

Yalova-Çınarcık'taki İkinci Konutların Ekonomik Etkilerinin Değerlendirilmesi

The economic impact assessment of second homes in Yalova-Çınarcık

Ayşe Okuyucu^{1*}, Mehmet Somuncu²

¹Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi, Fen-Edebiyat Fakültesi, Coğrafya Bölümü, Bilecik

²Ankara Üniversitesi, Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi, Coğrafya Bölümü, Ankara

Öz: Ticari bir konaklama sektörü olmadığı için, ikinci konutların ekonomik etkileri çoğunlukla gözden kaçmaktadır. Oysa ikinci konutlar önemli bir ticari turizm trafiğine neden olmaktadır. Bu bakımdan, çalışmada ikinci konutların Çınarcık'a ekonomik etkilerinin araştırılması amaçlanmıştır. Yalova iline bağlı Çınarcık ilçesinde ikinci konutlar ilçe ekonomisinde önemli bir role sahiptir. Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin başlıca harcama alanları ve miktarlarını belirlemek için, kolayda örnekleme yöntemi ile seçilen 370 ikinci konut sahibine anket uygulanmıştır. Her yıl düzenli olarak ilçeyi ziyaret eden ikinci konut sahipleri, günlük tüketim malları ve çeşitli hizmetler için harcamalar yaparak yerel ekonomiye fazladan düzenli gelir sağlamaktadırlar. Yapılan korelasyon analizi sonuçlarına göre ikinci konut sahiplerinin harcamaları ile; tatil süreleri, yaş ve gelir değişkenleri arasında pozitif yönlü korelasyon bulunmuştur. Mann Whitney U testi ve Kruskal Wallis H testi sonuçlarına göre tatil süresi; kadınlar, 65 yaş üzeri grup, emekliler ve ailedeki birey sayısı iki kişi olanlar lehinde istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermektedir. Bu nedenle ilçede yapılacak rekreasyonel yatırımlarda yerel yönetimin bu grupları dikkate alması önem arz etmektedir.

Anahtar Kelimeler: İkinci konutlar, turizm, turizmin etkileri, ekonomik etki, Çınarcık

Abstract : Due to second homes are not commercial accommodation sector, economic impact of second homes often overlooked. However, second homes leads a significant commercial tourism traffic. Therefore, this study aims to investigate the economic impact of second homes in Çınarcık. Second homes has an important economic role in Çınarcık where district of Yalova province. In order to determine, primarily types of expenditure and amounts of second home owners, we used convenience sampling to apply a survey to the 370 second home owners. Second home owners who regularly visit the district every year, and their expenditures for daily consumption goods and various services, provide extra regular income to the local economy. According to correlation analysis results; positive way correlation was found between the spending of second home owners and other variables such as the vacation time, age and income. With respect to result of Mann-Whitney U test and Kruskal-Wallis test; statistically significant difference was found between vacation time variable and in favor of women, above the age of 65, retirees and two-member families variables. For this reason it is important that, local authority should consider this group for the recreational investments.

Keywords: Second homes, tourism, impacts of tourism, economic impact, Çınarcık

*İletişim yazarı: A. Okuyucu, e-posta: ayse.okuyucu@bilecik.edu.tr

Bu makale, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü bünyesinde, Prof. Dr. Mehmet Somuncu danışmanlığında ve Ayşe Okuyucu tarafından hazırlanmakta olan doktora tezinden üretilmiştir.

Makale Geliş Tarihi: 14.03.2016

Makale Basıma Uygun Tarihi: 5.05.2016

1. Giriş

Turizm çoğunlukla birçok yerel toplum için arzu edilen gelir, yatırım ve istihdam olanakları için olası bir çözüm olarak görülmektedir. Son dönemlerde birçok çalışma turizmin yerel toplum üzerinde pozitif ekonomik etkilerini göstermesine karşılık, bazı çalışmalarda ise negatif ekonomik sonuçlarına da dikkat çekilmektedir (Liu ve Var, 1986; Haralambopoulos ve Pizam, 1996; Andereck vd., 2005). Turizmin ekonomik etkileri, diğer etkilerine nazaran daha fazla araştırılmaktadır. Turizmin ekonomik etkileri ile ilgili olarak çoğunlukla; istihdam yaratma, bölgesel gelişmeye olan katkı, enflasyon, turizme ekonomik anlamda aşırı bağlılık vb. gibi konular dikkate alınmaktadır (Mason, 2003: 35). Turizm, harcama odaklı bir ekonomik faaliyettir. Yani turizm tüketimi turizmin ekonomik ölçümünün merkezindedir. Bu yüzden turizmin ekonomik etkilerinin anlaşılması için turizm tüketiminin de anlaşılması gereklidir (Sharpley ve Telfer, 2002: 88).

İkinci konutlara yapılan seyahatler turizmin tanımında yer alan birçok unsuru bünyesinde barındırmaktadır (Müller, 1999: 33). Dünyanın birçok yerinde ikinci konutlara yapılan seyahatler iç ve dış turizmde oldukça önemlidir. Çünkü ikinci konutlar geceleme sayısı bakımından, resmi konaklama sektöründeki rakiplerini geçmektedir (Lemmen, 2011: 12). İkinci konutlar müşteriler ve tedarikçiler arasında ekonomik işlemlerin kısıtlı olması nedeniyle, turizm sektörü ile ilgisi yokmuş gibi görülmektedir. Gerçekte ise ikinci konutlar, önemli bir ticari turist trafiği barındırmaktadır ve turizmin gizli devini saklamaktadır (Frost, 2004: 171; Marjavaara, 2007: 296).

Hiltunen ve Rehunen (2014) ikinci konut turizmini çağdaş mobil yaşam biçimi olarak tanımlamaktadırlar. Dünya genelinde kentsel alanlarda nüfus giderek artmaktadır. Bu nedenle, özellikle şehirlerin rekreasyonel hinterlandında olan ve çeşitli çekici özelliklere sahip destinasyonlarda, şehirde yaşayanlar tarafından satın alınan ikinci konutların sayısı giderek artmaktadır (Overvåg, 2009: 2).

İkinci konutlar; tatil konutları, yazlık evler, rekreasyonel evler, kabinler, kır evleri, cottage, villa, çiftlik evi vb. şekillerde adlandırılmaktadırlar. Bunun yanı sıra; baches, stuga, crib, dacha, huts, chalets, gibi İngilizce olmayan farklı dillerdeki ikinci konut anlamında kullanılan konutlar da hesaba katılırsa ikinci konutlarla ilgili terminoloji oldukça çeşitlidir (Jaakson, 1986; Hall ve Müller, 2004; Hoogendoorn, 2010). Bu nedenle bu çalışmada farklı terimler "ikinci konut" şemsiyesi altında kullanılmıştır. İkinci konutların tanımlanması; turizm ve rekreasyonel amaçların açıklanmasında önemli bir kriterdir. Clout (1969) ikinci konutları; sahipleri tarafından yılın belirli dönemlerinde ve kısa süreli olmak üzere, otel dışında tatil amaçlı kullanılan konut ve apartman daireleri olarak tanımlamıştır. İkinci konutlara ilişkin çeşitli tanımlamalar olmakla birlikte, ikinci konutlar için temel olan husus, onların rekreasyon amacı ile kısa ve uzun süreli boş zamanlarda kullanılmak üzere inşa edilmiş konutlar olmalarıdır (Özgüç, 1977: 79).

İkinci konutların tanımlanmasında olduğu gibi sınıflandırılmalarında da büyük çeşitlilik vardır. Örneğin bazı ülkeler karavan ve tekneleri ikinci konut olarak kabul edebilmektedir. Yanı sıra bazı ülkelerde de kırsal alanlardaki; boş evler, resmi olarak ikinci konut olarak sınıflandırılmaktadır. İkinci konutlar; sabit, taşınabilir ve yarı taşınabilir olmak üzere başlıca üç grupta sınıflandırılmaktadırlar (Çizelge 1) (Hall ve Müller, 2004: 5). Bu çalışmada sabit ve apartman binaları şeklinde gelişmiş ikinci konutlara odaklanılmaktadır.

Çizelge 1. İkinci konutların özellikleri ve sınıflandırılması

Tip	Yapı	Bina/Taşıt
Sabit	Evler ve apartmanlar	İssız kır evleri ve evler
		İkinci köy evleri
		Apartment binaları
Yarı taşınabilir	Kamplar	Vagon/mobil evler
		Rekreasyonel araçlar
		Çadırlar
Taşınabilir	Tekneler	Karavanlar
		Yelkenli tekneler

Kaynak: (Hall ve Müller, 2004: 5)

İkinci konut turizmini anlamak için ikinci konut sahiplerinin tanımlanması da önem arz etmektedir. Cohen (1974) ikinci konut sahiplerini seyahatlerinde yenilik olmadığı için marjinal turistler olarak nitelendirmektedir. Diğer turistlerin aksine ikinci konut sahipleri bilmedikleri bir çevreye seyahat etmemektedirler, her yıl aynı çevreye yıl içinde birkaç kez dönmektedirler ve büyük ölçüde aynı kişilerle karşılaşmaktadırlar. Birkaç yıl sonra ikinci konut sahipleri kendilerini turist olarak değil ev sahibi toplumun parçası olarak görmektedirler. İkinci konut sahipleri, çevre ve turizm kaynakları için diğer turistleri rakip görmektedirler. Bu nedenle ikinci konut sahiplerinin, yerel halk ve turistler arasında konumlandırıldığını söyleyebiliriz (Müller, 1999: 34).

