



İKİNCİL KONUTLARIN TURİZME KAZANDIRILMASI: SAPANCA ÖRNEĞİ

Tülay Polat Üzümcü¹, Ayfer Özmen²

¹ Kartepe Turizm Meslek Yüksekokulu Kocaeli Üniversitesi, Kocaeli, Türkiye

² Hereke Ömer İsmet Uzunyol Meslek Yüksek Okulu, Kocaeli Üniversitesi, Kocaeli, Türkiye

Corresponding author: tulay.uzumcu@kocaeli.edu.tr

Özet

İkincil konutlar, genellikle sezonluk veya hafta sonlarında kullanılan rekreatif amaçlı konutlardır. İkincil konutların seçiminde; coğrafi konum, iklim, yeryüzü şekilleri gibi doğal faktörler ile ekonomik faktörler ve ulaşım şartları gibi çekicilik yaratan faktörler etkili olmaktadır. Sapanca destinasyonu göl-dağ-orman gibi doğal güzellikleri ve İstanbul'a yakın olması sebebiyle ikincil konutlar için tercih edilmiştir. Tüm bu katkılarına karşın yıllar içerisinde ikincil konutların çok sınırlı kullanıldığı ve atıl kaldığı gözlemlenmiştir. Bu düşünceden hareketle bu çalışma Sapanca'da yer alan ikincil konutların turizm amaçlı kullanımına yönelik yapılmıştır. Bu doğrultuda öncelikle kapsamlı bir literatür taraması yapılmış ve turizm yazınında bu konuda pek fazla çalışma olmadığı görülmüştür. Çalışmanın araştırma kısmında ise, konu ile ilgili bilgi sahibi kişilere nitel araştırma yöntemlerinden yarı yapılandırılmış mülakat uygulanmış, mülakatta ses kayıtları yapılmış, kayıtlar betimsel analiz çerçevesinde temalara ayrılmış ve sonuçlar yorumlanmıştır. Yapılan görüşmeler sonucunda katılımcılar ikincil konutların küçük bir kısmının turizm amaçlı kullanıldığının ancak büyük bir kısmının kullanılmadığı gibi turizm amaçlı da kullanıldığı ve atıl kaldığını ifade edilmiştir. Ayrıca sitelerde bulunan ikincil konutların turizm amaçlı kiralanması konusunda hukuki engeller olduğu da tespit edilmiştir. Araştırma sonucunda, Sapanca destinasyonunda çok sayıda atıl bulunan konutun, turizm amaçlı kullanılabilmesine yönelik halkın teşvik edilmesi, eğitilmesi ve konu ile ilgili yasal düzenlemelere ihtiyaç olduğu tespit edilmiştir. İlaveten hem halkın hem yetkililerin dikkati çekilerek, ikincil konutların turizme kazandırılması konusunda üniversite-yerel/kamu yönetimi işbirliğinde çeşitli proje, eğitim, sempozyum vb. çalışmalara ihtiyaç olduğu görülmüştür.

Anahtar kelimeler: İkincil Konut, Sapanca, Turizm, Emlak

TO SAVE SECONDARY HOUSES TO TOURISM: SAPANCA EXAMPLE

Abstract

Secondary houses are usually recreative houses that are used as by one season or at weekends. Factors that cause attraction as location, climate, land forms and other economic factors affect choosing secondary houses. Sapanca destination is selected for secondary houses as a result of its natural beauties such as lake, mountain and forest and of being near to İstanbul. In spite of these contribution, it is observed that secondary houses have been inactive and used limited. As a result of this idea, this study was made to use secondary houses for tourism purposes. First of all it was completed a extensive literature review and it was seen that there is not enough study about this subject. In the searching part of the study it was used semi-structured interview which is one of the qualitative searching methods with the people who has information about the subject and the interview was recorded. These records were seperated by theme as a part of the descriptive analysis and the results were interpreted. After these interviews, the participants mentioned that small part of the secondary houses are used for tourism purposes and most of them are inactive. Also it was examined that secondary houses which are on sites has legal boundries about renting them for tourism. As a result of the study, lots of inactive houese on Sapanca location have need legal regulations to encourage people to use them for tourism and to educate them. In addition it must be paid attention by both people and authorities about the need on projects or congress which can be in cooperation with universities and local authorites to save secondary houses to tourism.

Keywords: Seconday house, Sapancai Tourism, Real Estate.

1.GİRİŞ

Sanayileşmenin başlaması sonucunda üretimin hızlanması ve çalışma saatlerinin azalmasıyla insanların boş zamanları artmaya başlamıştır. Zamanla boş vakti ve ekonomik geliri artan insanlar sürekli yaşadığı konuttan bağımsız olan dinlendikleri ve tatil yaptıkları yeni konutlar edinmeye başlamışlardır. Bu konutlara ikincil konut adı verilmektedir (Küçük, 2016:4-5). İkincil konutlar, başka bir yerde ikamet edip çalışmalarını koşuluyla kullanıcıları tarafından satın alma veya kiralama yoluyla yılın belli dönemlerinde rekreatif amaçlı olarak kullanılan, fiziksel çekiciliği yüksek bölgelerde, turizm sektörü ile bütünleşmiş ve bir emlak yatırımı özelliği gösteren sabit bir mülklere (Gökdeniz,2014: 4). İkincil konutlar, basit bir kulübeden, bungalow dağ evlerinden, eski çiftlik veya köy evlerine, villa tipi bahçeli evlere, apartman tipi büyük blok binalara kadar hepsi ikincil konut/tatil evi olarak kabul edilmektedir. İlaveten ikincil konutlar, rekreatif amaçlara hizmet etmesi amacı ile kiralanana veya satın alınan konutlar; nehir, göl ve diğer su kenarlarında yer alan ya da, dağ, yayla gibi havası temiz olan yerlerde bulunan konutlar, orman kenarı, kaplıca özelliği gösteren yerleşimlerde ve arkeolojik niteliği ağır basan yerleşimlerde bulunan konutlar olarak çeşitlendirmek mümkündür (Küçük, 2016).

İkinci konutlar ile ilgili akademik çalışmalar, istatistik rakamlar incelendiğinde ve mülk sahipleri ile yapılan görüşmeler göz önünde bulduğunda ikincil konutları yararları ve yarattığı sorunlar olarak ele almak gerekmektedir. İkinci konutlar, uygun fiyatlarla, kendi yaşam tarzına uygun tatil yapma olanağı sağlaması, komşuluk ilişkilerinin sürdürülebilmesi, yarattığı vergi gelirleri ve istihdam olanakları ile ülke insanına ve ekonomisine olumlu katkı yapmaktadır. Ancak ikinci konutların dağınık yapılması, az sayıdaki yatak kapasitesi için geniş arazilerin tahsisini gerektirmekte ve kıyı alanlarının olumsuz etkilenmesine, taşıma kapasitelerinin aşılmasına ve doğal dengenin bozulmasına, özellikle kontrolsüz gelişen ikinci konutların bağlı buldukları yerleşimlerin planlama ya da çevre düzenlemesi anlamında olumsuz etkilenmesine, betonlaşmasına ve kıyıların cazibesini kaybetmelerine, rant kavgasının ortaya çıkmasına ve turizm bölgelerinin değerini kaybetmelerine neden olmaktadır (Kozak ve Duman, 2011).

Türkiye Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) istatistiklerine göre Türkiye genelinde 546 bin 454 yazlık-mevsimlik konut bulunmakta (<https://www.milliyetemlak.com/>), bölgeler arasında en fazla 169 bin 282 yazlık-mevsimlik konut ile Karadeniz'de yer alırken, bu bölgeyi Marmara 110 bin 495, Ege 87 bin 106, Akdeniz 79 bin 480, İç Anadolu 71 bin 708, Doğu Anadolu'da 22 bin 643 ve Güneydoğu Anadolu 5 bin 740 konut takip etmektedir (<http://arsiv.sabah.com.tr/2008>).

Sapanca, yüzölçümü 14 km² ve denizden yüksekliği de 36 metre olan, kuzeyinde Sapanca Gölü, doğusunda merkez ilçe Adapazarı, güneyinde Samanlı Dağları, Geyve ve Pamukova İlçesi, batısında Kocaeli ilçesi İzmit yer alan Sakarya iline bağlı bir ilçedir. İklim, kışları bol yağışlı yağışlar genellikle kar şeklinde olup, kışları sıcak ve nemli geçer. İlçe, Bolu'nun güneyinden uzanan Köroğlu Dağları'nın bölgedeki uzantısı olan Samanlı Dağları'nın kuzey yamaçları ve bu yamaçlarda oluşmuş vadileri içine alır ve oldukça engebelidir. İlçenin diğer bölümü ise, Samanlı Dağları'nın kuzey eteklerinde Sapanca ilçe merkezinin de yer aldığı dağ eteği ovasıdır. Bu ova dağların kuzey yamaçlarından inen derelerin taşıdığı alüvyonlarla oluşmuştur. Bu dağlardan inen derelerin en önemlileri İstanbul Deresi, Kurtköy Deresi ve Mahmudiye Deresidir. Ayrıca ilçenin en önemli deresi olan Akçay Deresi de Sakarya Nehri ile birleşir. Sapanca, İstanbul-Ankara TEM otoyolunun üzerinde olup, İstanbul gişelerinden otoyola girildiğinde 1-1,5 saatlik bir sürenin sonunda Sapanca gişelerine ulaşır ve Ankara gişelerinden giriş yapıldığında ise yaklaşık 3 saat civarındadır (<http://sapanca.bel.tr>).

