



Muğla'da Airbnb İlanlarının Coğrafi Boyutları ve Mekânsal Özellikleri

Geographical dimensions and spatial characteristics of Airbnb listings in Muğla
Volkan Zoğal ^{*a}, Gözde Emekli^b

Makale Bilgisi

Araştırma Makalesi

DOI:

10.33688/aucbd.1406417

Makale Geçmişi:

Geliş: 18.12.2023

Kabul: 20.02.2024

Anahtar Kelimeler:

Kısa süreli konut

kiralamaları

Airbnb

Mekânsal analiz

Kümelenme

Muğla

Öz

Bu çalışma, Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden olan Muğla ilinde, Airbnb platformunda listelenen kısa süreli konut kiralamalarının mekânsal özelliklerine odaklanmaktadır. Airbnb ile ilgili, Türkiye'de son dönemlerde tartışmalar giderek artmış ve kısa süreli kiralamalara yeni bir yasal düzenleme getirilmiştir. Bu kapsamda olgunun coğrafi boyutlarının ortaya konulması önem arz etmektedir. Çalışmada, Muğla'da toplam 30 binden fazla Airbnb ilanının konum bilgileri kullanılarak, farklı mekânsal ölçeklerde (il, ilçe ve mahalle) dağılışı, yoğunluk ve kümelenme analizleri yapılmış ve haritalar üretilmiştir. Çalışmanın bulguları, dünyada birçok şehirde olduğu gibi Muğla'da da Airbnb ilanlarının hızla arttığını ve ilanların Bodrum, Fethiye ve Marmaris gibi ikinci konut yapılaşmasının fazla olduğu ilçelerde yoğunlaştığını göstermiştir. Airbnb ilanlarının dağılışında denize yakınlık önemli bir belirleyicidir. Airbnb ilanlarının, anlamlı bir kümelenme eğilimi gösterdiği alanlar zamanla artmaktadır. Muğla'daki Airbnb ilanlarının yaratmış olduğu toplam yatak kapasitesi, işletme belgeli tesislerin yatak kapasitesini geçmiştir ve il genelinde Airbnb ilanları resmi konaklama tesislerine göre daha geniş bir alanda dağılışı göstermektedir.

Article Info

Research Article

DOI:

10.33688/aucbd.1406417

Article History:

Received: 18.12.2023

Accepted: 20.02.2024

Keywords:

Short-term rentals

Airbnb

Spatial analysis

Cluster

Muğla

Abstract

This study examines the spatial characteristics of short-term accommodation on the Airbnb platform in Muğla province. Airbnb has recently been the subject of increased discussion in Turkey, followed by the introduction of new regulations on short-term rentals. In this context, it is important to uncover the geographical dimensions of the phenomenon. In this study, we conducted distribution, density, and clustering analyses at different spatial scales (province, district, and neighborhood) using the location information of over 30,000 Airbnb listings in Muğla. The findings show a rapid increase in Airbnb listings in Muğla, similar to many cities around the world. The districts with many second homes, Bodrum, Fethiye, and Marmaris, have a high concentration of Airbnb listings. Proximity to the sea plays an important role in the distribution of listings. The total bed capacity created by Airbnb listings in Muğla exceeds the bed capacity of official accommodation facilities. Airbnb listings are more widely distributed across the province than official accommodation facilities.

*Sorumlu Yazar/Corresponding Author: volkan.zogal@gop.edu.tr

^aTokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi, Fen-Edebiyat Fakültesi, Coğrafya Bölümü, Tokat/Türkiye, <https://orcid.org/0000-0003-0059-1958>

^bEge Üniversitesi, Edebiyat Fakültesi, Coğrafya Bölümü, İzmir/Türkiye, <https://orcid.org/0000-0001-8528-5209>

EXTENDED ABSTRACT

1. Introduction

The relationship between tourism and space has attracted the attention of many social scientists for many years. Tourism, which affects almost every part of the world economically, culturally, and spatially, is considered a geographical phenomenon in terms of including dimensions such as human-environment interaction, environmental protection and planning, sense of place, spatial behavior, and human mobility (Williams and Lew, 2015).

Changing tourist perceptions of vacations, environmental concerns, resource depletion, climate change, poverty, and financial crises have encouraged alternative socio-political tourism models that can more effectively address sustainable development, and this has led to the acceleration of the sharing economy concept and activities within the tourism industry. Sharing economy platforms, which have grown in popularity and use in recent years, are changing the geography of tourism by attracting tourists to destinations that previously lacked tourism infrastructure and did not yet have touristic features. Richards (2017) argues that the growth of companies such as Couchsurfing, Airbnb, and Uber is not only challenging traditional tourism but also reshaping the neighborhoods in which tourists live.

One of the most significant impacts of this emerging phenomenon is on the accommodation sector. The number of people using digital platforms that allow short-term housing/room rentals and home exchanges for a certain fee or free of charge continues to grow rapidly today. On a global scale, Airbnb is the largest platform that allows short-term rentals. It was born in 2007 when two hosts welcomed three guests to their San Francisco home and has since grown to over 4 million hosts who have welcomed over 1.5 billion guest arrivals in almost every country across the globe (Airbnb, 2021).

Yeşilbağ (2022) sees the rapid rise of recently established digital platforms as one of the most remarkable phenomena of contemporary capitalism, noting that they have come to dominate the global economy in a short time. In this process, dubbed "Airbnb 2.0," the platforms are becoming increasingly professionalized and commercialized (Dogru et al., 2020), thus changing the meaning of home. This rapid rise and the impacts of short-term rentals, such as financialization, housing problems, and displacement of local populations, have led governments in many cities to prepare some legal regulations and impose restrictions on rentals. Similarly, a regulation was introduced on November 2, 2023 in Türkiye, and short-term rentals were severely restricted (Resmi Gazete, 2023).

The regions with the highest concentration of active Airbnb listings in the world are North America and Europe. There are a total of 737,000 active Airbnb listings in European cities, with the largest markets being London, Paris, Rome, and Barcelona (Adamiak, 2019). As of 2022, London is in first place with a total of 69,351 Airbnb listings, followed by Paris with 31,365. The number of listings on the platform tends to increase rapidly in Türkiye, especially in metropolitan areas and tourist destinations on the Mediterranean coast of the country, which are generally characterized by second home tourism. However, the number of publications on the spatial characteristics of short-term rentals in Türkiye is rather limited. In this context, the main objective of this study is to present the temporal

changes and geographical dimensions of short-term rentals listed on the Airbnb platform in Muğla province of Türkiye and to explain their spatial characteristics.

2. Data and Method

Airbnb does not share detailed data covering all listings on the platform. Therefore, researchers focusing on the spatial characteristics of Airbnb generally turn to secondary sources that share data on Airbnb listings (Table 2). At this point, there are three main platforms that researchers consult: InsideAirbnb, DataHippo, and AirDNA. Therefore, the data on Airbnb listings in Muğla in this study were provided by the company AirDNA. The data, including the locations of the listings, covers the period until September 2021.

In order to reveal the spatial characteristics of Airbnb listings in Muğla and the temporal changes of these characteristics, information such as the total number of listings at all times, the number of active listings by year, the type of listings, and the total room and bed capacities were presented and interpreted in tables and graphs. To show the characteristics of the phenomenon at different spatial scales (province, district, and neighborhood) and to make comparisons, distribution, and density maps were created using the location information of the listings. In addition, Kernel Density, Anselin Local Moran's, and Bivariate Local Moran's I analyses were conducted using ArcMap 10.7 and GeoDA software to provide more detailed findings on the spatial characteristics of Airbnb listings in Muğla.

3. Results and Discussion

The findings show that the number of active Airbnb listings in Muğla increased from 7376 in 2017 to 16180 in 2021, and more than 80% of these listings are listed as entire home (Table 3). In all years except 2020, there is an increase in the number of active listings between May and September (Figure 2). The increase in tourist visits to Muğla and the need for accommodation is the main reason for the increase in the number of active listings during this period. There was a slowdown in Airbnb activity due to the COVID-19 pandemic in 2020.

Listings are concentrated in the districts of Bodrum, Fethiye, and Marmaris. These three districts account for about 80% of all Airbnb listings in Muğla. This result of the research is not unpredictable and surprising; because Bodrum, Fethiye, and Marmaris are the most popular destinations in Muğla with high tourist attractions. In addition, the number of second homes in these districts is high. Therefore, they are in an advantageous position in terms of both supply and demand for short-term rental activities, which is reflected in the spatial distribution of listings. There are Airbnb listings in every neighborhood in the Marmaris and Datça districts. However, Bodrum (11) and Fethiye (5) are the top two districts when looking at the top 20 neighborhoods with the most listings.

Further analysis at the neighborhood scale shows that proximity to the sea is an important determinant of the distribution of Airbnb listings in Muğla, which is dominated by mass tourism. The maps show that most of the listings are concentrated in neighborhoods on or close to the seashore (Figure 5). It can be said that the density in neighborhoods not connected to the sea has also increased slightly in recent years, due to the growing awareness of Airbnb and the increased demand for rural areas away from the sea with the COVID-19 pandemic. However, it is expected that proximity to the sea and

touristic attractions will continue to be the most important determinants of the spatial distribution of listings in the coming period.

Another result of the spatial analysis is the increase in the number of areas where listings show a significant clustering tendency. With the increase in the number of active listings, especially in Datça and Marmaris, the number of neighborhoods with a high level of clustering tendency has also tended to increase in recent years. One of the important findings of the study is that the total bed capacity created by Airbnb listings in Muğla has exceeded the bed capacity of official accommodation facilities. The bed capacity of Airbnb is much higher than the bed capacity of traditional accommodation facilities, especially in Fethiye and Datça.

The claim that Airbnb is a useful system because it provides accommodation in areas where traditional accommodation facilities are scarce is partially confirmed in Muğla. While both Airbnb listings and accommodation facilities show a high clustering tendency in the neighborhoods of Bodrum, Marmaris, and Fethiye districts with high tourism demand, Airbnb listings are distributed over a wider area than official accommodation facilities and have a high level of clustering tendency. This result is consistent with the findings of Gutiérrez et al., (2017) study in Barcelona, while it differs from the findings of the study conducted in Spain (Eugenio-Martin et al., 2019) and the study conducted in Andorra (Domènech and Zoğal, 2020).

According to Smigiel (2020), although there are many regulations in force in different countries, there are difficulties in implementation. The most important reasons for this situation are the lack of people to control the regulations, the regulations focus on temporary solutions rather than fully solving the problem, and do not take into account real power relations. Therefore, despite regulations and restrictions, Airbnb activity continues to grow in many cities. In this context, the impact of the new regulations in Türkiye on the spatial characteristics of listings should be closely monitored and examined with new research in the coming period.

1. Giriş

Turizm ve mekân arasındaki ilişki, birçok sosyal bilimcinin uzun yıllardır ilgisini çekmektedir. Ekonomik, sosyo-kültürel ve mekânsal olarak dünyanın neredeyse her noktasını etkileyen turizm; insan-çevre etkileşimi, çevrenin korunması ve planlanması, yer duygusu, mekânsal davranış, insan hareketliliği gibi boyutları içermesi bakımından coğrafi bir olgu olarak kabul edilmektedir (Williams ve Lew, 2015). Bu nedenle farklı boyutlarıyla coğrafyacıların da araştırmalarına konu olmaktadır (Özgüç, 2017; Wilson, 2012). 1980'lerde ve 1990'larda bölgesel coğrafya geleneğinin hâkim olduğu turizm coğrafyası araştırmalarında tatil yöreleriyle ilgili tanımlayıcı araştırmalar yapmak popüler iken, günümüzde turizm mekânlarının üretilmesi, pazarlanması, tüketilmesi ve sürdürülebilirliği gibi eleştirel ve problem odaklı konular ön plana çıkmaya başlamıştır (Butler, 2004; Kervankıran ve Şardağ, 2019; Richards, 2017).

Turistlerin değişen tatil anlayışları, çevreyle ilgili endişeler, kaynakların tükenmesi, iklim değişikliği, yoksulluk ve finansal krizler sürdürülebilir kalkınmayı daha etkin biçimde ele alabilecek alternatif sosyo-politik turizm modellerini teşvik etmiş ve bu durum turizm sistemi içerisinde paylaşım ekonomisi kavramının ve faaliyetlerinin ivme kazanmasını sağlamıştır (Ayazlar, 2018; Dredge ve Gyimóthy, 2016). Geleneksel paydaşlarca önceden ayarlanmış paket turlara ek olarak, insanların ilgi alanları ve beklentileri çerçevesinde kendi seyahatlerini planlayabilmelerine imkân veren dijital platformların yükselişiyle insanlar evlerini, arabalarını, yemeklerini, deneyimlerini ücretli ya da ücretsiz olarak turistlerle paylaşmaya başlamıştır. Toplumsal-kültürel değişimler, turist motivasyonlarının değişmesi, tüketim karşıtlığı, fiyat bilinci ve çevresel kaygılar gibi konular ise bu süreci hızlandırmıştır.

Turistik destinasyonlardaki tüketiciler ve hizmet sağlayıcılar arasındaki sınır ile yerel sakinler ve ticari işletmeler arasındaki sınır, paylaşım ekonomisiyle bulanıklaşmıştır. Bu nedenle paylaşım ekonomisi platformları aracılığıyla gerçekleşen faaliyetlerin turizmin geleceğini şekillendirecek en önemli itici güçlerden biri olduğu kabul edilmektedir. Aynı zamanda bu platformlar daha önceden turizm altyapısı olmayan ve henüz turistik özelliği olmayan destinasyonlara turistleri çekerek mekânı ve turizmin coğrafyasını da değiştirmektedir. Bu konuda Richards (2017), Couchsurfing, Airbnb ve Uber gibi şirketlerin büyümesinin sadece geleneksel turizme meydan okumakla kalmadığını, aynı zamanda turistlerin yaşadığı bölgeleri de yeniden şekillendirdiğini belirtmektedir. Nitekim Eren (2022), platformların ve şehirlerin karşılıklı olarak birbirlerini dönüştürmeye başladığını platform şehirciliği kavramı temelinde vurgulamakta ve her ne kadar şehirler ekonomik büyüme ihtiyacıyla dijital platformların sermaye yatırımlarına sıcak baksalar da bu dijital platformların şehri büyüttüğü mü yoksa tükettiği mi sorusunun cevabının hâlâ belirsizliğini koruduğunu aktarmaktadır.

