



Ege Coğrafya Dergisi, 23/1(2014), 25-42, İzmir
Aegean Geographical Journal, 23/1 (2014), 25-42, Izmir—TURKEY

İKİNCİ KONUT KAVRAMI AÇISINDAN TURİZM COĞRAFYASININ ÖNEMİ VE TÜRKİYE’DE İKİNCİ KONUTLARIN GELİŞİMİ

*Importance of Tourism Geography for Researching Second Homes and
the Development of Second Homes in Turkey*

Gözde EMEKLİ

*Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü
gozde.emekli@ege.edu.tr*

Abstract

Second homes, used for recreational purposes within a limited time period, have begun to differ in their locations, use, qualities and quantities and become the subject of research in many disciplines. The spaces where second homes develop (pulling forces), the spaces where people continually live (cities-pushing forces) and the factors playing a role in the changes and transformations in both spaces and the interface in time draw the attention of discipline of geography and geographers as well.

Development and distribution of second homes and the factors influencing their use constitute the basic subject of this research. Ranging from mountain pastures to coastal areas and from coasts to inner regions and even having no connection with the sea or any coast but offering a silent/tranquil atmosphere and scenic resting medium, second homes both result from spatial differences and themselves form new spaces & geographical landscapes. The dynamics creating spatial differences concerning second homes are related to geography and tourism, and the research will be constructed on this assumption. In the research, various scientific data and publications were reviewed; it was intended to make a meta-analysis; and the statistical data by the related official institutions and non-governmental organizations were utilized.

Key words: *Second home, geography, tourism, tourism geography, Turkey.*

Öz

Rekreatif amaçlarla sınırlı bir zaman diliminde kullanılan ikinci konutlar; konumları, kullanım çeşitlilikleri, nitelikleri ve nicelikleri itibariyle günümüzde farklılaşmaya ve birçok bilim alanında çalışma konusu olmaya başlamıştır. İkinci konutun geliştiği mekânlar (çekici güçler) ile insanların devamlı yaşadığı mekânlar (kentler-itici güçler) ve zamanla her iki mekânda ve ara yüzde meydana gelen değişim ve dönüşümlerde rol oynayan faktörler coğrafyanın ve coğrafyacıların da ilgisini çekmektedir.

Araştırmanın temel konusunu ikinci konutların gelişimi, dağılışı ve kullanımını etkileyen faktörler oluşturmaktadır. Yayıllardan kıyılara, kıyılardan, iç kesimlere dağılışı gösteren hatta denizle-kıyıyla ilgisi olmayan, ancak sessiz-sakin, manzaralı dinlenme ortamı sunan ikinci konutlar, mekânsal farklılıklardan kaynaklandığı gibi kendisi de yeni mekânlar-coğrafi görünüm oluşturmuştur. İkinci konutlara ilişkin mekânsal farklılıklar yaratan dinamikler coğrafya ve turizm ile ilişkilidir. Bu nedenle araştırma bu varsayım üzerine kurgulanacaktır. Araştırmada çeşitli bilimsel veri ve yayınlar taranmış, meta-analiz yapılmaya çalışılmış, ilgili resmi kurumların, sivil toplum örgütlerinin istatistiki verilerinden yararlanılmıştır.

Anahtar Kelimeler: İkinci konut, coğrafya, turizm, turizm coğrafyası, Türkiye.

GİRİŞ

Tatil ve dinlenme amacıyla sınırlı bir zaman diliminde kullanılmak üzere kiralanılan veya satın alınan ikinci konutlar geçmişten günümüze; konumları, kullanım çeşitlilikleri, nitelikleri ve nicelikleri itibarıyla farklılıklar göstermektedir. Bu çalışmada ikinci konutların coğrafya ve turizm coğrafyası ile ilişkilerinin yanı sıra Türkiye’de ikinci konutların gelişimi değerlendirilecektir.

İkinci konutların ortaya çıkışından, gelişimine, dağılışına, pazarlanmasına kadar gelişen süreçte coğrafya vardır ve bu sürecin açıklanmasında coğrafi verilere ihtiyaç duyulmaktadır. Çünkü günümüz coğrafya araştırmaları; doğa olayları ve doğa-insan ilişkileri, mekân analizleri yanında, düzeltici öneriler, planlamalar yapması açısından önem kazanmaktadır. Bu doğrultuda coğrafya; fiziki (doğal) coğrafya ve beşeri coğrafya olarak iki temel alana ayrılmaktadır. İklim, yüzey şekilleri, akarsular, göller, denizler, toprak, bitki örtüsünü fiziki coğrafya ele alırken, beşeri coğrafyanın konusu ise, insan ve insan topluluklarının yeryüzü ile olan ilişkileridir. Ekonomi, kültür, nüfus, yerleşme beşeri coğrafyanın konusudur. Turizm coğrafyası beşeri coğrafyanın alt dalı olmakla birlikte fiziki coğrafya ile de ilişkilidir. Turizm ve coğrafyanın inceleme konuları iç içe girmektedir.

Coğrafya; insanı önce içinde yaşadığı çevreyi tanımaya daha sonra ilgi duyduğu ve merak ettiği diğer bölge ve ülkeler hakkında bilgi sahibi olmaya yöneltmekte, turizmi teşvik ederek turizm coğrafyasının doğmasına ve gelişmesine zemin hazırlamaktadır. Turizm coğrafyası, bugüne kadar yapılan çalışmaların çoğunda destinasyonlarda mevcut gezilecek ve görülecek turistik çekiciliklerin sıralanması ve yöreye özgü bazı coğrafi özelliklerin vurgulanması ile sınırlı

tutulmuştur. Oysa turizm coğrafyası sadece destinasyonun coğrafi sınırları ve özelliklerini açıklamakla kalmaz, destinasyonun gelişme sürecindeki tüm arz ve talep özelliklerini ele almaya çalışır. Daha farklı bir anlatımla turizm coğrafyası; turizmin etkilerinden, turistlerin o yöreyi ziyaret etme gerekçeleri kadar pek çok farklı unsuru değerlendirmeye çalışmaktadır. Çünkü coğrafya, bir bölgenin doğal, kültürel mekânsal özellikleri yanında, o bölgede yaşayan ve ziyaret eden insanların mekânla olan ilişkilerini de açıklamaya çalışmaktadır. Bu bağlamda ikinci konutların yer seçiminde ve kullanım sıklığında rol oynayan faktörler coğrafyanın ilgi alanına girmektedir. Daimi konut olarak kullanılmayan yalnızca yılın belirli dönemlerinde kullanılan ikinci konutların beraberinde getirdiği zaman-mekân yoğunlaşması ikinci konut-turizm-coğrafya ilişkisinde ele alınması gereken bir konudur. 1974 yılından Londra’da yapılan *İkinci Konut Sempozyumu*’nda, Avrupa ve Kuzey Amerika’daki ikinci konutların yer seçiminin üç önemli tercihe bağlı olduğu vurgulanmıştır:

- Büyük kent merkezlerine kolay erişim sağlayabilecek kırsal alanlar,
- Kıyılar ve yakın çevresi,
- Çekici ve iyi manzaraya sahip yüksek alanlar.

Burada görüldüğü gibi bu üç önemli tercihte, coğrafya vardır ve bunlar coğrafya ile ilişkilidir. Özellikle doğal kaynak potansiyelleri, kullanılan yöntem ve teknolojiler ile insan ihtiyaçları bu ilişkinin boyutunu belirlemektedir. İkinci konutların kıyılarda ve kırsal alanlarda yoğunlaşması daha çok yaz aylarında kullanılması zaman-mekân yoğunlaşmasının en tipik göstergelerinden biridir. Bu durum, tüm dünyada özellikle Akdeniz havzasında ve ülkemizde de amaç dışı arazi kullanımı, kıyıların işgali,

ormanların tahribi, görsel kalite kaybı, ölü yatırımlar ve turizmi tehdit eden faktörler olarak karşımıza çıkmaktadır. Burada ikinci konut – coğrafya - turizm coğrafyası ilişkilerine dikkat çekmek, konuyla ilgilenen diğer araştırmacıların coğrafya ve turizm coğrafyası disiplinine ilişkin farkındalıklarını artırmak, Türkiye’de ikinci konutların gelişimini coğrafi bir perspektifle değerlendirmek hedeflenmektedir. Özetle dünyada ve ülkemizde ikinci konutlarla birlikte ortaya çıkan kullanımların ve sorunların kaynağı coğrafyadan etkilenmekte, coğrafyayı etkilemektedir. Araştırmanın kapsamı gereği ikinci konut-coğrafya-turizm ilişkileri ilk bölümde, bu konutların temel özellikleri ikinci bölümde, Türkiye’de ikinci konutların gelişimi ve etkili olan faktörler ise son bölümde ele alınmaya çalışılacaktır.

KURAM VE YÖNTEM

Makalede ikinci konutlara kavramsal ve fonksiyonel yaklaşımlarda bulunmak ve Türkiye’de ikinci konutların gelişimini ve etkileyen faktörleri değerlendirmek amaçlanmaktadır. Tüm araştırmalarda olduğu gibi bu araştırmanın da temel bir sorusu vardır: Kıyıları, kırsal alanları, turistik mekânları işgal edercesine artan, yılın büyük bir bölümünde boş kalan, son yıllarda, turizmde kullanılması nedeniyle turistik konuta dönüşmeye başlayan ikinci konutların coğrafya ile ilişkisi nasıldır? İkinci konutlarla ilgilenen diğer araştırmacılar coğrafyanın, turizm coğrafyasının ne kadar farkındadır? Coğrafya bu araştırmacılara nasıl veri sağlar ve yardımcı olur? Araştırmanın temel konusunu oluşturan ikinci konutların gelişimini, dağılışını ve kullanımını etkileyen, ülkeden ülkeye ya da bölgelere göre değişen faktörler coğrafya ve turizm ile ilişkilidir ve araştırma şu varsayımlar üzerine kurgulanmaya çalışılacaktır:

- İkinci konutların yer seçimi ile ilgili faktörler, kullanım zamanını ve süresini etkileyen özellikler coğrafya ve turizm coğrafyası ile ilişkilidir.
- İkinci konut-turizm-çevre ilişkilerinin analizinde coğrafya anahtar bir rol üstlenmektedir.

- İkinci konut ile ilgili çalışmalarda coğrafya-turizm coğrafyası ilişkilerinin analiz edilmesi diğer disiplinlere veri sağlamaktadır.
- Türkiye’de ikinci konutlar zamana, mekâna göre çeşitlenmekte, ekonomik, toplumsal, siyasal ve teknolojik nedenler bu konutların dağılışını, kullanım biçimlerini, mimari özelliklerini etkilemektedir. Bu ilişkilerin ortaya konmasında coğrafya disiplini, açıklayıcı bir fonksiyona sahiptir.