MÖ 1200 yılında Frigyalıların bölgeye gelmesiyle bir yerleşim yeri olarak adı geçen Sapanca, gerçek anlamda M.S. 378 yılında Bitinya Krallığı tarafından kurulmuştur. İlk defa 391 senesine ait Lazca bir kaynakta Siphonensis Lacus ismi kullanılmış, Doğu Roma İmparatorluğu döneminde Buanes, Sofhan ve Sofhange adıyla anılmıştır. Sapanca ve çevresinde 1075 tarihinde Anadolu Selçuklularının gelmesiyle bölge Ayan ve Ayanköy adıyla anılmaya başlamıştır. Haçlı Seferleri sonrasında bölge yeniden Bizanslılar'a geçmiştir. Evliya Çelebi kasaba hakkında şu bilgileri vermektedir. *"Bir zamanlar İzmitli bir ihtiyar buradaki orman ve çalılıarı temizleyerek saban yürüttüğünden Sabancı Koca adıyla bir köy kurulu. Sapanca 1324-1326'da Osmanlılar tarafından Bizanslılardan alınınca da adı "Sabancı Koca"/"Sabanca" olarak tanınır. İlçe Bizanslılardan alındıktan sonra yeniden imar edilir ve daha*

sonra gelişir ve Kanuni Sultan Süleyman zamanında kasaba olur. Kasabada Sarı Rüstem Paşa 170 ocaklı bir han yaptırmıştır. Güzel bir camiisi hamamı ve çarşısı vardır. İmaretleri gök kurşunla kaplıdır. 1000 kadar kremit örtülü ev vardır. İmaretlerin tamamı Mimar Sinan yapısıdır. Bir diğer Mimar Sinan eseri ise Pertev Paşa hanıdır. Övüleceklerinden beyaz kirazı meşhurdur. Hamamının dibinde bir ekmeğe dükkânı vardır. Bir dervişin hayır duası bereti ile bir çeşit beyaz ve has ekmeğin somun pişirirki sabanca somunu adıyla hertarafta şöhret bulmuştur. O kadar lezzetli ve has ekmeğin olmasını bazıları suyundadır derler". İzmit - Bolu yolu Sapanca'dan geçmekte ve Kâtip Çelebi Cihannüma adlı eserinde bu yolun Sapanca kısmı hakkında yolun burada yarım mil su içinden geçtiğini ve suların kabarık olduğu zaman üzengiye çıktığını kaydetmektedir. Aynı tarif 19 yüzyılın ilk yarısında Charles Texir tarafından yapılmıştır. Cumhuriyet devrinde karayolu gölün dar kıyısından değil, yamaçların gerisinden geçirilmiştir. Böylece kasaba tarihi ulaşım yolu görevini hem demir hem de karayolu ile yerine getirmeye devam etmiştir. 1950'li yıllarda E5 Karayolu'nun gölün karşı kıyısından geçirilmesiyle Sapanca bir müddet önemini yitirir gibi olduysa da 1989 yılında TEM Otoyolu'nun ilçeden geçmesi ile tarihi misyonuna yeniden kavuşmuştur. Sapanca son yüzyılda göçmen iskânına maruz kalır ve bu göç sonucunda Sapanca'nın yalnızca bir köyüne Batum'dan gelen 300 hane Gürcü yerleşir. 1890 yılı başlarında Sapanca merkezde bin kadar göçmen yaşamaktadır. Cuiet göre 1890 başlarında, Sapanca Nahiyesi nüfusunun 13.000'i Müslüman olmak üzere toplam 15.000 olduğunu yazmaktadır. Bu gün Sapanca'da Lazlar (Mohtiler), Gürcüler, Abhazlar, Çerkezler, Romanlar, Karadenizliler, Manavlar ve Kürtler yaşamaktadır. İlçe halkı gelenek ve göreneklerine bağlıdır, dini ve resmi bayramlar coşku ve kalabalık ile kutlanır. İlçenin karakteristik yemekleri karalâhana, mısır ekmeği, Çerkez tavuğu, balığın her çeşidi, gözleme ve mantıdır. Enstrümanları tulum, zurna, kemençe ve mızıkadır (<http://sapanca.bel.tr>; <http://www.bizimsakarya.com.tr>).

İstatistiklere göre Türkiye'de ve Marmara bölgesinde çok sayıda ikincil konut bulunmakta ve bu konutlar çoğu zaman boş ve atıl kalmaktadır. Sapanca destinasyonu göl-dağ-orman gibi doğal güzellikleri ve İstanbul'a yakın olması sebebiyle İstanbul'un rekreasyon alanı haline gelmiş ve yıllardır ikincil konutlar için hafta sonları ve yazları tercih edilmiştir. Ancak yıllar içerisinde ikincil konutların çok sınırlı kullanıldığı ya da hemen hiç kullanılmadığı atıl kaldığı gözlemlenmiş, buna karşın son yıllarda ikincil konutların turizm amaçlı kullanımına yönelik bir talep oluşmuş, özellikle Arap turist talebi nedeniyle ikincil konutların turizm amaçlı kullanımı bir kez daha da dikatleri çekmiştir.

Bu düşünceden hareketle bu çalışmada Sapanca destinasyonunda yer alan ikincil konutların atıl olmaktan çıkarılması, yerel halkın istihdamı ve refahı için turizm ekonomisine kazandırılması, tüm yıl hizmet vermesi ve bölgedeki turizm arzı açığını kapatması için bir model oluşturması hedeflenmektedir. Bu bağlamda, konunun tüm yönleri ile derinlemesine bilgi almak üzere, konu ile ilgili bilgi sahibi kişilere nitel araştırma yöntemlerinden yarı yapılandırılmış mülakat uygulanmıştır. Araştırma sonucunda, müstakil ev ve villalar ile sitelerin ikincil konut amaçlı kullanıldığı, özellikle İstanbul'a yakınlığı sebebiyle büyük bir kısmının İstanbul'da oturanlar tarafından edinildiği anlaşılmıştır. Önceleri yoğun olarak kullanılan bu konutlar turizmin gelişimi ve alternatif tatil olanaklarıyla kullanımı azalmış ve atıl kalmıştır. Bu doğrultuda yapılan görüşmelerde, katılımcılar bu konutların turizme kazandırılması ile ilgili yasal düzenlemelere ihtiyaç olduğunu ve turizm amaçlı kullanımı konusunda özellikle Arap turistler tarafından büyük bir talep olduğunu, ikincil konutların turizm amaçlı kullanımına ve ülke ekonomisine kazandırılmasına ilişkin hukuki düzenlemelere ihtiyaç olduğu tespit edilmiştir.

2. İKİNCİL KONUTLAR VE ÖZELLİKLERİ

İlk çağlardan bu yana insan yaşamı içinde beliren temel gereksinimlerinden biri de barınma olmuştur. Bu gereksinimi karşılayabilmek için insanoğlu tarih öncesi devirlerde mağaralarda, sazdan-toprakta yapılmış kulübelerde yaşamış, toplumsal yapıları geliştikçe barındıkları mekânı istek ve gereksinimlerine göre düzenlemiş ve bugün konut dediğimiz yapı türünü oluşturmuştur. Bugün konut kavramı, kullanım amacındaki farklılıklara göre birincil ve ikincil konut olmak üzere iki başlıkta ele alınmaktadır. Birincil konut, kullanıcının tüm yaşamsal eylemlerini rahatlık ve güven duygusu içinde gerçekleştirebileceği, yaşamı süresince içinde barınacağı toplumsal bir çevre içine yerleşerek istek

ve ihtiyaç ve isteklerini karşıladığı esas konutlardır. İkincil konut kavramı ise, insanların tatil yapma-dinlenme-kentsel ortamdan uzaklaşma istemlerinden oluşan rekreasyon amaçlı eylemleri için, genelde kısa süreli konaklama gereksinimlerini karşılayabilecekleri tatil konutunu ifade etmektedir (Kısa, 1998: 1).

TDK'na göre ikincil konut, bir kimsenin sürekli olarak yaşadığı evinden ayrı, dinlencelerinde ya da kısa süreli iş gezilerinde kullandığı, konut pazarında bolluk varmış izlenimini vermekle birlikte, gerçekte, konut sunumunu sınırlandıran konut birimidir (<http://www.tdk.gov.tr>). İkincil konut kavramı; insanlar tarafından dinlenmek ve eğlenmek amacıyla kısıtlı zaman dilimlerinde kullanılan, doğal ve beşeri çekiciliklerinden dolayı tercih edilen yerlerde satın alınan ya da kiralanılan, buldukları coğrafi mekânın doğal çevresini, ekonomisini ve sosyal hayatını etkileyen sabit yapılar şeklinde tanımlanabilir (Küçük, 2016: 6). Burada ikincil konut kavramındaki ikincil terimiyle anlatılmak istenen, sahip olunan evler içinde kaçınıcı sırayı aldığı değil, kullanımda yüklendiği amaçlardır. Bu noktada, ikincil konutların birincil konutlardan ayrıldığı en önemli konu, bu konutların belirli süreler içerisinde tatil amaçlı kullanıma yönelik olmasıdır (Kısa, 1998: 1). Fransa Ulusal Ekonomik Araştırmalar ve İstatistik Enstitüsü (INSEE) ikincil konutları; sahiplerince yılın çok kısa bir süresince kullanılan konutlar olarak tanımlayarak, turistlere günlük kiralanılan mobilyalı konutlar (oteller hariç) ile tatil konutlarını da kapsadığını belirtmektedir (Özgüç, 1977; akt: Küçük, 2016: 5).

Yabancı literatürde summer holiday house, holiday house veya second house olarak nitelendirilen tatil evlerinin yoğunlaştığı pazar için kullanılan ikincil konutlar, ev turizmi olarak da adlandırılmaktadır. İkincil konutları, başka bir yerde ikamet edip çalışmaları koşuluyla kullanıcıları tarafından satın alma veya kiralama yoluyla yılın belli dönemlerinde rekreatif amaçlı olarak kullanılan, fiziksel çekiciliği yüksek bölgelerde (akarsu, göl, kaplıca, dağ, deniz kıyısı vb.) inşa edilmiş, turizm sektörü ile bütünleşmiş ve bir emlak yatırımı özelliği gösteren sabit bir mülk, olarak tanımlamak mümkündür (Gökdeniz,2014: 4-6).