Bu yeni olgunun en yoğun etki alanlarından biri konaklama sektörü olmuştur. Belirli bir ücret karşılığında ya da ücretsiz olarak kısa süreli konut/oda kiralamalarına ve konut değiş-tokuşuna imkân veren paylaşım ekonomisi platformlarının ve bu platformları kullanan insanların sayısı günümüzde hızla artmaya devam etmektedir. Küresel ölçekte, kısa süreli konut kiralamalara imkân veren platformların en büyüğü Airbnb platformudur. Faaliyetlerine 2007 yılında başlayan Airbnb, günümüzde 100 binden fazla şehirde 6 milyondan fazla aktif ilan içeren devasa bir yapıya bürünmüştür. Kurulduğu tarihten

günümüze 1 milyardan fazla konaklama paylaşımına ev sahipliği yapmıştır ve bu süreçte ev sahiplerine 150 milyar dolardan fazla gelir sağlamıştır (Airbnb, 2021).

Dünyada aktif Airbnb ilanlarının en yoğun olduğu bölgeler Kuzey Amerika ve Avrupa'dır. 624 bin aktif Airbnb ilanıyla ilk sırada yer alan ABD, tek başına tüm dünyadaki paylaşımların %17,4'üne sahiptir. ABD'nin ardından Fransa ve Çin gelmektedir (Adamiak, 2019). Avrupa şehirlerinde toplam 737 bin aktif Airbnb ilanı vardır ve en büyük pazarlar Londra, Paris, Roma ve Barselona şehirleridir. 2022 yılı itibarıyla Londra toplam 69.351 Airbnb ilanıyla ilk sıradadır. Londra'yı 31.365 ilanla Paris izlemektedir.

Platformdaki ilanların sayısı Türkiye'de de hızla artma eğilimindedir. Airbnb'ye ait çeşitli istatistikler paylaşan AirDNA¹ verilerine göre 2022 yılının birinci çeyreğinde, Türkiye'de aktif Airbnb ilanının en çok olduğu iller sırasıyla İstanbul (24.247), Antalya (16.777 ilan), Muğla (14.374 ilan), İzmir (5.930 ilan) ve Ankara'dır (1.704 ilan). Literatürle paralel bir şekilde Türkiye'deki Airbnb ilanları da büyükşehirlerde ve Türkiye'nin batı ve güney kıyılarındaki genellikle ikinci konut turizmiyle karakterize olan turistik destinasyonlarda yoğunlaşmıştır. Toplam ilanları, şehirlerin (1000 kişilik nüfusuna oranladığımızda ise Muğla'nın %13,7 ile liderliği görülmektedir. Muğla'nın ardından %6,2 ile Antalya ve %1,5 ile İstanbul gelmektedir (Çizelge 1).

Çizelge 1. Türkiye'de toplam aktif Airbnb ilanlarının en fazla olduğu şehirler (2022)

Şehirler	Toplam Airbnb İlanları	Toplam Nüfus	İlanların 1000 Kişilik Nüfusa Oranı %
1-İstanbul	24.247	15.907.951	1,5
2-Antalya	16.777	2.688.004	6,2
3-Muğla	14.374	1.048.185	13,7
4-İzmir	5.930	4.462.056	1,3
5-Ankara	1.704	5.782.285	0,3
6-Aydın	1.284	1.148.241	1,1
7-Trabzon	847	818.023	1,0
8-Bursa	793	3.194.720	0,2
9-Mersin	432	1.916.432	0,2
10-Eskişehir	331	906.617	0,4

Kaynak: AirDNA'in 2022 yılı 1.çeyrek verileri ve TÜİK'in 2022 yılı ADNKS nüfus verileri kullanılarak oluşturulmuştur.

İşbirliğine dayalı ekonomi, eş düzeyler/akranlar arası ekonomi, platform ekonomisi vb. şekillerde de adlandırılan bu olgu, kimi zaman "yıkıcı bir yenilik" ve "gölge ekonomisi" (Guttentag, 2015; Guttentag ve Smith, 2017; Tussyadiah ve Sigala, 2018) kimi zamansa paylaşım kültürü ruhuna aykırı bir şekilde kâr amaçlı yürütülmesi nedeniyle "sahte paylaşım" ve "platform kapitalizmi" (Belk, 2014; Cockayne, 2016; Srnicek, 2017) kavramlarıyla birlikte ele alınmakta ve eleştirilmektedir. Yeşilbağ (2022), yakın zamanda kurulan dijital platformların hızlı yükselişini günümüz kapitalizminin en dikkat çekici olguları arasında görmekte ve kısa süre içerisinde dünya ekonomisine hükmeder konuma geldiklerini aktarmaktadır. "Airbnb 2.0" olarak adlandırılan bu süreçte platform giderek profesyonelleşmekte ve daha fazla ticarileşmekte (Doğru vd., 2020), dolayısıyla evin anlamını da değiştirmektedir. Türk Dil Kurumu tarafından "bir kimsenin veya ailenin içinde yaşadığı yer, konut, hane²" olarak tanımlanan ev, giderek daha fazla metalaşmakta ve turistlere konaklama arzı sağlayan ticari bir yapıya, otele dönüşmektedir. Kısa süreli kiralama platformlarının en büyük oyuncusu olarak

kabul edilen Airbnb ise, konutun finansallaşmasında etkin bir rol oynayarak, bir yaşam alanı olan evin “gayrimenkule” dönüşme sürecini hızlandırmaktadır (Cocola-Gant ve Gago, 2019; Uzgören, 2022).

Paylaşım ekonomisinin konaklama sektöründeki bu hızlı yükselişi ve etkileri, birçok şehirde yerel yönetimlerin birtakım yasal düzenlemeler hazırlamasına ve kısa süreli turistik kiralamalara kısıtlamalar getirmesine yol açmıştır. Yerel yönetimlerin aldıkları önlemler Airbnb'nin yoğunluğuna ve etkilerine göre farklılık göstermektedir. Bazı şehirler Airbnb'yi turizmi geliştirmek ve kalkınmayı sağlamak için bir araç olarak görürken, bazı şehirler ise tamamen yasaklamak ya da birtakım vergi ve yasal düzenlemeler getirmek istemektedir. Avrupa ve Amerika'dan toplam 11 farklı şehrin Airbnb kiralamalarına getirdiği düzenlemeleri inceleyen Nieuwland ve van Melik (2020) “tamamen yasaklama”, “serbest bırakma” ve “belirli kısıtlamalarla izin verme” şeklinde üç farklı yaklaşım olduğunu aktarmaktadır. Yazarlara göre tamamen yasaklama yöntemi, yerel yönetimler için vergi gelirinden mahrum kalmalarına ve yasadışı yeni oluşumların doğmasına neden olma olasılığına sahiptir. Bu nedenle kiralamalara belirli kısıtlamalar getirilmesi en yaygın düzenlemedir.

Benzer şekilde Türkiye’de de 2 Kasım 2023 tarihinde Resmî Gazete’de “Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” yayımlanmıştır (Resmî Gazete, 2023). Bu düzenlemenin içeriği incelendiğinde, dünyadaki birçok şehirde olduğu gibi Türkiye’de de kısa süreli konut kiralama faaliyetlerinin belirli kısıtlamalarla devam etmesi yaklaşımının benimsendiği görülmektedir. Bu faaliyetler için izin belgesi zorunluluğu getirilmesi, birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde kısa süreli konut kiralama faaliyetinde bulunacaksa diğer kat maliklerinden izin alınması gerekmesi ve konutun kullanıcılar tarafından kendi adlarına üçüncü kişilere kiralanması veya kendi adına mesken olarak kullanılması amacıyla kiralanmasının yasaklanması, Airbnb'nin etkilerini kontrol etme çabaları olarak yorumlanabilir.

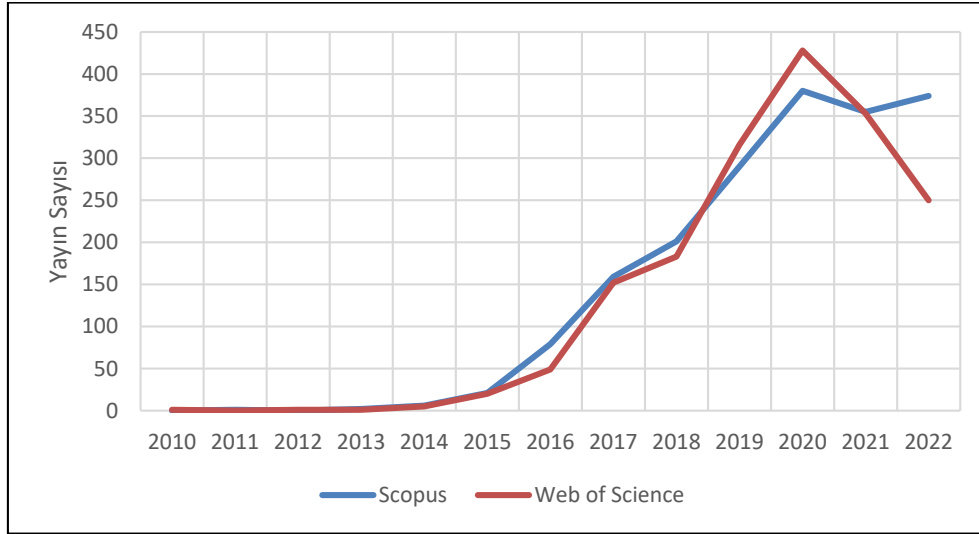
Kısa sürede gösterdiği çok hızlı büyüme nedeniyle hem akademinin hem de kamuoyunun ilgisini çeken bu olguyla ilgili araştırmalara, coğrafyacılara katkı da oldukça fazladır. Airbnb ilanlarının farklı mekânsal ölçeklerdeki dağılışı ve yoğunluğu katkı sağlanan araştırma konularının başında gelmektedir. Türkiye’de ise, Airbnb başta olmak üzere kısa süreli turistik kiralamaların mekânsal özellikleriyle ilgili yayınların sayısı oldukça sınırlıdır. Türkiye’de konuyla ilgili tartışmaların son dönemlerde giderek artması ve kısa süreli konut kiralamalarına yeni bir yasal düzenleme getirilmesi göz önünde bulundurulduğunda, ulusal literatürdeki bu eksikliğin giderilmesi önem taşımaktadır. Bu bağlamda çalışmanın temel amacı, Türkiye'nin önemli turizm destinasyonlarından biri olan ve nüfusuna oranla Türkiye’de en fazla Airbnb ilanına sahip Muğla ilinde, Airbnb platformunda listelenen kısa süreli kiralık konut ilanlarının zamansal değişimini ve coğrafi boyutlarını sunarak mekânsal özelliklerine ilişkin açıklamalar yapmaktır.

Araştırmanın akışı özetle şu şekildedir: Bir sonraki alt başlık (1.1.) olgunun mekânsal özelliklerini konu edinen literatüre ayrılmıştır. Bu alt başlıkta öncelikle Airbnb ile ilgili araştırmaların artış eğilimi verilmiş, ardından bu araştırmanın bulgularıyla karşılaştırma yapabilmek amacıyla farklı mekânsal ölçeklerde yürütülen çalışmalardan bulgular paylaşılmıştır. Araştırmanın 2. başlığı “Veri ve Yöntem” olarak belirlenmiştir. Bu başlıkta araştırmanın amacına uygun olarak kullanılan verilerinin neler olduğu, nasıl elde edildiği ve hangi temel bilgileri içerdiği paylaşılmış ardından verilerin analizi

için hangi yöntemlerin uygulandığı açıklanmıştır. 3. başlıkta araştırmanın “Bulguları” alt başlıklar hâlinde sunulmuştur. İlk olarak Muğla’da Airbnb ilanlarının genel özellikleri açıklanmış, ardından ilanların farklı mekânsal ölçeklerdeki özellikleri hazırlanan tablo, şekil ve haritalarla desteklenerek paylaşılmıştır. Bulguların son kısmı ise resmi konaklama tesisleri ile Airbnb ilanlarının sağlamış olduğu konaklama arzının karşılaştırılmasına ayrılmıştır. “Tartışma ve Sonuç” başlıklı 4. başlıkta ise araştırmanın bulguları öz hâlinde sunulmuş, literatürdeki diğer araştırmaların bulgularıyla karşılaştırılarak bir tartışma yapılmıştır.

1.1. Airbnb'nin Mekansal Özellikleri Üzerine Literatür

Kısa sayılabilecek bir geçmişe sahip olan Airbnb ile ilgili, konuyu farklı yönleriyle ele alan birçok araştırma yapılmıştır. Scopus ve Web of Science veri tabanlarında başlık, özet ve anahtar kelimedeki Airbnb kelimesi geçen yayınlarla ilgili yapılan taramada, yayınların sayısındaki hızlı artış rahatlıkla fark edilmektedir (Şekil 1). Scopus veri tabanında 2010-2022 yılları arasında toplam 1868 dokümana ulaşılmıştır. 2016 yılından önce Airbnb ile ilgili toplam doküman sayısı 30 iken, bu tarihten sonraki toplam doküman sayısı 1838'e yükselmiştir. Yalnızca 2020 yılında bu sayı 380'dir. Benzer sonuçlara Web of Science veri tabanında da ulaşılmıştır. 2016 yılından önceki toplam doküman sayısı 28 iken, bu tarihten sonraki toplam sayı 1731'e yükselmiştir. 2020 yılındaki doküman sayısı ise 428'dir. Bu veri tabanlarına dâhil olmayan yayınlar da düşünüldüğünde konunun son yıllarda bilim dünyasında popülerliği açıkça görülmektedir.



Şekil 1. Airbnb ile ilgili yayın sayılarının gelişimi (2010-2022)

Ulaşım, erişilebilirlik ve mesafe gibi temel coğrafi faktörler Airbnb'nin dağılışında önemli rol oynamaktadır (Xu vd., 2020). Literatürde, Airbnb'nin mekânsal özelliklerine odaklanan ve çoğunluğu coğrafyacı akademisyenler tarafından yürütülmüş birçok araştırma vardır. Bu araştırmaların bir bölümünde, Airbnb ilanların mekânsal dağılışına ve yoğunluğuna odaklanılırken bir bölümünde ise farklı değişkenlerle ilanların mekânsal özellikleri arasındaki ilişkiler farklı yöntemlerle incelenmiştir. Bu araştırmalar küçük bir yerleşim birimi olan mahalle ölçeğinden dünya ölçeğine kadar değişiklik göstermektedir (Çizelge 2).