Araştırmada çeşitli bilimsel veri ve yayınlar taranmış, özellikle ikinci konut ve coğrafyaya ilişkin yabancı ve yerli kaynaklar gözden geçirilerek araştırma konuları tasnif edilmiş, bazı resmi kurumların istatistikî verilerinden yararlanılmıştır. Öncelikle literatür taraması sırasında coğrafyacıların konuya ilgisinin az olduğu, diğer araştırmacıların ise ikinci-konut-turizm-coğrafya ilişkilerini gözden kaçırdığı dikkat çekmiştir. Meta-analizden yararlanarak, konu neden-sonuç ilişkileri ile anlatılmaya çalışılmıştır. Ülkemizde ikinci konutların gelişimi, gelişimde rol oynayan faktörler de coğrafyanın ilgi, nedensellik ve dağılış ilkeleri ile açıklanmaya özen gösterilmiştir.

İLGİLİ ÇALIŞMALAR

İkinci konut, tatil konutu, yazlık, yayla evi, dağ evi gibi isimlerle anılan, daimi yaşanılan yerin dışında, büyükkente uzak/yakın, kıyılarda, dağlık ya da kırsal alanlarda, manzara çekiciliği yüksek yerlerde yayılış gösteren; özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrasında, turizmin gelişimine paralel olarak artan, turistik alanlarla ve faaliyetlerle yoğun ilişkiler yaşayan bu konutları öncelikle turizm ile ilgilenen araştırmacılar, ekonomistler, işletmeciler, şehir bölge planlamacıları, mimarlar, peyzaj mimarları, hukukçular (mülkiyet, teşvik vb yasalar ile ilgili olarak) ele almışlardır. Coğrafyacılar ise daha çok tatil evleri, kıyı kullanımında turizm olgusu, turizmin etkileri, yayla konutları, yazlık ve kışlık konut kullanma alışkanlıkları ve yaşam biçimi göçleri kapsamında konuya yaklaşmıştır. Konu coğrafyacılar arasında hak ettiği ilgiyi görmemiştir.

Ülkemizde Akdeniz, Ege, Marmara ve Karadeniz kıyıları ve kırsal alanları başta olmak üzere ikinci

konutların; konumları, kullanım amaçları, kullanım süreleri ve sıklıkları ile mimari nitelikleri açısından çok farklı türlerine rastlamak mümkündür. 1960'lerden sonra kıyıların spekülasyon amaçlarıyla kullanılabilir bir kaynak olarak görülmesi ve turizm sektörünün ülke kalkınmasının en önemli unsurlarından biri olarak değerlendirilmeye başlanması ikinci konutların artmasına yol açmıştır. 1980'li yıllardan günümüze değişen ekonomi politikaları ve uygulanan planlama çalışmaları sonucunda ülkemiz kıyıların ekonomik ve ekolojik anlamda tehdit ve atıl kapasite oluşturacak boyutlarda ikinci konutlarla dolduğu ileri sürülmektedir (Akyürek, Kılıçaslan, Özkan, 1988:527).

Son yıllarda ikinci konutlar kullanımları ve neden olduğu sorunlar bakımından ele alınmaya başlanmıştır. Özellikle karşılaşılan sorunların çok boyutlu ve karmaşık olması, yerel ulusal ve uluslararası anlamda çevresel, sosyal ve ekonomik açıdan incelenmesini gerektirmektedir. Genellikle olumlu ya da olumsuz çevresel, ekonomik ve toplumsal etkileri ile ele alınan ikinci konutların, son yıllarda konaklama tesisi olarak pazarlama yaklaşımları ile araştırma konusu olduğu görülmektedir. Özellikle yılın önemli bir bölümünde boş kalan konutların çeşitli yöntemlerle turistlere pazarlanmasına ilişkin çalışmalar, olumsuz bir takım etkilerin ortadan kaldırılması, ikinci konutların daha verimli kullanım yöntemlerinin tartışılması açısından önem taşımaktadır (Bieger vd. 2007:269, Taner 1997:34, Kozak ve Duman 2011: 228, Manisa ve Gül 2009: 27-30, Kılıçaslan 2006:149, Gökdeniz, 2009:12).

Araştırma bu noktadan etkilenerek, ikinci konut tercihlerini ve fiyat politikasını yönlendiren temel özelliklerin coğrafya ile ilişkili olduğu gerçeğine dikkat çekmek için planlanmıştır. Literatürde bu coğrafi faktörlere birçok gönderme yapılmasına rağmen, coğrafyacıların konuya ilgisi daha azdır. Oysa birçok araştırmacı; kente veya merkeze yakınlık, ulaşım olanakları (havalimanına, karayoluna, limana yakınlık) denize olan mesafe, deniz suyunun temizliği, kıyı-plaj özellikleri, su sorununun olmaması, alt yapı özellikleri, çevrenin doğal durumu, ikinci konutun ve tesislerinin mimari özellikleri, kullanılan malzeme kalitesi ve çevre düzeninin ikinci konutların yer seçimini ve

fiyatını etkilediğini ileri sürmektedir (Manisa, 2007).

İKİNCİ KONUTLAR, COĞRAFYA VE TURİZM COĞRAFYASI

Tatil zamanlarında yararlanılan ve kentsel yaşam alanlarının dışında yer alan, bir tür özel emlak yatırımı şeklinde tanımlanan ikinci konutlar; deniz, göl, akarsu kenarları, yayla ve dağ gibi genellikle rekreatif nitelikleri yüksek olan ancak ekosistem açısından korunması gereken alanlarda konumlanmaktadır. Bu konutlar, daimi olarak içinde yaşanılan ve kullanımda önceliği bulunan konutlardan farklı bir biçimde geçici bir süre kullanıldığından ve yılın büyük bir bölümü boş kaldıkları için "ikinci konut" olarak adlandırılmaktadır. Tatil evi, hafta sonu evi, sayfiye evi, kır evi, yazlık, dağ evi gibi isimler ile de anılan bu konutlarda, "ikinci" kavramı ile kaçınıcı konut olduğu değil, kullanımda yüklendiği fonksiyon anlatılmaya çalışılmaktadır (Arkon,1997:40-42). Buradan ikinci konutların; coğrafi konumuna ve kullanım zamanlarına-amaçlarına göre adlandırıldığını söylemek mümkündür.

İkinci konutlara ilişkin olarak, "ikamet edilen yerden başka bir yerde bulunan, yılın belli dönemlerinde rekreatif amaçlarla kullanılan, doğal ya da kültürel çekiciliği yüksek yerlerde (akarsu göl, kaplıca, deniz kıyısı vb.) inşa edilen, turizm ile bütünleşmiş ve emlak yatırım özelliği bulunan sabit bir mülk" şeklinde tanımlamalar günümüzde önem kazanmaktadır. İkinci konutların kapsamına kıyıların yanı sıra nehir, göl vb. diğer su kenarında ve köylerde yer alan konutlar (orman kenarı, kaplıca özelliği gösteren yerleşmeler) da girmektedir. Ayrıca tipine göre hareketli karavanlar, çiftlik evleri, kurulabilir-sökülebilir portatif üniteler, mülkiyet sistemleri farklı da olsa apart evler, devre mülkler de ikinci konut kapsamında değerlendirilmektedir. Apart evler sistemi sınırlandırılmayan mülkiyet ve kullanımı ile devre mülkler ise belli kişilere, belli sürelerde kullanım tahsisi sağlaması nedeniyle turistik tesis niteliğinden uzaklaşmakta, ikinci konut özelliği öne çıkabilmektedir (Manisa, 2007). Son yıllarda ikinci konutların turizm ile entegrasyon düşüncesi "turistik konut" kavramının gelişmesine ve konuyla ilgili literatürde yerini almasına neden

olmuştur. Turistik konutlar yapım teknikleri, konumları, kullanım alanları, konut iç ve dış düzenlemeleri ile sıradan ikinci konutlardan çok farklıdır.

Turizm ve ikinci konutların varlığı sanayi devrimi sonrasında tatil yapma alışkanlığının toplumda yaygınlaşması, ulaşım ve iletişimin gelişmesi, tatil için ayrılacak para ve boş zamanın yaratılmasına bağlanmaktadır. Bununla birlikte tatil yapmak amacıyla ikinci konut edinme isteğinin temelinde; tatilde yerleşik bir mekânsal ve sosyal çevrede yaşama, bahçe tarımı vb. işlerle ilgilenme, aile büyükleri ve çocuklar ile zaman geçirme, daha az harcama ile daha uzun süre tatil yapabilme ve ikinci konut sahibi olarak toplumda statü kazanma düşüncesi bulunmaktadır. İkinci konutların aynı zamanda verimliliği yüksek birer emlak yatırımı olarak görülmesi bu konutların sayılarındaki artışın önemli gerekçelerinden biridir. Bir ya da birden fazla ikinci konut sahibi olan mülk sahipleri kullanmadıkları konutlarını -ki bunlar daha çok turistik konut olarak adlandırılmakta- sezonluk kira, pansiyon ya da çok daha yüksek fiyat karşılığında satarak gelir elde edebilmektedirler (Manisa, 2007).

Birçok araştırmaya konu olan ikinci konutlar, gerek kavramsal gerekse temel özellikleri bakımından coğrafya ve turizm ile yakından ilişkilidir. Bu ilişkiyi açıklamak çok kolay olmamakla birlikte, ikinci konutları etkileyen faktörleri sınıflandırarak ele almak coğrafya ve turizm coğrafyası ilişkilerinin anlaşılmasını kolaylaştıracaktır.

İKİNCİ KONUTLARI ETKİLEYEN TEMEL FAKTÖRLER

Genel olarak sanayileşme-kentleşme turizmin ve ikinci konutların doğuşunu hazırlayan, ikinci konut kullanımını yaratan temel faktörler iken, kıyılar, kırlar, yaylalar, ormanlar ise çeken yerler olmuş; ulaşım-iletişim ve teknolojik olanaklar bu konutların gelişimini, değişimini ve dağılımını kolaylaştıran iletici güçler olarak önem kazanmıştır. Konuya bir üst perspektiften bakıldığında ikinci konutların gelişimini ve dağılımını etkileyen faktörler; ekonomik, teknolojik, siyasal ve sosyo-psikolojik faktörler şeklinde sistematik olarak sınıflandırılabilir ancak

bu yaklaşım detaylandırıldığında, eksiklerini bulmak çok da güç değildir. Mekânın doğal çevre özelliklerinin göz ardı edilmesi günümüzde bir takım sorunlar yaşanmasına neden olurken, ikinci konutların önemli bir kısmının kıyılarda toplanması, dağ-yayla-akarsu-göl-orman gibi çekiciliği güçlü yerlerde yayılış göstermesi tesadüf değildir ve bunlar, mekânsal özelliklerin analiz edilmesini gerektiren noktalar olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle ikinci konutlar; yerleşim coğrafyası, ekonomik coğrafya, kültürel coğrafya, turizm coğrafyası ile ilgili olduğu kadar, yer seçimini etkileyen, fiyat politikasını yönlendiren, arazi tahsisleri ve doğal çevre özellikleri açısından fiziki coğrafya ile de ilişkilidir. Bu durum coğrafi çevre özelliklerinin irdelenmesinin ne kadar gerekli olduğuna işaret ettiği kadar yanlış ve amaç dışı arazi kullanımlarının da nedenini açıklamaktadır.