İkincil konutlar şekil ve nitelik bakımından çeşitlilik gösterir. Amerika ve Avrupada bungalowlara ve eski kır evleri olan kulübelere (cottage) çok rastlanmaktadır (Özgüç, 1977; akt: Küçük, 2016: 7). Gündüz (2003)'e göre ikincil konutlar, çoğunlukla rekreatif amaçlara hizmet etmesi amacı ile kiralanılan veya satın alınan; nehir, göl ve diğer su kenarlarında yer alan konutlar, dağ, yayla gibi havası temiz olan yerlerde bulunan konutlar, orman kenarı, kaplıca özelliği gösteren yerleşimlerde ve arkeolojik niteliği ağır basan yerleşimlerde bulunan konutlar olarak çeşitlendirilebilir. İkincil konutlar, kullanıcıların başka yerde ikamet edip çalışmaları koşulu ile zaman zaman içinde yaşadığı konut birimleridir (Küçük, 2016: 6). Gökdeniz (2014)'e göre ise iki tip ikinci konuttan söz etmek mümkündür. Bunlardan ilki özellikle 1980-2000 yılları arasında üretilen tatil-ikinci konut olarak adlandırılacak ve daha çok kooperatifler aracılığıyla yapılan ikincil konutlar, ikincisi ise turistik kullanıma açık olan turistik konut olarak adlandırılacak ikincil konutlardır (Gökdeniz, 2014: 5).

Tablo 1: İkincil Konutların Tipleri

Tip	Yapı	Binalar/Araçlar
Mobil Olmayan	Evler ve Apartmanlar	Müstakil Konutlar/ Konutlar İkincil Köy Evleri Apartman Daireleri
Yarı Mobil	Kamping	Römorklar / Mobil evler Rekreasyonel Araçlar Çadırlar Karavanlar
Mobil	Tekneler	Yelkenli Tekneler

Kaynak: (Hall And Müller, 2004 :5).

Hall ve Müller'e (2004) göre ikincil konutlar; Mobil Olmayan, Yarı Mobil ve Mobil olmak üzere üç grupta kabul edilebilir (Tablo 1). Bununla birlikte, çoğu araştırmacı ikinci evlerin tanımlanmasında pragmatik bir yaklaşım kullanır ve öncelikli olarak mobil olmayan ikinci evlere odaklanır. Buna ek olarak, kentsel ikinci evler var olmasına rağmen, sayıca nispeten az oldukları için fazla ölçüde ilgi görmemiş, bunun yerine kırsal alanlar ve kent çeperindeki alanlarda ikinci evlere odaklanılmıştır. Ayrıca yazarlar ikincil konutları; dinlenme evleri, tatil evleri, yazlık evler, evler ve haftasonu evleri olarak isimlendirmişlerdir. (Hall and Müller, 2004:5).

Gelişen ulaşım olanakları, değişen rekreasyon alışkanlıkları ve birer çekim noktası olarak turizm destinasyonları ikincil konut alanlarının metropoliten bölge çevresinden uzaklaşmasına neden olmakta, turizm bölgesi çevresinde oluşan ikincil konut alanlarında, konsantrik halkalar şeklindeki gelişimin aksine belirli merkezlerde yoğunlaşan çekirdek şeklindeki gelişmeler gözlenmektedir (Kısa, 1998: 15). Bu konuda bir alternatif model de, katılımcıya dönemsel tatil yapma hakkı veren devre mülk sistemidir. Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre (KMK 57), *“mesken olarak kullanmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine, bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde yararlanma hakkı olarak kurulan müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı türü”* olarak tanımlanmaktadır. Devre mülkleri, dünya genelinde olduğu kadar, son 20-30 yıllık dönemde Türkiye'de de önemli bir artış göstermiştir. Devre mülk pazarlaması ile ilgili olarak farklı ülkeler merkez olmak üzere, çok sayıda uluslararası şirket kurulmuş ve bu şirketler tarafından ilgili turistlere dünyanın farklı ülkeleri ve tesislerinde tatil yapma seçeneği sunulmuştur (Selvi ve Artuğer, 2006; akt.: Kozak ve Duman, 2011: 227).

İkincil konutların özellikleri ülkeden ülkeye, bölgeden bölgeye değişiklik göstermektedir. Bu konutların özelliklerini incelerken; yer seçimini ve dağılışı etkileyen doğal çevre özellikleri, kültürel ve ekonomik yapı, ulaşım-erişim olanakları, doğal ve kültürel peyzajdaki değişimler ve bunların izlenmesi, arazi kullanımındaki tercihler araştırılması gereken unsurlardır. Diğer yandan imar planı ve yapılanma koşulları, mülkiyet ve miras sistemine ilişkin düzenlemeler hukuki verileri oluşturarak siyasal faktörler ve bölgenin jeopolitik ve jeostratejik özellikleri de ikincil konutlar üzerinde etkilidir. Ayrıca kullanıcıların ekonomik durumuna bağlı olarak altyapı, üstyapı ve sosyal donatıların maliyeti, turizm etkinlikleri, küresel sermaye hareketleri de ikincil 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 (Emekli, 2014: 32). İkincil konutların genel özelliklerini çeşitli yazarlar (Duman, 1997; Manisa, 2007; Emekli, 2014; Arkon, 1998; İçöz, 2003) farklı şekillerde ifade etmişlerdir. Bu özellikleri genel olarak şu başlıklar altında toplamak mümkündür (Küçük, 2016: 8-11):

- Genellikle temel amaç denizden yararlanma olduğundan, ikinci konutlar deniz kıyısı boyunca çizgisel bir yerleşim oluşturur. Kıyıların elverişsiz olduğu yerlerde ikincil konutlar noktalanır.
- İkincil konutlar şehirlerde yaşayan ve günlük yaşamlarının yorgunluğunu atmak, fiziksel ve zihinsel olarak yenilenmek için yılın belli dönemlerinde rekreatif olarak kullanılmaktadır.
- Çoğunluğu pahalı olan bu evler, yörelere göre değişmekle birlikte yılın ortalama sekiz ayını boş geçirirler.
- Denize çok yakın olan bu konutlar kışın deniz ve rüzgârın etkisiyle yıpranmakta, her yıl kullanma mevsimi öncesinde yeniden onarımlara gereksinime duymaktadır.
- İkincil konutlar yapım teknikleri veya malzemeleri ne olursa olsun belli bir altyapıya sahip sabit/taşınmaz birer mülktür. Bu ayırt edici bir özellik olup, çadır, karavan vb. taşınabilir barınaklarda bu bölümde ortaya konan diğer özelliklere sahiptirler.
- İkincil/tatil konutlar emlak yatırımlarıdır. Bu ayırt edici bir özelliktir, çünkü turizm amaçlı olarak kullanılan otel, motel, tatil köyü vb. işletmelerde bu bölümde ortaya konan diğer özelliklere sahiptirler.
- İkincil/tatil konutların rekreatif amaçlı olarak kullanılması veya kiralanabilmesinin yanı sıra

buldukları bölgede yoğunluk anlamında dönemsel farklılıklar oluşturması, ekonomik girdi sağlaması, fiziksel ve sosyal yapısında değişiklik meydana getirmesi anlamında turistik tesislerin yarattığı etkiyi yaratır ve turizm sektörünün bir parçasıdır. Zaten kullanıcıları da bu konutlarda sürekli oturmamaları nedeniyle turist olarak kabul edilmektedir.

- İkinci konutlar sırasıyla kıyı turizmi, kırsal turizm ve kültürel turizm alanlarında dağılışı gösterdikleri bilinmektedir.
- Siyasal düzenlemeler, politik kararlar, teşvikler ikincil konutların özelliklerini etkilemekte emlak yatırımı olma özelliğini değiştirebilmektedir. Ekonomik ve siyasi antlaşmalar, ülkelerin aldığı kararlar (yabancılara satış vb.) turizmde olduğu gibi ikinci konutların gelişiminde de etkilidir.
- Ekonomik yapı ile ilgili gelişmeler ve düzenlemeler özellikle son yıllarda turizm sektörüne entegrasyon düşüncesi ikincil konutların mekânsal ve şekilsel-mimari özelliklerini etkilemekte, ikinci konuttan turistik konuta dönüşümünü hızlandırmaktadır.

İkincil konutların özellikleri yanısıra, yarattığı yararlar ve sorunlar ele alındığında, ikincil konutların yalnızca mülkiyet sahipleri/site yönetimleri açısından değil, bölgesel, ulusal ve uluslararası anlamda çevresel, sosyal ve ekonomik açılarından ele alınması gereklidir. İkincil konutların olumlu yanlarından biri, uygun fiyatlarla, kendi yaşam stiline uygun tatil yapma olanağı arayanlar için uygun bir seçim olmasıdır. Ayrıca, ülkemiz toplum yapısında komşuluk ilişkileri vb. özellikleri dikkate alındığında ikincil konut sahipleri, evleri sayesinde tatil döneminde de bu tür ilişkileri devam ettirme şansına sahip olmaktadır. Ekonomik bakımdan ise, ikinci konutlar elde edilen vergi gelirleri ve yaratılan istihdam ile bölge ekonomisine olumlu katkı yapmaktadır. İkincil konutların olumsuz yanları ise; dağınık inşa edildikleri ve altyapı olanakları için geniş alanlara ihtiyaç duyulduğundan, az sayıda yatak kapasitesi için geniş arazilerin tahsisini gerektirmekte, bu da arazi hacminin daha da artmasına, kıyı alanlarının olumsuz etkilenmesine, taşıma kapasitelerinin zorlanmasına ve doğal dengenin bozulmasına neden olmaktadır. Bir diğer olumsuz yanı da, kontrolsüz gelişen ikincil konutların, bağlı oldukları yerleşimlerin planlama ya da çevre düzenlemesi anlamında olumsuz etkilenmesine, betonlaşan kıyıların sonucunda destinasyonların çekiciliğini kaybetmesine neden olması ve destinasyonların kalitesini kaybetmelerine ve bunun sonucunda bölgedeki kira ve mülk fiyatlarında artışların görülmesidir (Toskay, 1989; Bieger, Beritelli ve Weinert, 2007; akt.Kozak ve Duman, 2011:230). Türkiye’deki ikincil konutların buldukları yerlerde yarattığı sorunların başında bu yapıların ortaya çıkarttığı mimari kalite sorunu gelmektedir. Bu konutlar genellikle kooperatif ya da müteahhitler aracılığıyla ve yüksek rant beklentisi nedeniyle düşük maliyetle üretilmek istenmekte, hem mimari tasarım hem de yapı üretimi için ayrılan bütçe minimumda tutulmaktadır. Yapının bulunduğu bölgedeki çevresel koşullar, yerel mimari değerler ve yine yere özgü malzeme kullanımı gibi temel unsurlar göz ardı edilmektedir. Sonuç olarak ikincil konutlar Türkiye’nin her yerinde tasarlanabilecek türden, standart iç mekân çözümleri ve standart cephe düzenine sahip monoton, bazen de apartman tipinde inşa edilmiş olarak görülmektedir (<http://m.arkitera.com>).

