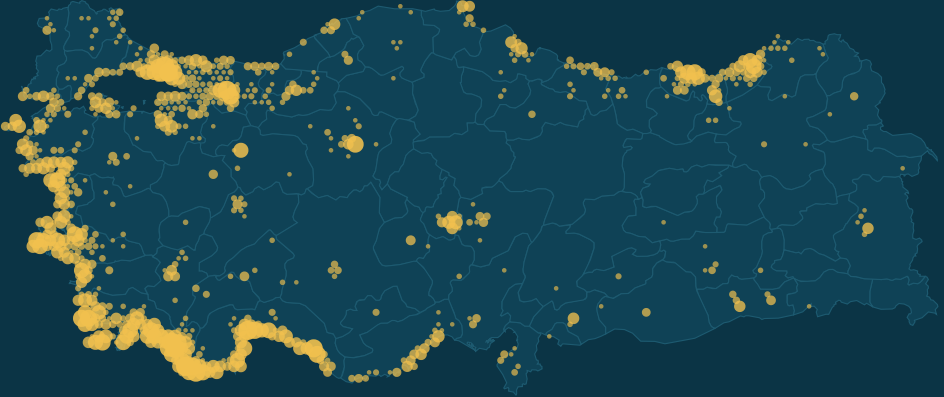


KISA DÖNEM KİRALAMA REHBERİ

Türkiye'nin görünmeyen oteli

Türkiye'deki 49 bin Airbnb ilanını, Akdeniz'in rakip pazarlarıyla karşılaştırıyoruz.

**49.015**

aktif ev

248 bin

kişilik kapasite

€640 mn

yıllık gelir

* Her nokta, ilanların yoğunlaştığı bir bölgeyi gösteriyor. Veri: Ekim 2025 – Eylül 2026.

Türkiye ve Akdeniz, aynı cetvelle

Tüm rakamlar aynı yöntemle hesaplandı. Bu sayede Türkiye'yi Akdeniz'le bire bir karşılaştırabiliyoruz.

ADR

Komasyon (tahmini %18) düşüldükten sonra ev sahibine kalan ortalama gecelik fiyatıdır. Temizlik hariçtir.

Kiralanan gece

Bir evin 12 ayda rezervasyonla satılan gece sayısıdır.

Ev başına gelir

Bir evin 12 ayda ev sahibine bıraktığı ortalama tutardır.

Karar süresi

Rezervasyon ile giriş arasında geçen gün sayısıdır.

Veri	Homesberg pazar verisi, Airbnb ilanları
Dönem	Ekim 2025 – Eylül 2026 (12 ay) · tutarlar Euro
Kapsam	Türkiye'de 49.015, Avrupa ve Akdeniz'de 2 milyon aşkın ilan

01

Türkiye

3

02

Akdeniz kıyası

11

03

Otelciler için

19

Bölüm 01

TÜRKİYE

Türkiye'de kısa dönem kiralanan ev pazarı ne kadar büyük?

Türkiye'deki ilanların son 12 aylık performansı, altı temel metrikle özetlendi.