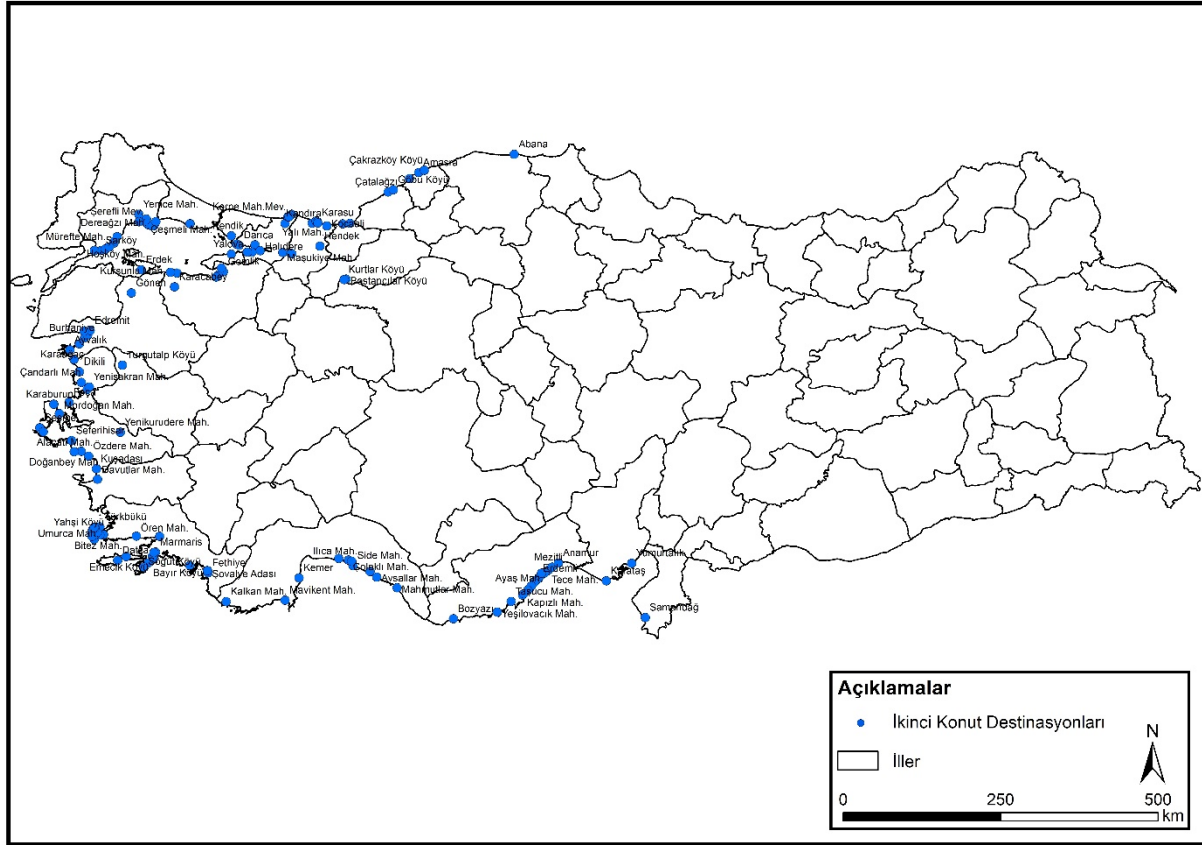
Çoğu ülkede ikinci konutların yapımı özellikle 1950 ve 1980'li yıllar arasında sosyal turizm yoluyla desteklenmiştir ve böylece metropoliten hinterlandlarında çok sayıda ikinci konut inşa edilmiştir. İkinci konut sahipliliğinde ana artış 1960'lardan itibaren otomobil sahipliliğinin artması ve buna bağlı olarak da erişim ve kişisel hareketin artması ile açıklanabilir. Hafta sonu dinlenme ve rahatlama fikri kentsel alanlara yakın erişebilir alanlarda ikinci konutların gelişmesine önemli katkıda bulunmuştur (Hall ve Müller, 2004: 8). İnsan hareketliliği çağdaş dünyanın en önemli parçalarından biridir. Ancak bu hareketlilikte zaman ve mesafe seyahatin süresi üzerinde oldukça etkilidir. Dolayısıyla mesafe bakımından ikinci konutların yer seçimi iki şekilde ele alınabilmektedir. Kauppila (2010) metropollerin hinterlandındaki alanların özel bir çekiciliği olmasa da daimi ve ikinci konutlar arasındaki kısa mesafe nedeni ile popüler alanlar olduğunu belirtmiştir. Çünkü bu alanlar seyahatin mesafesi ve zamanının kısa olduğu hafta sonu zonuna karşılık gelmektedir. Hafta sonu zonu 100 kilometreden başlamaktadır ve 250-400 kilometre arasında değişen üst sınırlarda gösterilmektedir. Bu mesafe otomobil ile 3-5 saat arası seyahat zamanına karşılık gelmektedir. İkinci konut kullanımı için kritik nokta 200 kilometredir. Bu noktadan sonra ikinci konutların kullanımı azalmaktadır (Lipkina, 2013: 303). Bununla birlikte daimi konuttan daha uzak mesafelerde, yani 400 km zonunun dışında da ikinci konutların gelişmesi söz konusudur. Uzak bölgelerde yer alan ikinci konutların, daimi konutlara daha yakın olan alanlardaki ikinci konut bölgelerine göre, mesafenin etkisini aşabilmesi için yüksek çekici faktörlere sahip olması gerekmektedir (Ullman, 1956'ya atfen Kauppila, 2009: 4). Deniz, manzara, kış sporları vb. gibi yüksek çekiciliklere sahip başlıca turizm destinasyonları ikinci konularında geliştiği diğer bir zondur ve bu zon 400 km üzerinde bir seyahat mesafesine sahiptir. Tatil destinasyonlarındaki ikinci konutların fazla olması bu alanlardaki çekiciliklerden ve yüksek düzeydeki turistik unsurlardan kaynaklanmaktadır. Bu nedenle tatil destinasyonlarındaki ikinci konutlar, hafta sonu zonundan daha geniş bir alandan ikinci konut sahiplerini çekmektedir (Kauppila, 2010: 164).

İkinci konut turizmi de dahil olmak üzere, tüm turizm türleri destinasyonda başlıca ekonomik, sosyo-kültürel ve çevresel değişimlere katkıda bulunmaktadır. Turizm, çıkış ve varış destinasyonları arasında ekonomik etkilere neden olmaktadır (Müller, Hall ve Keen, 2004: 16). Mesafe ikinci konut sahiplerinin para akışı dağılımlarını ve tüketim davranışlarını etkilemektedir (Bohlin, 1982'ye atfen Kauppila, 2010: 166). İkinci konut turizmi, özellikle metropol hinterlandında gelişmiş olan bölgelerde iç turizmin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Jaakson (1986) ikinci konut turizminin ihmal edilmesinin, turizm altyapısı ve seyahat davranışının açıklanmasında, önemli bir kısmı yok saymak anlamına geldiğini öne sürmektedir. İkinci konutlar birçok yerel aktöre fayda sağlamaktadır. Yerel dükkânlar, esnaflar, kafeteryalar, eğlence hizmeti sağlayanlar; yanı sıra ikinci konut nüfusunun çeşitli altyapı hizmetlerine olan talepleri birtakım olumlu ekonomik etkilere neden olurken; çeşitli maliyet ve vergilerin artması, arazi, konut ve tüketim malları fiyatlardaki hızlı yükselme ikinci konutların neden olduğu belli başlı olumsuz ekonomik etkilerdendir (Rye, 2011: 264).

Türkiye'de ikinci konutlar 1950'li yıllardan sonra görülmeye başlamıştır. Ancak asıl gelişme 1960'lardan sonra kıyıların belirli amaçlarla kullanılabilir bir kaynak ve turizm sektörünün ülke kalkınmasında iyi bir araç olarak görülmeye başlanması ile olmuştur (Emekli, 2014: 35). İkinci konutlar, özellikle Ege ve Akdeniz kıyıları başta olmak üzere kıyı alanlarda gelişme göstermiş olsa da İstanbul

metropolü çevresinde hafta sonu kullanım mesafesinde pek çok ikinci konut destinasyonu geliştiği görülmektedir (Gökdeniz, 2014: 10), (Şekil 1). Bunun yanı sıra 1980-1990 yılları arasında yaylalara erişim olanaklarının artması ile birlikte özellikle Doğu Karadeniz Bölümü'nde ikinci konutların inşası artmaya başlamıştır (Somuncu vd., 2010: 115).

İkinci konutlar genellikle peyzaj değeri yüksek, dağ, deniz kıyısı gibi hassas alanlarda gelişmektedirler. Planlı bir gelişme stratejisi olmadığı takdirde ikinci konutlar; ekonomik, sosyal ve kültürel anlamda negatif etkilere yol açabilmektedir. Son zamanlarda dünya turizminin gelişmesi üzerine olan literatür çoğunlukla turizmin ev sahibi toplum üzerindeki etkilerine odaklanmaktadır. Çünkü turizmle ilgili kalkınmanın yarattığı çeşitli baskılardan dünya genelinde ev sahibi toplumlar etkilenmektedir. Kıyı alanlarda ikinci konutlarla birlikte ortaya çıkan yeni nüfus kitlesi yerel halka ekonomik anlamda birçok fayda sağlarken, çeşitli olumsuz ekonomik etkilere de neden olabilmektedir. İkinci konutların yerel halka ve destinasyona olan ekonomik etkileri üzerinde daha fazla araştırma yapılması gereken bir konuyu oluşturmaktadır.



Şekil 1. Türkiye'de ikinci konutların geliştiği başlıca destinasyonlar

Kaynak: (Turizm Bakanlığı, 1990) verilerinden düzenlenmiştir.

1.1. İkinci Konutların Başlıca Ekonomik Etkileri

Turizmin etkileri; ekonomik, sosyo-kültürel ve çevresel olmak üzere başlıca üç yönde pozitif ve negatif etkiler olmak üzere sınıflandırılmaktadır (Mathieson ve Wall, 1982'ye atfen Hall ve Page, 2006: 178). Fakat yine de bu sınıflandırmanın mutlak olmadığı ve turizm etkilerinin; turizm tipleri ve turizmin amaçlarına göre değişebileceği göz önünde tutulmalıdır.

İkinci konut turizminin etkisi genellikle turizmin diğer formlarındaki etkilerle benzerdir ancak ikinci konut turizmi destinasyondan konut satın almayı gerektirmektedir. Bu nedenle ikinci konut turizmi ve bıraktıkları etkiler turizmin diğer formlarından çeşitli yönlerden ayrılmaktadır. Çünkü destinasyonda konut sahibi olma ikinci konut turizminin, uzun süreli ve tekrarlayan ziyaretler gibi özelliklerinin farklı etkilere neden olması kaçınılmazdır (Müller vd., 2004: 14).

İkinci konutlar, bölge ve orada yaşayan yerel halk için ekonomik anlamda çeşitli katkılar sağlayabilmektedir. Bu katkılar öncelikle ikinci konut sahiplerinin yaptıkları harcamalardan kaynaklanmaktadır. İkinci konut sahiplerinin harcamaları; bakkal ve diğer dükkânlar, benzin istasyonları, esnaf, kafeteryalar, eğlence hizmeti sağlayanlar vb. gibi çok sayıda yerel aktörün fayda görmesini sağlamaktadır. Nitekim ikinci konut sahipleri ve onların destinasyonu her yıl belirli periyotlarla ziyaretleri bölgedeki yerel dükkânlar için bir talep istikrarı sağlamaktadır (Rye, 2011: 264).

İkinci konutlar; emlak, su, elektrik, çöp vergisi ve diğer vergiler ile alana önemli bir sermaye girişi sağlamaktadır. Yanı sıra ikinci konutlar yerel işletmelerin sayılarının ve yerel işletmelerdeki ücretlerin artmasını sağlayarak destinasyondaki vergi gelirlerini etkilemektedirler (Hoogendoorn ve Visser, 2004; Hoogendoorn, 2010; Hoogendoorn ve Visser, 2011; Velvin vd., 2013). Böylece ikinci konutlar, yerel yönetimlere ekstra düzenli gelir sağlamaktadır.

Bahsedilen tüm bu harcamalar alandaki işyeri sayıları ve hizmet faaliyetlerinin artmasını sağlayarak, istihdam üzerinde de bir pozitif etki yaratabilmektedir. Müller (1999) ikinci konutların; inşası, bakımı, ikinci konut sahiplerinin yerel mağaza ve restoranlarda harcama yapmaları ile destinasyonda dolaylı istihdama yol açtıklarını belirtmektedir. İkinci konut sahipleri konutlarında temizlik, bahçe ve orada olmadıkları zaman çeşitli işler için yerel yardımcı kiralamaktadırlar yine bu durum da dolaylı istihdama katkı sağlamaktadırlar (Hoogendoorn ve Visser, 2011: 283).