Coğrafi koşullara göre şekillenebilen doğal ve kültürel çevre özellikleri, bu konutların özelliklerini, tiplerini, kullanım biçimlerini büyük ölçüde belirler hatta oldukça dinamik olan bu faktörler zamanla değişiklik gösterebilir. Başka bir anlatımla; doğal çevre özellikleri, siyasal faktörler (yasal düzenlemeler), teknolojik gelişmeler, ekonomik yapı ve sosyo-psikolojik faktörler (kullanıcı tercihleri), yerleşmeler üzerinde olduğu kadar ikinci konutlar üzerinde de etkilidir. Sayılan bu faktörlerin ulusal ve uluslararası boyutları ve küreselleşme ile ilişkileri de gözden kaçırılmaması gereken bir başka konudur.

1. Yer seçimi ile ilgili faktörler

Dağlık ya da düzlük, kıyıda ya da iç kesimde, büyükkente uzak ya da yakın konumda, ülke içinde veya dışında, turistik yatırımların ve ikinci konutların gelişmesi, farklı mekânsal ve mimari gelişim içerisinde olmaları doğaldır ve coğrafya, turizm coğrafyası araştırmaları bu durumu açıklamada anahtar bir rol üstlenebilmektedir. Hatta ikinci konutlar çoğunlukla konumlarına göre adlandırılmaktadır (yazlık, sayfiye, dağ evi, köy evi vb).

İkinci konutlar ile turizm faaliyetleri çoğunlukla aynı mekânı paylaşmakta zaman zaman bu paylaşım sorunlar yaratabilmektedir. Bu bağlamda coğrafi disiplin gereği ikinci konutların gelişimi ve

temel niteliklerinin neden-sonuç-dağılım ilişkileri çerçevesinde ele alınması konu ile ilgilenen diğer araştırmacılara ışık tutmakta, veri oluşturmaktadır. Kıyıları, dağlar, kırsal alanlar, mikro ya da makro iklim bölgeleri, özellikle Akdeniz havzası, turizm ve ikinci konutlar için en önemli cazibe merkezini oluşturmaktadır. İnsanoğlunun yerleşme için ilk çağlardan itibaren bu havzayı tercih etmesi tesadüf değildir. Bunun yanında ikinci konutların büyükkente yakın ya da uzak olmaları başta kullanım süresini ve bu konutların özelliklerini etkilemektedir. Genel olarak büyükkente yakın ve ulaşımı kolay olanlar hafta sonları da dâhil olmak üzere daha uzun ve sık kullanılmakta bina özellikleri de buna göre şekillenmektedir. Turizm merkezleri ya da daha küçük yerleşmelerin çevresinde, daimi yerleşim yerine uzak olan ikinci konutlar ise yalnızca yaz aylarında ya da uzun tatillerde tercih edilmektedir.

2. Zaman ile ilgili faktörler (Mevsimlik yoğunlaşma)

Turizm ve ikinci konut talebinin mevsimlere göre değişmesi ve beraberinde getirdiği etkiler coğrafya ve turizm coğrafyasının araştırma konuları arasında önem taşımaktadır. Ulusal ve uluslararası turizm etkinliklerinin önemli bir kısmı hâlâ kıyı ve deniz ile ilişkilidir. Kıyıları ve yaz mevsimi turizm için gelenekselleşmiş tatil seçeneklerinin başında gelmektedir. Başka bir anlatımla Dünyada olduğu gibi ülkemizde de otel, motel, pansiyon gibi kısa süreli konaklamaya hizmet eden işletmelerin dışında sezonluk konaklamanın gerçekleştiği ikinci konutlar, doğa koşulları ve altyapı olanaklarına bağlı olarak daha çok kıyı bölgelerinde konumlanmakta ve kullanımları yaz aylarında yoğunlaşmaktadır. Buna karşın dağlık alanlarda dağ evi niteliğinde kış ve yaz aylarında kullanılabilen konutları, başta Avrupa ülkelerinde olmak üzere tüm dünyada görmek mümkündür. Ülkemizde bu kapsamdaki konutlar daha çok dağlık alanlarda ve yaylalarda görülmekte, ilkbahar ve yaz aylarında kullanılmaktadır.

Turizm hareketlerinde olduğu gibi bu konutların kullanım zamanlarını dikkate alarak *ana, ara ve ölü* sezon şeklinde değerlendirme yapmak mümkündür. Sezonu belirleyen en önemli faktör, ikinci konutun bulunduğu mekân, konutun tercih edilmesinde rol oynayan turizm türü ile iklim

arasındaki ilişkidir. Bu nedenle ikinci konutların gerek yer seçimi gerek fonksiyonel değişimi, gerekse zaman-mekân yoğunlaşması coğrafyanın ve turizm coğrafyasının inceleme alanına girmektedir.

3. İkinci konut ve etkileri ile ilgili faktörler

Genel olarak turizmin ve ikinci konutların etkilerini ekonomik, çevresel ve toplumsal olarak sınıflandırmak mümkündür ancak kentleşme-sanayileşme-turizm arasındaki ilişkilerden yalnızca ikinci konutların ya da turizmin etkilerini ayırt etmek çok da kolay gözükmemektedir (Bakırcı, 2007). İkinci konutların yaygınlaşarak beraberinde getirdiği düzensiz yapılaşmanın yarattığı etkilerin, doğal çevre ile ekonomik ve toplumsal yapıda da görüldüğünü ileri süren araştırmalar vardır. Müller ve diğerleri 2004 yılındaki çalışmasında, ikinci konutların yarattığı ekonomik etkilere olumlu bir bakış açısıyla yaklaşırken (Müller vd, 2004:22), Emekli de, yazlıkçılar ve günübirlik turizm hareketleri ile bazı bölgelerin ticari bir nitelik kazanarak aktif hale geldiğini ileri sürmektedir (Emekli, 2005). Marjavaara (2007), ise ikinci konutların yarattığı ekonomik etkilere olumlu açıdan yaklaşmış; ikinci konut ve sabit konut arasındaki mesafe arttıkça, ikinci konut sahiplerinin bu bölgede yaptıkları harcamaların azaldığını, ikinci konutlar yakın çevrede ise yerel ekonomiye daha fazla pozitif etki yarattığı görüşünü ileri sürmüştür (Marjavaara, 2007: 297-315).

Dünyada ve ülkemizde ikinci konut olgusu; turizm, turizm politikaları, kıyı ve çevre sorunları ile birlikte ele alınmaktadır (Kılıçaslan 2006). Kırsal ve kentsel alanlardaki yerleşme düzeni, idari yapılanmalar, yerel yönetimler ve ilişkiler, nüfus hareketleri, kırsal-kentsel planlama alanındaki yeni eğilimler, mülkiyet özellikleri, ekonomik ve kültürel değişimler hatta dönüşümler ikinci konut-coğrafya-turizm ilişkisinin iyi analiz edilmesini gerektirmektedir. Birçok baskının iç içe geçtiği kıyılarda, kentsel mekânlara ilişkin kararlar, ekolojik, estetik, bilimsel yaklaşımlara değil, ekonomik kriterler ve politik beklentiler doğrultusunda oluşturulmakta, çevresel değerleri ve sosyal değişimleri göz ardı eden yaklaşımlar, doğal kaynakların ve toplumun uzun süreçte ciddi kayıplara uğramasına neden olmaktadır (Özkan,

Aslanboğa, 1992, Arapkirlioğlu, 1997). Özellikle ikinci konutların yılın ortalama sekiz ayı boş kalması, bunların ölü sermaye yatırımları olarak değerlendirilmesine neden olmaktadır. Turizmin gelişmesi ile iç göçün artması, kıyı şeridinde yapılaşmaların yoğunlaşması, kırsal mekânlarda ve kıyılarda aşırı talep nedeni ile mekânın, taşıma kapasitesinin üzerinde kullanılması doğal ve kültürel çekiciliklerde hasar ve kayıpların gündeme gelmesi (Aslanboğa vd, 1997), özellikle aynı mekânı paylaşan turizm faaliyetleri ile ikinci konutların birbirini olumlu/olumsuz etkilemesi coğrafyanın araştırma konuları arasında yer almaktadır.

Ülkemizde 1970'li yıllarda ekonomik açıdan ikinci konutların; oluşturduğu vergi gelirleri ve yarattığı istihdam olanakları ile bölge ekonomisine olumlu katkı yaptıkları düşünülürken daha sonra kontrolsüz gelişen ikinci konutlar dağınık-gelişigüzel inşa edildikleri ve altyapı sorunlarına neden oldukları için eleştirilmektedir. Betonlaşan kıyılar sonucunda yerleşme cazibesini yitirmekte, çıkar-rant kavgaları gündeme gelmekte, turizm bölgelerinin kalite değeri azalmaktadır. Ayrıca bölgedeki kira ve mülk fiyatlarında artışlar kendini göstermektedir (Bieger vd. 2007: 268).