49.015

kısa dönem kiralanan aktif ev, Ekim 2026

€640 mn

toplam pazar geliri, 12 ay

943 bin

rezervasyon, 12 ay

4,9 mn

satılan gece, 12 ay

€137

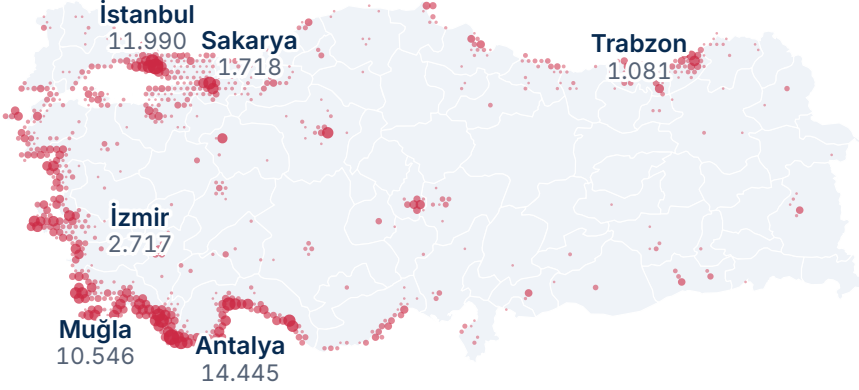
ADR, 12 aylık ortalama

5,3 gece

ortalama kalış süresi

Evlerin dörtte üçü üç ilde toplanıyor

Antalya, İstanbul ve Muğla, ilanların %75'ini, gelirin ise %81'ini oluşturuyor.



* Haritadaki rakamlar aktif ilan sayısını göstermektedir.

%29
Antalya

%24
İstanbul

%22
Muğla

%25
Diğer iller

%58

ev sahibi tek bir ev işletiyor

%36

ilan, 10'dan fazla evi olan 665 işletmede

Gelirde ilk 10 il

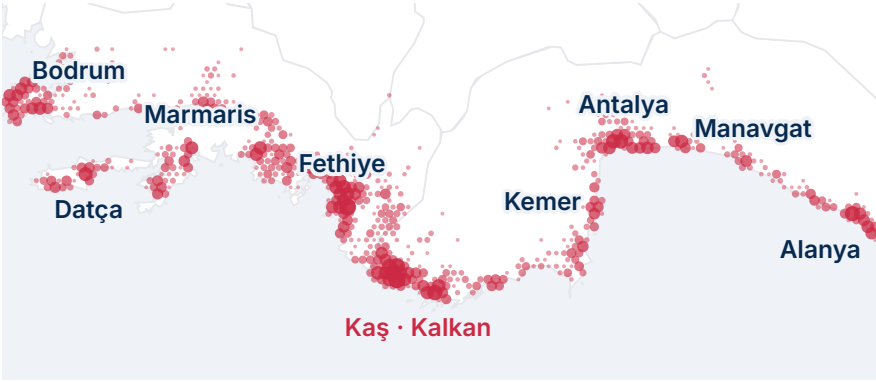
Sakarya, 1.700 ilanla 2.700 ilanlı İzmir'e neredeyse yetişiyor. Bunun sebebi, Sapanca'daki kısa ama pahalı hafta sonu kaçamaklarıdır.

12 AYLIK TOPLAM GELİR, MİLYON €

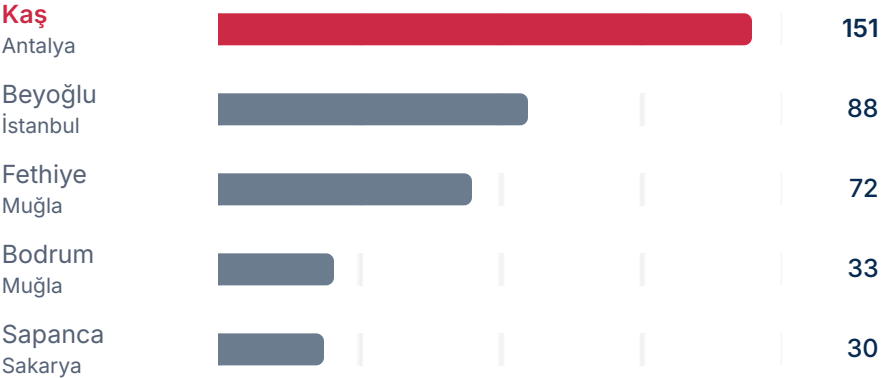
Antalya 14.445 ev · ADR €156		202
İstanbul 11.990 ev · ADR €94		175
Muğla 10.546 ev · ADR €174		143
İzmir 2.717 ev · ADR €138		34
Sakarya 1.718 ev · ADR €189		32
Balıkesir 968 ev · ADR €115		7,0
Aydın 611 ev · ADR €121		6,5
Çanakkale 756 ev · ADR €109		6,0
Trabzon 1.081 ev · ADR €91		5,2
Kocaeli 351 ev · ADR €170		4,9

Kısa dönem kiralamanın en büyük ilçesi: Kaş

Kalkan'ın villalarıyla birlikte Kaş'ta 8.901 ev bulunuyor. İlçenin yıllık geliri €151 milyona ulaşıyor. İstanbul'un tamamında bu rakam €175 milyon.



