

AIRBNB PİYASASI ANALİZ RAPORU: Fiyat Dinamikleri, Pazar Yapısı ve Karlılık Stratejileri

İstanbul Verileri Kullanılarak Yapılan Kapsamlı Veri Analizi

Hamza Kale , 17.10.2025

Airbnb pazarındaki kiralama dinamiklerini incelemek ve ev sahipleri için karlılığı artırıcı stratejiler sunmak amacıyla hazırlanmıştır. 23.592 aktif ilanın derinlemesine analizi sonucunda elde edilen ana bulgular, pazarın merkezden uzak lüks tatil bölgeleri ile hizmet kalitesine yapılan yatırımın fiyatlandırma üzerindeki güçlü etkisini ortaya koymaktadır.

ANA BULGULAR:

- Fiyat Liderleri Lüks Tatil Bölgeleri:** En yüksek ortalama fiyatlar (**4281 t1 Şile ve 4227 t1 Adalar**), şehir merkezindeki popüler ilçelerden daha yüksek prim talep etmektedir.
- Süper Ev Sahibi Avantajı:** Süper Ev Sahipleri, ilanlarını ortalama %25 daha yüksek fiyata kiralayabilmekte ve misafir güveni sayesinde 3 kat daha fazla yorum alarak daha yüksek tutulma oranına ulaşmaktadır.
- Pazarın Ana Tipi:** Pazarın hacim ve fiyat açısından en baskın kategorisi **Tüm Ev/Daire** kategorisidir.

STRATEJİK ÖNERİ:

Ev sahipleri, fiyatlandırma savaşları yerine **hizmet kalitesini en üst düzeye çıkararak Süper Ev Sahibi statüsüne** odaklanmalı, böylece rekabet avantajı elde

etmeli ve ilave %25'lik fiyat priminden faydalanmalıdır.

GİRİŞ VE METODOLOJİ

2.1. Proje Amacı ve Kapsamı

Projenin temel amacı, büyük bir şehirdeki Airbnb ilanlarını inceleyerek fiyatı en çok etkileyen faktörleri (konum, oda tipi, ev sahibi itibarı) belirlemektir. Analiz [Inside Airbnb] platformundan sağlanan güncel veri seti üzerinde yoğunlaşmıştır.

2.2. Veri Ön İşleme Özeti

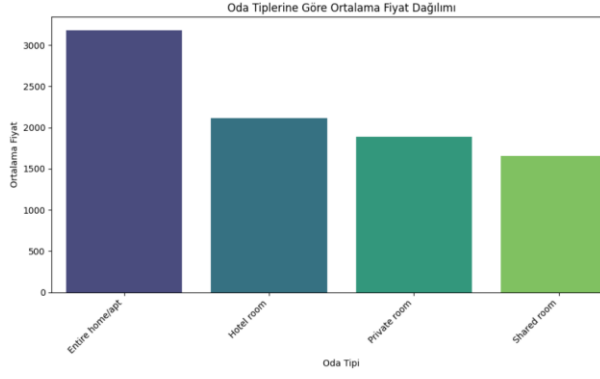
Veri setindeki 29.637 satır, analiz için uygun hale getirilmiştir:

- price (fiyat) sütunundaki metin karakterleri (TL) kaldırılmış ve sütun sayısal değere dönüştürülmüştür.
- Aykırı değerler (günlük 10.000 t1 üzeri fiyatlar) ve kritik eksik değere sahip satırlar (price, bedrooms, host_is_superhost) veri setinden çıkarılmıştır.
- Analiz için kalan temiz veri kümesi:** 23.592 aktif ilandır.

3. BULGULAR VE ANALİZLER

3.1. Oda Tiplerine Göre Fiyat Dinamikleri

Oda tipine göre ortalama fiyatların dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur:



Analiz:

- Baskın Kategori:** Pazarda en büyük paya ve en yüksek fiyata Tüm Ev/Daire kategorisi sahiptir.
- Fiyat Farkı Yorumu:** Tüm Ev/Daire kategorisinde Ortalama fiyat (3181 tl) ile Ortanca fiyat (2685 tl) arasındaki fark, piyasada ortalama fiyatı yukarı çeken ve yüksek prim talep eden **lüks, özel konseptli ilanların** bulunduğunu göstermektedir.

3.2. Süper Ev Sahibi (Superhost) Statüsünün Etkisi

```

--- 1. Süper Ev Sahibi Analizi ---
  is_superhost  ortalama_fiyat  ortalama_yorum_sayisi  ilan_sayisi
0      False      2654.51             12.49           18183
1       True      3324.22             39.54           5409

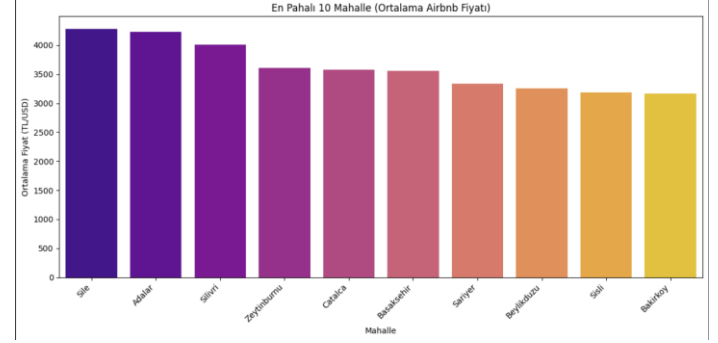
```