Çizelge 2. Airbnb'nin mekânsal özelliklerine odaklanan araştırmaların bir bölümü

Mekânsal Ölçek	Veri Kaynağı	Kaynakça
Dünya (167 ülke)	GitHub	Adamiak, 2019
Kıta (Avrupa)	AirDNA	Adamiak, 2018
Kıta (Avrupa)	InsideAirbnb ve AirDNA	Demir vd. 2023
Bölge (Kuzey Avrupa Ülkeleri)	GitHub	Adamiak, 2020
Ülke (İspanya)	GitHub	Adamiak vd. 2019
Ülke (İspanya)	DataHippo	Gutiérrez ve Domènech, 2020
Ülke (İsviçre)	Valais Tourism Observatory	Domènech vd. 2019
Ülke (Andorra)	DataHippo	Domènech ve Zoğal, 2020
Ülke (Yunanistan)	GitHub	Boutsioukis vd. 2019
Ülke (ABD)	InsideAirbnb	Quattrone vd. 2018
Ülke (İtalya)	InsideAirbnb	Celata ve Romano, 2020
Şehir (Barselona/İspanya)	InsideAirbnb	Lagonigro vd. 2020
Şehir (Barselona/İspanya)	InsideAirbnb	Gutiérrez vd. 2017
Şehir (Barselona/İspanya)	Yazarların kendi çalışmasıyla	Morales-Pérez vd. 2020
Şehir (Seul/Güney Kore)	GitHub	Ki ve Lee, 2020
Şehir (Sofya/Bulgaristan)	AirDNA	Roelofsen, 2018
Şehir (ABD'den 14 şehir)	Yazarların kendi çalışmasıyla	Jiao ve Bai, 2020
Şehir (Sydney/Avustralya)	InsideAirbnb	Gurran ve Phibbs, 2017
Şehir (Londra/İngiltere)	InsideAirbnb	Xu vd. 2020
Şehir (Floransa/İtalya)	InsideAirbnb	Celata vd. 2020
Ada (Kanarya Adaları/İspanya)	AirDNA	Eugenio-Martin vd. 2019
Mahalle (Lombok/Hollanda)	AirDNA	Ioannides vd. 2019

Bu araştırmaların bir bölümünün bulgularına daha yakından bakmak gerekirse, Adamiak (2018), Avrupa ölçeğinde 737 bin aktif Airbnb ilanını haritaladığı araştırmasında, en büyük pazarların Paris, Londra, Roma ve Barselona olduğunu belirtmiştir. Fakat ilanların şehirlerdeki yoğunluğunu ve etkisini daha net verebilmek adına, toplam ilan sayılarını aynı zamanda şehirlerin nüfuslarına oranlamış ve sonuçta Batum (Gürcistan), Split (Hırvatistan) ve Marbella (İspanya) gibi kıyı şehirlerinin yanı sıra Venedik, Floransa (İtalya) ve Edinburgh (İskoçya) gibi tarihi-turistik şehirlerde ilanların oranlarının daha yüksek olduğu bulgusuna ulaşmıştır. Yazar, şehirlerin özelliklerine göre Airbnb ilanlarının türünün de değiştiğini belirtmiştir. Örneğin; turistik olmayan şehirlerde kiralama daha çok oda paylaşımı şeklinde iken, özellikle Akdeniz ülkelerinin kıyı ve tarihi şehirleri gibi turistik şehirlerde, evin tamamının kiralandığı ilanların oranı daha fazladır. Bu nedenle platformun sadece yeni bir konaklama alternatifi oluşturmakla kalmadığını, aynı zamanda turistik kıyı destinasyonlarında ikinci konutların ticarileşmesine de yol açtığını vurgulamaktadır. Adamiak (2018: 70), “Airbnb'nin rolünün, şehirlerin özelliklerine ve beklentilerine göre değişiklik gösterdiğini” belirtmektedir. Turizm pazarına kısmen yeni giriş yapan ve büyümeye çalışan ülkelerin (İzlanda, İsrail, Gürcistan vb.) şehirleri, Airbnb'yi henüz yeterince gelişmemiş olan konaklama olanaklarının tamamlayıcısı olarak kullanırken, metropollerde ve turist sayısının fazla olduğu şehirlerde (Barselona, Paris, Amsterdam, Berlin vb.) aşırı turizmin ve kalabalıklaşmanın olumsuz etkilerinden kaçınmak için Airbnb kiralamalarına belirli kısıtlamalar getirilmektedir.

Adamiak (2020), bir başka araştırmasında mekânsal ölçeği Kuzey Avrupa ülkeleri ve adaları (Danimarka, Finlandiya, İzlanda, Norveç, İsveç, Åland Adaları, Faroe Adaları, Grönland ve Svalbard) olarak belirlemiş ve 61 binden fazla aktif Airbnb ilanına odaklanmıştır. Kuzey Avrupa ülkeleri içinde Danimarka 19.417 ile en fazla Airbnb ilanına sahip olan ülkedir, onu sırasıyla İsveç (15.474) ve Norveç

(14.775) izlemektedir. Kuzey Avrupa ülkelerinin hepsinde, tüm konutun (*entire home*) kiralandığı liste türleri ağırlıktadır. Toplam arzın dörtte birini oluşturan birden çok ilana sahip çoklu listeler ise dünyanın diğer bölgelerine kıyasla daha azdır. Ülkeler bazında bakıldığında, İzlanda %43,3 ile birden çok konuta sahip profil (ev sahibi) oranlarında ilk sıradadır. Onu %36,6 ile Finlandiya izlemektedir. Kuzey Avrupa'daki Airbnb ilanları mekânsal olarak belirgin bir şekilde büyük şehirlerde, kıyı bölgelerinde ve turizm merkezi olan adalarda yoğunlaşmaktadır. Butler tarafından geliştirilen “turizm alanları yaşam döngüsü” modelini de kullanan araştırmacı Airbnb'nin, yaşam döngülerinde gelişme ve büyüme aşamalarında olan destinasyonlarda yoğunlaştığı bulgusuna ulaşmıştır.

Mekânsal dağılışıyla ilgili araştırmaların bir bölümü “ülke” ölçeğinde yürütülmüştür. Özellikle İspanya, araştırmaların yoğunlaştığı ülkelerden biri olmuştur. Örneğin Adamiak vd. (2019), İspanya genelinde, özellikle turistik faaliyetlerin yoğun olduğu bölgelerde Airbnb ilanları ve bu ilanların ülke içinde mekânsal dağılışı ele almıştır. Araştırmanın sonucunda Airbnb'nin, İspanya'da büyük şehirlerin haricinde tatil bölgelerinde yoğun olduğuna ve genellikle ikinci konutların veya yatırım amaçlı konut ve dairelerin kiralanması şeklinde hizmet verdiği bulgusuna ulaşılmıştır. İkinci konutların sayısı ve yoğunluğu, geleneksel konaklama tesislerinin dağılışı, yerleşimin deniz kıyısında olması ve turizm talebinin uluslararasılaşma düzeyi İspanya'da Airbnb ilanlarının mekânsal dağılışının belirleyicileridir.

İspanya'ya odaklanan bir başka araştırmada Gutiérrez ve Domènech (2020), Airbnb ilanlarının, Akdeniz kıyılarındaki illerde ve ayrıca takımadalarda mekânsal olarak yoğunlaşma eğiliminde olduğu bulgusuna ulaşmıştır. İspanya'da en çok Airbnb ilanına sahip altı destinasyon (Barselona, Malaga, Balear Adaları, Alicante, Las Palmas ve Girona) ülkedeki toplam Airbnb ilanlarının %50'sini oluşturmaktadır. Airbnb ilanlarının toplam konut stoğuna oranları da aynı şehirlerde yüksek çıkmaktadır. Bu durum, ilgili şehirlerin turizm şehri niteliğine sahip olması ve konaklama talebinin yüksek olmasıyla yakından ilişkilidir. Airbnb ilanlarının hâli hazırda turistik potansiyeli ve otel kapasiteleri yüksek bölgelerde yoğunlaşması, Airbnb'nin “*farklı alanlarda alternatif konaklama olanağı sağlar*” söylemiyle örtüşmemektedir. Tam tersine konaklamaların belirli mekânlarda merkezileşmesine yol açmaktadır.

Boutsioukis vd. (2019) incelemelerini Yunanistan ölçeğinde gerçekleştirmiştir. Yunanistan'da, kısa süreli kiralama için mekânsal dağılışı çoğunlukla başkent Atina'da ve özellikle Mikonos, Santorini, Paros ve Korfu gibi ikinci konut yoğunluğunun yüksek olduğu turistik bölgelerde/adalarda yoğunlaşmıştır. Ülke ölçeğinde gerçekleştirilen bir başka çalışmada Domènech vd. (2019), İsviçre'de Airbnb ilanlarının mekânsal dağılışı analiz etmiş ve Airbnb'nin otel arzının yoğun olduğu şehirlerin yanı sıra, ikinci konut sayılarının fazla olduğu turizm bölgelerinde yoğunlaştığı sonucuna ulaşmıştır. Bu araştırmanın sonuçları, dağlık alanlarda Airbnb'nin ikinci konutların kiralanmasından kazanç sağlamak için bir fırsat yarattığını göstermektedir. Dağlık alanlarda Airbnb listelerini inceleyen bir başka araştırmada Domènech ve Zoğal (2020), Andorra'da Airbnb ilanları ile geleneksel konaklama tesislerinin benzer alanlarda kümelenmediği bulgusuna ulaşmıştır. Bu durum, dağlık alanlarda yerleşim ve turistik hizmetler için ayrılan alanların kısıtlı olmasıyla yakından ilişkilidir.

Şehir ölçeğinde yürütülen mekânsal araştırmaların önemli bir bölümü Airbnb faaliyetlerinin en yoğun olduğu Avrupa’da şehirlere odaklanmıştır. Barcelona (İspanya), Airbnb’nin mekânsal özelliklerinin incelendiği şehirlerin başında gelmektedir. Barcelona’daki araştırmalar, merkeziyetin ve turizm çekiciliklerinin Airbnb ilanlarının lokasyonlarının belirleyicileri olduğu sonucuna ulaşmıştır. Airbnb ilanlarıyla oteller aynı mekânlarda yoğunlaşma eğiliminde olmakla birlikte, toplu ulaşım duraklarına yakınlık oteller için daha belirleyicidir. Sosyo-ekonomik özelliklerin bu dağılışıla ilişkisini de inceleyen araştırmacılar, Airbnb ilanların genç nüfusun, yaşam biçimi göçmenlerinin ve İspanya dışı doğumluların oranlarının yüksek olduğu mahallelerle daha fazla yoğunlaştığı bulgusuna ulaşmıştır. Avrupa’da bir başka araştırma Bulgaristan’ın başkenti Sofya’da gerçekleştirilmiştir (Roelofsen, 2018). Bulgular, Airbnb ilanlarının büyük çoğunluğunun, ticarileşme ve soylulaştırma ile damgalanan ve yüksek gelirli nüfusa ev sahipliği yapan tarihi bölgelerde yoğunlaşma eğiliminde olduğunu göstermektedir. Bu alanlar hâlihazırda turizm çekiciliklerinin ve geleneksel konaklama tesislerinin de yoğunlaştığı alanlardır.

Celata vd. (2020), İtalya’nın Floransa şehri örneğinde, Airbnb kullanıcılarının platformda yazdıkları 491.379 yorumdan oluşan bir veri setine dayanarak, metinsel ve mekânsal bir analiz gerçekleştirmiştir. Platformdaki yorum mekanizmasının şehirdeki turistlerin ve konaklama tesislerinin dağılımını nasıl etkilediği ve mekânsal dağılışıyla yorumlar arasında nasıl bir ilişki olduğu sorularına yanıt aranmıştır. Yazarlar kısa süreli kiralama, turizm faaliyetlerinin şehirlerde daha eşit bir şekilde yayılmasına katkıda bulunduğu iddiasının aksine, Airbnb kullanıcılarının son derece seçici olduğunu ve dijital platformların bu seçiciliği ve eşitsizliği artırma riski taşıdığını göstermeyi amaçlamıştır. Airbnb’nin “*herhangi bir yere ait olmama*” söyleminin aksine, yazarlara göre platform kullanıcıları mekâna bağımlıdır. Mesafe ve yakınlık platform kullanıcılarının en dikkat ettiği ve yorumlarında en sık vurguladığı konulardandır. İtalya’nın Torino şehrinde yürütülen araştırmada da (Curto vd., 2022), kısa süreli kiralama şehir merkezinde yoğunlaştığı ve bu faaliyetlerin paylaşım ruhuna uygun bir yapıda olmaktan ziyade küçük yatırımcıların ya da ikinci konut sahiplerinin kârını artırma odaklı bir yapıya sahip olduğu görülmüştür. Lee ve Kim (2023) ise, ABD’nin New York şehrinde Airbnb’nin kira ve konut fiyatları üzerindeki etkilerini soylulaştırma ve yerinden edilme kavramlarıyla bağlantılı olarak incelemiş ve özellikle Airbnb’nin daha fazla ticarileştiği alanlarda çoklu-ticari ilanların varlığına bağlı olarak hem kira hem de konut fiyatlarının daha fazla yükseldiği bulgusuna ulaşmıştır. Ayrıca bu etkilerin yalnızca Airbnb ilanlarının bulunduğu mahallelerle sınırlı kalmadığı, çevre mahalleleri de etkilediği gözlenmiştir.

2. Veri ve Yöntem

Muğla’da Airbnb platformu aracılığıyla gerçekleşen kısa süreli kiralama coğrafi boyutunu ve farklı mekânsal ölçeklerdeki yapısını ortaya koyabilmek için, Muğla’daki Airbnb ilanlarına ait detaylı bilgilere ihtiyaç duyulmaktadır. Airbnb, platformdaki ilanların tamamını kapsayan detaylı veri paylaşımı yapmamaktadır. Bu nedenle Airbnb’nin mekânsal özelliklerine odaklanan araştırmacılar genellikle Airbnb ilanlarına ilişkin veri paylaşımı yapan ikincil kaynaklara yönelmektedir (Çizelge 2). Bu noktada araştırmacıların başvurdukları başlıca üç platform vardır: InsideAirbnb, DataHippo ve AirDNA.