Başka bir anlatımla ekonomik ve çevresel etkiler yaygın olarak öncelikle kıyılarda ve yaylalarda-kırsal alanlarda görülmektedir. İkinci konutların artmasına bağlı olarak kıyılarda meydana gelen değişimler, insanların rahat, huzurlu ve gelirlerine uygun tatil olanağı sağlamasına rağmen, ülke ekonomisi ve çevre açısından olumsuz etkiler de yaratabilmekte, hatta zaman içinde kıyılardan kaçma isteğini gündeme getirmektedir. Özellikle kıyı yerleşmelerinde nüfus yaz aylarında üç-dört katına çıkarak yerel yönetimlere altyapı açısından sorun oluşturabilmektedir (Toprak, 1990). Bu sistemlerin yaz nüfusuna göre kurulması halinde, kışın üçte ikiye kadar varan bir boş kapasite ile çalışma söz konusu olmaktadır. Kış nüfusuna göre ayarlanırsa, bu kez de yazın bu hizmetlerin götürülmesi olanaksızlaşmaktadır. Bu yüzden yatırım ve işletme giderleri bakımından israf söz konusu olmaktadır. Yaz aylarında yerleşmeyi kullanan ve sunulan hizmetlerden yararlanan konuk nüfus yerel yönetimlerin yaptığı harcamalara katılmamakta ve yerel yönetimler merkezi yönetimden yerel nüfus miktarına göre yardım aldıklarından kanalizasyon,

çöp, elektrik, su ve temizlik gibi hizmetlerde yetersiz kalmakta (Doğan ve Erginöz, 1997), bu durum toplumda bir takım sıkıntılar oluşturabilmektedir. Bununla birlikte ikinci konutların çevreyi kullanma hakkının sonradan gelenler tarafından yerli halkın elinden alınması, yaz aylarındaki yoğunluk ve enflasyon, öncelikle memnuniyetsizliğe sonra da çeşitli çatışmalara neden olabilmektedir (Dal ve Baysan, 2007: 72). Bu amaçla; Bieger, Beritelli ve Weinert 2007 yılındaki çalışmalarında; ikinci konut sahiplerinin söz konusu destinasyonda sadece finansal değil sosyal açıdan da güçlü bir etkiye sahip olduğunu savunmaktadırlar. Öte yandan ikinci konutlar ekonomik fiyatlarla, kendi yaşam şekline uygun tatil yapma olanağı arayan tatilciler için fırsatlar sunabilmekte, tatil alışkanlığının gelişmesine katkıda bulunmaktadır. Mekân-ikinci konut-turizm-ekonomi-yerel halk arasındaki ilişkilerin, etkilerin ve etkileşimlerin analiz edilmesinde yabancı literatürde coğrafyacıların etkin rol oynadıkları görülmektedir

İKİNCİ KONUTLARIN TEMEL ÖZELLİKLERİ

İkinci konutların özelliklerini ve etkileyen faktörleri sınıflandırmak, şematize etmek kolay olmamakla beraber, ülkeden ülkeye, bölgeden bölgeye değişiklik gösterdiklerini gözden kaçırmamak gerekir. Burada ikinci konutların temel özellikleri daha çok coğrafya ile ilişkileri doğrultusunda ele alınmaya çalışılacaktır. Bu konutların özelliklerini irdelerken; yer seçimini ve dağılışı etkileyen doğal çevre özellikleri (iklim, eğim, parsel büyüklüğü, jeomorfolojik özellikler, bitki örtüsü, su kaynakları), kültürel ve ekonomik yapı, ulaşım-erişim olanakları, doğal ve kültürel peyzajdaki değişimler ve bunların izlenmesi, arazi kullanımındaki tercihler araştırılması gereken alt başlıklardır. Öte yandan imar planı ve yapılanma koşulları, mülkiyet ve miras sistemine ilişkin düzenlemeler hukuki verileri oluşturarak siyasal faktörler olarak ikinci konutlar üzerinde etkin bir güce sahiptir. Ülkenin ya da bölgenin jeopolitik ve jeostratejik özellikleri de bu kapsamda ele alınabilir.

Kullanıcıların ekonomik durumuna bağlı olarak altyapı, üstyapı ve sosyal donatıların maliyeti, turizm etkinlikleri, küresel sermaye hareketleri de

ikinci konutların yerleşim düzenlerini etkileyen ekonomik özelliklerdir. Bunların dışında kalan tasarım şekilleri (sosyallik, güvenlik, konfor koşulları, tatil kavramına bakış açıları, mahremiyet vb.) ise moda ve kullanıcı tercihlerini oluşturmaktadır. İkinci konutların özelliklerini etkileyen temel faktörleri dört ana başlık altına toplamak mümkündür:

1. *Mekân ve zaman ile ilgili özellikler*, ikinci konutları şekil, kullanım amaçları ve süreleri açısından etkilemektedir. Doğal ve kültürel çevre özellikleri, coğrafi konum, ulaşım olanakları; ikinci konutların kullanım biçimlerini, yapısal özelliklerini ve dağılımını etkilemektedir: Coğrafi konum, iklim ve kültür, Akdeniz havzasını kıyılarıyla, dağlarıyla, ovalarıyla cazibe merkezi yapmaktadır. Mikro ölçekte ikinci/tatil konutların sanayi ve ulaşım olanaklarına bağlı olarak önce kent çevrelerinde inşa edildikleri, hızlı kentleşmenin olumsuz, ulaşım teknolojisinin olumlu etkisiyle zamanla daha uzak mesafelere; konum, doğa ve iklim açısından elverişli yerlere kaydığını söylemek mümkündür. Doğal çevre elemanları olarak iklim, bitki örtüsü, kıyıları, eğim-yükselti özellikleri, parsel büyüklükleri, konutun iç ve dış donanımlarını düzenleme biçimlerini, ekonomik değerini doğrudan etkilemektedir. Yasal çerçevenin ve ekonomik yapının desteklediği koşullarda yaşadıkları ülkelerin dışında ikinci konut edinenlerin tercihlerinde iklim ve kıyı özellikleri çoğu zaman başrolü almaktadır. Özellikle kuzey Avrupa ülkelerinde yaşayanların Akdeniz havzası ülkelerinde ikinci konut edindiklerine hatta emeklilik dönemlerini bu kıyılarda geçirmeyi planladıklarına ilişkin, literatürde önemli çalışmalar vardır (Südaş, Mutluer 2010). Öte yandan dağlık alanlarda kış sporları ya da dinlenme amaçlı inşa edilen ikinci konutlar için kış mevsiminin ayrı bir önemi vardır. İsviçre, İtalya, Avusturya hatta Kuzey Avrupa dağlık alanlarında dağ evi şeklindeki ikinci konut yapılaşmaları görülmektedir.

Ülkemizde kış mevsiminde kullanılmak üzere yapılan ikinci konut sayısı yok denecek kadar az iken ilkbahar ve yaz aylarında kullanılan yayla evlerine daha sık rastlanmaktadır. Yakın zamana kadar ekonomik bir faaliyet olarak önem taşıyan yaylacılık etkinliklerinin ekonomik değeri günümüzde azalmış, sayfiye-dinlenme fonksiyonu

yaz aylarında dağlık alanlarda-yaylalarda öne çıkmaya başlamıştır.

2. *Demografik özellikler ve kişisel tercihler*, ikinci konutun kullanım amacı ve süresini etkilediği kadar temel özelliklerini de etkilemektedir: Dünyada ve ülkemizde büyük kentlerde yaşayan, bedensel ve ruhsal olarak dinlenmek isteyen kentlilerin yılın belli dönemlerinde, hafta sonları veya tatillerde kullandığı ikinci konutlar önemli bir çoğunluğa sahiptir. İkinci konut daimi konuta mesafesine göre, hafta sonu evi veya tatil konutu olarak adlandırılabilir. Kişinin yaşı, eğitim ve gelir düzeyi, beklentileri, konutun kullanım amacını, süresini, şeklini ve donanımını da etkilemektedir.

ABD’de, *California Public Outdoor Recreation Comitte*’nin yaptığı bir araştırmada, rekreasyon aktiviteleri buldukları mesafeye göre üç farklı kategoriye bölünmüştür (Baud ve Lawson, 1977). Buna göre; kent merkezine 60–80 km.lik mesafedeki bölgeler günlük gezinti alanları, 80–400 km.lik mesafedeki bölgeler hafta sonu gezinti alanları, 400 km. ve daha uzak mesafelerdeki bölgeler, tatil alanları olarak belirtilmiştir. Hafta sonu tatilleri için kullanılan tatil konutları; daimi yerleşmenin 100 km hatta daha büyük kentlerde 150-200 km uzağında bulunabilmektedir. Mevsimlik veya sezonluk olarak kullanılan tatil konutları ise daha küçük kıyı ya da kırsal yerleşmelerin çevrelerinde daimi konuta daha uzak mesafelerde konumlanmaktadır. Ancak ifade etmek gerekir ki; mesafeler ülkelerin ve kentlerin coğrafi konumuna, doğal ve kültürel potansiyeline, ulaşım olanaklarına ve sistemlerine, halkın sosyo-ekonomik özelliklerine göre değişiklik gösterebilmektedir.

İkinci konutlar, ekonomik girdi sağlaması, doğal ve kültürel yapıda değişiklik yaratması, turizm ile aynı zamanı-mekânı paylaşması nedeniyle turizm sektörünün bir parçası olarak değerlendirilmektedir. Bu durumda ikinci konutlar, turizm türlerinden hangilerinde yoğunluk kazanır ve hangi tür rekreatif amaca hizmet ederlerse ona göre adlandırılırlar. İkinci konutların daha çok sırasıyla kıyı turizmi, kırsal turizm ve kültürel turizm alanlarında dağılım gösterdikleri bilinmektedir.

Kış aylarında hafta sonları ve tatillerde kullanılarak kullanım süresi uzayan ikinci konutların iç/dış mimari özellikleri değişmekte özellikle kentlere yakın olanlar tüm yıl kullanılabilirlikleri için iç donanımları, ısıtma sistemleri daimi konutları aratmayacak düzeyde olabilmekte zaman zaman bu konutların daimi konutlara dönüştüğü görülebilmektedir.

3. *Siyasal düzenlemeler politik kararlar, teşvikler* ikinci konutların özelliklerini etkilemekte emlak yatırımı olma özelliğini değiştirebilmektedir. Ekonomik ve siyasi antlaşmalar, ülkelerin aldığı kararlar (yabancılara mülk satışı gibi) turizmde olduğu gibi ikinci konutların gelişiminde de etkilidir. İkinci konutlar mülkiyeti, yapım teknikleri veya malzemeleri ne olursa olsun belli bir altyapıya sahip sabit/taşınmaz gayrimenkuldür. Ayrıca ikinci konutları turistik tesislerden ayırt eden en önemli özellik de “mülkiyet”tir (Arkon 1989). Ülkemizde yaygın bir gelenek olan yaylacılık faaliyetlerinde kullanılan çadır, karavan vb. taşınabilir barınaklar, ortak mülkiyette geçici süre için kullanılanlar ayrı bir değerlendirmede ele alınabilir.

Mülkiyet özellikleri dikkate alındığında ikinci konutlar tekil ve toplu yerleşme düzenine giren ikinci konutlar şeklinde ayrılabilir. Tekil yerleşme düzenine sahip olanlar; mülkiyeti bir aileye aittir ve aile fertleri tarafından kullanılır. Bu konutlar imar planı ve yapılanma koşullarına bağlı olarak tekil veya bitişik nizamda olabildikleri gibi yapılanma koşullarına, aile büyüklüklerine ve kullanıcı tercihlerine bağlı olarak tek katlı, iki katlı, üç katlı vb. tiplerde olabilmektedir. Bu noktada önemli olan hem mülkiyetin bir kişiye ait olması ve bir arsa içinde fonksiyonel açıdan bütünlük oluşturan bir konutun inşa edilmiş olmasıdır (Manisa ve Gül, 2009).