3. İKİNCİ KONUTLARIN TURİZME KAZANDIRILMASI

Ulaşım ve iletişim teknolojilerinin gelişimi, boş zaman ve ücretli tatil hakkının geniş halk kitlelerine ulaşması turizm pazarını tüm dünyada büyütmekte ve talepler çeşitlenmektedir. Ekonomik paket turlar, kitle turizmine uygun konaklama talepleri artarken, kitle turizmini tercih etmeyen bireysel arayışlarda artmıştır. Bu bağlamda öncelikle daha çok alternatif turizm türleri için seyahat eden, gittiği kentte ev, daire, villa vb. kiralarak kendilerini o destinasyondan gibi hissetmek isteyen, oranın yerlisi gibi alışveriş yapmayı tercih eden ve çoğunlukla kendi seyahatini bireysel olarak düzenleyen gezginlerin konaklama ihtiyacını karşılamak üzere ikincil konutlar kullanılmaktadır. Ev turizmi olarak da adlandırılan ikincil konutlar, kendi seyahatlerini kiralamak isteyen gezginlerin kalacakları kentlerde birkaç günlüğüne dahi kendilerini orali hissetmelerini sağlamak amacıyla kısa dönemli ev kiralanmasıdır. Ev ya da ikincil konut turizmi ev pansiyonculuğu ya da pansiyon işletmeciliğinden farklıdır. Ev pansiyonculuğunda evin sahibi misafirlere hizmet vermek zorundadır. Ev turizminde ise çok farklıdır ve burada sadece ev tüm

taşınmazları il birlikte kiraya verilmektedir. Ev ile ilgili tüm işleri kiralayan kişi kendisi yapmaktadır. Bu sistem Avrupa’da son 60 yıldır, Türkiye’de ise son 10 yıldır kullanılmaktadır. Dünya genelinde booking.com, airbnb.com ve wimdu.com gibi web siteleri ile bu konutlara ulaşım en yaygın yollardan birkaçıdır (Gökdeniz, 2014). İkinci konutların turizm ile entegrasyon düşüncesi turistik konut kavramının gelişmesine ve konuyla ilgili literatürde yerini almasına neden olmuştur (Emekli, 2014:28-29).

İkinci konutların turizm sektörüne kazandırılması kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı da çalışmalar yürütmüş, 21.06.2005 tarih ve 25852 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan *Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik* çerçevesinde tatil siteleri ya da villaları “*diğer tesisler*” içerisinde ele alınarak tanımlanmış ve turizme açılabilmesi için sahip olunması gereken temel özellikler belirtilmiştir. Ancak yönetmelik ile ikinci konutların kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinde bulunma şartı getirilerek alan sınırlaması yapılmıştır. Buna ilaveten ortak kullanım alanlarına ek olarak sunulması zorunlu hizmetler ile bulunması zorunlu malzeme listesi ayrıntılı bir şekilde belirtilmiştir. Esasında tatil sitelerinin yönetmelikte belirtilen standartları fazlasıyla taşıdığı, bu nedenle bu noktada yapılması gerekenin konut sahiplerinin bu yöndeki eğilimlerinin öğrenilmesi ve yönlendirilmesi olduğu görülmektedir. Bu konuda çeşitli kamu ve sivil toplum kuruluşları tarafından projeler önerilmektedir. Örneğin, Mersin Ticaret ve Sanayi Odasının öncülüğünde İkincil Konutların Turizme Kazandırılması Projesi, ikinci konutların atıl kullanıldığı düşüncesinden hareketle, Mersin gibi ikinci konutların sayısının fazla olduğu ancak konaklama tesisleri kapasitesinin az olduğu bölgelerde, tanınacak sigorta ve vergi kolaylığı vb. yasal düzenlemelerle, konaklama kapasitesinin artırılabilmesine vurgu yapmaktır (Kozak ve Duman, 2011). Ülkemizde gerçekleşen farklı bir uygulama da TÜRSAB bünyesinde “Ev Turizmi Komitesi” oluşturulmasıdır. Bu komite ile ilgili TÜRSAB bu komitelerin yurt dışında da benzer kurumlar çatısı altında örgütlendiği ifade etmektedir. Türkiye turizm sektörünün gelişen bu alanı ile ilgili yasal boşluğu doldurmak için çalışmalar sürdüren TÜRSAB, KKTC Ev Turizmi Yasasını incelediklerini ve bir yasa oluşturmaya çalıştıklarını ifade etmiştir (Gökdeniz, 2014).

İkincil konut turizmi Avrupa’da oldukça yaygın bir konaklama türü olmaya başlamıştır ve yılda ortalama 20 milyar euroluk bir iş hacmi oluşturduğu tahmin edilmektedir (Gökdeniz, 2014). İkincil konutlar bazı ülkeler özelinde incelendiğinde, 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 bulunmaktadır (Kozak ve Duman, 2011: 232). İkincil konutların turizme kazandırılması konusunda Özdemir, Avrupa’da 49 milyon kişi daha uzun süreli geceleme yapmak veya ev ortamının sunduğu olanaklardan faydalanmak istemeleri gibi nedenlerle ev kiralarak tatil yaptığını ve ikincil konutların turizmde alternatif gelir oluşturmak için ülkemizde de kullanılması gerektiğini belirterek, yatak kapasitesinin %75’i ikincil konutlardan oluşan İspanya’nın örnek olabileceğini ifade etmektedir (Özdemir; <https://emlakkulisi.com>). 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. Bazı ülkelerdeki ikinci konut arz miktarında görülen artışa çözüm olarak, turizm sektörüne ek arz yaratma düşüncesi ortaya çıkmaktadır. Örneğin, Batı Akdeniz bölgesindeki Eolian Archipelago isimli yerleşim bölgesinde, 2004 yılı itibarıyla, 1200 adet ev turizm sektörünün hizmetine sunularak 4800 ek yatak yaratılmış ve toplamda 234 bin geceleme elde edilmiştir. Finlandiya’da ise, toplam ikinci konut kapasitesinin %13’lük kısmı kiraya verilerek turizm sektörüne ek arz yaratılmaktadır. İsviçre’nin Zermatt ve St Moritz gibi bazı turizm bölgelerinde toplam geceleminin ortalama %45-50 gibi bir payının ikinci konutlar tarafından gerçekleştirildiği görülmektedir. (Kozak ve Duman, 2011: 232). Bu konaklama türünde ciddi potansiyeli olan Türkiye’de ise henüz işin yasal boyutunun dahi çözülmemiş olması önemli sorunlara neden olmaktadır. Örneğin turist profili birbirinden farklı olmasına karşın otelciler ile ikincil konut işletmecileri birbirini suçlamaya başlamıştır. Otelciler ikincil konut işletmecilerini kayıt dışı çalışıp haksız kazanç sağlamakla suçlarken, konut işletmecileri ise alternatif bir konaklama türü olduklarını ve otelcilerin rakip görmemesi gerektiğini belirtmektedirler (Gökdeniz, 2014).

Manisa ve Görgülü (2008) tarafından Manisalı'nın doktora tez konusundan yapılan İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model isimli bu çalışmaları sonucunda ikincil konutların turizme açılmasında hedef turist kitlesinin özelliklerini sıralamışlardır. Bu turistlerin özellikleri şunlardır; Ucuz konaklamayı tercih eden, Uzun süreli tatil yapmayı tercih eden, çok çocuklu aileye sahip, Grup halinde tatil yapmayı tercih eden, Mahremiyete özen gösteren, Konakladığı bölgede yerel halk ile iletişim kurmak isteyen, Konakladığı bölgede doğal ve tarihi çevre ile ilgili olan turistlerdir (Manisa ve Görgülü, 2008: 74). 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. Çevresel etki bakımından, ikinci konut kullananların tüketmiş oldukları su miktarı, otel işletmelerinde konaklama yapanlara oranla, iki kat daha fazladır. Bu tür sonuçlar, ikinci konutların turizme açılması konusunda oluşturulacak plan ve politikalara daha yakından ışık tutacak düzeydedir. (Kozak ve Duman, 2011: 232).

4. ARAŞTIRMA

Bu araştırmada, nitel araştırma yöntemi kullanılarak, bölgede ikincil konutlar ile ilgili derinlemesine bilgi elde edinmek istenmiştir. Nitel araştırma; araştırmacının araştırılacak konu ya da olayı doğal ortamında incelediği, araştırılan bireyin bu durumlar hakkında zihninde yapılandığı anlamları belirlemek ve bunları yorumlama gayreti içerisinde olduğu bir araştırma türüdür (Denzin ve Lincoln, 1998). Görüşme, nitel araştırmada temel veri toplama araçlarından biridir (Yıldırım ve Şimşek, 2005). Bu çalışmada Sapanca destinasyonunda bilgi sahibi kişilere nitel araştırma yöntemlerinden yarı yapılandırılmış mülakat uygulanmış, mülakatta ses kayıtları yapılmış, kayıtlar betimsel analiz çerçevesinde temalara ayrılmış ve sonuçlar yorumlanarak bazı bulgulara doğrudan aktarma yapılmıştır. Bu araştırmada katılımcı kişiler ilçede yaşayan ve ikincil konutlar ile ilgili bilgi sahibi kişilerden oluşmuştur.