İkinci konutların ekonomik etkileri tüm örneklerde pozitif değildir. Örneğin ikinci konut satın alıcıları destinasyondaki mülk ve arazi fiyatlarını çoğunlukla ucuz olarak yorumlamaktadırlar. Bu da yerel piyasada emlak ve arazi fiyatlarının artmasına yol açmaktadır. İkinci konut turizminde altyapı ve hizmet fiyatlarındaki artış yerel halk için negatif bir durum olarak görülmektedir. Yılın büyük bir kısmını burada geçirmeyen fakat vergilerini ödeyen ikinci konut sahipleri bir diğer yandan bu hizmetlerde gerilemeye yol açmaktadırlar. Çünkü sezonluk kullanımlar hizmetlerin aksamasına yol açmaktadır. İkinci konutların yoğunlaştıkları bölgeler turizm sezonu dışında hayalet kasabalar olarak nitelendirilmektedirler. Bazı örneklerde ikinci konutların artması ve buna bağlı olarak vergiler ve hayat pahalılığının artması ile dışarıya göçün hızlanmasına yol açtıkları görülmektedir (Müller, 1999; Gallent ve Tewdwr-Jones, 2001; Wang, 2006; Hoogendoorn ve Visser, 2011).

Turizm ve ikinci konutlar istihdam üzerinde çeşitli olumsuz etkilere de sahiptir. Örneğin, eğer yerel halk arazilerini satarsa, turizm gelişmesinden fayda sağlar. Fakat gelecek dönemde arazilerini kaybetmiş olan yerel halk, ikinci konutlar ve diğer turizm tesislerinde düşük ücretli işlerde çalışan kişilere dönüşebilmektedir (Müller, 1999: 143). Turizmin mevsimlik özelliği gereği yaratılan istihdamın bir özelliği; mevsimlik işgücüne dayalı olmasıdır. İstihdamla ilgili bir diğer olumsuz konu ise, turizmin yoğun olduğu sezonda işgücüne olan talebin karşılanamadığı durumlarda, alan dışından gelen işgücünün istihdam edilmesi ile üretilen yerel gelirlerin kısmen azalmasıdır (Ryan, 2003: 155). Bunun yanı sıra toplumun geleneksel iş deseni ciddi bir şekilde etkilenmektedir. Örneğin, toplum tarımsal meslekleri terk edebilir ve tarım kırsal alanlardaki hakim pozisyonunu kaybedebilir (Ratz, 2000: 37; Overvåg, 2009: 20).

Büyük şehirlerin yakın çevreleri, ikinci konutların başlıca gelişme gösterdikleri alanlardır. Türkiye'de özellikle Marmara Bölgesi çevresinde kıyı alanlardaki ikinci konutlar bu duruma örnektir. Türkiye'de ikinci konutlara yönelik araştırmalar özellikle 1990'ların ortalarından itibaren ikinci konutların doğal çevre üzerine etkilerine yönelik konular üzerine olmuştur (Köksal, 1993; Sabacı, 1995; Öztoprak, 1995; Duman, 1997; Arkon, 1997; Taner, 1997; Kılıçaslan 2006; Dal ve Baysan 2007; Bakırcı, 2007). Türkiye'de ikinci konutlarla ilgili olarak yapılan araştırmalarda, literatürde dikkat çeken bir konu da ikinci konutların turizm amaçlı kullanımına yönelik araştırmalardır (Aycı, 2004; Manisa,

Çınarcık'ta ikinci konut olarak kullanılan binaların tarihi 1960'ların ortalarına kadar gitmektedir. Çınarcık sahip olduğu kıyı ve plajları, iklimi ve Türkiye'nin başlıca nüfus toplanma alanlarına yakınlığı nedeniyle Türkiye'de turizm ve ikinci konutlar bağlamında ilk gelişen destinasyonlardandır.

Çınarcık ilçe merkezinde kıyıda yer alan başlıca dört mahallede yaklaşık 10.000 civarında ikinci bulunmaktadır. İkinci konutlar ağırlıklı olarak apartman şeklinde gelişmiştir. Bahsi geçen dört mahalledeki toplam nüfus 11.937'dir ve ilçenin toplam nüfusu 27.535'tir (TÜİK, 2014). Ancak yaz aylarında ilçe nüfusunun 300.000'e ulaştığı belirtilmektedir (Çınarcık Life, 2015). Çalışma alanının belirlenmesinde ana motivasyonlar, Çınarcık'ın çekici kıyı lokasyonu içermesi, ikinci konutların burada yoğunlaşması ve Çınarcık'ın başlıca büyük şehirlerin hinterlandında olmasıdır.

3. Materyal ve Yöntem

Araştırma amaçları bakımından tanımlayıcı ve açıklayıcı özellikte bir araştırmadır. Çalışmada nicel araştırma yöntemi kullanılmıştır. İkinci konut sahiplerinin Çınarcık'a ekonomik etkilerini belirlemek amacıyla, birincil verilerin toplanmasında anket formu kullanılmıştır. Anketteki sorular kapalı uçlu olarak düzenlenmiştir. Anketin ilk bölümünde genel hane halkı bilgilerine yönelik, ikinci bölümünde ise ikinci konutlara ve ikinci konutların kullanımına ilişkin sorular yöneltilmiştir. Ankette ikinci konut sahiplerinin Çınarcık'taki harcamaları ve ekonomik etkilerine ilişkin bilgileri toplamak üzere ise 11 kapalı ve 7 açık uçlu soru oluşturulmuştur.

İkinci konutlarla ilgili resmi istatistiki bilgilerin olmaması Çınarcık'ta ikinci konutların tam olarak sayısının bilinmesinde güçlükler yol açmıştır. İkinci konut sahipleri için evrenin tespit edilmesinde, Çınarcık Belediyesi'nden; İç İşleri Bakanlığı, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü Sorgulamaları aracılığı ile cadde, sokak, meydan ve bulvar seviyesinde bağımsız bölümlerin listeleri pdf dosyaları olarak temin edilmiştir. Elde edilen bu dosyalarda ikinci konutların; ada, pafta ve parsel numaraları ve yapıların kapı numaraları bulunmaktadır, buna göre ikinci konutların sayıları yaklaşık olarak belirlenmiştir. Muhtemel ikinci konutlar, yine Çınarcık Belediyesi'nden elde edilen imar haritaları ile ArcGIS 10.0 yazılımı kullanılarak ilişkilendirilmiş ve araştırma alanındaki ikinci konutların yaklaşık sayıları ve dağılımları tespit edilmiştir. Elde edilen bilgiler ve yapılan gözlemler sonucunda Çınarcık'ta araştırma alanı olan dört mahallede 9.832 ikinci konut tespit edilmiştir. Alandaki ikinci konut sahipleri için konut birimleri bazında evren tespit edildikten sonra, örneklem hesaplanmıştır. Araştırma evreni 9.832 ikinci konut olarak belirlenmiştir. %95 güvenirlilik düzeyinde n=370 konutluk bir örneklemdir. Araştırmada tabakalı örnekleme tekniği kullanılmıştır. Tabakalı örneklemede araştırma evreni kendi içerisinde türdeş olan alt gruplara ayrılır ve ilişki evrende var olan özelliklerine göre aynı oranda temsil edilir (Gürbüz ve Şahin, 2015: 135). Buna göre, araştırma alanında yer alan yer alan ikinci konut sahipleri, evrende var oldukları aynı oranda mahallelere göre temsil edilmiştir. Araştırma mahallelerinde ikinci konutların %39'u Harmanlar, %27'si Taşlıman, %23'ü Karpuzdere ve %11'i Çamlık mahallesinde yer almaktadır. Buna göre; Harmanlar mahallesine 144, Taşlıman mahallesine 100, Karpuzdere mahallesine 85 ve Çamlık mahallesine 41 anket uygulanmıştır.

Araştırma amaçları doğrultusunda hazırlanan anketler, 23.07.2015 ve 19.08.2015 tarihleri arasında, belirlenen örneklem sayılarına ulaşmak amacıyla, kolayda örneklem yöntemi ile seçilen 370 adet katılımcıya uygulanmıştır.

Araştırmada elde edilen veriler IBM SPSS Statistics 20.0 paket programı ile analiz edilmiştir. İkinci konut sahiplerinin genel özelliklerini, ikinci konutlara yaptıkları hareketin yapısını ve alana yaptıkları ekonomik katkıları belirlemek üzere, verilerin sıklık ve yüzde değerleri kullanılarak çözümlenmesine gidilmiştir. İkinci konut sahiplerinin harcama eğiliminde; yaş, gelir, seyahat mesafesi, tatil yapan kişi sayısı ve tatil süresi gibi başlıca etmenler belirleyici olmaktadır (Velvin vd., 2013: 695-696). İkinci konut sahiplerinin çeşitli harcamaları ile bahsi geçen altı değişken arasındaki ilişkiyi ortaya koymak amacıyla korelasyon analizi yapılmıştır. Çalışmada değişkenler süreklidir ancak normal dağılım göstermediklerinden iki değişken arasındaki ilişkiyi açıklamak için Spearman Brown sıra farkları korelasyon katsayısı kullanılmıştır.

İkinci konut sahiplerinin tatil sürelerinin uzaması destinasyonda birçok işletme için müşteri sağlamaktadır. Bu nedenle çalışmada ikinci konut sahiplerinin demografik değişkenleri ile tatil süreleri arasındaki olası bağlantılar araştırılmıştır. Veriler normal dağılım göstermediğinden, burada ikili değişkenler için Mann Whitney U testi ve ikiden fazla değişkene sahip olanlar için Kruskal Wallis H testi kullanılmıştır.

4. Bulgular

4.1. İkinci Konut Sahiplerinin Sosyo-Ekonomik Profilleri ve Konut Kullanım Karakteristikleri

İkinci konut kullanıcılarının profilinin belirlenmesi destinasyonda turizm ve rekreasyon hizmetlerinin planlanmasında ve turizm faaliyetlerin yapısının belirlenmesinde önemli bir paya sahiptir. Bu nedenle çalışmada öncelikle ikinci konut sahiplerinin sosyo-ekonomik profilleri ve ikinci konutların kullanım özellikleri belirlenmiştir.

İkinci konut sahipleri için ankete katılım gösteren 370 kişilik örneklem grubunun %52.7'lik kısmı erkeklerden, %47.3'lük kısmı ise kadınlardan oluşmaktadır. Katılımcıların %70.8'i evlilerden ve %29.2'si ise bekarlardan oluşmaktadır. Ankete katılan ikinci konut sahiplerinin %24.3'ü 45-54 ve %23'ü 55-64 yaş aralığındır.

