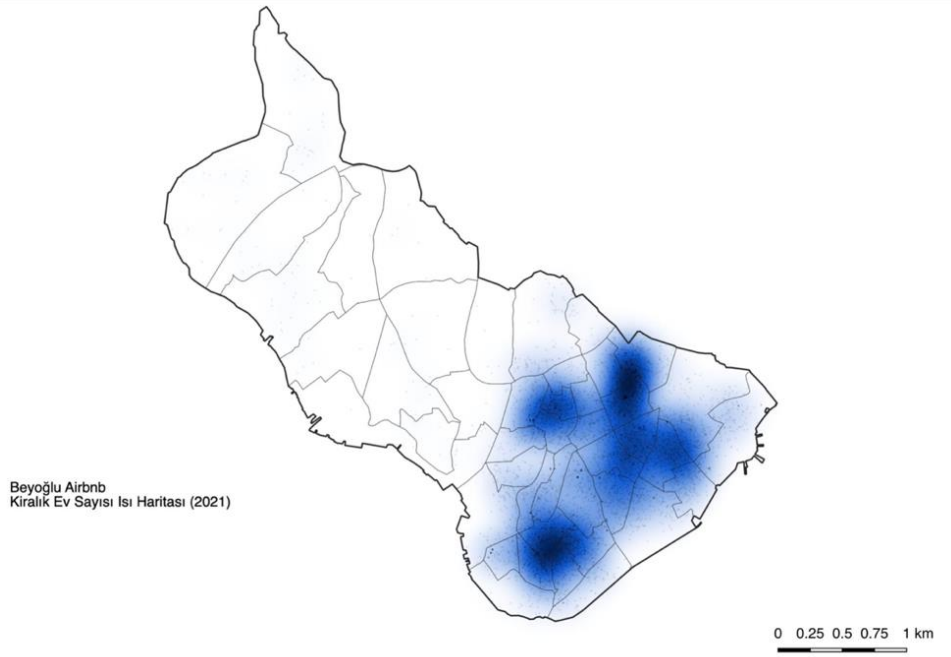


Şekil 14 Beyoğlu Mahallelerine Göre Airbnb Kiralama Ücretleri Medyan Değerleri (2021)

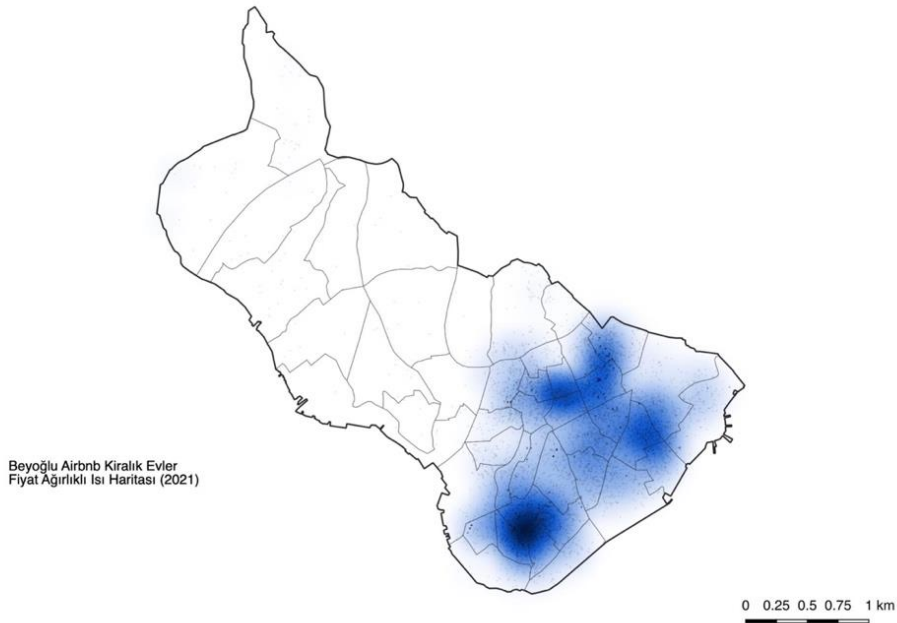


Şekil 15 Beyoğlu Mahallelerine Göre Airbnb Kiralama Ücretleri Medyan Değerleri (2021)

- Airbnb sunusu ve gecelik Airbnb kiralama ücretleri grafikleri birlikte incelendiğinde:
  - Şehit Muhtar Mahallesi'nde Airbnb Sunusu en fazla olmasının yanında Ücretleri Beyoğlu medyanının altındadır.
  - Şahkulu ve Cihangir Mahallelerinde Airbnb sunusu fazladır ve Airbnb Ücretleri yüksektir.