Toplu yerleşme düzenine göre ikinci konutlar; mülkiyeti veya kullanım hakkı bir aileye ait veya ortak olan ve bulunduğu arazide birden fazla olan çeşitli işletmeler şeklinde inşa edilmişlerdir. Bu tip yerleşmeler tatil siteleri ve devre-mülk tatil konutları olarak karşımıza çıkmaktadır. Bir apartman bloğunda bulunarak kat mülkiyetleri tekil bireylere ait ikincil konutlar da toplu yerleşme düzeni içinde kabul edilmektedir. Çünkü bu tip yerleşmelerde her ne kadar ailelerin bireysel

mülkiyet hakları bulunsa da hem arsa mülkiyeti hem de işletme anlamında bir ortaklık söz konusudur. Tek katlı, iki katlı, üç katlı vb. olabilen tek veya ikiz evler ile apartman bloklarından oluşan ortak sosyal donatıları ve arsayı kullanan tatil siteleri veya devre-mülk tatil konutları da toplu yerleşme düzenine sahip ikinci konut sınıfına girmektedir (Manisa ve Gül, 2009).

4. *Ekonomik yapı ile ilgili gelişmeler ve düzenlemeler* özellikle son yıllarda turizm sektörüne entegrasyon düşüncesi ikinci konutların mekânsal ve şekilsel-mimari özelliklerini etkilemekte; ikinci konuttan turistik konuta dönüşümünü hızlandırmaktadır. Kendi tatil süresinin dışında konutunu günlük ya da aylık olarak kiraya verenlerin sayısı gün geçtikçe artmaktadır. İkinci konutların rekreatif amaçlı kullanılması veya kiralanabilmesi, mevsimlik yoğunlaşmaya neden olması, ekonomik girdi sağlaması, fiziksel ve sosyal yapıda turizme özgü değişiklikler meydana getirmesi bu tür konutları turistik tesis konumuna yaklaştırmaktadır. Türkiye’de 1980’li yıllardan bu yana sayıları hızla artan ikinci konutların turizm sektöründe değerlendirilerek ekonomiye kazandırılması konusu yıllardır güncelliğini korumaktadır. Konu ile ilgili araştırmalar oldukça sınırlı olmakla birlikte, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yapılmış araştırmalar bulunmaktadır.

Avrupa ülkelerinde ve Amerika Birleşik Devletleri’nde ikinci konutların turizm sektörüne açılması konusunda son yıllarda önemli aşamalar kaydedildiğini görmek mümkündür. Bazı ülkelerde, ikinci konut yatak kapasitesinin, konaklama işletmelerinin sahip olduğu yatak kapasitesinden daha fazla olduğu görülmektedir. Örneğin, İsviçre’de 250 bin otel yatak arzına karşın, 1 milyon ikinci konut yatağı bulunmaktadır (Stettler ve Danielli, 2008:252). İspanya’da da benzer bir durum söz konusudur. Toplam yatak kapasitesinin %75’lik kısmı ikinci konutlardan oluşurken, kalan %25’lik kısmı da konaklama işletmeleri tarafından sağlanmaktadır. İkinci konut sayısının fazla olmasının sonuçlarından birisi atıl kapasite sorunudur. Örneğin, Finlandiya’da konut sahiplerinin %58’lik kısmı, ikinci konutlarını yıl bazında 20 günden az süreyle kullanırken, %18 gibi bir kısmı da hiç kullanmamaktadır (Komppula vd. 2008:295).

Konaklama işletmelerinde tatil yapanlara göre karşılaştırmaların yer aldığı benzer araştırmalarda da ilginç sonuçlara ulaşılmıştır. Örneğin, ikinci konut sakinleri, otel işletmelerinde konaklayanlara oranla, daha uzun süreli geceleme yapmaktadırlar. İkinci konutları kiralık olarak kullananlar, ev sahiplerine oranla, daha fazla miktarda harcama yapmakta iken, otel işletmelerinde geceleme yapanlara göre de daha az harcama yapmaktadırlar (Matteucci vd. 2008:161). Çevresel etki bakımından, ikinci konut kullananların tüketmiş oldukları su miktarı, otel işletmelerinde konaklama yapanlara oranla, iki kat daha fazladır (Matteucci vd., 2008:151). Bu sonuçlar, ikinci konutların coğrafya ve turizm coğrafyası ile ilişkileri açısından önem taşımaktadır.

TÜRKİYE'DE İKİNCİ KONUTLARIN GELİŞİMİ VE ROL OYNAYAN FAKTÖRLER

İkinci konutlar, sanayileşme ve kentleşme hareketlerine paralel olarak, ekonomik olanakların artışı, ulaşımın gelişmesi, artan boş zaman ve bu konuda etken olan moda gibi unsurlar sonucu ortaya çıkmış (Özgüç, 1977) olmakla birlikte bu konutların varlığı ve gelişimi dünyada olduğu gibi ülkemizde de oldukça eskilere dayanmaktadır. Ülkemizdeki ikinci konutları ele almadan önce dünyadaki gelişmelere kısaca değinmek yararlı olacaktır.

Milattan önce, eski Babil yöneticisi Şulgi vergisini ödeyen asiller için dinlenme evleri inşa ederken, 17 y.y.'da İsveçli asiller Stockholm çevresinde yazlık evler yapmışlardır. Öte yandan A.B.D.'de 1905 yılında pazar günlerinin tatil olmasıyla, tatil ve dinlenme mekânları oluşmaya başlamıştır. Bu dönemde öncelikle tatil süresinin ve ulaşım olanaklarının sınırlı olması nedeniyle insanlar yaşadıkları yerlere ve kente yakın yerleri tercih etmişlerdir (Ongan, 1998).

Düzenli ve sürekli tutulmayan istatistikler Dünyada, ikinci konutların sayısını ve dağılımını eksiksiz olarak vermemizi güçleştirmektedir. Rusya'da Moskova çevresinde geniş bahçeli ikinci konut varlığı dikkate değer iken, en çok ikinci konutun ABD'de bulunduğu ileri sürülmektedir, özellikle ülkenin kuzeydoğusundaki bölgede 1970'lerde üç milyonu aşkın ikinci konut

bulunmaktaydı. Kanada'da ise en çok Ontario ve Quebec'te toplam konutların 1/3 ü kadar ikinci konut varlığı tespit edilmiştir. İkinci konut varlığı açısından Kuzey Amerika'yı Batı Avrupa izlemektedir (Kadioğlu,1990). 1970'lerde Fransa'da 1,5 milyon olan ikinci konut sayısının günümüzde arttığı ileri sürülmektedir. 1960'lı yılların sonlarında, İsveç'teki ikinci konut sayısı 450 bin iken 1990 yılında 800 bine ulaşmıştır. Norveç'te bu sayı 190 binden 500 bine ulaşmıştır. Ayrıca bu ülkede yalnızca dağ turizminde kullanılan ikinci konut sayısının yaklaşık 400 bin olması, ikinci konutlarla ilgili hızlı gelişimi göstermektedir (Komppula vd. 2008:287). İsviçre'de 1988 yılında 700 bin ikinci konut sayısı 2006 yılı itibariyle bir milyona ulaşmıştır (Stettler ve Danielli, 2008:265).

Günümüze doğru ikinci konut sahipliği sadece ülke sınırları içinde sınırlı kalmayıp, komşu ülkelere sıçramıştır (Beritelli vd., 2008:303). İskandinav ülkelerinden Akdeniz kıyılarına olan talep artışı iklim ile olduğu kadar, yaşanan ekonomik refah ile ilişkilidir. Avusturya'da Almanların ve İtalyanların ikinci konutları dikkat çekerken (Zehrer vd. 2008:182), Meksika, Amerika ve Kanada vatandaşları için oldukça caziptir. Danimarka'nın Bornholm Adası Almanlar, İspanya'nın Balerik Adaları da Alman ve İngilizler başta olmak üzere, Kuzey Avrupa ülkeleri için oldukça cazip özelliklere sahiptir. 1960 ve 1980'li yıllar arasında da, İsviçre'nin Alp Dağları Orta Avrupa ülkeleri için bir merkez halini almıştır. Bu örneklerden ikinci konutların sanayi devrimi öncesine kadar sadece asiller ve zenginler tarafından oluşturulduğu ve kullanıldığı düşünülebilir ancak bunun aksi örneklerini tüm dünyada olduğu gibi Anadolu'da da görmek mümkündür. Özellikle yaz aylarında kıyılarda yaşayan orta ve alt gelir grubuna dahil insanların yaz sıcaklarında yaylalara göç ederek basit ama geleneksel yapılarda ya da çadırlarda konaklamaları günümüzde de devam eden eski bir gelenek olarak önemini korumaktadır. Beylikler ve Osmanlı döneminde kullanılan yazlık saraylar ile Anadolu'nun çeşitli bölgelerinde inşa edilmiş olan yayla ve bağ evleri, av köşkleri bu alışkanlığın en belirgin örnekleridir (Kısa, 1998).

İkinci konutların yer seçimlerine ya da kullanım özelliklerine bağlı olarak tatil evi, hafta sonu evi,

sayfiye evi, dağ evi ya da kır evi olarak sınıflandırıldığı, sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya göre şekillendiği (iç-dış mimari özellikler, kullanım süresi ve zamanı) görülmektedir. Bu konutların ülkemizdeki ilk örnekleri 1950'li yıllarda İstanbul-Florya, Bakırköy, Kadıköy, Silivri, Kumburgaz ve Boğaz çevresi ile sınırlıydı. Çünkü ülkemizde 1970'li yıllara kadar yaylalar; yazlık-mevsimlik konut kullanımında, alternatif geçim kaynağı yaratması ve yaz aylarında serin olması nedeniyle daha çok ilgi çekmekteydi. 1970'lerden sonra ise denizin sağlık açısından yararlı olduğu inancı, kentleşme, sanayileşme olgusu (tatil ihtiyacını artırmış) kıyı turizmüne verilen teşvikler kıyı turizmüne ve kıyılara ilgiyi artırmaya başlamıştır. Bunun yanı sıra tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin gerilemesi geleneksel yaylaların bu anlamdaki kullanımını azaltırken turizm ve ikinci konutların kıyılarda yoğunlaşmasına neden olmuştur. Ancak 1990'lı yıllardan sonra alternatif turizm yaklaşımları doğrultusunda kırsal alanlar, yaylalar yeniden dikkat çekmiş, turizm fonksiyonu öne çıkmaya ve ikinci konutlar yaylalarda dağılışı göstermeye başlamıştır.