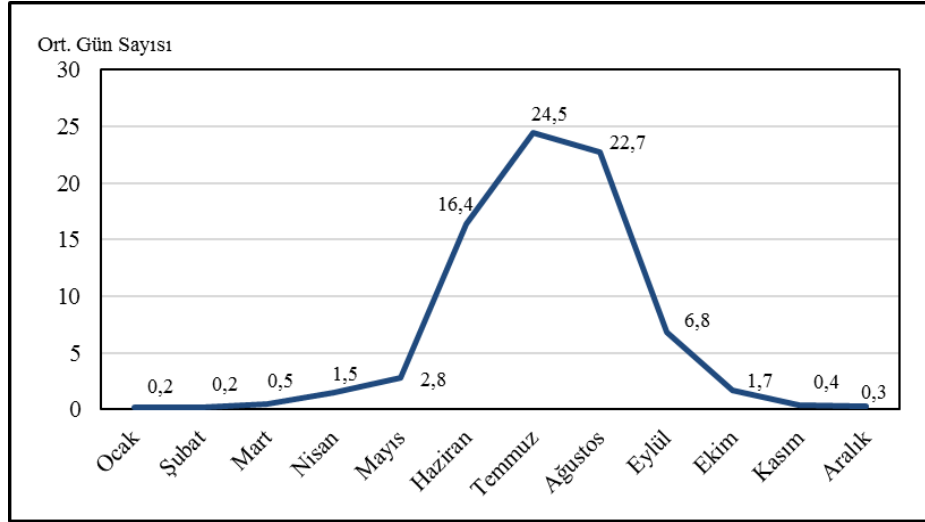
Görüşülen kişilerin eğitim düzeyleri değerlendirildiğinde ise, lise mezunu olanların çoğunlukta (%37.8) oldukları görülmektedir. Görüşülen kişilerin çalışma durumu değerlendirildiğinde en büyük oranı %40 ile emekliler, bunu %24.1 ile özel sektörde çalışanlar izlemektedir. Ankete katılan ikinci konut sahiplerinin, aylık aile gelirine bakıldığında ise katılımcıların ağırlıklı olarak 1000-2500 TL (%43.5) ve 2501-5000 TL (%43.5) arasında gelire sahip oldukları görülmektedir. Katılımcıların ancak %4.6'sı aylık 7500 TL ve üzerinde bir aile gelirine sahiptir (Çizelge 2).

Çizelge 2. İkinci konut sahiplerinin demografik özellikleri

Demografik özellikler	(N=370)	(%)
<i>Cinsiyet</i>		
Erkek	195	52.7
Kadın	175	47.3
<i>Medeni durum</i>		
Bekar	108	29.2
Evli	262	70.8
<i>Yaş</i>		
18-24	13	3.5
25-34	40	10.8
35-44	80	21.6
45-54	90	24.3
55-64	85	23.0
65+	62	16.8
<i>Eğitim</i>		
İlkokul (8 yıldan az)	30	8.1
İlköğretim (8 yıl)	79	21.4
Lise	140	37.8
Ön Lisans	8	2.2
Üniversite	113	30.5
<i>Meslek</i>		
İşveren/kendi hesabına çalışan	46	12.4
Kamuda çalışan	27	7.3
Özel sektörde ücretli çalışan	89	24.1
Ev hanımı	45	12.2
Öğrenci	11	3.0
İşsiz	4	1.1
Emekli	148	40
<i>Ailenin aylık geliri</i>		
1000-2500	161	43.5
2501-5000	161	43.5
5001-7500	31	8.4
≥ 7500	17	4.6

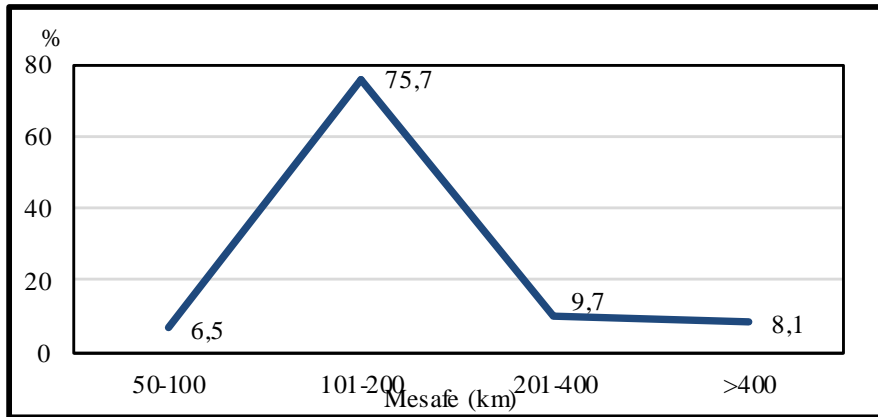
Ankete katılan ikinci konut sahipleri, Çınarcık'ta ikinci konutlarda ortalama 79 gün yani 11 hafta geçirmektedirler. Çınarcık metropol hinterlandında bir destinasyon olmasına rağmen konutların kullanımında sezonsallık dikkat çekmektedir (Şekil 3).

Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin büyük bir çoğunluğu konutlarında; temmuz ve ağustos aylarında kaldıklarını belirtmişlerdir. Bununla birlikte haziran ve eylül ayları Çınarcık'ta ikinci konut kullanımının en yoğun olduğu dönemdir. Çınarcık'ta bahar aylarında ikinci konutların kullanımındaki görece canlılık, hafta sonu zonunda yer alan Çınarcık'ın tatil zonunda yer alan bir destinasyondan daha kolay erişim olanağına sahip olması ve böylece kullanım süresinin fazla olması ile ilgilidir.



Şekil 3. Çınarcık'ta ikinci konutların aylara göre ortalama kullanılan gün sayıları

İkinci konutların kullanım sıklığı ve süresi çeşitli etkenlere bağlı olarak değişebilmektedir. Bunda ikinci konut sahiplerinin geldikleri yerler ve daimi konutları ile olan mesafe önemli ölçüde etkilidir. Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin daimi konutlardan seyahat mesafeleri oldukça çeşitlidir. Çınarcık'ta ikinci konut sahipleri konutlarına erişebilmek için ortalama 264 km seyahat etmektedirler. Yurt dışından gelen 16 kişi ortalamaya dahil edilmediği takdirde, yalnızca yurt içinden gelenlere göre hesaplama yapıldığında Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin büyük bir çoğunluğu ikinci konutları için ortalama 164 km seyahat etmektedir. İkinci konut sahiplerinin Çınarcık'a daimi konutlarından seyahat mesafesine göre dağılımında %75,7 ile 101-200 km mesafede ikamet edenlerin büyük bir orana sahip oldukları görülmektedir. İkinci konut edinmede kritik zon olan 400 km mesafeye doğru yaklaştıkça ise bu mesafede daimi konuta sahip olanların oranı oldukça düşmektedir (Şekil 4).



Şekil 4. Daimi konutlar ve ikinci konutlar arasındaki mesafe (km)

harcamalar özellikle konutun satın alındığı ilk yıllarda daha fazla olmakla birlikte, birkaç yılda bir çeşitli alanlarda tadilata gereksinim olabilmektedir. Çınarcık oldukça eski bir ikinci konut destinasyonu olması sebebiyle yanıtlayıcıların ilk yıllardakine nazaran daha düşük tadilat ve dekorasyon harcamaları yapmaları beklenmektedir. Bu nedenle ankete katılan ikinci konut sahiplerine, yalnızca son iki yılda konutları için herhangi bir tadilat, bakım, onarım işleri yaptırıp yaptırmadıkları sorulmuştur.

Yanıtlayıcıların %49.5'i konutunda son iki yılda, sorulan alanlardan herhangi birinde ya da birkaçında tadilat yaptırdıklarını belirtmişlerdir. Ankete katılan ikinci konut sahiplerinin son iki yılda konutlarında çeşitli alanlardaki tadilat işleri yaptıkları harcamalar yaklaşık 1.430.550 TL'dir. Buna göre, Çınarcık'ta son iki yılda ikinci konutların tadilat ve renovasyonları için yapılan harcamalar ortalama 3.866 TL'dir (Çizelge 3).

Çizelge 3. Son iki yılda ikinci konut sahiplerinin tadilat işleri için yaptıkları harcamalar

Tadilat türleri	Aile başı ortalama harcama (TL)	Toplam harcama (TL)
Boya-badana		
Banyo		
Mutfak		
Teras-balkon	3.866	1.430.550
Laminant		
Bahçe		
Diğer		

İkinci konut sahipleri konutlarının dekorasyonu ve çeşitli ihtiyaçları ile ilgili olarak destinasyon, yakın çevresinden mobilya, beyaz eşya, televizyon gibi dayanıklı tüketim malları satın alabilmektedirler ya da bu tip gereksinimlerini daimi konutlarındaki eski mobilya ve beyaz eşyalarını getirerek karşılamaktadırlar. Çınarcık'ta ikinci konut sahipleri eşyalarının büyük bir kısmını satın alma yolu ile (%54.3) edindiklerini belirtmişlerdir (Çizelge 4). Ancak Çınarcık'ta ikinci konutlar yaklaşık ortalama 25-30 yıllık, daha önceki dönemlerde burada mobilya mağazalarının olmaması ikinci konut sahiplerinin bu gereksinimlerini büyük ölçüde Yalova'dan karşılamalarına neden olmuştur. Ancak görüşmeler esnasında, ikinci konut sahipleri bu ihtiyaçlarını günümüzde çoğunlukla Çınarcık'tan karşıladıklarını belirtmişlerdir.

Çizelge 4. Mobilya ve beyaz eşyaları edinme biçimi

Yanıtlar	Frekans	%
Satın aldım	201	54.3
Daimi konutumdaki eski eşyalarım	110	29.7
Eşyalı Aldım	59	15.9
Toplam	370	100

İkinci konut sahiplerinin her yıl destinasyona gelerek düzenli harcama yaptıkları alan, çoğunlukla günlük tüketimle ilgili mallar için olmaktadır. Bakkal ve manavlarda satışa sunulan ekmek, süt, meyve-sebze vb. ürünler günlük tüketimle ilgili ürünlerdir. Ankete katılan ikinci konut sahiplerinin %91.1'i yiyecek ihtiyacını Çınarcık'tan karşıladıklarını belirtmişlerdir (Çizelge 5).

Çeşitli çalışmalarda, daimi konuta yakın mesafede gelişen destinasyonlarda, günlük tüketimle ilgili malzemelerin şehirdeki marketlerden satın alındığına ilişkin bulgular yer almaktadır (Müller, 1999: 147; Kauppila, 2010: 166). Ancak Çınarcık'ta ikinci konut sahipleri, çeşitli market zincirlerinin şubelerinin burada bulunması ve bu marketlerde fiyatların standart olmasından dolayı alışverişlerini Çınarcık'tan yaptıklarını belirtmişlerdir. İkinci konut sahiplerinin Çınarcık'ta çok sayıda gıda ile ilgili malzemeler almaları bölge için gelir akışı sağlamaktadır ancak alışverişlerin zincir mağazalardan yapılması; yerel market ve dükkânların gelirlerinin düşmesine ve elde edilen gelirlerin bölge dışına gitmesine yol açmaktadır.