Araştırmanın kısıtlarından birisi ülkemizde ikinci konutlarla ilgili doğrudan istatistik tutulmuyor olması, bir diğer kısıt ise Sapanca ile sınırlı olmasıdır. Bu sebeple Sapanca'daki ikinci konutların gelişimi anlatılırken, TÜİK konut istatistikleri, konut sayısındaki artışı göstermek için kullanılmıştır.

Bu araştırma; Sapanca destinasyonu olarak kabul edilen, Sakarya-Sapanca havzasındaki ikincil konutları kapsamaktadır. Çalışma 2018 Ağustos-Eylül aylarında, araştırmaya katılmayı kabul eden doğumundan itibaren bu köyde yaşayan ve ikincil konutlar ile ilgili bilgi sahibi 9 kişi ile yarı yapılandırılmış mülakat yolu ile gerçekleştirilmiştir. Araştırmanın verileri yarı yapılandırılmış mülakat (görüşme) tekniğiyle toplanmıştır. Çalışmada ikincil konut işletmecisi, emlakçı, muhtar, belediye ruhsat bölümü, rehber, tapu yetkilileriyle yaklaşık 30-40 dakikalık yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmelerde daha önceki çalışmalardan yararlanılarak 6 açık uçlu sorudan oluşan yarı yapılandırılmış mülakat formu geliştirilmiştir. Geliştirilen bu soru formu, farklı zamanlarda araştırmaya katılan kişilerle ayrı ayrı yürütülmüştür. Yürütülen her bir mülakat yazılı ve bilgisayarda ses kaydı yapılarak kayıt altına alınmıştır. Adayların düşüncelerini tam olarak belirleyebilmek için mülakat formunda sorulara ek olarak neden, nasıl, tam olarak ne demek istediniz, başka bir öneriniz var mı? şeklinde sorular yöneltilmiştir. Mülakat kapsamında adaylara yöneltilen sorular aşağıdaki şekildedir:

1. Sapanca bölgesinde ikinci konutların kapasitesi nedir ve konut sahipleri hangi illerden gelmektedir?
2. Bölgede turizm amaçlı ikinci konutlar site olarak mı yoksa bağımsız mülkiyet olarak mı talep edilmektedir?
3. İkinci konutların turizm amaçlı kullanımı için turistlerden bir talep var mı? Varsa hangi dönemlerde, ne boyutta ve beklentileri nelerdir?
4. İkinci konutların turizm amaçlı kullanımı için konut sahiplerinden bir talep var mı? Varsa hangi dönemlerde, hangi turist profiline yönelik ve beklentileri nelerdir?
5. İkinci konutların turizm amaçlı kullanımı için uygulanan bir fiyat politikası var mı? Misafire göre ve konaklama süresine göre farklı fiyat uygulaması yapıyor mu?
6. İkinci konutlar turizme kazandırılmalı mıdır? Neden? Kazandırılması için yapılması gerekenler?

4.1. Araştırmanın Bulguları

Tablo 2: Katılımcı Kişilere Ait Tanımlayıcı Bilgiler

Yaş	n	EğitimDurumu	n	Cinsiyet	n	TurizmDeneyimi	n	Gelir	n	Meslek	n
28-40 Yaş	3	Lise	1	Kadın	2	01-05 Yıl	4	1000-3000 TL	1	Emlakçı	2
41-53 Yaş	3	Önlisans	3	Erkek	7	06 -11 Yıl	2	3001-5000 TL	2	Turizm	3
54-66	2	Lisans	3	Toplam	9	12-16 Yıl	2	5001-7000 TL	3	Memur	1
67 ve üstü	1	Lisansüstü	2			30 yıl+	1	7001-9000 TL	1	Emekli	3
Toplam	9	Toplam	9			Toplam	9	9001-11000 TL	1	Toplam	9
								Toplam	9		

Araştırmanın kapsamını Sakarya ili Sapanca ilçesinde ikincil konutlar ile ilgili bilgi sahibi, deneyimli yada bu konuda yetkili 9 yetki kişi oluşturmaktadır. Araştırmaya katılan yöneticilere dair tanımlayıcı bilgiler Tablo 2’de görülmektedir. Buna göre; yetkililerin 2 kişi ile % 22,2’sini kadınlar % 88,8’ini erkekler oluşturmakta, %66,6’sı 53 yaş altında ve %33,4’ü ise 53 yaş üstündedir. Eğitimlerine bakıldığında %88,8’inin üniversite üstü eğitime sahip olduğu ve %12,2’ise lise eğitimine sahiptir. Yetkililerin %44,4’ünü bu işi daha önce meslek olarak edinmiş turizm sektöründe çalışan kişiler oluşturmakta, %33,3’ünü farklı bir mesleği yapıp emekli olmuş kişiler oluşturmakta ve %22,2’si aracı kişiler olan emlakçılar üstlenirken, bu konuda ruhsat işini yürüten bir memurda %11,1 lik dilimi oluşturmaktadır. Gelirlerine bakıldığında ise %66,6’sının beşbin TL üstünde bir gelire sahip olduğu, %44,4’ünün ise ücretli çalışan olarak beşbin TL altında ücret aldıkları görülmektedir. Ayrıca görüşmecilerden resmi görevli olan bir memurdan; 158 adet belediye belgeli pansiyon, 32 adet belediye belgeli otel ile 1 adet 5 yıldızlı, 4 adet 3 yıldızlı turizm işletme belgeli otel olduğu, 2 adet de 5 yıldızlı otel inşaatının da sürdüğü bilgisi edinilmiştir.

4.2. Verilerin Analizi

Verilerin analizinde nitel analiz tekniklerinden biri olan içerik analizi kullanılmıştır. Uygulanan yarı yapılandırılmış görüşmeler sonrası ilk olarak bilgisayarda ses kaydı olarak kaydedilen adayların konuşmaları transkript haline dönüştürülmüştür. Transkriptler oluşturulurken, adayların mülakatta sorulan sorulara verdiği cevapların bire bir yazımına özen gösterilmiştir. Ayrıca her bir transkript yazıldıktan sonra eşdeğer ses kaydıyla aynı olup olmadığı karşılaştırılmıştır. Ardından bu transkriptlere betimsel analiz uygulanarak kategoriler belirlenmiştir. Verilerden belirlenen kategorilerin yanı sıra içerik analizleri yapılarak kodlar oluşturulmuştur.

Araştırmamızda Sakarya ili Sapanca ilçesinde ikincil konutların turizm amaçlı kullanımı konusunda bilgi sahibi işletmeciler, emlakçı, muhtar, konut sahibi, belediye yetkilisi gibi kişilerin algılarını tespit etmek amacıyla yapılan literatür çalışması sonucunda altı ana tema oluşturulmuştur. Bu temalar çerçevesinde ikincil konutların turizm amaçlı kullanımı konusunda bilgi sahibi kişilerle görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Bu temalar aşağıdaki şekildedir:

Tema I: Sapanca Destinasyonu İkinci Konutların Kapasitesi ve Sahiplerinin İkamet İlleri

Tema II: Bölgede Turizm Amaçlı İkinci Konutların Türü

Tema III: İkinci Konutların Turizm Amaçlı Kullanımı İçin Turist Talepleri, Dönemleri ile Beklentileri

Tema IV: İkinci Konutların Turizm Amaçlı Kullanımı İçin Konut Sahipleri Talepleri, Dönemleri ile Turist Profiline Yönelik Beklentileri

Tema V: İkinci Konutların Turizm Amaçlı Kullanımı İçin Uygulanan Fiyat Politikaları

Tema VI: İkinci Konutların Turizme Kazandırılması ve Kazandırılması İçin Yapılması Gerekenler

Yapılan görüşmeler sonrası bilgisayara kaydedilen yetkililerin ses kayıtları transkript haline dönüştürülerek, bu transkriptlere betimsel analiz uygulanmış, ardından temalar belirlenerek elde edilen verilerin içerik analizleri yapılmış ve odak noktaları oluşturulmuştur. Oluşturulan temalar ve odak noktaları dâhilinde elde edilen veriler, yetkili kişilerin ifadelerinde değişiklikler yapılmadan ele alınmıştır. Veriler toplanırken ve analiz edilirken her bir yetkili Y1, Y2.. olarak kodlanmıştır.

4.3 Yarı Yapılandırılmış Mülakat Bulguları

Sapanca destinasyonunda ikincil konut kiralınması konusunda yetkililer ile yapılan görüşmeler sonucu oluşturulan temalar ve bulgular aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Tablo 3: Sapanca Destinasyonu İkinci Konutların Kapasitesi ve İkamet İlleri

Tema I: Sapanca Destinasyonu İkinci Konutların Kapasitesi ve Sahiplerinin İkamet İlleri	
Görüş	Odak Noktalar
Y1: “... Benim tahminim 400 ile 600 arasında ve gün geçtikçe artan bir durum var, ancak kayıtlı olan yaklaşık 200 civarındadır..... Genellikle konut sahipleri İstanbul, Sakarya ve Kocaeli illerinde ikamet ediyor...”	-İstanbul, Sakarya,Kocaeli - İstanbul ve çevresi
Y2: “...İstanbul ve çevre iller Sakarya, Kocaeli, Ankara”	- İstanbul, Sakarya,Kocaeli, Ankara
Y3: “...Ağırlıklı olarak İstanbul, Ankara, İzmit, Sakarya illeri” ...”	-İstanbul
Y4: “... Bölgede 12 bin villa var, yarısı yaz-kış oturuluyor. Diğer yarısının 1/3’ü hiç kullanılmayan villalar ... İstanbul, Sakarya, Kocaeli, Ankara...”	-12 bin konut var
Y5: “...Yaklaşık % 40...”	-İstanbul, Kocaeli, Sakarya
Y6: “...İstanbul ve yurt dışı..”	
Y7: “...Tam sayı bilinmemekle beraber, ağırlıklı olarak konut sahipleri İstanbul’dan gelmekte...”	
Y8: “..Sapanca’da 12 bin ikincil konut var, sahipleri İstanbul ve Ankara...”	
Y9: “...Sapanca’da ikincil konutlar %30-40 düzeyindedir. Sahipleri İstanbul, Kocaeli, Sakarya ve diğer illerden gelenler.....”	