InsideAirbnb, Airbnb'nin olumsuz etkilerini kamuoyuyla paylaşmak amacıyla kurulmuş bir web sitesidir³. AirDNA ise kısa süreli kiralama konusunda ev sahiplerine, yatırımcılara, işletmelere ve akademisyenlere veri ve analiz sağlamak için faaliyet gösteren bir şirkettir. Küresel ölçekte veri sağlayan bu iki oluşumun dışında, DataHippo⁴ yalnızca İber yarımadasındaki ülkelere (İspanya, Portekiz ve Andorra) ait verileri ücretsiz olarak paylaşmaktadır. InsideAirbnb, 2022 yılı itibariyle 112 farklı destinasyona ilişkin verileri ücretsiz olarak paylaşmaktadır; ancak Türkiye'den yalnızca İstanbul'a ait veriler vardır. AirDNA ise daha fazla destinasyona ait verileri, mekânın büyüklüğüne ve ilanların yoğunluğuna göre belirlenen ücret karşılığında araştırmacılara sağlayabilmektedir.

Dolayısıyla Muğla'daki Airbnb ilanlarına ilişkin ikincil veriler, AirDNA şirketi aracılığıyla sağlanmıştır. Veriler, 2021 yılı Eylül ayına kadar olan dönemi kapsamaktadır ve excel formatında iki farklı dosya olarak sunulmaktadır. Bu dosyalardan ilki, Airbnb platformunda aktif olarak listelenen ilanlar ile önceki tarihlerde platformda listelenen ancak günümüzde aktif olmayan, diğer bir deyişle Muğla'da bugüne kadar listelenen tüm ilanlara ilişkin temel bilgileri içermektedir. Dosyalardan ikincisi ise ilanlara ilişkin performans verilerini içermektedir. Airbnb ilanlarına ait verilerin yanı sıra, Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünden (2021) elde edilen işletme belgeli konaklama tesislerine ilişkin ikincil veriler de araştırmada kullanılmıştır.

Muğla'da Airbnb ilanlarının mekânsal özelliklerini ve bu özelliklerin zamansal değişimini ortaya koyabilmek için, tüm zamanlardaki toplam ilan sayıları, yıllara göre aktif ilan sayıları, ilanların türü, toplam oda ve yatak kapasiteleri gibi bilgiler, hazırlanan tablolarla ve grafiklerle sunulmuş ve yorumlanmıştır. Olgunun farklı mekânsal ölçeklerde (il, ilçe ve mahalle) özelliklerini ortaya koyabilmek ve karşılaştırmalar yapabilmek adına, ilanların konum bilgileri kullanılarak dağılım ve yoğunluk haritaları hazırlanmıştır. Ayrıca, Muğla'daki Airbnb ilanlarının mekânsal özelliklerine ilişkin daha detaylı bulgular sunabilmek için; Yoğunluk Analizi (Kernel Density), Mekânsal Kümelenme Analizi (Anselin Local Moran's I) ve İki Değişkenli Mekânsal Kümelenme Analizi (Bivariate Local Moran's I) yapılmıştır. İlgili analizler ve hazırlanan haritalar, ArcMap 10.7 ve GeoDA yazılımları kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Haritaların yapımında kullanılan Muğla iline ait ilçe ve mahalle sınırları Muğla Büyükşehir Belediyesi, Coğrafi Bilgi Sistemleri Şube Müdürlüğünden edinilmiştir.

3. Bulgular

3.1. Muğla'da Airbnb İlanlarının Genel Özellikleri

Muğla'da Airbnb ilanlarına ait verilerin toplanmaya başlandığı tarihten, 2021 yılı Eylül ayına kadar olan dönemde, Airbnb platformunda listelenmiş toplam ilan sayısı 31 bin 882'dir. Muğla'da Airbnb platformunda listelenen ilk ilan tarihi 2010 yılı mayıs ayına kadar geriye gitse de ilanların sayısı genel olarak 2016 yılından itibaren artış göstermiştir. Toplam 31 bin 882 ilanın bir bölümü günümüzde aktif olarak platformda listelenmeye devam ederken, diğer bölümü artık aktif değildir. Muğla'da yıl bazında aktif ilan sayılarının değişimine bakıldığında, 2017 yılında 7 bin 323 olan aktif ilan sayısı, her yıl düzenli bir artış göstererek, 2018 yılında 8 bin 975'e, 2019'da 12 bin 985'e, 2020'de 14 bin 368'e ve 2021 yılında ise 16 bin 180'e yükselmiştir (Çizelge 3). Bu bulgular, dünyanın en popüler kısa süreli turistik konut kiralama platformu olan Airbnb'nin, Muğla'da tanınırlığının ve kullanımının her yıl giderek arttığının somut bir göstergesidir.

Airbnb platformundaki ilanlar dört farklı kategoride gruplandırılmaktadır. Bu kategoriler, (i) evin tamamının kiralandığı ilanlar (*entire home*), (ii) evin bir odasının kiralandığı ilanlar (*private room*), (iii) ev sahibi ve turistin aynı odayı paylaşması pratiğine dayanan paylaşımlı oda ilanları (*shared room*) ve (iv) otel odası olarak listelenen ilanlardır (hotel room). Kent turizmi ve kültürel turizmle karakterize olan şehirlerde, özel oda (*private room*) ve paylaşımlı oda (*shared room*) olarak listelenen ilanların oranlarının görece yüksek olduğu bilinmektedir. Ancak deniz-kum-güneş turizmiyle karakterize olan turistik destinasyonlarda, ikinci konut sayılarının fazla olmasına bağlı olarak, tüm konut (*entire home*) olarak listelenen ilanların oranının fazla olması beklenen bir durumdur (Adamiak, 2018; Gutiérrez ve Domènech, 2020; Morales-Pérez vd. 2020).

Çizelge 3. Muğla’da ilan türüne göre aktif Airbnb ilan sayıları ve oranları (2017-2021)

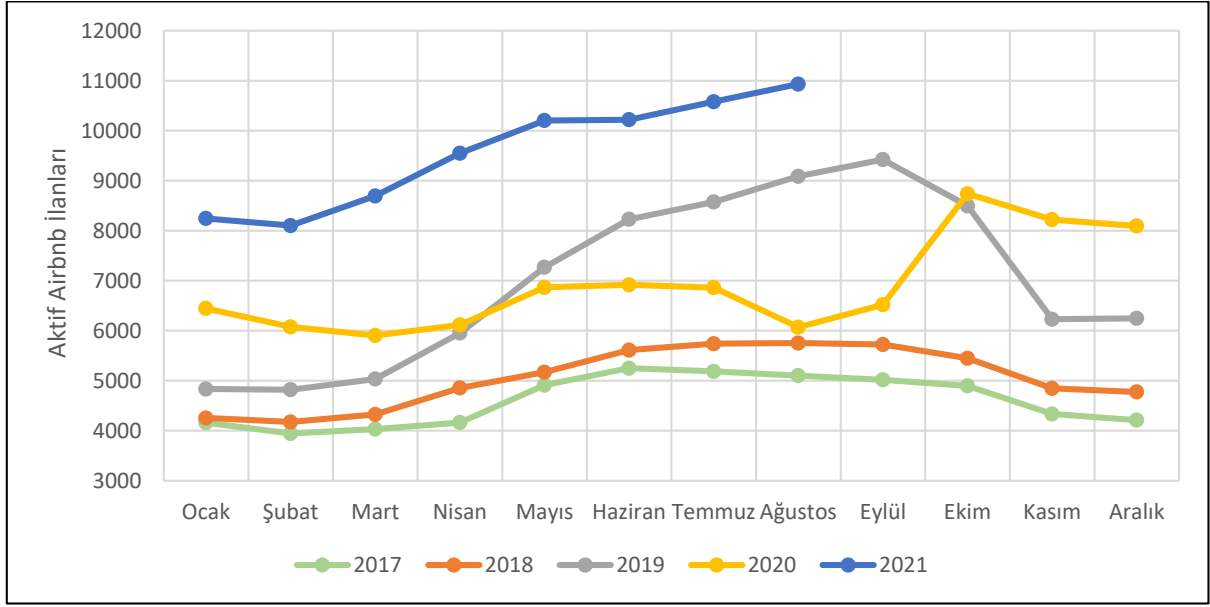
Toplam İlan Sayısı	İlan Türü								
	Tüm Konut		Özel Oda		Paylaşımlı Oda		Otel Odası		
	N	%	N	%	N	%	N	%	
2017	7.323	6.042	82,5	1.157	15,8	56	0,8	68	0,9
2018	8.975	7.155	79,7	1.566	17,4	69	0,8	185	2,1
2019	12.985	9.918	76,4	2.464	18,9	102	0,8	500	3,9
2020	14.368	11.383	79,2	2.439	17,0	71	0,5	475	3,3
2021*	16.180	13.278	82,1	2.592	16,0	63	0,4	247	1,5
TOPLAM**	31.882	25.660	80,5	5.520	17,3	190	0,6	512	1,6

* 2021 yılı Eylül ayına kadar olan verileri kapsamaktadır. Diğer yıllar tüm aylara ait verileri kapsar.

**Toplam satırdaki veriler, Muğla’da Airbnb faaliyetlerinin başladığı tarihten, 2021 yılı Eylül ayına kadar olan dönemde platformda yer almış, günümüzde aktif ya da pasif olan tüm ilanlara ait verileri kapsamaktadır. Yıllık veriler ise, ilgili yılda aktif olan ilan sayılarını göstermektedir.

Nitekim Muğla’daki aktif Airbnb ilanları içerisinde, tüm konut olarak listelenen ilanların en yoğun ilan türü olduğu net bir şekilde görülmektedir (Çizelge 3). 2017 yılındaki aktif ilanların %82,5’i; 2018’de %79,7’si; 2019’da %76,4’ü; 2020’de %79,2’si ve 2021 yılında %82,1’i tüm konut olarak listelenmiştir. Muğla’da ikinci en yüksek kategori olan özel oda ilanlarının oranları, 2020 yılına kadar düzenli bir artış göstermiştir. 2017 yılında %15,8 olan özel oda oranı, 2018’de %17,4’e ve 2019’da %18,9’a yükselmiş, 2020 yılında ise önce %17’ye, ardından 2021 yılında %16’ya gerilemiştir. 2020 ve 2021 yıllarındaki bu gerilemenin temel nedeni COVID-19 pandemisidir. Çünkü ev sahibi ile turist aynı evi paylaşması pratiğine dayanan özel oda paylaşımı, pandeminin getirmiş olduğu riskler sebebiyle bu süreçte çok fazla tercih edilmeyen bir konut paylaşım türü olmuştur. Diğer kategorilerde (paylaşımlı oda ve otel odası) listelenen ilanların oranları ise oldukça düşüktür.

Muğla’daki aktif Airbnb ilanlarının aylara göre dağılımlarına bakıldığında, 2020 yılı hariç tüm yıllarda mayıs-eylül ayları arasındaki dönemlerde aktif ilan sayılarında bir artış olduğu gözlenmektedir (Şekil 2). Bu dönemdeki artışın temel nedeni, ilgili dönemde Muğla’ya gerçekleştirilen turistik ziyaretlerin ve konaklama ihtiyacının artmasıdır. Aylık bazda aktif ilan sayıları, ilk kez 2021 yılı mayıs ayında 10 bin bandının üzerine çıkmıştır ve eylül ayına kadar artış trendini devam ettirmiştir. 2020 yılında düşüş yaşanmasının temel nedeni ise COVID-19 pandemisine bağlı olarak Airbnb faaliyetlerinin yavaşlamasıdır.



Şekil 2. Muğla'da aktif Airbnb ilan sayılarının aylara göre değişimi (2017-2021)

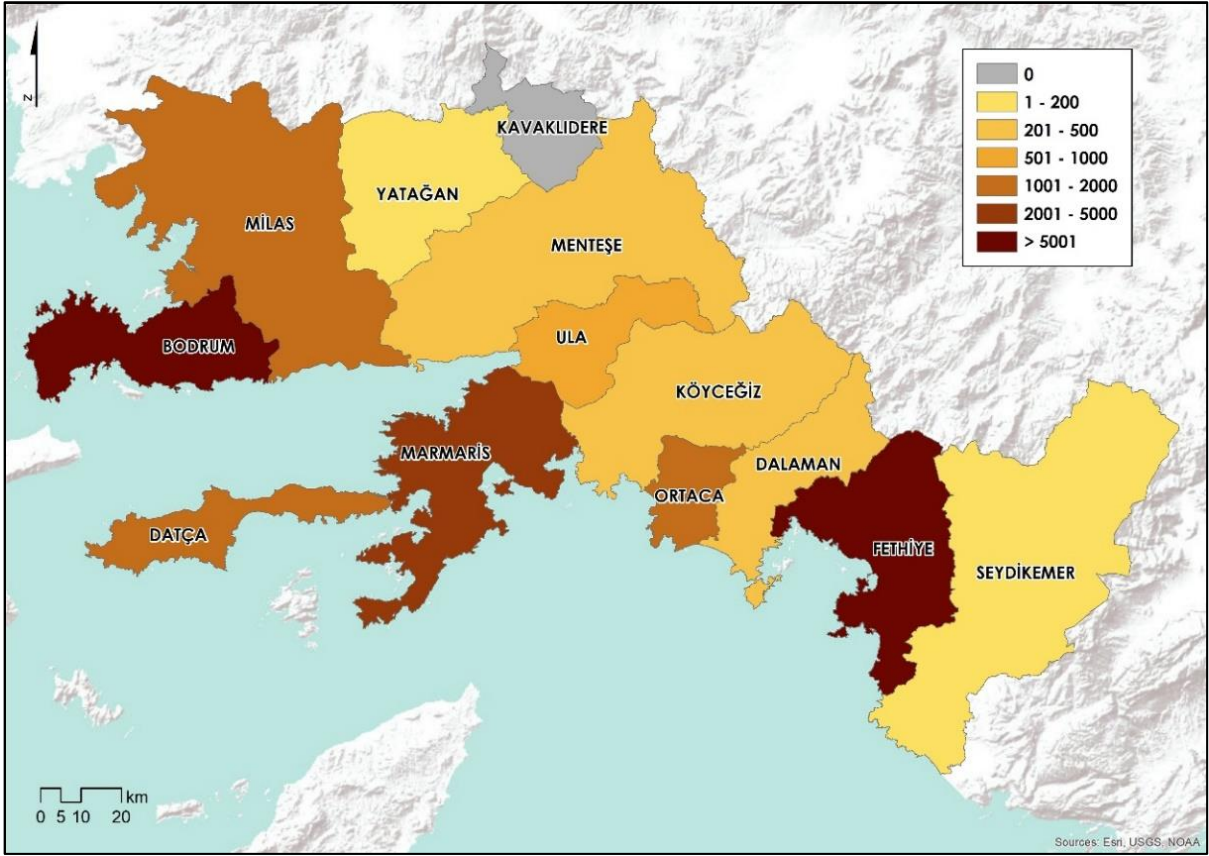
3.2. Muğla'da Airbnb İlanlarının Mekânsal Özellikleri

Muğla'daki Airbnb ilanlarıyla ilgili mevcut durumun ve zamansal değişimin mekânsal olarak sunulması, Muğla'daki Airbnb faaliyetlerinin daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayacaktır. Bu kapsamda Muğla'daki Airbnb ilanlarının mekânsal yapısını sunmak adına iki yol izlenmiştir. Öncelikle, Muğla'da 2021 yılı eylül ayına kadar olan dönemde, Airbnb platformunda listelenmiş (günümüzde aktif ya da pasif durumda olan) 31 bin 882 ilanının tamamı, ilçe ve mahalle bazında tablo ve haritalarla sunulmuş; ardından aktif ilanların yıllar içinde gösterdiği değişim aynı mekânsal ölçek dikkate alınarak analiz edilmiştir.