İLÇELERE GÖRE 12 AYLIK GELİR, MİLYON €



Tek pazar değil, dört pazar

Kısa dönem kiralama, Türkiye'de dört farklı iş modeline dönüşüyor.

ŞEHİR

İstanbul

1,7×

En iyi ay, en zayıf ayın 1,7 katına çıkıyor. Yılın her ayında talep var.



Eki

Eyl

SAHİL

Muğla • Antalya

10×

Muğla'da Ağustos geliri, Ocak ayının 10 katına ulaşıyor.



Eki

Eyl

HAFTA SONU

Sapanca

2,6 gece

Kalışlar kısa, fiyatlar yüksek: ADR €191.



Eki

Eyl

UZUN KALIŞ

Alanya

9,2 gece

Misafirler Türkiye ortalamasının 1,7 katı kalıyor. ADR €75.



Eki

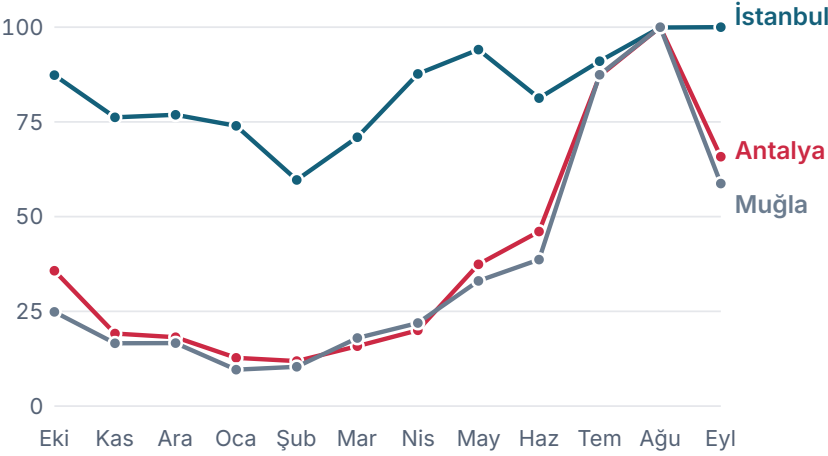
Eyl

* Çizgiler aylık geliri gösteriyor, en iyi ay = 100.

İstanbul 12 ay çalışıyor, sahil 3 ay

Sahilde yıllık gelirin yaklaşık %40'ı Temmuz ve Ağustos'ta toplanıyor.