Tablo 3’te Sapanca destinasyonu ikinci konutların kapasitesi ve ikamet illerine ilişkin mülakata katılan kişilerin verdikleri bilgiler verilmektedir. Buna göre, bölgede 12 bin kadar ikincil konut olduğu ancak bunun 400 kadarının turizm amaçlı kullanılan konut olduğu belirtilmektedir. Ayrıca gün geçtikçe artan bir durum olduğu ancak bu arada hemen hemen yarısının yasa dışı kayıtsız çalıştığı belirtilmiştir. İlçede ikincil konut edinen mülk sahiplerinin genellikle İstanbul, Sakarya ve Kocaeli, Ankara ve yurt dışından olduğu ifade edilmiştir.

Tablo 4: Sapanca Destinasyonu İkinci Konutların Türü

Tema II: Bölgede Turizm Amaçlı İkinci Konutların Türü	
Görüş	Odak Noktalar
Y1: “...İkincil konut talebi ağırlıklı Arap turistler olduğu için bağımsız villa istiyorlar. ... Ayrıca sitelerin turizm amaçlı kullanımı çok zor, tüm site sakinlerinin Kabul ettiğine dair beyan gerekiyor ve bu çok zor, bu nedenle pek kullanılmıyor.....”	-Bağımsız Mülkiyet talebi -Site sıkıntılı
Y2: “... Site yapmak çok sıkıntılı, çünkü sitenin iznini almak gerekiyor. Site sakinleri istemiyor....”	-Havuzlu villa
Y3: “...Kimisi müstakil, kimisi site kimisi de otel istiyor. Ortadoğuluların çoğu havuzlu villa istiyorlar ...”	-Müstakil, kimi aileler site
Y4: “...Müstakil tercih ediliyor. Bazı aileler havuzlu, güvenli site olsun istiyorlar ...”	-Müstakil
Y5: “... Site olarak % 20, müstakil olarak % 80 diyebiliriz ...”	-Bağımsız mülkiyet
Y6: “...Bağımsız mülkiyet, bağımsız bölüm ..”	-Müstakil, havuzlu
Y7: “... Bağımsız bölüm olarak talep ediliyor....”	
Y8: “...Yaklaşık % 65 site, % 35’i müstakil....”	
Y9: “...Ağırlıklı büyük bir kısmı müstakil ,havuzlu tercih edilmektedir...”	

Sapanca destinasyonunda yer alan ikinci konutların türüne ilişkin görüşmeye katılan kişilerin verdikleri bilgiler Tablo 4’de yer almaktadır. Görüşmeciler; ikincil konut talebinin ağırlıklı olarak

Arap turistler olduğu için bağımsız villa istediğini, kimilerinin site ve kimilerinin de otel istediğini belirtmişlerdir. Bunda sitelerin turizm amaçlı kullanımının çok zor olması, yasa gereği tüm site sakinlerinin kabul ettiğine dair beyan gerektirmesi ve bunu site sakinlerinin istemediğini belirterek, bu nedenle pek kullanılmadığını ifade etmişlerdir. Ayrıca özellikle Ortadoğuların çoğunlukla müstakil villa tercih ettiklerini, kimi Türk ailelerin ise havuzlu, güvenli site tercih ettiklerini vurgulamışlardır.

Tablo 5: Sapanca Destinasyonu İkinci Konutların Turizm Amaçlı Kullanımı

Tema III: İkinci Konutların Turizm Amaçlı Kullanımı İçin Turist Talepleri, Dönemleri ile Beklentileri	
Görüş	Odak Noktalar
Y1: "... Böyle bir talep var, özellikle Arap turistler ile dört ay boyunca (Haziran -Ekim arası) yoğunluk yaşıyor, artık belirli bir Arap turist portföyümüz var.... sonrasında İstanbul-Ankara gibi metropollerden hafta sonu talep oluyor... Araplar genellikle; havuzlu villa, bahçe, barbekü, klima ve şömine talep ediyorlar"	-Arap turist talebi -Havuz, Klima, Şömine, Bahçe, Barbekü
Y2: "... Ortadoğu daha çok yazın, kışında yerli turist hafta sonu, yılbaşı gibi özel günler, resmi tatillerde istiyorlar...."	-Özel günler, resmi tatiller
Y3: "...Genelde yaz sezonu, kış sezonunda resmi tatiller ve hafta sonu oluyor. Arapların beklentileri; klima, havuz ve korunaklı müstakil ev ..."	-Korunaklı Müstakil Ev
Y4: "...Ortadoğu pazarı daha yoğun. Kuveyt, Suudi Arabistan, Katar, Suriye, Irak, İran vb.... Çok odalı, ebeveyn banyolu, havuzlu, klimalı, bahçesi, güvenlik duvarları olan korunaklı yerler istiyorlar... Haziran-Eylül arası geliyorlar. Yerli Türk turistler ise butik otelleri ve pansiyonları tercih ediyorlar ..."	-Çok odalı, bahçeli, korunaklı, havuzlu, klimalı....
Y5: "...Günübirlik havuz ihtiyacı, Her odada müstakil banyo, büyük mekanlar, muhafazakar mekanlar...."	-Yerli turistler butik otel, pansiyon
Y6: "...Talep var, yazın üç ay boş ev bulmak çok zor ve özel günler dahil.."	-Muhafazakar , büyük mekanlar
Y7: "...Oldukça fazla talep var. daha ziyade yaz ayları...."	-Talep yoğun
Y8: "...Yaz döneminde ikincil konutlar pansiyon olarak kullanılıyor ve günlük kiralama yapılıyor. Beklentileri sosyal aktivite olması...."	-Talep fazla
Y9: "...Yaz ayları (Otel,villa, pansiyon), yatak sayısı talebi karşılamıyor talep çok fazla whatsapp üzerinden emlakçılar birbirini yiyor. Müşterilerin talebi olan aktivite ve eğlence noktasında büyük noksanlık..."	-Pansiyon olarak kullanılıyor -Yaz dönemi

Tablo 5’de Sapanca destinasyonunda yer alan ikinci konutların turizm amaçlı kullanımı için oldukça fazla turist talepleri, geldikleri dönemler ile beklentilerine yönelik görüşmecilerin fikirleri yer almaktadır. Görüşmeciler, turistlerden oldukça fazla talep olduğunu, özellikle yaz aylarında ikincil konutların pansiyon olarak kullanıldığı ve özel günlerde boş ev bulmanın çok zor olduğunu belirtmişlerdir. Arap turistlerin yaz döneminde çoğunlukla geldiğini ve buna bağlı olarak yoğunluk yaşandığı ve ellerinde belirli bir Arap turist portföyleri oluştuğunu ifade etmişlerdir. Arap turistler dışında İstanbul-Ankara gibi metropollerden hafta sonu, yılbaşı gibi özel günler, resmi tatillerde talep olduğunu da vurgulamışlardır. Arapların ikincil konut tercihlerinde genellikle; korunaklı müstakil, güvenlik duvarları olan korunaklı yer, büyük mekanlar, muhafazakar mekanlar havuzlu villa, her odada müstakil banyo, çok odalı, ebeveyn banyolu, bahçe, barbekü, klima ve şömine talepleri olduğunu, diğer turistlerin ise beklentilerinin aktivite olduğunu belirtmişlerdir. Ayrıca arap turistlerin; Kuveyt, Suudi Arabistan, Katar, Suriye, Irak, İran vb.... ülkelerden geldiğini söylemişlerdir. Yerli Türk turistlerin ise butik otelleri ve pansiyonları tercih ettiğini belirtmişlerdir.

Tablo 6: Sapanca Destinasyonu İkinci Konutların Konut Sahipleri Talepleri

Tema IV: İkinci Konutların Turizm Amaçlı Kullanımı İçin Konut Sahipleri Talepleri,	
Dönemleri ve Beklentileri	
Görüş	Odak Noktalar
Y1: “...İkincil konut sahiplerinden nadiren böyle bir talep oluyor. Bizler ancak anlatarak, evlerini boş tutmak yerine kazanca dönüştürebileceğine inandırarak yönlendiriyoruz....”	-Nadiren -Fiyat
Y2: “... Kimi ev sahipleri müstakil konutlarını 3000-3500 TL’e kiraya veriyor, ticari olarak ise 5000TL’ye kiraya veriyor. Kimileri kaçak yapıyor, yakalanınca cezası 5000-15000 TL arası....Evleri müstakil, havuzlu olanlar kiraya veriyor”	-Ortadoğulular -Talep var,
Y3: “...Beş yıldır Ortadoğulular geliyor... yaz dönemlerinde... ..”	-Fiyat anlaşmazlığı - Dönem fark etmiyor
Y4: “...Konut sahipleri bu işi öğrenmek ve evlerini açmak istiyorlar. Yazın belirli dönemlerde kendileri kullanmadıkları dönemlerde kiralamak istiyorlar... Sapanca’daki büyük oteller %98- 100 dolular...”	-Yaz dönemi Ortadoğu -Gezi imkanları oluşturulmalı
Y5: “..Yeni ve bakımlı binalar, Arap turiste yönelik, her dönem konaklama sağlama..”	
Y6: “..Talep zamana göre değişiyor, yazın, fiyat konusunda anlaşmazlıklar doğuyor..”	-Sorum yöre insanının iletişimi ile çözülüyor
Y7: “...Talep var, dönem fark etmiyor. Maddi olarak tatmin edici fiyat veren her turist profiline yönelik olabiliyor..”	
Y8: “...Yaz döneminde Ortadoğu ve Arap yarımadası vatandaşlarının talebine karşılık günlük kiralama ve diğer illere (Yalova, İstanbul, Bursa, Karadeniz) gezi imkanlarının oluşturulması...”	
Y9: “..Turistlerin hizmet beklentisinde işletme kaynaklı sorun oluşturabilecek durum nadiren yaşanmakta, yöre insanının sıcak kanlı iletişimi pratik çözümler üretiyor...”	