Şekil 16 Beyoğlu Airbnb Dağılımı Isı Haritası (2021)

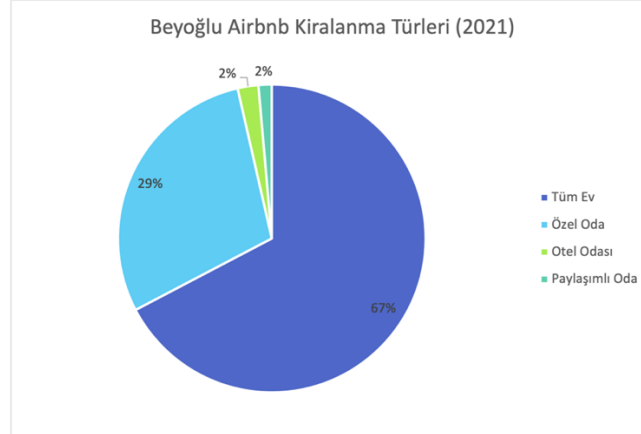


Şekil 17 Beyoğlu Airbnb Dağılımı Kiralama Ücreti Ağırlıklı Isı Haritası (2021)



### 3.1.2. AIRBNB NİTELİKLERİ

**Airbnb Kiralama Türleri:** insideairbnb.com sitesinden elde edilen verilere göre Beyoğlu Airbnb kiralama türü, ev sahiplerinin çoklu/tekli kayıt oranı ve Airbnb konaklama ücretlerine göre değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeye göre, Beyoğlu'nda Airbnb kiralık ilanlarının %67,3'ünde (4259 ilan) evin tümü kiralanırken, %29,1 oranında (1842) özel oda olarak kiralama türü görülmektedir. Son olarak %1,4 oranında (88 ilan) paylaşımlı oda olarak kiralama yapılan ilan bulunmaktadır. Ayrıca %2,2 (138 ilan) oranında da otel odası kiralanmaktadır.

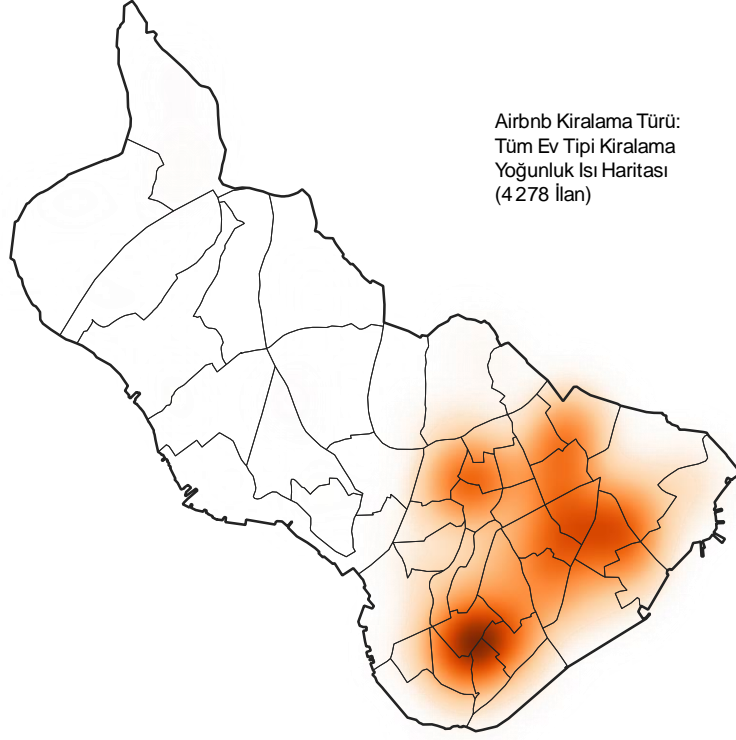


Şekil 17 Beyoğlu Airbnb Kiralama Türleri (2021)

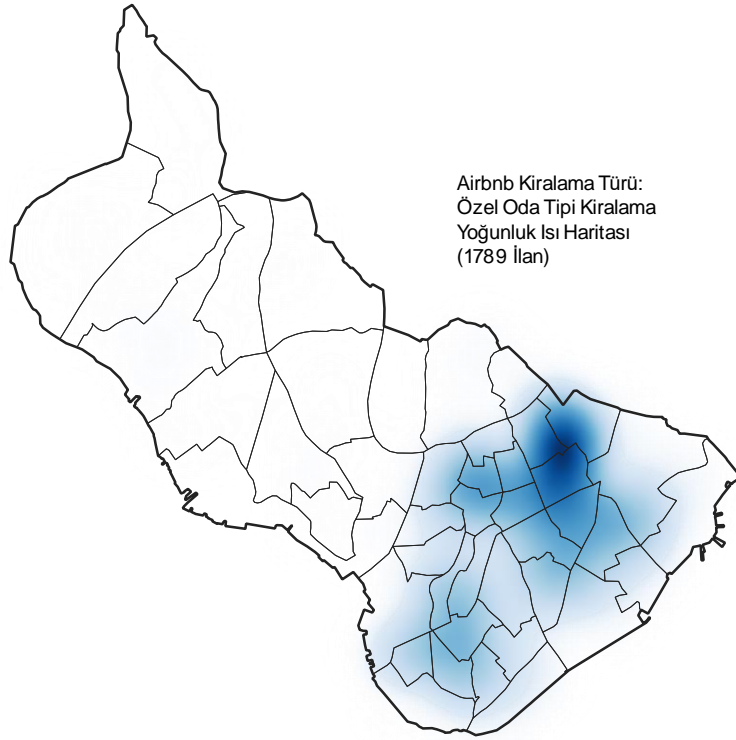
Kiralama Türü	Sayısı	%
Tüm Ev	4259	67,3
Özel Oda	1842	29,1
Otel Odası	138	2,2
Paylaşımlı Oda	88	1,4
Toplam	6327	100,0

