

KENT GÜNDEMİNE BAKIŞ

“Airbnb Yasası”: Kısa Süreli Kiralamaların Konut Kriziyle İlişkisi



Yayın Yönetimi ve İdari Koordinasyon
İstanbul Planlama Ajansı

İçerik Sorumluları
Gamze Yaşar, Özge Tekçe Demirkol

Hazırlayanlar
Anıl Gençeli, Elanur Demir, Elif Yıldız Kızılca,
Özge Tekçe Demirkol, Sıla Berfin Aşkın

Katkıda Bulunanlar
İBB İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü,
Gökçe Uzgören

Tasarım Konsepti ve Yayın Kimliği
Kader Şahin

Redaksiyon
Ali Servet Etkin

Basım Yeri ve Tarihi
İstanbul, Ocak 2024

ISBN: 978-625-6762-08-4
İstanbul Büyükşehir Belediye İştiraki Kültür A.Ş. yayınıdır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	1
GİRİŞ	3
AIRBNB'DE KİRALIK KONUT	5
KÜRESEL GÜNDEMDE AIRBNB TARTIŞMALARI	7
TÜRKİYE'DE "AIRBNB YASASI"	12
İSTANBUL'DA AIRBNB: KİRALIK KONUT ARAŞTIRMASI	18
Ev Sahiplerinin Dağılımı	21
Konaklama Türleri	24
Konaklama Süreleri	25
Konaklama Ücretleri	26
Airbnb ve Kiralık Konut Değerleri İlişkisi	28
SONUÇ	31

YÖNETİCİ ÖZETİ

25 Ekim 2023 günü 7464 sayılı "Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" mecliste kabul edilerek 2 Kasım 2023'te Resmi Gazete'de yayımlanmış ve kanun kapsamında genel esaslar, cezai yaptırımlar ve hükümler belirlenerek 1 Ocak 2024'te yürürlüğe girmiştir. "Airbnb Yasası": Kısa Süreli Kiralamaların Konut Kriziyle İlişkisi" başlıklı bu rapor Airbnb gibi konutları kısa süreli kiraya verme amaçlı kullanılan uygulamalara yönelik getirilen bu yasal düzenlemenin içeriğini değerlendirmek, farklı kent ve ülkelerde Airbnb yaklaşımlarını incelemek ve Airbnb'nin İstanbul özelinde etkilerini irdelemek için hazırlanmıştır.

Airbnb, 2008 yılında faaliyete geçen, özellikle son yıllarda Türkiye'de bilinirliğini oldukça artıran, ev sahipleri¹ ile seyahat edenleri buluşturan ve konaklama imkanı sunan dijital bir platformdur. Airbnb'nin son yıllarda artan bilinirliğinin yanı sıra kamuoyunun bu kadar gündeminde yer almasının temel nedeni konut krizine ve turizme etkisidir.

İstanbul'da 2021'den bu yana etkisi ağırlaşan konut krizi, kent sakinlerini şehrin dışına iterken, bu durumun nedenleri önemli bir tartışma konusu olmuştur. Konut krizinin sebepleri arasına Airbnb'nin başını çektiği kısa süreli kiralama uygulamaları da eklenmiştir. Dünyada birçok metropolde bu durum yaşanırken, çoğu ülke Airbnb ve ona benzer kısa süreli kiralama uygulamalarına yönelik vergilendirmede değişiklik, süre kısıtlaması vb. birtakım diğer yaptırımları gündemine almakta ve uygulamaktadır.

Türkiye'de Airbnb kayıtlarına bakıldığında İstanbul'un ön plana çıktığı ve bu kayıtların son yıllarda ciddi oranda arttığı görülmektedir. İstanbul'da 2021 yılında özel oda, paylaşımlı oda, tüm ev gibi farklı türlerde 22.695 Airbnb kaydı bulunuyorken 2023 yılında bu sayı %67,4 artışla 37.992'ye yükselmiştir. İstanbul'a ilçeler özelinde baktığımızda toplam ilanların %23'ünü barındıran Beyoğlu Airbnb'nin en çok kullanıldığı ilçe olurken, bunu Şişli, Kadıköy, Fatih ve Beşiktaş izlemektedir. İstanbul genelindeki kayıtların %71'ini tüm evin/dairenin kiralandığı konaklama türü oluştururken, kayıtların %28'ini oda kiralama oluşturmaktadır.

Airbnb kayıtlarının yoğunlaştığı bölgelerde uzun vadeli konut kiralama da zorluklar yaşandığı görülmekte ve bu durum yerel sakinler için uygun

¹ Rapor boyunca "ev sahibi" tabiri, mülkün sahibi değil, misafirleri konuk eden kullanıcılar olarak kullanılmaktadır.

fiyatlı konuta erişimde zorluklara neden olmaktadır. Airbnb yalnızca ev sahiplerinin veya kiracıların ek gelir elde etmek amacıyla kullandığı bir hizmet olmaktan çıkmış, birden fazla ev kiralayıp ve/veya satın alarak bu evleri Airbnb'de listeleyen bireysel ya da kurumsal Airbnb işletmecilerinin de dâhil olduğu bir sektöre dönüşmüştür.

Örneğin 2023 sonu itibarıyla 10'dan fazla kaydı olan ev sahipleri (393 hesap), toplam ev sahibi sayısının sadece yüzde 2,1'ini oluştururken kayıtların yüzde 22'sine sahiptir (8.353 ilan). Sadece 1 kayda sahip kullanıcılar ise bütün kullanıcıların yüzde 72'sine denk düşerken toplam kayıtların yalnızca yüzde 35'ini (13.348 ilan) oluşturmaktadır.

İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nün yaptığı çalışma sonucu İstanbul'da Airbnb kaydının en çok olduğu bölgelerden olan Beyoğlu ilçesi ve Kadıköy merkez bölgesinde, Airbnb'nin ve turizm fonksiyonunun belli bölgelerde sınırlandırılarak kontrol altına alınması, konut yerleşim alanları içinde konaklama tesisi yer almaması ve konaklama tesisi için geçici ruhsat düzenlenmemesi önerilerinde bulunulmuştur.

1 Ocak 2024'te yürürlüğe giren "Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında Airbnb gibi konutları kısa süreli kiraya verme amaçlı kullanılan uygulamalara yönelik çeşitli yasal düzenlemeler getirilmiştir. Konutlarını 100 gün veya daha kısa süreli kiralamak isteyen kişiler için Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan veya bakanlığın yetkilendirmesi ile ilgili valilikten alınacak "izin belgesi" zorunluluğu bu düzenlemelerden biri olarak öne çıkmaktadır. Aynı zamanda yasanın gerekliliklerine uymayan kişilere ise yüksek miktarlarda maddi cezai yaptırımlar belirlenmiştir. Bu yaptırımların Airbnb uygulamasında yer alan konutların sayılarının düşmesine neden olacağı öngörülmektedir.

Yapılan yeni düzenlemenin kronikleşen sorunlara çözüm üretmemenin yanı sıra konut alanlarında turizm fonksiyonlarının da yer almasına olanak sağladığı görülmektedir. Yeni düzenleme aynı binadaki mülk sahiplerinin izin alması karşılığında Airbnb hizmetini serbest bırakması nedeniyle tüm binanın turizm fonksiyonuna dönüşmesini teşvik etmektedir. Bu durum ise yasal uygulamanın etkileri konusunda önemli soru işaretleri bırakmaktadır. Dolayısıyla konut alanlarında daha önce bahsedilen kiraların artması ve yerel kimliğin yok olması gibi sorunların devam edeceği öngörülmektedir.

GİRİŞ

Airbnb, 2008 yılında faaliyete geçen, özellikle son yıllarda Türkiye’de bilinirliğini oldukça artıran, konut sakinleri ile seyahat edenleri buluşturan ve konaklama imkanı sunan dijital bir platformdur. Airbnb’nin bilinirlik artışının yanı sıra kamuoyu gündeminde son yıllarda yoğun bir şekilde yer almasının temelinde konut krizi ve turizm ilişkisi yer almaktadır.

Airbnb, özellikle başlarda yurt dışından gelen turistlerin yoğun kullandığı bir araç iken, yerel turistlerin yüksek otel fiyatları karşısında ekonomik bir tatil alternatifi olarak da sıkça kullandığı bir platform haline gelmiştir. Genç ve orta yaş grupları tarafından daha çok tercih edilen ve kullanımı artan platform daha konforlu ve uygun fiyatlı tatil için yoğun tercih edilen bir alternatif haline gelmiştir. Öte yandan Airbnb’nin başını çektiği kısa dönemli kiralama hizmetleri, konaklama sağlayan turizm işletmelerinin özellikle vergiler nedeniyle eleştirdiği bir konuya dönüşmüştür. Bu konu İstanbul gibi büyük şehirlerde yaşanan yoğun konut krizi ile birlikte yerel halkın da gündemine girmeye başlamıştır.

İstanbul’da 2021 yılından bu yana etkisini artırarak devam eden konut krizi, kent sakinlerini şehrin dışına ve çeperlere iterken krizin nedenleri farklı açılardan incelenmektedir. Pek çok nedenin yanında kısa süreli kiralama hizmetleri de önemli bir faktör olarak tartışmalarda yer bulmaktadır. Airbnb’ye kayıtlı oda ve evlerin İstanbul’un en yüksek kira bedeline sahip ilçelerinden Beyoğlu, Beşiktaş ve Kadıköy gibi merkezlerde yoğunlaşması, söz konusu etkiyi daha görünür hale getirmiştir.

Yaşanan konut krizi, Airbnb gibi kısa süreli kiralama platformlarının yaygın kullanımının, konut arzını azaltmasıyla derinleşmiştir. Bu durum kira piyasasını etkileyerek konut fiyatlarındaki artışı tetiklemektedir. Konut piyasasını dengelemek, yereldeki konut arzını arttırmak, uzun süreli konut kiralamalarına daha makul fiyatlarla ve kolay erişimi güçlendirmek adına birçok şehir ve ülke, Airbnb gibi platformlara yönelik sınırlamalar, vergilendirme düzenlemeleri ve izin zorunlulukları getirmiştir.

Türkiye’de de 25 Ekim 2023 günü 7464 sayılı “Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” TBMM’de kabul edilerek 2 Kasım 2023’te Resmi Gazete’de yayımlanmış ve kanun kapsamında genel esaslar, cezai yaptırımlar ve hükümler belirlenmiştir. Airbnb gibi konutları kısa süreli kiraya verme amaçlı kullanılan uygulamalara yönelik getirilen yasal düzenleme ile konutlarını 100 gün ve altında kiralamak isteyen kişiler için Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan veya bakanlığın yetkilendirmesi ile ilgili valilikten alınacak

"izin belgesi" zorunluluğu getirilmiştir. Yasanın gerekliliklerine uymayan kişilere ise yüksek miktarlarda maddi cezai yaptırımlar belirlenmiştir.

1 Ocak 2024 tarihinde yürürlüğe giren, konutları kısa süreli kiraya verme pratiğini düzenleyerek, bu alandaki faaliyetleri denetleyebilmek ve turizm amaçlı kiralama kontrol altına almak adına getirilen kanun kapsamında oluşturulan "Airbnb Yasası": Kısa Süreli Kiralamaların Konut Kriziyle İlişkisi başlıklı araştırma raporunda İstanbul'daki Airbnb kullanımının genel dinamiklerini anlamak, yerel konut piyasasındaki etkilerini değerlendirmek ve şehrin turistik cazibesini belirlemek amacıyla çeşitli veriler değerlendirilmektedir. Araştırma kapsamında İstanbul'daki Airbnb kullanımının genel durumu, ilçe bazında dağılımı, zaman içindeki değişimleri, konaklama türleri, konaklama süreleri, günlük ücret analizi ve kira değerleri ile Airbnb ücretleri arasındaki ilişki gibi çeşitli boyutları içeren geniş kapsamlı analizlere yer verilmektedir. Bu bağlamda Airbnb emlakçıları, Airbnb kullanıcıları, avukatlar, turizm platformları ve İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nden alınan konu ile ilgili görüşler değerlendirilerek yasaya yönelik eleştiri ve önerilere yer verilmiştir.

AIRBNB'DE KİRALIK KONUT

Airbnb, 2008 yılında Brian Chesky ve Joe Gebbia tarafından oda kiralama hizmeti sunan bir web sitesi olarak Air Bed and Breakfast adıyla kurulmuştur. Bu sitenin alan adı 2009 yılında airbnb.com olarak değiştirilmiş ve oda kiralamaya ek olarak apartman dairesi, müstakil ev ve tatil evleri kiralama hizmeti sunmaya başlayan bir platforma dönüştürülmüştür. Airbnb kullanıcıları, konaklama mekanlarını kaydedebilmekte ve rezervasyon yapabilmektedir. Temelde "paylaşım ekonomisi"ne dayanan bu turizm modeli, ev pansiyonculuğu sistemine benzer olarak, yerel ekonomiye katkı sağlamayı, kültür ve deneyim aktarımını, kolay ve güvenli turizmi hedeflemektedir. Airbnb, 220'den fazla ülkede 4 milyondan fazla kayıtlı mülk sahibi tarafından kullanılmakta ve yaklaşık 6 milyon ilana ev sahipliği yapmaktadır.²

2010 yılında Airbnb'nin mobil uygulamasının sunulması kullanıcı sayısında önemli bir artışın yaşanmasını sağlamıştır. 2010 yılında toplam 16 bin misafiri olan uygulamanın, 2011 yılında toplam 1 milyon, 2017 yılında ise 260 milyon misafiri olmuştur.³ 2023 yılı itibarıyla toplamda 220'den fazla ülkede 1,4 milyar kişilik trafiğe ev sahipliği yapan Airbnb,⁴ uçtan uca ödeme ve paylaşım ekonomisinin dünya çapında en hızlı büyüyen örneklerinden birisidir.⁵ Turizm uzmanları, Airbnb'nin turizm endüstrisine, turist davranışlarına, destinasyonlara ve konutlar üzerindeki etkisine artan bir şekilde ilgi göstermektedir.⁶ Bazı çalışmalar, bu konaklama modelinin yerel etkilerini belirlemek için Airbnb arz ve talebinin kentsel alanlardaki dağılımını inceleyerek mekansal analizler de oluşturmuştur.⁷

Misafirlerden ve ev sahiplerinden sağlanan hizmet ücreti (komisyon yüzdesi) üzerinden bir finansman modeline sahip uygulamanın tercih edilmesinin en önemli sebeplerinden biri kolay ve güvenli bir kullanım sağlıyor olmasıdır. Airbnb, çeşitli kimlik doğrulama önlemleri, ücretsiz mülk hasarı koruması (Ev Sahibi Garantisi), ücretsiz sorumluluk si-

² Koyuncu, Melis Nur. "Airbnb ve Şehir: Beyoğlu Örneği." Beyoğlu Senin Araştırma Raporları, Ekim 2022, https://iqelafn0f0xw.merlincdn.netwp-content/uploads/2022/10/ibb_beyoglu-senin_Airbnb_MelisNurKoyuncu_rapor_son.pdf.

³ Airbnb 2018, The Airbnb Story Timeline: <https://press.airbnb.com>

⁴ Airbnb, 2023: <https://news.airbnb.com/about-us/>

⁵ Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb: a literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10(4), 814-844.

⁶ Dolnicar, 2017; Dredge & Guimóthy, 2017; Guttentag, 2015.

⁷ Gunter & Önder, 2017; Gutiérrez, García-Palomares, Romanillos, & Salas-Olmedo, 2017; Quattrone, Proserpio, Quercia, Capra, & Musolesi, 2016.

gortası (Ev Sahibi Koruma Sigortası) ve hatalı kayıt açıklamaları gibi sorunlara karşı koruma sağlayan Misafir Para İadesi Politikası sunarak misafirlerin ve ev sahiplerinin güvenliğini sağlamaya çalışmaktadır.⁸ Oluşturulmaya çalışılan bu güven, hem misafir hem de ev sahibi kullanıcıların kararlarını etkileyen bir faktör olarak gösterilebilir. Bunun yanında, Airbnb aracılığıyla konaklama yerinin açıklamalarını ve fotoğraflarını yayınlayarak bir turizm konaklama sağlayıcısı olabilmek ve dünyanın dört bir yanından rezervasyon ve ödeme kabul edebilmek ev sahiplerinin tercih sebeplerini etkileyen faktörlerin arasında yer almaktadır.⁹ Ayrıca ev sahipleri kendi seyahatleri sırasında evlerini kiralarak konutları boşken ek gelir de elde edebilmektedir. Ev/oda kiralamak için Airbnb uygulamasını tercih eden misafirler için ise daha mütevazı evlerden lüks evlere kadar geniş bir tercih skalası, çoğunlukla daha ekonomik fiyatlarla ihtiyaçların karşılanabilmesi, ev hissiyatı, sosyal etkileşimler, lokal yerlerde kalabilme ve lokal deneyimlerden faydalanabilme avantajı tercihleri etkileyen önemli unsurlar olarak gösterilebilmektedir.¹⁰ Airbnb'nin marka kimliğinde ve kullanıcılarla kurduğu etkileşimde de yerel mekanları, evleri ve yerele ait olan deneyimleri öne sürdüğü görülmektedir ("Yerel gibi yaşa"; "Sadece gitme, orada yaşa").

Airbnb'nin her ne kadar yerel deneyim vadetmesi ve dünya çapında hızla artan kullanıcı sayısı, ev sahipleri ve misafirler için avantajlı olarak değerlendirilse de uygulamanın dezavantajlı sonuçları da ortaya çıkmaktadır. Airbnb'nin yoğun olarak kullanıldığı yerlerde artan konut değerleri bu sonuçların başında gelmektedir. Konut değerlerinde yaşanan artışın, Airbnb'nin kira artışları ile ilişkilendirildiğini öne süren araştırmalar da bulunmaktadır. Emlak fiyatlarındaki artışın yaşandığı alanlarda öne çıkan bir diğer özellik ise soylulaştırma sürecidir. Özellikle turizm eksenli soylulaşma örneklerinde New York, Wisconsin, İstanbul ve Amsterdam gibi şehirlerde zaman içinde kira oranlarının yükseldiği görülmektedir. Aynı zamanda kiraya verilen konut birimi sayısının artması doğrudan veya dolaylı olarak emlak fiyatlarını da etkilemektedir. Bu durum artan kira değerleri sebebiyle, düşük ve orta gelir grubunun daha düşük kira bedelli bölgelere taşınmak zorunda kalması ve Airbnb odaklı kentsel mekanların profil değiştirmesi ile sonuçlanabilmektedir. Literatürde sıkça tartışılan Airbnb'nin soylulaştırma (*gentrification*) etkisi, 2016 yılında Deike Peters tarafından "Airbnbleştirme" (*Airbnbification*)

⁸ a.g.e.

⁹ a.g.e.

¹⁰ a.g.e. & Zhu, Y., Cheng, M., Wang, J., Ma, L., & Jiang, R. (2019). The construction of home feeling by Airbnb guests in the sharing economy: A semantics perspective. *Annals of Tourism Research*, 75, 308-321.

tion) olarak kavramsallaştırılmıştır.¹¹ Sonuç olarak soylulaşan mekanlar artık daha yüksek gelirli olan, yeni orta sınıf olarak tanımlanan grupların yaşam alanlarına veya turizm odaklı konar göçer alanlara dönüşmektedir. Bu grupların yaşam alanları yalnızca sahip olunan ekonomik sermaye üzerinden değil tüketim tercihlerine göre de şekillenmekte, ortaya çıkan ihtiyaçlar alanın/mekanın dönüşümünde etkin rol oynamaktadır. Dolayısıyla, Airbnb'nin yerleşim yerlerindeki etkileri, halihazırda şehirde yaşayan insanlar için olumsuz sonuçlar doğurabilmektedir. Bu nedenle, dünya genelinde kentlerde, Airbnb'nin etkisini ve faaliyetlerini düzenlemeye yönelik adımlar atılmaktadır. Bu düzenlemeler, farklı yerlerde farklı şekillerde ortaya çıksa da, genel olarak kiralama sürelerinin kısıtlanması, lisans gereksinimlerinde güncellemeler, vergilendirme değişiklikleri, yerel yönetim müdahaleleri ve farkındalık kampanyalarını içermektedir.

KÜRESEL GÜNDEMDE AIRBNB TARTIŞMALARI

Birçok metropolde uygun fiyatlı konut bulmak özellikle pandemi etkisiyle daha da zorlaşmışken Airbnb ve benzer kısa süreli kiralama uygulamalarının, bu sorunu daha da derinleştirdiği konusu günümüz tartışmaları arasında öne çıkmaktadır. Bu uygulamaların özellikle bazı mülk sahiplerini uzun vadeli kiralamalardan vazgeçmeye teşvik ettiği veya gayrimenkul zenginlerini yeni mülkler satın alıp ilan verme/listeleme konusunda cesaretlendirdiği, bu şekilde yerel konut piyasasındaki stokları azalttığı ve konut erişimini zorlaştırdığı konuları sıkça vurgulanmaktadır. Araştırmalar, New York gibi metropollerde Airbnb ilan sayılarının uzun süreli kiralık daire ilanlarının sayısını geçebildiğini ve bunun konuta erişim sorununa katkıda bulunduğuna işaret etmektedir.¹²

Konut arzındaki sıkıntıların yanında bu tür uygulama ve hizmetlerin gültülü yerleşim yerlerindeki kalabalık kitlelerin sessiz yerleşim yerlerine gelerek bu bölgelerin sosyal dokusunu bozduğu ve vergi sistemindeki belirsizlik sebebiyle turizm ve konaklama sektöründe haksız rekabet yarattığı dile getirilmektedir.

¹¹Peters, D. (2016). Density wars in Silicon Beach: the struggle to mix new spaces for toil, stay and play in Santa Monica, California. In *Protest and resistance in the tourist city* (pp. 104-120). Routledge.

¹²Hui Li, Yijin Kim & Kannan Srinivasan, "Market Shifts in the Sharing Economy: The Impact of Airbnb on Housing Rentals", September 8, 202. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3435105

Tüm bu tartışmaların sonucunda dünya genelinde pek çok merkezi ve yerel yönetim Airbnb ve ona benzer kısa süreli kiralama uygulamalarına yönelik vergilendirmede değişiklik, süre kısıtlaması vb. birtakım yaptırımları gündemine almıştır. Bu yaptırımlar değişiklik gösterse de temelde yereldeki konut arzını arttırmayı, böylece uzun süreli konut kiralamalarına daha makul fiyatlarla ve kolay erişimi güçlendirmeyi hedeflemektedir. İlgili sorunlara yönelik alınan önlemler temelde şu adımlarla özetlenebilmektedir:

- **Kiralama süresi kısıtlamaları** alınan ilk önlemlerdendir. Kimi şehir yönetimleri, ev sahiplerinin yılın belli bir kısmından fazla süreyle kısa süreli kiralamalar yapmasını engelleyen düzenlemeler getirmiştir.
- **Lisans gerekliliklerine dönük güncellemeler** ile bazı şehirler, kısa süreli kiralamaları yasallaştırmak, kiraların izlenmesi ve düzenlenmesini kolaylaştırmak adına ev sahiplerine lisans zorunluluğu uygulamaktadır.
- **Vergilendirmede değişiklikler** üzerine önlemler alınarak kısa süreli kiralama gelirlerine ek vergiler ile bu tür kiralama faaliyetlerini azaltmak ve şehir bütçesine katkıda bulunmak amaçlanmıştır.
- **Yerel yönetimlerin müdahalesi** ile bu platformların yerel yasalara uyumunu sağlamak adına iş birlikleri oluşturulmuştur.
- **Bilinçlendirme kampanyaları** yürütülerek yerel halkın ve turistlerin, kısa süreli kiralamaların yerel konut piyasalarına etkileri hakkında bilinçlendirilmesi uygulanan diğer önlemlerden olmuştur.

Alınan önlemler kendi içerisinde çeşitlilik gösterdiği gibi örneğin New York, Paris, Londra ve Berlin gibi şehirlerde kimlerin evlerini Airbnb'ye kayıt edip edemeyeceği konusunda da yerel ölçekte çok sayıda kural söz konusudur. Örneğin 67 binin üzerinde bağımsız birimin ilana konulduğu¹³ en büyük Airbnb pazarlarından biri olan **Paris**'te bu ivmeli başarı birçok önlem ve yaptırım sonrası yakalanabilmiştir. 2015 yılında hükümet tarafından Paris'te özellikle kısa süreli kiralık daireler olarak kullanılan ikincil dairelere yönelik sıkı önlemler alınmış ve ihlal edenlere 25 bin avroya varan para cezaları verilmiştir.¹⁴ Yine 2017 yılında, belirli mülk türlerine sahip Airbnb ev sahiplerinin evlerini kaydettirmeleri ve ilan

¹³ Inside Airbnb, Paris. <http://insideairbnb.com/paris>

¹⁴The Wall Street Journal, "Paris Confronts Airbnb's Rapid Growth", 26 Haziran 2015. <https://www.wsj.com/articles/airbnb-still-has-stoops-to-conquer-paris-takes-to-airbnb-like-a-croissant-1434999730>

listelerinde kayıt numaraları göstermeleri zorunlu kılınmıştır.¹⁵ Paris ve Fransa'nın diğer şehirlerinde 2021'den itibaren, kısa süreli kiralamaya uygun evlerin tamamı için tüm Airbnb kayıtlarında bir kayıt numarasının gösterilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Ayrıca, uzun süreli kiralamalar ve birincil konutlarda kiralanmış özel odalar için farklı kurallar geçerli kılınmış ve bu şehirlerdeki ev sahiplerinin yılda 120 günü aşmayacak şekilde kısa süreli kiralamalar yapabilmemesine izin verilmiştir.

Barcelona'da getirilen düzenlemelere bakıldığında, 18 bin üzerinde Airbnb kaydı bulunan¹⁶ şehirde, yönetim Mayıs 2018'de Airbnb'ye lisansı olmadan faaliyet gösteren 2.577 kaydın silinmesi talimatını verip aksi takdirde para cezaları uygulayacağını bildirmiştir. Bunun üzerine Airbnb, yerel yetkililerin kayıt verilerine erişmesine izin veren bir anlaşmaya imza atmıştır. Yerel yetkililer bu anlaşma ile ilk kez kayıtlı dairelerin nerelerde konumlandığı ve kimler üzerine kayıtlı olduğu bilgisine erişme imkanı edinmişlerdir.¹⁷ Ayrıca halihazırda kullanılabilir bir konut, doğrudan veya dolaylı olarak kısa süreli konaklamalar için tekrar kiralandığı durumda, bu birimin "turistik konaklama yeri" olarak kaydedilme zorunluluğu bulunmaktadır.¹⁸ Bunun yanı sıra, hizmet alan kişilerin Airbnb adreslerinin lisanslı ve kayıtlı olup olmadıklarını kontrol edebilecekleri ve böylelikle kuralları ihlal edenlerin tespit edilip ihbar edilebilecekleri bir web sitesi de kurulmuştur.¹⁹

13 binin üzerinde Airbnb kaydı bulunan²⁰ **Berlin**'de de artan kiralar ve konut arzı yetersizliği sorunu karşısında uygulamaya yönelik yaptırımlar gündeme alınmıştır. Yetkililer, Berlin Senatosu'ndan açık izin alınmadan gerçekleştirilen kısa süreli kiralamaları yasaklayan bir yasayı 2014'te kabul etmiştir.²¹ Ev sahiplerinin mülklerini 60 günden daha kısa sürelerle kiralamak için izin başvurusunda bulunabildikleri 2014 yasası Mart 2018'de eyalet meclisi çoğunluğuyla bozulmuştur.²² Bu karar, mülk sahibi kişilerin, şehir yetkililerinden izin aldıktan sonra birincil konutları-

¹⁵ Airbnb, "Responsible Hosting in France". <https://www.airbnb.com/help/article/1383>.

¹⁶ Inside Airbnb, Paris. <http://insideairbnb.com/paris>

¹⁷ Bloomberg, "Barcelona Finds a Way to Control Its Airbnb Market", 6 Haziran 2018. <https://www.bloomberg.com/news/articles/2018-06-06/how-barcelona-is-limiting-airbnb-rentals>

¹⁸ Airbnb, Cataluna/Barcelona, <https://www.airbnb.com/help/article/862>

¹⁹ Barcelona City Council, "Flat Detector". <https://meet.barcelona.cat/habitatgesturistics/en>

²⁰ Inside Airbnb, Berlin. <http://insideairbnb.com/berlin>

²¹ Library of Congress, "Germany: Law Restricting Airbnb and Other Vacation Rentals Takes Effect in Berlin". <https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2016-05-24/germany-law-restricting-airbnb-and-other-vacation-rentals-takes-effect-in-berlin/>

²² Reuters, "Berlin loosens law for short-term home rentals", 22 Mart 2018. <https://www.reuters.com/article/airbnb-berlin/berlin-loosens-law-for-short-term-home-rentals-idUSL8N1R473J/>

nı zaman kısıtlaması olmaksızın kiraya verebilecekleri; ikinci evlerini ise her yıl 90 güne kadar kiralayabilecekleri anlamına gelmektedir. Berlin, 2021'de yasasını revize ederek 1 Mart 2023'e kadar tüm Airbnb kayıtlarının bir kayıt numarası veya iletişim bilgileri içermesini zorunlu kılmıştır.

Airbnb'nin yaygın faaliyet gösterdiği ve 8 binin üzerinde ilan bulunan²³ **Amsterdam** şehri Şubat 2015'te Airbnb ile kiralamalara turizm vergisi uygulayacağı ve Airbnb'nin potansiyel ev sahiplerini tüm kural ve düzenlemeler hakkında bilgilendireceği bir iş birliği girişimi duyurmuştur.²⁴ Ancak Amsterdam 2018'de kısa süreli kiralamaları yılda 30 günle sınırlandırarak önceki limitini yarıya indirmiştir.²⁵ Bu da ev sahipleri, kısa süreli konaklama lisansı gibi evlerini daha fazla gece için kiralamalarına izin veren özel bir izne sahip olmadığı sürece, Amsterdam'da yılda en fazla 30 geceye kadar kiralama yapılabileceğini göstermektedir. Ayrıca, 1 Nisan 2021'den bu yana, bir Airbnb ev sahibinin Amsterdam'da kiralama yapabilmesi için hem kayıt numarası hem de izin alması gerekmektedir.²⁶

88 bine yakın kayda sahip²⁷ **Londra**'da, 2015 yılında parlamentodan geçen Deregülasyon Yasası, bir takvim yılında 90 veya daha az gece için kısa vadeli kiralamada konut tesislerinin kullanılmasına izin veren bir istisna getirmiştir. "90 Gece Kuralı" olarak bilinen bu yasadaki faydalanan ve Airbnb'deki mülklerini kiralamak isteyenler, yılda 90 geceye kadar evlerini, dairelerini veya yedek odalarını kiralayabilmeye başlamıştır.²⁸ Daha sık ev sahipliği yapmak için planlama izni bulunmadığı sürece, Londra'daki tüm ev listeleri otomatik olarak yılda 90 geceyle sınırlandırılmaktadır.

2016'dan bu yana Airbnb verilerini inceleyip kamuoyuyla paylaşan bağımsız araştırma sitesi Inside Airbnb'ye göre 40 bine yakın Airbnb kaydı bulunan²⁹ **New York**'ta Ocak 2023'te kabul edilen "Yerel Kanun 18" adındaki tedbir gereğince; kısa süreli kiralık ev sahiplerinin şehir yönetimine

²³ Inside Airbnb, Amsterdam. <http://insideairbnb.com/amsterdam>

²⁴ The Wall Street Journal, "Airbnb to Collect Tourist Taxes in Amsterdam.". <https://www.wsj.com/articles/BL-DGB-39494>

²⁵ Airbnb, Amsterdam. <https://www.airbnb.com/help/article/860>

²⁶ Airbnb, Amsterdam. <https://www.airbnb.com/help/article/860>

²⁷ Inside Airbnb, Amsterdam. <http://insideairbnb.com/london/>

²⁸ Airbnb, "Responsible Hosting in the United Kingdom". <https://www.airbnb.com/help/article/1379>

²⁹ Inside Airbnb, New York City. <http://insideairbnb.com/new-york-city/>

kaydolması zorunlu hale getirilmiştir.³⁰ Eylül 2023'te ise Airbnb tarafından "kısa süreli kiralamalara fiili yasak" olarak yorumlanan kurallar uygulanmaya başlamıştır. 2022 yılı itibariyle ev sahibinin fiziksel olarak mevcut olmadığı bir birimin 30 günden daha kısa bir süre için başkalarına kiralanması yasaklanmıştır. Bu durum mülk sahiplerinin kısa süreli konaklamalar için boş dairelerini değil ancak kendilerinin de içinde yaşıyor oldukları birimleri Airbnb'ye kaydedebileceğini ve kısa süreli kiraya verebileceğini göstermektedir. İlgili yasanın, kullanıcıları yasa dışı ve güvensiz konaklamalardan koruması ve bu tür kiralamaların çoğalmasına engel olması hedeflenmektedir. Yasanın onaylanması, yaşanan konut sıkıntısı karşısında Airbnb'nin daha sıkı düzenlenmesini talep edenler için çözüm olurken; yerel Airbnb yönetimi ve geçimini kısa süreli kiralama ile sağlayan ev sahiplerinin memnuniyetsizliğiyle sonuçlanmıştır. Airbnb yönetiminin 'fiili bir yasak' olarak yorumladığı bu yeni yasal yaptırımın, özellikle kısa süreli kiralık evlerin yakınında yaşayanların, 'bu konutların yerel topluluklara gürültü ve kirlilik getirdiği' şikayetlerine çözüm olacağı düşünülmektedir.

7 binin üzerinde Airbnb kaydı bulunan³¹ ve sitenin kurulduğu yer olan San Francisco'da ise bir kişinin tüm konutunu Airbnb'de kiralık olarak listeleyebileceği süre her yıl 90 güne sınırlıdır.³² Fakat kısa süreli kiralama ev sahibinin evinde yılda en az 275 gün tam zamanlı olarak yaşaması durumunda izin verilmektedir. Bununla birlikte ev sahiplerinin hem iş yeri tescil belgesi hem de kısa dönemli kira kayıt belgesi almaları gerekmekte³³ ve kural ihlali yapan ev sahiplerine günlük 484 dolar para cezası uygulanmaktadır.³⁴

Otel odalarına göre daha ucuz ve çeşitli alternatifler sunması sebebiyle tüm dünyada her geçen gün daha yaygın biçimde bilinen Airbnb ve benzeri konut kiralama ve paylaşım siteleri farklı ülke örneklerinde görüldüğü gibi birçok şikayete ve tartışmaya konu oluyor. Genel olarak incelendiğinde konut stoklarını çoğunlukla turistlere açması sebebiyle yerel halkların makul fiyatlı konutlara erişimini zora sokması, konutların bulunduğu bölgelere dışarıdan kirlilik ve gürültü taşınması sonucu sosyal

³⁰ The Guardian, "New York City's crackdown on Airbnb and short-term rentals goes into effect", 6 Eylül 2023. <https://www.theguardian.com/us-news/2023/sep/06/airbnb-new-rental-regulation-nyc-housing>

³¹ Inside Airbnb, San Francisco. <http://insideairbnb.com/san-francisco>

³² "The End of Airbnb in New York", 5 Eylül 2023. <https://www.wired.com/story/airbnb-ban-new-york-city/>

³³ Airbnb, San Francisco CA. <https://www.airbnb.com/help/article/871>

³⁴ San Francisco Planning, "Become a Certified Host". <https://sfplanning.org/str/become-certified-host#9068>

dokuyu bozması, yasadışı/kaçak alt kiralama yapılmaması ve buna engel olmakta başarısız olunması, vergi gelirlerinin elden alınması bununla birlikte vergi ödeyen otellerin iş hacmini düşürmesi, yeterli denetimden yoksun olması ve oteller kadar güvenli standartlara sahip olmaması, sağlık ve güvenlik konusunda problemler barındırması, kimi yerlerde ise evsizlik sorununu derinleştirmesi en çok dile getirilen şikayetler ve sorunlar arasında karşımıza çıkmaktadır. Bu ve benzeri birtakım sebepler sonucunda Airbnb ve benzeri kısa süreli kiralama uygulamalarına yerel ölçekte çeşitlilik gösteren düzenlemeler getirildiği görülmektedir.

Airbnb'de ev sahipliğine yasak ya da kısıtlama getirmek, vergileri artırmak, kiralamalara gün kısıtı koymak, evin koşulları ile ilgili yeni zorunluluklar belirlenmesi öne çıkan bazı yaptırımlar olurken asıl soru bu yeni kuralların konuta erişim sorununu çözüp çözemeyeceğidir. Nitekim uygulamaya geçen kısıtlayıcı kurallar sonrası kısa süreli kiralama sayısının %22 arttığı belirtilen San Francisco örneği bu noktada düşündürücü bir konumda yer almaktadır.³⁵ Öte yandan, Airbnb sitesini Şubat 2023'te 105,8 milyon kişi ziyaret etmişken bu rakamın Nisan 2023'te 98,3 milyona gerilemiş olmasına³⁶ rağmen Airbnb'nin hâlâ önemli sayıda sadık kullanıcıya sahip olduğunu söylemek mümkündür.

TÜRKİYE'DE "AIRBNB YASASI"

Türkiye'de de 25 Ekim 2023 tarihinde 7464 sayılı "Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" mecliste kabul edildi. Ülkemizde her ne kadar Airbnb platformu yaygınlaşmadan önce de kısa süreli kiralamalara yönelik düzenlemeler mevcutsa da, bu düzenlemeler doğrudan Airbnb'ye yönelik geliştirilmediğinden, söz konusu platformun mekândaki hareketini muğlak ve parçacıl bir şekilde kapsamaktaydı (bkz. 3572, 5490, 1774 sayılı kanunlar). 2 Kasım 2023 günü Resmi Gazete'de yayımlanan ve 1 Ocak 2024 itibariyle yürürlüğe giren 'Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun' başta Airbnb olmak üzere, konutları kısa süreli kiraya verme amaçlı kullanılan uygulamalara yönelik yasal düzenlemeleri ve yaptırımları içermektedir. Yasa kapsamındaki açıklamaların yanı sıra, kanunun 6. maddesinde belirtilen izin belgesi süreçleri ile Airbnb kullanıcıları ve izin belgesi sahiplerinin karşılıklı

³⁵ "How Airbnb 'Bans' Could Affect Your Local Housing Market", 7 Eylül 2023. <https://money.com/airbnb-bans-affect-housing-market/>

³⁶ Statista Research Department, Total global visitor traffic to Airbnb.com 2022-2023. <https://www.statista.com/statistics/314867/airbnb-website-traffic/#statisticContainer>

hak ve yükümlülüklerine ilişkin hükümlerin yer aldığı, Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik, 28 Aralık 2023 tarihli 32413 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanmıştır. 28 Aralık 2023 tarihine kadar doğrudan bir yasal altyapıya sahip olmayan Airbnb uygulaması, bu tarihte resmi gazetede yayınlanan “Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına İlişkin Yönetmelik” ile belirli kurallara tabi olmuştur. Söz konusu uygulama Turizm ve Kültür Bakanlığı yönetiminde olup 100 gün altı konut kiralamalarını kapsamaktadır.

Bu düzenlemenin getirdiği en önemli değişiklik şüphesiz ki konutların kısa süreli kiralanması için bir izin belgesi alma zorunluluğu getirecek olmasıdır. Kanunda “kiraya verenin konutunu gerçek veya tüzel kişilere en fazla 100 gün süreyle kiralamasına izin verilmesi amacıyla düzenlenen turizm amaçlı kiralama” için Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan veya bakanlığın yetkilendirmesi ile ilgili valilikten alınacak belge ‘Turizm Konutu İzin Belgesi’ olarak tanımlanmıştır. Düzenleme kapsamında evi turizm konutu statüsüne sahip olan ev sahipleri, kendileri veya Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TÜRSAB) A grubu turizm belgesine sahip şirketler aracılığıyla, evlerini kısa dönem kiraya verebileceklerdir. Hem izin belgesi tanımında hem de kanunun amaç ve kapsam bölümünde de vurgulandığı gibi tek seferde 100 gün ve üzeri kiralamalar bu kanunun kapsamı dışındadır ve bu sebeple izin belgesi alma zorunlulukları bulunmamaktadır.

Kısa süreli kiralamalar için alınması gereken izin belgesine yönelik;

- İzin belgesinin “turizm amaçlı kiralama yapılan konutun girişine” asılması zorunluluğu,
- Kısa süreli kiralama yapılacak olan ve “izin belgesine konu bağımsız bölümün bulunduğu binanın **tüm kat malikleri tarafından oy birliği** ile alınan kararın ibrazı” zorunluluğu,
- “Üçten fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda en fazla yüzde yirmi beşi için aynı kiraya veren adına izin belgesi düzenlenebilir” vurgusu,
- İzin belgesi sahibinden kiralanmış konutun üçüncü kişilere kiralanmasının yasaklanması ancak bu yasaktan, “kullanıcı tüzel kişilerin turizm amaçlı kiradıkları konutu, kendi personeline kullandırması bu fıkra kapsamı dışında” tutulması,

- Konutu kiralayanların kimliklerinin izin belgesi sahibi tarafından bildirilme zorunluluğu,
- Yönetim planında kısa süreli kiralama faaliyeti izni bulunan yüksek nitelikli (resepsiyon, güvenlik, günlük temizlik servisi, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek, alışveriş servisi hizmetleri, spor salonu, yüzme havuzu gibi hizmetlerin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden) konutlarda izin belgesi için oy birliği şartı ve üçten fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda en fazla yüzde yirmi beşi için izin belgesi düzenlenebilir koşulu aranmamaktadır.

66 *Yasanın olumlu etkilerinden biri, konut kiralamalarında kimlik bilgisi verme zorunluluğunun getirilmesiyle güvenilirliğin artması konusu olabilir. Düzenlemeden önce bu konuda bir güvenlik açığı bulunmaktaydı. Ancak yasanın çıkarılma nedeninin güvenlikten ziyade ekonomik kaygılarla ilişkili olduğunu düşünüyorum.*

Airbnb gibi kısa vadeli konut kiralamalarının sayısındaki hızlı artış, kira bedellerinde yükselişi de beraberinde getirdi. Bu durum, birçok konutun doğrudan Airbnb kullanımı için alınarak restore edilip işletilmeye başlandığı bir dönem yarattı. Bu bağlamda, konut kiralamalarını daha düzenli hale getirmek amacıyla yasal bir düzenlemeye ihtiyaç duyuluyordu.

Airbnb Emlakçısı

66 *Söz konusu yasa değişikliğinin getirdiği en az iki yılda bir denetlenme, kanun dışı durumlarda ödenecek yüksek cezalar ve yaptırımlar, diğer mülk sahiplerinin oy birliği kararı olmadan turizm konutu izin belgesinin alınamaması vb. durumlar dolayısıyla Airbnb yoluyla yapılan kiralamaların azalacağı öngörülebilir. Diğer yandan Airbnb daha bütçe dostu bir seçenek olduğundan, son dönemde artan otel konaklama maliyetlerinin yükseldiği yönündeki şikayetlerin azalmasını sağlayabilir. Ancak Airbnb'nin popülerliği nedeniyle geleneksel otel işletmelerinin rekabetle karşılaşabileceği ve bunun sektörde dengesizliklere neden olabileceği de unutulmamalıdır. Turizm sektörü görüşlerine göre yasa değişikliğinden çok yasanın etkin olarak uygulanması ile sistemin belli bir süre sonra düzen ve disipline oturtulması önem taşımaktadır. Yapılan düzenlemenin iyi uygulamaları sonucunda turizm sektörüne olumlu yansımaları olacağı düşünülüyor.*

İstanbul Turizm Platformu

Yasanın gerekliliklerine uymayan kişilere ise yüksek miktarlarda maddi cezai yaptırımlar belirlenmiştir. Bu cezalar şu şekilde sıralanabilir;

- İzin belgesiz kiralama yapılan her konut için 100.000 TL, 15 gün içinde izin belgesi almadan kiralamaya devam edenlere 500.000 TL,
- Üçüncü kişilere kiralama yapanlara, her bir kiralama için 100.000 TL,
- 100 günden fazla süreli kira sözleşmesi yapıp, bir yılda aynı konutu dört defadan fazla kiraya verenlere 1.000.000 TL,
- Alınan izin belgesinin (plaketin) konut girişine asılmaması durumunda 100.000 TL, on beş gün içinde tekrardan asılmaması durumunda ise 500.000 TL.

“Cezaların uygulanmaması açısından bir istisna getirilmemiş, dolayısıyla eşitlik anlamında evet, herkese eşit. Ama eşit olan adaletli anlamına gelmez. Dediğim gibi biraz önceki örnekte Boğaz’da yalı kiralayana da ceza uygulanacak, Fatih’te stüdyo daire kiralayana da aynı ceza uygulanacak. Eşit mi eşit ama adil değil. Her bir konut başına 100.000 liradan başlayan cezalar çok yüksek. Cezaların adaletli olması açısından kira tutarının belli bir yüzdesi şeklinde ceza alınabilir.

Av. Numan Emre Ergin

Yasada tanımlanan izin belgesinin niteliği düşünüldüğünde, izin belgesi alınması için tüm kat maliklerinin onayının **oy birliği ile** alınması şartının, kısa süreli kiralama yapanların önündeki en büyük engel olduğu söylenebilir. Bu durum, bir binada karşı çıkacak herhangi bir kat malikinin olmasının, o binadaki bir kişinin konutunu kısa süreli kiralamasının önüne geçeceği anlamına gelmektedir.

“Satın alma veya kiralama sırasında apartman veya sitenin komşu profili tercihler sıralamasında önemli bir yere sahiptir. Günlük kiralama yapılan bir konutta farklı ve kimliği belirsiz insan trafiği, apartman ve site sakinleri arasında rahatsızlık yaratabilir. Fakat Airbnb olarak kiralanacak konutun yer aldığı birimdeki diğer mülk sahiplerinin oy birliğiyle onay verdiğini gösteren noter onaylı belge sayesinde komşuluk hakları da teorik olarak korunmuş olacaktır. Tabii otel, pansiyon vb. konaklama türlerinde yer alan güvenlik tedbirleri ve kontrollerin bu sistemde yapılamıyor olduğu (güvenlikli siteler, binalar hariç) unutulmamalıdır.

İstanbul Turizm Platformu

Türkiye'deki komşuluk ilişkileri, gürültü ve temizlik kaygıları ve güvenlik kaygıları düşünüldüğünde, bu koşulu sağlayacak kısa süreli kiralama yapmak isteyen kişi sayısının oldukça sınırlı olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca bu bağlamda izin belgesinin iptali hakkındaki maddeye de bakılması gerekmektedir. "Turizm amaçlı kiralama yapılan konutun, kamu düzeni, kamu güvenliği ve genel ahlaka aykırı olarak kullanıldığıнын yetkili kamu kurum ve kuruluşları tarafından bildirilmesi," maddesi gereğince hangi koşullarda izin iptalinin uygulanacağı soru işaretli kalmaktadır. Bu durumun pratikteki yansıması ise zaman içerisinde görülecektir.

“*Kanun koyucunun bu tür bir kısa kiralamalar noktasında bir düzenleme yapması bugüne kadar dile getirilen şikayetlerin önüne geçmesi açısından önemli. Bir regülasyon gerekiyor muydu, gerekiyordu. Fakat bu regülasyon nasıl yapılmalıydı noktasında ciddi eleştirilerimiz var. Bir kere malum kanuna baktığımızda evini kiraya kısa süreli açmak isteyen kişilerin bu faaliyeti gerçekleştirmeden önce belli izinler alması gerekiyor. Hukukçu gözüyle değerlendirdiğimizde, mülkiyet hakkına barışçıl bir şekilde yararlanma hakkı vardır. Anayasalar tarafından korunan bu hak, barışçıl yollarla kullanıldığında, yani başkalarına zarar vermeden kullanıldığında, genellikle kolayca sınırlanmayan bir haktır.*

Av. Numan Emre Ergin

Yasa kapsamında yukarıda da belirtildiği gibi, oy birliği şartından muaf olan bir kesim de bulunmaktadır. Yüksek nitelikli konut olarak nitelenen rezidanslardaki bir kişinin kısa süreli kiralama yapmak için tüm kat maliklerinden onay alma zorunluluğundan muaf olması dikkat çekilmesi gereken bir durumdur. Airbnb'yi bir "iş" olarak yapmak isteyen "yatırımcıların" ve "işletmecilerin" geleneksel bir Airbnb ev sahibine göre daha avantajlı konumda olduğu görülmektedir. Bu ayırım, belli kesimlere kısa süreli kiralama hakkını daha kolay sağlarken, bir kesimin önünde de net bir engel oluşturduğu şeklinde yorumlanabilir.

“*Hali hazırda zaten bir müteahhit apartman yapıyor. Sonra diyor ki, ben burayı otel gibi işleteceğim. Orayı kısa süreli kiralamaya veriyor. Bu yasa biraz onu hedeflemiştir. Yani normal vatandaşların, ailelerin bir arada yaşadığı konutlardan ziyade tamamen bu işe örgütlenmiş konutları birazcık bu işin dışına çıkarmaya çalışılmış. Anlaşılabilir bir şey, makul yani orada birilerine ayrıcalık yaratılıyor gibi düşünmemek lazım. Bu işi meslek haline getirenlere izin verilmiş oluyor. 50 tane dairesi yerde 25 tane dairesi var adamın. 24 tanesini kiralayacağım diyorsa, ona göre bir ayrıcalık yaratılmış.*

İstanbul Turizm Platformu

İzin belgesinin niteliği hakkında değerlendirilmesi gereken bir başka nokta ise konutların üçüncü kişilere kısa süreli kiraya verilmesinin yasaklanmış olmasıdır. Bu madde, bir kişinin kiraladığı bir konutu tamamen veya bir kısmını kısa süreli kiralamasının önüne geçmektedir. İlgili fıkra da belirtilmesi gereken bir nokta daha bulunmaktadır. O da bir konutu turizm amaçlı kiralayan tüzel kişilerin kendi personellerine kullandırmasının bu yasaktan muaf olmasıdır. Bu detayın, personel - işveren arasında kayıt dışı kiralamaya imkan sağlayacak bir durum olduğu söylenebilir.

“Günümüzde birçok kişi, Airbnb gibi kısa vadeli kiralama uygulamalarını kullanıyor; kimi ev sahipleri kendi konutlarını, kimi kiracılar ise kiraladıkları konutları bu amaçla kullanıyor. Bu yeni düzenlemenin belki ev sahipleri için caydırıcı bir etkisi olabilir, ancak çevremde tekil kiralama yapan kişilerin, yetkililer tarafından tespit edilemeyeceğini düşünerek ceza ödeme durumunda dahi kiralamaya devam etmeye kararlı olduklarını biliyorum. Cezai yaptırımların başlamasıyla birlikte, tekil olarak konutlarını kiralayanların sayısında azalma olabilir. Bunun yanı sıra Beyoğlu bölgesinde faaliyet gösteren ve kiralama işini kurumsal bir şekilde yapan yerlerin, daha dikkatli ve kurallara uygun bir şekilde hareket etmeye yönelik bir çaba içerisinde olduklarını duydum. Ancak, yeni düzenleme henüz başlangıç aşamasında olduğundan ve cezai yaptırımlar kamuoyunda duyulmadığından yeni yasanın tam anlamıyla etkilerini değerlendirmek için zaman geçmesi gerekebilir.

Airbnb Emlakçısı

Yeni yasanın yükümlülüklerini yerine getirmeyen kişilere, yukarıda da belirtildiği gibi çeşitli miktarlarda maddi cezalar getirilmektedir. Bu cezaların miktarlarının caydırıcılığının kısa süreli konut kiralayanların ekonomik durumlarına ve/veya kısa süreli kiralanan konutun niteliğine göre değişeceği söylenebilir. Bu cezaların en fazla etkileyeceği kesimin, tek oda ve/veya tek daire kiralayan ve ekonomik sebeplerle ek gelir elde etmek isteyen kesim olacağını öngörmek yanlış olmayacaktır.

“Yasal boşluklar dolayısıyla önemli miktarda ekonomik getiri beklentisiyle başta İstanbul olmak üzere ülkemizde hızla ortaya çıkan kayıt dışı/gününbirlik konaklamaların, gerek idari gerekse sosyal açıdan bir yasal altyapıya kavuşturulmuş olması birçok açıdan önemli görülmektedir. Uygulamanın sağlıklı işleyebilmesi, gerek yerel yönetimler gerekse merkezi hükümetin kayıt dışı ekonomi nedeniyle vergi kayıpları yaşamaması adına ilgili idarelerin konuya ilişkin gerekli hassasiyeti göstermesi ve Airbnb hakkında iyi bir denetim mekanizması kurması turizm sektörü beklentileri arasında yer almaktadır.

İstanbul Turizm Platformu

Genel olarak değerlendirildiğinde, 1 Ocak 2024 itibariyle yürürlüğe giren yeni yasanın en fazla farklı binalarda veya kendi konutunda bir odayı kısa süreli kiralayanları etkileyeceği söylenebilir. Hem yasanın gereklilikleri hem de cezai yaptırımları bu grubun kısa süreli kiralama sisteminden tamamıyla çekilmesine sebep olabilir. Yasanın gerekliliklerinin yüksek nitelikli konutları kapsamaması ise, bu yasanın kısa süreli kiralama sistemi içinde olan kişiler arasında bir ayrımcılığa sebep olacağı anlamına gelmektedir.

İSTANBUL'DA AIRBNB: KİRALIK KONUT ARAŞTIRMASI

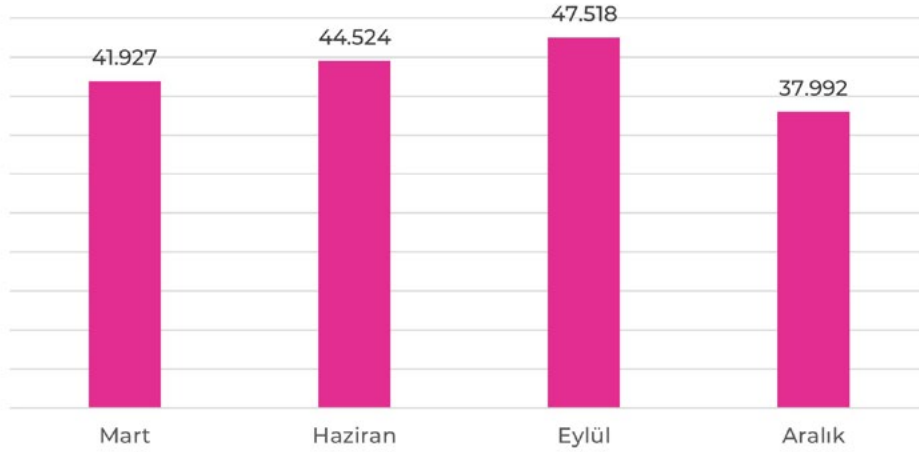
İstanbul'da yapılan Airbnb incelemesi sonuçlarına göre, Aralık 2023 tarihli verilere göre şehirde toplam 37.992 adet Airbnb kaydı bulunmaktadır. Bu kayıt sayısı, dünya genelinde turistik öneme sahip diğer büyük şehirlerle karşılaştırıldığında oldukça önemli bir göstergedir. Örneğin, Paris'te 67.942, New York'ta 39.160, Barselona'da 18.086 ve Amsterdam'da 8.376 Airbnb kaydı mevcuttur.³⁷ Bu bağlamda, İstanbul'un turistik cazibesi, diğer önemli destinasyonlarla karşılaştırıldığında kendini göstermekte ve şehrin Airbnb platformundaki popülerliği ile rekabet gücünü vurgulamaktadır.

Inside Airbnb tarafından üç aylık periyotlarla yayınlanan verilere göre, İstanbul'daki Airbnb ilan sayıları yıl içinde belirgin dalgalanmalar göstermiştir. Haziran ve Eylül aylarında ilan sayısında bir artış görülürken, Eylül ayından Aralık ayına geçerken Airbnb ilanlarının sayısında %20'lik bir düşüş kaydedilmiştir. Bu değişimler, turistik sezonlara, yerel etkinliklere veya mevsimsel faktörlere bağlı olarak ortaya çıkmış olabileceği

³⁷ Inside Airbnb, 2023, <http://insideairbnb.com/istanbul/>

gibi Ekim ortalarından itibaren gündemde yoğun yer bulan son yasa değişikliğinden de kaynaklanmış olabilmektedir. Dolayısıyla, kanunun yürürlüğe girdiği 1 Ocak 2024 ve sonrasındaki dönemlerde kayıt sayısındaki değişimlerin, daha belirgin olması beklenmektedir.

Grafik 1: İstanbul'daki Airbnb Kayıtlarının 2023 Yılı İçindeki Değişimi



Airbnb kayıtlarının dağılımı incelendiğinde ise 8.743 kayıt ile İstanbul'daki bütün kayıtların yüzde 23'üne sahip Beyoğlu ilk sırayı almaktadır. Beyoğlu'nu sırasıyla Şişli %14,6 (5.538 kayıt), Fatih %10,2 (3.882 kayıt), Kadıköy %9,7 (3.668 kayıt) ve Beşiktaş %6 (2.264 kayıt) oranlarıyla takip etmektedir.. Bu veriler, İstanbul'un farklı ilçelerindeki Airbnb kullanımının yoğunluğunu ve talep gören bölgeleri anlamamıza yardımcı olmaktadır.

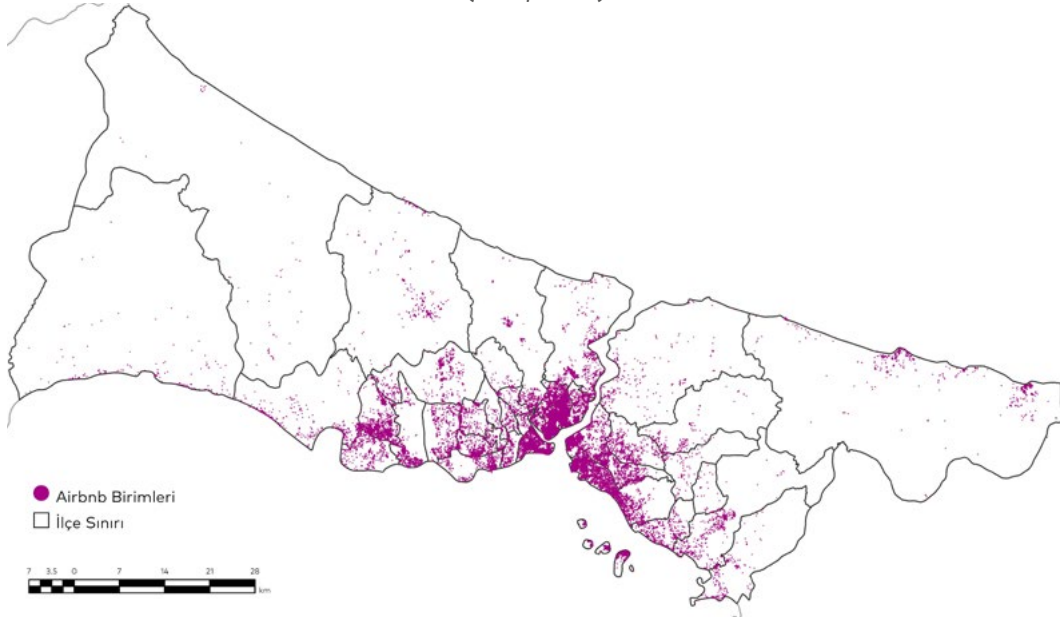
Aralık 2023 tarihli İstanbul ve Turizm: Ekonomi, Konaklama ve Taksi başlıklı İPA Podcast³⁸ yayınında TÜROB (Türkiye Otelciler Birliği) Yönetim Kurulu Üyesi Kasım Zoto Fatih ilçesindeki Airbnb meselesi ile ilgili kendi deneyimlerinden bahsetmiştir:

³⁸ İPA Podcast, Aralık 2023. İstanbul ve Turizm: Ekonomi, Konaklama ve Taksi. <https://open.spotify.com/show/OJYzDwLQiLbIOLtwpxdFw1>

“ Ben uzun senelerdir, geçen seneye kadar Sultanahmet bölgesinde ikamet ediyordum, artık ayrıldım. Ayrılma sebebim artık selamlaştığım insan kalmadı, her taraf Airbnb oldu Sultanahmet'te. Bu, şehrin otantik havasını da ortadan kaldırıyor. En önemli sorunlarından bir tanesi, bizim Sultanahmet'te 5.000, 6.000 liraya olan kiralar Airbnb ortaya çıktıktan sonra 3 katına çıktı. Çünkü adam Airbnb'den daha fazla kazanıyor. Kirasını normal yıllık kiralayacağına, günlük veyahut haftalık kir alıyor ve çok daha fazla para kazanıyor.

TÜROB Yönetim Kurulu Üyesi Kasım Zoto

Harita 1: İstanbul'da Airbnb Kayıtlarının Mekânsal Dağılımı
(2023, Aralık)



2021 yılı için yayınlanan açık veri setinin mekansal analizleri doğrultusunda oluşturulmuş olan Beyoğlu Airbnb Etki Değerlendirme ve Analiz Raporu³⁹ ile 2023 yılı Aralık ayına ait Airbnb verileri karşılaştırıldığında, İstanbul'daki Airbnb kullanımının artış gösterdiği gözlemlenmektedir. 2021 yılındaki verilere göre incelenen 22.695 Airbnb kaydı %67,4 artış göstererek 2023 yılı Aralık ayında 37.992'ye yükselmiştir. 2021 yılı verilerini incelerken 2020-2021 yılları arasında pandemi nedeniyle Airbnb kiralamaalarının büyük oranda etkilendiğini göz önünde bulundurarak analiz yapmak önemlidir. Aynı dönemde özellikle Beyoğlu bölgesinde süreli eşyalı kiralık ev sayısında önemli bir artış yaşanmıştır.

