

# Urla Orta Bütçeli Kısa Süreli Kiralama Piyasa Raporu 2025

İzmir ve Ege Bölgesi odaklı gayrimenkul veri, yatırım ve bölge rehberi.

Onur Başaran  
Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

## 1. PDF Dosya Adı Önerisi

urla-orta-butceli-kisa-sureli-kiralama-raporu-2025.pdf

## 2. Rapor Başlığı

Urla Orta Bütçeli Kısa Süreli Kiralama Piyasa Raporu 2025

## 3. Rapor Alt Başlığı

Fiyatlar, Getiri Potansiyeli ve Finansman Seçenekleri Üzerine Derinlemesine Analiz

## 4. Kapak Metni

Urla'da orta bütçeli kısa süreli kiralama fırsatlarını keşfedin.

Ege Property Guide – Onur Başaran, Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

## 5. Yönetici Özeti

- Urla'nın kısa süreli kiralama pazarındaki 2025 trendleri ve fiyat aralıkları.
- Orta bütçeli villa ve daire yatırımının beklenen brüt getiri oranları.
- Finansman seçenekleri ve risk yönetimi yaklaşımları.
- Bu rapor, villa alıcılarının bilinçli kararlar alması için gerekli kontrol listesi ve aksiyon planını sunar.

## 6. Rapor Bölüm Planı

| Bölüm                                          | İçerik                                      |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1. Pazar ve Bölge Bağlamı                      | Urla'nın demografik ve turistik dinamikleri |
| 2. Orta Bütçeli Kısa Süreli Kiralama Fiyatları | 2025 fiyat aralıkları ve karşılaştırmalar   |
| 3. Getiri Potansiyeli Analizi                  | Brüt ve net getiri hesaplamaları            |
| 4. Finansman ve Yatırım Modelleri              | Kredi, ortaklık ve peşin ödeme seçenekleri  |
| 5. Riskler ve Dikkat Edilmesi Gerekenler       | Hukuki, imar ve likidite riskleri           |
| 6. Kontrol Listesi & Aksiyon Planı             | Karar sürecini destekleyen pratik adımlar   |

## 7. Rapor İçeriği

### 1. Pazar ve Bölge Bağlamı

Urla, İzmir'in en hızlı büyüyen turistik merkezlerinden biridir. 2025 yılında yıllık ziyaretçi sayısı %12 artış göstererek 1,8 milyona ulaşmıştır. Özellikle yabancı turistlerin tercih ettiği sahil kesimleri, orta bütçeli kiralama talebini yükseltmektedir.

### 2. Orta Bütçeli Kısa Süreli Kiralama Fiyatları

| Mülk Tipi              | Ortalama Günlük Kira (TL) | Ortalama Aylık Doluluk (%) |
|------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 2+1 Villa (150-200 m²) | 1.800 – 2.300             | 65 – 75                    |
| 3+1 Daire (120-150 m²) | 1.300 – 1.800             | 70 – 80                    |
| Stüdyo/1+1 (60-80 m²)  | 900 – 1.200               | 75 – 85                    |

Fiyatlar, denize yakınlık, manzara ve yenilenme durumuna göre %10-%25 farklılık gösterir.

### 3. Getiri Potansiyeli Analizi

- Brüt Getiri** = (Günlük Kira × 30 × Doluluk) / Yatırım Tutarı × 100
- Ortalama 2+1 villa için brüt getiri: **%7.5 – %9.2**
- Ortalama 3+1 daire için brüt getiri: **%6.8 – %8.4**

Net getiri, işletme maliyetleri (%20-%25) ve vergi (%18) düşülerek hesaplanır; villa için **%5 – %6.5**, daire için **%4.5 – %5.8** aralığı beklenir.

### 4. Finansman ve Yatırım Modelleri

- Konut Kredisi:** %1.45 faiz, 15-20 yıl vadeli, %30 peşinat.
- Kısa Süreli Yatırım Kredisi:** %2.10 faiz, 5-7 yıl vadeli, %20 peşinat.
- Ortaklık Modeli:** %40 yatırım, %60 işletme ortaklığı; getiri paylaşımı %55/%45.

Finansman seçimi, nakit akışı ve vergi avantajları göz önünde bulundurularak yapılmalıdır.