AYLIK GELİR ENDEKSİ, EN İYİ AY = 100



10,4×

Muğla: Ağustos geliri, Ocak ayının katı

1,7×

İstanbul: en iyi ay, en zayıf ayın katı

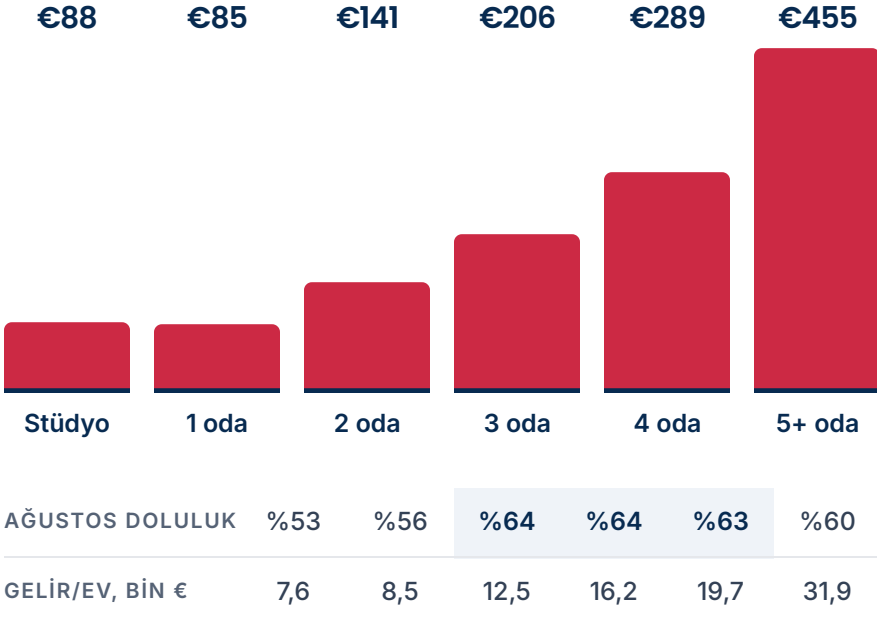
OTELCİLER İÇİN

İstanbul'da kısa dönem kiralanan evler yılın her ayında pazarda kalıyor. Şehir otellerinin rakip seti sezon dışında da küçülmüyor.

Ev büyüdükçe fiyat katlanıyor

Ağustos'ta 5+ odalı bir evin gecesi stüdyonun 5 katına çıkıyor. Yazın en yüksek doluluğu 2-4 odalı evler yakalıyor. Aileler ve gruplar büyük konutu tercih ediyor.

AĞUSTOS 2026 ADR, ODA SAYISINA GÖRE



* Doluluk, takvimde dolu görünen gecelerin oranını gösterir (rezervasyon ve kapatılan geceler dahil).

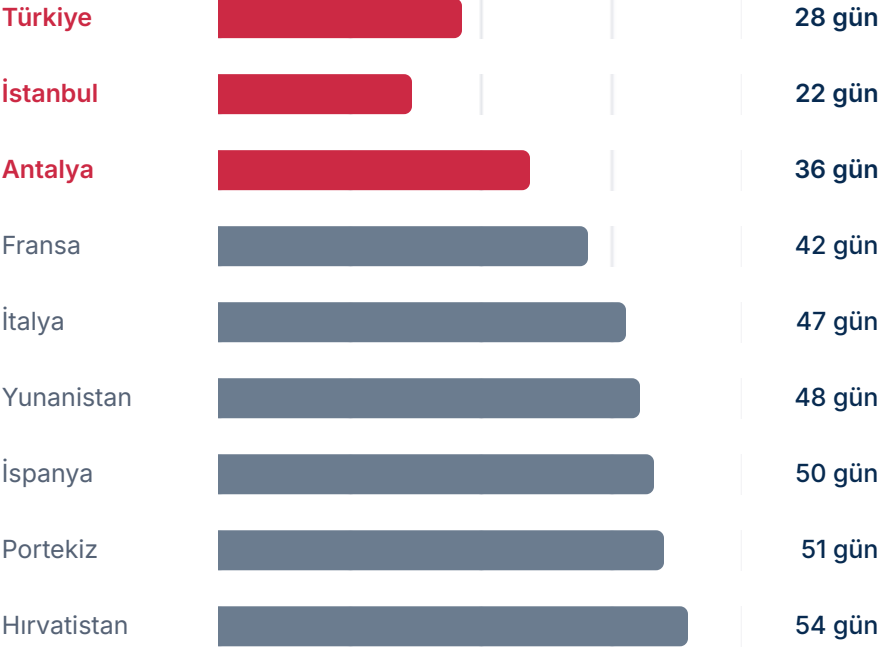
OTELCİLER İÇİN

Aile ve grup talebi büyük birime gidiyor. Aile odası ve suit fiyatında 2-4 odalı evleri de rakip setinize katın.