Çizelge 5. Gıda ürünlerinin karşılandıkları yerlere göre dağılımı

Yiyecek ihtiyacını nereden karşılıyorsunuz?	Frekans	%
Çoğunu Çınarcık'tan satın alıyoruz	337	91.1
Çoğunu buraya gelmeden büyük marketlerden satın alıyoruz	19	5.1
Çoğunu evden getiririz	14	3.8
Toplam	370	100

Seyahatte insanlar gıda, içecek ve diğer zevkler için daha fazla para harcamaktadırlar. Bu, ikinci konut yaşamı için de geçerlidir. Çünkü ikinci konut yaşamındaki aktiviteler daimi konutlarda yapılan aktivitelerden farklı olmaktadır (Müller, 1999: 169). Nitekim Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin harcama yaptıkları başlıca alan ağırlıklı olarak lokanta dışı gıda ürünler için olmuştur (%98.9). Yazlık sahipleri Çınarcık'ta ikinci sırada şampuan, güneş kremi vb. gibi kişisel bakım ürünleri için (%39.5) üçüncü sırada ise giyecek ve ayakkabı (%31.4) gibi tekstil ürünleri için harcama yapmışlardır (Çizelge 6).

İkinci konut destinasyonlarında çeşitli gezi, eğlence, ziyaretler için yapılacak başlıca harcamalardan biri, araç yakıt harcamalarıdır. Görüşülen bireylerin %41.6'sı yazlık konutuna genellikle aile otomobili ile geldiklerini belirtmişlerdir. Ancak ikinci konut sahiplerinin harcama kalemleri arasında araç yakıtı oldukça düşük (%13.2) bir orana sahiptir (Çizelge 6). Bu durumun ya ikinci konutta iken çok fazla başka yerlere seyahat edilmemesinden ya da bireylerin destinasyona gelmeden önce depolarını yakındaki büyük merkezlerde doldurtmalarından kaynaklanmış olması muhtemeldir.

İkinci konut sahipleri diğer turistlerden farklı olarak; cam ve plastik ürünler için de harcamalar yapmaktadırlar. Çünkü, turizmin, ara malı üreten tekstil, seramik ve cam eşyalar gibi sanayi kesimi üzerindeki etkisi yüksektir. Ancak, görüşme yapılan ikinci konut sahipleri çoğunlukla cam ve plastik eşyalar ucuz olduğu için İstanbul'dan aldıklarını vurgulamışlardır.

Çizelge 6. İkinci konut sahiplerinin harcama yaptıkları çeşitli ürünler

Harcama yapılan ürünler	Frekans	%
Gıda ürünleri (lokanta dışı)	366	98.9
Kişisel bakım	146	39.5
Giyecek ve ayakkabı	116	31.4
Benzin	49	13.2
Cam ve plastik ürünler	4	1.1
Diğer	3	0.8

Ankete katılan ikinci konut sahipleri Çınarcık'ta tatilleri süresince bu ürünler için yaklaşık 1.016.500 TL ödedikleri belirmişlerdir. İkinci konut sahipleri Çınarcık'ta ortalama 79 gün yani 2.5 ay üzerinde bir tatil süresi harcamaktadırlar. Buna göre bir sezon için aile başına ortalama harcama ise 2.747 TL'dir (Çizelge 7).

Çizelge 7. Çeşitli ürünler için yapılan toplam harcama ve aile başına ortalama harcama

Harcama yapılan ürünler	Aile Başı Ortalama Harcama (TL)	Toplam Harcama (TL)
Gıda ürünleri (lokanta dışı)		
Kişisel bakım		
Giyecek ve ayakkabı	2.747	1.016.500
Benzin		
Cam ve plastik ürünler		
Diğer		

İkinci konut sahipleri Çınarcık'ta çeşitli ürünlerin yanı sıra, çeşitli hizmetler için de harcama yapmaktadırlar. Bu, durum çalışması ile de doğrulanmaktadır. Örneğin Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin %94.3'ü buradaki lokanta ve restoranlardan faydalandıklarını belirtmişlerdir. İkinci konut sahiplerinin %26.8 ile destinasyondan yararlandıkları ikinci sıradaki hizmet, ulaşım hizmetleridir. İkinci konut sahiplerinin %68.1'i Çınarcık'a gelirken çoğunlukla deniz otobüsü kullandığını belirtmiştir. Yani aile otomobili ile destinasyona ulaşım oranı görece olarak daha düşüktür. Bu nedenle çoğu ikinci konut sahipleri beldelere, Yalova il merkezine ya da şehir içerisinde ihtiyaç duyduğunda toplu taşıma hizmetlerinden yararlanmaktadır (Çizelge 8).

Ankette ikinci konut sahipleri üçüncü sırada sağlık (%14.6) dördüncü sırada kuaför vb. gibi kişisel bakım (%12.2) hizmetlerini hizmetleri için para harcadıkları belirtmişlerdir. Ancak ikinci konut sahiplerinin sportif aktiviteler ve hizmetler için yaptıkları harcamaların oranı (%0.8) oldukça düşüktür. Bu durum Çınarcık'ta rekreasyonel ve sportif etkinlik alanlarının olmaması, ikinci konut sahiplerinin yaş ortalamasının yüksek olması ve bu nedenle bu tip etkinliklere katılım için motivasyonun düşük olmasından kaynaklanabilmektedir (Çizelge 8).

Çizelge 8. İkinci konut sahiplerinin harcama yaptıkları çeşitli hizmetler

Harcama yapılan hizmetler	Frekans	%
Lokanta/restoran	349	94.3
Ulaşım hizmetleri	99	26.8
Sağlık hizmetleri	54	14.6
Kişisel bakım	45	12.2
Spor	3	0.8
Diğer	3	0.8

Çınarcık'taki ikinci konut sahipleri bir sezonda genel olarak farklı kategorilerdeki hizmetler için toplam 299.230 TL harcamaktadırlar. Buna göre ikinci konut sahipleri tatilleri süresince, çeşitli hizmetler için aile başına ortalama 809 TL harcama yapmaktadırlar (Çizelge 9).

Çizelge 9. Çeşitli hizmetler için yapılan toplam harcama ve aile başına ortalama harcama

Harcama yapılan hizmetler	Aile başı ortalama harcama (TL)	Toplam harcama (TL)
Lokanta/restoran		
Ulaşım hizmetleri		
Sağlık hizmetleri	809	299.230
Kişisel bakım		
Spor		
Diğer		

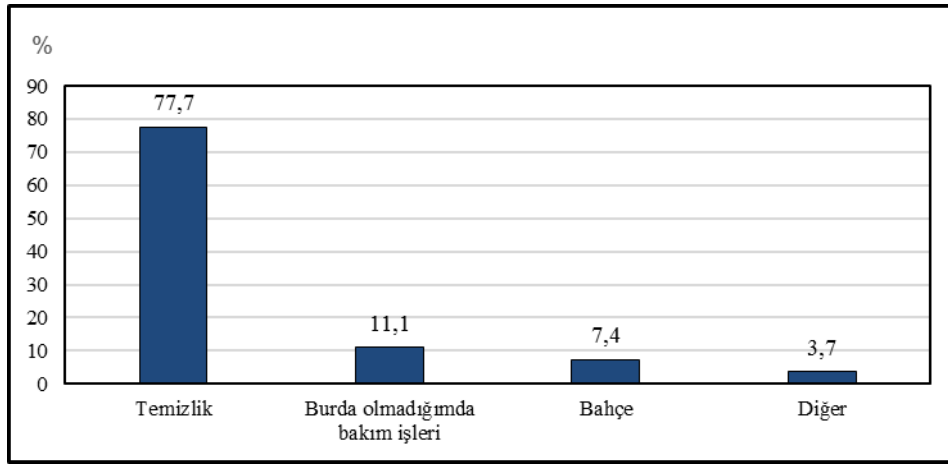
4.2.2. İkinci Konutların İstihdama Olan Etkisi

Müller (1999) ikinci konut sahiplerinin yerel mağaza ve restoranlarda harcama yapmaları ile yerel mağazaların devamlılığını sağladığını ve dolaylı istihdama yol açtıklarını belirtmektedir. İkinci konut turizminde işgücü yoğun değildir. Çünkü ikinci konut turistleri, diğer turistlere nazaran konaklama ve yeme içme hizmetleri için daha az harcama yapmaktadırlar. Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin % 7.3'ü çeşitli işlerde yerel halktan kimselere ücret ödediklerini belirtmişlerdir. %92.7'si ise herhangi işçi çalıştırmadığını belirtmiştir.

Çeşitli işler için yerel halktan birini çalıştırdığını belirten 27 ikinci konut sahibinin %77.7'si ev temizliği ile ilgili işler için işçi çalıştırdığını belirtmiştir. Buna ek olarak, ikinci konut sahipleri

Çınarcık'ta olmadıkları zaman bakım işleri, bahçe işleri ve diğer bazı işler için de ücret ödeyerek, yerel halktan kimseler çalıştırdıklarını belirtmişlerdir (Şekil 6).

Çeşitli işler için yerel işçi çalıştırdığını belirten 27 ikinci konut sahibi bir sezon boyunca işçilere 10.000 TL ödeme yapmışlardır. Çınarcık'ta ikinci konutların apartman şeklinde gelişmiş olması nedeniyle bahçe vb. bakım işlerine gereksinimin düşük olması, yerel işçiye olan talebin de düşük olmasına yol açmıştır. Buna karşın bahçeli site şeklinde gelişen apartman bloklarında bahçivanklık, güvenlik ve bakım işleri için yerel halktan kimseler istihdam edilmektedir.



Şekil 6. İkinci konut sahiplerinin işçi çalıştırdıkları alanlar

Ankete katılan 370 ikinci konut sahibinden 183'ü son iki sene içerisinde konutunda tadilat, bakım renovasyon işleri yaptırmışlardır. Tadilat yaptıran ikinci konut sahiplerinin %89.6'sı bu işler için yerel işçi kullandıklarını belirtmişlerdir (Çizelge 10). Bu durum ikinci konutların Çınarcık'ta dolaylı turizm istihdamı yarattığını göstermektedir. Yanı sıra donatım sanatları ile ilgili hizmetlerin artmasını sağlamaktadır.

Çizelge 10. Tadilatlarda çalıştırılan yerel işçilerin dağılımı

Son iki sene içerisinde yaptırdığımız tadilatlarda ağırlıklı olarak kimleri çalıştırdınız?	Frekans	%
Çınarcık'tan işçiler	164	89.6
İl dışından işçiler	16	8.7
Çınarcık yakın çevresinden işçiler	3	1.6

4.2.3. İkinci Konutların Vergi Gelirlerine Olan Etkisi

İkinci konut sahipleri yerel vergi gelirlerine önemli ölçüde katkıda bulunmaktadır (Lemmen, 2011: 24). Başta emlak vergisi olmak üzere, diğer vergilerle birlikte ikinci konutlar destinasyona önemli bir sermaye girişi sağlamaktadırlar. İkinci konutlar dolaylı yollardan da vergi gelirlerinin artmasına yol açabilmektedirler. Örneğin, ikinci konutlar yerel işletmelerin sayılarının artmasına neden olarak destinasyondaki işletme vergisi gelirlerini etkilemektedir. İkinci konut sahipleri destinasyonda vergiler ve çeşitli hizmetler için yaptıkları tekrarlayan harcamalar ile yerel belediyeler için önemli bir gelir kaynağı yaratmaktadırlar (Hoogendoorn ve Visser, 2004: 112).

