

İKİNCİL KONUTLARIN TURİZM SEKTÖRÜNDE YENİDEN KULLANILABİLMESİNE İLİŞKİN BİR MODEL

*Kunter MANİSA, **Tülin GÖRGÜLÜ

Yıldız Teknik Üniversitesi, Yıldız Kampüsü, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Tasarım Kuram ve Yöntemleri Bilim Dalı, Beşiktaş, İstanbul, 34347
kunterm@yahoo.com

ÖZ

Makale içinde; Güney Ege ve Akdeniz bölgesinde bulunan ikincil konutların çevre verilerinin ve mimarilerinin tespiti, mülk sahiplerinin konutlarını turizm açma eğilimleri ve biçimlerinin saptanması ve bu saptamalarda araç olarak anket, mülakat ve tespit yöntemleri yardımıyla ikincil konutların turizm sektöründe kullanılmasına ilişkin bir model kurgulanması amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda makale dört bölümden oluşmaktadır; ikincil konut kavramı ve temel özellikleri, tarihsel perspektifte Dünyada ve Türkiye’de ortaya çıkışları ve gelişimleri, ikincil konutların türleri ve sınıfları ile Türkiye ölçeğinde ikincil konutların rakamsal verilerinin irdelenmesi makalenin birinci bölümünde ortaya konmaktadır. İkinci bölümde; örnek alan olarak seçilen Güney Ege ve Akdeniz bölgelerinde mimari tespit çalışmaları mülakat ve anket çalışmaları sunulmakta ve sonuçları değerlendirilmektedir. Mimari tespit çalışmaları plan şemaları, yerleşim şekilleri ve bina kütleleşmeleri gibi konuları kapsamaktadır. Anketler ise; konut sahibi kimlik bilgileri, konut sahiplerinin turizm alışkanlıkları, konut sahiplerinin tatil konutu kullanım alışkanlıkları, ikincil konut bilgileri (konut, yakın ve bölge ölçeklerinde), konut sahiplerinin ikincil konutlarını turizme açma eğilimleri ve ikincil konutlarını turizme açmaları durumunda açma biçimleri konularını içermektedir. Dördüncü bölümde; model çalışması kurgulanmaktadır. Kurgu içinde sırasıyla, amaç ve hedeflerin tespiti, planlama, organizasyon ve örgütlenme, organizasyonun dış sistemlerle ilişkisi, taktiksel planlama çerçevesinde örgütün alt birimlerinin görevleri ve insan kaynakları konuları irdelenmektedir. Ayrıca organizasyonun işleyişinde, ikincil konut mimarisi ve kullanıcı gereksinimlerine bağlı olarak modelin gerektirdiği öneriler sunulmaktadır. Son bölümde ise; araştırmanın genel sonuçları sunulmakta ve değerlendirmeler yapılmaktadır.

Anahtar Kelimeler: İkincil konut mimarisi, turizm sektöründe ikincil konutlar, yönetim ve organizasyon

A MODEL ON REUSING OF SECONDARY HOUSING IN TOURISM

ABSTRACT

This article work on the analyze of secondary housing architecture on South Aegean and Mediterranean coastal areas of Turkey, determination of the way and the tendencies of secondary housing owners to participate in a tourism activity that rents their property and to design a model on reusing of secondary housing in tourism sector by the help of interview, questionnaire, analytic research methods. In this point of view, this research is based on 4 chapters. Chapter 1; the concept and the main characteristics, constitution and the development in Turkey and in the other side of the world, types and categories, examination of quantitative datum in Turkey of secondary housing are shown in this chapter. Chapter 2; the interview, survey and the analytic research results are shown in this chapter. The architectural analytic research is consisted of secondary housing plan schemes, settlement types and building mass. Questionnaire is consisted of secondary housing owners’ profiles, their tourism activity and secondary housing usage addiction, secondary housing characteristics, their tendencies to participate in a tourism activity that rent their property and its method. Chapter 3; this chapter is consisted of the model study. Determination of the objectives, planning, and organization, interrelations of the organization with other systems, human resources and the duties of the units in tactical planning perspectives are the subjects that are considered in the model. Proposals of the model requirements are also shown according to architecture of secondary housing and user requirements in the operation of the organization. Chapter 4; conclusion and evaluation of the research are shown in this chapter.