Tablo 3: Beyoğlu Airbnb Kiralama Türleri (2021)

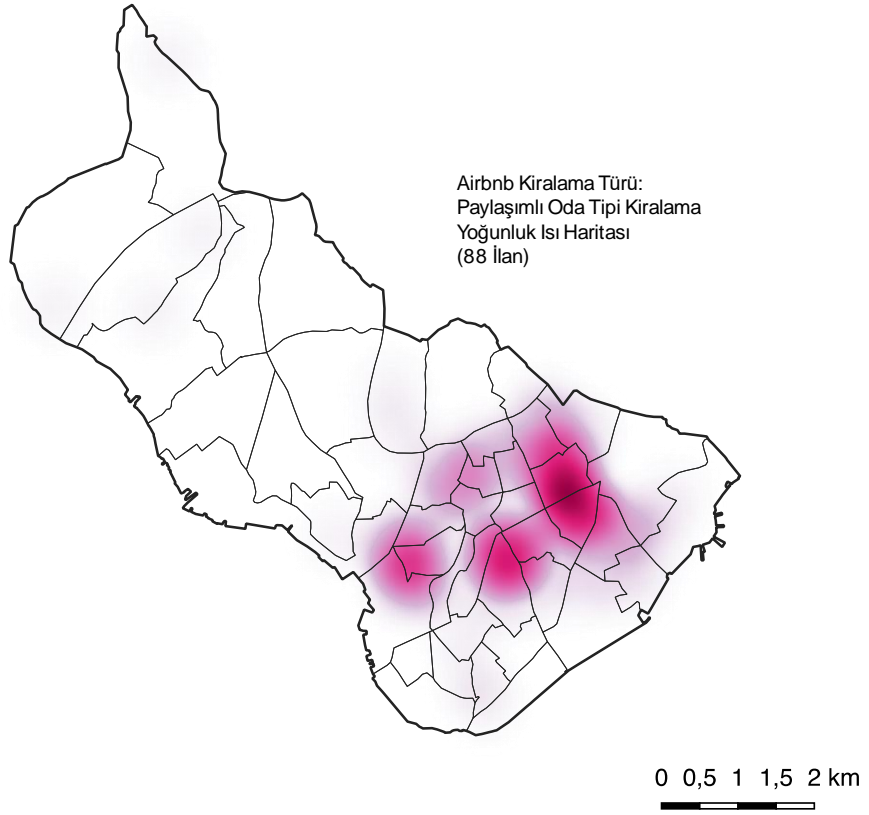
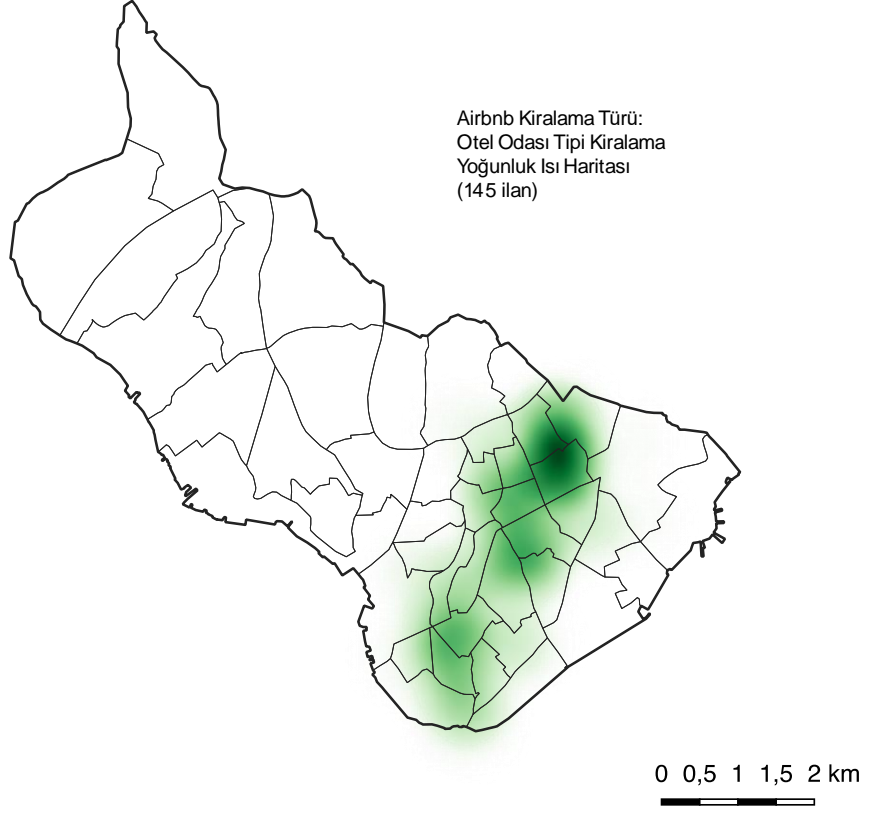
Airbnb kiralama türlerine bakıldığında; tüm ev kiralama türü, en çok Galata ve çevresindeki mahallelerde, Sururi Mehmet Efendi Mahallesi ve Cihangir Mahallesi'nde görülmektedir. Özel oda kiralama türü en çok Şehit Muhtar Mahallesi ve Kocatepe Mahallesi'nde görülmektedir. Paylaşımlı oda kiralama türü Tomtom Mahallesi ve Katip Mustafa Çelebi Mahallesi'nde görülmektedir. Otel odası Airbnb ilanları ise Şehit Muhtar Mahallesi'nde yoğunlaşmaktadır.