İkinci konutların gelişmiş olması yerel belediyelerde; emlak vergisi, çevre ve temizlik vergisi, ilan ve reklam vergisi, eğlence vergisi, iş yeri açma izin harcı gelirleri ve atık su ücreti gelirlerinde artışa neden olmaktadır (Toprak, 2007: 90-106). Birçok çalışmada ikinci konutların vergi gelirleri üretmesi bir ekonomik bileşen olarak ele alınmaktadır (Gallent ve Tewdwr Jones, 2001). Çınarcık'ta belediye gelirleri içerisinde en yüksek paya emlak vergisi sahiptir. Bunun peşinden atık su ücreti gelirleri, çevre ve temizlik vergisi ve dördüncü sırada ilan ve reklam vergisi gelmektedir (Çizelge 11).

Çizelge 11. İkinci konutların yol açtığı başlıca vergi gelirleri, TL (2010-2014)

Vergi Türleri	2010	2011	2012	2013	2014
Emlak vergisi	771.743	1.272.544	1.308.325	1.405.226	1.990.891
Çevre temizlik vergisi	92.278	166.902	156.964	151.392	219.748
İlan reklam vergisi	48.997	68.275	78.220	68.527	152.288
Eğlence vergisi	4.646	9.121	12.209	6.672	15.762
İs yeri açma izin harcı	1.999	2.742	3.466	6.958	20.792
Atık su ücreti gelirleri	0	0	462.651	545.387	725.462
Toplam	919.663	1.519.584	1.951.437	2.184.162	3.124.943

Kaynak: Çınarcık Belediyesi, 2015

4.3. İkinci Konut Sahiplerinin Harcama Davranışları

Tüketim büyük ölçüde tatiller gibi iş dışı boş zaman diliminde artmaktadır. Bu zaman diliminde daha çok tüketim odaklı etkinlikler için harcamalar artmaktadır (Aytaç, 2006: 30). Nitekim birçok araştırmada seyahat esnasında günlük yaşama nazaran gıda, içecek ve diğer zevkler için daha fazla para harcama eğiliminin arttığına dikkat çekilmektedir. Bu, ikinci konut yaşamı için de geçerlidir. Çünkü ikinci konut yaşamında yapılan aktiviteler daimi konutlardakinden farklıdır (Müller, 1999: 169). Bu nedenle bu bölümde ikinci konut sahiplerinin harcamaları üzerinde etkili olabilecek değişkenler arasındaki ilişkiler incelenmiştir.

4.3.1. İkinci Konut Sahiplerinin Harcama Davranışları Üzerinde Etkili Olan Değişkenler

İkinci konut sahiplerinin harcama eğilimleri çeşitli faktörlerle ilişkilidir. Harcama eğiliminde; yaş, gelir, seyahat mesafesi, tatil yapan kişi sayısı ve tatil süresi gibi başlıca etmenler belirleyici olmaktadır (Velvin vd., 2013: 695-696). Çeşitli harcamalardaki artış, özellikle hane halkı sayısı ve tatil süresi ile ilişkilendirilmiştir. Tatil süresi uzadıkça ve tatil yapan birey sayısı arttıkça yiyecek, restoran ve diğer harcamaları artmaktadır (Müller, 1999: 169).

İkinci konut sahiplerinin yaptıkları harcamalar bölge ve yerel halk için pozitif ekonomik katkı sağlamaktadır. Bu nedenle ikinci konut sahiplerinin yaptıkları harcamaların hangi faktörlerle ilişkili olduklarının anlaşılması oldukça önemlidir. Çalışmada Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin tatilleri süresince harcadıkları toplam para; yaş, gelir, seyahat mesafesi, tatil yapan kişi sayısı ve tatil süresi değişkenleri arasındaki ilişkiyi ortaya koymak amacıyla korelasyon analizi yapılmıştır. Böylece değişkenler arasındaki ilişkilerin yönü ve şiddeti belirlenmiştir.

Yapılan korelasyon analizinde en güçlü ilişki, ikinci konut sahiplerinin yaptıkları harcama ile tatil süresi arasında görülmüştür. Tatil süresi ve ikinci konut sahiplerinin bir sezonda yaptıkları harcamalar arasında orta düzeyde, pozitif yönlü ve anlamlı bir ilişki görülmektedir ($r=0.403$, $p<0.01$) (Çizelge 12).

Bununla birlikte, Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin çeşitli mal ve hizmetler için yaptıkları toplam harcama ile gelir düzeyi arasında düşük düzeyde, pozitif ve anlamlı bir ilişki olduğu görülmektedir ($r=0.201$, $p<0.01$). Buna göre; ikinci konut sahiplerinin gelir düzeyi arttıkça yaptıkları harcamalar da artmaktadır. Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin aylık ortalama aile gelirleri 3.340 TL'dir (Çizelge 12).

Çizelge 12: Harcanan para ve harcama davranışları üzerinde etkili olan değişkenler arasında korelasyon analizi

Değişkenler	\bar{X}	S.S.	Korelasyon katsayısı	p
Yaş	50.37	13.72282	.113	.030*
Gelir düzeyi	3340.81	1960.27192	.201	.000**
Seyahat mesafesi	263.67	506.96714	-.069	.188
Tatil yapan kişi sayısı	3.92	1.94474	-.052	.320
Tatil süresi	79.1	47.77141	.403	.000**

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

İkinci konutlarda tatil süresi arttıkça yapılan harcamalar artmaktadır. Tatil süresi ise en başta yaş değişkeni ile ilişkidir. Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin yaş ortalaması 50'dir ve en fazla harcamayı yaş grubu yüksek olan gruplar yapmaktadır. Çizelge 12'deki bulgulara göre; ikinci konut sahiplerinin tatilleri süresince harcadıkları para ve yaş değişkeni arasında düşük düzeyde, pozitif ve anlamlı bir ilişki olduğu görülmektedir ($r=0.113$, $p<0.05$). Bu durum yaş grubu yüksek olanların destinasyonda daha uzun süre tatil yapmaları ile ilgilidir.

Çalışmada; bir sezonda harcanan toplam para ile, seyahat mesafesi ve tatil yapan kişi sayısı değişkenleri arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. Literatürde özellikle seyahat mesafesinin tüketim ve harcama davranışında belirleyici olduğu konusuna dikkat çekilmiştir. Daimi konutla ikinci konut arasında eğer uzun mesafe varsa harcamalar da buna paralel olarak artmaktadır (Bohlin, 1982'ye atfen Flognfeldt, 2002: 191). Ancak bu değişkenler arasında herhangi anlamlı bir ilişki bulunamamıştır (Çizelge 12). Bu durum hafta sonu zonunda yer alan Çınarcık'ta uygun fiyatlı zincir marketlerin bulunması ile ikinci konut sahiplerinin daimi konutlarından gıda ürünü getirmelerine olan gereksinimin azalmasından kaynaklanmıştır.

4.3.2. Demografik Değişkenlere Göre Tatil Sürelerindeki Farklılaşma

Korelasyon analizinde elde edilen bulgulara göre, ikinci konut sahiplerinin harcamaları üzerinde en fazla tatil süresi değişkeni etkilidir. Bu nedenle bu bölümde ikinci konut sahiplerinin sosyo-demografik karakteristikleri ve tatil süreleri arasında bir farklılık olup olmadığı test edilecektir. Çünkü konaklama süresi daha uzun olan gruplar, Çınarcık'taki birçok aile işletmesine müşteri sağlamak ve destinasyondaki en fazla harcamayı gerçekleştirmektedirler.

Hangi grupların daha uzun süreli tatil yaptıklarının bilinmesi yapılacak yatırım, altyapı çalışmalarının şekillenmesinde ve gelirlerin artmasında etkili olacaktır. Bu nedenle bu bölümde ikinci konut sahiplerinin demografik karakteristikleri ile konaklama süresi arasındaki olası bağlantıları araştırılmıştır.

İkinci konut sahiplerinin tatil sürelerine ilişkin veriler normal dağılım göstermediğinden, burada ikili değişkenler için Mann Whitney U testi ve ikiden fazla değişkene sahip olanlar için Kruskal Wallis H testi uygulanmıştır. Çalışmada, mevcut ilişkilerin test edilmesi amacıyla yapılan analizlere ait sonuçlara Çizelge 13 ve Çizelge 14'te yer verilmektedir.

İkinci konutlardaki tatil süresi ile cinsiyet ve medeni durum değişkenleri açısından farklılık gösterip göstermediklerini incelemek için Mann Whitney U testi kullanılmıştır. Cinsiyete göre; ikinci konutlarda yapılan tatil süresinin kadınlarda ($\bar{X}=85.3$) erkeklerden ($\bar{X}=73.5$) daha yüksek olduğu görülmektedir. İkinci konutlarda geçirilen tatil süresi ile cinsiyet değişkeni arasında kadınların lehine anlamlı bir farklılık vardır ($U=14745.000$, $p<0.05$). Buna karşın yapılan analiz sonucunda; medeni durum ile ikinci konutlarda tatil süresi arasında anlamlı bir farklılık olmadığı görülmektedir (Çizelge 13).

Çizelge 13. Tatil süresi ile cinsiyet ve medeni duruma göre Mann Whitney U testi sonuçları

	N	\bar{X}	S.S.	Sıra ortalaması	Sıra toplamı	U	z	p
<i>Cinsiyet</i>								
Kadın	175	85.3	48.64829	198.74	34780.00	14745.000	-2.277	0.023*
Erkek	195	73.5	46.38992	173.62	33855.00			
<i>Medeni Durum</i>								
Bekâr	108	84.6	50.65602	196.34	21205.00	12977.000	-1.264	0.206
Evli	262	76.8	76.7977	181.03	47430.00			

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

İkinci konut sahiplerinin tatil sürelerinin; yaş, eğitim, meslek, gelir, ailedeki birey sayısı ve seyahat mesafesi değişkenlerine göre anlamlı bir farklılık gösterip göstermediğini incelemek için Kruskal Wallis H testi kullanılmıştır. Çizelge 14'teki sonuçlara göre tatil süresi; yaş grupları ($X^2= 45.226$, $p<0.01$), eğitim düzeyi ($X^2= 11.309$, $p<0.05$), meslek ($X^2= 28.718$, $p<0.01$) ve ailedeki birey sayılarına ($X^2= 24.872$, $p<0.01$) göre istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık göstermektedir (Çizelge 14).

Kruskal Wallis H testi sonuçlarına göre; ikinci konutlarda tatil yapma süresi ile aylık gelir ve seyahat mesafesi değişkenleri arasında anlamlı bir farklılık bulunmamıştır. Birçok örnekte, mekânsal mesafe bakımından ikinci konut sahiplerinin daimi konutlarına yakın destinasyonları tercih ettikleri görülmektedir (Hall ve Müller, 2004; Timothy, 2004; Casado-Diaz, 2004). Daimi konutlara yakın olan destinasyonlardaki ikinci konutlar çoğunlukla hafta sonu evi olarak görülmektedir. Birçok örneğin aksine Çınarcık'ta tatil süresi ve seyahat mesafesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. Bu durum Çınarcık'ın çoğunlukla yaz sezonunda kullanılan bir destinasyon olarak gelişmesinden kaynaklanmıştır.