Muğla'da listelenmiş tüm ilanların ilçelere göre yoğunluklarına bakıldığında, sırasıyla Bodrum, Fethiye ve Marmaris ilçelerinin, en çok ilana sahip olan ilçeler olduğu bulgusuna ulaşılmıştır. Yalnızca Bodrum ve Fethiye ilçeleri, Muğla'daki tüm ilanların %69'una sahiptir. Köyceğiz, Seydikemer ve Yatağan ise en az ilana sahip ilçelerdir. Kavaklıdere ilçesinde ise Airbnb ilanı yoktur (Çizelge 4; Şekil 3).

Çizelge 4. Muğla'da Airbnb ilanlarının ilan türüne göre ilçelere dağılımları ve oranları

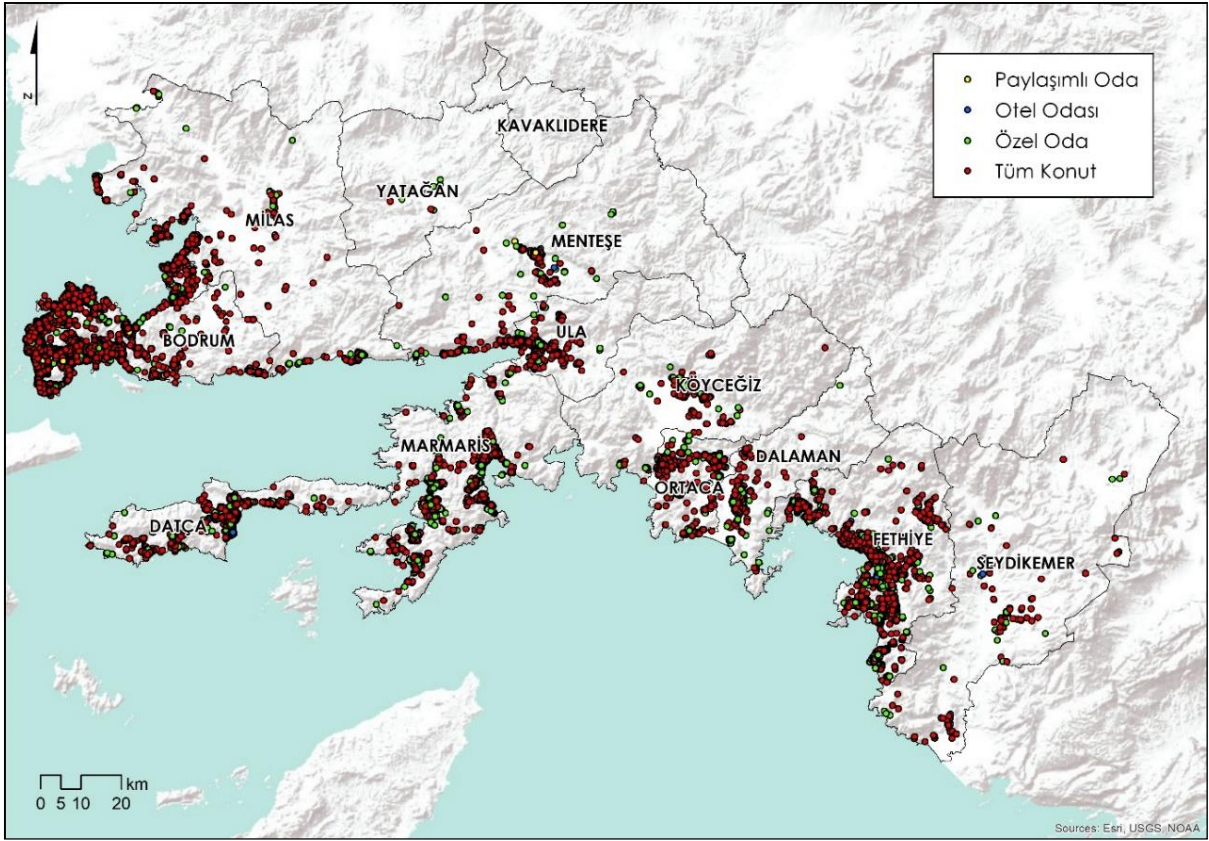
İlçeler	Toplam İlan Sayısı	Toplam İçindeki Payı %	İlan Türü							
			Tüm Konut		Özel Oda		Paylaşımlı Oda		Otel Odası	
			N	%	N	%	N	%	N	%
Bodrum	12.506	39,2	10.544	84,4	1.767	14,1	52	0,4	143	1,1
Fethiye	9.505	29,8	7.531	79,2	1.679	17,7	66	0,7	229	2,4
Marmaris	3.085	9,7	2.105	68,3	896	29,0	31	1,0	53	1,7
Datça	1.970	6,2	1.571	79,8	357	18,1	12	0,6	30	1,5
Milas	1.483	4,7	1.338	90,3	135	9,1	5	0,3	5	0,3
Ortaca	1.341	4,2	1.053	78,5	267	19,9	4	0,3	17	1,3
Ula	886	2,8	710	80,1	149	16,8	6	0,7	21	2,4
Menteşe	383	1,2	255	66,7	112	29,2	9	2,3	7	1,8
Dalaman	314	1,0	242	77,1	63	20,1	5	1,6	4	1,3
Köyceğiz	284	0,9	216	76,1	68	23,9	-	-	-	-
Seydikemer	117	0,4	92	78,6	22	18,8	-	-	3	2,6
Yatağan	8	0,0	3	37,5	5	62,5	-	-	-	-
Kavaklıdere	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MUĞLA	31.882	100	25.660	80,5	5.520	17,3	190	0,6	512	1,6



Şekil 3. Muğla'da Airbnb ilanlarının ilçelere göre yoğunlukları

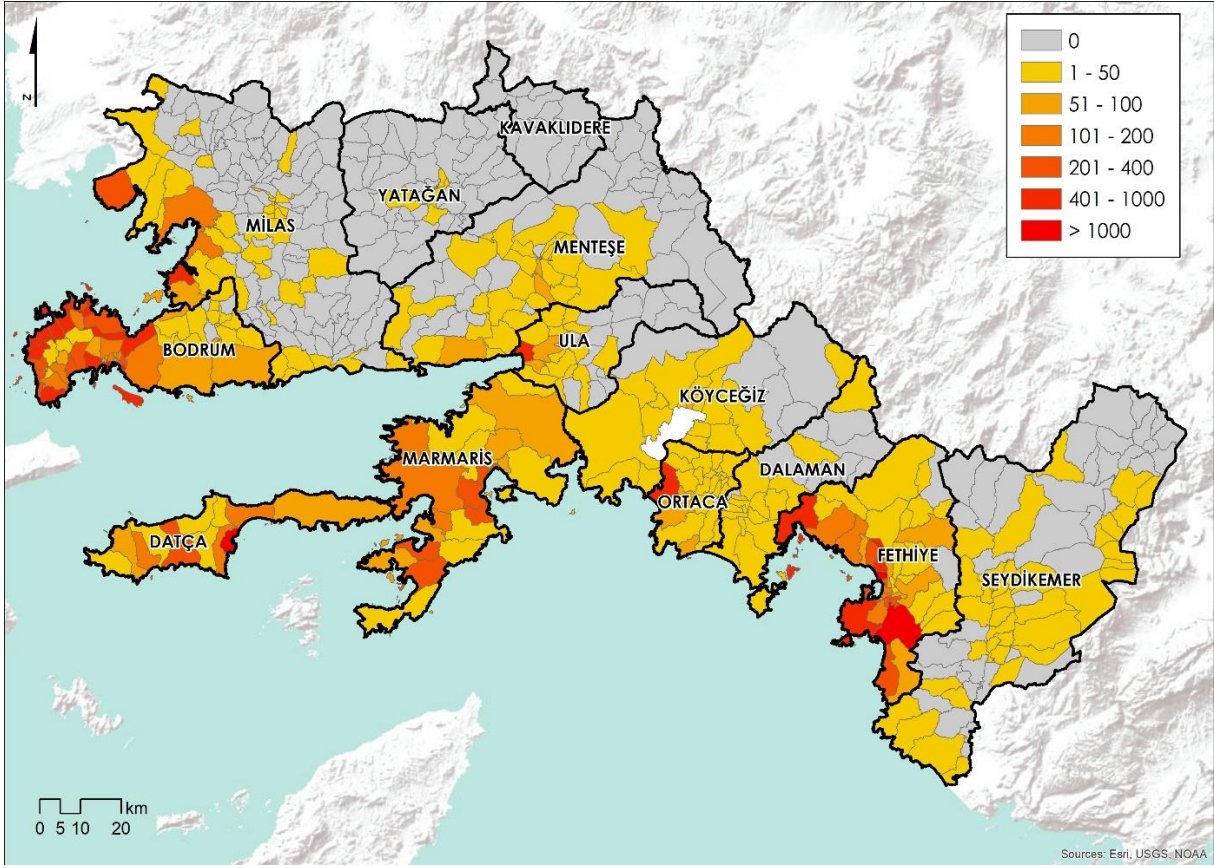
İlçelerdeki tüm ilanların, ilan türüne göre dağılımlarına bakıldığında, tüm konut olarak listelenen ilanların beklenildiği gibi en yüksek orana sahip ilan türü olduğu net bir şekilde görülmektedir. Tüm konut olarak listelenen ilanların oranı il genelinde %80,5'tir. En yoğun olduğu ilçe ise %90,2 ile Milas'tır. Onu sırasıyla %84,4 ile Bodrum ve %80,1 ile Ula ilçeleri izlemektedir.

Tüm konut olarak listelenen ilan sayılarının ve oranların bu denli yüksek olmasının, ildeki ve ilçelerdeki konut stoğunun niteliğiyle yakından ilgisi olduğu söylenebilir. Airbnb literatürü, kent merkezlerinde apartmanların ve dolayısıyla dairelerin sayıca fazla olmasının bir sonucu olarak, özel oda ilanlarının fazla olduğunu söylemektedir; ancak villa tipi, müstakil konut yoğunluğunun fazla olduğu destinasyonlarda tüm konut olarak listelenen ilanların oranları daha yüksek çıkmaktadır. Muğla'da da özellikle ilçelerin sahil kesimlerinde ikinci konut fonksiyonuyla öne çıkan konutların önemli bir yer tuttuğu düşünüldüğünde, tüm konut ilanlarının fazla olması beklenen bir durumdur. Bodrum, Datça ve Milas ilçelerindeki tüm konut ilanlarının oranları bunun önemli bir göstergesidir (Şekil 4). Ancak Muğla il merkezini bünyesinde barındıran Menteşe ilçesi ile Marmaris ilçesinin bir bölümünde apartman yapıları ve dolayısıyla daireler diğer ilçelere göre görece daha fazla yer tutmaktadır. Dolayısıyla tüm konut olarak listelenen ilanların oranları diğer ilçelere oranla bu iki ilçede daha azdır (Menteşe'de %66,7 Marmaris'te ise %68,3).



Şekil 4. Muğla'da Airbnb ilanlarının ilan türüne göre noktasal olarak dağılışları

İlanların mahalle ölçeğinde dağılışları ve yoğunlukları ise daha detaylı bir mekânsal görünüm sunmaktadır. Muğla'da Airbnb ilanlarının büyük oranda denize kıyısı olan ya da deniz kıyılarına yakın olan mahallelerde yoğunlaştığı haritada net bir şekilde görülmektedir (Şekil 5). Dikkat çeken bir başka bulgu, Marmaris ve Datça ilçelerindeki tüm mahallelerde Airbnb ilanı olmasıdır. Ortaca'da 1, Fethiye'de 2, Bodrum'da ise 3 mahalle dışında tüm mahallelerde ilan vardır. Hem kıyıyla hem de iç kesimlerle bağlantısı olan Milas ve Menteşe gibi ilçelerde, ilanların kıyıya yakın mahallelerde daha yoğun olduğu görülmektedir. Kıyıyla bağlantısı olmayan Yatağan'ın çok az mahallesinde Airbnb ilanı varken, Kavaklıdere ilçesinde ise hiç ilan yoktur.