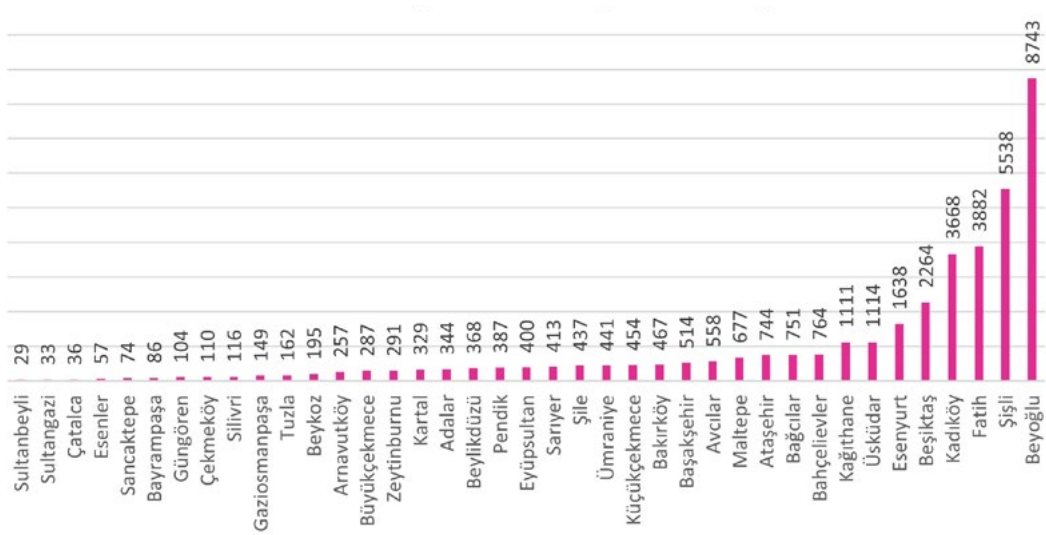
³⁹ Koyuncu, Melis Nur. "Airbnb ve Şehir: Beyoğlu Örneği." Beyoğlu Senin Araştırma Raporları, Ekim 2022

Bu veriler, İstanbul'un turistik cazibesinin ve Airbnb platformundaki popülerliğinin devam ettiğini göstermektedir. Özellikle belirli ilçelerdeki Airbnb kullanımındaki değişiklikler, talep gören ilçelerin ve ev sahiplerinin konumlarındaki dinamikleri yansıtmaktadır.

“Airbnb'yi tercih etmemin temel nedenleri, platformun puanlama sistemi ve uluslararası geçerliliği, güvenilirlik ve deneyim kalitesine verdiği önem. Ev sahipleri ile doğrudan iletişim kurma imkanı, otellerden farklı bir deneyim sunarak genelde daha samimi bir atmosfer sağlaması. Ancak bu durum aynı zamanda olumsuz bir özellik de taşıyabilir.

Airbnb Kullanıcısı

Grafik 2: İstanbul'da İlçelere Göre Airbnb Kayıt Sayısı (2023, Aralık)



Kaynak: Inside Airbnb, 2023⁴⁰

Ev Sahiplerinin Dağılımı

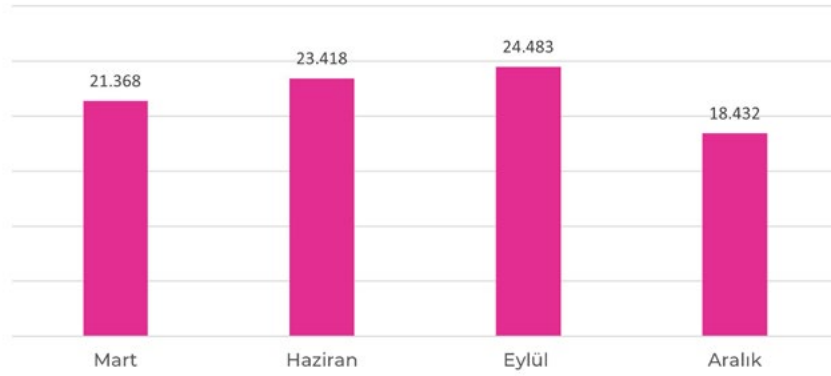
İstanbul'da Aralık 2023 tarihli verilere göre 37.992 Airbnb konaklama ilanı ve 18.432 adet ilan veren kullanıcı bulunmaktadır. Birden fazla kayıt oluşturan ev sahibi sayısı ise 2.898'dir. İstanbul Airbnb verilerine göre, 2021 yılında %59,8 olan çoklu kayıt sahibi kullanıcı oranı,⁴¹ 2023 yılı Aralık ayı verilerine göre %64,9'a yükselmiştir.

⁴⁰ Inside Airbnb, 2023, <http://insideairbnb.com/istanbul/>

⁴¹ Koyuncu, Melis Nur. "Airbnb ve Şehir: Beyoğlu Örneği." Beyoğlu Senin Araştırma Raporları, Ekim 2022

2023 yılına ait Airbnb verileri, üçer aylık değişimleri göstermektedir. Eylül sonuna kadar artış trendindeki ev sahibi kullanıcı sayısı yılın son üç ayında %24,66 azalarak 18.432'ye gerilemiştir. Kayıtlı ilan sayısındaki düşüşe benzer bir eğilim gösteren bu değişimin öncelikle yaz sezonunun sona ermesinden kaynaklı olabileceği gibi "Airbnb yasası" ile de ilişkili olabileceği düşünülmektedir.

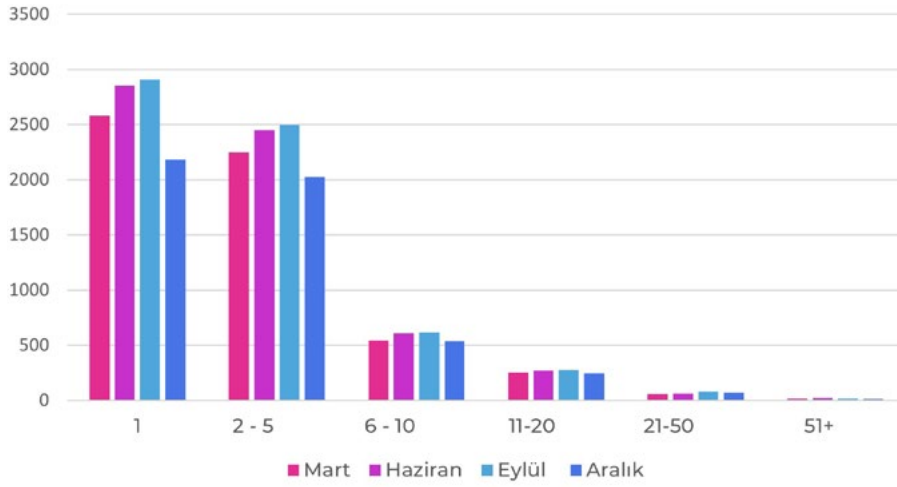
Grafik 3: Airbnb'de İlan Veren 'Ev Sahibi' Sayısındaki Değişim



Airbnb ve benzeri konaklama uygulamaları paylaşım ekonomisine dayalı bir turizm modelini hedeflemektedir. Uygulamaların temel amacı yerel ekonomiye katkı sağlamak, kültür ve deneyim aktarımını desteklemek, turizmi kolay ve güvenli hale getirmektir.

Airbnb'nin yerel ekonomiye katkıları, çeşitli önemli faktörlere dayanmaktadır. Şehirde turist harcamalarını artırma kapasitesi, daha fazla turisti cezbetme potansiyeli sunmaktadır. Aynı zamanda ev sahiplerine ek gelir fırsatı sağlayarak yerel girişimcileri destekleme ve turistlere yerel kültürü deneyimleme imkanı tanımaktadır. Bu unsurlar, Airbnb'nin yerel ekonomiyi canlandırma ve yerel topluluğa olumlu katkı sağlama misyonunun temelini oluşturmaktadır. Buna karşın Airbnb'nin popüler olduğu bölgelerde yaşanan talep artışı, emlak sahiplerini konutlarını kısa vadeli kiralamaya yönlendirmekte ve bu durum yerel konut piyasasında rekabetin artmasına yol açmaktadır. Bu rekabet ve gelişen pazar alanı, Airbnb Emlakçılarını adını verebileceğimiz yeni bir iş alanının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Airbnb ve benzeri platformlar ile sunulan konaklama hizmetlerinin tekelleşmesi, bu uygulamaların yerel ekonomiye olan katkı hedefi ile çatışmakla birlikte düzenleyici müdahaleleri de gerektirmektedir.

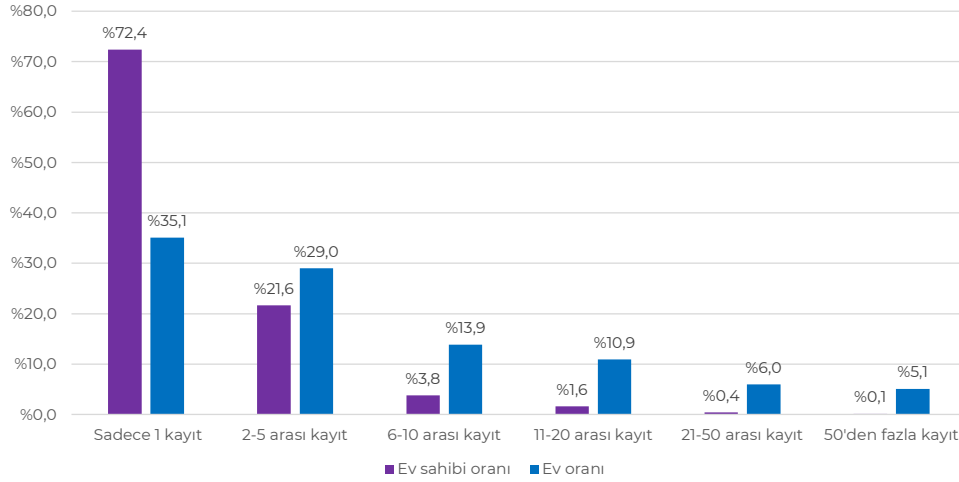
Grafik 4: Airbnb'de Ev Sahiplerinin İlan Sayılarındaki Değişim



En fazla Airbnb kaydı bulunan ev sahibinin ilan sayısında, 2021 yılına göre önemli bir artış meydana gelmiştir. 2021'de toplamda 205 ilana sahip olan ev sahibi, 2023 Aralık ayı verilerine göre toplamda 370 ilana sahip olarak dikkat çekmektedir.

2023 Aralık verilerine göre Airbnb'deki ev sahiplerinin %72'sinin 1 ev kaydı bulunurken bu oran toplam ev sayısının %35'ine denk düşmektedir. Öte yandan kullanıcıların sadece %6'sının 5'ten fazla ev kaydı bulunmaktadır. Ancak %6'lık bu kesim bütün ev kayıtlarının %36'sına sahiptir. 2023 yılındaki genel seyre bakıldığında ise Airbnb üzerinden yalnızca bir ilan veren ev sahiplerinin tüm ev sahiplerine oranı Mart, Haziran ve Eylül aylarında %45 iken bu oranın 7464 sayılı yasanın kabul edilmesinin ardından %42'ye gerilediği görülmektedir.. Airbnb ev sahipleri arasında 10'dan fazla ilan verenlerin oranları Aralık'ta %22, Eylül'de %19,6, Haziran ve Mart'ta ise %19 olarak belirlenmiştir. Bu durum, belirli ev sahiplerinin geniş bir portföyü yönettiğini ve farklı sayıda konaklama birimine sahip olduklarını göstermektedir. Airbnb'nin çeşitliliği ve birden fazla ilana sahip ev sahiplerinin etkisi, hizmetin giderek turizm işletmeciliğine evrildiğini işaret etmektedir.

Grafik 5: Airbnb'de Ev Sahiplerinin İlan Sayılarındaki Dağılım (2023, Aralık)



Kayıt sayıları ve ev sahipleri üzerine yapılan analizler, 7464 sayılı yasanın 1 Ocak 2024'te yürürlüğe girmesiyle birlikte, yalnızca bir ilan veren ev sahiplerinin sayısında belirgin bir düşüş yaşanacağını, ancak Airbnb emlakçılarının turizm piyasasındaki rolünün daha da belirginleşeceğini ortaya koymaktadır. Bu değişikliklerle birlikte, Airbnb'nin İstanbul'daki konaklama sektöründeki etkisi ve çeşitliliğini sürdürmesi beklenmektedir.