Çizelge 14. Tatil süresi ile demografik değişkenlere göre Kruskal Wallis H testi sonuçları

Değişkenler	N	\bar{X}	S.S.	Sıra ortalaması	Sd	X^2	p
<i>Yaş</i>							
18-24	13	81.3	45.13939	192.69			
25-34	40	61.1	44.10474	142.31			
35-44	80	69.6	45.79408	162.18	5	45.226	0.000*
45-54	90	67.3	41.76673	158.51			
55-64	85	89.5	52.40356	205.39			
≥ 65	62	105.3	41.62297	253.86			
<i>Eğitim</i>							
İlkokul	30	99.4	59.14126	219.32			
İlköğretim	79	79.5	51.30946	183.43			
Lise	140	85.1	49.59887	199.45	4	11.309	0.023**
Ön Lisans	8	63.1	36.03347	158.19			
Üniversite	113	67.1	36.43315	162.62			
<i>Meslek</i>							
İşveren/kendi hesabına çalışan	46	61.9	43.41357	144.52			
Kamuda çalışan	28	65.0	42.56063	152.04			
Özel sektörde çalışan	88	66.4	42.37359	156.46	4	28.718	0.000*
Emekli	148	90.6	48.28911	212.43			
İşsiz	60	89.2	50.47934	208.69			

<i>Aylık aile geliri</i>							
1000-2500 TL	161	81.3	49.15091	191.49			
2501-5000 TL	161	75.2	47.05791	175.90	3	2.466	0.481
5001-7500 TL	31	85.7	47.58668	198.32			
≥7501 TL	17	82.6	42.28614	196.26			
<i>Ailedeki birey sayısı</i>							
1 kişi	35	84.6	44.37347	200.27			
2 kişi	99	97.6	52.89059	227.43	4	24.872	0.000*
3 kişi	116	70.1	42.87442	167.24			
4 kişi	90	72.3	43.99606	167.87			
≥5 kişi	30	66.8	46.94801	153.40			
<i>Seyahat mesafesi</i>							
50-100 km	24	81.3	50.46349	191.23			
101-200 km	280	78.4	47.03864	184.29	3	0.168	0.983
201-400 km	36	83.4	55.73619	189.51			
>400 km	30	78.2	44.16146	187.38			

* % 99 olasılıkta ve % 95 güven düzeyinde anlamlı (p<0.01)

** % 95 olasılıkta ve % 95 güven düzeyinde anlamlı(p<0.05)

Kruskal Wallis H testi sonucuna göre, anlamlı farklılık çıkan gruplarda gruplar arasında farklılığın kaynağını belirlemek için grup içinde tüm değişkenler arasında fark olup olmadığı Mann Whitney U testi ile analiz edilmiştir. 65 ve üzeri yaşta olan ikinci konut sahiplerinin 18-24 (p=0.037<0.05), 25-34 (p=0.000<0.01), 35-44 (p=0.000<0.01), 45-54 (p=0.000<0.01) ve 55-64 (p=0.010<0.05) yaş gruplarında olan ikinci konut sahiplerine göre ikinci konutlarında geçirdikleri toplam tatil sürelerinde istatistiksel olarak anlamlı farklar bulunmuştur. Buna göre tüm gruplarda tatil süresi, 65 ve üzeri yaşta olanların lehindedir, diğer bir deyişle bu yaş grubunun ikinci konutlarında geçirdikleri tatil süresi karşılaştırılan diğer yaş gruplarına göre daha fazladır. Yanı sıra 55-64 yaş grubundaki ikinci konut sahiplerinin, Çmarcık'ta geçirdikleri tatil süreleri 25-34 (p=0.003<0.01), 35-44 (p=0.000<0.01) ve 45-54 (p=0.004<0.05) yaş grupları arasında istatistiksel olarak anlamlı bir farklılık göstermektedir. 55-64 yaş grubundaki ikinci konut sahiplerinin, konutlarında geçirdikleri tatil süreleri diğer gruplardan daha fazladır (Çizelge 14).

Eğitim durumu ve ikinci konutlarda geçirilen tatil sürelerinde istatistiksel olarak anlamlı bir fark bulunmuştur. Üniversite mezunlarının; ilkökul (p=0.009<0.01) ve lise (p=0.005<0.01) mezunlarına göre; ikinci konutlarında geçirdikleri tatil süreleri daha azdır. Meslek grupları ve ikinci konutlarda geçirilen tatil süresi arasında emekliler ile; işveren/kendi hesabına çalışan (p=0.000<0.01), kamuda çalışan (p=0.004<0.01) ve özel sektörde ücretli çalışanlar arasında (p=0.000<0.01) istatistiksel olarak anlamlı farklılıklar bulunmuştur. Bahsi geçen tüm gruplarda tatil süresi emeklilerde daha uzundur. Ancak herhangi işte ücretli bir şekilde çalışmayanlar ve emekliler arasında ikinci konutlarda geçirilen tatil süresi arasında istatistiksel olarak anlamlı bir fark bulunmamıştır. Herhangi ücretli bir işte çalışmayanlar ile diğer gruplar olan işveren/kendi hesabına çalışan (p=0.001<0.01), kamuda çalışan (p=0.021<0.05) ve özel sektörde ücretli çalışanlar arasında (p=0.002<0.01) istatistiksel olarak anlamlı farklar bulunmuştur. Buna göre, herhangi bir işte ücretli olarak çalışmayan grupta yer alanların, ikinci konutlarda geçirdikleri tatil süresi karşılaştırma yapılan diğer meslek gruplarından daha uzundur (Çizelge 14).

İkinci konutlardaki tatil süresi ailedeki birey sayısı karşılaştırıldığında istatistiksel olarak anlamlı bir fark bulunmuştur. Ailesinde 2 kişi olan, diğer bir deyişle hâlihazırda iki kişi olarak ikamet edenlerin tatil süresi sırasıyla, 3 kişi (p=0.000<0.01), 4 kişi (p=0.000<0.01), 5 ve daha fazla kişi olarak ikamet eden (p=0.001<0.01) aileler arasında istatistiksel olarak anlamlı farklılık göstermektedir. Bu duruma göre; iki kişi olarak ikamet eden ailelerin ikinci konutlarındaki tatil süreleri; 3,4, 5 ve daha fazla kişilik ailelerin tatil sürelerinden daha uzundur (Çizelge 14).

5. Sonuçlar ve Öneriler

İkinci konutlar hem olumlu hem de olumsuz yönde Çınarcık'ın yerel ekonomisini farklı şekillerde etkilemektedir. Çınarcık İstanbul hinterlandında ikinci konutların yerel ekonomide kendini fazlaca hissettirdiği bir destinasyondur. Burası ikinci konut destinasyonu olarak yaklaşık yarım asırlık bir geçmişe sahiptir. Geçmişte odunculuk, balıkçılık ve zeytincilik gibi primer faaliyetlerden geçimini sağlayan yerel halk, ikinci konutların artması ile birlikte ekonomik olarak daha yüksek gelir, istihdam ve altyapı olanaklarına kavuşmuştur. Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin ziyaretleri, buranın ilk gelişme evrelerinde gazinoların ve çeşitli eğlence ve boş zaman aktivite alanlarının gelişmesine katkı sağlamıştır. Ancak depremden sonraki süreçte konutların el değiştirmesi ve daha düşük gelirli ailelerin Çınarcık'taki konutları düşük fiyatlarla edinmeleri zaman içerisinde bu faaliyet alanlarının azalmasına yol açmıştır. Yanı sıra çeşitli market zincirlerinin Çınarcık'ta çok fazla şube açması da zaman içerisinde yerel halkın turizm gelirlerinde bir azalmaya yol açmıştır. Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin rekreasyonel harcamaları oldukça düşük bir orana sahiptir (%0.8). Nitekim günümüzde Çınarcık'ta çoğunlukla lokanta dışı gıda ürünleri satan market, manav vb. iş yerleri ağırlıktadır. Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin tadilat vb. işler için yaptıkları harcamalar bir kenara bırakılırsa; çeşitli mal (gıda ürünleri vb.) ve hizmetler (lokanta, ulaşım vb.) için bir sezonda aile başına yaptıkları harcamalar ortalama 3.556 TL'dir. Çınarcık'ta sezonun ortalama 79 gün olduğu düşünüldüğünde bu harcamaların oldukça düşük olduğu anlaşılmaktadır.

İkinci konut sahipleri Çınarcık'ta güzel hava, iklim ve denizden faydalanmaktadırlar. Çeşitli örneklerde ikinci konut sahiplerinin; doğa yürüyüşü, dağ bisikleti, balık tutma, meyve-bitki toplama ve su sporları gibi, destinasyondaki pek çok aktivite için harcamalar yaptıklarına dikkat çekilmektedir (Overvåg, 2009; Hoogendoorn, 2010). Bu tür modern aktiviteler dikkate değer bir arazi varlığının yanı sıra yatırım gerektirmektedir. Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin çeşitli aktiviteler yapabilecekleri alanların geliştirilmesi, destinasyondaki harcamaların artmasına ve böylece olumlu ekonomik etkinin de artmasını sağlayacaktır.

Çeşitli çalışmalarda ikinci konutların istihdamı arttırması, yerel ekonomiyi canlandırması, yerel mağaza ve dükkânların gelirlerini arttırması, belediye gelirlerini arttırması, emlak fiyatlarını arttırması gibi olumlu ekonomik etkilerine dikkat çekilmiştir (Müller, 1999; Hoogendoorn ve Visser, 2004; Hoogendoorn ve Visser, 2011). Bu çalışmada ikinci konut sahiplerinin yaptıkları harcamaların belirlenmesinin yanı sıra Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin harcamaları ile; yaş, gelir, tatil süresi ve tatil yapan kişi sayısı gibi değişkenler kullanılarak aralarındaki ilişkiler belirlenmiştir. Çınarcık'ta ikinci konut sahiplerinin harcamaları ile; yaş, gelir, tatil süresi ve tatil yapan kişi sayısı arasında pozitif yönlü ilişkiler bulunmuştur. Yapılan harcamalar öncelikle destinasyondaki tatil süresi ile ilişkili bulunmuştur. Tatil süresinin uzatılması, Çınarcık'taki ikinci konutların olumlu ekonomik etkilerini arttıracaktır. Çınarcık hafta sonu zonunda yer alan bir destinasyon olmasına rağmen, konutlar sadece yaz aylarında kullanılmaktadır. Oysa Çınarcık'ın çevresindeki orman alanlarından rekreasyonel amaçlı yararlanmanın arttırılması, Termal ilçesi ve oradaki kaplıca faaliyetleri ile entegre planların geliştirilmesi kış aylarındaki tatil amaçlı kullanımların artmasına ve böylece olumlu ekonomik etkilerin maksimize edilmesine katkı sağlayabilir. Böylece yeni rekreasyonel olanaklar ortaya çıktığı için eskiden değer görmeyen doğal kaynaklar değer kazanmaya başlar, yanı sıra yeni yapay tesisler de gelişebilir (Butler, 1980: 9).