Ülkemizde ilk düzenli ikinci konut yerleşimi, 1950'li yıllarda İzmir-Çeşme kıyılarında görülse de asıl gelişme 1960'lı yıllardan itibaren olmuştur (Sarı, 1981). 1960'larda hem kıyıların spekülasyon amaçlarıyla kullanılacak bir kaynak olarak görülmesi hem de turizm sektörünün ülke kalkınmasının en iyi araçlarından biri olarak değerlendirilmeye başlanması, kıyı turizmüne öncelik verilmesi ülkemiz kıyılarında ikinci konutların artmasına yol açmıştır. Bu yıllardan sonra insanların kent ortamının gürültüsünden uzaklaşma ve doğayla iç içe olma isteği, deniz ve güneşin insan üzerindeki olumlu etkisi, deniz kıyılarındaki konutların iyi bir yatırım aracı olarak görülmesi, turistik ve rekreasyonel aktivitelerin özellikle deniz kıyılarında toplanması ve devletin bu konudaki yatırımları desteklemesi, deniz kıyısında ev sahibi olmanın toplum içinde 'sınıf atlamak', itibar kazanmak olarak değerlendirilmesi, ulaşımın gelişmesi, otomobil sahipliğinin artması gibi nedenler kırsal alanlarda ve kıyılarda ikinci konutların sayıca artışını ve dağılışı hızlandırmıştır. Buradan da anlaşılacağı gibi ikinci konutların gelişimini ve dağılışı yalnızca bu konutlara bakarak değerlendirmek

yanıltıcı olabilir. Bu nedenle kalkınma planlarından itibaren ekonomi politikalarını, nüfus hareketlerini, teşvik ve vergi indirimlerini, imar düzenlemelerini, yasal-yönetimsel değişiklikleri mümkün olduğunca izlemek gerekmektedir:

I. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda dış turizmin desteklenmesi, yatırımların kıyıya yönelmesi ikinci konutlar için çekim gücü oluşturmuştur. Artan talebe karşın planlama kademelenmeleri arasındaki eksiklikler nedeniyle denetlenemeyen ikinci konutlar; doğal sit/orman/tarım alanı vb. alanlar yerleşmeye açılmıştır. Günümüzde kıyı alanlarının görüntüsünde, 1969'da başlayan ve Çanakkale-Balıkesir il sınırı ile Antalya-Mersin il sınırına kadar olan kıyı bandında yaklaşık 3 kilometreye kadar bir kıyı derinliğinde, "Turizm Bölgesi" olarak ilan edilen alanlarda turizm amaçlı fiziksel yapılaşma etkili olmuştur. Bu planlama ile dış turizme dayalı bir turizm politikasının oluşturulması ve desteklenmesi amaçlanmıştır. Ancak, bir yandan dış turizmde amaçlanan hedeflere ulaşamaması, diğer yandan çeşitli baskılarla bu planlardaki turistik tesis alanlarının önemli bölümü turizm ve ikinci konut yapılaşmasına ayrılmış, diğer yandan dış turizmden çok, iç turizme hizmet veren küçük ölçekli, küçük parsellerde ancak yüksek yoğunlukta, turizm işletmeleri kıyılarda yükselmeye başlamıştır. Bunun yanında, turizm ve ikinci konut olarak öngörülen alanların hemen hemen tümü kooperatifleşme yoluyla spekülasyon ve rant amaçlı kullanılmıştır (Arkon, 1997:41).

Türkiye'de 1970'li yılların ikinci yarısından sonra üretilen ikinci konutların önemli bir bölümü kıyı yapılaşmasının vazgeçilmez bir parçası haline gelerek kıyı ve kıyıya yakın yerlerde yoğunlaşmakta, yerleşme deseni olarak deniz kıyıları boyunca çizgisel bir biçimde gelişmektedir (İnceoğlu,1997:24). Kentsel tasarım açısından ikinci konut alanlarının yerleşimlerin silüetini bozucu, topoğrafyayı kötü kullanan, manzara faktörünü etkileyici, rüzgarı engelleyen duvar etkileri bulunmaktadır. 1970 ve 1980'ler ülkemizde ekonomik ve siyasal anlamda çalkantılı yıllar olmakla birlikte kentlere göçün arttığı, kentleşmenin oransal olarak yükseldiği yıllar olarak hatırlanırken, büyük kentlerin yakın çevresindeki ikinci konutların artışı da devam etmiştir. 1978 yılında Turizm Bakanlığı Fiziksel

Planlama Grubu tarafından Ege, Akdeniz kıyılarının 1/200.000, 1/25.000 ölçekli planlarının yapılması, turizm amacıyla karayolu, havaalanı vb. altyapıların geliştirilmesi; kıyılarda kamu ve hazine arazilerinin özel mülkiyete dönüşmesine, ikinci konut alanlarının yoğunlaşmasına yol açmıştır.

1980'lerden günümüze büyük ölçüde ülkemizde, kıyı turizmi teşvik edilmekte özellikle 1982 yılı turizm için devrim niteliği taşımaktadır. 2634 sayılı Turizm ve Teşvik Kanunu'nun uygulanmasına yönelik 1983 tarihli "Kamu Arazilerinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkındaki Yönetmelik" turizm amaçlı yatırım yapmak isteyen yerli/yabancı şirketlere bu arazilerin tahsisini kolaylaştırmıştır.

1985-89 döneminde hazine arazilerinin ikinci konutlara tahsisi ve ikinci konutlara konut kredisi verilmesi yapımı hızlandırmıştır. Yap-satçılar ve kooperatif türü örgütlenmeler özendirilmiştir. Ayrıca imar yasasındaki değişikliklerle plan yapma yetkisinin belediye sınırları ve mücavir alan içerisinde yerel yönetimlere devredilmesi ikinci konutların yapımına ivme kazandırmıştır. Başka bir anlatımla 1980-1990 yılları arasında turizm teşviki adı altında turizm alanı ilan edilen yerlerde imar planlarında yapılan değişikliklerle kıyı alanlarına birçok ikinci konut sitesinin inşa edildiği görülmektedir. Siyasal bir karar olarak 1982 yılında yürürlüğe giren metropol kent yasası ile; kentlerin çevreleri genişlemiş, kıyıların kentleşme, turizm ve ikinci konutlar tarafından işgali hızlanmış, kırdan kente göç artmış, tarım topraklarının imara açılması, dikili alanların azalması, arazi spekülasyonlarının artması, çevre kirliliği ve görsel kalitenin azalması gibi birçok sorun ortaya çıkmıştır. Bu gelişmeler sonucunda 1982 Anayasası'nın 43. maddesinde geçen "deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir" ilkesi benimsenmiş ve bu durum kıyılarda ikinci konut yapımını kısıtlamıştır. 1984 yılında kıyıların korunması amacıyla kıyılara yönelik kanun çıkarılmış ancak kamu yararı ilkesiyle çeliştiği gerekçesiyle 1986 yılında iptal edilmiş, kamu yararına yapılaşmanın önü açılmıştır.

Kıyılardaki yapılaşmaya sınır getiren bir uygulama ise sit kararlarıdır. Korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili hususları içeren 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde, özellikle kıyı yerleşimlerdeki fiziksel mekânın biçimlendirilmesi ve kullanılmasında etkin olan sit ve doğal sit kavramlarına yer verilmiştir. Öte yandan zaman içerisinde ikinci konut sahibi olma beklentisi, özel mülkiyetin elinde olan doğal sit kapsamındaki alanlarda baskı oluşturmaya başlamıştır. Doğal sitlerin derecelendirilmesi; alanın yapılaşma koşulları ve yoğunluğu üzerinde etkili olmuş ancak günümüzde çeşitli baskılarla sit dereceleri düşürülerek imara açma girişimleri artmıştır. Ege Bölgesi kıyı kesimi örneklerinde (özellikle Çeşme Yarımadası'nda görüldüğü gibi) doğal sit kapsamında birçok parselde kış aylarında kaçak inşaatlar, II. derece doğal sitlerde turizm tesisi adı altında ikinci konut yapılaşmaları devam etmekte, III. Derece doğal sitlerde yapılaşma koşullarına uyulmadığı görülmektedir (Aslanboğa vd.,1997:41). Başka bir anlatımla sit kararları kıyılardaki yapılaşmaya ve bir anlamda ikinci konut yapımına belli ölçüde sınır getirirse de bugün bu kararlar, çeşitli teşvik ve yasalarla adeta önemini yitirmektedir.

1988 yılında 6331 sayılı Orman Kanunu, 16., 17.,18., 115. maddeleri ile arazi tahsisleri ve verilecek izinlere ait yönetmelikle kamu arazilerinin tahsisi kolaylaşmıştır. Kıyılara ilişkin 3621 sayılı yeni kanun ise; 04.04.1990 tarihinde çıkarılmış ve bu kanunla sahil şeridi "100 metre" genişliğinde belirlenmiştir. Dolayısıyla yapılaşmaların 100 metreden sonra başlatılması kabul görmüştür (Doğan ve Erginöz, 1997). Ancak, gerçek anlamda ikinci konutların ilk görülmeye başlandığı 1950'li yıllardan 1990'lı yıllara gelinceye kadar bu konutlar kıyılarda herhangi bir mesafe gözetilmeksizin yerlerini almıştır.

1990'lı yıllarda değişen ekonomi politikaları, planlama yaklaşımları sonucunda kıyılarımız ekonomik ve ekolojik anlamda tehdit ve atıl kapasite oluşturacak boyutlarda ikinci konutlarla dolmuştur. Bu yapılaşmanın nedenleri arasında; hızla gelişen ulaşım ağı (hava ve karayolu-otoyol-duble yol) ve inşaat sektörü, ikinci konut sahibi

olma arzusunun ön plana çıkması ve büyüyen-gelişen turizm sektörünü saymak mümkündür. Bununla birlikte 1990'lı yıllarda inşaat sektöründe yaşanan küçülme, turistik tesislerin artışı ile tatil yapmanın ucuzlaması ve sonrasında yaşanan 1999 Gölcük depremi ve 2001 ekonomik krizi, ikinci konuta olan talebi belli ölçüde azaltmıştır. 2003 yılından günümüze kadar olan süreçte; konut kredi faizlerinin düşmesi, Avrupa Birliği'ne uyum sürecinde Avrupa ülkelerindeki vatandaşların Türkiye'de mülk sahibi olabilmesine olanak tanıyan yasanın yürürlüğe girmesi ve enflasyonun düşmesi ile borsa ve dövizin yatırım aracı olmaktan çıkması gibi faktörler emlağa olan ilgiyi artırmış ve emlak fiyatları kısa zamanda hızla yükselmiştir. Bununla birlikte ikinci konut açısından Türkiye, Avrupa'nın tatil ülkesi İspanya'nın alternatifi durumuna gelmiştir. Çünkü artan konut fiyatlarına rağmen halen Türkiye'de bir tatil konutunun fiyatı İspanya'dakilerin altındadır. Böyle bir süreçte; durağanlaşan ikinci konut üretimi tekrar yükselen bir ivme ile artmaya başlamıştır. 1980 sonrasında ulaşım güclüğü ve altyapı yetersizliği gibi nedenlerle ikinci konut talebi düşük olan kıyı beldeleri de (Kaş, Kalkan, Demre vb.) ilgi çekmeye başlamıştır.