0 0,5 1 1,5 2 km

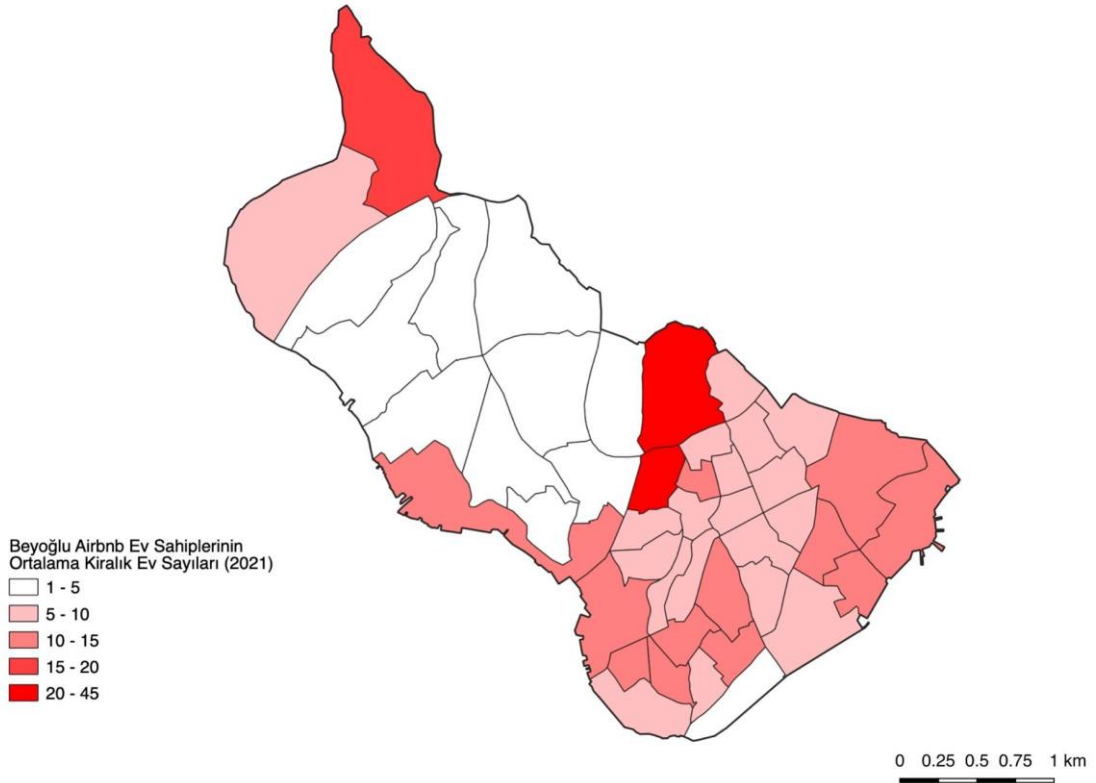


0 0,5 1 1,5 2 km



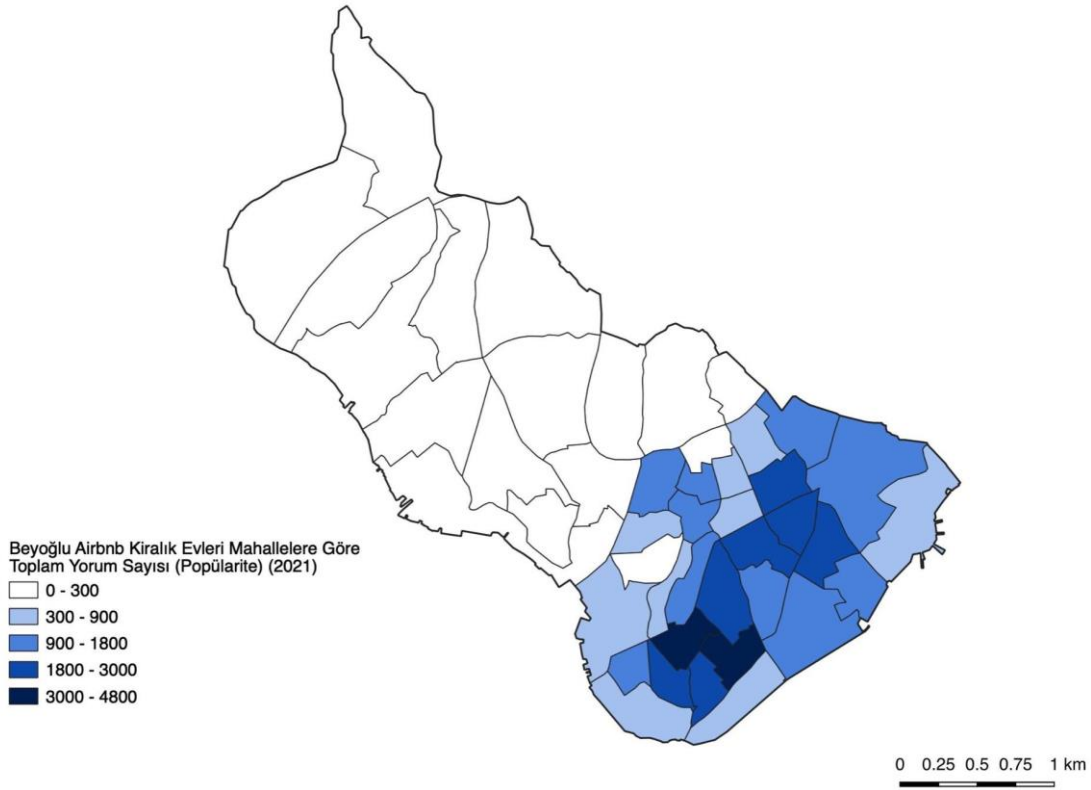
Şekil 18 Beyoğlu Airbnb Kiralama Türlerine Göre Isı Haritaları (2021)