Konaklama Türleri

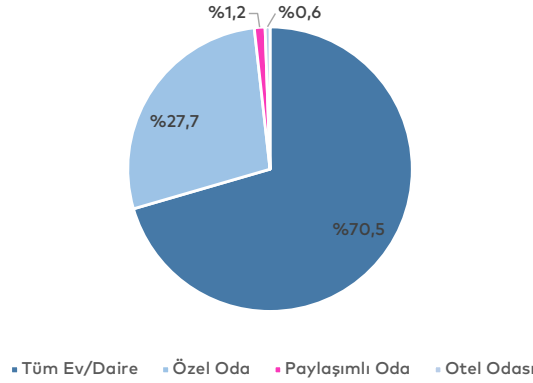
Airbnb kayıtları, konaklama birimlerinin türlerine göre dört ana kategoriye ayrılmaktadır: Tüm evin/dairenin kiralandığı birimler, özel oda olarak kiralanan birimler, paylaşımlı oda olarak kiralanan birimler ve otel odası olarak kiralanan birimler. İstanbul genelindeki kayıtların %71'ini oluşturan tüm evin/dairenin kiralandığı konaklama türü genellikle misafirlere tam bir konut deneyimi sunmakta ve özellikle Beyoğlu, Şişli, Kadıköy ve Beşiktaş gibi merkezi ilçelerde bu konaklama türü yoğun talep görmektedir.

Kayıtların %28'ini oluşturan ve ev sahibinin kendi evinde misafirlere kiraladığı odaları ifade eden "özel oda" türü Beyoğlu, Kadıköy, Şişli ve Fatih gibi ilçelerde popülerdir. Ev sahibiyle veya diğer misafirlerle paylaşılan odaları ifade eden paylaşımlı oda ile otel benzeri konaklama birimlerini ifade eden otel odası konaklama türleri ise kayıtların %1'lik kısmını oluşturmaktadır.

Beyoğlu, Şişli, Kadıköy ve Beşiktaş gibi merkezi ve Airbnb kayıt sayısının öne çıktığı ilçelerde tüm konaklama türleri daha fazla yaygındır. Bazı il-

çelerde ise belirli türler daha baskın olmaktadır. Örneğin, Esenyurt, Avcılar ve Başakşehir'de tüm evin/dairenin kiralandığı konaklama oransal olarak öne çıkmaktadır. Bu veriler, İstanbul'daki Airbnb pazarının ilçeler bazındaki konaklama tercihlerini anlamak için önemli bir gösterge sunmaktadır.

Grafik 6: İstanbul'da Airbnb Konaklama Birimlerinin Türlerine Göre Dağılımı (2023, Aralık)



Konaklama Süreleri

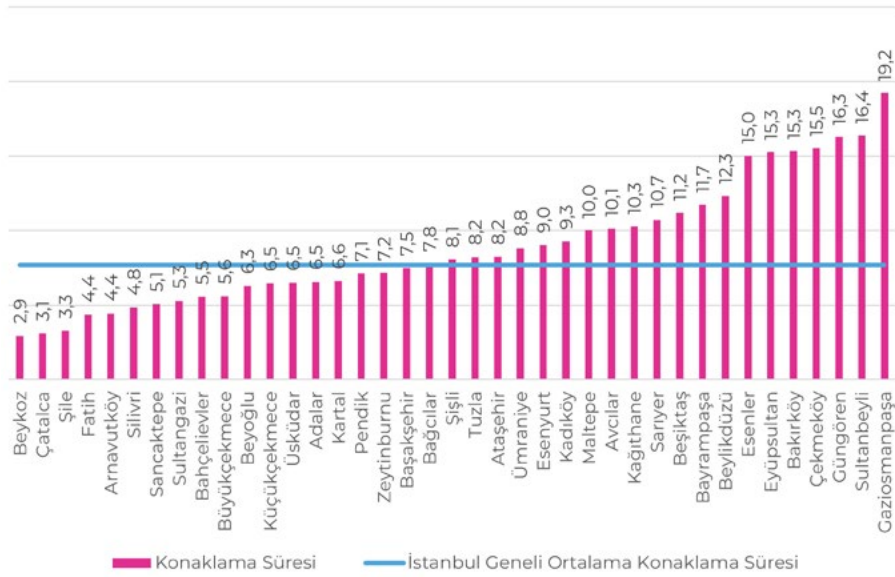
Airbnb sisteminde birkaç gün ile birkaç hafta arasındaki konaklamalar genellikle 'kısa dönem' olarak adlandırılmaktadır. Ancak, ev sahiplerinin bu kısa dönemli kiralama piyasasına katılımı, kısa dönemli kiralama piyasasının dinamik yapısına göre ve bölgelerde geçerli olan yasal düzenlemeler doğrultusunda değişiklik göstermektedir. İstanbul Airbnb pazarında, kayıtların %95,1'ini kısa dönemli kiralamalar oluşturmaktadır. Bu durum, İstanbul'daki Airbnb birimlerinin genellikle kısa vadeli konaklamalara uygun olduğunu ve bu tür rezervasyonların pazarın büyük bir çoğunluğunu oluşturduğunu göstermektedir. İstanbul genelindeki ortalama konaklama süresi ise 8 gündür.⁴²

İstanbul'da ilçe bazlı konaklama süreleri incelendiğinde, Gaziosmanpaşa ilçesi 19 gün olan ortalama konaklama süresi ile dikkat çekmektedir. Diğer taraftan, Fatih, Şişli ve Beyoğlu gibi merkezi ve kayıt sayısı açısından popüler ilçelerde ortalama konaklama süreleri daha kısa olup sırasıyla 4, 5 ve 6 gün olarak kaydedilmiştir. Bu durum, söz konusu ilçelerin genellikle turistik amaçlı kiralandığını ve misafirlerin burada daha kısa süreli konaklamalar tercih ettiğini göstermektedir.

⁴² Inside Airbnb, 2023, <http://insideairbnb.com/istanbul/>

Platforma kayıtlı birimlerin "kısa dönem" ayarları, Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun yürürlüğe girmesinin ardından tekrar değerlendirilmelidir. Uygulama sonrası kiralama birimleri genellikle uzun vadeli konaklamalara daha uygun hale getiriliyorsa, bu durumun, belirli bölgelerde kısa vadeli konut kiralama düzenlemelerinden kaçınma ve/veya seyahat taleplerindeki değişikliklere uyum sağlama amacı taşıdığı gözlemlenebilir.

Grafik 7: İstanbul'da İlçelere Göre Airbnb Ortalama Konaklama Süreleri (2023)

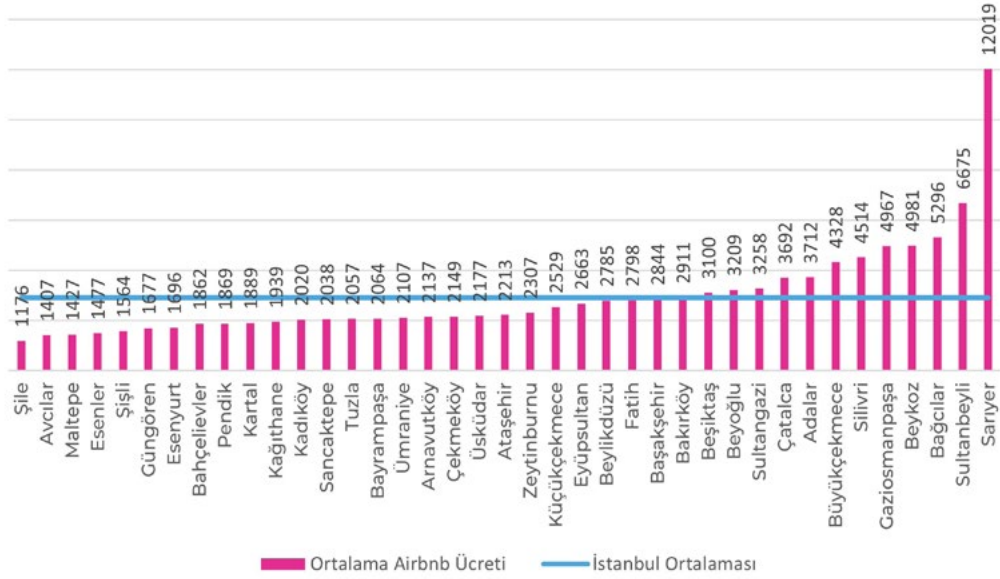


Konaklama Ücretleri

İstanbul'da bulunan Airbnb kayıtlarının günlük ücretleri incelendiğinde, şehir genelindeki gecelik ortalama Airbnb ücretinin 2.908₺ olduğu görülmektedir. En düşük fiyatlı ilçe ortalamaları Sultanbeyli (1.176₺), Avcılar (1.407₺) ve Maltepe'de (1.426₺) görülürken, Sarıyer (12.019₺), Silivri (6.675₺) ve Bağcılar (5.295₺) gibi ilçeler en yüksek ortalamalara sahiptir. İlçeler arasındaki ücret farklılıkları konutların tipi, konumu ve sağladığı olanaklar gibi birçok değişkene bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Turistik ilçelerdeki ücretler yaz aylarında ve bayram, yılbaşı gibi özel günlerde artabilirken, iş odaklı bölgelerde ücretlerin yıl boyunca daha istikrarlı olduğu gözlenmektedir.

İlçeler arasındaki fiyat dağılımına genel bir bakış sağlamak için, Airbnb kayıtlarının ortalama günlük ücretleri sıralanmıştır. Ancak, genel ortalama değerlerinin yanı sıra, İstanbul genelinde en düşük ücretin 90₺, en yüksek ücretin ise 3.071₺ olarak listelendiği görülmektedir. Bu durum, fiyatların geniş bir aralığa yayıldığını göstermektedir.

Grafik 8: İstanbul'da İlçelere Göre Ortalama Airbnb Ücreti (2023)



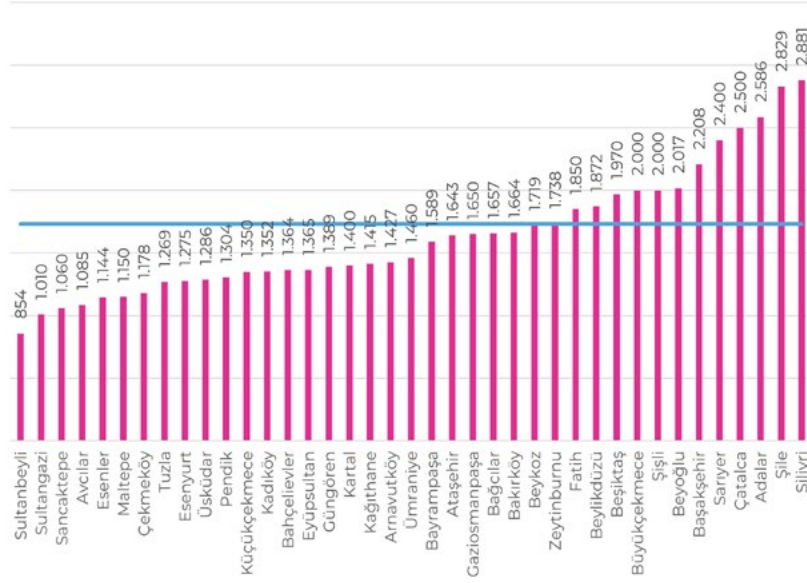
Medyan (ortanca) değer, genel fiyat eğiliminin belirlenmesinde ortalamadan daha güvenilir bir ölçüdür ve aşırı değerlerin etkisini azaltır. Bu nedenle, İstanbul'da Airbnb birimlerinin gecelik ücretleri gibi geniş bir aralığa yayılmış verilerde medyan değeri, orta noktayı daha doğru bir şekilde yansıtmaktadır. İstanbul genelinde Airbnb birimlerinin günlük ücretlerinin medyan değeri 1.732₺ olarak ölçülmüştür. İlçeler arasındaki fiyat farklılıkları, konaklama tercihlerine, bölgenin popülerliğine ve sunduğu olanaklara bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Sultanbeyli (2.881₺), Silivri (2.829₺) ve Adalar'da (2.586₺) günlük ücretlerin medyan değeri en yüksektir.

Analiz sonuçları, turistik cazibe merkezleri, ulaşım ağlarına yakınlık ve merkezi konum gibi özellikleriyle öne çıkan Beyoğlu, Beşiktaş ve Fatih gibi ilçelerde Airbnb birimlerinin daha yoğun olduğunu göstermektedir. Bu bölgelerdeki günlük konaklama birimlerinin medyan ücretleri de diğer ilçelere kıyasla daha yüksektir, sırasıyla günlük konaklama ücretlerinin medyan değerleri; 2.017₺, 1.970₺ ve 1.850₺'dir.

Bakırköy (1.664₺), Ataşehir (1.643₺) ve Kadıköy (1.352₺) gibi ilçelerde medyan fiyatlar orta seviyede yer almakta ve İstanbul ortalama med-

yan değeri ile benzerlik göstermektedir. Bu ilçelerde konaklama birimleri hem uygun hem de daha lüks seçeneklere sahiptir. Sancaktepe (1.060₺), Avcılar (1.085₺) ve Esenler (1.144₺) gibi turistik odaklara yakınlık ve merkezi konum avantajları daha az belirgin olan ilçelerde ise medyan günlük ücretler daha düşüktür. Bu ilçelerde konaklama maliyeti genellikle daha uygundur.