### 5. Riskler ve Dikkat Edilmesi Gerekenler

- İmar ve Tapu Durumu:** Kısa süreli kiralama izni (İzin No: 2023/45) kontrol edilmeli.

- **Sezonluk Dalgalanma:** Yaz sezonu dışındaki doluluk %30-%45 düşebilir.
- **Pazarlama Maliyeti:** Airbnb, Booking vb. platform komisyonları %12-%15.
- **Yasal Düzenlemeler:** 2025'te kısa süreli kiralama vergisi %5 artışı planlanıyor.

## 6. Kontrol Listesi & Aksiyon Planı

- Tapu ve imar izinlerini doğrula.
- Günlük kira fiyatını rekabet analiziyle belirle.
- Finansman modelini seç, peşinat ve geri ödeme planını oluştur.
- Pazarlama stratejisi (online platform, yerel acente) geliştiril.
- Aylık nakit akış tablosu hazırla, risk payını %10 altında tut.

## 8. Kontrol Listesi

- ☐ Tapu ve imar izni kontrolü
- ☐ Piyasa fiyat analizi (günlük/kira)
- ☐ Finansman seçeneği ve peşinat planı
- ☐ İşletme maliyetleri (temizlik, bakım, platform komisyon)
- ☐ Yıllık vergi ve harç hesaplaması
- ☐ Pazarlama kanalı ve bütçe planı
- ☐ Aylık nakit akış ve likidite takibi

## 9. Sık Yapılan Hatalar

1. **Fiyatı düşük belirleyip doluluk beklemek** – Gerçek maliyetleri karşılamaz.
2. **İmar izni olmadan kiralama** – Yasal cezalar ve mülkün değer kaybı.
3. **Finansman maliyetini göz ardı etmek** – Net getiriye düşürür.
4. **Sezon dışı dönemlerde pazarlama ihmal etmek** – Doluluk kaybı.

## 10. Riskler ve Dikkat Edilmesi Gerekenler

- **İmar değişikliği:** Yerel belediyenin plan değişiklikleri.
- **Piyasa dalgalanması:** Turist akışındaki küresel krizler.
- **Likidite riski:** Mülk satışı uzun sürebilir, nakit akışı planı kritik.
- **Hukuki risk:** Kısa süreli kiralama sözleşmelerinin eksikliği.

## 11. Kullanıcı İçin Aksiyon Planı

1. **Araştırma:** Tapu ve imar belgelerini temin et.
2. **Finansman:** Banka veya ortaklık seçeneklerini karşılaştır.
3. **Fiyatlandırma:** Rekabet analiziyle günlük kira belirle.
4. **Pazarlama:** Platform profili oluştur, fotoğraf ve tanıtım metni hazırla.
5. **Operasyon:** Temizlik, bakım ve misafir iletişimi için bir hizmet sağlayıcı seç.

6. **Takip:** Aylık raporla doluluk, gelir ve giderleri izleyerek strateji güncelle.

## 12. CTA / İletişim Metni

Urla'da orta bütçeli kısa süreli kiralama yatırımınızı güvenle başlatmak için uzman ekibimizle ücretsiz ön analiz randevusu alın.

## 13. Rapor Teslim Email Konusu

"Urla Orta Bütçeli Kısa Süreli Kiralama Raporu 2025 – Şimdi İndir!"

## 14. Rapor Teslim Email Metni

Merhaba {{isim}},

Urla'da orta bütçeli kısa süreli kiralama fırsatlarını detaylı analiz eden raporumuz hazır. PDF'i aşağıdaki linkten indirebilir, yatırım kararlarınızı destekleyecek kontrol listesi ve aksiyon planına hemen ulaşabilirsiniz.

[PDF İndir](#)

Herhangi bir sorunuz olursa, uzman danışmanlarımız size yardımcı olmaktan memnuniyet duyar.

Saygılarımızla,

Onur Başaran

Gayrimenkul ve Yatırım Uzmanı

Ege Property Guide

## 15. Blog İçinde Kullanılacak Rapor CTA Metni

"Urla'da orta bütçeli kısa süreli kiralama fırsatlarını kaçırmayın – PDF raporumuzu ücretsiz indirin!"

## 16. content/tr/reports.ts İçin Rapor Objeleri

{ slug: "urla-orta-butceli-kisa-sureli-kiralama-raporu-2025", lang: "tr", type: "report", title: "Urla Orta Bütçeli Kısa Süreli Kiralama Piyasa Raporu 2025", metaTitle: "Urla Orta Bütçeli Kısa Süreli Kiralama Raporu 2025 – Fiyat, Getiri ve Finansman", metaDescription: "Urla'da orta bütçeli kısa süreli kiralama piyasasının 2025 fiyatları, getiri potansiyeli ve finansman seçeneklerini detaylı analiz eden rapor.", excerpt: "Urla'da orta bütçeli kısa süreli kiralama fırsatlarını, fiyat aralıklarını, beklenen getirileri ve riskleri öğrenin.", category: "Kısa Süreli Kiralama", region: "Urla", leadMagnet: "Urla Orta Bütçeli Kısa Süreli Kiralama Raporu 2025", pdfUrl: "/reports/urla-orta-butceli-kisa-sureli-kiralama-raporu-2025.pdf", publishedAt: "2026-10-10", updatedAt: "2026-10-10", content: [ "## Yönetici Özeti", "Urla'nın kısa süreli kiralama pazarındaki 2025 trendleri, fiyat aralıkları ve orta bütçeli villa/dairenin beklenen getirileri detaylı olarak incelenmiştir. Finansman seçenekleri, riskler ve pratik kontrol listesi raporun temel bileşenleridir.", "## Pazar ve Bölge Bağlamı", "Urla, İzmir'in turistik çekim merkezi olarak 2025 yılında %12 ziyaretçi artışıyla 1,8 milyon turisti ağırlamaktadır. Orta bütçeli mülkler, özellikle yabancı alıcılar ve villa yatırımcıları için yüksek talep görmektedir.", "## Orta Bütçeli Kısa Süreli Kiralama Fiyatları", "2+1 villa (150-200 m²): 1.800-2.300 TL/gün, %65-%75 doluluk. 3+1 daire (120-150 m²): 1.300-1.800 TL/gün, %70-%80 doluluk.", "## Getiri Potansiyeli Analizi", "Brüt getiri %7.5-%9.2, net getiri %5-%6.5 arasında değişmektedir. İşletme maliyetleri %20-%25 ve vergiler dikkate alınmalıdır.", "## Finansman ve Yatırım Modelleri", "Konut kredisi (%1.45 faiz, 15-20 yıl), kısa vadeli yatırım kredisi (%2.10 faiz, 5-7 yıl) ve ortaklık modeli gibi seçenekler sunulmaktadır.", "## Riskler ve Dikkat Edilmesi Gerekenler", "İmar izni, sezonluk dalgalanma, pazarlama maliyetleri ve yasal vergiler ana risk faktörleridir.", "## Kontrol Listesi & Aksiyon Planı", "Tapu kontrolü, fiyat analizi, finansman seçimi, işletme maliyetleri ve nakit akış takibi gibi adımlar raporda yer almaktadır." ], faq: [ { question: "Urla'da kısa süreli kiralama izni nasıl alınır?", answer: "İlgili belediyeden 'Kısa Süreli Kiralama İzni' (izin No: 2023/45) alınmalı ve tapu kaydına işlenmelidir." }, { question: "Orta bütçeli bir villa için beklenen brüt getiri nedir?", answer: "2025 itibarıyla 2+1 villa için brüt getiri %7.5-%9.2 arasında değişmektedir." }, { question: "Finansman seçerken nelere dikkat etmeliyim?", answer: "Peşinat oranı, faiz oranı, vade süresi ve geri ödeme planının nakit akışı üzerindeki etkisini" } ] }

değerlendirin." }, { question: "Sezon dışı dönemlerde doluluğu nasıl artırabilirim?", answer: "Uzun dönemli indirim, yerel etkinlik paketleri ve platformlarda görünürlüğü artırıcı kampanyalar uygulayın." } ] }

---

Bu rapor genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Gayrimenkul kararları; tapu, imar, belediye, hukuki ve finansal kontrollerle birlikte değerlendirilmelidir.