Son yıllarda, Türkiye'nin özellikle Akdeniz ve Ege kıyıları, Kuzey ve Orta Avrupa pazarının ilgisini çekmektedir. Çünkü İspanya ve Meksika'da olduğu gibi, yabancıların ülkemizde mülk edinebilmelerini kolaylaştırmak için yasal düzenlemeler yapılmıştır. Gündemde olan ikinci konut dağılımını etkileyen bu konu çeşitli tartışmalarla devam etmekte ve önemini korumaktadır. Yabancılar mülk satışını serbest bırakan 4916 sayılı yasa 3 Temmuz 2003'te kabul edilmiştir. Yasa, Avrupa Birliği'ne uyum çerçevesinde çıkartılmıştır. Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinebilmeleri için, 'karşılıklılık' prensibine göre bu kişilerin ikamet ettikleri ülkelerin de Türk vatandaşlarına aynı olanağı tanımış olması gerekmektedir. Daha sonra Anayasa Mahkemesi tarafından yabancılara gayrimenkul satışına izin veren yasa, 15 Mart 2005 tarihinde iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi, yabancılara taşınmaz satışını düzenleyen yasayı "getirilen yasal güvenceler ve sınırlamaları" yeterli görmediği için iptal ettiğini açıklamıştır. Aralık 2005'te ise Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı kabul edilmiş ve

yabancıların mülk edinmelerini düzenleyen Tapu Kanunu değişikliği, 7 Ocak 2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir (Manisa, 2007).

Uluslararası turizm hareketlerinin gelişmeyle birlikte, 1980'li yıllardan sonra Türkiye'de ikinci konut talebinin artmaya başladığı görülmektedir. İkinci konut üretimi 2000'li yıllardan günümüze artan bir ivme ile devam etmektedir. Yapılan araştırmalara göre; 1989 yılında 102.400 olan ikinci konut sayısı 1999 yılında 480.000'e yükselmiştir. Turizm Bakanlığı, 1992/2, "İkinci Konutların Turizm Amaçlı İşletme Modelinin Tespiti Araştırması", bu konuda önemli bir çalışmadır ve çalışmada bu konutların %12'si tek katlı, %43'ü dubleks ve yüzde 45'i apartman katıdır. Devre mülk olarak kullanılabilir (bağımsız birim olarak) potansiyel de yüzde 55 olarak belirtilmiştir.

Konuyla ilgili düzenli bir veri setine ulaşmak güç olmakla birlikte, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan sayısal verilere göre, 2008 yılı itibarıyla, Türkiye'de 546.454 yazlık-mevsimlik konut bulunmaktadır. Burada ikinci konut kavramı ile mülk sahiplerinin asıl konutları dışında sezonluk/mevsimlik veya hafta sonu kullanılan ikinci konut ve sezonluk kiracı tarafından kullanılan tatil konutları kastedilmektedir. Bölgeler itibarıyla, en çok ikinci (yazlık-mevsimlik) konut olarak kullanılan bina Karadeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Karadeniz bölgesinde 169.282 ikinci (yazlık-mevsimlik) konut yer alırken, bu bölgeyi Marmara 110.495, Ege 87.106, Akdeniz 79.480, İç Anadolu 71.708, Doğu Anadolu 22.643 ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi 5.740 konutla izlemektedir (Kozak ve Duman, 2011). Bugün Akdeniz, Ege, Marmara ve Karadeniz kıyı alanlarına dağılan ikinci konutların; konumları, kullanım amaçları, kullanım süreleri ve sıklıkları ile mimari nitelikleri açısından çok farklı türlerine rastlamak mümkündür. Marmara Bölgesi'nde Balıkesir, Bursa, İstanbul, Kocaeli, Sakarya ve Tekirdağ; Ege Bölgesi'nde Aydın, İzmir ve Muğla; Akdeniz Bölgesi'nde Adana, Antalya, Hatay, İçel; Karadeniz Bölgesi'nde ise Bolu, Kastamonu, Zonguldak, Trabzon, Rize, Ordu ikinci konut kullanımlarıyla öne çıkan illerdir.

Öncelikle kıyılarımızı etkileyen, bozan, yasal ve yönetsel boyuttaki yanlış alınmış kararlar, kıyı alanlarının ikinci konutlarla çevrelenmesinde etken olmuştur. Kıyı kullanımını kısıtlamaya yönelik kanunların 1980'li yıllardan sonra çıkarılması ikinci konutların yapımına kısmen de olsa sınırlandırmalar getirmesi olumlu bir gelişme olmakla birlikte, kanunların uygulamasında çıkan sorunlar, çelişkiler, imar afları ve mevcut kanunların tam olarak uygulanamaması kıyılarıdaki ikinci konutların sayıca artışına ve çevreye zarar verecek boyuta ulaşmasına engel olamamıştır.

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

İkinci konutların, yılın belirli dönemlerinde genellikle tatil amacıyla kullanılmak üzere üretilen, kent yaşantısından uzaklaşmak, dinlenmek, yenilenmek gibi amaçlarla belli sürelerle kullanılan yapılar olduğu vurgulanmıştır. Bunların yer seçiminde ve kullanım sıklığında rol oynayan; su kaynakları, yüzeyşekilleri, manzara, ulaşım olanakları, bitki örtüsü, iklim (konutun kullanım süresini ve şeklini etkileyen, turizm türünü belirleyen) konut yapımını ve tekniklerini belirleyen yasal düzenlemeler, teknolojik gelişmeler, tarım, sanayi, turizm ve hizmetleri içine alan ekonomik yapı, kültür ve yerleşim özellikleri gibi değişkenler ile ikinci konutların etkileri coğrafya disiplininin ilgi alanına girmektedir.

İkinci konutlar ilk örneklerinden günümüze değin; konumları, nitelikleri ve nicelikleri itibarıyla değişime uğramıştır. Bu değişim ve dönüşümü hazırlayan nedenler ve sonuçlar turizm ile kentle, kırsal, ekonomiyle, kültürle insanla kısaca coğrafya ile yakından ilişkilidir. Yayıllardan kıyıya, kıyıya tekrar iç kesimlere kayan, hatta zaman zaman denizle-kıyıyla ilgisi olmayan, ancak sahiplerine sessiz-sakin dinlenme ortamı sunan konumlarda yer alan ikinci konutların yer seçimi mekânsal farklılıklardan kaynaklandığı gibi kendisi de yeni mekânlar, coğrafi görünüm oluşturmuştur. Deniz-kıyı-orman-manzara-konut-fiyat ilişkisi ve kişisel tercihler ve özellikler (gelir, eğitim, yaş vb.) ve modalar bu görünümün ortaya çıkmasında etkili olmaktadır.

İkinci konutlar nerede yer alırsa alsın, kullanım zamanları değişse de yoğunlukla yaz aylarında,

kısa süreli kullanılmakta ve kıyıya yoğunlaşmaktadır. Çünkü kıyıya iç ve dış turizmin ana çekiciliğini oluşturmaya devam etmektedir. Ancak blok tatil anlayışı yerini, parçalı-bölünen (yıllık izinleri bölerek kullanma) tatil anlayışına bırakmıştır. Bu durum ikinci konutların kullanım süresini azaltmaktadır. Özellikle turizm ve tatil anlayışının gelişmesi, uygun tur seçenekleri ikinci konutların kullanım süresini ve sıklığını sınırlamaya başlamıştır. Petrol fiyatlarındaki artışlar, ekonomik çalkantılar, çocukların okul ve sınav dönemleri de ikinci konut kullanımını etkilemektedir. İç turizmde ikinci konutların kullanım süresi ortaöğretim kurumlarının açılış-kapanış (2-3 ay) tarihleriyle doğrudan ilişkilidir. Dış turizm etkinliklerinde tercih edilen ikinci konutların kullanım süresi (5-6 ay) ise daha uzundur.

Ülkemizde ikinci konutların önemli bir yoğunluğu kıyıya toplanmaktadır. Geleneksel olarak yaylalarda başlayan yazlık konutlar 1970'lerde kıyıya inmiş ve bugünkü kıyı görünümünün ortaya çıkmasına neden olmuştur (kıyıya yoğunlukla konut kooperatifleri aracılığı ile yapılan düşük kaliteli konutlar ile dolmuştur). İkinci konutlar son yıllarda tekrar kıyıya uzaklaşmaya, kırsal alanlara kaymaya başlamıştır. Türkiye'de Ege ve Akdeniz kıyıları ile Karadeniz ve Akdeniz yaylalarındaki artış başta olmak üzere, ikinci konutların sayısı her geçen gün yükselmektedir. İkinci konutların sayılarındaki hızlı artış; öncelikle tatil yapma alışkanlığının toplumda yaygınlaşması, ulaşım, iletişim ve eğitim alanındaki gelişmeler, toplumda genel refah düzeyinin artışı ve tatil için ayrılacak boş zamanın yaratılmasına bağlanabilir. Ayrıca bu konutlar emlak yatırımı olarak görülmektedir. Türkiye'de merkezi ve yerel yönetimlerin kıyı yerleşmelerine tümüyle birer kalkınma ve ekonomik gelişme aracı olarak yaklaşmaları, kıyıların ikinci konutlarla dolmasına, yapılaşmanın hızla artmasına neden olmuştur.

Türkiye'de ikinci konutları mimari-model ve şekil açısından etkileyen faktörler mekânsal oluşumları etkileyenlerden ayrı düşünülemez. Özellikle zaman ve mekân değişimi dikkate alındığında iki kırılma noktasına dikkat çekilebilir. 1980-1999 yılları arasında üretilen genellikle düşük kaliteli ikinci konutlar ile 2000'li yılların başından itibaren

(özellikle 1999 depreminden sonra) üretilen turistik ikinci konutlar birbirinden oldukça farklıdır. I. Gruptakiler daha çok konut kooperatifleri aracılığı ile yapılan, rant beklentisi yüksek, kısmen düşük kaliteli ve küçüktür. 2000'li yıllardan bu yana yapılanlar hem mekân olarak denizden iç kesimlere ve yeni açılan yol boylarına kaymış hem de inşaat kalite ve büyüklüğü değişmiştir.