Türkiye'de misafir neredeyse yarı sürede karar veriyor

Avrupa'da misafirler ortalama 6–8 hafta önceden rezervasyon yapıyor. Türkiye'de bu süre 4 haftaya iniyor.

REZERVASYON İLE GİRİŞ ARASI, GÜN



OTELCİLER İÇİN

Kısa dönem kiralanan evlerde misafir, girişten ortalama 28 gün önce karar veriyor. Son dört haftadaki fiyat, rezervasyonu belirliyor.

Bölüm 02

AKDENİZ KIYASI

Türkiye, Akdeniz rakiplerinin neresinde?

**Türkiye daha fazla turist ağırlıyor
ama kısa dönem kiralamada
yalnızca dörtte biri kadar gece satıyor**

YABANCI TURİST GECELEMESİ, 2025



* Otel ve diğer konaklama tesisleri, Eurostat

KISA DÖNEM KİRALAMADA SATILAN GECE, 12 AY



KISA DÖNEM KİRALAMA GELİRİ, 12 AY



* mn: milyon, mr: milyar

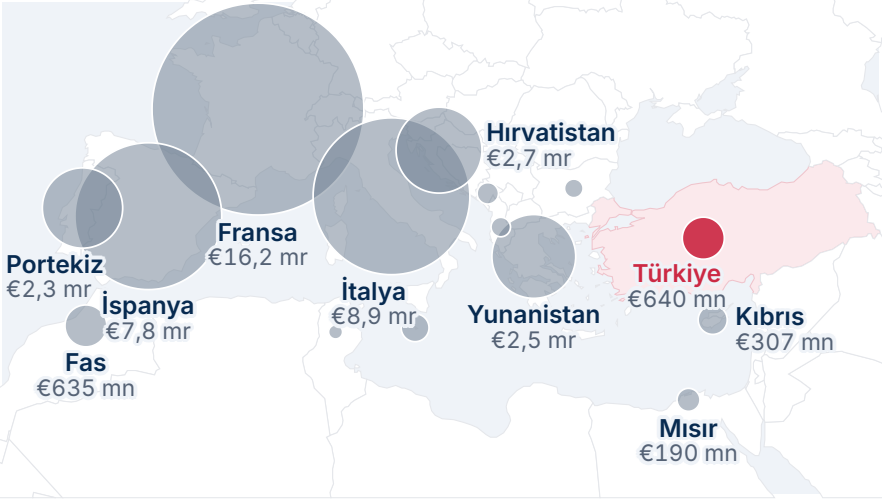
Kaynak: Eurostat 2025 (Euronews) · Homesberg (Airbnb), Ekim 2025 – Eylül 2026.

Akdeniz'in kısa dönem kiralama pazarında Türkiye 7. sırada

Türkiye'nin yıllık konaklama geliri €640 milyon.
Yunanistan'ın pazarı 4 kat, İspanya'nınki ise 12 kat daha büyük.

#7

Türkiye · 15 Akdeniz ülkesi arasında, 12 aylık kısa dönem kiralama geliri



* Daire büyüklüğü, ülkenin 12 aylık kısa dönem kiralama gelirini gösteriyor.

1. Fransa	€16,2 mr	5. Yunanistan	€2,5 mr
2. İtalya	€8,9 mr	6. Portekiz	€2,3 mr
3. İspanya	€7,8 mr	7. Türkiye	€640 mn
4. Hırvatistan	€2,7 mr	8. Fas	€635 mn

Fiyat yakın, kiralanan gece az

Türkiye'de bir ev yılda ortalama 106 gece kiralanıyor ve €13.600 gelir bırakıyor. İspanya'da bu rakamlar 155 gece ve €25.000.