Çınarcık'ta doğal ve yapay çekiciliklerin arttırılması hususunda, destinasyonu kullanan ikinci konut sahiplerinin sosyal ve demografik özelliklerinin dikkate alınması yapılacak yatırımlar için önceliklerin belirlenmesini sağlayacaktır. Araştırma bulgularına göre; Çınarcık'ta en uzun süreli tatil yapan grupların; emekli ve 65 yaş üzeri olan, ilkökul mezunu ve iki kişilik ailelerden oluşan bireyler olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bunun yanı sıra kadınların Çınarcık'ta erkeklere göre daha uzun süreli tatil yaptıkları sonuçlarına ulaşılmıştır. Çınarcık'ta daha uzun süreli tatil yapan bu kitle için aktivite alanları geliştirilmesi, ev sahibi toplum için alternatif istihdam olanaklarının artmasına katkı sağlayacağı gibi alandaki pozitif etkilerin de maksimize edilmesine katkı sağlayacaktır.

Referanslar

- Andereck K.L.; Valentine K.M.; Knopf R.C.; Vogt C.A. (2005) "Residents' perceptions of community tourism impacts", *Annals of Tourism Research*, 32(4), 1056-1076.
- Arkon, C. 1997. "Kıyılarımızın günümüzdeki görüntüsü" *Ege Mimarlık*, 7 (24), 39-43.
- Aycı, A. (2004) *Türk turizm pazarının genişletilmesinde ikinci konut ve ev pansiyonculuğundan yararlanılması yollarının araştırılması*. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Aytaç, Ö. (2006) "Tüketimcilik ve metalaşma kaskacında boş zaman", *Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 11(1) : 27-53.
- Bakırcı, S. (2007). *Yabancıların ikinci konut talebinin fiziksel çevreye etkisi: Dalyan örneği*. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Baltacı, F. (2011) *İkinci konut turizmi kapsamında Alanya'da konut edinen yabancıların kentin sosyal, kültürel ve ekonomik yapısına etkileri*. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Antalya.
- Butler, R. W. (1980) "The concept of a tourist area cycle of evolution". *The Canadian Geographer*, 24, (1): 5-12.
- Casado-Diaz, M. A. (2004) "Second homes in Spain" In In Hall, C.M., Müller, D.K. (eds), *Tourism, mobility and second homes: between elite landscape and common ground*, Channel View Publications, Clevedon, 215-232.
- Clout, H.D. (1969) "Second homes in France", *Journal of the Town Planning Institute*, 55, 440-443.
- Cohen, E. (1974) "Who is a tourist? A conceptual clarification", *The Sociological Review*, 22 (4), 527-555.
- Çınarcık Life (2015), Erişim: 03 Ocak 2016, <http://www.cinarciklife.com/cinarcik/>
- Dal, N.; Baysan, S. (2007). "Kuşadası'nda kıyı kullanımı ve turizmin mekânsal etkileri konusunda yerel halkın tutumları". *Ege Coğrafya Dergisi*, 16, 69-85.
- Duman, O (1997) *Toplu konut şeklinde yayılan ikinci konutların kıyısız alanlara olan baskılarının Kuşadası örneğinde incelenmesi*. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Emekli, G. (2014) "İkinci konut kavramı açısından turizm coğrafyasının önemi ve Türkiye'de ikinci konutların gelişimi", *Ege Coğrafya Dergisi*, 23(1), 25-42.
- Flognfeldt, T. (2002) "Second-home ownership: a sustainable semi-migration" In Hall, C.M., Williams, A.M. (eds.), *Tourism and migration new relationships between production and consumption*, Springer, Montreal, 187-204.
- Frost, W. (2004) "A Hidden Giant: Second homes and coastal tourism in the South-Eastern Australia", In Hall, C.M., Müller, D.K. (eds.), *Tourism, mobility and second homes between elite landscape and common ground*, Channel View Publications, Clevedon, 162-173.
- Gallent, N.; Tewdwr-Jones, M. (2001) "Second homes and the UK planning system", *Planning Practice and Research*, 16, 59-70.
- Gökdeniz, A. (2014) *Ev turizmi Ayvalık ve Danimarka Navasol Örnekleri*, 1. Baskı, Detay Yayıncılık, Ankara.
- Gürbüz, S.; Şahin, F. (2015) *Sosyal bilimlerde araştırma yöntemleri felsefe-yöntem-analiz*, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Hall, C.M.; Müller, D. K. (2004) "Introduction to second homes, curse or blessing? Revisited" In Hall, C.M., Müller, D.K. (eds.), *Tourism, mobility and second homes between elite landscape and common ground*, Channel View Publications, Clevedon, 3-14.
- Hall, M.; Page, S.J. (2006) *The geography of tourism and recreation Environment, Place and Space*, 3rd Edition, Routledge, London and New York.
- Haralambopoulos, N.; Pizam, A. (1996) "Perceived impacts of tourism the case of Samos", *Annals of Tourism Research*, 23 (3), 503-526.
- Hiltunen, M.; Rehunen, A. (2014) "Second home mobility in Finland: patterns, practices and relations of leisure oriented mobile lifestyle", *Fennia*, 192, 1-22.
- Hoogendoorn G.; Visser, G. (2004) "Second homes and small-town (re)development: The case of Clarens", *Journal of Family Ecology and Consumer Sciences*, 32, 105-115.
- Hoogendoorn G.; Visser, G. (2011) "Economic development through second home development: evidence from South Africa", *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 102 (3), 275-289.
- Hoogendoorn, G. (2010) *Second homes and local economic impacts in the South African post-productivist countryside*, Unpublished Doctoral Dissertation, University of the Free State, Faculty of Humanities, Bloemfontein.
- Jaakson, R. (1986) "Second-home domestic tourism", *Annals of Tourism Research*, 13, 357-391.
- Kaupilla, P. (2009) "Resorts' second home tourism and regional development: A viewpoint of a Northern periphery", *Nordia Geographical Publications*, 38 (5), 3-12.
- Kaupilla, P. (2010) "Resorts, second home owners and distance: A case study in northern Finland", *Fennia*, 188 (2), 163-178.
- Kılıçaslan, Ç. (2006) "İkinci konutların deniz kıyılarına etkisi" *Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*, A (1), 147-156.
- Kozak, M.; Duman, T. (2011) "İkinci konutların turizm sektörüne kazandırılması: Muğla ili Datça ilçesi örneği" *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 12 (2), 226-242.
- Köksal, A. (1993) "Seferihisar ve Kuşadası arasında tatil evleri". *Türkiye Coğrafyası Araştırma ve Uygulama Merkezi Dergisi*, 2, 222-224.
- Lemmen, A. (2011) *Second home development in South Africa*. Utrecht University, Unpublished Master Thesis, Utrecht.

- Lipkina, O. (2013) "Motives for Russian second home ownership in Finland", *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 13(4), 299-316.
- Liu, J.; Var, T. (1986) "Resident attitudes towards tourism impacts in Hawaii", *Annals of Tourism Research*, 13, 193-214.
- Manisa, K. (2007) *İkincil konutların turizm sektöründe yeniden kullanılabilmesine ilişkin bir model önerisi*. Basılmamış Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Manisa, K.; Görgülü, T. (2008) "İkincil konutların turizm sektöründe yeniden kullanılabilmesine ilişkin bir model", *Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi e-Dergisi*, 3(1), 68-78.
- Marjavaara, R. (2007) "The displacement myth: second home tourism in the Stockholm Archipelago", *Tourism Geographies: An International Journal of Tourism Space, Place and Environment*, 9 (3), 296-317.
- Mason, P. (2003) *Tourism impacts, planning and management*, 1st Edition, Butterworth-Heinemann, Amsterdam.
- Müller, D. K.; Hall, C. M.; Keen, D. (2004) "Second home tourism impact, planning and management" In Hall, C.M., Müller, D.K. (eds), *Tourism, mobility and second homes: between elite landscape and common ground*, Channel View Publications, Clevedon, 15-32.
- Müller, D.K. (1999) *German second home owners in the Swedish countryside: On the internationalization of the leisure space*, Unpublished Doctoral Dissertation, Umeå University, Department of Social and Economic Geography, Umeå.
- Overvåg, K. (2009). *Second homes in eastern Norway from marginal land to commodity*, Unpublished Doctoral Dissertation, Norwegian University of Science and Technology, Faculty of Social Sciences and Technology Management, Department of Geography, Trondheim.
- Özgüç, N. (1977) "Tatil evleri", *İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehircilik Enstitüsü Dergisi*, 14, 69-92.
- Özsoy, T. (2015) "Türkiye'de ikincil konutların turizmin pazarlamasında kullanımı" *KAÜ İİBF Dergisi*, 6(10), 01-18.
- Öztoprak, F. (1995) *Foça örneğinde 'hassas mekanlarda' ikinci konut olgusunun fiziki çevre ve sosyal yapıya etkileri*. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Ratz, T. (2000) "Residents' perceptions of the socio-cultural impacts of tourism at Lake Balaton" In Richards, G., Hall, D. (eds.), *Tourism and sustainable community development*, Routledge, London and New York, 36-47
- Ryan, C. (2003) *Recreational tourism: demand and impacts*, Channel View Publications, Clevedon.
- Rye, J. F. (2011) "Conflicts and contestations. rural populations' perspectives on the second homes phenomenon", *Journal of Rural Studies*, 27, 263-274.
- Sabancı, S. (1995) *Ekolojik açıdan turizm yerleşimlerinin kıyı kullanımına etkisi (İkinci konut olgusu-Silivri Örneği)*, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Sharpley, R.; Telfer, D. J. (2002) *Tourism and development concepts and issues*. Channel View Publications, Clevedon.
- Somuncu, M.; Akpınar, N.; Kurum, E.; Çubuk Kaya, N.; Öznelçi Eceral T. (2010) "Gümüşhane ili yaylalarındaki arazi kullanımı ve işlev değişiminin değerlendirilmesi: Kazıkbeli ve Alistire yaylaları örneği", *Ankara Üniversitesi Çevre Bilimleri Dergisi*, 2(2), 107-127.
- Taner, T. (1997) "Kıyılarımızdaki yazlıkların çirkin mimarisi" *Ege Mimarlık Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayın Komitesi*, 7(24), 33-35.
- Timothy, D. J. (2004) "Recreational second homes in the United States: development issues and contemporary patterns" In In Hall, C.M., Müller, D.K. (eds), *Tourism, mobility and second homes: between elite landscape and common ground*, Channel View Publications, Clevedon, 133-148.
- Toprak, Y. (2007) *Turizmin belediye gelirleri üzerindeki etkisi, Didim Belediyesi örneği*, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Aydın.
- Turizm Bakanlığı (1990) *İkinci konut envanteri, 1989* (Rapor No: 1990/3), Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Ankara.
- TÜİK (2014), Erişim: 17 Aralık 2015, <https://biruni.tuik.gov.tr/adnksdagitapp/adnks.zul>
- Velvin, J.; Kvikstad, T. M.; Drag, E.; Krogh, E. (2013) "The impact of second home tourism on local economic development in rural areas in Norway", *Tourism Economics*, 19 (3), 689-705.
- Wang, X. (2006) *The second home phenomenon in Haikou China*. Unpublished Master Thesis. University of Waterloo, Planning Department, Canada.
- Yıldız, M. (2012) *Turizmin gelişimine bağlı olarak ikincil konutlarda mekân analizi; Manavgat örneği*. Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.