Grafik 9: İstanbul'da İlçelere Göre Airbnb Kira Ücretleri Medyan Değerleri (2023, Aralık)

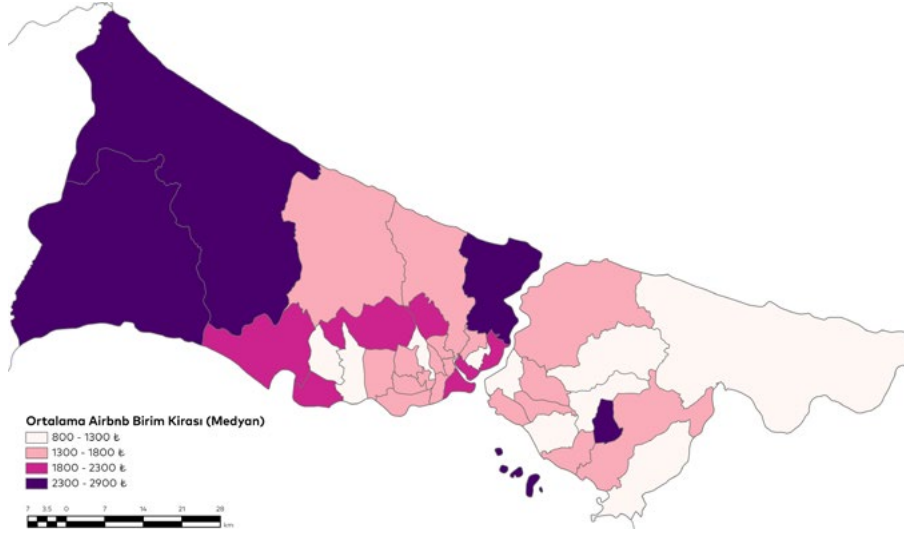


Airbnb ve Kiralık Konut Değerleri İlişkisi

Airbnb ve benzeri paylaşımlı konut platformlarının, ev sahiplerine ek gelir sağlama ve turistlerin konaklama tercihlerini çeşitlendirme gibi olumlu etkileri olduğu gibi olumsuz etkileri de vardır. Airbnb faaliyetlerinin yoğunlaştığı bölgelerde kısa vadeli kiralama artması, uzun vadeli konut arzını azaltabilmekte ve konut krizine dönüşebilecek bu durum, yerel sakinlerin uzun vadeli konut kiralamasında zorluklara neden olmaktadır. Airbnb platformu üzerinden kısa vadeli kiralamalara yönelik oluşan talep, konut piyasasındaki dengesizlikleri artırarak özellikle turistik ve merkezi bölgelerde yerel sakinler için uygun fiyatlı konuta erişimde zorluklara neden olmaktadır. Ekonomik olumsuz etkilerinin dışında, kısa vadeli kiralama birimlerinin yoğunlaştığı bölgelerde yerel sakinler, geleneksel mahalle dokusunun bozulması gibi sosyal ve kültürel sorunlarla da karşılaşabilmektedir.⁴³

⁴³ Garcia-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119(103278), 103278. doi:10.1016/j.jue.2020.103278

Harita 2: İstanbul'da İlçelere Göre Airbnb Kira Ücretleri Medyan Değerleri (2023)



İstanbul'da ilçelere göre Airbnb kira ücretleri ortalama değerleri (medyan) ve ortalama kiralık konut değerleri analiz edilerek yapılan çalışmaya göre ilçelerde ortalama kira fiyatları ve Airbnb gecelik ücretleri (medyan) arasında belirgin farklılıklar gözlemlenmektedir. Bazı ilçelerde Airbnb konaklama ücretleri kira fiyatlarına oranla daha yüksek, bazılarında ise daha düşük seviyededir.

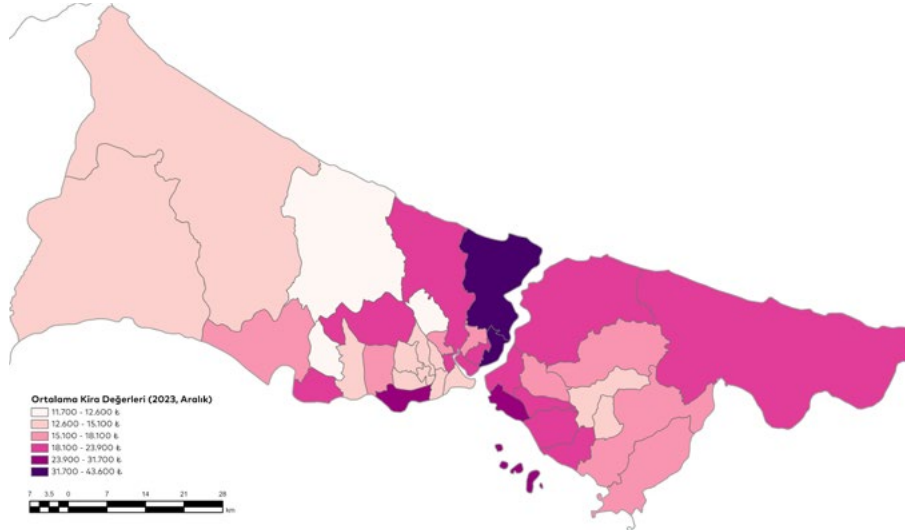
Örneğin, Beyoğlu, Beşiktaş, Sarıyer ve Kadıköy gibi merkezi konumda bulunan ilçelerde ortalama kira fiyatları oldukça yüksek iken, Airbnb gecelik ücretleri de diğer ilçelere kıyasla önemli ölçüde yüksektir. Bu ilçelerdeki artan Airbnb fiyatları, iş, eğlence ve turistik aktiviteler açısından popüler bölgeler olduklarını göstermektedir. Bu durum, bu ilçelerde konut talebinin fazla olduğunu ve turistik bölgeler olmalarının Airbnb talebini artırdığını göstermektedir. Airbnb talebinin fazla olması konut kira değerlerini etkilemektedir.

Öte yandan, Avcılar, Bahçelievler ve Arnavutköy gibi konum açısından daha az avantajlara sahip ve gelişmekte olan ilçelerde ise kira fiyatları daha düşük seviyede ve Airbnb gecelik ücretleri de nispeten daha düşük seviyededir. Bu durum, bu ilçelerdeki konut talebinin genellikle yerel sakinlerden kaynaklandığını ve turistik talebin daha az olduğunu göstermektedir. Bu ilçelerdeki düşük Airbnb fiyatlarının turistik bölgelere göre daha ulaşılabilir olması, konut değerlerinin Airbnb etkisinden diğer ilçeler kadar etkilenmediğini göstermektedir.

Silivri ve Çatalca gibi Airbnb ortalama gecelik değerlerinin (medyan) en fazla olduğu ilçelerde kira fiyatları daha düşükken Airbnb gecelik ücretleri daha yüksektir. Bu durumdan, konut piyasasının yerel halka yönelik olmayıp genellikle turistlere yönelik konaklamalara hizmet ettiği ortaya çıkmaktadır. Özellikle Çatalca'nın turistik bir bölge olması bu durumu açıklayabilir.

Sonuç olarak, Airbnb birimlerinin yoğunlaştığı bölgelerde uzun vadeli konut kiralama zorlukları yaşanabilmekte ve bu durum, yerel sakinler için uygun fiyatlı konuta erişimde zorluklara neden olmaktadır. İstanbul'daki ilçelere yönelik yapılan Airbnb ve kira fiyatları analizi sonuçları, konut kira değerlerinin özellikle Airbnb talebinin yoğun olduğu bölgelerde arttığını göstermektedir. Bu durum, konut piyasasında dengesizliklere ve yerel sakinlerin konut ihtiyaçlarını karşılamada güçlük yaşanmasına sebep olabilmektedir. Airbnb'nin konut piyasası üzerindeki etkisinin yerel dinamiklere ve konum faktörlerine bağlı olarak değişebileceğini ortaya koymaktadır.

Harita 3: İstanbul'da İlçelere Göre Ortalama Kiralık Konut Değerleri (2023, Aralık)



Kaynak: Endeksa

SONUÇ

Dünya genelinde gününbirlik kiralama konusunda birçok şirket bulunmakla birlikte Airbnb şirketi baskın konumdadır ve neden olduğu sonuçlar sebebiyle dünyanın birçok ülkesinde tartışma konusu olmuştur. İstanbul'un özellikle turizm konaklaması için tercih edilen muhitlerinde, giderek daha fazla yatırımcının ve işletmecinin sürece dâhil olduğu görülmektedir. Airbnb yalnızca ev sahiplerinin ek gelir elde etmek amacıyla evinin bir odasını ya da tamamını kısa süreli olarak kiraya vermesi eyleminden çıkarak, birden fazla ev kiralayıp ve/veya satın alarak bu evleri Airbnb'de listeleyen bireysel ya da kurumsal Airbnb işletmecilerinin de dâhil olduğu bir ekonomik kazanç alanına dönmüştür. Bu durum Airbnb'yi, konutun barınma ihtiyacı ile ilişkili olarak bir yaşam alanı, toplumsal alan olma özelliğinden soyutlanmasında ve küresel ekonomi piyasasında bir yatırım aracı olarak ele alınması sürecini tetikleyen bir dijital aktör haline getirmiştir. Dolayısıyla Airbnb'nin yerleşmelerdeki ve konut piyasası üzerinde kiralık konut ve emlak fiyatlarını arttırıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Bu noktada, birçok ülke ve şehirde her geçen gün derinleşen konut krizleri de göz önüne alındığında vergilendirmede değişiklik, süre kısıtlaması vb. birtakım diğer yaptırımlar gündeme alınmıştır.

İstanbul başta olmak üzere Türkiye'nin turizmle ön plana çıkan kentlerinde Airbnb oldukça yaygındır. Airbnb'nin tetiklediği genel anlamda kısa süreli kiralama kaynaklı pek çok soruna yönelik dünya örneklerinde olduğu gibi Türkiye'de de yasalar aracılığıyla kısıtlama getirilmiştir. 2 Kasım 2023 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, konutların gerçek ve tüzel kişilere turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektedir. Kanun kapsamında tek seferde 100 günden fazla süreli yapılan kiralama kapsam dışında tutulmaktadır.

İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nün Beyoğlu İlçesi geneli ve Kadıköy Merkez bölgesi için yaptığı strateji planı ve imar planı çalışmalarında Airbnb'nin mekânsal ve sosyal etkilerine yönelik analizler yapılmış ve iki rapor hazırlanmıştır. Bu raporlara göre; Airbnb gibi turizme yönelik günlük kiralama alanlarının bölgedeki mevcut konut ve ticari alanların kiralarını arttırdığı, bölgede yaşayan sakinlerin kiralarını ödemekte zorluk yaşadığı, turizmin beraberinde getirdiği hizmet fonksiyonlarının yaygınlaştığı ve yerele özgü geleneksel işletme ve esnafların bölgeyi terk etmek zorunda kaldığı ifade edilmiştir. Bunun yanı sıra turizmin yayılması; konut, ticaret ve hizmet alanlarının iç içe geçmesine neden olmakta; bu durum bölgenin yaşanabilirliğine zarar vermektedir. Bu mekânsal ve sosyo-ekonomik dönüşüm bölgedeki mekânların sürekli el değiştirmesine,

mahallenin yaşam biçiminin değişmesine ve mekânsal aidiyeti oluşturulan kimliğinin yok olmasına neden olmaktadır. Turizme ve günübirlik kiralamaya ilişkin yapılan tüm bu değerlendirmeler kapsamında Beyoğlu İlçesi ve Kadıköy Merkez bölgesinde Airbnb'nin ve turizm fonksiyonunun belli bölgelerde sınırlandırılarak kontrol altına alınması, konut yerleşim alanları içinde konaklama tesisi yer almaması ve konaklama tesisi için geçici ruhsat düzenlenememesi gibi kararlar önerilmiştir.

Yapılan yeni düzenleme, yukarıda bahsedilen sorunlara çözüm üretmenin yanı sıra konut alanlarında turizm fonksiyonlarının yer almasına olanak sağlamıştır. Kanun tarafından ifade edilen "turizm amaçlı kiralama izin belgesi" ile imar planlarında kentin kimliğini korumak üzere alınan plan kararı geçersiz hale gelmiştir. Kanuna göre turizm amaçlı kiralama yapılacak konut için binanın tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile karar alınmasının zorunlu hale gelmesi tüm binanın turizm fonksiyonuna dönüşmesini teşvik etmektedir. Dolayısıyla konut alanlarında daha önce bahsedilen kiralaların artması, yerel kimliğin yok olması gibi sorunların devam edeceği öngörülmektedir.