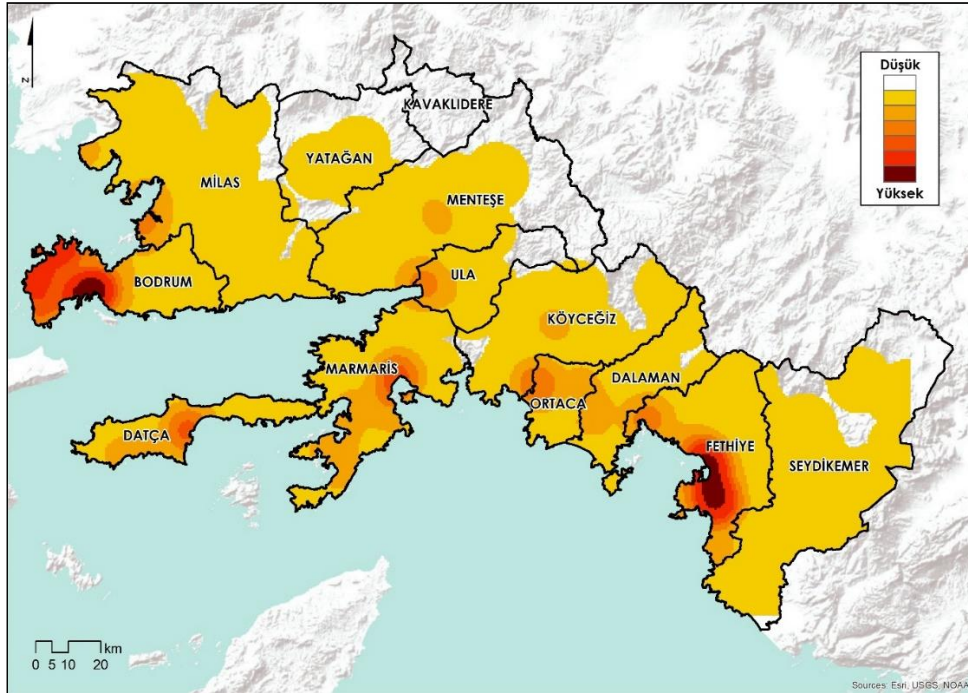
Şekil 5. Muğla’da Airbnb ilanlarının mahallelere göre yoğunlukları

En çok ilana sahip olan ilk 20 mahalleye baktığımızda Bodrum (11) ve Fethiye (5) ilk iki sırada yer alan ilçelerdir (Çizelge 5). Fethiye ilçesine bağlı Ölüdeniz (2.737 ilan) ve Foça Mahallesi (1.538 ilan) Muğla’da en çok Airbnb ilanına sahip mahallelerdir. Ardından Datça ilçesine bağlı İskele Mahallesi ve Ortaca ilçesine bağlı Dalyan Mahallesi gelmektedir. Bodrum’un neredeyse tüm mahallelerinde Airbnb ilanı olmakla birlikte, en çok ilana sahip mahalleleri Yalıkavak, Bitez ve Geriş’tir. En çok ilana sahip olan mahallelerin hem bağlı oldukları ilçelerdeki hem de il genelindeki oranlarına baktığımızda, Fethiye’deki Ölüdeniz ve Foça mahalleleri, ilçedeki tüm ilanların %45’ine, Muğla’daki tüm ilanların ise %13,4’üne sahiptir. Datça’da İskele, Ortaca’da Dalyan, Milas’ta Boğaziçi ve Ula’da Akyaka mahalleleri, ilçelerdeki ilanların yarısına yakını veya yarısından fazlasını barındıran mahallelerdir.

Çizelge 5. Muğla'da en çok Airbnb ilanına sahip olan ilk 20 mahalle

Mahalle	İlçe	Toplam İlan Sayısı	İlçe İçindeki Oranı %	İl Genelindeki Oranı %
Ölüdeniz	Fethiye	2.737	28,8	8,6
Foça	Fethiye	1.538	16,2	4,8
İskele	Datça	1.109	56,3	3,5
Dalyan	Ortaca	963	71,8	3,0
Yalıkavak	Bodrum	797	6,4	2,5
Bitez	Bodrum	790	6,3	2,5
Geriş	Bodrum	712	5,7	2,2
Göcek	Fethiye	692	7,3	2,2
Boğaziçi	Milas	662	44,6	2,1
Koyunbaba	Bodrum	654	5,2	2,1
Gümbet	Bodrum	652	5,2	2,0
Dirmil	Bodrum	647	5,2	2,0
Akyaka	Ula	633	74,8	2,8
Eskiçeşme	Bodrum	620	5,0	1,9
Gümüşlük	Bodrum	581	4,6	1,8
Gündoğan	Bodrum	562	4,5	1,8
Karagedik	Fethiye	552	5,8	1,7
Kayaköy	Fethiye	543	5,7	1,7
Kumbahçe	Bodrum	523	4,2	1,6
Göltürkbükü	Bodrum	487	3,9	1,5

Muğla'da Airbnb ilanlarının mekânsal yoğunluğunu farklı bir açıdan görebilmek adına, "Çekirdek Yoğunluğu (Kernel Density)" yöntemiyle ilanların sıklığını, diğer bir deyişle km²'ye düşen Airbnb ilanlarının yoğunluğunu gösteren bir ısı haritası (heat map) hazırlanmıştır (Şekil 6). Bu analiz sonucuna göre, km²'deki Airbnb ilanlarının yoğunlukları belirli alanlarda oldukça yüksek çıkmıştır. Yoğunlukların en yüksek çıktığı alanların başında; Fethiye'nin Kayaköy, Ölüdeniz ve Foça mahallelerinin olduğu alanlar ile Bodrum yarımadasının batısı gelmektedir. Yoğunlukların kısmen yüksek olduğu diğer alanlara baktığımızda Ula ilçesinin Akyaka Mahallesi, Marmaris'in merkez mahalleleri, Datça'nın İskele Mahallesi ve Ortaca'nın Dalyan Mahallesi öne çıkan alanlardır.



Şekil 6. Muğla'da Airbnb ilanlarının yoğunluklarını gösteren ısı haritası

Bodrum'un kuzey ve batı mahallelerinde, toplam ilan sayıları daha fazla olmasına rağmen, ilanların km²'ye göre yoğunluğu ilçenin güneyinde daha yüksek çıkmıştır. Haritada yoğunluğun yüksek çıktığı bölge Gümbet Mahallesi ve çevresine denk gelmektedir. Bu bölgede konut yapılaşmasının sık ve toplu bir görünüme sahip olması, km²'ye düşen Airbnb ilanı yoğunluğunun da yüksek çıkmasındaki en önemli nedendir. Bodrum'un Batı ve Kuzey bölgelerinde de konut yapılaşmasının fazla olduğu toplu yerleşmeler olsa da (Örneğin Gümüşlük), bu yerleşmeler Gümbet Mahallesi ve çevresindeki kadar sınırlı bir alan içerisinde toplanmamıştır (Foto 1).

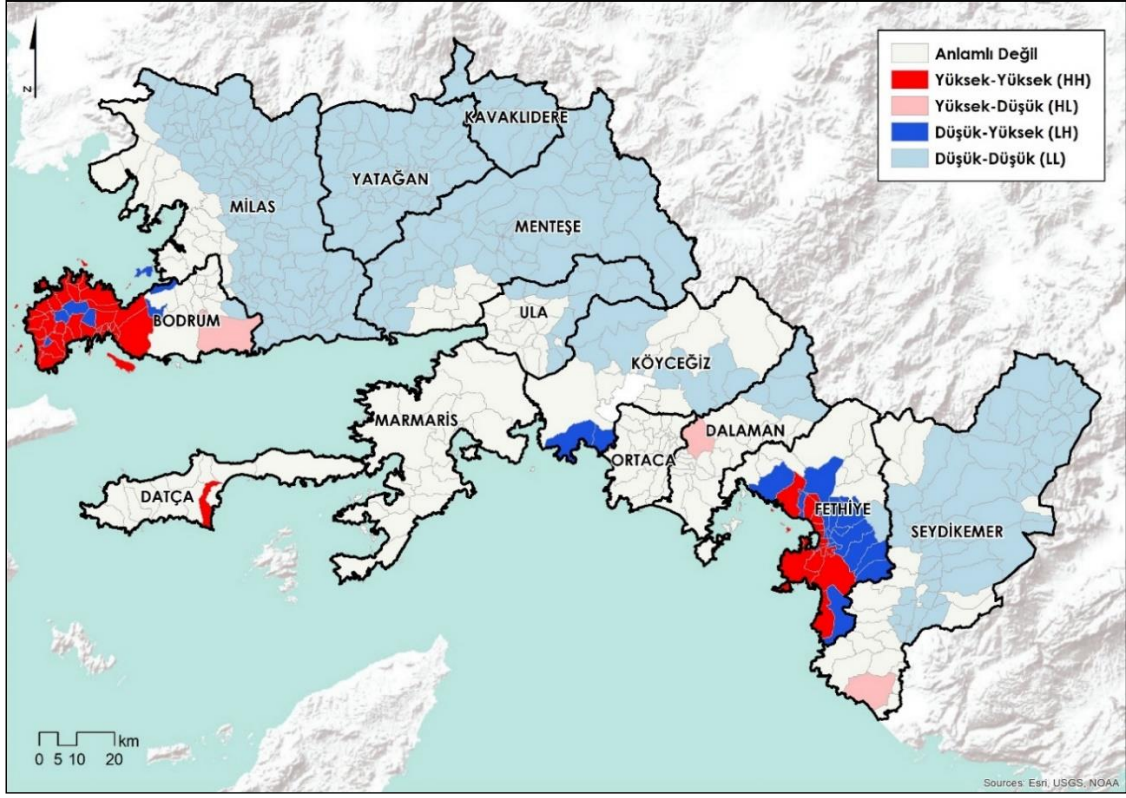


Foto 1. Bodrum'un Gümüşlük (solda) ve Gümbet (sağda) mahallelerindeki konut alanlarından bir görünüm, 2021

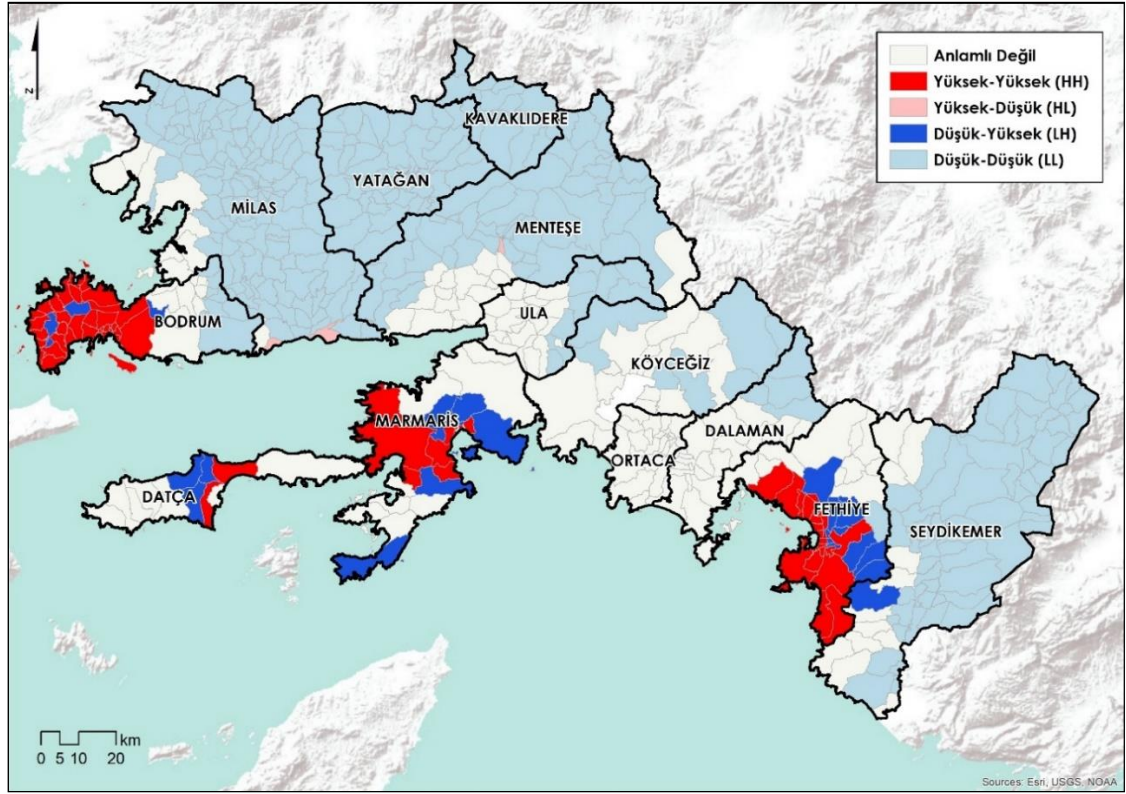
Airbnb ilanlarının, anlamlı bir kümelenme eğilimi gösterdiği alanları belirlemek amacıyla LISA analizi (Anselin Local Moran I) yapılmıştır. Bu analiz, herhangi bir değişkenin mekânsal kümelenmesini ve kümelenmelerin yoğunlaştığı bölgeleri ortaya çıkarmak için kullanılmaktadır (Anselin, 1995). Analiz sonucunda elde edilen anlamlı kümelenme eğilimine sahip olan mahalle sayıları Çizelge 6'da sunulmuştur. Analize göre yakın çevresiyle birlikte yüksek düzeyde Airbnb ilanına sahip olan mahalleler yüksek-yüksek (H-H) kategorisiyle gösterilmektedir. Yüksek-yüksek (H-H) kategorisindeki kümelenmelerin sayısı 2017 yılında 51 iken, bu sayı 2021 yılına gelindiğinde 68'e yükselmiştir. Diğer kategorilerdeki mahalle sayısı değişimleri daha sınırlı düzeylerde gerçekleşmiştir. Kümelenmenin anlamlı değer gösterdiği mahalleler, 2017 ve 2021 yıllarına ait haritalarda görselleştirilmiştir. 2017 yılında Bodrum ve Fethiye ilçelerinin mahalleleri çevresiyle birlikte yüksek düzeyde Airbnb ilanı olan yüksek-yüksek kategorisinde kalmaktadır (Şekil 7). 2021 yılına gelindiğinde bu iki ilçedeki mahallelere Marmaris ve Datça ilçelerindeki mahallelerin de eklendiği görülmektedir (Şekil 8).