**Çoklu Airbnb İlanları:** Ev sahiplerinin Airbnb ilan sayılarına bakıldığında; %23,8'inin yalnızca bir Airbnb ilanı olduğu, %76,2'sinin birden fazla ilana sahip olduğu görülmektedir. **İstanbul'da %59.8 oranın çok üzerinde olan çoklu ilana sahip ev sahibi oranı Beyoğlu'nda Airbnb kullanımının büyük ölçüde bir turizm işletmeciliğine dönüştüğünü gözler önüne sermektedir.** Veri seti analizine göre; Beyoğlu'nda ev sahiplerinin en fazla 146, ortalama olarak 10 ilanı bulunmaktadır. Buradan da 6327 ilan olması sebebiyle yaklaşık 630 Airbnb ev sahibi olduğu hesaplanmaktadır. Ev sahiplerinin mahallelere göre ortalama ilan sayılarına bakıldığında ortalama 42 ilanla Hacıahmet Mahallesi ilk sırada, ortalama 20 ilanla Sururi Mehmet Efendi Mahallesi ikinci sırada ve Örnektepe Mahallesi ortalama 17 ilanla üçüncü sırada yer almaktadır. Çoklu Airbnb ilanlarının yer aldığı görülen ve haritada koyu kırmızı ortalama 15-20 ilanı ve 20-45 ilanı bulunan bölgeler, Airbnb'nin hedeflendiği üzere paylaşım ekonomisiyle hane ekonomisine katkıda bulunmaktan ziyade bir turizm iş modeli haline geldiği bölgeler olduğu söylenebilir.

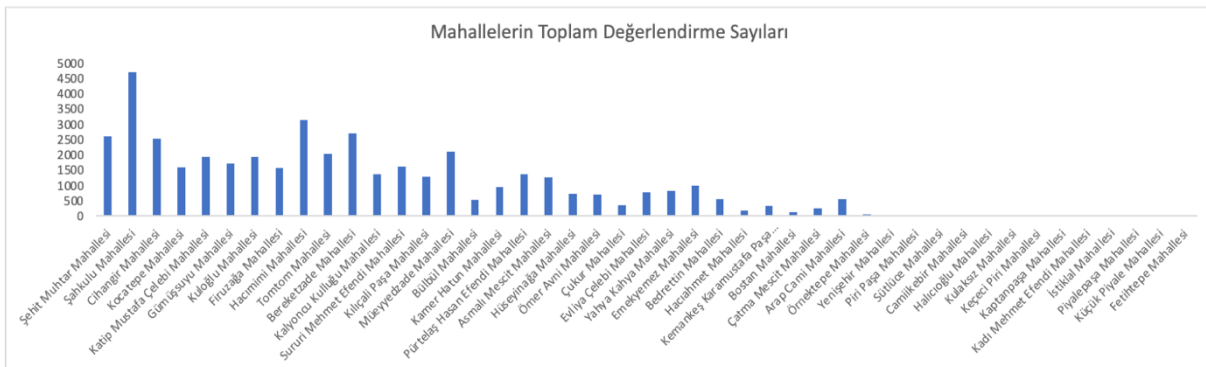


Şekil 19 Beyoğlu Airbnb Ev Sahiplerinin Ortalama Kiralık Ev Sayıları (2021)

**Kullanıcı Değerlendirmeleri & Popülarite:** Airbnb ilanlarına yazılan kullanıcı değerlendirmeleri lokal popülarite hakkında fikir vermesi sebebiyle veri setinde önemli bir girdi oluşturmaktadır. Mahallelere göre toplam kullanıcı değerlendirmeleri hesaplandığında, Şahkulu Mahallesi 4699 kullanıcı değerlendirmesiyle ilk sırada, Hacımimi Mahallesi 3157 kullanıcı değerlendirmesiyle ikinci sırada yer almaktadır. Kaptanpaşa Mahallesi ve Fetih-tepe Mahallesi'ne Airbnb kullanımı olmasına rağmen hiç kullanıcı değerlendirmesi kaydı bulunmamaktadır. Bu değerlendirmelerin olumluluk/olumsuzluk anlamında içeriği bilinmemesi sebebiyle kalite sunusu doğrultusunda bir yorum yapılamıyor olsa da, değerlendirmelerin kalite konusunda geribildirim etkileri önem arz etmektedir.