Sapanca destinasyonunda ikincil konut sahiplerinden turizm amaçlı kullanma talebi olup olmadığını belirlemeye ve var ise konut sahiplerinin talep ve beklentilerinin neler olduğunu belirlemeye yönelik soruya ait görüşmeciler yanıtı Tablo 6’de görülmektedir. Buna göre; görüşmecilerin kimisi talep olmadığını, kimisi nadiren olduğunu kimisi de olduğunu ancak fiyat konusunda kiralamak isteyenlerle sorun yaşandığını dile getirmişlerdir. Nadiren olduğunu ya da olmadığını belirten görüşmeciler, ikincil konut sahiplerine anlatarak, evlerini boş tutmak yerine kazanca dönüştürebileceğine inandırmak istediklerini ve kendilerinin yönlendirdiklerini ifade etmişlerdir. Kimi ev sahiplerinin müstakil konutlarını kiraya verdiğini ve kiracıların turizm amaçlı işletecek ise daha fazla kira istediklerini, kimilerinin ise kaçak yaptığını ve vergi ödemediklerini belirtmişlerdir. Kimi görüşmeciler ise konut sahiplerinin bu işin gelirini öğrendiklerinde, bu işi öğrenmek ve evlerini açmak istediklerini, hatta yazın belirli dönemlerde kendileri kullanmadıkları dönemlerde kiralamak istediklerini ifade etmişlerdir. Buna neden olarak Sapanca’daki büyük otellerin yaz döneminde tamamen dolu olduğunu, hala talep olduğunu ve dönem fark etmeden talebin sürdüğünü ve maddi olarak tatmin edici fiyat veren her turist olduğundan kimi konut sahiplerinin konutlarını turizm amaçlı kullanmak istediklerini söylemişlerdir. Kimi görüşmecilerde turist talebine paralel diğer kentlere turlar oluşturulmasını önermişlerdir.

Tablo 7: İkinci Konutlarda Uygulanan Fiyat Politikaları

Tema V: İkinci Konutların Turizm Amaçlı Kullanımı İçin Uygulanan Fiyat Politikaları	
Görüş	Odak Noktalar
Y1: "...Var tabii.. Günlük 1000 TL ise on günlük olursa günlük 800TL oluyor..Kimi zaman turiste göre de değişiyor. Özellikle ekstra hizmet isteyen (havuz, klima, şömine vb.) Arap turistlerde bu daha yüksek olabiliyor... Arz-talep önemli...."	-Arz-talep -Yaz- kış/hafta sonu/ hafta içi ve Arap/Yerli turiste göre değişiyor
Y2: "...Yaz fiyatları ortalama günlük 1500TL, sonbahar 800-900 TL, Ortadoğulu Ramazan bayramında başlıyor, Eylül'e kadar hergün dolu, Yerli yabancı ayırmıyoruz "	- Sezonuna, süresine göre değişiyor
Y3: "...Sezonuna göre değişiyor. Yaz sezonu Arap turistlere hafta sonu günlük 1500-2000TL, hafta içi 1000TL, kış sezonunda 500-1000TL arası, yerli turistlere hafta sonu paket (2 gece) 1200-1500 TL gibi, değişiyor ..."	-Haftaiçi/ Hafta sonu değişiyor
Y4: "...Hafta sonu 1000-1500 TL, Uzun dönem ise 800-1000TL, otel odası ise 300-400 TL (bir oda iki kişi fiyatı) ..."	-Belirli bir tarife yok
Y5: "...Maalesef gelen müşteri uyuşuna göre farklı fiyatlandırma politikası var. yaz aylarında yüksek fiyat uygulaması..."	-Standart fiyat yok
Y6: "...Evet var. İnsanlar burada turisti görünce yolunacak tavuk gibi görüyorlar..."	-Fiyat süre ve konfora göre değişiyor
Y7: "...Belli bir tarife yok. Misafire ve konaklama süresine bağlı olarak değişebiliyor. Havuzlu villa-temizlik-servis vb. fiyatı etkiliyor ve yoğun durumda fiyatlar yükseliyor"	
Y8: "... Standart fiyat uygulaması yok, verilen hizmete ve imkanlara göre değişiyor.."	
Y9: "...Konutların bulunduğu bölge, Havuzlu olması, Konfor durumu ve konaklama süreleri fiyat farklılıklarına neden oluyor. 400tl - 2400tl gün fiyatları mevcut.Sezon içersinde 3gün ve üzerine kiralanıyor...."	

Tablo 7'de ikinci konutların turizm amaçlı kullanımı için uygulanan belirli bir fiyat politikası olup olmadığına yönelik soruya görüşmecilerin yanıtları görülmektedir. Görüşmeciler fiyat politikası konusunda sabit bir tarife olmadığını, kimi konut sahiplerinin yabancı turistleri yolunacak kaz gözüyle gördüklerini, kimilerinin müşteriye göre fiyat uyguladıklarını vurgulamışlardır. Kimi görüşmeciler ortalama uygulanan fiyatlar olduğunu, bunun hafta içi, hafta sonu, yaz sezonu ve diğer sezonlar ile özel günlere göre değişkenlik gösterdiğini ifade etmişlerdir. Ayrıca kimi turistlerin daha uzun süreli konakladıklarında günlük fiyatının düştüğünün, kimi turistlerinde ekstra hizmetler, konfor ve ekstra özellikler istedikleri için fiyatların değiştiğini belirtmişlerdir.

Tablo 8: İkinci Konutların Turizme Kazandırılması İçin Yapılması Gerekenler

Tema VI: İkinci Konutların Turizme Kazandırılması ve Kazandırılması İçin Yapılması Gerekenler	
Görüş	Odak Noktalar
<p>Y1: "...Kesinlikle bu konutlar turizme kazandırılmalıdır. Çünkü bu bölge turizm bölgesi ve talep var. Yaz döneminde Araplar, yaz sezonu dışında yerli turistler geliyor..... Benim düşünce tarzım, neden bu evler boş kalsın?, Neden insanlar para kazanmasın? ve Neden ekonomiye kazandırılmasın? Biz bunun için çabalyoruz..... Devlet bir girişimde bulunup teşvik edebilir..."</p>	<p>-Kesinlikle kazandırılmalı</p> <p>-Kazandırılmalı</p> <p>-Altyapı sorun</p>
<p>Y2: "... Kazandırılmalı, 350'ye yakın evin olduğunu düşünüyorum. Gelen turiste iyi davranmak, esnafı ile turizme açık olmak önemli, Altyapı sıkıntıları var. W-iFi sıkıntısı var, elektrik sıkıntısı var....."</p>	<p>-Atıl duruyorlar, katma değer yaratmak gerekiyor</p>
<p>Y3: "...Bu konutlar atıl olarak duruyor ve yer işgal ediyor. Katma değer yaratmak gerekiyor. İstihdam oluştursun ve talepleri karşılasın, Yapılması gerekenler; Sapanca bölgesinde fiber internet altyapısı yok... Turistlerin özellikle sıkıntısı Booking, Expedia, Airbnb ..."</p>	<p>-Altyapı sorun</p> <p>-Kazandırılmalı</p>
<p>Y4: "...Kazandırılmalıdır. Atıl durumda olan evleri ekonomiye kazandırmak gerekir. Kullanılmayan ev çürür bakım yapılmadığı için. Ülke ekonomisine katma değer yaratmak için, ikinci konutlar konusunda bölge halkı bilinçlendirilmeli, işletilmeli ve bu konuda örgütlenmeye gidilmelidir..."</p>	<p>-Kazandırılmalı</p> <p>-Kazandırılmalı</p> <p>-Kesinlikle kazandırılmalı</p>
<p>Y5: "...Kazandırılmalıdır. Ekonomik sebepler...İlçemizde üretim, tarım ve sanayinin olmamasından iş imkanlarının azlığı, turizme yatırım gereği, yapılması gereken; standart fiyat, hizmet kalitesi, prosedürde kolaylık sağlanması..."</p>	<p>-Öneriler</p>
<p>Y6: "...Evet kazandırılmalı, çünkü Sapanca da sanayi yok, tarım yok, burası turizm bölgesi insanların tek kazanç yolu bu, bu yüzden daha fazla konut turizme açılmalı..."</p>	<p>-İletişim kurulabilecek bir yapı</p>
<p>Y7: "...Evet kesinlikle turizme kazandırılmalı. Mal sahipleri tarafından belirli sürelerde kullanılıp, diğer zamanlarda atıl durumda olan söz konusu konutlar bu sayede bir katma değer oluşturur. Bunun yapılması için;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bu tür konutların niteliğine göre envanteri çıkarılmalı, - Bu konuda dernek, birlik (tüzel bir yapı) oluşturulmalı, - Oluşan tüzel yapı ile birlikte kiralama konusunda uygulamaya ilişkin nizamlar (standartlar) oluşturulmalı, - Gelen misafirlerin (turistlerin) rahatça iletişim kurabileceği bir yapı oluşturulmalı, - En önemlisi işletme sahiplerinin belli bir yetkinliğe sahip olması açısından küçük de olsa eğitim almaları sağlanmalı....." 	<p>-Aktivitelerin çeşitlenmesi</p> <p>-Standartların yükselmesi</p> <p>-İmar planları sorunu</p>
<p>Y8: "...İlçede gelen turistin faydalanacağı aktivitelerin çeşitlendirilmesi gerekiyor. Esnafın iletişiminin geliştirilmesi, hizmet standartının yükseltilmesi gerekiyor..."</p>	
<p>Y9: "...Sapancada ikinci konutların kazandırılması sıkıntılı bir durum, konut arzı açığı çok büyük. İmar noktasında Sapanca güneyinde otoban, kuzeyinde demiryolu (göl kıyı bandı) arasında sıkışmış durumda, büyükşehir kapsamında mahalle olan dağ köyleri hala 20.000 Ölçekli imar kapsamında (10.000-5.000 ve1000) alt ölçekli çalışmaların yapılması lazım. Tarım alanı olarak gözüktüyorlar.Örnek;İstanbuldere ve Muradiye Tamamen tarım alanı kapsamındadır.Sapancanın %60'I bu durumda.."</p>	