Çizelge 6. Muğla'da Airbnb ilanlarının dağılımına ait LISA analizi sonuçları (2017-2021)

	2017	2018	2019	2020	2021
Yüksek-Yüksek (H-H)	51	51	60	64	68
Yüksek-Düşük (H-L)	3	4	4	1	3
Düşük-Yüksek (L-H)	24	23	17	24	24
Düşük-Düşük (L-L)	309	306	311	313	316



Şekil 7. Anselin Local Moran I (LISA) analizine göre Airbnb ilanlarının dağılışı (2017)



Şekil 8. Anselin Local Moran I (LISA) analizine göre Airbnb ilanlarının dağılışı (2021)

3.3. Muğla'da Airbnb İlanlarının Konaklama Arzı

Muğla'daki Airbnb ilanlarıyla ilgili üzerinde durulması gereken bir başka önemli konu, ilanların toplam oda sayıları ile yatak kapasiteleri ve bu konaklama arzının mekânsal niteliğidir. Airbnb ilanlarının Muğla'da yaratmış olduğu konaklama arzının boyutlarını daha net anlayabilmek adına, öncelikle geleneksel (resmi) konaklama tesislerinin güncel durumuna bakmak yerinde olacaktır. Bu kapsamda, Muğla'daki işletme belgeli 413 tesisin 2021 yılındaki toplam oda sayısı 51 bin 028, toplam yatak kapasitesi ise 109 bin 074'tür (Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2021).

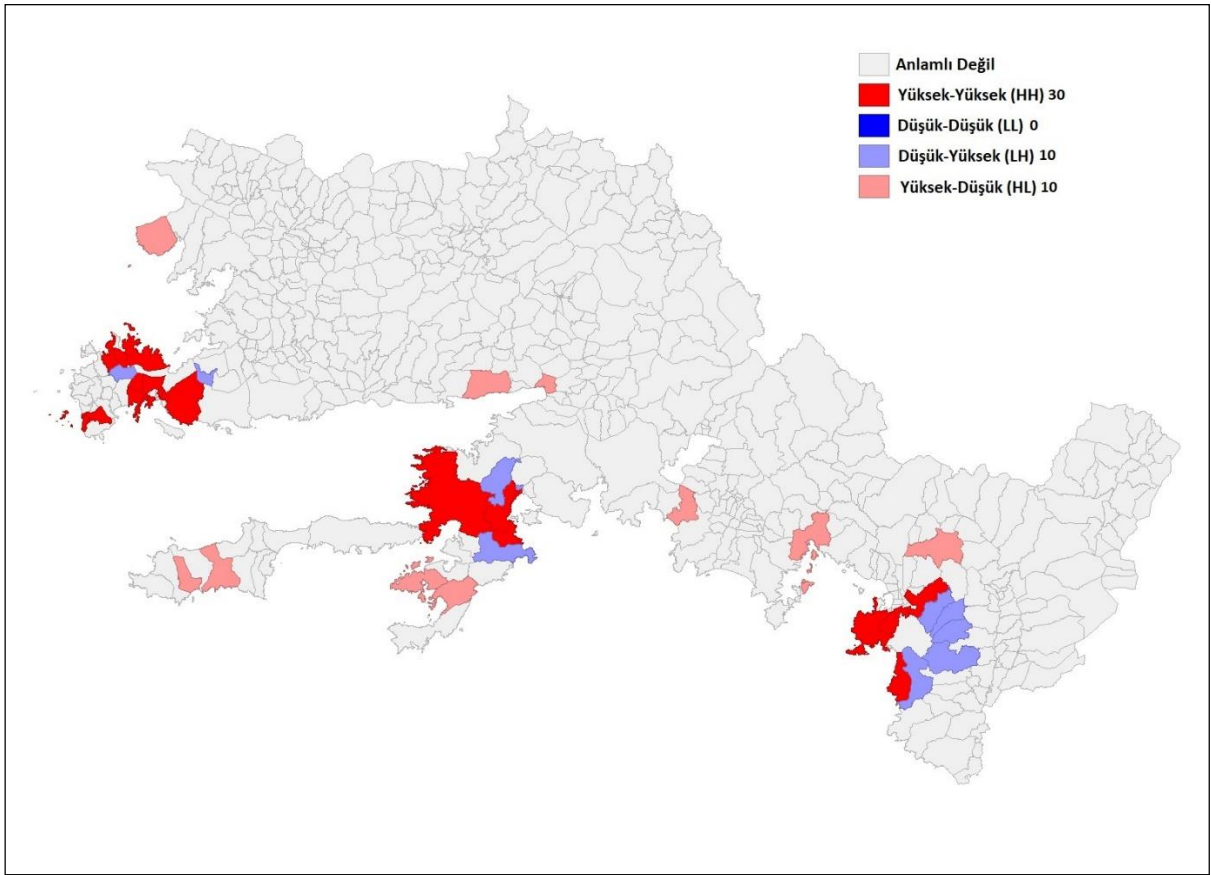
2021 yılı Eylül ayına kadar platformda listelenmiş tüm Airbnb ilanlarının ise toplam oda sayısı 72 bin 681, yatak kapasitesi ise 164 bin 199'dur. Bodrum ve Fethiye ilçeleri, toplam ilan sayılarındaki liderliğini, oda sayısı ve yatak kapasitesinde de göstermektedir. Bu iki ilçe, Muğla'daki Airbnb ilanlarının toplam oda sayısının ve yatak kapasitesinin %70'ine sahiptir (Çizelge 7).

Geleneksel (resmi) konaklama tesisleri ile Airbnb ilanlarının yatak kapasiteleri birtakım mekânsal farklılıklara da sahiptir. Örneğin, Fethiye'de işletme belgeli konaklama tesislerinin yatak kapasitesi oranı %16,5 iken (17 bin 951 yatak kapasitesi), bu oran Airbnb ilanlarında %31,3'tür (51 bin 346 yatak kapasitesi). Dolayısıyla Fethiye'de Airbnb ilanlarının yaratmış olduğu arz, geleneksel tesislere göre oldukça fazladır. Bu durumun tam tersi Marmaris'te gözlenmektedir. Marmaris'te Airbnb ilanlarının yatak kapasitesi oranı %8,6 iken (14 bin 125 yatak kapasitesi), geleneksel tesislerin oranı yaklaşık %29,9'dur (32 bin 549 yatak kapasitesi). Bu da Marmaris'te geleneksel konaklama tesislerinin yaratmış olduğu yatak kapasitesinin, Airbnb ilanlarına oranla çok daha fazla olduğunun net bir göstergesidir. Bodrum'da ise, Airbnb ilanları ile resmi konaklama tesislerinin yatak kapasiteleri oransal olarak birbirlerine yakın olsa da miktar olarak Airbnb ilanlarının kapasitesi daha fazladır.

Çizelge 7. Muğla'da Airbnb ilanlarının ve işletme belgeli konaklama tesislerinin toplam oda sayıları ve yatak kapasitelerinin ilçelere göre dağılımları

İlçeler	Airbnb İlanları				İşletme Belgeli Tesisler				
	Oda Sayısı	%	Yatak Kapasitesi	%	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	%	Yatak Kapasitesi	%
Bodrum	28.893	39,8	63.675	38,8	163	20.364	39,9	44.627	40,9
Fethiye	22.946	31,6	51.346	31,3	71	8.277	16,2	17.951	16,5
Marmaris	6.235	8,6	14.125	8,6	118	15.640	30,6	32.553	29,8
Milas	4.008	5,5	8.494	5,2	15	2.140	4,2	4.482	4,1
Datça	3.500	4,8	9.209	5,6	12	583	1,1	1.227	1,1
Ortaca	3.347	4,6	7.900	4,8	17	2.718	5,3	5.547	5,1
Ula	1.604	2,2	4.165	2,5	6	242	0,5	524	0,5
Menteşe	667	0,9	1.613	1,0	7	420	0,8	832	0,8
Dalaman	589	0,8	1.527	0,9	2	243	0,5	486	0,4
Köyceğiz	572	0,8	1.416	0,9	2	401	0,8	845	0,8
Seydikemer	306	0,4	689	0,4	-	-	-	-	-
Yatağan	14	0	40	0	-	-	-	-	-
Kavaklıdere	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOPLAM	72.681	100	164.199	100	413	51.028	100	109.074	100

Airbnb'nin en temel söylemlerinden biri, geleneksel konaklama tesislerinin yetersiz olduğu yerlerde konaklama arzı sağladığı iddiasıdır. Bu bağlamda, Muğla'da Airbnb ilanlarıyla geleneksel (resmi) konaklama tesislerinin mekânsal dağılımlarını incelemek için GeoDA yazılımı kullanılarak iki değişkenli kümelenme analizi (Bivariate Local Moran I) yapılmıştır. Analiz sonucunda Airbnb ilanları ile resmi konaklama tesislerinin mekânsal kümelenmeleri arasında istatistiksel olarak pozitif bir ilişki olduğu bulgusuna ulaşılmıştır (Moran's I: 0.215). Ayrıca kümelenmenin anlamlı değer gösterdiği mahalleler haritada gösterilmiştir (Şekil 9). Bu harita sayesinde, Airbnb ilanları ile resmi konaklama tesislerinin yüksek düzeyde kümелendiği benzer alanları görmenin yanısıra (yüksek-yüksek H-H), Airbnb ilanlarının resmi konaklama tesislerine göre daha fazla kümелendiği alanları (yüksek-düşük H-L) ve resmi konaklama tesislerinin Airbnb ilanlarına göre daha fazla kümелendiği alanları (düşük-yüksek L-H) izlemek mümkündür.



Şekil 9. Airbnb ilanları ile geleneksel (resmi) konaklama tesisleri arasındaki mekânsal kümelenme haritası (Bivariate Local Moran I)

Haritada kırmızı renkle gösterilen yüksek-yüksek (H-H) kategorisindeki kümelenmelerin Bodrum, Marmaris ve Fethiye ilçelerinin belirli mahallelerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Bu alanlar genellikle yüksek turizm talebiyle karşılaşan merkezi alanlardır dolayısıyla hem konaklama tesislerinin hem de Airbnb ilanlarının fazla olduğu yerlerdir. Airbnb ilanlarının resmi konaklama tesislerine göre yüksek kümelenme eğilimi gösterdiği mahalleler (yüksek-düşük H-L) sayıca daha az olmakla (10 mahalle) birlikte daha geniş bir yayılım alanına sahiptir. Haritada açık pembe renkte gösterilen kategorideki mahalleler, 8 farklı ilçeye yayılmış durumdadır. Bu durum Airbnb ilanlarının resmi

konaklama tesislerine göre daha geniş bir alanda dağılışı gösterdiğinin ve kümelenmişliğinin bir göstergesidir. Dolayısıyla Airbnb'nin, resmi konaklama tesislerinin az olduğu bölgelerde de konaklama imkânı yarattığı söylenebilir.

Resmi konaklama tesislerinin Airbnb'ye göre daha yüksek düzeyde kümelenme eğilimi gösterdiği mahalle sayısı da 10'dur ancak bu kümelenmeler sınırlı bir alanda dağılım göstermektedir. Özellikle Fethiye ve Marmaris resmi konaklama tesislerinin Airbnb'ye göre daha fazla kümelenmiş olduğu ilçelerdir. Bu durum Fethiye ve Marmaris'in belirli mahallelerinde resmi konaklama tesislerinin ve otel yapılaşmasının sayıca fazla olmasıyla yakından ilişkilidir.

4. Tartışma ve Sonuç

Çalışmanın amacına uygun olarak Muğla'daki Airbnb ilanları zamansal ve mekânsal olarak analiz edilmiş, ilanların coğrafi boyutlarına ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Bu bağlamda çalışmanın bulguları, Türkçe literatürdeki konuyla ilgili boşluğu doldurması bakımından değerlidir. Yapılan analizler, Muğla'da Airbnb ilanlarının Bodrum, Fethiye ve Marmaris ilçelerinde yoğunlaştığını göstermiştir. Bu üç ilçe Muğla'daki tüm Airbnb ilanlarının yaklaşık %80'ine sahiptir. Araştırmanın bu sonucu tahmin edilmeyen ve şaşırtıcı bir sonuç değildir. Çünkü Bodrum, Fethiye ve Marmaris Muğla'nın turistik çekicilikleri yüksek olan ve en çok talep gören destinasyonlarıdır. Bunun yanı sıra bu ilçeler ikinci konut yapılaşmasının yoğun olduğu ilçelerdir. Dolayısıyla hem arz açısından hem de talep yönünden kısa süreli konut kiralama faaliyetlerinde avantajlı bir konumdadır ve bu durum ilanların mekânsallığına da yansımıştır. Araştırmamızın bu bulgusu Adamiak vd.nin (2019) İspanya'da yürüttükleri araştırmanın bulgularıyla benzerlik göstermektedir. Çünkü bir Akdeniz ülkesi olan İspanya'da da Airbnb ilanları genellikle turistik nitelikleriyle ön plana çıkan tatil bölgelerinde yoğunlaşma eğilimindedir ve bu bölgelerde ağırlıklı olarak ikinci konutların kiralanması şeklinde hizmet vermektedir.

Mahalle ölçeğinde gerçekleştirilen diğer analizler, kitle turizminin hâkim olduğu Muğla'da denize yakınlığın, Airbnb ilanlarının dağılışında önemli bir belirleyici olduğunu göstermiştir. Nitekim ilanların büyük oranda deniz kıyısındaki ya da deniz kıyılarına yakın olan mahallelerde yoğunlaştığı hazırlanan haritalarda görülmektedir (Şekil 4; 5). Airbnb'nin günden güne daha fazla tanınır olmasına ve COVID-19 pandemisiyle beraber denizden uzak kırsal alanlara yönelik taleplerin artmasına bağlı olarak, denizle bağlantısı olmayan mahallelerde de yoğunlukların son yıllarda az da olsa arttığı söylenebilir. Ancak denize ve turistik çekiciliklere yakınlığın önümüzdeki süreçte de ilanlarının mekânsal dağılışındaki en önemli belirleyiciler olmaya devam etmesi beklenmektedir.

Gerçekleştirilen mekânsal analizlerde öne çıkan diğer bir sonuç, çevresiyle birlikte yüksek düzeyde Airbnb ilanına sahip olan mahallelerin sayısının, diğer bir deyişle ilanların anlamlı bir kümelenme eğilimi gösterdiği alanların sayısındaki artıştır. Özellikle Datça ve Marmaris'te aktif ilan sayılarının artışıyla beraber, yüksek düzeyde kümelenme eğilimine sahip olan mahalle sayıları da son yıllarda artma eğilimindedir (Şekil 7; 8).

Airbnb'nin konaklama sektöründe yarattığı arzın boyutları ve sektöre etkileri çoğu zaman tartışmaların ve araştırmaların odağında olmuştur. Araştırmanın önemli sonuçlarından biri, Muğla'daki Airbnb ilanlarının yaratmış olduğu toplam yatak kapasitesinin, işletme belgeli tesislerin yatak kapasitesini geçmiş olmasıdır. Muğla'daki 413 işletme belgeli tesisin toplam yatak kapasitesi 109 bin iken Airbnb'nin sağlamış olduğu yatak kapasitesi 164 bindir. Airbnb'nin sağladığı bu yatak arzını çok daha kısa sürede yaratmış olması göz ardı edilmemelidir. Özellikle Fethiye ve Datça'da Airbnb'nin yatak kapasitesi geleneksel konaklama tesislerinin yatak kapasitesinden çok daha fazladır.

Airbnb'nin geleneksel konaklama tesislerinin yetersiz olduğu alanlarda konaklama arzı sağlanması nedeniyle faydalı bir sistem olduğu iddiası Muğla özelinde kısmen doğrulanmıştır. Bodrum, Marmaris ve Fethiye ilçelerinin yüksek turizm talebiyle karşılaşan mahallelerinde hem Airbnb ilanları hem de konaklama tesisleri yüksek kümelenme eğilimi gösterirken, il genelinde Airbnb ilanlarının resmi konaklama tesislerine göre daha geniş bir alanda dağılım gösterdiği ve yüksek düzeyde kümelenme eğilimine sahip olduğu sonucuna ulaşılmıştır (Şekil 9). Bu sonuç Gutiérrez ve arkadaşlarının (2017) Barselona ölçeğinde yürüttüğü araştırmanın sonucuyla paralellik gösterirken, İspanya ölçeğinde yapılan çalışma ile (Eugenio-Martin vd. 2019), Andorra'da yürütülen çalışmanın (Domènech ve Zoğal, 2020) sonuçlarından farklılaşmaktadır.

Bu sistemin neden olduğu etkilerin artışına bağlı olarak yerel ya da merkezi yönetimlerin atacağı yeni adımlar ile Avrupa'nın ve ABD'nin birçok şehrinde olduğu gibi bu kiralamalara getireceği kısıtlamalar (Furukawa ve Onuki, 2019), ilan sayılarındaki bu artış eğiliminin yavaşlamasına neden olacaktır. Nitekim 2023 yılı kasım ayında konuyla ilgili yeni bir düzenleme resmî gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu düzenlemeyle kısa süreli kiralamaların izin belgesine tabi tutulması, birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde tüm kat maliklerinden izin alınması, 3.kişilerin kısa süreli kiralama faaliyetlerinde bulunamaması vb. kısıtlamalar getirilmiş, uymayan kişilere ise idari yaptırımlar uygulanacağı belirtilmiştir. Bu düzenlemeyle birlikte gerek araştırma alanı Muğla özelinde gerekse Türkiye genelinde ilan sayılarının azalması muhtemeldir. Ancak Smigiel'e (2020) göre farklı ülkelerde yürürlükte birçok düzenleme olmasına rağmen uygulamada sıkıntılar yaşanmaktadır. Bu durumun en önemli nedenleri, düzenlemeleri kontrol edecek kişilerin eksikliği, düzenlemelerin sorunu tam anlamıyla çözmek yerine geçici çözümlere odaklanması ve gerçek güç ilişkilerini hesaba katmamasıdır. Dolayısıyla düzenlemelere ve kısıtlamalara rağmen Airbnb faaliyetleri birçok şehirde büyümeye devam etmektedir. Bu bağlamda Türkiye'deki yeni düzenlemenin ilanların sayısına ve mekânsal özelliklerine nasıl bir etkisi olacağına önümüzdeki süreçte yakından takip edilmesi ve yeni araştırmalarla incelenmesi gerekmektedir.

Notlar

¹ <https://www.airdna.co/about>

² TDK, <https://sozluk.gov.tr/>

³ <http://insideairbnb.com/about.html>

⁴ <https://datahippo.org/en/>

Teşekkür ve Bilgilendirme

Bu makale, Volkan Zoğal tarafından Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü bünyesinde hazırlanan “Kısa Süreli Konut Kiralamalarının Mekânsal Özellikleri ve Etkileri: Muğla’da Airbnb Örneği” başlıklı doktora tezinden üretilmiştir.

Bu makale, Ege Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projeleri Koordinatörlüğü tarafından desteklenmiş ve Muğla’daki Airbnb ilanlarına ait veriler ilgili proje yoluyla edinilmiştir. Proje No: SGA-2021-22657.

Referanslar/References

- Adamiak, C. (2018). Mapping Airbnb supply in European cities, *Annals of Tourism Research*, 71, 67-71. doi: 10.1016/j.annals.2018.02.008
- Adamiak, C. (2019). Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries, *Current Issues in Tourism*. doi:10.1080/13683500.2019.1696758
- Adamiak, C. (2020). Peer-to-peer accommodation in destinations life cycle: the case of Nordic countries, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism* 20(3), 212-226. doi:10.1080/15022250.2020.1775116
- Adamiak, C., Szyda, B., Dubownik, A., García-Álvarez, D. (2019). Airbnb Offer in Spain-Spatial Analysis of the Pattern and Determinants of Its Distribution, *International Journal of Geo-Information*, 8(3), 155. doi: 10.3390/ijgi8030155
- Anselin, L. (1995). Local indicators of spatial association-LISA. *Geographical analysis*, 27(2), 93-115. doi: 10.1111/j.1538-4632.1995.tb00338.x
- Airbnb. (2021). About Us, <https://news.airbnb.com/about-us/> Erişim Tarihi: 01.04.2022
- Ayazlar, R. A. (2018). Paylaşım Ekonomisi ve Turizm Endüstrisine Yansımaları, *Gaziantep University Journal of Social Sciences*, 17(3), 1186-1202. doi: 10.21547/jss.376826
- Belk, R. (2014). You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, 67(8), 1595-1600. doi: 10.1016/j.jbusres.2013.10.001
- Boutsoukias, G., Fasianos A., Petrohilos-Andrianos, Y. (2019). The spatial distribution of short-term rental listings in Greece: a regional graphic, *Regional Studies, Regional Science*, 6(1), 455-459. doi: 10.1080/21681376.2019.1660210
- Butler, R. (2004). Geographical research on tourism. Recreation and leisure: origins, eras and directions, *Tourism Geographies*, 6(2), 143-162. doi: 10.1080/1461668042000208453
- Celata, F., Romano, A. (2020). Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities, *Journal of Sustainable Tourism*, 30(5), 1020-1039. doi:10.1080/09669582.2020.1788568
- Celata, F., Capineri, C., Romano, A. (2020). A room with a (re)view. Short-term rentals, digital reputation and the uneven spatiality of platform-mediated tourism, *Geoforum*, 112, 129-138. doi: 10.1016/j.geoforum.2020.04.007
- Cocola-Gant, A., Gago, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon, *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1671-1688. doi:10.1177/0308518X19869012
- Cockayne, D. G. (2016). Sharing and neoliberal discourse: The economic function of sharing in the digital ondemand economy. *Geoforum*, 77, 73-82. doi: 10.1016/j.geoforum.2016.10.005
- Curto, R. A., Rubino, I., Verderosa, A. (2022). Investigating Airbnb evolution in an urban tourism context: the application of mathematical modelling and spatial analysis. *Current Issues in Tourism*, 25(10), 1666-1681. doi: 10.1080/13683500.2021.1932767
- Demir, E., Zoğal, V., Yelsiz, M.Ş., Emekli, G. (2023). Mapping the effects of COVID-19 on Airbnb: Evidence from European cities, *Anatolia*. doi:10.1080/13032917.2023.2254780
- Doğru, T., Mody, M., Suess, C., Line, N., Bonn, M. (2020). Airbnb 2.0: is it a sharing economy platform or a lodging corporation? *Tourism Management*, 78, 104049. doi:10.1016/j.tourman.2019.104049
- Domènech, A., Larpin, B., Schegg, R., Scaglione, M. (2019). Disentangling the geographical logic of Airbnb in Switzerland. *Erdkunde*, 73(4), 245-258. doi: 10.3112/erdkunde.2019.04.01

- Domènech, A., Zoğal, V. (2020). Geographical dimensions of Airbnb in mountain areas: the case of Andorra, *Journal of Rural Studies*, 79, 361-372. doi: 10.1016/j.jrurstud.2020.08.051
- Dredge, D., Gyimóthy, S. (2016). *Collaborative Economy and Tourism, Perspectives, Politics, Policies and Prospects*, New York, Springer.
- Eren, F. (2022). Platform Şehirciliği: Büyük Veriye, Derin Öğrenmeye ve Akıllı Algoritmalara Dayalı Yeni Dijital Mekânsal Planlama Yaklaşımı. Alkan Meşhur, H.F., Eren, F., Oncel, H. (Editörler) *İzmir Kentsel Araştırmalar ve Tartışmalar* içinde (21-32), Ankara: NOBEL Bilimsel.
- Eugenio-Martin, J. L., Cazorla-Artiles, J. M., González-Martel, C. (2019). On the determinants of Airbnb location and its spatial distribution. *Tourism Economics*, 25(2). doi:10.1177/1354816618825415
- Furukawa, N., Onuki, M. (2019). The design and effects of short-term rental regulation, *Current Issues in Tourism*, doi:10.1080/13683500.2019.1638892
- Gurran, N., Phibbs, P. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?, *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80-92. doi: 10.1080/01944363.2016.1249011
- Gutiérrez, J., Garcia-Palomares, J. C., Romanillos, G., Salas-Olmedo, M. H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278–291. doi: 10.1016/j.tourman.2017.05.003
- Gutiérrez, A., Domènech, A. (2020). Understanding the spatiality of short-term rentals in Spain: Airbnb and the intensification of the commodification of housing, *Geografisk Tidsskrift-Danish Journal of Geography*, 62, 278-291. doi:10.1080/00167223.2020.1769492
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217. doi: 10.1080/13683500.2013.827159
- Guttentag, D., Smith, S. L. J. (2017). Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. *International Journal of Hospitality Management*, 64, 1-10. doi: 10.1016/j.ijhm.2017.02.003
- Ioannides, D., Röslmaier, M., van der Zee, E. (2019). Airbnb as an instigator of 'tourism bubble' expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood. *Tourism Geographies*, 21(5), 822-840. doi: 10.1080/14616688.2018.1454505
- Jiao, J., Bai, S. (2020). An empirical analysis of Airbnb listings in forty American cities, *Cities*, 99, 102618 doi:10.1016/j.cities.2020.102618
- Kervankıran, İ., Şardağ, A. (2019). Türkiye'de Turizm Coğrafyası Araştırmaları: Lisansüstü Tezlere Yönelik Bir İçerik Analizi. *International Journal of Geography and Geography Education*, 39, 151-170. doi: 10.32003/iggei.490913
- Ki, D., Lee, S. (2019). Spatial Distribution and Location Characteristics of Airbnb in Seoul, Korea, *Sustainability* 11, 4108. doi:10.3390/su11154108
- Lagonigro, R., Martori, J.C., Aparicio, P. (2020). Understanding Airbnb spatial distribution in a southern European city: The case of Barcelona, *Applied Geography*, 115, 102136. doi:10.1016/j.apgeog.2019.102136
- Lee, S., Kim, H. (2023). Four shades of Airbnb and its impact on locals: A spatiotemporal analysis of Airbnb, rent, housing prices, and gentrification. *Tourism Management Perspectives*, 49, 101192. doi:10.1016/j.tmp.2023.101192
- Morales-Pérez, S. Garay, L., Wilson, J. (2020). Airbnb's contribution to socio-spatial inequalities and geographies of resistance in Barcelona, *Tourism Geographies*, doi:10.1080/14616688.2020.1795712
- Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, (2021). "Konaklama Tesisleri", <https://mugla.ktb.gov.tr/TR-271320/konaklama-tesisleri.html> Erişim Tarihi: 08.06.2022
- Nieuwland, S., van Melik R. (2020). Regulating Airbnb: How cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*. 23(7), 811-825. doi: 10.1080/13683500.2018.1504899
- Özgüç, N. (2017). *Turizm Coğrafyası Özellikler ve Bölgeler*. Çantay Kitabevi, İstanbul.
- Quattrone, G., Grotorex, A., Quercia, D., Capra, L., Musolesi, M. (2018). Analyzing and predicting the spatial penetration of Airbnb in US cities. *EPJ Data Science*, 7(31), 1-24. doi: 10.1140/epjds/s13688-018-0156-6
- Resmî Gazete (2023). *Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*, Sayı: 32357, Kanun No: 7464. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/11/20231102-16.htm>
- Richards, G. (2017). Sharing the New Localities of Tourism, Dredge, D. ve Gyimóthy, S. (Ed.) *Collaborative Economy and Tourism, Perspectives, Politics, Policies and Prospects*, içinde (169-184), New York, Springer.

- Roelofsen, M. (2018). Exploring the Socio-Spatial Inequalities of Airbnb in Sofia, Bulgaria. *Erdekunde*, 72, 313–327. doi: 10.3112/erdkunde.2018.04.04
- Smigiel, C. (2020). Why did it not work? Reflections on regulating Airbnb and the complexity and agency of platform capitalism. *Geographica Helvetica*, 75(3), 253–257. doi: 10.5194/gh-75-253-2020
- Srnicek, N. (2017). *Platform Capitalism*. Cambridge: Polity Press.
- Tussyadiah, Iis P., Sigala, M. (2018). Shareable tourism: tourism marketing in the sharing economy, *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 35(1), 1-4. doi: 10.1080/10548408.2018.1410938
- Uzgören, G. (2022). Airbnb ve Konutun Finansallaşması: Kısa Süreli Konaklama Platformlarını Türkiye’de Konut Sorunu Tartışmalarına Dâhil Etmek, *VII. Kent Araştırmaları Kongresi, Bildiri Özeti Kitabı*, 1238-1249.
- Williams, S., Lew. A.A. (2015). *Tourism Geography Critical understandings of place, space and experience*, 3. Baskı, Routledge.
- Wilson, J. (2012). *The Outletçe Handbook of Tourism Geographies*, Routledge.
- Yeşilbağ, M. (2022). Dijital Platform Çağında Toplum, Ekonomi ve Siyaset. *POSSEIBLE*, 11(2), 186-209. doi:10.5281/zenodo.7493720
- Xu, F.; Hu, M.; La, L.; Wang, J., Huang, C. (2020). The influence of neighbourhood environment on Airbnb: a geographically weighed regression analysis, *Tourism Geographies*, 22(1), 192-209. doi: 10.1080/14616688.2019.1586987