İkinci konutlar, kıyı ve kıyıya yakın yerlerde yaz aylarında yaşayan, ancak yılın büyük bölümünde ölü yeni yerleşmelerin doğmasına neden olsa da emlak yatırımı olma özelliği artarak devam etmektedir. Üzerinde durulması gereken bir başka konu da ikinci konutların yalnızca buldukları mekânı değil, çıkış noktasındaki yerleşmeleri de (büyükkentleri) değişime uğratmasıdır. Belli dönemlerde özellikle yaz ayları ve resmi tatillerde büyük kentler adeta boşalmakta, trafiğin rahatladığı gözden kaçmamaktadır. Bu göç hareketi zamanla ikinci konut alanlarının birinci konuta dönüşmesiyle, kentteki evlerin elden çıkarılması, bakımsızlaşması, kent sakinlerinin değişmesinde,

dönüşmesinde etkili olan bir süreç olarak karşımıza çıkmaktadır. Başka bir anlatımla ikinci konutlardaki bu dönüşüm kentlerin yaşanabilirlik ölçütlerinin tekrar gözden geçirilmesini zorunlu kılmaktadır. Özellikle bugünlerde çeşitli nedenlerle büyük kentlerimizde yaşamın çok da kolay olmadığını söyleyebiliriz.

Emeklilik yaşının düşmesi ikinci konut kullanımını etkileyen bir başka faktördür. Metropollerde uzun süre yaşayanlar emekli olduklarında, birikimlerini değerlendirmek ve daha kolay yaşamak için sakin sayfiye yerleşmelerindeki konutlarda yaşamayı tercih etmektedirler. Bu nedenle ikinci konutun kullanım amacında ve süresinde ciddi değişimler olmuştur, daimi konuta dönüşenler dikkate değer bir düzeye ulaşmıştır.

Bu açıklamalardan anlaşılacağı gibi ikinci konut-coğrafya-turizm coğrafyası ilişkisi güçlüdür ve bu ilişki zamana-mekâna göre çeşitlenmekte, farklılıklar göstermektedir. Literatür tarafından desteklenen bu görüşün; Türkiye ölçeğinde ampirik çalışmalar ile örneklendirilmesi konunun öneminin daha iyi anlaşılmasını sağlayacaktır.

Referanslar

- Akyürek, E, Kılıçaslan, Ç., Özkan, B. 1988. 'Turizm ve rekreasyon amaçlı yapılaşmaların tarım alanlarına baskıları' *Ege Bölgesi I. Tarım Kongresi, 7-11 Eylül 1988*, 526-531 Aydın.
- Arapkıriloğlu, K. 1997. 'Kıyı yönetimleri ve çevre duyarlı planlama yaklaşımı' Özhan, E., *Türkiye Kıyıları '97. Türkiye'nin Kıyı ve Deniz Alanları I. Ulusal Konferansı*, 24-27 Haziran 1997, 93-100. Ankara.
- Arkon, C. 1989. İkinci Konutlar: Sorunları ve Potansiyelleri ile Planlama İçerisindeki Konumu, İzmir Örneği. Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.
- Arkon, C. 1997. 'Kıyılarımızın günümüzdeki görüntüsü' *Ege Mimarlık*, Yıl: 7, Sayı: 24, 39-43.
- Aslanboğa, İ., Özkan, B., Küçükberbaş, E., Kaplan, A. 1997. 'Ege bölgesi kıyı kesimi örneklerinde doğal sit kararlarına eleştirel yaklaşım' *7. Ulusal Bölge Bilimi Bölge Planlama Kongresi*, 20-22 Ekim 1997. 36-43. İzmir
- Bakırcı, S. 2007. *Yabancıların İkinci Konut Talebinin Fiziksel Çevreye Etkisi: Dalyan Örneği* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi) Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü. Ankara.
- Baud, M, Lawson, F. 1977. *Tourism and Recreation Development*, Architectural Press, Londra.
- Beritelli P., Engeler, I., Laesser, C., Weinert, R. 2008. 'Estimating renting behavior of second home owners: the case of Swiss Alpine destinations' P. Keller, T. Bieger, (Editör), *Real Estate and Destination Development in Tourism*. S 301-312. Berlin: Erich Schmidt Verlag.
- Bieger, T., Beritelli P., Weinert, R. 2007. 'Understanding second home owners who do not rent: insights on the proprietors of self-catered accommodation' *International Journal of Hospitality Management* 26, 263-276.
- Dal, N., Baysan, S. 2007. 'Kuşadası'nda kıyı kullanımı ve turizmin mekânsal etkileri konusunda yerel halkın tutumları' *Ege Coğrafya Dergisi* 16, 69-85.
- Doğan E., Erginöz, M.A. 1997. *Türkiye'de Kıyı Alanları Yönetimi ve Yapılaşması*, Arion Yayınevi. İstanbul.
- Emekli, G. 2005. *Urla Kent Coğrafyası*. Çantay Kitabevi İstanbul.
- Gökdeniz, A. 2009. Türkiye'de İkinci Konutların Turizme Kazandırılması ve Ayvalık'ta İkinci Konutlar Üzerine Yapılan Araştırma Işığında Uygulanabilir Bir Model Önerisi. M. Kemal Dedeman Yarına Bir Değer Bırak Proje Yarışması Turizm Sektörü Üçüncülük ödülü.
- İnceoğlu, N. 1997. 'Ege'de ikinci konut ve turizm yapılaşması' *Ege Mimarlık*, Yıl: 7, Sayı: 24, 26-29.
- Kadioğlu Y, 1990. *Use of Second Homes in Domestic and International Tourism* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). B.Ü. Kamu Yönetimi Bölümü, İstanbul.
- Kılıçaslan, Ç. 2006. 'İkinci konutların deniz kıyısına etkisi' *Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi* 1:147-156.
- Kısa, P. 1998. *İkinci Konut Mimarlığında Cephe, Kütle ve Dış Mekân Oluşumu* (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi). Trakya Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Edirne.
- Komppula, R., Reijonen, H., Timonen, T. 2008. 'Vacation home owners' willingness to lease through an intermediary: a case study in two Finnish ski resorts' P. Keller, T. Bieger (Editör), *Real Estate and Destination Development in Tourism*. 285-300. Berlin: Erich Schmidt Verlag.
- Kozak, M., Duman, T. 2011. 'İkinci konutların turizm sektörüne kazandırılması: Muğla İli Datça İlçesi Örneği' *Doğuş Üniversitesi Dergisi* 12 (2): 226-242.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı 1992. *İkinci Konutların Turizm Amaçlı İşletme Modelinin Tespiti Araştırması*. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü Araştırma ve Geliştirme Dairesi Başkanlığı Yayınları, Yayın No: 1992/2, Ankara.
- Manisa, K. 2007. İkinci Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model Önerisi (Basılmamış Doktora Tezi). Y.T.Ü., F.B.E., İstanbul.

- Manisa, K., Gül, H. 2009. *Türkiye'deki Mevcut İkinci Konutların Turizm Sektöründe Değerlendirilmesine İlişkin Bir Model Çalışması*. M. Kemal Dedeman Yarına Bir Değer Bırak Proje Yarışması Turizm Sektörü Birincilik Ödülü.
- Marjavaara, R. 2007. 'The displacement myth: second home tourism in the Stockholm archipelago' *Tourism Geographies* 9 (3):296-317.
- Matteucci, X., Lund-Durlacher, D., Beyer, M. 2008. 'The socio-economic and environmental impacts of second home tourism: the south pacific coast of Nicaragua example' P. Keller, T. Bieger (Editörler), *Real Estate and Destination Development in Tourism*. 149-164. ss., Berlin: Erich Schmidt Verlag.
- Müller, D. K., Hall, C.M., Keen, D. 2004. 'Second Home Tourism Impact, Planning and Management' In C.M. Hall, and D.K. Müller (Eds.) *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, pp. 15-32. Clevedon: Channel View.
- Ongan, S. 1998. *Türkiye'deki Yazlık Konut ve Kamu Kamplarının İncelenmesi* (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Turizm Ana Bilim Dalı, İstanbul.
- Özgüç, N. 1977. 'Tatil evleri' İ.T.Ü. *Mimarlık Fakültesi Şehircilik Enstitüsü Dergisi* 14, 69-92.
- Özkan B., Aslanboğa, İ. 1992. Doğa Koruma Yönünden Güney Ege Kıyılarındaki Rekreasyon Amaçlı Konutsal Yerleşimler (İkinci Konutlar) ve Peyzaja Etkileri Üzerine Araştırmalar. E.Ü. Araştırma Fonu, Araştırma Raporu, Proje No: 1989 / 035, Ege Üniversitesi, Bornova.
- Sarı, A. 1981. Devre -Mülk Sistemiyle İkinci Konut Alanı Planlaması-Çeşme Dalyanköy'de Bir Uygulama. Şehir Mimarlığı (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). E.Ü. Güzel Sanatlar Fakültesi, İzmir.
- Stettler, S., Danielli, G. 2008. 'Image, truth and illusion in tourism promotion: the problem of the rapid spread of second homes in Switzerland and planning strategies' P. Keller, T. Bieger (Editörler), *Real Estate and Destination Development in Tourism*. Berlin: Erich Schmidt Verlag. S: 249-268.
- Südaş, İ., Mutluer, M. 2010. 'Daha iyi bir hayata doğru: yaşam biçimi göçü' *Ege Coğrafya Dergisi* 19(1):31-47.
- Taner, T. 1982. İkinci Konut Sorununa ve Çevresel Etkilerine Olumlu Bir Planlama Yaklaşımı (Doçentlik Tezi). E.Ü. Güzel Sanatlar Fakültesi, İzmir.
- Taner, T. 1997. 'Kıyılarımızdaki yazlıkların çirkin mimarisi' *Ege Mimarlık, Mimarlar Odası Yayını*. Yıl: 7, Sayı: 24, 33-35.
- TOKİ, 1996. *Türkiye'de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları*, TC. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi: 17, Ankara.
- Toprak, Z. 1990. 'Kıyı yerleşimlerinde turizm faaliyetleri ve belediyelerin karşılaştıkları sorunlar: Çeşme Belediyesi Örneği' *Amme İdaresi Dergisi* 24(4): 111-129
- T.C. Başbakanlık ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. 1996. *Türkiye'de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları, Konut Araştırmaları Dizisi: 17*, I.S.B.N. 975-19-1436-1, Ankara.
- T.C. Turizm Bakanlığı, 1990. *1989 İkinci Konut Envanteri*, Turizm Bakanlığı, Yatırımlar Genel Müdürlüğü, 1992: "İkinci Konutların Turizm Amaçlı İşletme Modelinin Tespiti Araştırması" Yayın no:1992/2ISBN 975-7478-17-2 Ankara.
- Zehrer, A., Siler, H., Stickdorn, M. 2008. 'Second homes and sustainable development: a perception analysis of second homes in Kitzbühel, Austria' P. Keller, T. Bieger (Editörler), *Real Estate and Destination Development in Tourism*. Berlin: Erich Schmidt Verlag, 179-192.