PAZAR	ADR	KİRALANAN GECE	GELİR / İLAN
Türkiye	€137	106	€13,6 bin
Yunanistan	€155	119	€18,3 bin
İspanya	€164	155	€25,0 bin
Portekiz	€153	164	€24,5 bin
İtalya	€164	123	€20,3 bin
Hırvatistan	€225	80	€16,8 bin
Kıbrıs	€133	138	€18,8 bin
Mısır	€90	59	€4,3 bin

* Kıbrıs: adanın tamamı.

106 gece

Türkiye'de bir evin yılda kiralandığı

155 gece

İspanya'da bir evin yılda kiralandığı

İstanbul: uygun fiyatlı, en hızlı büyüyen şehir

Avrupa şehirlerinde ADR €90–215 arasında değişirken İstanbul'da €94'te kalıyor. İstanbul'da bir ilan yılda 164 gece kiralanıyor. Prag ve Budapeşte'de ise 215 gecenin üzerinde.



SATILAN GECE, NİSAN-EYLÜL 2026 / 2025

İstanbul	▲ %11	Milano	▲ %7
Roma	▲ %3	Prag	▲ %0,5
Lizbon	▼ %0,7	Atina	▼ %1,0
Madrid	▼ %2	Barcelona	▼ %3
Budapeşte	▼ %10	Dubai	▼ %19

Yazın aynı fiyat, kışın fark açılıyor

Ağustos'ta Antalya'nın ADR'si Girit ve Algarve ile aynı. Kasım–Nisan'da Antalya'da bir ilan €3.000 gelir bırakıyor. Algarve ve Kıbrıs'ta bunun 2,4 katı elde ediliyor.

PAZAR	AĞUSTOS ADR	KIŞ GELİRİ / EV	YILLIK GELİR / EV
Antalya	€190	€3,0 bin	€14,5 bin
Muğla	€202	€3,0 bin	€14,1 bin
Girit	€177	€3,7 bin	€20,7 bin
Algarve	€191	€7,3 bin	€24,8 bin
Balear Adaları	€391	€9,8 bin	€45,8 bin
Dubrovnik	€195	€3,0 bin	€18,0 bin
Kıbrıs	€156	€7,2 bin	€21,7 bin

OTELCİLER İÇİN

Kış talebi Akdeniz'in batısında daha güçlü. Sezon dışı fiyat ve paket kararlarında bu farkı hesaba katın.

Bodrum Santorini'den pahalı, ama daha az kiralanıyor

Ağustos'ta Bodrum'un ADR'si Sorrento ile başa baş gidiyor. Ancak bir ilan yılda yalnızca 74 gece kiralanıyor. Santorini'de bu sayı 112.

PAZAR	AĞUSTOS ADR	YILLIK ADR	KİRALANAN GECE
Sorrento	€359	€324	178
İbiza	€834	€678	126
Santorini	€272	€274	112
Mikonos	€540	€425	84
Çeşme	€249	€198	75
Bodrum	€356	€302	74