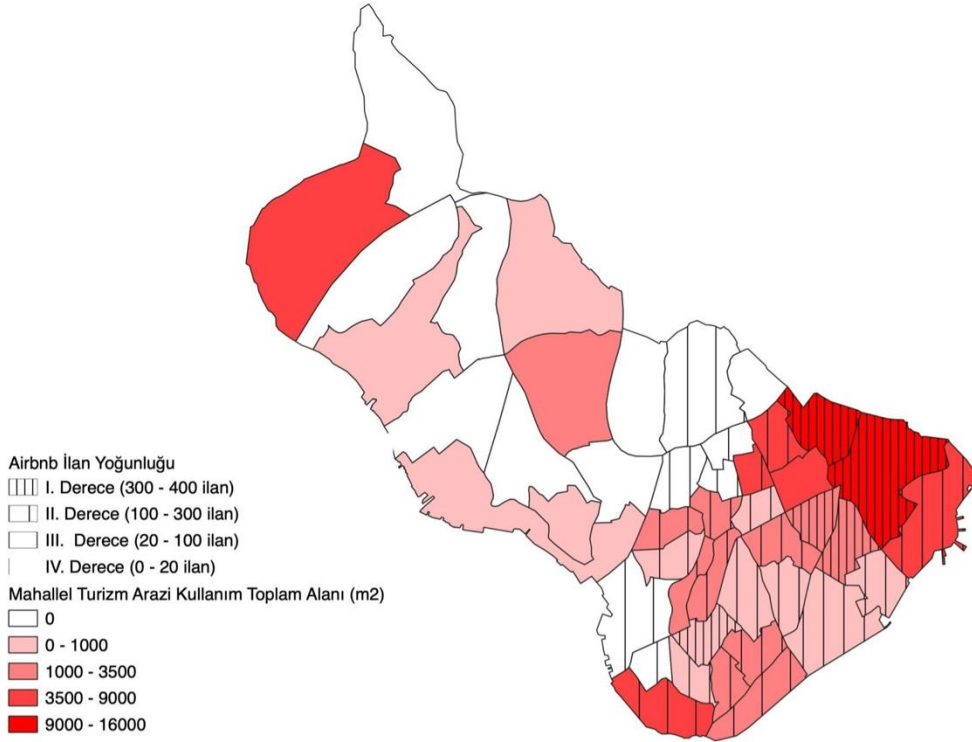


Şekil 20 Beyoğlu Airbnb Kiralık Evleri Mahallelere Göre Toplam Değerlendirme Sayısı (2021)



Şekil 21 Beyoğlu Airbnb Kiralık Evleri Mahallelere Göre Toplam Değerlendirme Sayısı (2021)





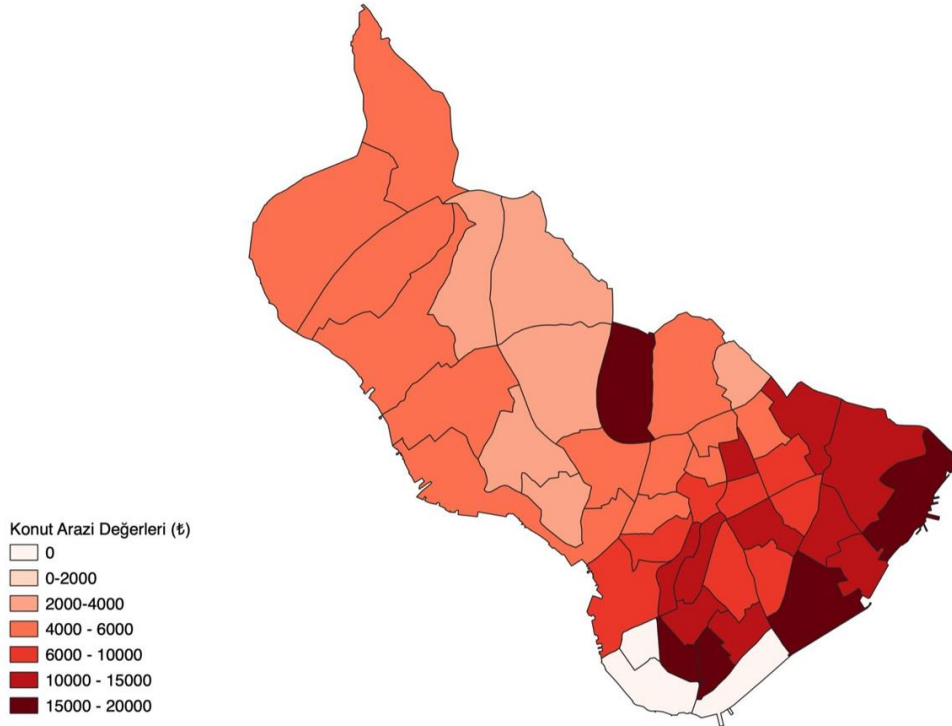
Şekil 23 Beyoğlu Airbnb İlan Yoğunluk Bölgeleri ve Turizm Arazi Kullanım Alanları Karşılaştırma Haritası (2021)