Analiz:

- Gelir Artışı:** Süper Ev Sahipleri, Süper Ev Sahibi olmayanlara göre **%25** oranında daha yüksek bir ortalama fiyat belirleyebilmektedir.
- Misafir Güveni:** Süper Ev Sahiplerinin ilanları, neredeyse **3 kat daha fazla yorum** almıştır. Bu, misafirlerin güvendiği ve itibar sahibi ev sahiplerinin daha fazla talep gördüğünü kanıtlar. Süper Ev Sahibi statüsü, fiyat ve popülerlik arasında doğrudan pozitif bir korelasyon oluşturmaktadır.

3.3. Coğrafi Analiz: En Yüksek Fiyatlı Bölgeler

Ortalama kiralama fiyatına göre en pahalı ilk 10 mahalle/ilçe aşağıdaki gibidir:



Analiz:

- Pazarda fiyatı en çok belirleyen etkenin coğrafya olduğu gözlemlenmiştir. En yüksek fiyatlı bölgeler, kentsel merkezden (Şişli, Bakırköy) ziyade **Şile, Adalar ve Silivri** gibi lüks tatil ve hafta sonu kaçamağı imkanı sunan deniz kenarı/doğa ile iç içe olan dış ilçelerdir.
- Bu durum, ev sahiplerinin fiyatlandırma yaparken bulundukları bölgenin sunduğu **turizm tipini** (kısa dönemli tatil, lüks deneyim) göz önünde bulundurması gerektiğini göstermektedir.

4. SONUÇ VE EYLEME GEÇİRİLEBİLİR ÖNERİLER

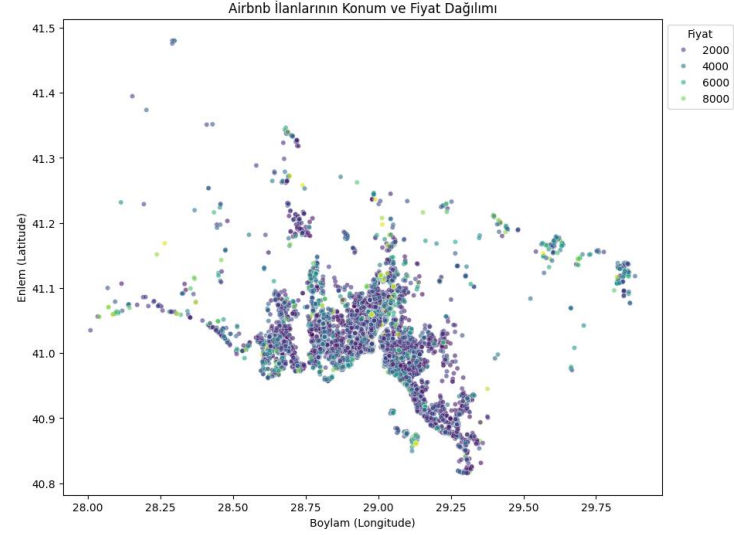
Analizler, Airbnb pazarında yüksek kar marjı arayan ev sahipleri ve yatırımcılar için iki net yol sunmaktadır: hizmet kalitesi ve stratejik konumlandırma.

4.1. Mevcut Ev Sahipleri İçin Öneriler

1. Süper Ev Sahibi Statüsü

Kazanımı: Fiyat ve yorum sayıları arasındaki açık ilişki nedeniyle, mevcut ev sahipleri için birincil hedef hizmet kalitesini artırarak Süper Ev Sahibi statüsünü kazanmak olmalıdır. Bu statü, rekabetten sıyrılmayı ve mevcut fiyata %25 prim eklemeyi mümkün kılacaktır.

2. Fiyat Optimizasyonu: Tüm Ev/Daire sahipleri, Ortalama (3181 tl) ve Ortanca (2685 tl) fiyatları karşılaştırarak fiyatlarını optimize etmelidir. Fiyatı ortancanın altında kalan ilanların, hizmet kalitesi iyileştirmeleriyle fiyatlarını artırma potansiyeli yüksektir.



Kaynak : <https://insideairbnb.com/get-the-data/>

Data tarihi 27.06.2025

4.2. Yeni Yatırımcılar İçin Öneriler

1. Lüks Tatil Konaklamasına

Odaklanma: En yüksek ortalama fiyatlar kentsel merkez dışındaki bölgelerde olduğu için, yatırımcılar **Şile ve Adalar** gibi tatil beldelerinde, Tüm Ev/Daire tipine yatırım yaparak daha yüksek bir getiri hedefleyebilirler.

2. Yorum Kapasitesi: Yeni ilanlar, ilk 10-15 yorumu hızla toplamak için başlangıçta agresif ve rekabetçi fiyatlandırma yaparak güvenilir bir temel oluşturmalıdır.

Ekstra: