

T.C.
BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
TURİZM İŞLETMECİLİĞİ VE OTELCİLİK ANABİLİM DALI

TURİZİMDE İKİNCİ KONUTLAR
VE
BALIKESİR'DE BİR UYGULAMA

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Melike BARIŞIK

Balıkesir, 2019

T.C.
BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
TURİZM İŞLETMECİLİĞİ VE OTELCİLİK ANABİLİM DALI

TURİZİMDE İKİNCİ KONUTLAR
VE
BALIKESİR'DE BİR UYGULAMA

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Melike BARIŞIK

Tez Danışmanı

Doç. Dr. Sebahattin KARAMAN

Balıkesir, 2019

**T.C. BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ SOSYAL BİLİMLER
ENSTİTÜSÜ**

TEZ ONAYI

Enstitümüzün Turizm İşletmeciliği Ve Otelcilik Anabilim Dalı'nda 201412501018 numaralı Ş. Melike BARIŞIK'ın hazırladığı "*Turizmde İkinci Konutlar Ve Balıkesir de Bir Uygulama*" konulu YÜKSEK LİSANS tezi ile ilgili TEZ-SAVUNMA SINAVI, Lisansüstü Eğitim Öğretim ve Sınav Yönetmeliği uyarınca 24.01.2019 Tarihinde yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda tezin onayına ~~OY BİRLİĞİ/OY ÇOKLUĞU~~ ile karar verilmiştir.

Başkan

Doç.Dr.Esin ÖZKAN


imza

Üye

Doç.Dr.Mehmet SARIOĞLAN


imza

Üye

Doç.Dr.Sebahattin KARAMAN (Danışman)

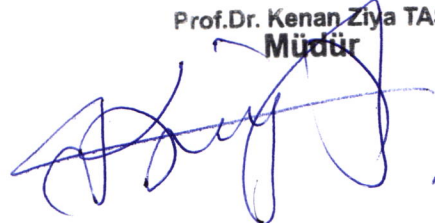

imza

Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduklarını onaylarım.

.../.../2019

Enstitü Müdürü

Prof.Dr. Kenan Ziya TAŞ
Müdür



ÖNSÖZ

Yapılan bu araştırmada, Edremit Körfezinde bulunan ikinci konutlar tespit edilerek bu konutların turizme kazandırılması veya etkin pazarlama yöntemleriyle turizme nasıl katkı sağlayacakları hedef alınmıştır. Bu kapsamda Edremit Körfezinde ikinci konut sahiplerine yönelik anketler yapılarak veriler toplanmıştır. Araştırma altı bölümden oluşarak ikinci konutlar ve bu konutların turizme olan etkileri detaylı bir şekilde incelenmiş olup, son bölümde ise sonuç ve öneriler kısmında turizm paydaşlarına, konut sahiplerine ve konut kiracılarına birtakım öneriler sunulmuştur.

Araştırmanın tüm aşamalarında değerli görüşleriyle ve bakış açılarıyla beni yönlendiren danışman hocam Doç. Dr. Sebahattin KARAMAN'a, çalışmamda bana yardımcı olan Arş. Gör. Cemali BUZLUKÇU' ya arkadaşlarım Ayla PALULİ ve Dr. Dt. Mehmet KALÇAY'a araştırmam sırasında her zaman yanımda bulunan aileme teşekkürlerimi sunarım.

Balıkesir, 2019

Melike BARIŞIK

ÖZET
TURİZİMDE İKİNCİ KONUTLAR
VE
BALIKESİR'DE BİR UYGULAMA

BARIŞIK, Ş. MELİKE

Yüksek Lisans, Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Sebahattin KARAMAN

2019, 91 Sayfa

Türkiye’de ikinci konut olgusu 20. yüzyılın başlarında meydana gelmiştir. 1950’li yıllardan sonra, özellikle Ege ve Akdeniz kıyıları başta olmak üzere, ikinci konutların sayısı hızlı bir artış göstermiştir. İnsanların kentlerin karmaşasından kurtulma ve yeni bir konut sahibi olma ve özellikle emekli olunca daha küçük yerlere yerleşebilme isteği, birçok rekreasyonel faaliyete olanak sağlayan özellikle kıyı kesimlerin çekiciliği ikinci konut sayısının artışı etkilemiştir. Rekreatif amaçlarla belirli dönemlerde kullanılan ikinci konutlar; konumları, kullanım alanları ve nitelikleri ile birlikte günümüzde birçok bilim alanında çalışma konusu olmaya başlamıştır.

Araştırma beş bölümden oluşmaktadır. Bunlar; Giriş, Turizm ve İç Turizm Kavramlarına Genel Bir Bakış, Turizm ve İkinci Konut İlişkisi, Yöntem, Bulgular ve Yorumlar, Sonuç ve Öneriler şeklinde çalışma tamamlanmıştır. Edremit körfezi’nde ikinci konut sahiplerinin bu konutlara olan yaklaşımlarının incelendiği bu çalışmada, araştırmanın literatür taraması bölümünde genel kavramlar incelenerek, analizlere geçiş için temel bilgiler işlenmiştir.

Araştırmada veri toplama araçlarından anket formu kullanılmıştır. Anketin geçerliliği ve güvenilirliği sınanarak yüksek sezon içerisinde 250 kişilik örneklem üzerinde uygulanmıştır.

Verilerin analizi kısmında anket sonucunda elde edilen veriler bilgisayar ortamında sosyal bilimler alanında kullanılan analiz programı ile test edilmiştir. Anket soruları faktör analizi ile boyutlarına ayrılarak, bu alt boyutlarla katılımcıların özellikleri karşılaştırılmıştır. Bu amaçla parametrik analiz tekniklerinde kullanılan Bağımsız İki rnek T Testi ve Tek Yönlü Varyans Analizi testlerinden yararlanılmıştır.

Araştırmada, İkinici Konut için önemli yerleşim yerlerinden biri olan Edremit Körfezi'nde yapılmıştır. Bu bölgede olan konutların turizme kazandırılması üzerinde durulmuş yalnızca yılın belli dönemlerinde kullanılarak atıl kalmamaları için çeşitli pazarlama unsurları sunulmuştur. Buna ek olarak, konut sahiplerinin sosyo-demografik özelliklerine, destinasyonu ziyaret sıklıklarına ve ziyaretleri sonunda algıladıkları memnuniyet düzeylerine göre farklılık gsterip gstermediği incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: İkinici Konut, Balıkesir, Turizm, Edremit Körfezi

ABSTRACT

SECOND HOME TOURISM

AND A RESEARCH

IN BALIKESIR

BARIŞIK, Ő. MELİKE

Master Thesis, The Department of Tourism and Hotel Management

Advisor: Assc. Prof. Sebahattin KARAMAN

2019, 91 Pages

The subject of second houses began appearing by the beginning of the 20th century in Turkey, has been through several alterations in quality at the end of 1950s. Qualitative and quantitative alterations in the concept have been especially significant in 1980s. After 1950s, a significant increase in the number of second home have been noted especially in Aegean and Mediterranean coastal regions. There are several reasons influencing the significant elevation in the number of second home for instance, the will of isolation from large city's chaos, owning a secondary new property and coastal regions providing several opportunities for recreational activities. Second home which are used for several recreational reasons have influenced many scientific studies concentrating on their location, qualities, and the way that they are used.

This research contains five sections. These are, Introduction, A General Overview of Tourism and Internal Tourism Concepts, Relationship between Secound Houses and Tourism, Method, Findings and Comments, Climax and Suggestions. In this study, the approach of thel local people living in Edremit Bay Region to the second houses has been examined. In the literature search of this study, general notions have been reviewed and basic information to access to the analysis have been processed. A questionnaire form which was validated and relied, has been conducted to 250 people in high season has been used to gather data.

In the analysis part of the data, the data obtained as a result of the questionnaire were tested with the analysis program used in the field of social sciences in the computer environment. The questionnaire was divided into dimensions by factor analysis and the characteristics of participants were compared with these sub-dimensions. For this purpose, hypotheses have been developed by using Independent Sample T tests and One Way ANOVA tests used in parametric analysis techniques.

This thesis research has concentrated on one of the most popular second dwelling areas; Edremit Bay. Properties in this area have carefully been evaluated and several marketing strategies have been suggested to re-instate touristic attraction which ultimately intends to prevent abandonment in these estates. In addition to this, differences in socio-demographic properties of second dwelling owners, the frequency of their visits, and their satisfaction rates have been evaluated and these differences have been highlighted in detail.

Key Words: Second Home, Balikesir, Tourism, Edremit Bay

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	III
ÖZET	IV
ABSTRACT	VI
İÇİNDEKİLER	VIII
ŞEKİLLER LİSTESİ	XI
TABLolar LİSTESİ	XII
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	XIII
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Araştırma Problemi	2
1.2. Araştırmanın Amacı	3
1.3. Araştırmanın Önemi.....	3
1.4. Araştırmanın Varsayımları.....	3
1.5. Araştırmanın Sınırlılıkları.....	4
2. TURİZM VE İÇ TURİZM KAVRAMLARINA GENEL BİR BAKIŞ.....	5
2.1. Turizm Kavramı ve Turizmin Tanımı.....	5
2.2. Turizm’de Taşıma Kapasitesi.....	5
2.2.1. Taşıma Kapasitesi Türleri.....	6
2.2.1.1. Ekolojik Taşıma Kapasitesi.....	6
2.2.1.2. Toplumsal Taşıma Kapasitesi.....	6
2.2.1.3. Psikolojik Taşıma Kapasitesi.....	6
2.2.1.4. Ekonomik Taşıma Kapasitesi.....	7
2.3. Sürdürülebilir Turizm Kavramı.....	7
2.4. Sürdürülebilir Turizm ve Taşıma Kapasitesi.....	8
2.5. Turizm pazarlaması.....	9
2.6. İç Turizm Nedir ve İç Turizmin Özellikleri Nelerdir?	10

2.7. İç Turizm Etkileyen Baslıca Faktörler Nelerdir?	11
2.7.1. Sosyo Kültürel Etmenler.....	11
2.7.2. Ekonomik Faktörler.....	11
2.7.3. Boş zaman Faktörleri.....	12
2.8. Türkiye’de İç Turizmin Gelişimi.....	13
2.9. İç Turizmde İkinci Konutların Yeri ve Önemi.....	14
3. TURİZM VE İKİNCİ KONUT İLİŞKİSİ.....	16
3.1. İkinci Konut Kavramı.....	16
3.1.1. Konut Nedir?.....	16
3.1.2. İkinci Konut Nedir?	17
3.2. İkinci Konutların Özellikleri ve Sınıflandırılması.....	18
3.2.1. İkinci Konutların Özellikleri.....	18
3.2.2. İkinci Konutların Sınıflandırılması.....	20
3.3. İkinci Konutların Gelişim Süreci.....	21
3.3.1. Türkiye’ de İkinci Konutlar.....	22
3.3.2. Dünya’da İkinci Konutlar.....	23
3.4. İkinci Konutların Tercih Nedenleri ve Destinasyon Seçimi.....	23
3.4.1. İkinci Konutların Tercih Nedenleri.....	23
3.4.2. İkinci Konutların Yer Seçiminde Etkili Olan Hususlar.....	25
3.5. İkinci Konut Turizmi.....	26
3.6. İkinci Konutlar ve Turizm İlişkisi.....	27
3.7. Turizmde İkinci Konutları Etkileyen Temel Faktörler.....	28
3.7.1. Yer Seçimi İle İlgili Faktörler.....	28
3.7.2. Zaman Seçimiyle İlgili Faktörler.....	28
3.7.3. İkinci Konut ve Etkileri İle İlgili Faktörler.....	29
3.8. İkinci Konutların Turistik Konuta Dönüşümü.....	30

3.9.İkinci Konutların Pazarlamasının Görsel Kalite Üzerindeki Etkisi.....	31
3.9.1. İkinci Konutların Görsel İmajı.....	33
3.9.2.İkinci Konutların Kırsal Peyzaj Üzerindeki Etkisi.....	34
3.10.İkinci Konut Ediniminde Karşılaşılan Yasal Zorunluluklar.....	34
3.11.Dünya Geneline Uygulanan İkinci Konut Pazarlama Sistemi.....	39
3.12.İkinci Konut Talebini ve Arzını Belirleyen Faktörler.....	45
3.12.1.İkinci Konut Talebini Belirleyen Faktörler.....	45
3.12.2.İkinci Konut Arzını Belirleyen Faktörler.....	46
3.13. İkinci Konutların Ekonomik ve Çevresel Etkileri.....	47
3.13.1. Olumlu Etkileri.....	47
3.13.2. Olumsuz Etkileri.....	48
3.14. İkinci Konutların GSMH ve Gelir Dağılımına Etkisi.....	49
4.YÖNTEM.....	51
4.1. Araştırmanın Modeli.....	51
4.2. Evren ve Örneklem.....	51
4.3. Veri Toplama Süreci.....	51
4.4. Veri Toplama Aracı.....	52
4.5. Verilerin İstatistiksel Analizi.....	52
5.BULGULAR VE YORUMLAR	53
6.SONUÇ VE ÖNERİLER	77
KAYNAKÇA	80
EKLER	89
Ek 1. Anket Formu 1.....	89

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 Konut Kavramı.....	16
Şekil 2 Ayvalık da bulunan ikinci konutlar.....	32
Şekil 3 Burhaniye de bulunan ikinci konutlar.....	32
Şekil 4 Akçay- Altınoluk yolu üzerinde ikinci konutlar.....	33
Şekil 5 Dünya genelinde uygulanan ikinci konutlar da pazarlama sistemi.....	39
Şekil 6 Airbnb.....	40
Şekil 7 Wimdu.....	41
Şekil 8 Homeaway.....	42
Şekil 9 Sublet.....	42
Şekil 10 Novasol.....	43
Şekil 11 Ayvalık.com.....	44

TABLULAR LİSTESİ

Tablo 1 İkinci konutların sınıflandırılması.....	21
Tablo 2 Türkiye de yabancılara ait ikinci konutların yoğun olarak bulunduğu ilk on il..	36
Tablo 3 Türkiye de yabancı ikinci konut sahiplerinin milliyetlere göre dağılımı ilk on ülke	37
Tablo 4 2016 yılında Balıkesir ilinde ikinci konut satışları.....	38
Tablo 5 Katılımcıların Demografik Özelliklerine İlişkin Frekans Tablosu.....	53
Tablo 6 Katılımcıların İkinci Konutların Bulunduğu Yere İlişkin Frekans Tablosu.....	55
Tablo 7 Katılımcıların İkinci Konutlarında Konaklama Sürelerine İlişkin Frekans Tablosu	56
Tablo 8 Katılımcıların İkinci Konut Edinme Sebepleri ile İlgili İfadelere Verdiği Cevapların Dağılımları.....	57
Tablo 9 Katılımcıların İkinci Konutlara Yönelik Algıları Üzerine İfadelere Verdiği Cevapların Dağılımları.....	59
Tablo 10 Katılımcıların İkinci Konutların Kiraya Vermelerine Yönelik Algıları Üzerine İfadelere Verdiği Cevapların Dağılımları.....	65
Tablo 11 İkinci Konutların Kiraya Verilmesi İçin Konut Sahiplerinin Beklentileri İfadelerine Verdiği Cevapların Dağılımları.....	68
Tablo 12 İkinci Konutların Kiraya Verilmesi İçin Konut Sahiplerinin Yaş aralığına Göre İkinci Konutlar İçin Verdiği Cevapların Dağılımları (Anova Testi).....	72
Tablo 13 İkinci Konutların Kiraya Verilmesi İçin Konut Sahiplerinin Algı Seçeneklerine Göre İkinci Konutların Bulunduğu Lokasyonlar İçin Verdiği Cevapların Dağılımları (Anova Testi).....	74
Tablo 14 İkinci Konutların Kiraya Verilmesi İçin Konut Sahiplerinin Tercih Seçeneklerine Göre İkinci Konutların Cinsiyet Ayrımında Verdiği Cevapların Dağılımları (T Testi Sonuçları).....	76

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış bazı simgeler ve kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Simgeler	Açıklama
%	Yüzde
Km.	Kilometre
Kısaltmalar	Açıklama
TL	Türk Lirası
Vb.	Ve benzeri
S.	Sayfa
Çev.	Çeviren
İK	İkinci konut
İKT	İkinci konut turizmi
İKS	İkinci konut sahibi
HHS	Hanehalkı sayısı
HHB	Hanehalkı büyüklüğü
TB	Turizm Bakanlığı
GSMH	Gayri Safi Milli Hasıla

1. GİRİŞ

İkinci konutlar genellikle tatil ve dinlenme amaçlı büyük şehirlerin kalabalıklarından kaçmak için kiralanan veya satın alınan 1950'li yıllardan başlayıp günümüze kadar devam eden, konumları, kullanım amaçları ve nitelikleriyle birlikte önemli farklılıklar göstermektedir. Bu çalışmada ikinci konutların turizme kazandırılması ile birlikte aynı zamanda ikinci konutların Türkiye'de olan gelişimi hakkında da çeşitli araştırmalar yapılmıştır.

İkinci konutlara ek olarak, sürekli yaşanılan yer dışından başka bir yerde yılın sadece belli dönemlerinde çeşitli amaçlarla kullanılan, özellikle doğal veya kültürel çekiciliği olan yerlere inşa edilen, genellikle kıyı kesimlerinde bulunan turizm ile iç içe olup yatırım özelliği taşıyan evlerdir. İkinci konutlar insanların boş zamanlarını geçirmek veya emeklilik dönemlerinde rahat ve huzur içerisinde yaşamlarını sağlamak amacıyla ağırlıklı olarak deniz, kum, güneş ama bununla birlikte doğal ve kültürel zenginliklere sahip alanlarda oluşan yaşam alanlarıdır. Kalabalık ve giderek artan nüfusun şehirleşmenin bunalıcı etkisinden uzaklaşmak, dinlenmek, yatırım yapmak amacıyla insanlar ikinci konut sahibi olmaktadır. Bunların yer seçiminde ve kullanım sıklığını incelediğimizde şehir merkezlerine olan uzaklığı, denize yakınlığı, doğal güzellikleri, iklim, nüfusun daha az olması vb. nedenler de ikinci konutların yer seçiminde etkili olmaktadır.

İkinci konutlar, kıyı ve kıyıya yakın yerlerde yaz aylarında yaşayan, ancak yılın büyük bölümünde yeni yerleşmelerin doğmasına neden olsa da emlak yatırımı olma özelliği artarak devam etmektedir. Edremit Körfezinde de ikinci konutlar yılın sadece belli dönemlerinde kullanılarak ağırlıklı olarak atıl durumda kaldığı ve bunları turizme kazandırmak için ikinci konut sahiplerine yapılan önerileri dikkate almadığı aynı zamanda bazı ikinci konut sahiplerinin ise bu konuya sinirlendikleri anlaşılmıştır. Bu sebeplerden dolayı halk bilinçlendirilmelidir.

İnsanların kent ortamının gürültüsünden uzaklaşma ve doğayla iç içe olma isteği, deniz ve güneşin insan üzerindeki olumlu etkisi, deniz kenarlarındaki ikinci konutların iyi bir yatırım aracı olarak görülmesi, turistik ve rekreasyonel aktivitelerin özellikle deniz kıyılarında toplanması ve deniz kıyısında ev sahibi olmanın toplum içinde ‘sınıf atlamak’ olarak görülmesi gibi ikinci konutlara olan ilgiyi hızla artırmaktadır. Son yıllarda ikinci konutların turizm ile entegrasyon düşüncesi “turistik konut” kavramının gelişmesine ve konuyla ilgili literatürde yerini almasına neden olmuştur.

1.1. Araştırma Problemi

İnsanların boş zamanlarını geçirmek, tatil ve dinlenme amacıyla belli bir dönemde kiralanan ya da yatırım istenildiği zaman tatil imkanının olması vs. sebeplerden dolayı tercih edilen ikinci konutlar geçmişten günümüze bakıldığında her geçen gün yaygınlaşmaktadır.

Türkiye’de ikinci konutlar zamana, mekâna göre çeşitlenmektedir. Ekonomik, toplumsal ve sosyal nedenler bu konutların kullanım biçimlerini de etkiler.

İnsanların kent ortamının gürültüsünden uzaklaşma ve doğayla iç içe olma isteği, deniz ve güneşin insan üzerindeki olumlu etkisi, deniz kenarlarındaki konutların iyi bir yatırım aracı olarak görülmesi, turistik ve rekreasyonel aktivitelerin özellikle deniz kıyılarında toplanması ve devletin de bu konudaki yatırımları desteklemesi, deniz kıyısında ev sahibi olmanın toplum içinde “sınıf atlamak” olarak görülmesi, insanların hareket kabiliyetlerinin artışı gibi nedenler, kıyılarındaki ikinci konutların sayıca artışını hızlandırmıştır.

İkinci konutlar yılın sadece belli bir dönemi kullanılarak genelde uzun dönemlerde atıl durumda kalıp, konut sahipleri tarafından çeşitli nedenlerle kiraya verilmedikleri görülmüştür. Bu konutların turizme kazandırılması için konut sahipleri bilgilendirmeli ve gerekli reklam çalışmaları da yapılmalıdır.

Yapılan bu araştırmada ikinci konutların kiraya verilmeme sebepleri ve ikinci konutların turizme nasıl kazandırılacağı üzerinde durulmuştur. Bu konutların sadece yılın belli bir döneminde kullanılarak kalan uzun dönemlerde boş kalması ya da başka bir deyişle kiraya verilmemesi çalışmanın araştırma problemini oluşturmaktadır.

1.2. Araştırmanın Amacı

Yapılan çalışmada iki amaç üzerinde durulmuştur. Birincisine bakıldığında ikinci konutların kiraya verilmeme sebepleri ve bu duruma nasıl çözüm bulunabileceğidir. İkinci amaç ise bu konutların atıl kalmayıp kiraya verilmesi hem bölgenin hemde ikinci konutu tercih eden kiracıların veya ev sahiplerinin kazanımı için halkın nasıl bilgilendirileceği ya da teşvik edilebileceği amaç edinilmiştir. Bu sorunların temelinde araştırma kapsamında sözü edilen bu konutların turizme kazandırılabilmesi amaçlanmıştır.

1.3. Araştırmanın Önemi

Araştırmanın bu noktada ikinci konut satın alınmasının veya konut alımının artırılması değil ya da pazarlanması değil, bu konutların turizme kazandırılması ve kiralanması için neler yapılabileceği konut sahiplerinin nasıl bilinçlendirilmesi gerektiği üzerinde durulmuştur. Araştırmada turizm bölesinde Edremit körfezinin kaynak teşkil etmesi bakımından bu bölge önem göstermektedir. Yapılan çalışmanın sonucunda elde edilen verilere göre pozitif yaklaşımların sürekli geliştirilerek çoğalması ve negatif yaklaşımında bilinçlendirilmesi sonucunda farkındalık yaratarak Edremit körfezi'nde bulunan ikinci konutların turzime kazandırılması için ikinci konut sahiplerinin desteği önemli bir yer tutmaktadır.

1.4. Araştırmanın Varsayımları

Araştırmanın amaçlarına uygun bir şekilde, ilgili literatür incelenerek Edremit körfezi'nde bulunan ikinci konutlar hakkında detaylı bilgi edinmek için bu bölgede ikinci konutları olan ev sahiplerine yönelik anket formları hazırlanmıştır. Araştırmanın örneklemini Edremit Körfezi'ndeki ikinci konut sahipleri oluşmaktadır. Çalışmada örnekleme oluşturana bireylerin bu anketi kendi objektif olacak şekilde doldurduğu varsayılmıştır.

Araştırmada örnekleme olarak Edremit Körfezi'nin seçilme nedeni ise zaman ve maddi sınırlılıklardan kaynaklanan kısıtlardır. Araştırma için saha olarak belirlenen Edremit Körfezi'ndeki örneklemin, bu araştırmanın amacına ulaşmak için yeterli olduğu varsayılmıştır.

1.5. Araştırmanın Sınırlılıkları

Yapılan bu çalışmada ulaşılabilen literatürler sınırlıdır. Araştırma evreninin çok geniş bir alana yayılmasının, zaman ve bütçe gibi sıkıntılar yaratabileceği sebebiyle araştırma alanı birtakım sınırlılıklara sahiptir.

Bu çalışmanın alanı; 2018 yılı Temmuz ve Ağustos ayları arasında Balıkesir'in Edremit Körfezi'nde ulaşılabilen ev sahipleridir. Anket yüksek sezonda daha fazla kitleye ulaşabilmek için Temmuz- Ağustos ayları tercih edilmiştir. Yapılan araştırmanın bütçesi kısıtlı olduğundan dolayı evren küçültülerek yalnızca Edremit körfezi'nde bulunan ikinci konutlar araştırılmıştır. Zaman sıkıntısı, sınırlı imkânlar, ve çeşitli sebeplerle ankete katılmayı kabul etmeyen turistler nedeniyle bölgedeki turistlerin hepsine ulaşılamamıştır.

2. TURİZM VE İÇ TURİZM KAVRAMLARINA GENEL BİR BAKIŞ

2.1. Turizm Kavramı Ve Turizmin Tanımı

Turizm kavramının kökeni Latince bir sözcükten gelmektedir. “tournus” kelimesi Latince dönme anlamına gelmektedir. Tour sözcüğü de bu kelimedenden türetilerek “Buldukları yere tekrar dönmek koşuluyla yapılan seyahat” olarak ifade edilmektedir (Hazar, 2007).

Turizm insanların sürekli yaşadıkları yerler dışında yapmış oldukları bir takım seyahatler ve gitmiş oldukları yerlerde dinlenme, eğlenme, sağlık, spor aktiviteleri, inanç vb. nedenlerle en az bir gece kalmak veya sürekli kalışa dönüşmemek koşulu ile geçici konaklamalarından meydana gelen faaliyetlerin tümüdür (Demirtaş, 2010).

Turizm kavramını kalış süresi olarak incelendiğinde ise yer değiştirmede aranan, sürekli kalışa dönüşmeme koşulu süre ölçütü olarak değerlendirilebilir. Bu nedenle gidiş-geliş yolculuk turizm sürecini tamamlayan bir olgudur (Eralp, 1983).

Dünya Turizm Örgütü (WTO)’ ya göre turizm tanımı ise; “*Sürekli kalışa dönüşmemek ve gelir getirici hiçbir uğraşta bulunmamak şartı ile bireylerin geçici süre konaklamalarından doğan olay ve ilişkilerin tümüdür.*” şeklinde ifade edilmiştir (Mısırlı, 2008).

2.2. Turizmde Taşıma Kapasitesi

Turizm kavramı finans, kültür ve sosyal açıdan daha iyi bir toplum ortaya çıkarmak için oldukça etkilidir. Bu durumun sağlıklı bir şekilde olabilmesi için yerel kaynakları tüketmeden kullanılması gerekir (Avcı, 2007).

Çağımızda turizm kavramı sadece gelen turist sayısını ve turizm imkanlarını daha iyi bir hale getirmek yerine, bu kaynakların da sınırlı olduklarını bilmeli ve bu kaynakların en alt seviyede kullanımını sağlamaya yönelik faaliyetlerdir (Avcı, 2007). Burada üzerinde durulması gereken iki önemli nokta vardır. Bunlardan birincisi taşıma kapasitesinin açıklanması ve hesaplanması, ikinci olan kısım ise turizm kaynaklarının gelecekte de kullanılmasını sağlamak (Sonat, 1991).

Kapasite, sözlük anlamıyla; “Belli bir şeyin içinde bulundurabildiği miktar”. Taşıma ise; “Dayanıklılık, karşılama” anlamlarını taşır. Dünya turizm örgütünün bu terim ile ilgili yapmış olduğu tanım ise “Bölgede ağırlanabilir turist sayısı...” olarak (Simon, Narangajavana ve Marques, 2004).

2.2.1. Taşıma Kapasitesi Türleri

Taşıma kapasitesi hakkınca pek çok kavram vardır. Ancak araştırmacılar taşıma kapasitesi hakkında ortak kararı olmamasına rağmen dört değişik başlığın üzerinde durmuşlardır (Holden, 2002; Simon, Narangajavana ve Marques, 2004; Hall, 2001).

2.2.1.1. Ekolojik Taşıma Kapasitesi

Turizm de fiziksel çevreyle yakından ilgilidir. Ekolojik taşıma kapasitesinin doğada hoş karşılanmayacak olan değişikliğe neden olacak insan faaliyetlerinin sınırını ifade eder. Turizmin çevre faktörleri içindeki etkisinin kabul edilebilir şekilde olması için sınırların belli bir şekilde olması gerekir (Avcı, 2007). Çevre ve turizm birbirine bağlı olan iki kavramdır. Bu kavramlar bu durumun sonucunda turizmden olumsuz bir şekilde etkilenir (Avcı,2007).

2.2.1.2. Toplumsal Taşıma Kapasitesi

Turizmin gelişmesi bölgenin yerel halkının karakteristik özelliklerinde de değişikliğe yol açmaktadır. Bu taşıma kapasitesi yerel halkı etkileyen olumsuz özellikler olarak görmediği turizmin gelişmesini sağlar (Saveriades, 2000). Toplumsal taşıma kapasitesi yerel halkın gelen turistlerden etkilenmeme düzeyidir (Newsame, 2002). Bu kapasite tipi yerel halkın hoşgörü düzeyini gösterir.

2.2.1.3. Psikolojik Taşıma Kapasitesi

Bir tatil bölgesine gidip elde edilen tecrübe sonunda gerçekleşen tatmin derecesinin el alt kısmını meydana getiren kavramdır. Holden (2002) bu taşıma kapasitesinin bölgeye gelen turistlerin memnuniyet derecesini ortaya çıkarır. Psikolojik taşıma kapasitesi genellikle turistlerin memnuniyetsizlikten önceki kabul ettiği faaliyetlerin kalitesi olarak da tanımlanabilir (Fennell, 2002). Bölgeye gelen turistler hayalarında canlandırdıkları yer ile gelmiş olduğu yeri kıyaslar bu kıyaslama sonucunda meydana gelen en düşük haz almaları halinde başka çekim yerleri aramaya başlar (Avcı, 2007).

2.2.1.4. Ekonomik Taşıma Kapasitesi

Bu taşıma kapasitesine baktığımızda, ekonomi kavramının turizm karşısında dayanma derecesi ile tanımlanır (Avcı, 2007). Turizm gerçekleştiği bölgeye olan olumlu katkıları ve kazandırmış olduğu gelir ile ilgili arasında olan dengedir. Ortaya çıkan taşıma kapasiteleri birbirinden ayrı değildir, ancak bir kapasitenin eşiği kısa sürede aşılrken, başka kapasiteler üzerinde etkisi olmayabilir. Bir bölgeye yürüyüş için gelen turistler doğada bulunan bitki örtüsünü çok ezeceğinden bu bölgenin ekolojik dengesi bozulabilir. Bu durum sebebiyle turistlerin memnuniyeti etkilenmeyebilir (Holden, 2002).

2.3.Sürdürülebilir Turizm Kavramı

Sürdürülebilir turizm tanımı, ekonomik kalkınmanın çevresel faktör ve değerlerin korunması ve geleceğe aktarılmasına dayanır. Bu kavram turizm ile yakından ilgilidir. Turizm kaynaklarının tüketilmeden, tahrip edilmeden korunarak geleceğe aktarılmasını sağlayan unsurdur (Birkan, 2001). Yenilebilen kaynaklar kullanılabilen yerine yenisi getirilemeyen kaynakları ayırt etmek önemlidir. Yenilebilir kaynaklar kullanılan ve sonrasında da yerine yenisi konulabilen kaynaklar yenilemeyen kaynaklar bir kere kullanıldıktan sonra yerine yenisi konulamayan kaynaklardır (Davidson and Maitland, 1997).

Sürdürülebilir turizm, turizm endüstrisine kaynak olarak bölgesel ve yerel özelliklerin aslı korunarak geliştirilmesi ve devamlılığını sağlamak olarak nitelendirilebilir (Avcıkurt, 2003).

Bu kavramı oluşturan başlıca etmenler; doğal ve insan ürünü olan kaynakların minimum düzeyde en uzun zamanda kullanılması, doğal dokunun korunması, ekonomik ve sosyal eşitlik, kalite kavramına bağlılık ve sosyal katılımıdır (Demir ve Çevirgen 2006).

Bir turizm bölgesinde olan çekicilik unsurları sonsuz ve sınırsız değildir. Bu sebeplerle sınırlı ve olan ve yenilenemeyen kaynaklar şeklinde düşünülmeli ve değerlendirilmelidir. Çevreyi koruyan ve yaşamı daha kaliteli hala getirmeyi hedefleyen yaklaşımla, bu turizm yerlerine özgün turizm kaynaklarının ve bu kaynakların çekiciliğinin korunmasında talep unsuru dikkate alınmalıdır.

2.4.Sürdürülebilir Turizm ve Taşıma Kapasitesi

Çeşitli turizm bölgelerinde turizm faaliyetlerinde sürdürülebilirlik kavramının gerçekleşebilmesi için turizmin doğal kaynaklarının tek taraflı tüketimi yerine, dengeli ve tekrar üretimi kapsayacak şekilde kullanılması, taşıma kapasitesinin sınırının aşılmaması oldukça önemlidir. Turizm kavramına bağlı kalarak “taşıma kapasitesi” belirli bir bölgenin ve o bölgeye ait doğal kaynaklarına, halkına, ekonomi ve sosya-kültürel etkinliklerine olumsuzluk meydana getirmeden bu bölgeye gelen turistlerin beklenti seviyesini düşürmeden en üst dereceye kullanılmasını sağlayan seviyedir. Bu seviyenin üzerinde kalan turizm kavramı, kalitesi artan, devamlı kendini geliştiren bir turizm olarak “sürdürülebilir” bir izlenim yaratsa bile taşıma seviyesinin itibaren sürdürülemez bir seviyeye gelmektedir (Birkan, 2001).

Bir turizm bölgesinin taşıma kapasitesi bu turizm bölgesinin tarihi ve turistik yerlerine, doğal güzelliklerine, yerel halkına ve ekonomik seviyesine olumsuz etki meydana getirmeden bu bölgeyi tercih eden turistlerin tatmin olma seviyesini azaltmadan en üst düzeyde kullanılmasını sağlayan derecedir.

Turizm bölgesinde çekiciliği meydana getiren olguların, turizm ürününün yenilenebilmesi, korunmasında ve kullanılmasında bir denge sağlanarak bunun uzun dönemli olarak kullanılması, gelecek kuşaklara aktarılabilmesi önemli unsurlardır. Bu amaçlar meydana gelirken taşıma kapasitesi etkin bir rol oynamaktadır (Demir ve Çevirgen, 2006). Sürdürülebilir turizmin gelişmesinde oluşturulabilecek ilk adım turistik bölgenin taşıma kapasitesinin artırılmasıdır (Akış, 1999).

Sowman’a (1987) göre bir turistik bölgenin taşıma kapasitesi aşıldığında bu bölgenin sadece fiziki çevresi değil tarihi turistik, doğal ve ekonomik çevresi de bozulmaktadır (Günlü ve Şahin, 2007). Bu durumda, turistik bölgenin büyüme ve gelişmesi durmakta karşılaşılan bu sorun neticesinde de turistik imajın bozulmasına sebep olmaktadır. Taşıma kapasitesinin aşılmaması, turist memnuniyeti ve turizm bölgesinin sosyal yaşamının devamı için de önemlidir. Öncelikle çevre olmak üzere sağlık ve güvenlik kısımlarında bu etki ile daha çok karşılaşılır.

Turizmde taşıma kapasitesi ile ilgili olarak kendi içinde dört grup yapmak mümkündür. Bu gruplamaya baktığımızda ekolojik, fiziksel, ekonomik ve toplumsal taşıma kapasiteleridir (Holden, 2002; Simon vd. 2004; Hall, 2001). Bir turizm bölgesinin taşıma kapasitesini saptamak oldukça zordur. Alyapı ve ulaşım kapasitesi, atık su gibi verilerin yanında hava ve çevre kirliliği ve gürültü kirliliği gibi veriler de taşıma kapasitesini belirlemede yardımcı olur.

2.5.Turizm pazarlaması

Turizm de pazarlama kavramı; turistik ürünü arz edenler, talep edenler, çevre faktörleri ve hedef olan pazarın karşılaştırılmasına yönelik faaliyetlerin planlamasıdır.

Turizm pazarlaması yapılırken turistik mal ve hizmetlerin fiyat denge politikası korunmalıdır. Üretilen ürünün arz ve talebi birbirini karşılması gerekir. Rakiplerin bölgede ki durumları iyi analiz edilmelidir.

Turizm pazarlamasının üç temel başlığı vardır;

1. Pazarlama stratejisi daima uzun sürelidir. Bu süreçte kısa vade de açıklanmış politikalar veya faaliyetler olabilir belirli sürede değişiklik gösterebilir. Ancak uzun vade de olmasına özen gösterilmelidir,
2. Bu pazarlama stratejileri turizmde üst düzey yöneticilerin isteği ile değiştirilebilir. Yapılan bu değişikliklerde pazarlama ihtiyacı, çevre faktörleri, turizmin güçlü ve zayıf yönleri gözönünde bulundurulur,
3. Pazarlama stratejisinin seçilmesi turizm de diğer fonksiyonel ve yönetim ile ilgili olan kavramları önemli ölçüde etkiler.

(Maiden, 1986)

Pazarlama stratejisinin temel dört uygulaması vardır.

- Pazarın bölümlere ayrılması; pazarın bölümlere ayrılması turizm bölgesi için avantajlı bir durumdur. Diğer tatil bölgeleri ile birlikte rekabet ortamı oluşturur, mevcut ürün için yeni tüketiciler bulmaktır.
- Çevreci zorlayıcıların belirlenmesi; Bu durum genelde döviz kuru, ekonomik politika, enflasyon, kuraklık, popülasyon gibi birtakım sosyo- ekonomik faktörlerdir.
- Pazarlama hedefleri; bu düzeyde de makro seviyede hedeflerin belirlenmesi gerekir. Aynı zaman da turistlerin ortalama kalış zamanına ve gelirlerinde hedeflenen artışlar da özel amaç olarak tanımlanabilir.
- Pazarlama karması; Bu uygulama ise üç temel alt yapıyı kapsar

- Ürün-hizmetkalitesi,
- İmaj ve takdim karması,
- Haberleşme karmasıdır.

(İçöz, 1991).

2.6. İç Turizm Nedir Ve İç Turizmin Özellikleri Nelerdir?

İç turizm, ülke vatandaşlarının kendi sınırları içinde turizm faaliyetlerine katılımıdır. İç turizmi gerçekleştirirken pasaport, vize, yabancı dil ve döviz işlemlerine gerek duyulmadığından dolayı ülke ekonomisine herhangi bir katkısı olmamaktadır (Karaman, 2015).

Turistin dikkatini çeken bölge için gelirlerini artırıcı bir etkisi olmaktadır. Yerli turistlerde yapmış oldukları harcamalarla ziyaret etmiş oldukları bölge için turizm gelirlerinin artmasını sağlarlar. Bir ülkede iç turizmin gelişimi ve artması dış turizme de olumlu bir şekilde yansımaktadır (Hazar, 2007).

İç turizmde turistlerin harcamaları olarak değerlendirdiğimizde iç turizmde ülkeye döviz girdisi olmamaktadır. Yapılan araştırmalar, gerçekleştirilen seyahatlerin çoğunlukla insanların kendi ülkelerinde yapmış oldukları seyahatlerdir (Yaşar, 1996).

Günümüze baktığımızda iç turizmi destekleyen bir takım etkenler olduğu gibi, desteklemeyen etkenlerde olmaktadır. Ülkemizde iç turizmin yeterli gelişmemesinin en büyük nedeni gelir dağılımında ki bozukluklar, bir başka faktör ise tatil tüketicilerinde tatil kültürü anlayışının benimsenmemiş olmasından kaynaklanmaktadır (Demirtaş, 2010).

Ülkemizde iç turizmi desteklemeyen unsurlar;

- Tüketicilerde seyahat kültürü anlayışının oluşmaması,
- Refah seviyesinin düşük olması,
- Aile bireylerinin izinlerinin aynı zamanda olmaması,
- Okullarda turizm üzerine yeterli eğitim verilmemesi, eğitim sisteminde Türkiye'nin tarihi ve turistik yerlerine merak uyandırılmaması,
- İç turizmin kriz dönemlerinde daha çok akla gelen bir pazar olması (Demirtaş, 2010).

Ülkemizde iç turizmi destekleyen unsurlar;

- Yurt içi seyahat pazarının henüz gelişmemiş olması,
- İç turizm için tüketicileri basın ve yayın organlarının teşvik etmesi,
- Resmi tatillerin fazlalığı,

- Ulaşımın kolaylığı,
- Seyahat acentalarının ve tur operatörlerinin iç turizm pazarına tam anlamıyla girmeleri,
- İnternet kullanımının yaygınlaşması,
- Fiyatları daha cazip hale getirerek erken rezervasyon indiriminin sıkça uygulanabilmesi (Demirtaş, 2010).

2.7. İç Turizm Etkileyen Başlıca Faktörler Nelerdir?

2.7.1.Sosyo Kültürel Etmenler

İç turizm, turizm tüketicilerinin kendi ülkelerinde turizme katılarak sosyal ve kültürel alanda kendilerini yetiştirip geliştirebilmelerine, bir takım sosyal ve kültürel ihtiyaçlarının karşılanmasına ve kendi ülkelerini iyi tanımlarına olanak sağlar (Yaşar, 1996).

Geçmiş dönemden beri varolan her nesile aktararak devam eden kavram kültürdür.bu özelliği ile birlikte geleneksel kültürbütün türler için temeldir (Yıldırım, 2018; Deniz, 2018).

Türkiye’ de farklı etnik özelliklere sahip bireylerin, ülkenin farklı coğrafi merkezlerinde yaşamalarından dolayı, yapılan değişikliklerin turizm tüketicilerinde merak uyandırması ve gezip görme isteğinin kamçılanmasıyla birlikte iç turizm potansiyelini arttırıcı bir etken olmaktadır (Yaşar, 1996). Bir bölgeye turist gelmesi, yerel halkı olumlu yönde etkilemektedir. Turistlerin davranışları ve yerel halk ile kurdukları iletişim, genellikle halkın yaşam biçimi ve tutumları üzerinde etkisi olur (Civelek, 2010).

İç turizm, turizmi arz edenlerle talep edenleri aynı şekilde etkilemektedir. Bununla birlikte iç turizmde sunulan hizmetler veya faaliyetler sunulmuş oldukları tatil bölgelerinde turizm tüketicileri tarafından daha fazla kabul görmektedir. Ancak bazı zamanlarda iç turizm bu tarz periyotlardan olumsuz etkilenmektedir.

Çünkü son zamanlarda ramazan bayramı yaz dönemi periyodunda yaşanmakta ve Müslüman ülkelerde iç turizmi olumsuz yönde etkileyerek dış turizm ise bu durumdan olumlu yönde etkilenmiştir (Yaşar, 1996).

2.7.2.Ekonomik Faktörler

İç turizmin ülke ekonomisine yapmış olduğu katkı çok büyüktür. Bu katkı destinasyondaki ekonomik özelliklerinden başlayıp beraberinde bölgesel ve ulusal düzeyde ülke ekonomisinde katkıyı meydana getirmektedir (Yaşar, 1996).

Turizm endüstrisinden bütün ekonomi olumlu olarak etkilenmektedir. Turizmin gelişmesiyle birlikte toplumsal sınıf arasında meydana gelen ayrılıkları ve eşitsizlikleri artırabilir. Otellerden ve turizm için ayrılan lüks tüketimden sadece zenginler yararlanabilirken, diğer kesimin yararlanmaması, sınıf ayrımını meydana getirir (Doğan, 2004).

Ekonomik gelişme olarak baktığımızda iç turizm dış turizme göre yerel üretim ve ekonomik gelişmeyi daha hızlı bir şekilde gerçekleştirmektedir. Bu gelişme mal ve hizmet kapsamında piyasada iki yönde oluşmaktadır (Yaşar, 1996).

Yerli turistler almış oldukları mal ve hizmetin kalitesini kendi ülkelerine göre uygun bulurken, yabancı turistler ülkemizde almış oldukları mal ve hizmetin kalitesinde kendi ülkelerindeki kaliteyi veya daha yüksek kalite algısı beklemektedir. Bu sonuç iç turizmin yerli mal ve hizmet üretimini destekleyici yönünü ortaya koymuştur (Yaşar, 1996).

Yerli ve yabancı turislerde de tatil rekreasyon anlayışı, ailenin yaş ortalaması ile yakından ilgilidir. Çocuklu yapılan gezilerde daha çok çocuklara yönelik olarak planlanmakta mal ve hizmet kalitesi bu parametreye göre ikinci sırada yer almaktadır. Çocukları olmayan çiftler seyahat beklentileri açısından en umursamaz gruplardır. Özellikle üçüncü yaş ya da ekonomik geliri yüksek olan bireyler ise daha çok mal ve hizmet kalitesine yönelmektedir (Özdemir, 1992).

2.7.3. Boş Zaman Faktörleri

Boş zaman kavramına iş dışı zaman adı da verilebilir. Boş zaman genellikle insanların fizyolojik ihtiyaçları karşılandıktan sonra çeşitli aktivitelerde bulanabileceği dinlenip eğlenebileceği zaman dilimidir.

Günlük çalışma zamanının dışında kalan iş dışı zaman dilimi olarak da tanımlamak mümkündür. Boş zaman kavramı kuşkusuz rekreasyon kavramıyla iç içedir. Çünkü boş zamanı olan insanların çeşitli faaliyetleri gerçekleştirebilecekleri alanlarla ilişkilidir (Karaküçük, 2008).

Boş zaman, insanların çeşitli amaçlarla turizm faaliyetlerine katılmasını sağlayan kavramdır. Boş zaman kavramı kendi arasında iki kısımda incelenir.

A. Pasif değerlendirme

Bireylerin boş zamanlarını belirli bir faaliyet izleyicisi ya da seyircisi olarak değerlendirmeleridir (Yaşar, 1996).

B. Aktif değerlendirme

Bireylerin boş zaman faaliyetlerine aktif olarak katılımlarından meydana gelmektedir. Boş zaman kavramının değerlendirilmesi gelişmiş ülkeler gibi Türkiye’de de hızla artmaktadır (Yaşar, 1996).

2.8. Türkiye’de İç Turizmin Gelişimi

Cumhuriyet dönemi boyunca ülkemizdeki iç turizm faaliyetlerine bakıldığında iç turizmin dış turizmden daha önce meydana geldiği görülmektedir. İç turizmin geliştirilmesi için uygulanan politikalar 1968-1972 yılları arasında İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planında uygulanmaya başlamıştır. Son dönemlere baktığımızda iç turizm sadece kriz dönemlerinde hatırlanan diğer dönemler de çok fazla önemsenmediği için yeterince geliştirilememiştir. Oysaki iç turizme her zaman önem verilmeli ve gereken teşvikler uygulanmalıdır (Kozak N. , 2012).

Ülkemizde iç turizm faaliyetlerinin 1960’ lı yıllarda başladığını söylemek mümkündür. Bu dönemlerde Marmaris, Çeşme, Alanya, Ayvalık, Didim ve Erdek gibi sayfiye bölgelerinde iç turizmin arttığı görülmüştür (Gökdeniz, 2010). İlerleyen zamanlarda ise Kuşadası ve bodrumu da bünyesine katarak gelişmiştir (Kozak N. , 2012).

1980’ li yıllara gelindiğinde ise ülkemizde ekonomik anlamda bazı yasal değişiklikler meydana gelmiş ve ülkemizde turizm kavramının yerleşmesini sağlamıştır. Bu durumun sonunda da resmi tatillerde ülke giderek iç turizm yapmaya başlamış ve alışkanlık haline gelmiştir (Gökdeniz, 2010).

Türkiye de iç turizm hareketleri incelendiğinde karşımıza bir takım ilginç bulgular çıkmaktadır. Bunlar ikinci konutlara yönelik turizm faaliyetleri, köye yönelik turizm faaliyetleri, yurt dışındaki vatandaşlar, kamu kampları ve öğrencileridir (Kozak N. , 2012).

Türkiye de iç turizmin gelişmesine etki eden etmenlere baktığımızda ise;

- Büyük şehirlerin sayısal anlamda artış göstermesi
- Günümüzde agroturizme duyulan özlem
- Teknolojinin gelişmesi
- Refah düzeyinin yükselmesi
- Ulaşımın kolaylaşması
- Boş zaman kavramının olması (Gökdeniz, 2010)

İç turizmin gelişmesinin meydana getirdiği olumlu sonuçları incelediğimizde bunlar;

- Tarihi ve turistik yerler öğrenilmiş ve merak uyandırılmıştır
- Farklı yörelerde yaşayan farklı kültürlere sahip insanların kaynaşması sağlanmıştır
- İnsanlar hem fiziksel hem psikolojik açıdan rahatlamıştır
- Az gelişmiş bölgeler ekonomik açıdan rahatlamıştır (Gökdeniz, 2010).

Ancak ülkemizde ki iç turizmin meydana getirdiği olumlu sonuçlar hala istenilen seviyeye maalesef henüz ulaşamamıştır. Kırsal kesimde yaşayan bireyler de turizm için lüks anlayışı olduğundan bu kesimde olan insanlar iç turizm hareketlerine katılamamaktadır.

Türkiye de iç turizmin gelişmesini etkileyen en önemli faktör ise halkın büyük bir kısmının refah seviyesinin düşük olması ve ekonomik istikrarsızlık yaşamaları iç turizmin gelişmesini etkilemektedir. Ayrıca bazı konaklama işletmelerinde fiyatların döviz üzerinden olması da halkın turistik faaliyetlere katılımını engellemektedir (Gökdeniz, 2010).

2.9. İç Turizmde İkinci Konutların Yeri Ve Önemi

İkinci konutlar (yazlık evler), son zamanlarda büyük önem kazanmıştır. Halk geleneksel tatil anlayışı dışına çıkmış artık çeşitli konaklama işletmelerini tercih etmeyerek kendi evlerinde tatillerini geçirdikleri konaklama birimleridir. İnsanlar bu konutları satın alarak veya kiralarak belirli dönemlerde tatillerini bu evlerde geçirmektedir (Yaşar, 1996).

Gerçekleştirilen turizm faaliyetlerinin bir kısmı ikinci konut olarak adlandırılan yazlık ev de denilebilen konutlara yönelik olmuştur. Bu turizm faaliyetlerine baktığımızda genellikle mülk sahibi aileler yaz sezonu başta olmak üzere yılın belli dönemlerinde ikinci konutlarına gitmekte ve tatillerini burada geçirmektedir (Kozak N. , 2012).

1980 yılında yaşanan enflasyonist ortam ikinci konutların Türkiye’de artış göstermesine neden olmuştur. İnsanlar enflasyona karşı tasarruf etmek için yatırım yapmaya başlamış ve ikinci konutları yatırım aracı olarak görüp mülk edinmeye başlamıştır. Ayrıca çeşitli konaklama işletmelerinin de fiyatlarının yüksek olması, tatil olanaklarının azalması, insanlar arasında ikinci konut isteğini arttırmıştır (Yaşar, 1996).

Türkiye’ de iç turizmdeki ikinci konutlara baktığımızda yatak kapasitesinin fazla olması, iç turizm ve dış turizme girme imkânı, konut sahiplerinin yakınlarının da konaklamalarının sağlanarak daha fazla kişiye tatil olanağı sağlamıştır (Yaşar, 1996).

Ayrıca ikinci konut sahiplerinin her seferinde kendi evlerini tercih etmesi sebebiyle bireylerin tatillerini sürekli olarak aynı yerde yapmaları, turizm amaçlı harcamaların az ya da hiç olmaması gibi sebeplerden dolayı iç turizm bu durumdan olumsuz etkilenmektedir. Ancak ikinci konutları yılın belli dönemlerinde kiralayan turizm tüketicileri mülk sahiplerine göre daha fazla harcama yapmaktadır. Bununla birlikte tatillerini konaklama işletmelerinde geçirenlere oranla da daha az harcama yaptıkları görülmektedir (Kozak & Duman, 2011).

Türkiye’ de iç turizmde yılın sadece belli dönemlerinde kullanılan veya birden fazla konuta sahip olup tatile çıkmayıp ya da hiç kullanılmayan ikinci konutlar atıl kalmakta bu durumda turizm ve ekonomi için büyük bir kayıp niteliği taşımaktadır (Yaşar, 1996).

İkinci konutların Türk turizmine kazandırmak için Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yapılan çalışmalar devam etmektedir. 2005 yılında Resmi Gazete’ de yayımlanan “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” çerçevesinde ikinci konutların tanıtımı yapılmış ve turizm faaliyetlerine katılabilmesi içinde sahip olması gereken özellikler belirtilmiştir (Kozak & Duman, 2011).

3.TURİZM VE İKİNCİ KONUT İLİŞKİSİ

3.1. İkinci Konut Kavramı

Dünya genlinde ikinci konut kavramı için kullanılan çok fazla terim mevcuttur. Bu terimleri tatil evleri, yazlık evler, dinlenme yerleri, dağ evleri ve çiftlik evleri gibi örneklendirmek mümkündür (Marjavaara, 2008).

3.1.1. Konut Nedir?

İnsanlar eski çağlardan beri fizyolojik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri çeşitli yerler yapmışlardır. Günümüzde ise bu kavrama konut adı verilmektedir. Öncelikle konut kavramının ne olduğuna baktığımızda çeşitli özel amaçlarla yapılan, evlerde ya da bir başka deyişle apartmanlarda yaşamlarını sürdüren insanların güvenli bir şekilde barındıkları yere konut denir (Güler & Çobanoğlu, 1994).

Konut sektörüne değindiğinde daha çok yerli sermayenin yoğun olduğu görülmektedir. Bu durumda istihdamın artmasını, imalat başta olmak üzere ilgili sektörlerde girdi- çıktı olarak yakından ilgilidir (Öztürk & Fitöz, 2009).

İyi bir konuta sahip olan kişinin diğer konut sahiplerine göre konforu, refahı ve mutluluğu daha fazladır. Çünkü konut insanların barınma ihtiyaçlarını karşılamasının yanında bireyin toplum içinde olan yerini ve statüsünü de ifade etmesi nedeniyle de ayrıca bir öneme sahip olmuştur. Bu konular dikkate alınarak konutun aşağıda bulunan şekile göre çeşitli fonksiyon tiplerinin bulunduğu söylenebilir (Ömer Lütfi Kellekçi, 2006)



(Ömer Lütfi Kellekçi, 2006)

Şekil-1 Konut Kavramı

3.1.2. İkinci Konut Nedir?

İkinci konut kavramı İngilizce’ de “second home” olarak kullanılmaktadır. İK’ların temel tanımına baktığımızda özelliklerinden ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak. İK’ların dışında veya farklı bir yerde yaşamlarını sürdürüp çalışmalarını şartıyla, İKK tarafından çeşitli amaçlarla alınan veya yılın belli dönemlerinde kiralanana daha çok doğal ya da fiziksel çekiciliği olan bölgelerde inşa edilen turizm endüstrisiyle iç içe ve yatırım amacı olarakta kullanılabilen sabit mülktür (Manisa & Görgülü, 2008).

İkinci konutları diğer konutlardan ayıran bir başka özellik ise ikinci konut sahipleri tarafından yapılan bu evleri kiralayanlar için oluşturulan mali bir tahattüttür (Marjavaara, 2008).

İkinci konut; başka bir yerde yaşamlarını sürdürüp çalışmalarını şartıyla ikinci konutu kiralaayan kişiler satın alma veya kiralama yoluyla yıllık periyotlarla rekreatif özellikleriyle kullanılan, doğal çekiciliğın yüksek olduğu yerlerde tercih edilen, turizm kavramıyla iç içe olan ve finansal yatırım amacıyla da kullanılan bir mülktür (Manisa & Görgülü, 2008).

Wye College (1972)’in tanımında da, yılın belli dönemlerinde tercih edilen ikinci konutların, kullanıcıları tarafından, genellikle sürekli yaşadıkları yerler dışında yaşaması ve rekreasyon amacıyla kullanıldıklarını vurgulanmaktadır (Wang, 2012).

Daha geniş tanımıyla ikinci konutlara baktığımızda ise; doğal çekiciliğın yüksek olduğu ve sahil mekânlarının en fazla arazi kullanıcılarından biride İK’lardır. Genelde şehir merkezlerinde, rekreasyonel kullanım amacına uygun, deniz kıyısı boyunca uzanan kıyı şeridinin olmadığı yerlerde pek tercih edilmeyen, kent değişimi ve doğal güzelliklerin kirlenmesiyle zamanla bu güzellikleri kaybeden yılın büyük bir döneminde boş kalan, genellikle dinlenme amacıyla kullanılan, konut tipidir (Özsoy, 2015).

İK genellikle tatil evleri, hafta sonu evi, yazlık evler, dağ evi, kır evi gibi isimlerde verilebilmektedir. Bu kavramlarda konutlarda, “ikinci” kavramı ile konutun kaçınıcı olduğu değil, evlerin kullanımlarında ifade edilmek istenen fonksiyon anlatılmaya çalışılmaktadır. Bu nedenle de İK’ların bulunmuş oldukları coğrafi mekânın özelliklerine ve kullanım zamanlarının amaçlarına göre isimlendirildiği de söylenebilir (Emekli, 2014).

Ayrıca türlerine göre karavanlar, portatif üniteler, apart daireler, devre mülkler de İK kapsamına girmektedir. Mülkiyet sistemleri farklı olan apart daireler ile devre mülkler belli bir süreye bağlı kaldıklarından turistik konut özelliğinden uzaklaşmakta bu nedenle de İK özelliği öne çıkmaktadır (Manisa & Görgülü, 2008).

Herhangi bir turistik merkezde taşınmaza sahip olan İK sahipleri diğer turistlerden farklı bir davranışa sahip olması mümkündür. Bu durum göz önünde bulundurularak gerçekleşen en temel fark mülkün kendi sahipleri olduklarından turizm amaçlı konaklama hizmetleri veya turizm ile ilgili herhangi bir hizmet almamalarıyla ilgilidir. Bu sebeplerle davranışın farklı olması destinasyonun kalitesinin de algılamalarında farklı olabileceği düşünülmektedir. Bu durum göz önünde bulundurularak, turist destinasyon kalite algısının İKS tarafından da aynı kabul edilmesi beklenemez (Ünlüönen & Çimen, 2010).

İkinci konut kavramı ile ilgili verilen bütün bilgiler göz önüne alınarak ikinci konut ile ilgili en önemli faktörün bu evlerde konaklama süreleri ve konaklama dönemleri olduğu anlaşılmaktadır. Bir diğer özelliği ikinci konutun kullanım niteliğidir (Mizan, 1994).

Önemli olarak görülen bir başka özelliği ise ikinci konutları ayırt etme ölçütlerinden biri olarak mülkiyet özelliğinin olmasıdır (Bakırcı, 2007).

İkinci konut sahibi olmanın çok çeşitli sebepleri vardır. Aileler sürekli oturdukları konutlarda bulunmayan rahatlığı, sakinliği ve çeşitli yaşam tarzlarına sahip olabilmek için İK'ları tercih edip satın alırlar (Michael & Müller, 2004).

Ayrıca son zamanlara baktığımızda da ikinci konutlara olan talebin hızla arttığı görülmektedir. Talebin önemli oranda artmasının nedeni ise artan refah düzeyinin yükselmesi, teknolojik gelişmeler ve ulaşımın daha kolay olması şeklinde ifade etmek mümkündür (Quinn, 2004).

3.2 İkinci Konutların Özellikleri Ve Sınıflandırılması

3.2.1 İkinci Konutların Özellikleri

İkinci konutların özelliklerini tam anlamıyla ifade etmek kolay değildir. Ancak genel olarak baktığımızda İK ülkeden ülkeye değişiklik göstermektedir (Emekli, 2014). Bunlar; doğal çevre özellikleri, alt yapı imkanları, üst yapı kaynakları, iklim, bitki örtüsü vb. özellikler de değerlendirilmelidir.

Aynı zamanda imar planı, mülkiyet ve miras sistemine ilişkin düzenlemeler hukuki verileri oluşturarak bu kavramlarında ikinci konutlar üzerinde etkin bir güce sahip olduğu unutulmamalıdır (Emekli, 2014). İkinci konutların en genel özelliklerini dört başlık altında toplayabiliriz. Bunlar;

1. *Mekân ve zaman ile ilgili özellikler*; ikinci konutları kullanım zamanları, kalış süreleri ve hangi tip evleri tercih ettikleri açısından incelemektedir (Emekli, 2014). Doğal çevre özellikleri, coğrafi konum, ulaşım imkanları, bu konutların kullanım biçimlerini ve yapısal özelliklerini etkilemektedir (Emekli, 2014). Doğal çevreye baktığımızda iklim, bitki örtüsü, kıyıları eğim yükselti özellikleri, parsel büyüklükleri, konutun iç ve dış donanımlarını düzenleme biçimlerini, ekonomik değerini doğrudan etkilemektedir. Yasal ve ekonomik koşulların desteklediği durumlarda yaşadıkları şehir dışında ikinci konut edinen bireylerin yer seçiminde çoğunlukla kıyı kesimlerinden tercih ettikleri görülmektedir. Kuzey Avrupa’ da yaşayan insanların ikinci konutlarında emeklilik dönemlerini kıyı kesimlerde geçirmeyi planladıkları ile alakalı benzer araştırmalarda oldukça yer verilmiştir (Südaş, Mutluer, 2010).

2. *Demografik özellikler ve kişisel tercihler*; genellikle büyük şehirlerde yaşayan insanlarda şehrin kalabalığından uzaklaşmak, istirahat etmek, gürültüden uzak durmak vb. sebeplerden dolayı yılın belli dönemlerinde genellikle dinlenme amaçlı ikinci konutlarına giderler. İkinci konutu kullanım amaçları ev sahibinin yaşı, fiziksel olanakları, konutun kente olan uzaklığı, gelir seviyesi ve ikinci konuttan beklentileri de konutun kullanımını etkiler. İkinci konutlar, ekonomik anlamda gelir sağlaması, kültürel yapıda değişiklik yaratması ve turizm ile aynı zamanı-mekânı paylaşması gibi sebeplerden dolayı turizm endüstrisinin vazgeçilmez bir parçası olarak görülmektedir (Emekli, 2014).

İkinci konutlar genellikle kalış sürelerini uzatmak için ev sahiplerinin sürekli yaşadıkları yere yakın olmaları tercih edilir. İkinci konutlar da meydana gelen uzaklık kentlerin konumuna, doğal ve kültürel yapısına aynı zamanda ulaşım imkanlarına göre halkın sosyoekonomik durumunda gözönüne alarak değişiklik gösterebilmektedir (Baud ve Lawson, 1977).

3. *Siyasal düzenlemeler ve teşvikler*; ekonomik kararlar siyasi antlaşmalar ülkede hemen her şeyi etkilediği gibi ikinci konutları da etkilemektedir. İkinci konutlar; yapım teknikleri ne olursa olsun belli bir altyapıya sahip taşınmaz gayrimenkuldür (Emekli, 2014).

4. *Ekonomik yapı ile ilgili düzenlemeler*; özellikle son zamanlarda turizm sektöründe ikinci konutların mekânsal ve mimari özellikleri ikinci konutların turistik konuta dönüşümünü hızlandırmaktadır (Emekli, 2014). Konutu kiraya verenlerin sayıları da gün geçtikçe artmaktadır. İkinci konutları turistik konut olma faktörlerine yaklaştıran etmenler ise; mevsimlik yoğunluğa sebep olması, ekonomik gelir sağlaması, fiziksel ve sosyal yapıda turizmde destek sağlaması gibi sebeplerdir.

Konaklama işletmelerinde ve ikinci konutlarda tatil yapan turistlere yönelik yapılan çalışmada ilginç sonuçlara ulaşılmıştır. İkinci konutu tercih eden turistler konaklama işletmelerini tercih eden turistlere göre daha fazla geceleme yapmıştır (Xavier Matteucci, 2008). İkinci konutları kiralayanlar ev sahiplerine göre daha fazla harcama yaparken konaklama işletmesini tercih eden turiste göre daha az harcama yapmıştır (Xavier Matteucci, 2008).

3.2.2. İkinci Konutların Sınıflandırılması

İkinci konut olarak adlandırılan bu konutlar şekil ve nitelik bakımından pek çok türü mevcuttur. Kulübe tipinde olan alçak çatılı bungalow tipi yapılar, dağ evleri, köy evleri veya tamamen tatil için inşa edilen özel villa tipi evler, bunların hepsi ikinci konut üzerinde önemli rol almaktadır (Özgüç, 1977). Anlatıldığı gibi ikinci konut sınıflandırılması bu konutların mimari yapılara göre yapılmaktadır.

Mardsen 1977 yılında Queensland’ da ikinci konutlar üzerinde yapmış olduğu araştırma aşağıdaki gibidir.

- a. İkinci konut sahipleri ve kiracıları tarafından belli dönemlerde kullanılan özel tatil konutları,
- b. İkinci konut sahipleri tarafından genellikle yaz döneminde gelir sağlamak amacıyla verilen kiralık konutlar,
- c. Özel tatil konutu olan aileler için yılın belli dönemlerinde kullanılan, ancak kalan dönemlerde diğer işletmeler için kullanılan konutlar,
- d. Gayrimenkul olarak alınan ancak ticari kullanımı için aracı şirketler tarafından yapılan tatil konutları (Koç, 1996).

Bu konutlara istinaden yapılan belirtilen gruplama konutların edinim amaçları dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir. Aşağıdaki tabloya bakıldığında ikinci konutları mobil, yarı mobil ve mobil olmayan şekliyle üç grup altında toplamıştır.

Tablo-1: İkinci konutların sınıflandırılması

Tip	Yapı	Binalar ve Araçlar
Mobil Olmayan	Evler ve Daireler	Münferit Kulübeler ve Evler İkinci Konut Köyleri Apartman Daireleri
Yarı Mobil	Kamplar	Günlük ve Hafta Sonu (Kısa Süreli) Sık Aralıklarla
Mobil	Tekneler	Tatillerde (uzun süreli) seyrek kullanım

(Newig, 2000)

3.3.İkinci Konutların Gelişim Süreci

İkinci konutların tarihi çok eskiye dayanmaktadır. Ancak ağırlıklı olarak 1980 ve sonlarında bir artış görülmektedir. Günümüze bakıldığında ise ikinci konutlar genellikle yaz dönemlerinde büyük şehirlerin kalabalığından ve gürültüsünden kurtulmak için dinlenmek veya finansal yatırım sağlamak amacıyla kullanılmaya başlanmıştır. Daha önceki yıllarda genellikle emekliler tarafından tercih edilen ikinci konutlar günümüze bakıldığında çok sayıda genç nüfusa da hitap ettiği anlaşılmaktadır. Genç nüfusunda tercih etmesinin sebeplerine bakıldığında ise gelecek için bir yatırım aracı olarak gördükleri saptanmıştır.

Yurt dışından kaynaklı ikinci konut hareketlenmelerine baktığımızda ise özellikle 1990 yılından itibaren bu kavram yaygınlık kazanmış ve tercih edilme faktörlerini meydana getiren birden fazla sebebi olduğu görülmüştür (Turan & Karakaya, 2005). Bu süreçte Avrupa ve Akdeniz ülkelerinin konut alma gereksinimleri olduğu belirlenmiştir (Turan & Karakaya, 2005).

Ulusoy'a göre ikinci konutların ortaya çıkma sebepleri ise aşağıda belirtilmiştir,

- Boş zamanın günümüzde artması ve değerlendirme arzusunun daha çok oluşması,
- Gelişen teknolojiyle birlikte ulaşım olanaklarının kolaylaşması,
- Snobizm etkisinin oluşması (Modaya uyma arzusu)
- Doğaya duyulan özlemin zamanla artması
- Ülkenin refah seviyesinin yükselmesi, (Ulusoy, 2006)

3.3.1. Türkiye’ de İkinci Konutlar

Dünyada ve ülkemizde yapılan araştırmalara baktığımızda turizm sektörünün büyümesinin ülke ekonomisine de olumlu etkileri olduğu görülmüştür. Özellikle 1980 yılından itibaren insan ihtiyaçlarının değişmesiyle beraber insanlarda mülk edinme isteği oluşmuştur. Alınan tedbirler yapılan teşviklerle birlikte çok sayıda turistik tesis inşa edilmiş ve değişen tüketici algısına cevap olmuştur (Özsoy, 2015) Türkiye’nin en yüksek rekabet güçlerinden biri olan turizm sektörü sadece cari açık sorunu çözmek için değil, istihdamı arttırmak ülke tanıtımını sağlamak için çok önemli bir endüstri konumundadır. Turizm sayesinde Türkiye ödemeler bilançosunda döviz geliri sağlayan faaliyet konumuna yükselmiş ve bu durumda 38 sektörü direk olarak etkilemiştir.

Türk toplumunun yaşam tarzına bakıldığında, konut kullanımının kültürel bir yapıya dayandırıldığını söylemek mümkündür. Osmanlı döneminde kullanılan yazlık saraylar ve genellikle Anadolu’ya yayılmış yayla evleri ve bağ evi kültürü, bu alışkanlığın en belirgin örnekleri olmuştur (Kısa, 1998). 1950 yılından önceki dönemlerde ikinci konutların sahil kesiminden daha çok yaylalarda olduğu görülmektedir. Bunun nedeni ise; denize olan ilginin o dönemde günümüze göre daha zayıf olmasıdır. İlerleyen yıllarda bu durum Denizin sağlığa iyi geldiği düşüncesi başka bir anlatımla turizm akımı haline gelmesi bu konutların sahil kıyısında olmayan yerleşim yerlerinde bu yerlerin gelişmesini durdurmuş, kullanıcıların kıyı kesimlerine gitmesini sağlamıştır (Taner, 1982). Türkiye’ de kıyı kesiminde yerleşik anlamda olan ilk ikinci konut örneği ise 1950 yılında tercih edilmeye başlanan İzmir- Çeşme bölgesi olmuştur. 1960’lara gelindiğinde ikinci konutlara olan talebin kıyı alanlarında artış kazandığı görülmektedir. 1980 yılından 1990 yılına kadar geçen sürede ise yapılan planlar ve ekonomi politikaları ülke kıyıları özellikle çevresel faktörde tehdit oluşturacak şekilde ikinci konutlarla dolmuştur.

İkinci konut artışı 1990-2000 yılları arasında devam etmiş olup 1989 yılında 102.400 olan ikincil konut sayısı 1999 yılında 480.000’e yükselmiştir (Manisa, 2007).

Türkiye’de ikinci konutları kullanım süreleri olarak değerlendirdiğimizde ise 1980 yıllarında enflasyonunda etkisiyle boş zamanı da dikkate alarak konut satın aldıkları ve konutlarda da geçirilen zamanın 5-10 hafta arasında olduğu saptanmıştır (Serengil, 2000). 2006 yılında Aymankuy ve Sarıoğlan tarafından yapılan araştırmada ise, konaklama sürelerinin %80’i bir haftadan çok, %20’sinde ise iki aydan daha çok olduğu görülmüştür (Aymankuy ve Sarıoğlan, 2006).

3.3.2. Dünyada İkinci Konutlar

İkinci konutlara dünya da milattan önceki dönemlerde karşılaşılmaktadır. M. Ö eski Babil sultanı Şulgi, vergisini ödeyen soylulara dinlenebilecekleri evler yaptırmıştır. 17.yüzyıla geldiğimizde İsveç de yaşayan soyluların bölgeye ikinci konut yaptırdıkları görülmektedir (Kısa, 1998).

1950-1980 yılları arasında özellikle kıyı kesimleri başta olmak üzere metropollerinde etrafında ikinci konutların sayıları hızla artış göstermiştir (Bakırcı, 2007). İnsanların sürekli yaşadıkları yerler dışında büyük şehirlerin kalabalıklığı, gürültüsü, kirliliği vb. sebeplerden dolayı bu olumsuzluklardan kurtulmak için yeni bir konut alma isteği, pek çok yeni aktivitelere imkan veren kullanım yerlerinin olması bu konutların artmasını sağlamıştır (Kılıçarslan, 2006).

Norveç'te ise ikinci konutların ortaya çıkışı 1800'lü yıllara dayanmaktadır. Burada bulunan ikinci konutlar 1983-2006 yıllarında sayıları fazlalaşmıştır (Statistics Norway, 2007). Norveçte ki en fazla yükseliş 1995 yılında olduğu görülmektedir. Günümüzde Norveç'te yıllık hemen hemen 5000 yeni ikinci konut yapılmaktadır (Statistics Norway, 2007). İkinci konutlara ediniminin daha kolay olması, boş zaman kavramının ve gelirlerin yükseldiği 1950 yıllarında meydana gelmiştir.

3.4. İkinci Konutların Tercih Nedenleri Ve Destinasyon Seçimi

3.4.1. İkinci Konutların Tercih Nedenleri

20.yy da Türkiye'de ki kıyı kesimlerinin turistik faaliyetlerle birlikte turizm sektöründe ülke gelirlerini önemli ölçüde etkilemekle beraber yine aynı kıyı kesimlerinde ikinci konut inşa edilmesinin yükselmesine sebep olmuştur (Manisa&Gül, 2009).

İkinci konutlarda gerçekleşen bu artış konutların daha hesaplı olmasını sağlamış ve aileler daha kolay konut edinebilmiştir (Manisa&Gül, 2009).

İkinci konut edinimi bazı ülkelerde neredeyse hiç ihtiyaç duyulmazken bazı ülkelerde de neredeyse hemen her aile tarafından ikinci konuta gereksinim duyulmuştur. Bu durumu etkileyen faktörler ise genellikle ailelerin yaşadığı çevrelerin etkisinden kaynaklanmaktadır. Örneğin; 1967 yıllarında İngiltere'de bahçeli evlerde yaşayan ailelerin sadece %1'i ikinci konuta gereksinim duymuşlardır. İsveç, Danimarka ve Norveç gibi İskandinav ülkelerinde ikinci konut edinimi neredeyse bir kültür haline gelmiştir (Demarküz,1993).

İkinci konut edinilen aileler genellikle kalabalık yaşamdan uzaklaşmak, hava kirliliği-su kirliliğinden uzak olmak, şehir ortamının daha az olmasını ve en önemlisi sakin bir ortamın aynı zamanda doğayla iç içe olmalarından dolayı da tercih edilmektedir. Bu konut sahiplerine baktığımızda özellikle bahçeli evler satın alınmışsa çevresini kendi istedikleri doğa hayatıyla başbaşa kalmayı amaçlamışlardır. İkinci konutlara finansal olarak bakığımızda ise bazı aileler bunu bir yatırım olarak görmektedir. Ancak konutun iyi bir yatırım aracı olabilmesi için konutun bulunduğu yer, çevresel faktörler, sosyal olanaklarda önemli rol oynar.

Özellikle deniz kum güneş gibi bu üçlü kavramın insanlar üzerinde olumlu bir etkisi vardır (Kılıçarslan, 1999). Ayrıca deniz kenarında bulunan ya da denize yakın olan konutlar denize uzak olan konutlara göre daha çekici bulunmakta ve daha iyi bir yatırım aracı olarak görülmektedir (Kılıçarslan, 1999). Toplum tarafından da sahil kesiminde ev almak “sınıf atlamak” olarak nitelendirilmektedir. Bunda snobizmin de etkisi oldukça fazladır. İnsanlar çevresindeki insanlara uyum sağlamak onlar gibi olabilmek adına sınıf atlamak olarak nitelendirilen deniz kıyısındaki evleri daha çok tercih etmektedir. İnsanların ihtiyaçları veya istekleri günden güne değişmektedir. Tüm bu nedenlerde ikinci konuta karşı duydukları isteği arttırmaktadır.

İkinci konut edinimi genel olarak birkaç madde de toplayabiliriz,

- İnsanlar sürekli yaşadıkları yerler dışında genellikle şehir merkezinden uzak rahatça dinlenebileceği eğer mümkünse denize en yakın olan konutları tercih eder.
- Türkiye’de ki refah seviyesinin yükselmesiyle beraber insanlar artık daha fazla ikinci konut sahibi olmaya başlamıştır.
- İkinci konut sahipleri bu konutları aynı zamanda bir yatırım aracı olarak görmektedir.
- İkinci konutlar diğer konaklama işletmelerine göre daha hesaplıdır. Özellikle geniş aileler bu sebepten dolayı ikinci konutu daha fazla tercih ederler.
- Aynı zamanda emekli olduktan sonra buldukları yerlerden yılın belli dönemlerinde gitmek veya yapmış oldukları birikimlerini değerlendirmek için ikinci konutları tercih ederler.

3.4.2. İkinci Konutların Yer Seçiminde Etkili Olan Hususlar

İkinci konutların yer seçiminde genellikle doğa ile iç içe olması ve özellikle denize olan yakınlığı konut tercihinde etkin bir faktördür. Aynı zamanda bu konutlar tatilleri fazla olamayan konut sahipleri için genel olarak sürekli yaşadıkları bölgeye yakın yerlerden tercih edildiği görülmektedir.

İkinci konut sahiplerinin yaşadıkları yerler dışında nüfus ve yapısal yoğunluğu da dikkate alarak rahatça dinlenebilecekleri yerlerin olması istenmektedir (Korça, 1989). Özellikle yıllık izinlerde kullanılan ikinci konutlar, mevsimsel etkiler ve insanların deniz ile yakın olmayı istemelerinden dolayı özellikle kıyı kesimlerinde yoğunlaşmaya başlamıştır.

Korça'nın 1989 yılında yapmış olduğu bir araştırmaya göre;

Küçük yerleşmelerde genellikle ikinci konut sahiplerinin sürekli yaşadıkları yerlere olan uzaklığı 100 km. olup konut sahipleri tarafından hafta sonu tatillerinde tercih edilmektedir (Korça, 1989).

İkinci konutların bulunduğu daha büyük yerleşim yerlerinde ise meydana gelen uzaklık 150-200 km. arasında değişmekte olup yıllık veya mevsimlik tatillerde daha uzun süreli tercih edilmektedir (Korça, 1989).

Yapılan bu araştırmaya baktığımızda konut sahiplerinin sürekli yaşadıkları yerlere yakın ve ulaşımında kolay olan konutlar ağırlıklı olarak hafta sonları tercih edilmekle birlikte yılın belli dönemlerinde de sıklıkla ziyaret edilmektedir. Sürekli yaşadıkları yerlere daha uzak olan ikinci konutlar ise ancak uzun tatillerde tercih edilmektedir (Emekli, 2014).

Konut sahiplerinin daimi yaşadıkları yerlere olan uzaklık, konutun tabiatla yakın olması ve mutlak sükünette olması, havasının-suyunun ve denizin temiz olması, arkadaşlarına ve akrabalara olan yakınlığı, rahat ve kolay ulaşım imkanının bulunması ve kar getirecek bir yatırım olması, sosyal olanaklara imkan vermesi ikinci konutların yer seçiminde rol alan diğer etmenlerdir (Gündüz, 2003).

3.5. İkinci Konut Turizmi

İkinci konut turizmi, konut sahiplerinin veya konutu tercih eden turistlerin sürekli yaşadıkları yerler dışında konaklamaları koşuluyla, özellikle akarsu, kaplıca, sahil kesimi gibi yerlerde yapılmış, turizm ile entegre edilmiş yatırım aracı olma ayrıcalığına sahip olan genellikle yazın olmak üzere yılın belli dönemlerinde tercih edilen turizm türüdür (Manisa&Görgülü, 2008).

Başka anlamına baktığımızda ise, kullanıcıların sürekli yaşadıkları yerler dışında çalışarak satın alınan veya kiralanılan yılın belli dönemlerinde çeşitli amaçlarla kullanılan, çekiciliği yüksek bölgelerde inşa edilmiş turizm sektörüyle bütünleşmiş ve bir yatırım aracı olarak görülen emlak türüdür (Manisa, 2007).

İkinci konutlar sadece satın alma yoluyla gerçekleşmediğini istenildiğinde kiralama yoluyla da ikinci konut edinilebileceğini tanımlara baktığımızda görmekteyiz (Gökdeniz, 2007). Özellikle kalabalık ailelerde otel, motel, tatil köyü vb. konaklama işletmelerinde maliyetli olacağından ikinci konutu tercih etmektedirler (Gökdeniz, 2007).

İkinci konutların turistik konuta dönüşmesinde ikinci konutta meydana gelen farklılıklara baktığımızda ise;

- Yatırım aracı olma özelliği artmıştır.
- Konut sahiplerinin algısı değişmiştir.
- İkinci konutların kullanım amacına ve süresine göre değişiklikler olmuştur.
- İkinci konutlarda planlama anlayışı değişmiş fiziksel olanaklar iyileştirilmiş daha konforlu hale getirilmiştir.

(Gökdeniz, 2007).

Zamanla ikinci konutların kullanım süreleri ve amaçları değişmiştir (Manisa 2009). Bunun nedenleri incelendiğinde ise refah seviyesinin yükselmesiyle birlikte emeklilik yaşının düşmesi ikinci konutları da etkilemiştir (Manisa 2009).

Özellikle büyük şehirlerde yaşayan insanlar emekli olduklarında hem ellerinde bulunan birikimi iyi bir şekilde kullanmak hem de daha sessiz ve doğal yerlerde yaşamak için ikinci konut alırlar (Manisa 2009).

3.6. İkinci Konutlar Ve Turizm İlişkisi

Avrupa ülkelerine baktığımızda son yıllarda ikinci konutların turizme açılmasında önemli çalışmalar yaptığı görülmektedir (Stettler ve Danielli, 2008). Özellikle Avrupa ülkeleri dikkate alındığında konaklama işletmelerinin sahip olduğu yatak kapasitesinin ikinci konut yatak kapasitesinden daha az olduğu görülmektedir (Stettler ve Danielli, 2008). Örneğin; İsviçre de ikinci konutlara ait 1 milyon yatak bulunurken konaklama işletmelerindeki bu yatak kapasitesi 250 bindir (Stettler ve Danielli, 2008).

Bazı ülkelerde ikinci konutlar çok ciddi şekilde artış göstermiştir. Bu artışın önüne geçebilmek ve konaklama işletmelerinde de iyileştirme sağlamak amacıyla çeşitli önlemler alınmıştır. Bu duruma çözüm olarak, turizm sektörüne ilave arz yaratma düşüncesi ortaya çıkmıştır (Ruggieri, 2008). Örneğin; Batı Akdeniz bölgesinde 2004 yılından başlayarak 1,200 adet ev turizme açılmış 4,800 ek yatak oluşturulmuş ve bunun sonucunda da 234 bin geceleme yapılmıştır (Ruggieri, 2008).

İkinci konutları kiraya vermek için düşünülen teşviklere baktığımızda ise; konutun bakım- onarım giderlerini karşılamak, konuta yapılan harcamanın en kısa sürede geri dönüşümünü elde etmek ve konutların daha sık aynı zamanda daha uzun süreli kullanımını sağlamaktır (Komppula, Reijonen ve Timonen, 2008). İkinci konutları kiralamamayı düşündüren etken ise; kiralamanın cazip gelmemesi, zarar maliyeti, ikinci konutu kiralamada aracı kullanılmışsa aracıdan kaynaklanabilecek sorunlardır (Komppula, Reijonen ve Timonen, 2008).

Konaklama işletmelerinde tatil yapanlarla ikinci konutları tercih eden aileleri karşılaştığımızda çok değişik sonuçlara ulaşıldığı görülmüştür (Matteucci, Lund-Durlacher ve Beyer, 2008; Ruggieri, 2008). İkinci konutta konaklayan aileler konaklama işletmelerinde kalanlara oranla daha uzun süre geceleme yapmaktadırlar (Matteucci, Lund-Durlacher ve Beyer, 2008; Ruggieri, 2008).

Ancak ikinci konutu kiralayan aileler ikinci konut sahiplerine göre daha fazla harcama yaparlar (Matteucci, Lund-Durlacher ve Beyer, 2008; Ruggieri, 2008).

3.7. Turizmde İkinci Konutları Etkileyen Temel Faktörler

Sanayileşme ve kentleşme ile beraber turizmle birlikte ikinci konutlarda da artış meydana gelmiştir. İkinci konutların gelişimini sağlayan olanaklar incelendiğinde ise başta ekonomi olmak üzere teknoloji, sosyal imkanlar, psikolojik nedenler gibi sebepleri sıralamak mümkündür. Turizmde ikinci konutları etkileyen temel faktörleri üç başlık altında toplamak mümkündür.

3.7.1. Yer Seçimi İle İlgili Faktörler

İkinci konutlarda dağlık ya da düz kesimlerde, daha çok kıyı kesimlerinde veya iç kısımlarda, şehir merkezinden uzak ya da yakın olmasında, ikinci konut yatırımların gelişmesi farklı mekânsal ve mimari gelişim içerisinde olması doğaldır (Emekli, 2014). Çoğunlukla ikinci konutlar bulunduğu coğrafyaya göre adlandırılır. Örneğin; yazlık, sayfiye, dağ evi vb. gibidir.

Özellikle kıyılar başta olmak üzere kırsal alanlar, dağ evleri, Ege kıyıları ve genellikle Akdeniz havzası turizm ve ikinci konutlar için önemli merkezlerdir. Bunun yanı sıra ikinci konutların şehir merkezine uzak ya da yakın olmaları da başta kullanım süreleri bu konutların özelliklerini etkilemektedir (Emekli, 2014). Şehir merkezine yakın ikinci konut sahibinin sürekli yaşadığı yere yakın olan ve ulaşımı da kolay olan konutlar hafta sonları da sık sık tercih edilir. Ancak ikinci konut sahibine uzak olan konutlar ise genellikle uzun süreli tatillerde tercih edilir.

3.7.2. Zaman Seçimiyle İlgili Faktörler

Tüm Dünyada olduğu gibi ülkemizde de kısa süreli tercih edilen ya da sezonluk olarak kullanılan otel, motel, pansiyon gibi konaklama işletmeleri ve ikinci konutlar, doğa koşulları alt yapı imkanlarına bağlı olarak genellikle kıyı bölgelerinde olmakta ve kullanımları da özellikle yaz aylarında artmaktadır (Emekli, 2014). Dağ evlerine ve yayla evlerine baktığımızda ise bu tür ikinci konutlar ilkbahar ve yaz aylarında kullanılmaktadır.

Turizmde konaklama işletmelerinde olduğu gibi ikinci konutlarda da kullanım zamanı kavramı vardır. Bu kavramda yine turizm işletmelerinde olduğu gibi ana, ara, ve ölü sezon olarak ifade edilir. İkinci konutlarda sezonu belirleyen en önemli faktör konutun bulunduğu yer ve konutun tercih edilmesinde dikkate alınan turizm türünün iklim arasındaki ilişkisidir (Emekli, 2014).

İkinci konutların fiyatlarının belirlenmesinde ise konutun tercih edildiği mevsimsel nitelikler, konutun konumu, konutun mimari yeterliliği ve ulaşımı dikkate alınmalıdır. 2007 yılında yapılan araştırmaya göre kıyı kesiminde bulunan ikinci konutlar genellikle haziran ve eylül arasında tercih edildiği sonucuna varılmıştır. Bu aylarda yine kendi arasında üç gruba ayrılmıştır. Bunlar;

- Ana sezon: 15 Haziran–31 Ağustos.
- Ara sezon: 1–15 Haziran, 1–15 Eylül (Ana sezondan %25–30 daha ucuz).
- Ölü sezon: 15 Eylül–1 Haziran (Ana sezondan %60 daha hesaplı).

(Manisa, 2007)

Türkiye de bulunan yerli turist profili genellikle yaz aylarında tatili tercih etmekte ve tatillerinin deniz-kum-güneş ağırlıklı olması özellikle en sıcak dönem olan 15 Haziran – 31 Ağustos tarihleri ana sezon olarak adlandırılmıştır (Manisa, 2007). Belirtilen dönemde ziyaret eden turist sayısı en yüksek dönem olduğu için fiyatlarda bu duruma bağlı olarak en yüksek fiyat politikası izlenmektedir. 1 – 15 Haziran da turistlerin henüz tam gelmediği ve 1 – 15 Eylül tarihlerin de ise turistlerin yavaş yavaş gitmesi sebebiyle fiyatlar ana sezona göre daha uygundur. 15 Eylül – 1 Haziran tarihleri ise sezonun bittiği turist sayısının daha da düştüğü tarih. Bu nedenle de fiyatlar diğer dönemlere göre en düşük düzeydedir.

3.7.3. İkinci Konut Ve Etkileri İle İlgili Faktörler

İkinci konutların ve turizmin etkilerini ekonomik, çevresel ve toplumsal olarak sınıflandırmak mümkündür (Bakırcı, 2007). Dünya ya baktığımızda ise ikinci konutları turizm, turizm politikaları, kıyı ve çevre sorunları ile birlikte ele alınmaktadır (Kılıçaslan 2006).

Kırsal ve kentsel bölgelerde olan yerleşme düzeni, idari yapılar, yerel yönetimler, nüfus yoğunluğu, mülkiyet özellikleri, ekonomik ve kültürel değişimler ikinci konut – turizm ilişkisinin en iyi şekilde analiz edilmesi gerekmektedir (Özkan, Aslanboğa, 1992, Arapkirlioğlu, 1997). Bir çok ikinci konutun yapılanmayı bozduğu kıyılarda, bu mekanlar için kararlar, ekolojik, estetik ekonomik kriterler ve siyasal beklentiler ışığında gerçekleştirilmekte, çevresel güzellikleri ve sosyo- kültürel değişimleri dikkate almayan yaklaşımlar, doğal kaynakların ve toplumun uzun süreçte ciddi kayıplara uğramasına sebep olmaktadır (Özkan, Aslanboğa, 1992, Arapkirlioğlu, 1997).

İkinci konutları kiraya vermek istemeyen konut sahipleri için ikinci konutları yıl içinde ortalama sekiz ayı boş kalması, bu konutların sadece tatil amaçlı kullanılarak gelir getirici etki yaratmaması ölü sermaye yatırımları olarak adlandırılmasına neden olur (Aslanboğa vd, 1997).

Türkiye de ikinci konut sayılarının zamanla artış göstermesine bağlı olarak özellikle kıyı kesimlerinde meydana gelen fiziksel değişiklikler, insanların rahat, huzurlu ve gelirlerine uygun tatil yapma imkânı tanımış olmasına karşın, ülke ekonomisi ve çevresel faktörler açısından her zaman uygun olmayabilir. Örneğin; yaz aylarında yüksek sezonda nüfus bu bölgede ikamet eden normal nüfus sayısının üç-dört katına çıkar. Bu durumda yerel yönetimlerde altyapı açısından ciddi sorunları gündeme getirebilmektedir (Toprak, 1990). Bu duruma ek olarak da ikinci konutu kiralayan veya yılın belli dönemlerinde tercih eden turistler tarafından çevreyi kullanma hakkının sonradan gelen turistler tarafından burada devamlı yaşayan halkın elinden alınması ya da kısıtlanması, yaz aylarında meydana gelen aşırı yoğunluk ve artan enflasyon oranları öncelikle memnuniyetsizliğe sonra kendi aralarında çeşitli çatışmalara sebep olabilmektedir (Dal ve Baysan, 2007).

3.8. İkinci Konutların Turistik Konuta Dönüşümü

Globalleşen dünyada yatırımların inşaat sektörüne geçmesi, Avrupa Birliği'nde uyum sürecinde AB vatandaşlarının ülkemiz içerisinde konut edinebilmesi ve her geçen gün artış gösteren turist sayısı son dönemlere baktığımızda 4 – 5 senede yapılan ikinci konutların mimarisinde önemli değişimleri meydana getirmiştir (Manisa & Görgülü, 2008).

Bu duruma baktığımızda ise iki tip ikinci konut ile karşılaşmamız mümkündür. İlki 1980- 2000 yılları arasında gerçekleştirilen “tatil-yazlık konut” olarak nitelendirebileceğimiz ikinci konutlar, ikincisi ise son 4 – 5 yılda üretilen genellikle turistik kullanıma açık “turistik konut” olarak nitelendirebileceğimiz konutlardır (Manisa & Görgülü, 2008).

İkinci konutların turistik konuta dönüşmesinde yaşanan temel özellikleri aşağıdaki gibi anlatmak mümkündür.

- İkinci konutlarda yatırım özelliği artış göstermiştir.
- İkinci konut sahiplerinin profilleri değişmiştir.

- İkinci konutları tercih etme dönemleri ve kullanım sürelerinde değişimler meydana gelmiştir.
- Fiziksel olanakları değişmiştir.

Bu maddelere bakılarak yapılan bazı araştırma sonuçları da incelendiğinde ikinci konutlar için beş tip konut tanımı yapılmıştır.

1. İkinci konut sahipleri tarafından kiralanmak üzere denetlenen, genellikle müstakil olan tek katlı ikiz villalar,
2. İkinci konut sahipleri tarafından kiralanmak üzere denetlenen, genellikle müstakil girişleri bulunan çatı katı stüdyo daireler veya iki katlı bahçeli villalar
3. Ortak kullanım alanları zengin (havuz, güvenlik ve yeşil alanlar vb.), farklı gelir gruplarına da kiralanabilen, değişik standartlarda 2 – 3 katlı villalardan oluşan siteler,
4. Genellikle stüdyo tipi dairelerden oluşan, havuzu bulunan kiralamaya uygun olarak üretilmiş 3 veya 4 katlı apartmanlar,
5. Daire veya villa içerisinde müstakil banyolu ve müstakil girişli olan konutlardır. Gerektiğinde villanın tamamı ya da odaları ayrı ayrı kiraya verilebilir. Yatak odalarında TV, mini buz dolabı, klima, tercihe bağlı küçük koltuk konarak odalar konaklamaya uygun hale getirilebilir. (Manisa & Görgülü, 2008).

3.9. İkinci Konutların Pazarlamasının Görsel Kalite Üzerindeki Etkisi

İkinci konutlar ile ilgili en sık rastlanan bir sorunda yapılaşmada yaşanan ve genellikle mimari özelliklerden kaynaklanan planlama ve çevre sorunlarıdır. Kıyı kesimleri ile ilgili karşılaşılan sorunlar planlamadan doğal çevre korumaya, kirlenme ve ekolojik dengenin bozulmasına kadar devam etmektedir (Taner, 1997). Günümüz önemli sorunlarından biride ikinci konut yapılaşmalarıdır.

Türkiye de ve Dünya da taşıma kapasitesini zorlayan, büyük kentlerde rastlanan çarpık kentleşme, betonlaşma gibi olaylar ekolojik dengeyi bozmakta ve doğayla iç içe olma isteğinden ikinci konutların kıyı kesimlerinde yoğunlaşması, insanları o bölgeye çeken özelliklerin tüketilmesine bu durumun sonucunda da taşıma kapasitesi artarak bölgeyi olumsuz etkilemesine sebep olmaktadır (Kılıçarslan, 1999).



Şekil-2 Ayvalık' ta bulunan ikinci konutlar



Şekil- 3 Burhaniye de bulunan İkinci konutlar



Şekil-4 Akçay-Altınoluk yolu üzeri ikinci konutlar

3.9.1. İkinci Konutların Görsel İmajı

Binaların bakımsız ve çevreyle uyumsuz olması, bazı yerlere göre malzeme seçiminde karşılaşılan hatalar, mimari anlayışa önem verilmemesi, yüksek yoğunlukta olan yapılaşmalar genelde iki katlı olarak yayılım göstermesi görsel kirliliğe sebep olmaktadır.

Ayrıca ikinci konutların aynı bölgede artış göstermesi özellikle yaz döneminde alt yapı kaynaklarının yetersiz gelerek burada yaşayan insanları mağdur edebilir.

Olumsuz yapılaşma ve çarpık kentleşme bölge için olumsuz bir imaj çizmekte bölgenin görsel kalitesini düşürmekle beraber mimari özelliği bozan yapılarda o bölgenin tarihini yok etmektedir. Ayrıca ikinci konutlar inşa edilirken genellikle peyzaj üzerinde durulmamakta ve doğal güzellik göz ardı edilmektedir.

Bir bölgeye yaklaşırken olumlu bir etki bırakan peyzaj değerleri dikkate alınmayıp, turistik yerlere bir bütün olarak bakılmamaktadır (İnceoğlu, 1997). Örneğin; Kuşadası'nın veya Alanya'nın doğal güzelliklerinin bozulmaması için özellikle zeytinlikler veya muz bahçeleri ile belirlenen doğal güzelliklerden bağımsız, çok az sokak veya evle sınırlı tutulmuştur (İnceoğlu, 1997).

Körfez bölgesine baktığımızda Kaz Dağlarına dağ evleri yapmak ve bu alanları turistik konuta dönüştürmek isteyenlere karşı halk en önemli oksijen kaynağı olan Kaz Dağlarına sahip çıkmış bu duruma asla izin vermeyerek Kaz Dağların da herhangi bir yapılaşma gerçekleştirme girişimleri son bulmuştur.

3.9.2 İkinci Konutların Kırsal Peyzaj Üzerindeki Etkisi

En temel insan ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacı her geçen yıl nüfusu hızla artan Türkiye için giderek zorlaşmaktadır. Türkiye'nin yıllık konut ihtiyacı her geçen yıl büyümekte ve daha fazlasına ihtiyaç duyulmaktadır. Ayrıca kıyı kesimlerinin düzensiz oluşu, toprağın kullanımını açısından da ekonomik problemler yaratmaktadır (Toprak, 1990).

İkinci konutların yoğun olduğu ve yanlış yapılaşmanın bulunduğu bölgelerde bitki örtüsü, kırsal peyzaj yapısını geri dönüşü olmayacak şekilde bozmakta, ormanların ve tarım alanlarının ikinci konut için açıldığı görülmektedir (Akyürek vd., 1998).

1985 yılında imar planı hazırlama yetkisi belediyelere verildi. Bu görevin belediyelere verilmesiyle birlikte belediyeler ilgili oldukları bölgeler ile ilgili tam yetkiye sahip oldular. Ancak yerel yönetim ve toplum ilişkilerinde uğraş gerektiren tarım üretimi arka plana atıldığı görülmüştür (Akyürek vd., 1998).

3.10. İkinci Konut Ediniminde Karşılaşılan Yasal Zorunluluklar

Türkiye'de ikinci konutlar için gerçekleştirilen en iyi araştırma Turizm Bakanlığı tarafından yapılması istenilen "İkinci konutların Turizm Amaçlı İşletme Modelinin Tespiti Araştırması" dır. Yapılan bu çalışmaya göre de 1989 yılından başlayarak Türkiye'de 102.400 ikinci konut tespit edilmiştir (Serengil, 2000).

Türkiye sınırları içinde yaşayan ve T.C vatandaşı olan her birey gereken maddi ve manevi yeterlilikleri sağladı süre boyunca ikinci konut edinebilir. Ancak yabancılar için ikinci konut ediniminde uyulması gereken bazı yasal zorunluluklar mevcuttur.

Yabancı bireylerin ülkemizde ikinci konut edinmeleri, 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35 ve 36'ncı maddelerinde düzenlenmiştir (Baltacı, 2011). Burada alınan kararların daha önce yapılan Anayasa Mahkemesi tarafından iptal olması sebebiyle 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı Kanun ile 15 Temmuz 2008 tarihli ve 269377 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 5782 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile değişiklikler yapılmıştır (Baltacı, 2011). Yapılan bu değişiklikte yabancı bireylerin ülkemizde ikinci konut edinmelerine ilişkin yeni maddeler getirilmiştir.

Bu maddelere kısaca baktığımızda ise;

- T.C vatandaşı olmayan yabancı bireylerin ülkemizde edinebileceği sınırlı hakların toplamdaki yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. Mülk sahibi daha fazla yüzölçümü almak isterse bu miktar otuz hektara kadar çıkartılabilir. Ancak bu surumda da Bakanlar Kurulunun onayı gerekmektedir.
- Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilirler.
- Yabancı bireyler kendi ülkelerinin kanununa göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışında kalanlar Türkiye'de gayrimenkul alamaz ve aynı haklardan yararlanamaz (www.tuik.com Erişim: 28.01.2017).

Yabancılar için tapu kanununda gerçekleştirilen değişimler, yabancı bireylerin memleketlerinde tüzel kişiliğe sahip olarak kurulan işletmelerinin ülke sınırlarımız içerisinde mülk edinmelerinin ve elde bulunan taşınmazların üzerinde herhangi bir sebeple hak elde etmelerinin önü kapatılmıştır (Baltacı, 2011).

2016 yılı verilerine bakıldığında yabancılara ait toplam taşınmazların sayısı 18.189 olduğu görülmektedir. Türkiye'de yabancılara ait ikinci konutun bulunduğu ilk on il tablo 2 de verilmiştir. Verilen bu tabloya göre ikinci konut ediniminde en çok tercih edilen il 5.811 ikinci konut ile İstanbul olmuştur. Bu durumun nedeni incelendiğinde ise turistler için daha kolay ulaşım imkanları, daha fazla turistik mekanlar ve yatırım özelliği daha yüksek olduğu gerekçeleriyle tercih edilmiştir. İkinci sırada ise 4.352 ikinci konut ile Antalya'dır. Antalya'nın tercih edilme gerekçelerine bakıldığında ise daha çok deniz-kum-güneş üçlüsüne önem veren turistlerin tercih edildiği görülmüştür. Maalesef Balıkesir ili bu sıralamada yer alamamıştır.

Yıl Year	Toplam Total	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December	
2016	Toplam Total	18 189	1 462	1 585	1 595	1 581	1 612	1 543	1 044	1 512	1 276	1 566	1 773	1 640
	İstanbul	5 811	498	555	583	540	511	507	300	390	323	423	596	585
	Antalya	4 352	315	328	360	360	407	381	281	370	359	467	409	315
	Bursa	1 318	129	141	115	116	118	80	60	111	82	115	111	140
	Aydın	871	65	57	56	60	88	84	72	77	69	56	113	74
	Yalova	822	84	90	66	71	53	49	37	86	67	67	85	67
	Trabzon	810	54	41	41	67	89	51	63	108	67	87	81	61
	Sakarya	657	51	93	48	66	35	39	41	59	57	47	48	73
	Muğla	632	31	38	73	51	45	58	39	60	64	74	55	44
	Ankara	623	68	61	56	55	54	42	35	55	39	46	49	63
	Mersin	580	36	45	39	49	36	97	24	69	45	48	46	46
	Diğer iller Other provinces	1 713	131	136	158	146	176	155	92	127	104	136	180	172

Tablo -2 Türkiye’de Yabancılara Ait İkinci Konutların Yoğun Olarak Bulunduğu İlk On İl

(www.tuik.com Erişim Tarihi: 28.01.2017)

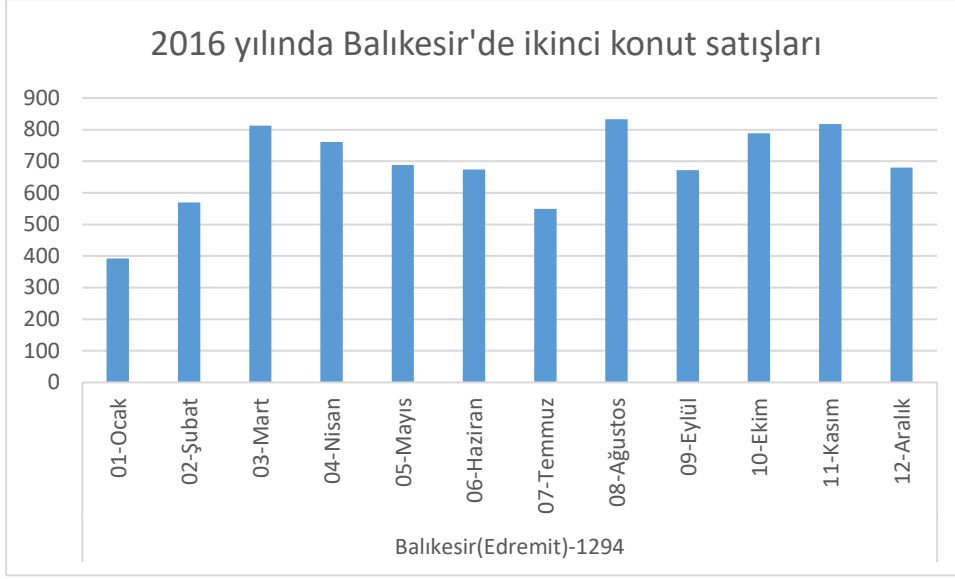
Türkiye’ de 88 farklı ülkeden çok sayıda ikinci konut sahibi olan yabancı uyruklu bireyler mevcuttur. Bu ülkeler aşağıdaki tabloda açıkça belirtilmiştir. Ülke uyrukları dikkate alınarak hazırlanan bu tabloya göre;

2016 yılında Irak vatandaşları Türkiye’den 3.036 ikinci konut satın aldı. Irak’ı sırasıyla,1.886 ikinci konut ile Suudi Arabistan, 1.744 ikinci konut ile Kuveyt, 1.224 ikinci konut ile Rusya Federasyonu izlemiştir.

Yıl Year	Ülke Country	Toplam Total	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December
2016	Toplam Total	18 391	1 474	1 603	1 604	1 600	1 645	1 558	1 051	1 522	1 299	1 578	1 793	1 664
	Irak - Iraq	3 036	308	365	244	276	193	214	153	267	230	257	285	244
	Suudi Arabistan - Saudi Arabia	1 886	136	158	151	165	160	112	92	173	140	159	236	204
	Kuveyt - Kuwait	1 744	134	159	136	172	182	110	111	155	85	135	212	153
	Rusya Federasyonu - Russia	1 224	106	88	96	96	121	114	64	117	99	132	107	84
	Afganistan - Afghanistan	1 205	104	141	148	115	125	107	53	75	64	88	91	94
	İngiltere - United Kingdom	827	49	45	62	65	85	102	71	58	84	94	63	49
	Almanya - Germany	714	49	50	74	50	67	96	25	52	61	63	77	50
	İran - Iran	664	45	52	53	66	53	55	49	50	42	72	82	45
	Azerbaycan - Azerbaijan	610	54	54	60	47	58	63	39	53	37	42	47	56
	Ukrayna - Ukraine	484	31	25	39	24	57	56	36	40	42	46	46	42
	İsveç - Sweden	417	29	25	38	35	39	35	31	41	36	39	42	27
	Kazakistan - Kazakhstan	380	46	40	28	27	25	36	25	42	33	25	18	35
	Mısır - Egypt	348	26	28	39	28	19	28	15	41	18	27	41	38
	Ürdün - Jordan	345	17	21	28	14	26	21	27	29	18	25	55	64
	Norveç - Norway	296	26	22	23	28	31	26	16	24	27	28	33	12
	Çin - China	281	23	27	24	20	36	23	26	11	18	20	22	31
	Katar - Qatar	256	12	14	17	31	36	29	12	19	11	18	19	38
	Hollanda - Netherlands	217	21	23	15	32	17	13	7	14	18	19	12	26
	Belçika - Belgium	198	12	8	28	13	7	17	20	30	20	12	12	19
	Birleşik Arap Emirlikleri - United Arab Emirates	192	20	13	22	16	11	14	8	17	12	10	13	36
	Diğer ülkeler Other countries	3 067	226	245	279	280	297	287	171	214	204	267	280	317

Tablo-3 Türkiye’de İkinci Konut Sahibi Olan Yabancıların Milliyetlere Göre Dağılımı (İlk On Ülke) (www.tuik.com Erişim Tarihi: 28.01.2017)

2016 yılı Balıkesir ili sınırları içerisinde baktığımızda ikinci konut satışlarında neredeyse 900 konut ile ağustos ayının birinci olduğu görülmektedir. Bu durumu düşük sezon olan kasım ve ekim ayları takip etmektedir. En düşük ikinci konut satışını ise 392 konut ile ocak ayı oluşturmaktadır.



Tablo-4 2016 yılında Balıkesir ilinde ikinci konut satışları

(www.tuik.com Erişim Tarihi: 28.01.2017)

Balıkesir ilini ikinci konut olarak tercih edilme sebeplerini araştırdığımızda ise özellikle körfez bölgesinde;

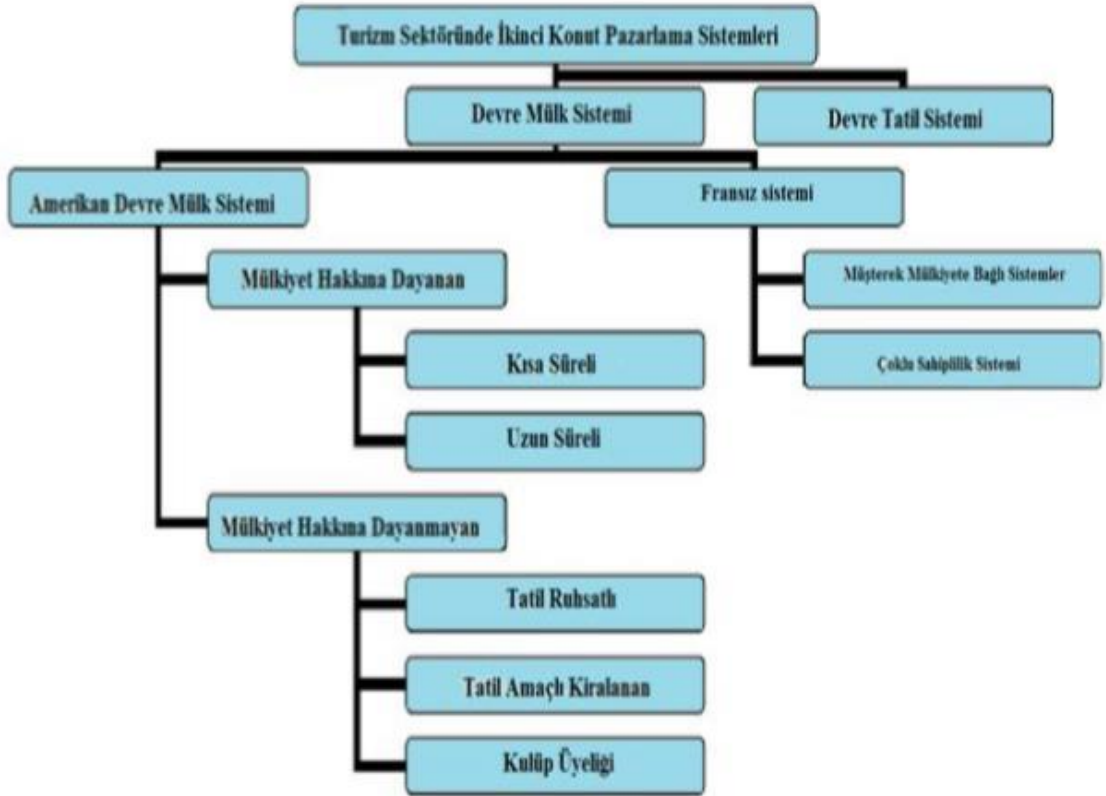
- Havaasının temiz ve oksijen bakımından dünyanın en iyi ikinci oksijen merkezi olması,
- Gelişen teknoloji ve yapılan yol çalışmalarlarıyla birlikte çevre illerden ulaşımın kolaylaşması,
- Doğal ve tarihi güzelliklerin bozulmadan günümüze gelmesi,
- Kaz dağlarına ve çeşitli doğal turistik yerlere olan yakınlığı,
- Yerel halkın misafirperverliği,
- Deniz-kum-güneş tatil anlayışını içinde barındırması,
- Bölgenin diğer popüler olan bölgelere göre daha hesaplı olması,
- Özellikle emekliler için rahatça sükûnet ile dinlenebilecekleri bir lokasyon içinde bulunması,
- Henüz keşfedilmeyen bir bölge olması,
- Çevre güvenliliği,
- Denizinin temiz ve bazı bölgelerinde suyunun sıcak olması,
- İklim uygunluğu ve coğrafi çekicilikler,
- Tarihi yerlere olan yakınlık,

İşte bu ve bunlar gibi sebeplerden dolayı Balıkesir körfez bölgesi ikinci konutlar açısından tercih edilmektedir.

3.11. Dünya Geneline Uygulanan İkinci Konut Pazarlama Sistemi

İkinci konutların turizm alanında kullanılması için farklı farklı pek çok uygulama yapılmıştır. Fakat turizmin araştırma kapsamına girmiş olan iki esas konu vardır. Bu temeller “Devre-mülk” ve “Devre-tatil” sistemleridir. Bu konuda üzerinde durulması gereken en önemli nokta bu konutların reklam-tanıtım veya işletilmesi değil aynı zamanda apart, resot, tatil köyü gibi turistik olarak da işletilmesidir (Baltacı, 2011).

İkinci konut kiralama da çok farklı yollar mevcuttur. Ancak bu kiralamadaki temel farklılık mülkiyetin kullanıcıya ait olup olmadığıyla ilgilidir (Manisa & Görgülü, 2008). Konutu kullanıcıya direkt olarak kiralanabileceği gibi araya aracı koyarak da kiralamak mümkündür (Manisa & Görgülü, 2008).



Şekil- 5 Dünya Geneline Uygulanan İkinci Konut Pazarlama Sistemi

(Turizm Bakanlığı, 1992)

Yukarıda belirtilen şekil dünya statüsünde kullanan uluslararası şirketler olduğu gibi, bölgesel olarak çalışan şirketlerde kullanılmaktadır (Manisa, 2007). Uluslararası alanda faaliyet gösteren iki büyük şirket R.C.I (Resort Condominiums International) ve I.I (Interval International) pazar payının %85'ini ellerinde tutmaktadır. Belirtilen iki güçlü şirket 1970'de kurulmuş ve bu sistemin kurucuları arasında gösterilebilir (Manisa, 2007).

İlerleyen yıllarda ise dünyanın farklı yerlerinden farklı noktalarında ev kiralama örnekleri için değişik yerleri örnekleyebiliriz. Ülke geneline baktığımızda misafir profili, ülke sayısı gibi etkenler göz önüne alındığında ülke çapında etkili 6 önemli seyahat şirketini bulmak mümkündür (Gökdeniz, 2014). Bunlar;

- www.airbnb.com
- www.wimdu.com
- www.homeway.com
- www.sublet.com
- www.novasol.com

Ülkemizde turizm sektöründeki acentaları yakından takip edenler için bu beş acente arasında en bilineni Booking.com'dur. Booking.com konaklama türü olarak otel, motel, tatil köyü vb. işletmelere ağırlıklı olarak kullanılır (Gökdeniz, 2014). Ancak on-line kiralama olanağı da verdiği için tercih edilen bir acentedir. Diğer acenteleri daha detaylı inceleyecek olursak;

- www.airbnb.com



Şekil-6 Airbnb

Airbnb Y-Combinator tarafından 2009 yılında kurulmuştur. Airbnb evini kiraya vermek isteyen ve ev kiralamak isteyen kişileri kolaylıkla buluşturan bir internet adresidir. Ev sahipleri istedikleri türden evi kiracılara kolaylıkla sunabilmektedir.

Sitedeki işlemler tamamen güven ortamında gerçekleşmektedir. Burada bulunan evler oldukça hesaplı olup bir çok konaklama yerinden çok daha uygun fiyata ev kiralamak mümkündür. Ödemenin güvenli bir şekilde yapılabilmesi için garantili bir ödeme sistemi oluşturulmuştur.

Konaklama gerçekleştirildikten sonra hem kiracı hemde ev sahibine birbirlerini değerlendirme olanağı sağlanmıştır.

Evleri ya da kiraya vermek istenilen odaları bu internet adresinde yayınlamak için tek yapılması gereken bu siteye üye olmaktır. 192 ülkede 34.000 kentte konaklama olanakları sunmaktadır. İnternet sitesinin 12 dilde çevirisi yapılmıştır. Türkiye’den ise bu sitede 1.397 ilan bulunmaktadır (Gökdeniz, 2014).

- www.wimdu.com



Şekil- 7 Wimdu

Wimdu.com un dünyanın değişik yerlerinde 300.000’den fazla tatil evi vardır. Ev sahiplerinin sisteme üye olduktan sonra evlerini kiraya çıkarabildikleri ücretsiz bir sitedir.

Evin kiralama ücretini ve kurallarını ev sahibi kendisi belirler. Her yerden her türlü ev kiralamak mümkündür. Ayrıca bu sitede evin fotoğraflarını belirtmek zorunludur. Ev sahibi evinin fotoğraflarını çekemeyecek durumda ise siteden profesyonel destek alarak wimdu tarafından evin fotoğrafları çekilip paylaşılabilir (Gökdeniz, 2014).

Konaklamadan sonra misafirlere değerlendirme formu gönderilir. Otellere göre daha uygun bir konaklama sağlanır. Misafirler konakladıkları eve hasar vermişler ise bu hasar wimdu tarafından 500.000 Euro ya kadar sigortalanmaktadır.

- www.homeway.com



Şekil-8 HomeAway

2012 yılında Avustralya'da kurulmuştur. Ev turizmi için 171 ülkeden 775.000 civarında tatil konutu bulunan global bir markadır (Gökdeniz,2014). Dünyada 50 milyar dolarlık tatil evleri kiralama sektöründe en önemli olan en yaygın ve en kurumsal şirkettir.

- www.sublet.com



Şelik-9 Sublet

1998 yılında bir üniversite öğrencisi tarafından kurulmuştur. Öğrencinin Londra'ya gitmesi ve burada kalacak yer araması üzerine bu süreç gerçekleşmiştir. Öğrenci mezun olduktan sonra siteyi daha da geliştirmiş 32.147 tatil evi ile bugün ki yerini almıştır (Gökdeniz, 2014).

Bu sitede de her tipte ev kiralamak mümkündür. Konaklama tipi konaklama süreleri tamamen kiracının kendisine aittir. Kiracılara ve ev sahiplerine kolaylık sağlayan uluslararası bir şirkettir.

- www.novasol.com



Şekil- 10 Novasol

Novasol şirketi 27 farklı ülkede 33.000 ev ve 250.000 yatağa sahip olan büyük bir şirkettir. Her yıl bu evler toplamda 500.000 kez kiraya verilmektedir (Gökdeniz, 2014). Bu evlerin yıllık ortalama doluluk oranları ise 13 hafta bazı lüks tatil evlerinde ise bu oran 40 haftaya kadar çıkabilmektedir. Şirket her yıl “Tatil Evleri Kataloğu” hazırlamaktadır.

Novasol aynı zamanda sıcak iklim yerlerinden soğuk iklimlere, soğuk iklimlerden de sıcak iklimlere paket tatili düzenleyen bir kuruluştur. Avrupa da 9 bölgesel ofisi Amerika ve Japonya ülkelerinde de ofisleri bulunmaktadır.

Novasol; kısa bir zaman içinde tatil evini kiralama ve kiraya verme konusunda küçük bir İskandinavya şirketinden güçlü bir pozisyona gelmiştir (Gökdeniz, 2014). Büyük organizasyon tarafından idare edilen bu şirket günümüzde Türkiye başta olmak üzere İspanya, İtalya gibi Akdeniz ülkelerine doğru büyümesini ilerletmektedir. Türkiye’de bulunan mevcut sistemin analinizi yaptığımızda ise çeşitli şirketler karşımıza çıkmaktadır. Bu şirketler;

- www.hemenkiralik.com
- www.meavilla.com
- www.villadatatil.com
- www.tatilevim.com
- www.renthouseayvalik.com

olarak ifade etmek mümkündür. Bu şirketlerin dışında olan yerel anlamda kalmış bazı turistik yerlerde tatil evi kiralama veya evini kiraya veren küçük şirketlerde bulunmaktadır (Gökdeniz, 2014).

Dünya da tatil evi kiralama veya kiraya vermede son 10 yıldır Türkiye’de gerçekçi atılımlarda bulunmuştur. Birçoğunun özellikle İstanbul’da merkez satış ofisleri vardır.

Türkiye’de bulunan tatil evleri kiralama şirketleri arasında olan ve en önemlilerinden biri olarak adlandırılan araştırma kapsamımız içerisinde bulunan “Rent House Ayvalık” a bakacak olursak.

Bu proje ilk olarak Güney Marmara Kalkınma Ajansı (GMKA) tarafından “Tıkla Ev Kirala, Tıkla Evini Kirala” projesiyle kurulmuştur. Projeyle ilgili 20 Mayıs 2013’ de GMKA ile bir protokol anlaşması yapılmıştır. Daha sonra Ayvalık merkezde bir ofis açılarak çağrı merkezi oluşturulmuştur. Ayvalık bölgesinde toplamda 28.000 adet olan ikinci konutların turizmde kazandırılması amaçlanmıştır.

Ayvalık, Küçükköy, Altınova ve Cunda’nın girişinde çeşitli reklamlara yer verilmiştir. Ayvalık’ta yayınlanan yerel gazetelerde sisteme evini vermek isteyenler için reklam verilmiştir. Sistem hakkında halk bilinçlendirilmiş ve evini bu proje kapsamında kiraya vermek isteyen ev sahipleri için evlerine sigorta yapılmış sitenin beş dilde hizmet vermesi sağlanmıştır (Gökdeniz, 2014).

Sistem uluslararası bir şirket olan Wimdu gibi evini kiraya vermek isteyen ev sahiplerinden evlerinin fotoğraflarını yüklemesini istemiş yükleyemeyecek durumda olan ev sahiplerine tamamen ücretsiz olacak şekilde profesyonel destek sağlamaktadır.

Ödeme işlemleri de tamamen güvenlik ortamında sağlanmaktadır. Kullanıcılar ister nakit ister kredi kartı ile ödeme yapabilmektedir. Kredi kartı ödemeleri için Ayvalık İlçesi Turizm Geliştirme Birliği (AYTUGEB) bir bankayla anlaşarak web sayfasına pos desteği entegre edilmiş ve 3D güvenlik sistemi ile SSL güvenlik sertifikası web sayfasına eklenmiştir.



Şekil-11 Ayvalık.com

3.12. İkinci Konut Talebini Ve Arzını Belirleyen Faktörler

3.12.1 İkinci Konut Talebini Belirleyen Faktörler

İkinci konutların diğer tüketim mallarına göre taşınmaz olmasının yanında diğer mallara göre daha fazla dayanıklıdır. Bu konutların tüketim malından daha fazla yatırım aracı olarak kullanılması, daha fazla konut edinme isteğinin olması konu talebini anlayışını meydana getirmiştir. Ayrıca ülkemizde konutlar özellikle yatırım olma aracından ziyade bir sosyal güvenlik aracı olarak da kabul edilmektedir (Bayezit, 2003).

İkinci konut talebini etkileyen etkenleri araştırdığımızda ise;

- Hızlı nüfus artışı

Kentlerde ikinci konut talebi nüfus hareketliliğine göre değişmektedir (Bayezit, 2003). Gelişmiş ülkelere bakıldığında nüfus artış hızı düşük, gelişmekte olan ülkelere bakıldığında ise nüfus artış hızının yüksek olduğu görülmüştür.

- Hızlı kentleşmenin yaşanması

Gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde, kentlerin daha iyi yaşam kriterlerinin bulunması, iş seçeneklerinin daha çok olması, teknolojik gelişmeler ve makineleşmenin artması bunların tarımda kullanımıyla birlikte kırsal kesimlerde işgücünü azaltmıştır. Bunlar gibi sebeplerden dolayı da kırsal yerlerden kentlere göçler yaşanmıştır (Bayezit, 2003). Bu göçlerin yaşanmasıyla birlikte maddi imkanı yeterli olan bireyler kentlerden de ev satın almış ikinci konut kavramı meydana gelmiştir.

- Refah düzeyinin artması

İkinci konutların satın alma fiyatlarının yüksek olması ve ikinci konut sahibi olmak isteyen bireylerin gelir düzeylerinin düşük olması bu talebin karşılanmasını olanaksız kılmıştır (Turan, 1992). İlerleyen zamanlarda gelir artışı olan bireyler ise tasarruflarının bir kısmını bu sektöre ayırmıştır (Turan, 1992).

- Yeniliğe gereksinim duyulması

İkinci konut talebine etki eden etkenlerden biride sürekli oturlan konutun artık eskimesi ya da kullanılmaz duruma gelmesi sonucunda bireylerin farklı evleri tercih etmelerinden kaynaklanır (Bayezit, 2003). Bireylerin gelir düzeylerine bağlı olarak da bu konut tipi değişiklik gösterebilir.

- Boş zamanın artış göstermesi

Önceden 12-14 saat arasında değişen çalışma saatleri zamanla 8 saate kadar düşürülmüş bu durumda turizme fayda sağlamıştır.

- İnsan ömrünün uzaması

Günümüzde insanların daha uzun yaşamasıyla birlikte “üçüncü yaş” turizm kavramı meydana gelmiştir (Tufan, 2015). Böylelikle bazı aileler tatillerini istedikleri gibi yapabilmek için ikinci konuta gereksinim duymuşlardır.

- Sosyal güvenlik unsuru

Bireylerin büyük bir çoğunluğu ikinci konutları yatırım aracı olarak görmesi ve ilerleyen yıllarda hayatını garanti altına almak istemesi bireyleri ikinci konut almaya yönlendirir (Tufan, 2015).

3.12.2. İkinci Konut Arzını Belirleyen Faktörler

Konutlar diğer tüketim mallarına göre farklı özellikleri olduğu için diğer mallardan ayrı değerlendirilir.

İkinci konutlarda arz etkeni olan etmenlere baktığımızda ise;

- İkinci konut talebinde meydana gelen değişiklikler

İkinci konutların arz faktörünü belirleyen en önemli etken ikinci konut talebidir (Gündüz, 1997). En uzun ömürlü yatırım aracı olması, maliyetli olması, satış riski taşıması gibi sebeplerden dolayı talep olmadan konut üretmek pek olanaklı değildir (Gündüz, 1997). Konutlar inşa edilirken nereye kimin için hangi tip konut yapılacağını göz önünde bulundurmak gerekir (Gündüz, 1997).

- Ekonomi

İkinci konut satın alınması kredi veya konut üreticisinin kendi birikimiyle olmaktadır. Bireylerin katkısı ise konut satın alma amacıyla yapılan tasarruflar oluşturmaktadır.

- Teknoloji

Teknolojiyle birlikte işgücü tasarrufu sağlanarak üretim artmakta olup bu durumda da maliyetleri düşürücü etki yaratmaktadır (Bayezit, 2003). Ancak teknolojik makinelerinde bakım- onarım gibi kendine ait giderleri bulunmaktadır.

Ülkemizde geleneksel işgücünden ziyade teknolojik makineler her geçen gün daha fazla kullanılarak daha kısa sürede talebe cevap verilmektedir.

- Arsa ve alt yapı imkanları

Arsalarda yeni üretimin uzun zaman alması, maliyetlerin fazla olması, kentlerde yerleşim yerleri olmasına engel olmakta ve yeni konutlar buralarda sıkışıklığa sebep olmaktadır (Bayezit, 2003). Daha çok eski binalar yıkılarak yerine yeni binaların yapılması yoluna gidilmektedir.

- Girişimcilik

Konut üretiminin gerçekleşebilmesi için, gerekli olan bütün faktörleri gerçekleştirip, bunlara gereken şekilde yönlendirmeyi yapacak girişimcilere ve finans sağlayacak kooperatif örgütlenmelerine ihtiyaç duyulmaktadır (Bayezit, 2003).

3.13. İkinci Konutların Ekonomik ve Çevresel Etkileri

İkinci konutlar özellikle kıyı kesimlerine inşa edilmekte ve bu alanlar ikinci konutlar tarafından yoğun olarak kullanılmaktadır. Bu durumun sonucunda da kıyı kesimlerinde görüntü kirliliğine, peyzaj bozukluklarına aynı zamanda çarpık kentleşmeye sebep olabilmektedir.

Her geçen gün ikinci konut sayılarının hızla artması kıyılarımızı tahrip ettiği ve kirlettiği görülmektedir. Sadece ikinci konut sahipleri tarafından yılın belli dönemlerinde kullanılan finans anlamında da bir gelir sağlamayan ikinci konutlar tarım, turizm ve doğal nitelikleri olan arazileri işgal etmeleri sebebiyle ekonomik ve çevresel kayıplara neden olmaktadır.

3.13.1. Olumlu Etkileri

İkinci konutların gelişimi bölgeden bölgeye ülkeden ülkeye değişiklik gösterebilir. Bu konutların olumlu yönerinden biri uygun fiyatlarla, her bütçeye her yaşam tarzına hitap edebilen tatil tapma olanağı sunar (Kozak, 2011; Duman, 2011).

Ancak genel olarak ikinci konutların şehrin belirli bölgelerinde ve ağırlıklı olarak kıyı kesimlerinde toplandığı görülmektedir.

Bu gibi sebeplerden dolayı konutların yerlerini belirleyen en önemli faktör, kıyı kesimlerinde olması ve denizden en yüksek seviyede yararlanmaktır (Bayezit, 2003). İkinci konut tercihlerinde diğer faktörlere baktığımızda ise;

- Sosyal
- Rahatlık ve mahremiyet
- Dinlenme, eğlenme vb.

İkinci konutlarda özellikle geniş ailelerin daha hesaplı bir tatil yapabilmesi tatillerinin daha uzun süreli olması açısından da tercih sebebi olmuştur. İnsanların şehir yaşamından uzaklaşmak, doğaya yakın olmak, daha az nüfusun olduğu özellikle kıyı kesimlerinin tercih edilmesi ve bireylerin rahatça dinlenebilecekleri yer olmaları ikinci konutların olumlu özellikleri arasında sayılabilir.

3.13.2. Olumsuz Etkileri

Son zamanlarda kentleşmenin artış göstermesi, kıyı kesimlerinde turizm ve ikinci konut gelişimini hızlandırarak sosyal çevrenin ve doğal çevrenin orijinalliğinin bozulmasına sebep olmuştur (Bayezit, 2003).

Ülkemizdeki turizm pazarında en önemli sorunlardan biride ikinci konutların inşa edildiği ya da inşa edileceği yerlerdir (Erginöz, 1997). Bu alanda en ilgi çekici özellik tatil evlerinin bölgenin tanıtılması ve alt yapısının oluşturulmasında çok önemli bir rolü vardır.

Ancak bu konuda üzerinde durulması gereken bir noktada ikinci konutlardan elde edilen gelir, ve bu gelir sonucunda tüketicilerin daha fazla ikinci konut satın alması sonrasında da bölgede yüksek nüfus ve yapı yoğunluğundan kaynaklı her türlü atık ile, turizm merkezlerinin tahrip edilmesidir (Erginöz, 1997).

İkinci konutlarda da karşılaştığımız çarpık kentleşme sonucunda sert yüzeylerin oluşmasına, toprağın sıkışmasına, bitki örtüsünün tahrip edilmesine ve doğal yaşamın bozulmasıyla birlikte iklimi de etkileme gibi çevresel olumsuzluklarda meydana getirmektedir (Bayezit, 2003).

İkinci konutların inşa edildiği bölgelerin bazıları güzel kumsal alanlarının bulunduğu ve vadilerin denize açıldığı yerlerdir. Aynı zamanda sebze ve meyve bahçeleri, zeytinlikler ve çeşitli doğa güzelliklerinin olduğu yerler satılarak yerlerini ikinci konuta bırakmaktadır. Ayrıca ikinci konutların tarım alanlarını ve doğal güzellikleri etkilemesi sebebiyle bölgenin ekolojisini hızla bozduğu görülmüştür. Aynı zamanda yeterli alt yapı imkanının olmadığı bölgeler içinde deniz kirliliğine yol açmış bu gibi yerlerde peyzaja yeterli önemin verilmemesi sebebiyle de görsel kirliliğe sebep olmuştur.

İkinci konutların ağırlıklı olarak bulunduğu bölgelerde yapılanma koşullarına uymayan köy halkının elinde bulunduğu tarım topraklarını da düşük fiyatlardan satın alarak toprakları ellerinden alınan köy halkının hisseli ifraz yoluyla bölünmüş arazilerde, kaçak olarak yapılmalarına rastlanmıştır (Bayezit, 2003). 1984 yılında yürürlüğe giren “Gecekondu İmar Affı” olarak adlandırılan imara ilişkin bağışlamaları kapsayan yasalar ve mevzuat, turizm merkezleri olan bölgeleri de etkilemiştir orman, hazine, özel idare, vakıf arsa ve arazileri üzerinde gecekondu ikinci konut turizm tesis yapımının olgusunu arttırmaktadır.

3.14. İkinci konutların GSMH ve Gelir Dağılımına Etkisi

Konut sektöründe meydana gelen hasılanın bir kısmı konut sahipliği geliri, ikinci konut stokunun kullanılan bölümü ile tatil amaçlı konutlardan doğar. Bunların dışında göç vermek, hizmet durumu gibi sebeplerle atıl durumda olan konutlar gelir etkisi yaratmazlar. Meydana gelen ikinci konut stokun büyük bir bölümü oturlan konut sayısı, hanehalkı sayısına (HHS) eşittir. Bu oranlar ileride nüfus ve hanehalkı büyüklüğündeki (HHB) değişmelere bağlı olarak belli oranlarda artış gösterir (Sonat, 1997).

İkinci konut sektörü diğer sektörden farklı olarak kapasite kullanım oranı konjonktürel dalgalanmalara göre değişmeyeceğinden konut sahipliği gelir etkisi zaman içinde doğru orantılı bir süreç ifade eder (Sonat, 1997). Konjonktürel dalgalanmalardan konut niteliğinin bozulması, konut imkanlarının azalması, ikinci konut edinmenin durması gibi etkileri sınırlı faktörlere bağlı olarak çok az etkilenir. Ekonomik kriz dönemlerinde meydana gelen GSMH (Gayrisafi Milli Hasıla) azalmasına bağlı olarak konut sahipliğinin payı oldukça fazladır.

İkinci konut ile ilgili düzenli veri bulunmamaktadır. Ancak Turizm Bakanlığınca (TB) gerçekleştirilen ikinci konut envanteri her geçen yıl artış göstermiştir (Seymen-Koç, 1996). 2017 yılındaki ikinci konut satışları incelendiğinde talebin artış gösterdiği anlaşılmaktadır. Ocak-Ekim ayları arasında 1.153.610 olarak gerçekleşen satışlar geçen yıl aynı aylar dikkate alındığında % 8,2 artmıştır (GYODER, 2017). Bu durum özellikle hükümetin 2016 yılının bitimi itibariyle yürürlüğe koyduğu inşaat sektörüne yönelik teşviklerin pozitif bir etki yarattığını söylemek mümkündür (Uzunoğlu, 2017). 2016 Ocak-Ekim döneminde 496.427 olarak gerçekleşen yeni ikinci konut satışları, 2017 aynı dönemde % 7,5 artış göstermiş ve 533.683 olmuştur. İkinci el satışları ise 2016 yılı ilk 9 ayda 569.658 iken 2017 yılı aynı dönem için % 8,8 artarak 619.927 olmuştur (GYODER, 2017).

Turizm Bakanlığının İkinci Konut Envanteri kapsamında Burhaniye, Çesme ve Bodrum 'da bitmiş konut sayısı 26809, "yakın gelecekte" tamamlanacak konut sayısı ise 52374 tür. Sabit fiyatlar dikkate alındığında GSMH ile HHS büyüme hızları arasında meydana gelen değişiklikler ikinci konutlar için kullanılan konut stokuna eklendiğinde ortadan kalkmaktadır (Uzunoğlu, 2017).

İkinci konuta ayrılan kaynakların kullanım biçimleri; gelir seviyesi, konut niteliği itibariyle niteliksel dağılımlarına kiraların gelir içindeki oranına bağlı olarak gelir dağılımını farklı şekilde etkiler (Buckley-Gurenko ,1997).

Geçen yıla göre 2017 yılı Ekim ayında konut satışlarının hız kesmesinde, vergi indirimlerinin sona ermesi etkili olmuştur. Sektör temsilcileri inşaat sektörünün canlandırılması amacıyla konutta uygulanan ve Eylül ayında sona eren KDV indiriminde önce süre uzatımı, ardından bu uygulamanın kalıcı hale getirilmesini istemektedir. 2017 yılı Ekim ayında yabancılara yönelik konut satışları ise bir önceki yılın aynı ayına göre % 70,9 artarak 2.677 olarak gerçekleşmiştir (Uzunoğlu, 2017).

4.YÖNTEM

Bu bölümde araştırmanın modeli, evreni ve örnekleme, veri toplama aracı ve verilerin istatistiksel analizi sunulmaktadır.

4.1. Araştırmanın Modeli

Araştırma modeli, araştırma tarama modeliyle yapılmıştır. İkinci konutların turizme kazandırılması ve ikinci konutların kiraya verilmemesini etkileyen faktörleri belirlenmeye çalışılmıştır. Bu amaçla uygun anket geliştirilmiş ve uygulanarak analizler yapılmıştır.

4.2.Evren ve Örneklem

Bu çalışmanın ana kitlesi Balıkesir de sahil şeridinde yer alan ikinci konutlardır. Araştırmanın örnekleme ise ana kitleyi oluşturan sahil şeridi içerisinde yer alan Edremit Körfezi'nde ikinci konut sahipleri örneklem olarak alınmıştır.

Yapılan çalışmada örneklem içerisindeki katılımcılara uygulanan ankette kendilerine müdahale edilmeksizin veri toplanarak görüşleri alınmıştır. Araştırmaya evrenin tamamı dahil olursa genel veri toplama, evrenin bir kısmının araştırmaya dahil edilmesine ise kısmi veri toplama denir. Genel veri toplama aracının evren hakkında daha kesin sonuçlar vereceği açıktır. Ancak bu yöntemin zaman alıcı, yüksek maliyetli ve daha zor olacağı için yapılan araştırmada örneklem grubu kullanılmıştır (Köroğlu, 2011: 286). Araştırmanın evreni Balıkesir ili Edremit Körfez bölgesinde ikinci konut sahipleri oluşturmaktadır.

Yapılan çalışmada Edremit Körfezi'nde ikinci konutu bulunan 250 ev sahibi ankete katılmıştır. Fakat verilerin bilgisayar ortamına aktarımı sırasında 14 adet anketin eksik ve yanlış doldurulması sebebi ile anketler geçersiz olarak kabul edilmiştir. Bu durumdan dolayı geçerli olan ve analizi yapılan anket sayısı 236 olarak tespit edilmiştir.

4.3. Veri Toplama Süreci

Araştırma ile ilgili gerekli literatür taraması yapıldıktan sonra konu ile ilgili veri toplama aracı olarak anket formu hazırlanmıştır. Anket 2018 yılı Temmuz ve A[ustos ayları arasında yüz yüze görüşme yöntemi ve posta ile yapılmıştır. Çalışmada kullanılan anket formu EK'1 de yer almaktadır.

4.4. Veri Toplama Aracı

Yapılan çalışmada veri toplama aracı olarak anket yöntemi kullanılmıştır. Edremit körfezinde ikinci konut sahiplerine yapılan bu çalışmada anketin her yaş grubuna uygun olması, araştırma amacına yönelik daha fazla veri toplamaya mümkün olması, düşük maliyetli olması ve elde edilen verilerin sayısal değerlerde olup bu verilere daha hızlı ulaşmanın mümkün olmasından dolayı çalışmada anket yöntemi uygulanmıştır (Yazıcıoğlu ve Erdoğan, 2004, s.51; Baş, 2006, s.44).

Anket formu 5 bölümden oluşmakta olup 45 adet soru içermektedir. Anketin ilk bölümünde; kişisel bilgileri almak üzere demografik sorulardan oluşturulmuştur. Bu kısımda yer alan eğitim durumu sorusunda “İlkokul- Ortaokul” kavramları ayrı ayrı olarak verilmiştir. Bu kavramların ayrı verilmesinin sebebi önceden ayrı olan bu iki eğitim kademelerinin anketi uygularken bu soruda herhangi bir belirsizliği ortadan kaldırmak amacı ile hazırlanmıştır. İkinci bölümde; ikinci konut edinme sebepleri, üçüncü bölümde; ikinci konutlara yönelik algılar, dördüncü bölümde; ikinci konutların kiraya verilmemesinde oluşan algılar son bölümde ise ikinci konutların kiraya verilmesinde ki ev sahiplerinin beklentileri üzerinde durulmuştur.

4.5. Verilerin İstatistiksel Analizi

Yapılan çalışmada elde edilen veriler SPSS 22.0 (Statistical Package for Social Sciences) programına aktarılmıştır. Çalışmanın analizleri yapılırken bu programdan yararlanılmıştır. Verilerin değerlendirilmesinde tanımlayıcı istatistiksel yöntemleri olarak sayı, yüzde, ortalama ve standart sapma kullanılmıştır.

Çalışma da 5’li Likert ölçeği kullanılmıştır. Bu genişlik beş eşit şekilde puanlara ayrılarak 1.00- 1.79 arası “kesinlikle katılmıyorum”, 1.80- 2.59 arası “katılmıyorum”, 2.60- 3.39 “kararsız”, 3.40-4.19 arası “katılıyorum”, 4.20-5.00 arası “kesinlikle katılıyorum” olarak bulgular yorumlanmıştır.

5.BULGULAR VE YORUMLAR

Bu bölümde, araştırma probleminin çözümü için, araştırmaya katılan ikinci konut sahiplerinin sosyo-demografik özellikleri ve ölçekler yoluyla toplanan verilerin analizi sonucunda elde edilen bulgular yer almaktadır. Elde edilen bulgulara dayalı olarak açıklama ve yorumlar yapılmıştır.

Tablo 5: Katılımcıların Demografik Özelliklerine İlişkin Frekans Tablosu

	Gruplar	Frekans (n)	Yüzde (%)
Cinsiyet	Erkek	116	49,2
	Kadın	120	50,8
	Toplam	236	100,0
Yaşınız	18-24	2	,8
	25-34	12	5,1
	35-44	91	38,6
	45-54	73	30,9
	55-64 ve üzeri	58	24,6
	Toplam	236	100,0
Medeni Durum	Bekar	75	31,8
	Evli	161	68,2
	Toplam	236	100,0
Eğitim Durumu	İlkokul	3	1,3
	Ortaokul	7	3,0
	Lise	109	46,2
	Ön lisans	38	16,1
	Lisans	52	22,0
	Yüksek Lisans/ Doktora	27	11,0
	Toplam	236	100,0

Tablo 5'in devamı: Katılımcıların Demografik Özelliklerine İlişkin Frekans Tablosu

Meslek Grubu	Emekli	55	23,3
	Öğretmen	50	21,2
	Öğrenci	3	1,3
	Ev Hanımı	7	3,0
	İşçi	67	28,4
	Memur	45	19,1
	Diğer	9	3,8
	Toplam	236	100,0
Aylık net gelir	1301- 1500 TL	10	4,2
	1501- 2000 TL	53	22,5
	2001- 2500 TL	97	41,1
	2501 ve üzeri	76	32,2
	Toplam	236	100,0

Araştırma kapsamındaki Tablo 5'teki bulgulara göre ikinci konut sahiplerinin cinsiyetlerinin %49,2'sinin Erkek, %50,8 Kadın olduğu belirlenmiştir. Yaş gruplarına göre dağılıma bakıldığında örneklemimizin %0,8'inin 18-24, %5,1'inin 25-34, %38,6'sının 35-44, %30,9'unun 45-54 ve %24,6'sının 55-64 ve üzeri yaş grubuna ait olduğu görülmüştür. Örnekleme belirleyen ikinci konut sahiplerinin %68,2'sinin Evli, %31,8'inin Bekar olduğu anlaşılmıştır. Örneklemin eğitim durumuna bakıldığında ise %1,3 İlkokul, %3,0 Ortaokul, %46,2 Lise, %16,1 Ön Lisans, %22,0 Lisans, %11,0 Yüksek Lisans/ Doktora oranında olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Örneklemin meslek grupları incelendiğinde ise %23,3 Emekli, %21,2 Öğretmen, %1,3 Öğrenci, %3,0 Ev hanımı, %28,4 İşçi, %19,1 Memur, %3,8 Diğer olduğu sonucuna varılmıştır. Araştırmanın örneklemini oluşturan ikinci konut sahiplerinin gelir durumuna bakıldığında ise, %4,2 ile 1301-1500 TL arası, %22,5 ile 1501-2000 TL arası, %41,1 ile 2001-2501 TL arası ve %32,2 ile 2501 TL ve üzeri şeklinde sıralanmıştır.

Örnekleme oransal dağılıma bakıldığında yaş grubunda 35-44 yaş aralığı en fazla, 18-24 yaş aralığında olanlar en az ikinci konut edinmiştir. Medeni durum incelendiğinde ise evli olan katılımcılar daha fazladır. Eğitim durumunda lise eğitim düzeyinin oldukça fazla olduğu görülmüştür. En az eğitim düzeyini ise ilkokul oluşturmaktadır. Meslek grupları incelendiğinde ise işçilerin daha çok ikinci konut satın aldığı görülmekle birlikte bunu emekliler takip etmektedir. Katılımcıların gelir durumu incelendiğinde ise elde edilen verilerden yararlanılarak 2001-2500 TL aralığında yoğunluğuna ulaşılmıştır.

Tablo 6: Katılımcıların İkinci Konutların Bulunduğu Yere İlişkin Frekans Tablosu

Gruplar	Frekans (n)	Yüzde (%)
Akçay	50	21,3
Altınoluk	16	6,8
Ayvalık	63	26,7
Edremit	22	9,3
Burhaniye	82	34,7
Güre	3	1,2
Toplam	236	100,0

Katılımcıların 53'ü (%22,5) Akçay, 16'sı (%6,8) Altınoluk, 63'ü (%26,7) Ayvalık, 22'si (%9,3) Edremit, 82'si (%34,7) Burhaniye olarak dağılmaktadır. En çok ikinci konut edinilen yer Burhaniye en az ikinci konut edinilen yer ise Altınoluk olduğu görülmüştür.

Tablo 7: Katılımcıların İkinci Konutlarında Konaklama Sürelerine İlişkin Frekans Tablosu

Gruplar	Frekans (n)	Yüzde (%)
11- 15 gün	4	1,7
16- 20 gün	25	10,6
21- 25 gün	31	13,1
26- 30 gün	68	28,8
31- 35 gün	17	7,2
36- 40 gün	14	5,9
41- 45 gün	5	2,1
46- 50 gün	27	11,4
51 gün ve üzeri	41	17,4
Diğer	4	1,7
Toplam	236	100,0

Araştırmaya dahil olan katılımcıların ikinci konutların da konaklama süreleri araştırıldığında ise katılımcıların 4'ü (%1,7) 11- 15 gün, 25'i (%10,6) 16-20 gün, 31'i (%13,1) 21-25 gün, 68'i (%28,8) 26-30 gün, 17'si (%7,2) 31-35 gün, 14'ü (%5,9) 36-40 gün, 5'i (%2,1) 41-45 gün, 27'si (%11,4) 46-50 gün, 41'i (%17,4) 51 gün ve üzeri, 4'ü (%1,7) diğer şeklinde yanıt vermiştir. İkinci konutlarda en çok 26-30 gün en az 11-15 gün ve diğer olarak cevap verildiği sonucuna ulaşılmıştır.

Araştırmanın bu aşamasında Edremit Körfezi'nde ikinci konutu olan ev sahiplerinin ikinci konutları edinme sebepleri, bu konuya yönelik algıları, ikinci konutun kiraya verilmesi ile ilgili düşünceleri ve konutun kiraya verilebilmesi için ev sahibinin beklentileri hakkındaki düşünceleri ölçülmeye çalışılmıştır. Araştırmada kullanılan ölçekteki maddeler 5'li Likert ölçeği ile ölçülmektedir. Ayrıca bu önermelerin frekans ve yüzde dağılımları, aritmetik ortalamaları ve standart sapma düzeyleri belirlenmiştir. Bunun sonucunda araştırmaya dahil olan ev sahiplerinin bu önermelere katılıp katılmama düzeyleri tespit edilerek sonuçlara ulaşılmıştır.

Araştırmaya katılan ev sahiplerinin ikinci konut ile ilgili verdiği cevaplar üzerinde durulduğunda;

Tablo 8: Katılımcıların İkinci Konut Edinme Sebepleri ile İlgili İfadelere Verdiği Cevapların Dağılımları

	Kesinlikle Katılmıyorum		Katılmıyorum		Kararsızım		Katılıyorum		Kesinlikle Katılıyorum		Ort.	Ss.
	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%		
8. İkinci konutumda sık sık konaklarım.	1	,4	25	10,6	72	30,5	92	39,0	46	19,5	3,67	,924
9. İkinci konutumu rahatlık için aldım.	1	,4	6	2,5	21	8,9	101	42,8	107	45,3	4,30	,771
10. İkinci konutu emekliliğimi geçirmek için aldım.	1	,4	5	2,1	18	7,6	90	38,1	122	51,7	4,39	,755
11. İkinci konutu yatırım amacıyla aldım.	1	,4	8	3,4	33	14,0	93	39,4	101	42,8	4,21	,837
12. Körfez bölgesinde ekonomik koşulların uygun olması ve doğasümedeniyle bu bölgeyi tercih ettim.			2	,8	51	21,6	118	50,8	65	27,5	4,04	,725
13. Körfez bölgesinde bulunan doğal güzellikler ve çeşitli turistik yerler için bu bölgeyi tercih ettim.	2	,8	48	20,3	134	56,8	52	22,0	4,00	,678	2	,8

“İkinci konutunda sık sık konaklarım.” İfadesine ev sahiplerinin, %0,4’ü (n=1) Kesinlikle Katılmıyorum, %10,6’sı (n=25) Katılmıyorum, %30,5’i (n=72) Kararsızım, %39,0’ı (n=92) Katılıyorum, %19,5’i (n=46) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “İkinci konutunda sık sık konaklarım.” İfadesine yüksek düzeyde (3,67±0,924) katıldıkları saptanmıştır.

“İkinci konutumu rahatlık için aldım.” İfadesine ev sahiplerinin, %0,4’ü (n=1) Kesinlikle Katılmıyorum, %2,5’i (n=6) Katılmıyorum, %8,9’u (n=21) Kararsızım, %42,8’i (n=101) Katılıyorum, %45,3’ü (n=107) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “İkinci konutumu rahatlık için aldım.” İfadesine çok yüksek düzeyde (4,30±0,771) katıldıkları saptanmıştır.

“İkinci konutu emekliliğimi geçirmek için aldım.” İfadesine ev sahiplerinin, %0,4’ü (n=1) Kesinlikle Katılmıyorum, %2,1’si (n=5) Katılmıyorum, %7,6’sı (n=18) Kararsızım, %38,1’i (n=90) Katılıyorum, %51,7’si (n=122) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “İkinci konutu emekliliğimi geçirmek için aldım.” İfadesine çok yüksek düzeyde (4,39±0,755) katıldıkları saptanmıştır.

“İkinci konutu yatırım amacıyla aldım.” İfadesine ev sahiplerinin, %0,4’ü (n=1) Kesinlikle Katılmıyorum, %3,4’ü (n=8) Katılmıyorum, %14,0’ı (n=33) Kararsızım, %39,4’ü (n=93) Katılıyorum, %42,8’i (n=101) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “İkinci konutu yatırım amacıyla aldım.” İfadesine çok yüksek düzeyde (4,21±0,837) katıldıkları saptanmıştır.

“Körfez bölgesinde ekonomik koşulların uygun olması ve doğası nedeniyle bu bölgeyi tercih ettim.” İfadesine ev sahiplerinin, %0,8’i (n=2) Katılmıyorum, %21,6’sı (n=51) Kararsızım, %50,8’i (n=118) Katılıyorum, %27,5’i (n=65) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir.

Tablo- 9: Katılımcıların İkinci Konutlara Yönelik Algıları Üzerine İfadelere Verdiği Cevapların Dağılımları

	Kesinlikle Katılmıyorum		Katılmıyorum		Kararsızım		Katılıyorum		Kesinlikle Katılıyorum		Ort.	Ss.
	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%		
14.İkinci konutlar yöre ekonomisine katkıda bulunmaktadır.			1	,4	75	31,8	121	51,3	39	16,5	3,84	,690
15.Kalabalık aileler İkinci konut edinmeyi etkilemektedir.			7	3,0	24	10,2	75	31,8	130	55,1	4,39	,789
16.İkinci konutlar görsel peyzaja zarar vermektedir.	2	,8	44	18,6	108	45,8	68	28,8	14	5,9	3,20	,841
17.İkinci konutlar çevre kirliliğine neden olmaktadır.	2	,8	33	14,0	108	45,8	79	33,5	14	5,9	3,30	,813
18.İnsanlar sahil kesimine daha yakın olmak ve daha hesaplı tatil yapmak için ikinci konutu tercih eder.					12	5,1	116	49,2	108	45,8	4,41	,587
19.İkinci konutlar bölgenin kültürel değerlerini koruma bilincini geliştirir.			14	5,9	80	33,9	114	48,3	28	11,9	3,66	,763

20.Farklı ülkelerden ve ya şehirlerden gelen bireyler sayesinde kültürler arası etkileşim meydana gelir.			1	,4	49	20,8	140	59,3	46	19,5	3,98	,649
21.Bölgede ahlak kurallarına aykırı davranışların artmasına neden olur.			9	3,8	64	27,1	142	60,2	21	8,9	3,74	,669
22.Şehir dışından bireyler geleceği için suç işleme oranlarını artırır.			9	3,8	64	27,1	142	60,2	21	8,9	3,74	,669
23.Yerel halkın sosyal çevresinin genişlemesine katkıda bulunur.					54	22,9	108	45,8	74	31,4	4,08	,733
24.Dinlenme ve eğlenme olanaklarının çeşitlenmesini sağlar.			3	1,3	78	33,1	115	48,7	40	16,9	3,81	,720
25.Plansız yapılaşma olduğu takdirde yörede bulunan verimli tarım arazilerinin azalmasına yol açar.			4	1,7	74	31,4	92	39,0	66	28,0	3,93	,812
27.Yöremizde turizm mevsiminin süresini uzatır.			4	1,7	88	37,3	104	44,1	40	16,9	3,76	,746

28.Konut fiyatlarını artmasına yol açar.			4	1,7	38	16,1	112	47,5	82	34,7	4,15	,745
29.Eğer yetkili bir kişi olsaydım ikinci konutlar ilgili yönetmeliklerin olmasını sağlardım.			19	8,1	96	40,7	99	41,9	22	9,3	3,53	,774

İkinci konut sahiplerinin “Körfez bölgesinde ekonomik koşulların uygun olması ve doğası nedeniyle bu bölgeyi tercih ettim.” İfadesine yüksek düzeyde (4,04±0,725) katıldıkları saptanmıştır.

“Körfez bölgesinde bulunan doğal güzellikler ve çeşitli turistik yerler için bu bölgeyi tercih ettim.” İfadesine ev sahiplerinin, %0,8’i (n=2) Katılmıyorum, %20,3’ü (n=48) Kararsızım, %56,8’i (n=134) Katılıyorum, %22,0’si (n=52) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “Körfez bölgesinde bulunan doğal güzellikler ve çeşitli turistik yerler için bu bölgeyi tercih ettim.” İfadesine yüksek düzeyde (4,04±0,678) katıldıkları saptanmıştır.

Katılımcıların ikinci konut edinme sebepleri ile ilgili ifadelerine verdiği cevapların dağılımları incelendiğinde ise en yüksek ortalamayı 4,39 ile “İkinci konutu emekliliğimi geçirmek için aldım.” İfadesi en düşük ortalamayı ise 3,67 ile “İkinci konutumda sık sık konaklarım.” İfadesi almıştır.

“İkinci konutlar yöre ekonomisine katkıda bulunmaktadır.” İfadesine ev sahiplerinin, %0,4’ü (n=1) Katılmıyorum, %31,8’i (n=75) Kararsızım, %51,3’ü (n=121) Katılıyorum, %16,5’i (n=39) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “İkinci konutlar yöre ekonomisine katkıda bulunmaktadır.” İfadesine çok yüksek düzeyde (3,84±0,690) katıldıkları saptanmıştır.

“Kalabalık aileler İkinci konut edinmeyi etkilemektedir.” İfadesine ev sahiplerinin, %3,0’ü (n=7) Katılmıyorum, %10,2’si (n=24) Kararsızım, %31,8’i (n=75) Katılıyorum, %55,1’i (n=130) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “Kalabalık aileler İkinci konut edinmeyi etkilemektedir.” İfadesine çok yüksek düzeyde (4,39±0,789) katıldıkları saptanmıştır.

“İkinci konutlar görsel peyzaja zarar vermektedir.” İfadesine ev sahiplerinin, %0,8’i (n=2) Kesinlikle Katılmıyorum, %18,6’sı (n=44) Katılmıyorum, %45,8’i (n=108) Kararsızım, %28,8’i (n=68) Katılıyorum, %5,9’u (n=14) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “İkinci konutlar görsel peyzaja zarar vermektedir.” İfadesine kararsız (3,20±0,841) kaldıkları saptanmıştır.

“İkinci konutlar çevre kirliliğine neden olmaktadır.” İfadesine ev sahiplerinin, %0,8’i (n=2) Kesinlikle Katılmıyorum, %14,0’ü (n=33) Katılmıyorum, %45,8’i (n=108) Kararsızım, %33,5’i (n=79) Katılıyorum, %5,9’u (n=14) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “İkinci konutlar çevre kirliliğine neden olmaktadır.” İfadesine kararsız (3,30±0,813) kaldıkları saptanmıştır.

“İnsanlar sahil kesimine daha yakın olmak ve daha hesaplı tatil yapmak için ikinci konutu tercih eder.” İfadesine ev sahiplerinin, %5,1’i (n=12) Kararsızım, %49,2’si (n=116) Katılıyorum, %45,8’i (n=108) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “İnsanlar sahil kesimine daha yakın olmak ve daha hesaplı tatil yapmak için ikinci konutu tercih eder.” İfadesine çok yüksek düzeyde (4,41±0,587) katıldıkları saptanmıştır.

“İkinci konutlar bu konutu kiralayan kişilerin kültürel değerlerini koruma bilincini geliştirir.” İfadesine ev sahiplerinin, %5,9’u (n=14) Katılmıyorum, %33,9’u (n=80) Kararsızım, %48,3’ü (n=144) Katılıyorum, %11,9’u (n=28) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “İnsanlar sahil kesimine daha yakın olmak ve daha hesaplı tatil yapmak için ikinci konutu tercih eder.” İfadesine yüksek oranda (3,66±0,763) katıldıkları saptanmıştır.

“Farklı ülkelerden veya şehirlerden gelen bireyler sayesinde kültürler arası etkileşim meydana gelir.” İfadesine ev sahiplerinin, %0,4’ü (n=1) Katılmıyorum, %20,8’i (n=49) Kararsızım, %59,3’ü (n=140) Katılıyorum, %19,5’i (n=46) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “Farklı ülkelerden veya şehirlerden gelen bireyler sayesinde kültürler arası etkileşim meydana gelir.” İfadesine yüksek oranda (3,98±0,649) katıldıkları saptanmıştır.

“*Bölgede ahlak kurallarına aykırı davranışların artmasına neden olur.*” İfadesine ev sahiplerinin, %1,7’si (n=4) Katılmıyorum, %19,9’u (n=47) Kararsızım, %66,1’i (n=156) Katılıyorum, %12,3’ü (n=29) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “*Bölgede ahlak kurallarına aykırı davranışların artmasına neden olur.*” İfadesine yüksek oranda (3,89±0,616) katıldıkları saptanmıştır.

“*Şehir dışından bireyler geleceği için suç işleme oranlarını artırır.*” İfadesine ev sahiplerinin, %3,8’i (n=9) Katılmıyorum, %27,1’i (n=64) Kararsızım, %60,2’si (n=142) Katılıyorum, %8,9’u (n=21) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “*Şehir dışından bireyler geleceği için suç işleme oranlarını artırır.*” İfadesine yüksek oranda (3,74±0,669) katıldıkları saptanmıştır.

“*Yerel halkın sosyal çevresinin genişlemesine katkıda bulunur.*” İfadesine ev sahiplerinin, %22,9’u (n=54) Kararsızım, %45,8’i (n=108) Katılıyorum, %31,4’ü (n=74) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “*Yerel halkın sosyal çevresinin genişlemesine katkıda bulunur.*” İfadesine yüksek oranda (4,08±0,733) katıldıkları saptanmıştır.

“*Dinlenme ve eğlenme olanaklarının çeşitlenmesini sağlar.*” İfadesine ev sahiplerinin, %1,3’ü (n=3) Katılmıyorum, %33,1’i (n=78) Kararsızım, %48,7’si (n=115) Katılıyorum, %16,9’ü (n=40) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “*Dinlenme ve eğlenme olanaklarının çeşitlenmesini sağlar.*” İfadesine yüksek oranda (3,81±0,720) katıldıkları saptanmıştır.

“*Plansız yapılaşma olduğu takdirde yörede bulunan verimli tarım arazilerinin azalmasına yol açar.*” İfadesine ev sahiplerinin, %1,7’si (n=4) Katılmıyorum, %31,4’ü (n=74) Kararsızım, %39,0’u (n=92) Katılıyorum, %28,0’i (n=66) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “*Plansız yapılaşma olduğu takdirde yörede bulunan verimli tarım arazilerinin azalmasına yol açar.*” İfadesine yüksek oranda (3,93±0,812) katıldıkları saptanmıştır.

“*Yerel halk arasında yabancı kültürlere duyulan hayranlığı artırarak kültürel bozulmaya yol açar.*” İfadesine ev sahiplerinin, %0,8’i (n=2) Katılmıyorum, %15,7’si (n=37) Kararsızım, %58,5’i (n=138) Katılıyorum, %25,0’i (n=59) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “*Yerel halk arasında yabancı kültürlere duyulan hayranlığı artırarak kültürel bozulmaya yol açar.*” İfadesine yüksek oranda (4,08±0,661) katıldıkları saptanmıştır.

“Yöremizde turizm mevsiminin süresini uzatır.” İfadesine ev sahiplerinin, %1,7’si (n=4) Katılmıyorum, %37,3’ü (n=88) Kararsızım, %44,1’i (n=104) Katılıyorum, %16,9’u (n=40) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “Yöremizde turizm mevsiminin süresini uzatır.” İfadesine yüksek oranda (3,76±0,746) katıldıkları saptanmıştır.

“Konut fiyatlarını artmasına yol açar.” İfadesine ev sahiplerinin, %1,7’si (n=4) Katılmıyorum, %16,1’i (n=38) Kararsızım, %47,5’i (n=112) Katılıyorum, %34,7’si (n=82) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “Konut fiyatlarını artmasına yol açar.” İfadesine yüksek oranda (4,15±0,745) katıldıkları saptanmıştır.

“Eğer yetkili bir kişi olsaydım ikinci konutlar ile ilgili yönetmeliklerin olmasını sağlardım.” İfadesine ev sahiplerinin, %8,1’i (n=19) Katılmıyorum, %40,7’si (n=96) Kararsızım, %41,9’u (n=99) Katılıyorum, %9,3’ü (n=22) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “Eğer yetkili bir kişi olsaydım ikinci konutlar ile ilgili yönetmeliklerin olmasını sağlardım.” İfadesine yüksek oranda (3,53±0,774) katıldıkları saptanmıştır.

Katılımcıların İkinci Konutlara Yönelik Algıları Üzerine İfadelere Verdiği Cevapların Dağılımları incelendiğinde en yüksek ortalama değerini 4,41 ile “İnsanlar sahil kesimine daha yakın olmak ve daha hesaplı tatil yapmak için ikinci konutu tercih eder.” İfadesi en düşük ortalamayı ise 3,20 ile “İkinci konutlar görsel peyzaja zarar vermektedir.” İfadesi almıştır.

Tablo- 10: Katılımcıların İkinci Konutların Kiraya Vermelerine Yönelik Algıları Üzerine İfadelere Verdiği Cevapların Dağılımları

	Kesinlikle Katılmıyorum		Katılmıyorum		Kararsızım		Katlıyorum		Kesinlikle Katlıyorum		Ort.	Ss.
	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%		
30.İkinci konutumu kiraya veririm.	36	15,3	66	28,0	40	16,9	82	34,7	12	5,1	2,86	1,195
31.İkinci konutumu genellikle yaz mevsiminde kiraya veririm.	32	13,6	57	24,2	50	21,2	77	32,6	20	8,5	2,98	1,206
32.İkinci konutumu finansal olarak kullandığımda tatmin edici gelir sağlarım.	8	3,4	13	5,5	28	11,9	127	53,8	60	25,4	3,92	,947
33. İkinci konutumdan yıllık tatmin edici geliri sahibim.	75	31,8	38	16,1	39	16,5	38	16,1	46	19,5	2,75	1,524
34.İkinci konutunuzun yıllık bakım-onarım-aidat-elekt.-su masrafları oldukça fazla.	21	8,9	155	65,7	44	18,6	11	4,7	5	2,1	2,25	,768
35.İkinci konutumu öğrencilere kiraya verme konusunda bir sakınca yoktur.	51	21,6	53	22,5	58	24,6	63	26,7	11	4,7	2,70	1,209

36.İkinci konutuma zarar (eşyalar, yapı, tesis vs.) geleceğini düşündüğümden kiraya vermek istemem.	18	7,6	66	28,0	47	19,9	67	28,4	38	16,1	3,17	1,220
37.İstediğim zaman ikinci konutuma gitmek isterim bu yüzden kiraya vermek istemem.	9	3,8	64	27,1	86	36,4	65	27,5	12	5,1	3,03	,752
38. İkinci konutumu finansal desteğe ihtiyacım olduğu için kiraya verebilirim.	9	3,8	15	6,4	109	46,2	59	25,0	44	18,6	3,48	,991

“İkinci konutumu kiraya veririm.” İfadesine ev sahiplerinin, %15,3’ü (n=36) Kesinlikle Katılmıyorum, %28,0’i (n=66) Katılmıyorum, %16,9’u (n=40) Kararsızım, %34,7’si (n=82) Katılıyorum, %5,1’i (n=12) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “İkinci konutumu kiraya veririm.” İfadesine kararsız (2,86±1,195) kaldıkları saptanmıştır.

“İkinci konutumu genellikle yaz mevsiminde kiraya veririm.” İfadesine ev sahiplerinin, %13,6’sı (n=32) Kesinlikle Katılmıyorum, %24,2’si (n=57) Katılmıyorum, %21,2’si (n=50)

Kararsızım, %32,6’sı (n=77) Katılıyorum, %8,5’i (n=20) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “İkinci konutumu genellikle yaz mevsiminde kiraya veririm.” İfadesine kararsız (2,98±1,206) kaldıkları saptanmıştır.

“İkinci konutumu finansal olarak kullandığımda tatmin edici gelir sağlarım.” İfadesine ev sahiplerinin, %3,4’ü (n=8) Kesinlikle Katılmıyorum, %5,5’i (n=13) Katılmıyorum, %11,9’u (n=28) Kararsızım, %53,8’i (n=127) Katılıyorum, %25,4’ü (n=60) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin *“İkinci konutumu finansal olarak kullandığımda tatmin edici gelir sağlarım.”* İfadesine yüksek oranda (3,92±0,947) katıldıkları saptanmıştır.

“İkinci konutumdan yıllık tatmin edici geliri sahibim.” İfadesine ev sahiplerinin, %31,8’i (n=75) Kesinlikle Katılmıyorum, %16,1’i (n=38) Katılmıyorum, %16,5’i (n=39) Kararsızım, %16,1’i (n=38) Katılıyorum, %19,5’i (n=46) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin *“İkinci konutumdan yıllık tatmin edici geliri sahibim.”* İfadesine kararsız (2,75±1,524) kaldıkları saptanmıştır.

“İkinci konutunuzun yıllık bakım-onarım-aidat-elekt.-su masrafları oldukça fazla.” İfadesine ev sahiplerinin, %8,9’u (n=21) Kesinlikle Katılmıyorum, %65,7’si (n=155) Katılmıyorum, %18,6’sı (n=44) Kararsızım, %4,7’si (n=11) Katılıyorum, %2,1’i (n=5) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin *“İkinci konutunuzun yıllık bakım-onarım-aidat-elekt.-su masrafları oldukça fazla.”* İfadesine düşük oranda (2,25±0,768) katıldıkları saptanmıştır.

“İkinci konutumu öğrencilere kiraya vermem konusunda bir sakınca yoktur.” İfadesine ev sahiplerinin, %21,6’sı (n=51) Kesinlikle Katılmıyorum, %22,5’i (n=53) Katılmıyorum, %24,6’sı (n=58) Kararsızım, %26,7’si (n=63) Katılıyorum, %4,7’si (n=11) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin *“İkinci konutumu öğrencilere kiraya vermem konusunda bir sakınca yoktur.”* İfadesine kararsız (2,70±1,209) kaldıkları saptanmıştır.

“İkinci konutuma zarar (eşyalar, yapı, tesisat vs.) geleceğini düşündüğümden kiraya vermek istemem.” İfadesine ev sahiplerinin, %7,6’sı (n=18) Kesinlikle Katılmıyorum, %28,0’i (n=66) Katılmıyorum, %19,9’u (n=47) Kararsızım, %28,4’ü (n=67) Katılıyorum, %16,1’i (n=38) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin *“İkinci konutuma zarar (eşyalar, yapı, tesisat vs.) geleceğini düşündüğümden kiraya vermek istemem.”* İfadesine kararsız (3,17±1,220) kaldıkları saptanmıştır.

“İstediğim zaman ikinci konutuma gitmek isterim bu yüzden kiraya vermek istemem.” İfadesine ev sahiplerinin, %3,8’i (n=9) Kesinlikle Katılmıyorum, %27,1’i (n=64) Katılmıyorum, %36,4’ü (n=86) Kararsızım, %27,5’i (n=65) Katılıyorum, %5,1’i (n=12) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “İstediğim zaman ikinci konutuma gitmek isterim bu yüzden kiraya vermek istemem.” İfadesine kararsız (3,03±0,752) kaldıkları saptanmıştır.

“İkinci konutumu finansal desteğe ihtiyacım olduğu için kiraya verebilirim.” İfadesine ev sahiplerinin, %3,8’i (n=9) Kesinlikle Katılmıyorum, %6,4’ü (n=15) Katılmıyorum, %46,2’si (n=109) Kararsızım, %25,0’i (n=59) Katılıyorum, %18,6’sı (n=44) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin “İkinci konutumu finansal desteğe ihtiyacım olduğu için kiraya verebilirim.” İfadesine yüksek oranda (3,48±0,991) katıldıkları saptanmıştır.

Katılımcıların ikinci konutların kiraya vermelerine yönelik algıları üzerine ifadelere verdiği cevapların dağılımları incelendiğinde en yüksek ortalama değerini 3,92 ile “İkinci konutumu finansal olarak kullandığımda tatmin edici gelir sağlarım.” İfadesi, en düşük ortalamayı ise 2,25 ile “İkinci konutunuzun yıllık bakım-onarım-aidat-elekt.-su masrafları oldukça fazla.” İfadesi almıştır.

Tablo 11: İkinci Konutların Kiraya Verilmesi İçin Konut Sahiplerinin Beklentileri İfadelerine Verdiği Cevapların Dağılımları

	Kesinlikle Katılmıyorum		Katılmıyorum		Kararsızım		Katılıyorum		Kesinlikle Katılıyorum		Ort.	Ss.
	f	%	f	%	f	%	f	%	f	%		
39.İkinci konutların turizme kazandırılması için konut sahiplerinin duruma sıcak bakması gerektiği görüşündeyim.	1	,4	12	5,1	114	48,3	83	35,2	26	11,0	3,51	,774

40.İkinci konut sahipleri konutların atıl kalması durumunda kiraya verilmesi için bilinçlendirilmelidir.			2	,8	119	50,4	90	38,1	25	10,6	3,58	,688
41.İkinci konutlar kiraya verileceği zaman rahatlığı ve güvenliği sağlamak için aracı tercih edilmelidir.			4	1,7	77	32,6	140	59,3	15	6,4	3,70	,609
42.İkinci konutlar için körfez de pazarlama modeli oluşturulmalıdır.			8	3,4	90	38,1	121	51,3	17	7,2	3,62	,670
43.Körfez bölgesini ikinci konutlar için destinasyon markası haline getirmeli ve gerek reklam çalışmaları uygulanmalıdır.			3	1,3	83	35,2	117	49,6	33	14,0	3,76	,699
44.İkinci konutlarında uzun süre kiralanması için sezonu uzatacak çalışma yapılmalıdır.			6	2,5	68	28,8	116	49,2	46	19,5	3,86	,753

“Körfez bölgesini ikinci konutlar için destinasyon markası haline getirmeli ve gereken reklam çalışmaları uygulanmalıdır.” İfadesine ev sahiplerinin, %1,3’ü (n=3) Katılmıyorum, %35,2’si (n=83) Kararsızım, %49,6’sı (n=117) Katılıyorum, %14,0’ü (n=33) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin *“Körfez bölgesini ikinci konutlar için destinasyon markası haline getirmeli ve gereken reklam çalışmaları uygulanmalıdır.”* İfadesine yüksek oranda (3,76±0,699) katıldıkları saptanmıştır.

“İkinci konutların daha uzun süre kiralanması için sezonu uzatacak çalışmalar yapılmalıdır.” İfadesine ev sahiplerinin, %2,5’i (n=6) Katılmıyorum, %28,8’i (n=68) Kararsızım, %49,2’si (n=116) Katılıyorum, %19,5’i (n=46) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin *“İkinci konutların daha uzun süre kiralanması için sezonu uzatacak çalışmalar yapılmalıdır.”* İfadesine yüksek oranda (3,86±0,753) katıldıkları saptanmıştır.

“İkinci konutların alt yapı-üst yapı kaynakları yerel yönetim tarafından desteklenmelidir.” İfadesine ev sahiplerinin, %12,7’si (n=30) Kararsızım, %55,5’i (n=131) Katılıyorum, %31,8’i (n=75) Kesinlikle Katılıyorum yanıtını vermiştir. İkinci konut sahiplerinin *“İkinci konutların alt yapı-üst yapı kaynakları yerel yönetim tarafından desteklenmelidir.”* İfadesine yüksek oranda (4,19±0,641) katıldıkları saptanmıştır.

Tablo 12: İkinci Konutların Kiraya Verilmesi İçin Konut Sahiplerinin Yaş aralığına Göre İkinci Konutlar İçin Verdiği Cevapların Dağılımları (Anova Testi)

	Yaş	N	Ort.	F	Sig.
Beklenti	25-34	14	4,1000	4,883	0,003
	35-44	91	3,8330		
	45-54	73	3,6986		
	55-64+	58	3,6931		
Tercih Sebebi	25-34	14	4,0357	3,970	,009
	35-44	91	3,9963		
	45-54	73	4,1050		
	55-64+	58	4,2730		
Olumlu Algı	25-34	14	3,9286	,349	,790
	35-44	91	3,9945		
	45-54	73	3,9812		
	55-64+	58	4,0172		
Olumsuz Algı	25-34	14	3,7143	,694	,557
	35-44	91	3,7331		
	45-54	73	3,7456		
	55-64+	58	3,8153		

Tablo 12’den elde edilen sonuçlar da tüketicilerin yaş grupları ile ikinci konutlardan beklentileri arasında anlamlı bir farklılık olup olmadığını test etmek amacıyla elde edilen 4,833 f değeri istatistiksel açıdan anlamlı bulunmuştur. (Sig.=0,003>0,05). Tüketicilerin yaş aralıklarına göre bakıldığında her bir yaş aralığının beklentilerinin ayrı olduğu tabloda olan verilerden de anlaşılmaktadır.

Tüketicilerin yaş grupları ile ikinci konutları tercih etme sebebi arasında anlamlı bir farklılık olup olmadığını test etmek amacıyla elde edilen 3,970 f değeri istatistiksel açıdan anlamlı bulunmuştur. (Sig.=0,009>0,05). Tüketicilerin yaş aralıklarına göre bakıldığında her bir yaş aralığının ikinci konutları tercih etme sebeplerinin ayrı olduğu tabloda olan verilerden de anlaşılmaktadır.

Tüketicilerin yaş grupları ile ikinci konutlar üzerinde ki olumlu algılara bakıldığında ise arasında anlamlı bir farklılık olup olmadığını test etmek amacıyla elde edilen ,349 f değeri istatistiksel açıdan anlamlı bulunmamıştır. (Sig.=,790>0,05). Tüketicilerin yaş aralıklarına göre bakıldığında her bir yaş aralığının ikinci konutlar üzerindeki olumlu algının ayrı olduğu tabloda olan verilerden de anlaşılmaktadır.

Tüketicilerin yaş grupları ile ikinci konutlar üzerinde ki olumsuz algılara bakıldığında ise arasında anlamlı bir farklılık olup olmadığını test etmek amacıyla elde edilen ,694 f değeri istatistiksel açıdan anlamlı bulunmamıştır. (Sig.=,557>0,05). Tüketicilerin yaş aralıklarına göre bakıldığında her bir yaş aralığının ikinci konutlar üzerindeki olumsuz algının ayrı olduğu tabloda olan verilerden de anlaşılmaktadır.

Tablo 13: İkinci Konutların Kiraya Verilmesi İçin Konut Sahiplerinin Algı Seçeneklerine Göre İkinci Konutların Bulunduğu Lokasyonlar İçin Verdiği Cevapların Dağılımları (Anova Testi)

	Konut Yeri	N	Ort.	F	Sig.
Beklenti	Akçay	50	3,8720	1,127	,347
	Altınoluk	16	3,6750		
	Ayvalık	63	3,7905		
	Edremit	22	3,7556		
	Burhaniye	82	3,7073		
	Güre	3	3,8667		
Tercih	Akçay	50	4,2933	3,055	,007
	Altınoluk	16	4,0313		
	Ayvalık	63	4,0847		
	Edremit	22	3,7500		
	Burhaniye	82	4,0854		
	Güre	3	4,1667		
Olumlu Algı	Akçay	16	4,0450	3,519	,002
	Ayvalık	63	3,9141		
	Edremit	22	3,5625		
	Burhaniye	82	3,9306		
	Güre	3	3,9787		
	Altınoluk	16	4,000		
Olumsuz Algı	Akçay	16	3,8429	3,519	,002
	Ayvalık	63	3,7679		
	Edremit	22	3,5000		
	Burhaniye	82	3,4365		
	Güre	3	3,7456		

	Altınoluk	16	3,66673		
--	-----------	----	---------	--	--

Tablo 13'den elde edilen sonuçlar neticesinde tüketicilerin beklenti düzeyleri ile ikinci konutların bulunduğu lokasyon üzerinde anlamlı bir farklılık olup olmadığını test etmek amacıyla elde edilen 1,127 f değeri istatistiksel açıdan anlamlı bulunmamıştır (Sig.=,347>0,05). Elde edilen sonuç sebebiyle en yüksek Burhaniye de 82 kişinin beklentisinin ort 3,70 olduğu görülmüş kalan diğer lokasyonlarda da değişiklik gösterdiği anlaşılmıştır. Tüketicilerin beklenti seviyeleri arasında anlamlı bir farklılık olduğu tespit edilmiştir.

Tüketicilerin tercih sebepleri ile ikinci konutların bulunduğu lokasyon üzerinde anlamlı bir farklılık olup olmadığını test etmek amacıyla elde edilen 3,055 f değeri istatistiksel açıdan anlamlı bulunmuştur (Sig.=,007>0,05). Elde edilen sonuç sebebiyle en çok tercih edilen yer ort. 4,29 ile Akçay en az tercih edilen yer ise 3,75 ile Edremit olduğu görülmüştür.

Tüketicilerin olumlu algılarının ikinci konutların bulunduğu lokasyon üzerinde anlamlı bir farklılık olup olmadığını test etmek amacıyla elde edilen 2,041 f değeri istatistiksel açıdan anlamlı bulunmamıştır (Sig.=,002>0,61). Elde edilen sonuç sebebiyle en çok olumlu düşüncelerin olduğu yer ort. 4,04 ile Akçay en az olan yer ise 3,43 ile Burhaniye olduğu görülmüştür.

Tüketicilerin olumsuz algılarının ikinci konutların bulunduğu lokasyon üzerinde anlamlı bir farklılık olup olmadığını test etmek amacıyla elde edilen 3,519 f değeri istatistiksel açıdan anlamlı bulunmamıştır (Sig.=,002>0,05).

Tablo 14: İkinci Konutların Kiraya Verilmesi İçin Konut Sahiplerinin Tercih Seçeneklerine Göre İkinci Konutların Cinsiyet Ayrımında Verdiği Cevapların Dağılımları (T Testi Sonuçları)

	Cinsiyet	N	Ort.	F	Sig.	t.	Sig. tailed
Tercih Sebebi	Kadın	120	4,1681	,218	,641	-2,171	,031
	Erkek	116	4,0302				

Tablo 14’da cinsiyet değişkeniyle tüketicilerin ikinci konutları tercih sebepleri ve eğilimleri arasında anlamlı bir fark olup olmadığını belirtmek amacıyla yapılan bağımsız örneklem t testine dair sonuçlar yer almaktadır.

Yapılan test sonucunda ortalamaların birbirine yakın dağıldığı görülmektedir. Sig. Değeri için 0,641 olarak elde edilmiştir. Bu bağlamda değerlerin homojen olarak dağıldığı kabul edilen ölçekler için Sig. Tailed değeri 0,031 olarak tespit edilmiştir. Gruplar arasında fark olup olmadığını gösteren Sig. Tailed değerinin 0,05’ten küçük olması ($p < 0,05$) bu ölçeğin cinsiyet değişkeni arasında anlamlı bir fark olduğunu göstermektedir. Tüketicilerin cinsiyetleri ve ikinci konutları tercih sebepleri arasında anlamlı bir farklılık yoktur.

Bu bağlamda cinsiyet ve eğilimleri arasında anlamlı bir fark olmadığı sonucuna varılmıştır. Bu ölçeğin t değerinin negatif çıkması, cinsiyetle aralarında negatif yönlü bir ilişki olduğu sonucunu doğurmuştur.

6.SONUÇ VE ÖNERİLER

Yapılan bu araştırmada ikinci konutlar için yılın belirli dönemlerinde genellikle tatil amacıyla kullanılmak üzere kent yaşantısından uzaklaşmak, dinlenmek, yenilenmek gibi amaçlarla belli sürelerle kullanılan yapılar olduğu vurgulanmıştır.

İkinci konutlar insanların boş zamanlarını geçirmek veya emeklilik dönemlerinde rahat ve huzur içerisinde yaşamlarını sağlamak amacıyla ağırlıklı olarak deniz-kum- güneş ama bununla birlikte doğal ve kültürel zenginliklere sahip alanlarda oluşan yaşam yerleridir. Kalabalık ve giderek artan nüfusun şehirleşmenin bunaltıcı etkisinden uzaklaşmak, dinlenmek, yatırım yapmak amacıyla insanlar ikinci konut sahibi olmaktadır. Bunların yer seçiminde ve kullanım sıklığını incelediğimizde şehir merkezlerine olan uzaklığı, denize yakınlığı, doğal güzellikleri, iklim, nüfusun daha az olması vb. nedenler de ikinci konutların yer seçiminde etkili olmaktadır.

İkinci konutlar bulduklarını yerlerin özellikleri değişmeksizin, kullanım zamanlarının değişiklik gösterdiği görülmüş ancak yine de yaz aylarında ağırlıklı olarak tercih edildiği tespit edilmiştir. Yapılan çalışmada da en çok yaz aylarında tercih edildiği ve ortalama 26-30 gün konakladıkları görülmüştür.

İkinci konutlar genellikle emekliler tarafından tercih edilmektedir. Bunun sebebinin ise yatırım amaçlı olup aynı zamanda şehrin kalabalıklığından uzak gürültünün olmadığı aynı zamanda geniş aileler için maddi olarak daha uygun olduğundan sıklıkla tercih edildiği bu çalışmada da görülmüştür. Çalışmanın yapıldığı alanda en çok konut edinilen yer Burhaniye'dir. Bu yerleşim yerinin tarihi ve turistik özellikleri denize olan yakınlığı ve küçük bir kasabayı andırıyor olması tercih edilmesinde ki önemli etkenlerdir.

İkinci konutlar, kıyı ve kıyıya yakın yerlerde yaz aylarında yaşayan, ancak yılın büyük bölümünde ölü yeni yerleşmelerin doğmasına neden olsa da emlak yatırımı olma özelliği artarak devam etmektedir. İkinci konutlar yılın sadece belli dönemlerinde kullanılarak ağırlıklı olarak atıl durumda kaldığı ve bunları turizme kazandırmak için konut sahiplerinin yapılan önerileri dikkate almadığı aynı zamanda bazı konut sahiplerinin ise bu konuya sinirlendikleri anlaşılmıştır.

İkinci konut seçiminde bölgenin doğal güzelliklerinin yanı sıra maddi olarak da uygun olması önemli bir tercih edilme sebebidir.

Aynı zamanda konut sahiplerinin yeni insanlarla tanışarak kültürel etkileşim olmasına ve bireylerin sosyalleşmesine olanak tanır. Ancak en önemli olumsuz durumu ise popüler olan sayfiye yerlerinde konut fiyatlarının artmasına neden olur.

İkinci konutlar önemli bir emlak faktörüdür. Özellikle kış aylarında kiraya verilse ya da atıl durumda kalmaması engellenebilse başta bölge ekonomisi için daha verimli olacaktır. Ancak konut sahiplerinin büyük bir çoğunluğu evlerini kiraya vermekten kaçınmaktadır. Bunun sebepleri incelendiğinde ise eşyalarına ya da evlerine zarar geleceği düşüncesi, istenildiği zaman ikinci konutlarına gidemeyecek olmaları gibi sebeplerden konutlarını kiraya vermekten kaçınmaktadırlar.

Özellikle son zamanlara bakıldığında ikinci konutlar yazın sadece buldukları bölge için faydalı olmayıp büyük şehirler içinde insanların ikinci konutlarının olması ve tatillerde şehirden uzaklaşıyor olmaları önemli bir faktördür. Bu duruma bakıldığında ise belli dönemlerde şehir merkezleri adeta boşalmakta, trafiğin rahatladığı gözden kaçmamaktadır.

Başka bir anlatımla ikinci konutlardaki bu faktör kentlerin yaşanabilirlik ölçütlerinin tekrar gözden geçirilmesini zorunlu kılmaktadır. Özellikle bugünlerde çeşitli nedenlerle büyük kentlerimizde yaşamının çok da kolay olmadığını söyleyebiliriz.

İkinci konutların yılın bütün dönemi için kullanılabilir olması açısından toplum bilinçlendirilmelidir. Bu durum hem onlara finansal olarak katkı sağlayacak hem de bölgenin ölü yatırım niteliğinden çıkacak ve bölgesel anlamda da olumlu özellikler meydana gelecektir.

İkinci konutların kiraya verilmesi için toplumun bilinçlenmesini sağladıktan sonra kiralama işleminin daha güvenli ve rahat olması için araya aracilar ilave edilebilir. Böylece uzak bir yerde yaşayan ev sahibi açısından çok büyük rahatlık meydana gelir.

Körfez doğal güzellikleri, tarihi ve turistik yerleri, denize yakın olması, diğer ikinci konut bölgelerine göre daha uygun bir ekonomisinin olması turistler için daha önemli hale getirilebilir. Bu durumlar dikkate alınarak körfez bölgesi ikinci konutları için bir pazarlama modeli oluşturulmalıdır. Ayrıca tüm bu özellikler dikkate alınarak gerekli reklam çalışmaları da düzenlenip bölgenin tanıtımının sağlanması gerekmektedir.

Genellikle küçük yerleşim yerlerinde mevsim süresi oldukça kısadır. Bu bölgede de ikinci konutlar kiraya verilerek yılın belli dönemlerinde değil her zaman konaklama olacağı için mevsim süresi uzatılabilir.

İkinci konutlar bazı durumlarda peyzaj ve doğal güzelliklere zarar verebilir. Bu durumdan dolayı tarım arazilerinin yok edilmemesi için tarımı teşvik eden çalışmalar yapılmalıdır.

Edremit Körfeğinde ikinci konut sahiplerinin ve yabancıların kültürel yakınlaşmasının sağlanması amacıyla bir takım etkinlikler düzenlenerek, kültürler arası kaynaşma sağlanmalıdır.

KAYNAKÇA

- Arapkirlioğlu, K. (1997) ‘Kıyı Yönetimleri Ve Çevre Duyarlı Planlama Yaklaşımı’ Özhan, E., Türkiye Kıyıları’97. Türkiye’nin Kıyı Ve Deniz Alanları I. Ulusal Konferansı, Ankara 93-100
- Artur, Maiden (1986) Marketing Strategies for Tourism Services Marketing, Spaecial Conference Series, Vol. 11 Cleveland State University, Ohio Sept 24-26
- Akyürek, E., Kılıçaslan, Ç., Özkan, B. (1988) Turizm Ve Rekreasyon Amaçlı Yapılaşmaların Tarım Alanlarına Baskıları, Baş, S., Ege Bölgesi I. Tarım Kongresi Aydın 526-531
- Avcı, Nilgün (2007), Turizmde Taşıma Kapasitesinin Önemi Ege Akademik Bakış / Ege Academic Review 485- 501
- Avcıkurt, C. (2003). Turizm Sosyolojisi, Turist-Yerel Halk Etkileşimi, Balıkesir: Detay Yayıncılık
- Akış S. (1999). Sürdürülebilir Turizm ve Türkiye, Anatolia Turizm Araştırmaları Dergisi, Yıl:10Mart-Haziran, 3646
- Aymankuy, Y., Sarioğlan, M., (2006), “Türk İç Turizmi İçin Önemli Bir Etken Olarak 2. Konutlar Ve Altınoluk Yöresinde Bir Araştırma”, II. Ulusal Turizm Sempozyumu, Egirdir, 65-81.
- Bakırcı, S. (2007) Yabancıların İkinci Konut Talebinin Fiziksel Çevreye Etkisi: Dalyan Örneği. *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Ve Bölge Planlama Yüksek Lisans Tezi*, 15-16 Ankara.
- Bakırcı, S. (2007) Yabancıların İkinci Konut Talebinin Fiziksel Çevreye Etkisi: Dalyan Örneği (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi) Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü. Ankara
- Baud, M, Lawson, F. 1977. Tourism and Recreation Development, Architectural Press, Londra.
- Baltacı, F. (2011) İkinci Konut Turizmi Kapsamında Alanya’da Konut Edinen Yabancıların Kentin Sosyal, Kültürel Ve Ekonomik Yapısına Etkileri. Antalya: Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Turizm İşletmeciliği Ve Otelcilik Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi.
- Baş, T., (2006) Anket, Seçkin Yayıncılık, Ankara

- Birkan, İ (2001) “Sürdürülebilirlik kavramı, Turizm Sektörü Açısından Sürdürülebilir Gelişmenin Önemi ve Koşulları. I. Ulusal Turizm İşletmeciliği Kongresi Bildiriler Kitabı, Kızılcahamam, Ankara, 17- 18.
- Buckley R.M and E.N. Gurenko (1977): ‘.Housing and Ineome Distribution in Income Distribution in Russia: Zhiavago’s Legacy’ Researh Observer, V.12, N.1, pp. 19-32
- Civelek Ayşen, 2010 “Turizmin Sosyal Yapıya Ve Sosyal Değişmeye Etkileri” dergipark da yayınlanmış makale
- Dal, N., Baysan, S. (2007) ‘Kuşadası’nda Kıyı Kullanımı Ve Turizmin Mekânsal Etkileri Konusunda Yerel Halkın Tutuml Arı’ Ege Coğrafya Dergisi 16, 69–85.
- Davidson, R. and Maitland, R.(1997). Tourism Destinations, Hodder & Stoughton Educational, London
- Demarküz, A., (1993) Devre Mülk Turizm Pazarlaması Ve Türkiye’deki Uygulama, İstanbul Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi)
- Demir, C ve Çevirgen, A. (2006). Ekoturizm Yönetimi, Ankara, Nobel Yayın Dağıtım
- Demirtaş, D. (2010) Turizmin Türkiye Ekonomisindeki Yeri. *11. Ulusal Turizm Kongresi* (S. 239-244-245). Ankara: Detay Yayıncılık.
- Emekli, G. (2014) İkinci Konut Kavramı Açısından Turizm Coğrafyasının Önemi Ve Türkiye’de İkinci Konutların Gelişimi. *Ege Coğrafya Dergisi*, 23/1, 27-28 İzmir.
- Eralp, Z. (1983) Z. Eralp İçinde, *Genel Turizm* (S. 35). Ankara: Ankara Üniversitesi Basın Yayın Yüksek Okulu Yayınları: 3
- Erginöz, Murat Aykaç (1997) “Türkiye’de Kıyı Turizmi Planlaması Yönetimi Ve Sorunları”; Türkiye’nin Kıyı Ve Deniz Alanları I. Ulusal 97 Konferansı Bildiriler Kitabı; Ankara
- Fennell, D A (2002) Planning Natural Resource-Based Tourism Programs CABI Publishing, Cambridge, USA.
- Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER), Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 3. Çeyrek Raporu, <http://www.gyoder.org.tr/yayinlar>

- Gökdeniz, A., Dinç, Y., Çabuk, S., Taşkı, H., Ve Yolcu, Ö., (2009) Türkiye’de İkinci Konutların Turizme Kazandırılması Ve Ayvalık’ta İkinci Konutlar (Sahip Ve Kullanıcılar) Üzerinde Yapılan Araştırma Işığında Uygulanabilir Bir Model Önerisi, Mehmet Kemal Dedeman Araştırma Ve Geliştirme Proje Yarışması
- Gökdeniz, A. (2010) Türkiye’de İç Turizm Kavramı, Literatür Ve Mevzuat Taraması Ve İç Turizmde Önemli Bir Destinasyon Olan Ayvalık İle İlgili Arz Ve Talep Verileri. A. Gökdeniz İçinde, *Türkiye’de İç Turizmin Geliştirilmesi Ve İkinci Konutların Turizme Kazandırılması (Ayvalık Örneği)* (S. 14-16). Balıkesir: Detay Yayıncılık
- Gökdeniz, A. (2014) Ev Turizmi (Ayvalık Ve Danimarka Novasol Örnekleri) S.93-121 Balıkesir: Detay Yayıncılık
- Gündüz, Gaye (1996) Konut Talebini Etkileyen Faktörlerin İncelenmesine Yönelik Bir Çalışma (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi; İst. Üniv.,)
- Gündüz, E., (2003) Tatil Amaçlı İkinci Konutların Fiziksel Ve Sosyal Yapıya Etkileri Mahmutlar Örneği, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Konya, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi)
- Günlü, Ü. ve Şahin, N. (2007). Turizmde Ürün Geliştirme Ve Alternatif Turizm. O. İçöz (Ed.) Genel Turizm: Turizmde Temel Kavramlar ve İlkeler İçinde (141-165). Ankara: Turhan Kitabevi.).
- Güler, Ç., & Çobanoğlu, Z. (1994). *Konut Sağlığı*. Ankara: T.C. Sağlık Bakanlığı Çevre Sağlığı Temel Kaynak Dizisi. Sf.11
- Hall, C. M. (2001). *Geography of Tourism & Recreation: Environment. Place & Space*, Routledge, Florence, USA.
- Hazar, A. (2007). Spor Ve Turizm. *Spor Ve Turizm İçinde* Ankara: Detay Yayıncılık (S. 3-49)
- Holden, A. (2002) *Environment & Tourism*, Routledge, Florence, USA.
- İçöz, Orhan (1991) Turizm Sektöründe Tanıtma ve Pazarlama Stratejileri Dokuz Eylül Üniversitesi İzmir Meslek Yüksek Okulu Anatolia Dergisi Cilt 2 Sayı 2 35-39
- İnceoğlu, N. (1997) Ege’de İkinci Konut Ve Turizm Yapılaşması, Ege Mimarlık, Yıl: 7, Sayı: 24, 2629
- Karaküçük, S. (2008) *Rekreasyon Boş Zamanları Değerlendirme*. Ankara,

- Karaman, S. (2015) The Importance Of Summer Houses In Domestic Tourism And The Marketing Of Them. *Academic Journal Management And Education*, 99
- Kılıçaslan, Ç., (1999) Rekreatyonel Ve Turistik Amaçlı Kullanımların İzmir Ve Yakın Çevresi Örneğinde Deniz Kıyılarına Etkisi Üzerine Araştırmalar, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi)
- Kılıçaslan, Ç. (2006) “İkinci Konutların Deniz Kıyılarına Etkisi”, Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, C. A, S. 1, 147-156
- Kısa, P., (1998) İkincil Konut Mimarlığında Cephe, Kütle Ve Dış Mekân Oluşumu: Bodrum Antalya Arası Kıyı Yerleşmeleri, Trakya Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Edirne
- Koç, H., (1996) Türkiye’de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları, Toki Başkanlığı Odtü Basım, Konut Araştırmaları Dizisi:17, Ankara
- Komppula, R., Reijonen, H., Timonen, T. (2008) Vacation Home Owners’ Willingness To Lease Through An Intermediary: A Case Study In Two Finnish Ski Resorts. P. Keller, T. Bieger (Editör), Real Estate And Destination Development In Tourism İçinde 285-300. Ss. Berlin: Erich Schmidt Verlag.
- Korça, P., (1989) Kıyı Alanlarında Turizm Planlamasına Yönelik Bir Araştırma, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, (Doktora Tezi)
- Kozak, M., & Duman, T. (2011) İkinci Konutların Turizm Sektörüne Kazandırılması: Muğla İli Datça İlçesi Örneği. *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 231-232
- Kozak, N. (2012) Boş Zaman, Turizm Ve Turist Kavramları. N. Kozak İçinde, *Genel Turizm Bilgisi* (S. 2-3-20-21). Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayını No: 2472 / Açıköğretim Fakültesi Yayını No: 1443
- Koroğlu, Ö. (2011) İş Doyumu Ve Motivasyon Düzeylerini Etkileyen Faktörlerin Performansla İlişkisi: Turist Rehberleri Üzerine Bir Araştırma. Yayınlanmamış Doktora Tezi, Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Balıkesir, Ss. 286
- Manisa, K. (2007) “İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model Önerisi”, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Bina Araştırma Ve Planlama Bilim Dalı

- Manisa, K. (2007) İkinci Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model Önerisi (Basılmamış Doktora Tezi). Y.T.Ü., F.B.E., İstanbul
- Manisa, K., (2008) Görgülü, T., “İkinci Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine Yönelik Bir Model”, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi E-Dergisi, C. 3, S. 1, 68-78
- Manisa, K., Gül, H., (2009) Türkiye’deki Mevcut İkinci Konutların Turizm Sektöründe Değerlendirilmesine İlişkin Bir Model Çalışması, Mehmet Kemal Dedeman Araştırma Ve Geliştirme Proje Yarışması
- Marjavaara, R. (2008) Second Home Tourism. *The Root To Displacement In Sweden?* İsveç, Umeå University / Department Of Social And Economic Geography, Doctoral Dissertation: Gerum – Kulturgeografi:1
- Mardsen, B.S., (1977) “Holiday Homescapes Of Quensland”, Second Homes: Curse Or Blessing, Ed. Coppock J.T., Pergamon Press, London
- Matteucci, X., Lund-Durlacher, D., Beyer, M. (2008) The Socio-Economic And Environmental Impacts Of Second Home Tourism: The South Pacific Coast Of Nicaragua Example. P. Keller, T. Bieger (Editör), Real Estate And Destination Development In Tourism İçinde 149-164. Ss., Berlin: Erich Schmidt Verlag
- Michael, C., & Müller, D. K. (2004) Aspect Of Tourism "Tourism, Mobility And Second Homes Between Elite Landscape And Common Ground". Great Britain By The Cromwell Press
- Mısırlı, İ. (2008) *Seyahat Acentacılığı Ve Tur Operatörlüğü*. Ankara: Detay Yayıncılık
- Mizan, G. (1994) Turizm Ve İkinci Konut Gelişiminin Doğal Çevre Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi: Dilek Yarımadası Ve Yakın Çevresi Örneği. *Yüksek Lisans Tezi* . İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
- Newsame, D. (2002) Natural Area Tourism: Ecology, Impacts and Management Channel View Publications, Clevedon

- Ömer Lütü Kellekçi, L. B. (2006) Konut Ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler . *İtüdergisi/A Mimarlık, Planlama, Tasarım Cilt:5, Sayı:2, Kısım:1*, 167-178
- Özdemir, Mehmet. (1992).Turizmin Türkiye'nin Sosyo-Ekonomik Yapısına Etkileri. Ankara,, TC Turizm Bankası AŞ Yayınları.
- Özsoy, T. (2015) Türkiye'de İkincil Konutların Turizmin Pazarlamasında Kullanımı *Kafkas Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Kaü İibf Dergisi Cilt 6, Sayı 10*, 4
- Özkan B., Aslanboğa, İ. (1992) Doğa Koruma Yönünden Güney Ege Kıyılarındaki Rekreasyon Amaçlı Konutsal Yerleşimler (İkinci Konutlar) Ve Peyzaja Etkileri Üzerine Araştırmalar. E.Ü. Araştırma Fonu, Araştırma Raporu, Proje No: 1989 / 035, Ege Üniversitesi, Bornova
- Öztürk, N., & Fitöz, E. (2009) Türkiye'de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama. *Zkü Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt 5, Sayı 10*, 23
- Quinn, B. (2004) Dwelling Through Multiple Places. A Case Study Of Second Home Ownership İn Ireland . *Dublin Institute Of Technology, School Of Hospitality Management And Tourism*. İrlanda: Arrow@Dıt
- Ruggieri, G. (2008) The Economic İmpact Of Tourism İn Private Homes: The Case Of The Lipari Archipelago. P. Keller, T. Bieger (Editör), Real Estate And Destination Development İn Tourism İçinde 121-130. Ss. Berlin: Erich Schmidt Verlag
- Saverğades, A. (2000) "Establishing the Social Tourism Carrying Capacity for the Tourist Resots of the East Coast of the Republic of Cyprus" *Tourism Management, Vol 21, Is 2, April*
- Serengil, Ş. M. (2008) "Kapıdağ Yarımadası'nda Bulunan İkinci Konutların Turizm Amaçlı Değerlendirilmesi", Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi)
- Seymen, Ü.B. ve H.l(OÇ (1996) :Türkiye'de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları ,TOKİ , Konut Arastirmalari Dizisi: 17 , Ankara
- Sonat, A. (1991) Çevrenin Turizm Planlaması İçindeki Yeri, II. Ulusal Turizm Kongresi Bildiri Kitabı, Kuşadası
- Sonat Arslan, 1997 "Konut Kullanımının GSMH ve Gelir Etkisi" Ekonomik yaklaşım

- Sowman, Marle S. (1987) A procedure for Assessing Recreational Carrying Capacity of Coastal Resort Areas. *Landscape and Urban Planning*, Vo.14, October, 332-333
- Simon, F. J G., Narangajavana, Y ve Marques D (2004) “Carrying Capacity in the Tourism Industry: A Case Study of Hengistbury Head” *Tourism Management*, Vol 25, Is 2 April
- Stettler, S., Danielli, G. (2008) Image, Truth And İllusion İn Tourism Promotion: The Problem Of The Rapid Spread Of Second Homes İn Switzerland And Planning Strategies. P. Keller, T. Bieger (Editör), *Real Estate And Destination Development İn Tourism İçinde* 249-268. Ss. Berlin: Erich Schmidt Verlag
- Südaş, İ, Mutluer, M. 2010. ‘Daha iyi bir hayata doğru: yaşam biçimi göçü’ *Ege Coğrafya Dergisi* 19(1):31-47.
- Taner, T. (1997) *Kıyılarımızdaki Yazlıkların Çirkin Mimarisi*, Ege Mimarlık, Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayın Komitesi, Yıl: 7, Sayı: 24, 33-35
- Taner, T., (1982) *İkinci Konut Sorununa Ve Çevresel Etkilerine Olumlu Bir Planlama Yaklaşımı*, Ege Üniversitesi, Güzel Sanatlar Fakültesi, (Doçentlik Tezi), İzmir
- Turan, Nurcan; *Konut Sorununu Çözümünde Bir Alternatif Olarak Kooperatifleri Ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sosyo-Ekonomik Analizi*; Anadolu Üniv. Yay. 1108; Eskişehir
- Toprak, Z. (1990) ‘Kıyı Yerleşimlerinde Turizm Faaliyetleri Ve Belediyelerin Karşılaştıkları Sorunlar: Çeşme Belediyesi Örneği’ *Amme İdaresi Dergisi* 24(4): 111-129
- Ulusoy, C., (2006) *Kuşadası’nda İkincil Konut Alanlarının Turizme Girdi Sağlayacak Bir Kaynak Olarak Değerlendirilmesi Amaçlı Kentsel Tasarım Projesi - Kadı Kalesi Örneği*, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi)
- Uzunoğlu, Hande (2017) “Türkiye’de Konut Sektörü ve 2017 Yılı Değerlendirmesi” *Ar&ge Bülten* 2017 Kasım Aralık- Sektörel
- Ünlüönen, K., & Çimen, H. (2010) İkinci Konut Satın Almada Destinasyon Kalitesinin Etkisi: Alanya Örneği. *Ticaret Ve Turizm Eğitim Fakültesi Dergisi*, 59 Sayı: 2

Wang, X. (2012) *The Second Home Phenomenon İn Haikou, China. A Thesis Presented To The University Of Waterloo İn Fulfilment Of The Thesis Requirement Fort He Degree Of Master Of Atrs İn Planning*, 12 Canada

Yaşar, İ. (1996) İç Turizmin Geliştirilmesine Yönelik Ayvalık Bölgesinde Bir Uygulama- Yüksek Lisans Tezi. *Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Turizm İşletmeciliği Ve Otelcilik Ana Bilim Dalı*. Balıkesir

Yazıcıoğlu, Y., Erdoğan S., (2004) *Spss Uygulamalı Bilimsel Araştırma Yöntemleri*, Detay Yayıncılık, Ankara

Yıldırım Merve, Deniz Fatma Öztürk, 2018 “Turizmin Yerel Halkın Sosyo-Kültürel Yapısına Etkisi” *Safran Kültür ve Turizm Araştırmaları Dergisi Cilt 1, Sayı 2, Sayfa 79-91* 7

İNTERNET KAYNAKLARI

1. [Statistics Norway2007,http://www.ssb.no/bygningsmasse/](http://www.ssb.no/bygningsmasse/),

Erişim Tarihi:06.10. 2016.

2. https://books.google.com.tr/books?hl=tr&lr=&id=1d6KCWgmSgcC&oi=fnd&pg=PT7&ots=TKCF4kd0uZ&sig=vL7ud2fwoIRSOxS5Ni6mXlAtWjA&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false

Erişim Tarihi: 08.10.2016

3. https://books.google.com.tr/books?hl=tr&lr=&id=3C2jBAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA9&dq=Bo%C5%9F+Zamanlar%C4%B1n%C4%B1+De%C4%9Ferlendirme+E%C4%9Filimleri+a%C3%B6f&ots=oG_Ww2wp_9&sig=g9d6zXYoaWY-y3VF056M5f1_Em4&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false.

Erişim Tarihi: 12.10.2016

4. <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/turkiyede-yabancilarin-tasinmaz-edinimi-ve-etkilerinin-degerlendirilmesi-projesi>

Erişim Tarihi: 28.01.2017

5. http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056

Erişim Tarihi: 28.01.2017

6. <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr>

Erişim Tarihi: 28.01.2017

7. <http://dspace.trakya.edu.tr:8080/jspui/handle/1/66>

Erişim Tarihi: 02.02.2014 Dilşat Beyazıt

Ek 1. Anket Formu 1

Değerli Katılımcı,

Bu soru formu, Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Anabilim Dalında

“Turizmde İkinci Konutlar ve Balıkesir’de Bir Uygulama” isimli bilimsel bir araştırmada kullanılacaktır.

Bu çalışmanın amacı, körfezde ikinci konutların turizme kazandırılması ve ikinci konutların körfez bölgesine ekonomik yararı ile ilgili görüş ve düşüncelerinizi ortaya koymaktır.

Bu anket iki bölümden oluşmaktadır. Birinci bölüm; kişisel bilgilerin elde edilmesi amacıyla hazırlanan sorulardan; ikinci bölüm ise ikinci konutlar hakkındaki görüş ve düşüncelerinizi belirleme amacıyla hazırlanan sorulardan oluşmaktadır.

Anket sonucu elde edilen veriler tamamıyla bilimsel amaçlı değerlendirilip, hiçbir şekilde adınız ve kişisel bilgileriniz istenmeyecek, duygu ve düşünceleriniz saklı tutulacaktır. Anket sonuçlarının sağlıklı olabilmesi için soruları samimi ve doğru olarak yanıtlamanız gerekmektedir.

İlgi ve yardımlarınız için şimdiden teşekkür ederiz.

Yrd. Doç. Dr. Sebahattin KARAMAN

skaraman@balikesir.edu.tr

Ş. Melike BARIŞIK

melikebarisik@gmail.com

1. Cinsiyetiniz?

Erkek Kadın

Yaşınız?

18-24 25-34 35-44 45-54 55-64 ve üzeri

2. Medeni durumunuz?

Bekâr Evli

3. Eğitim durumunuz?

İlkokul Ortaokul Lise Ön lisans Lisans Yüksek Lisans/ Doktora

4. Mesleğiniz?

Emekli Öğretmen Öğrenci Ev Hanımı İşçi İşsiz Memur Diğer

5. Aylık net geliriniz? (TL)

Asgari ücret 1301-1500 1501-2000 2001-2500 2501 ve üzeri

6. İkinci konutunuzun bulunduğu yer?

Akçay Altınoluk Ayvalık Edremit Burhaniye Güre Diğer

7. İkinci konutunda yılda

- () 5-10 gün () 11-15 gün () 16-20 gün () 21-25 gün () 26-30 gün () 31-35 gün () 36-40 gün () 41-45 gün
() 46-50 gün () 51 gün ve üzeri () Diğer.....

Bu bölümde sosyal bilgiler eğitimine ilişkin görüşlerinizi öğrenmek amacıyla çeşitli sorular verilmiştir. Lütfen bu soruları kendi düşünceleriniz doğrultusunda; 1-Kesinlikle Katılmıyorum, 2-Katılmıyorum, 3-Kararsızım 4-Katılıyorum, 5-Kesinlikle Katılıyorum, Seçeneklerinden birini tik veya (X) koyarak cevaplandırınız.	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum
1. İkinci konutunda sık sık konaklarım.	1	2	3	4	5
2. İkinci konutumu rahatlık için aldım.	1	2	3	4	5
3. İkinci konutu emekliliğimi geçirmek için aldım.	1	2	3	4	5
4. İkinci konutu yatırım amacıyla aldım.	1	2	3	4	5
5. Körfez bölgesinde ekonomik koşulların uygun olması ve doğası nedeniyle bu bölgeyi tercih ettim.	1	2	3	4	5
6. Körfez bölgesinde bulunan doğal güzellikler ve çeşitli turistik yerler için bu bölgeyi tercih ettim.	1	2	3	4	5
7. İkinci konutlar yöre ekonomisine katkıda bulunmaktadır.	1	2	3	4	5
8. Kalabalık aileler İkinci konut edinmeyi etkilemektedir.	1	2	3	4	5
9. İkinci konutlar görsel peyzaja zarar vermektedir.	1	2	3	4	5
10. İkinci konutlar çevre kirliliğine neden olmaktadır.	1	2	3	4	5
11. İnsanlar sahil kesimine daha yakın olmak ve daha hesaplı tatil yapmak için ikinci konutu tercih eder.	1	2	3	4	5
12. İkinci konutlar bu konutları tercih edenlerin kültürel değerlerini koruma bilincini geliştirir.	1	2	3	4	5
13. Farklı ülkelerden veya şehirlerden gelen bireyler sayesinde kültürler arası etkileşim meydana gelir.	1	2	3	4	5
14. İkinci konutun bulunduğu yerde ahlak kurallarına aykırı davranışların artmasına neden olur.	1	2	3	4	5
15. Şehir dışından bireyler geleceği için suç işleme oranlarını artırır.	1	2	3	4	5
16. Yerel halkın sosyal çevresinin genişlemesine katkıda bulunur.	1	2	3	4	5
17. Dinlenme ve eğlenme olanaklarının çeşitlenmesini sağlar.	1	2	3	4	5
18. Plansız yapılaşma olduğu takdirde yörede bulunan verimli tarım arazilerinin azalmasına yol açar.	1	2	3	4	5
19. Yerel halk arasında yabancı kültürlere duyulan hayranlığı artırarak kültürel bozulmaya yol açar.	1	2	3	4	5
20. Yöremizde turizm mevsiminin süresini uzatır.	1	2	3	4	5

21. Konut fiyatlarını artmasına yol açar.	1	2	3	4	5
22. Eğer yetkili bir kişi olsaydım ikinci konutlar ile ilgili yönetmeliklerin olmasını sağlardım.	1	2	3	4	5
23. İkinci konutumu kiraya veririm.	1	2	3	4	5
24. İkinci konutumu genellikle yaz mevsiminde kiraya veririm.	1	2	3	4	5
25. İkinci konutumu finansal olarak kullandığımda tatmin edici gelir sağlarım.	1	2	3	4	5
26. İkinci konutumdan yıllık tatmin edici geliri sahibim.	1	2	3	4	5
27. İkinci konutunuzun yıllık bakım-onarım-aidat-elekt.-su masrafları oldukça fazla.	1	2	3	4	5
28. İkinci konutumu öğrencilere kiraya vermem konusunda bir sakınca yoktur.	1	2	3	4	5
29. İkinci konutuma zarar (eşyalar, yapı, tesisat vs.) geleceğini düşündüğümden kiraya vermek istemem.	1	2	3	4	5
30. İstedğim zaman ikinci konutuma gitmek isterim bu yüzden kiraya vermek istemem.	1	2	3	4	5
31. İkinci konutumu finansal desteğe ihtiyacım olduğu için kiraya verebilirim.	1	2	3	4	5
32. İkinci konutların turizme kazandırılması için konut sahiplerinin duruma sıcak bakması gerektiği görüşündeyim.	1	2	3	4	5
33. İkinci konut sahipleri konutların atıl kalması durumunda kiraya verilmesi için bilinçlendirilmelidir.	1	2	3	4	5
34. İkinci konutlar kiraya verileceği zaman rahatlığı ve güvenliği sağlamak için aracı tercih edilmelidir.	1	2	3	4	5
35. İkinci konutlar için körfez de pazarlama modeli oluşturulmalıdır.	1	2	3	4	5
36. Körfez bölgesini ikinci konutlar için destinasyon markası haline getirmeli ve gereken reklam çalışmaları uygulanmalıdır.	1	2	3	4	5
37. İkinci konutların daha uzun süre kiralanması için sezonu uzatacak çalışmalar yapılmalıdır.	1	2	3	4	5
38. İkinci konutların alt yapı-üst yapı kaynakları yerel yönetim tarafından desteklenmelidir.	1	2	3	4	5
39. İkinci konutların turizme kazandırılması için konut sahiplerinin duruma sıcak bakması gerektiği görüşündeyim.	1	2	3	4	5
40. İkinci konut sahipleri konutların atıl kalması durumunda kiraya verilmesi için bilinçlendirilmelidir.	1	2	3	4	5
41. İkinci konutlar kiraya verileceği zaman rahatlığı ve güvenliği sağlamak için aracı tercih edilmelidir	1	2	3	4	5
42. İkinci konutlar için körfez de pazarlama modeli oluşturulmalıdır.	1	2	3	4	5
43. Körfez bölgesini ikinci konutlar için destinasyon markası haline getirmeli ve gereken reklam çalışmaları uygulanmalıdır.	1	2	3	4	5
44. İkinci konutların daha uzun süre kiralanması için sezonu uzatacak çalışmalar yapılmalıdır.	1	2	3	4	5
45. İkinci konutların alt yapı-üst yapı kaynakları yerel yönetim tarafından desteklenmelidir.	1	2	3	4	5