### 3.3. AIRBNB VE ARAZİ DEĞERLERİ İLİŞKİSİ

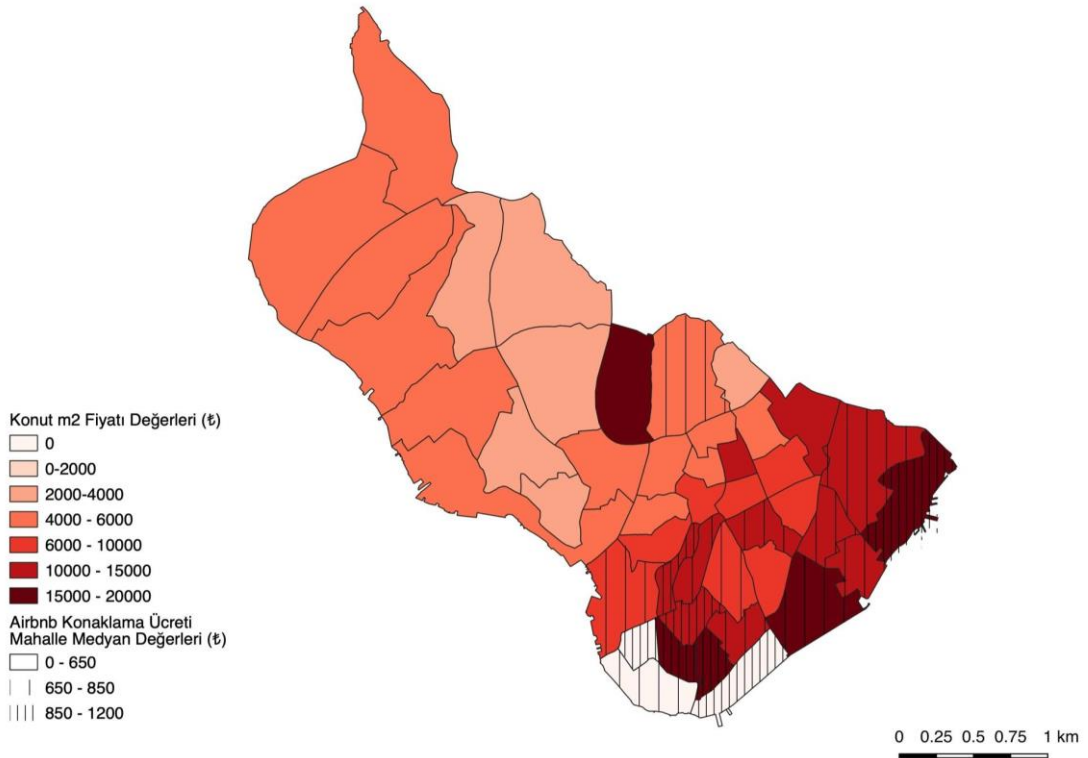
Airbnb, paylaşım ekonomisine dayalı olarak başlayan konut kullanımından, paylaşımlı konaklamayı katalize eden bir turizm modeli olarak süreç içerisinde kimi kentlerde bir turizm iş modeline dönüşmüştür. Bu durumun gayrimenkul değerleri üzerindeki etkisi global ölçekte pek çok kentte gözlemlenmektedir. İstanbul'da Airbnb sunusunda ilk sırada bulunan Beyoğlu'nda Airbnb'nin konut değerleri üzerindeki etkisinin araştırılması; **arazi değerlerinin artması, mahalle kimliği üzerine etkisi ve soylulaştırma** gibi konuların da mahalle ölçeğinde takip edilebilmesini amaçlamaktadır (Uzgoren, 2018). Ancak bu araştırma yalnızca Airbnb ve arazi değerlerini bir araya getirip yorumlamaktadır. Konut m<sup>2</sup> değerlerine etki eden diğer faktörler de değerlendirilmelidir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'nden alınan konut m<sup>2</sup> fiyatı verisi Airbnb konaklama ücreti mahalle medyan değerleri birlikte incelendiğinde;

- Ömer Avni Mahallesi, Müeyyedzade Mahallesi ve Bereketzade Mahallesinde konut m<sup>2</sup> fiyatları da Airbnb konaklama ücreti mahalle medyan değerleri de 1. dereceden yüksek olduğu gözlemlenmektedir.
- Şahkulu Mahallesi ve Evliya Çelebi Mahallesinde konut m<sup>2</sup> fiyatları 2.dereceden yüksek Airbnb konaklama ücretleri ise 1. dereceden yüksektir.
- Tomtom Mahallesi ve Bedrettin Mahallesinde konut m<sup>2</sup> fiyatları 4.dereceden yüksek, Airbnb konaklama ücretleri ise 2. dereceden yüksektir. Bu bölgelerde Airbnb aktivitesinin konut m<sup>2</sup> fiyatlarının artışı üzerinde etkisinin olması beklenilebilir.