74 gece

Bodrum'da bir evin yılda
kiralandığı

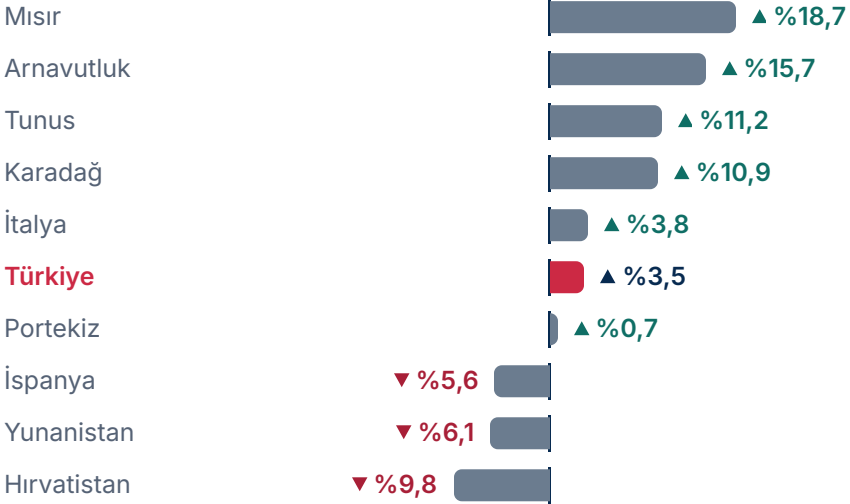
112 gece

Santorini'de bir evin yılda
kiralandığı

Talep dođuya ve güneye kayıyor

İspanya, Yunanistan ve Hırvatistan'da satılan gece azalıyor. Mısır, Arnavutluk, Tunus ve Karadađ' da ise çift haneli büyüme görülüyor.

SATILAN GECE DEĐİŐİMİ, NİSAN-EYLÜL 2026 / 2025



-%9,5

İspanya'da kısa dönem kiralanan ev sayısı, bir yılda

-%6,7

Hırvatistan'da aynı dönemde ev sayısı

Kurallar sıkılaştı, kayıt dönemi başladı

Türkiye'de kısa dönem kiralama artık izin belgesi gerektiren bir iş haline geldi. Avrupa da aynı yolda.

1 Ocak 2024

7464 sayılı Kanun yürürlüğe girdi. 100 günden kısa kiralamalarda Kültür ve Turizm Bakanlığı izin belgesi zorunlu hale geldi.

Oybirliği

Apartmandaki bir daire için izin, binadaki tüm kat maliklerinin onayına bağlıdır.

180.617 TL

2026'da izinsiz kiralamaya ilk tespitte ev başına bu ceza uygulanıyor. Tekrarında katlanarak artıyor.

%60

Türkiye'deki ilanların %60'ında izin numarası Bakanlık kaydıyla eşleşiyor (Homesberg kontrolü).

20 Mayıs 2026

AB'de platformların konaklama verisini kamuya paylaşma zorunluluğu başladı.

Kaynak: 7464 sayılı Kanun · ceza tutarı yeniden değerlendirme ile güncellenmiş 2026 değeri (Property Turkey, Eylül 2026) · AB 2024/1028 sayılı Tüzük · Homesberg kayıt kontrolü, Ekim 2026.

Rakip setiniz artık yalnızca otellerden oluşmuyor

8,5:1

Antalya'da 620 bin belgeli tesis yatağına karşı 73 bin kişilik ev kapasitesi var. Küçük ama artık görünür bir rakip.

28 gün

Misafir girişten bu kadar önce karar veriyor. Fiyat son haftalarda belirleniyor.

%64

2–4 odalı evler Ağustos'ta bu dolulukta. Aileler ve gruplar büyük birimleri seçiyor.

€3.000

Antalya'da bir evin Kasım–Nisan geliri bu düzeyde. Algarve ve Kıbrıs'ta €7 bini aşıyor.

▲ %11

İstanbul'da satılan gece sayısı arttı. Barcelona, Budapeşte ve Dubai'de ise geriledi.

Kaynak: Homesberg (Airbnb) · belgeli tesis yatağı 619.644 (Kültür ve Turizm Bakanlığı, Eylül 2026). Ev kapasitesi: ilanlardaki misafir sayısı.

Aynı pazar, 5 kat fark

Türkiye’de kısa dönem kiralama gelirini yalnızca konum değil, doğru fiyatlandırma, doğru zamanlama ve arama sonuçlarındaki görünürlük de belirler.

En iyi %10 ev
ortalama



€48.500

Tipik ev
medyan



€9.700

Dinamik fiyat

Fiyat her gün talebe göre güncellenir.

Sıralama takibi

İlanın satış platformlarında her zaman en üst sırada olur.

Pazar verisi

Dünyadaki bütün ilanlar günlük takip edilir.

**Bölgenizin
detaylı raporu bir
okutma uzakta**

İlçe bazında ADR, kiralanan gece ve geliri görün.

homesberg.com