İkinci konutların turizme kazandırılmalı mı? Kazandırılmalı ise kazandırmak için yapılması gerekenlerin neler olduğuna ilişkin soruya mülakata katılan kişilerin yanıtları ve önerileri tablo 8'da yer almaktadır. Görüşmecilerin tamamı bu konutların turizme kazandırılması konusunda hem fikirdirler. Bunun nedeni olarak; Sapanca da sanayi ve tarım olmadığını, turizm bölgesi insanların tek kazanç yolu bu, bu yüzden daha fazla ikinci konutun turizme açılması lazım Sapanca'nın turizm bölgesi olduğunu ve buna yönelik talep olduğunu belirtmişlerdir. Kimi görüşmeciler, ikincil konutların boş durmaması

ve insanların bu işten para kazanmaları ve ekonomiye kazandırılması, katma değer yaratması, istihdam oluşturması gerektiğini ve bu sebeple insanları ikna etmek ve farkındalık oluşturmak için çabaladıklarını, devletinde teşvik etmesi gerektiğini vurgulamışlardır. İlâveten kimi görüşmeciler gelen turistlere iyi davranılması gerektiğini ve konut sahiplerinin fikren turizme açık olmasının önemli olduğunu ifade etmişlerdir. Görüşmeciler ilçede; internet altyapısı ve elektrik gibi birtakım altyapı sıkıntıları olduğunu belirterek çeşitli önerilerde bulunmuşlardır. Bunlar; ikinci konutlar konusunda bölge halkının bilinçlendirilmesi, işletilmesi ve bu konuda örgütlenmeye gidilmesi gerektiğini belirtmişlerdir. Ayrıca işletmelerin fiyatlarda tutarsızlıklar yaşanmamasının, hizmet kalitesinde standartlar olmasının, prosedürlerde kolaylık sağlanmasının önemini vurgulamışlardır. Bunların da öncesinde; ilçede bu tür konutların niteliğine göre envanterinin çıkarılması, bu konuda bir dernek, birlik kurulması oluşturulması ve oluşan tüzel yapı ile birlikte belirli standartlar oluşturulması gerektiği ifade edilmiştir. İlâveten gelen misafirlerin rahatça iletişim kurabileceği bir yapı oluşturulması ve ikincil konut işletecek kişilerin belirli bir yetkinliğe sahip olması için eğitim almaları sağlanması gereği dile getirilmiştir.

SONUÇ

Araştırma sonucunda, Sapanca da sanayi ve tarım yapılmadığı ve turizm bölgesi olduğundan, insanların tek kazanç yolunun turizm olması sebebiyle daha fazla ikinci konutun turizme açılması gerektiği belirtilmiştir. İlçede çok sayıda ikincil konutun boş ve atıl durduğu ve eskidiği söylenmiş, bu konutların ekonomiye kazandırılması, katma değer ve istihdam yaratması ve insanların bu işten para kazanmaları için bu konutların turizme kazandırılması gerektiği ifade edilmiştir. Bu doğrultuda durumdan vazife çıkararak bazı kişilerin insanları ikna etmek ve farkındalık oluşturmak için çabaladıkları tespit edilmiştir. İlçede, internet, elektrik gibi birtakım altyapı sıkıntıları olduğu görülmüştür. Bu noktada görüş ikinci konutlar konusunda bölge halkının bilinçlendirilmesi ve konutların turizme kazandırılması yönündedir. Turizm amaçlı kullanılan ikincil konutlarda ise fiyatlarda tutarsızlıklar yaşandığı ve hizmet kalitesinde standartların olmadığı ifade edilmiş, hizmet kalitesinin artırılması ve fiyatlarla ilgili düzenlemeye gidilmesi önerilmiştir. Tüm bu görüşmeler sonucunda Sapanca destinasyonunda ikincil konutların turizme açılması ve yörede sorunların giderilmesine yönelik şu öneriler getirilebilir:

- **Ülkemizde ikinci konutlarla ilgili doğrudan istatistik tutulması gereklidir,**
- Bu tür konutların niteliğine göre envanterleri çıkarılmalıdır,
- Bu konuda bir dernek, birlik oluşturulmalıdır,
- Oluşan tüzel yapı ile birlikte kiralama konusunda uygulamaya ilişkin standartlar oluşturulmalıdır,
- Gelen turistlerin rahatça iletişim kurabileceği bir platform (turist information office) oluşturulmalı,
- Gelen turistlere iyi davranılması ve işletme sahiplerinin belli bir yetkinliğe sahip olması için temel bir turizm eğitimi almaları sağlanmalı,
- Bölgenin ekonomik açıdan desteklenmesi ve yerel halka istihdam yaratma açısından, devletin ikincil konutların turizme açılmasına yönelik girişimlerde bulunarak teşvik etmesi, bu doğrultuda; konu ile ilgili tüm paydaşların bir araya gelerek konunun daha detaylı ve çok boyutlu olarak çeşitli toplantı, sempozyum vb. platformlarda tartışılması ve konu ile ilgili proje, eğitim, kurs vb. etkinliklerin paydaşların ortak akıl yürütmesiyle hayata geçirilmesi ve TÜRSAB Ev Turizmi Komitesinin daha etkin çalışarak yönlendirici ve denetleyici bir rol üstlenmesi gereklidir,
- Sapanca gibi ikinci konutların sayısının fazla ancak konaklama kapasitesinin az olduğu bölgelerde, sigorta ve vergi kolaylığı gibi teşvikler ile müstakil konutlar dışında sitelerdeki ikincil konutların turizm amaçlı kullanımına yönelik yasal düzenlemeler gereklidir.

KAYNAKÇA

1. Cengizoğlu F.P. ve Özyılmaz H. (2016). İkincil Konutların Birincil Konutlara Uyarlanması: Mersin Örneği, Planlama, 26(3): 219–233
2. Denzin, Norman K.. & Lincoln, Yvonna S. (1998). Collecting and Interpreting Qualitative Material. Thousand Oaks, Ca: Sage.

3. Emekli, G. (2014). İkinci Konut Kavramı Açısından Turizm Coğrafyasının Önemi Ve Türkiye’de İkinci Konutların Gelişimi, Ege Coğrafya Dergisi, 23 (1), 25-42.
4. Gökdeniz A. (2014). Ev Turizmi, Ayvalık ve Novasol Örnekleri, Detay Yayıncılık, Ankara.
5. Hall, C. M. ve Müler, D.K. (2004). Aspect of Tourism 15, “Tourism, Mobility and Second Homes Between Elite Landscape and Common Ground”. Channel View Publications, Clevedon, Buffalo, Toronto, Editors: Cooper, C., Hall, C., M. and Timoyhy D., Great Britain by the Cromwell Press, 6-106 (2004).
6. Kısa, P. (1998), *İkincil Konut Mimarlığında Cephe, Kütle ve Dış Mekan Oluşumu (Bodrum-Antalya Arası Kıyı Yerleşmeleri)*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne.
7. Kozak M. ve Duman T. (2011). İkinci Konutların Turizm Sektörüne Kazandırılması: Muğla İli Datça İlçesi Örneği, Doğu Üniversitesi Dergisi, 12 (2), 226-242.
8. Küçük H. (2016). Karasu İlçesi’nde (Sakarya) İkincil Konutların Gelişimi, T.CBilecik Şeyh Edebali Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Coğrafya Anabilim Dalı, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Bilecik.
9. Küçük H. ve Kılıç T. (2018).Karasu İlçesinde (Sakarya) İkinci Konutların Gelişimi, Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi, 6 (65), 111-130.
10. Manisa K. ve Görgülü T. (2008). İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model, YTÜ Mim. Fak. E-Dergisi 3 (1), 68-78.
11. Okuyucu A. ve Somuncu M. (2017). İkinci Konutların Sosyo-Kültürel Etkilerine Yönelik Yerel Halkın Tutumları: Yalova-Çınarcık Örneği, Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi, 28 (2), 257-268.
12. Uzunoğlu, H. (2017). Konut Sektörü ve 2017 Yılı Değerlendirmesi, Ar&Ge Bülten, Kasım-Aralık-Sektörel, http://izto.org.tr/demo_betanix/uploads/cms/yonetim.ieu.edu.tr/6422_1514356239.PDF, E.T: 17.07.2018
13. Yıldırım A. ve Şimşek H. (2006). Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri, Ankara:Seçkin Yayınevi.
14. <https://emlakkulisi.com/turkiyedeki-600-bin-yazligin-turizme-acilmasi-hedefleniyor/351014>; 05 Mart 2015 E.T: 23.11.2018
15. <https://www.milliyetemlak.com/dergi/turkiyede-kac-konut-var/> (28.10.2008), E.T: 17.07.2018
16. <http://tuik.gov.tr/HbPrint.do?id=21715>, E.T: 17.07.2018
17. <http://arsiv.sabah.com.tr/2008/10/28/haber,C665EEF1B0C040D2912910A4508D4FBF.html> ,E.T: 17.07.201
18. Konut Satış İstatistikleri, <http://tuik.gov.tr/HbPrint.do?id=21715>, TÜİK: 24.08.2016 E.T: 28.10.2018
19. <http://sapanca.bel.tr/Sapanca/SapancaErişim tarihi: 28.10.2018>
20. <http://www.bizimsakarya.com.tr/kultur-sanat/tarihi-ve-kulturel-dokusuyla-sapanca-h36564.html>,E.T:28.10.2018
21. http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&view=bts&kategori=veritbn&kelimesec=166469 E.T:17.07.2018<http://m.arkitera.com/gorus/1117/turkiye-de-yazlik-ikinci-konutların-yarattığı-sorunlar-bağlamında-balıkesir-ili-ege-kiyilerindeki-yazlik-ikinci-konutlara-genel-bir-bakis>, E.T: 17.07.2018