- Hacıahmet Mahallesinde konut m2 fiyatları 5.dereceden yüksek, Airbnb konaklama ücretleri ise 2. dereceden yüksektir. Bu bölgelerde Airbnb aktivitesinin konut m2 fiyatlarının artışı üzerinde etkisinin olması beklenilebilir.



Şekil 24 Beyoğlu Konut Arazi Değerleri (2021)



Şekil 25 Beyoğlu Konut Arazi Değerleri ve Airbnb Konaklama Ücretleri Karşılaştırması (2021)



## BÖLÜM 4: SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Airbnb, paylaşım ekonomisine dayalı bir turizm modeli olarak ortaya çıkıp 2010 yılından beri İstanbul'da turizm süreçlerinde aktif olarak kullanılmaktadır. Global ölçekte pek çok ülkede arazi değerlerine, kültürel değerlere etkisi ve soylulaştırma konularıyla anılarak tartışılan Airbnb'nin (Uzgoren, 2018); İstanbul özelinde öncü rolde olan Beyoğlu'ndaki eğilimlerinin tespit edilmesi amaçlanmıştır.

Beyoğlu'nda Airbnb; İstanbul geneli Airbnb sunusunun %28'ini oluşturmaktadır. Zaman içinde gelişimi bakımından da İstanbul geneliyle paralellik göstermektedir. Airbnb İstanbul ve Beyoğlu'nda da ortak olarak mekansal dağılımı bakımından kültürel ve tarihi bölgelere ve ulaşım bağlantılarına yakın ve temel ihtiyaçlara erişim kolaylığı bakımından avantajlı bölgelerde kümelenme göstermektedir. Bu kümelenme bölgelerinde Airbnb temel özelliklerinin ve karakterinin yanı sıra mekansal ve sosyal etkilerinin de kümelendiğini gözlemlemek mümkündür. **Bu yoğunluk bölgelerinden en kritiği olan Taksim Meydanı-İstiklal Caddesi-Galata Kulesi bölgelerinde Airbnb kullanımı yoğunlaşmış ve saçaklanarak dağılmaktadır.** Airbnb ücretleri, popülerite anlamında da öne çıkan **Galata Kulesi civarı mahallelerde** daha yüksek olsa da Taksim Meydanı çevresi mahallelerde de yüksek olduğu gözlemlenmektedir. Airbnb bakımından **Tarlabaşı – Dolapdere bölgesi** mahallelerinde yoğun Airbnb kullanımı düşük konaklama ücreti bakımından öne çıkmaktadır. Aynı zamanda bu bölgelerde çoklu Airbnb kaydının da çok yüksek değerlere çıktığı gözlemlenmektedir. Bu nedenle bu bölgelerde Airbnb'nin bir turizm iş modeli haline geldiğini belirtmek mümkündür. **İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden alınan arazi kullanımında tespit edilen turizm arazi kullanımı bölgelerinin dışında da Airbnb kullanımının tespit edilmesi, Beyoğlu'nda Airbnb'nin turizm alanlarıyla birlikte turizm kapasitesinin önemli bir kısmını karşıladığını göstermektedir.** Beyoğlu'nda Airbnb'nin mekansal etkileri turizm arazi kullanımı dışında turizm işletmelerinin oluşabilmesi, konut kullanımı içerisinde geliştirilen bu turizm iş modelinin konut arazi değerlerine etkisi, pek çok mahalleyi turizm kaynaklı potansiyel bir **soylulaştırma bölgesi** haline getirmektedir.

Airbnb eğilimlerinin ve etkilerinin tespit edilebilmesi için bu çalışmaya ek olarak Airbnb ev sahipleri ve kullanıcıları ile anketler ve görüşmeler düzenlemek ilçede artarak gelişen Airbnb'yi anlamak adına önem arz etmektedir. Beyoğlu turizm sistemine faydalarıyla birlikte riskleri de olan Airbnb'nin yerel çerçevesinin yerel politikalarla bu özellikleri göz önünde bulundurarak düzenlenmesi Beyoğlu'nda turizmi ve sosyal sürdürülebilirliği korumak adına önem arz etmektedir.

## KAYNAKLAR

Uzgoren, G. (2018). "Soylulaşmayı Tetikleyen Küresel Bir Unsur Olarak AIRBNB: Kadıköy Rasimpařa Mahallesi", Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü (Yüksek Lisans Tezi)

URL 1: <http://insideairbnb.com/index.html>

URL 2: <https://news.airbnb.com/about-us/>

URL 3: <https://www.airbnb.com.tr/help/article/2503/airbnb-nedir-ve-işleyişi-nasıldır>

URL 4: [https://inkifi.com/global-airbnb-capitals?awc=12521\\_1648298275\\_6a530056a08d2974f524d4bff8814c53](https://inkifi.com/global-airbnb-capitals?awc=12521_1648298275_6a530056a08d2974f524d4bff8814c53)