Keywords: Secondary housing architecture, secondary housing in tourism sector, management and organization

* Doktora Tezi, “İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin bir Model”, Y.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Bina Araştırma ve Planlama Doktora Programı, 2007

** Doç.Dr., Tez Yürütücüsü

GİRİŞ

Son çeyrek yüzyılda yaşanan çevre felaketleri doğaya daha az zarar veren ve onu korumaya yönelik üretim anlayışlarının benimsenme zorunluluğunu kaçınılmaz kılmıştır. İnşaat sektörü de üretim anlamında dünyadaki en büyük sektörlerden biridir. İnşa edildikten sonra ortalama 55–60 sene ömrü olan bir binanın kaynak tüketimi ve neden olduğu çevresel kirlilik aşığıdaki gibidir;

- Kaynak korunumuna dikkat eden,
- Atık üretimine dikkat eden,
- Sağlıklı iç mekanlar oluşturan,
- Yerleştiği ortama zarar vermeyen binalar üretmek en önemli tasarım kriterleri haline gelmiştir.

Bu bilinç perspektifinde; yeni tasarlanıp üretilecek inalar açısından teorik anlamda çok problem bulunmamaktadır. Ancak 20.yy`ın son çeyreğinde üretilen bina stoku bu kriterlere ne kadar uymaktadır? Bu binaları yıkıp yerine ekolojik veya sürdürülebilir tasarım kriterlerine uygun binalar üretmek; üretimleri sırasında harcanan emek ve doğal kaynak tüketimini geri etirmeyecektir, aksine üretilecek binalar için yeniden kaynak tüketimine yol açacaktır.

Bu amaçla; mevcut binaların bahsi geçen kıstaslar doğrultusunda rehabilitasyonu için farklı bilim dallarında yapılan birçok araştırma mevcuttur. (Lifecycle analysis, recycle of building materials, reducing energy consumption in buildings vb.)

Ancak; mevcut bina stokunu ne kadar verimli kullandığımız, daha verimli kullanılmasıyla bina üretimi dolayısıyla kaynak tüketimini azaltabileceğimiz konusu makalenin çıkış noktasını teşkil etmektedir.

T.U.İ.K.'in 2000 yılında yaptığı araştırmada Türkiye'de inşa edilmiş 7.838.675 binanın 5.872.808'inin konut olduğu tespit edilmiştir.

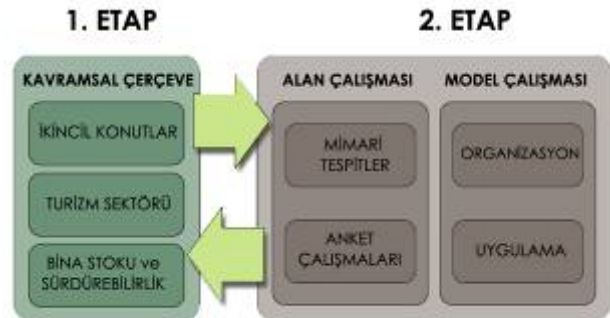
Konut olan binalar içinde 3.500.435 hanenin ikincil konut niteliğinde olduğu yine T.U.İ.K. tarafından 1999 yılında yapılan ikinci konut envanter çalışmasında elde edilen diğer bir veridir.

Makale kapsamına alınan ikincil konutlar ise; yıllık ortalama 1,5 ay kullanılan tatil/yazlık konutlardır ve Türkiye'de yaklaşık 480.000 civarındadır. Bu durum hem ekolojik hem de ekonomik anlamda büyük bir israftır.

İkincil konutların temel özelliklerinden ve çalışmanın amacından yola çıkarak model kapsamına alınan ikinci konutları şu şekilde tanımlanabilir;

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, deniz kıyısı vb.) inşa edilmiş, turizm sektörü ile bütünleşmiş ve bir emlak yatırımı özelliği gösteren sabit mülktür.

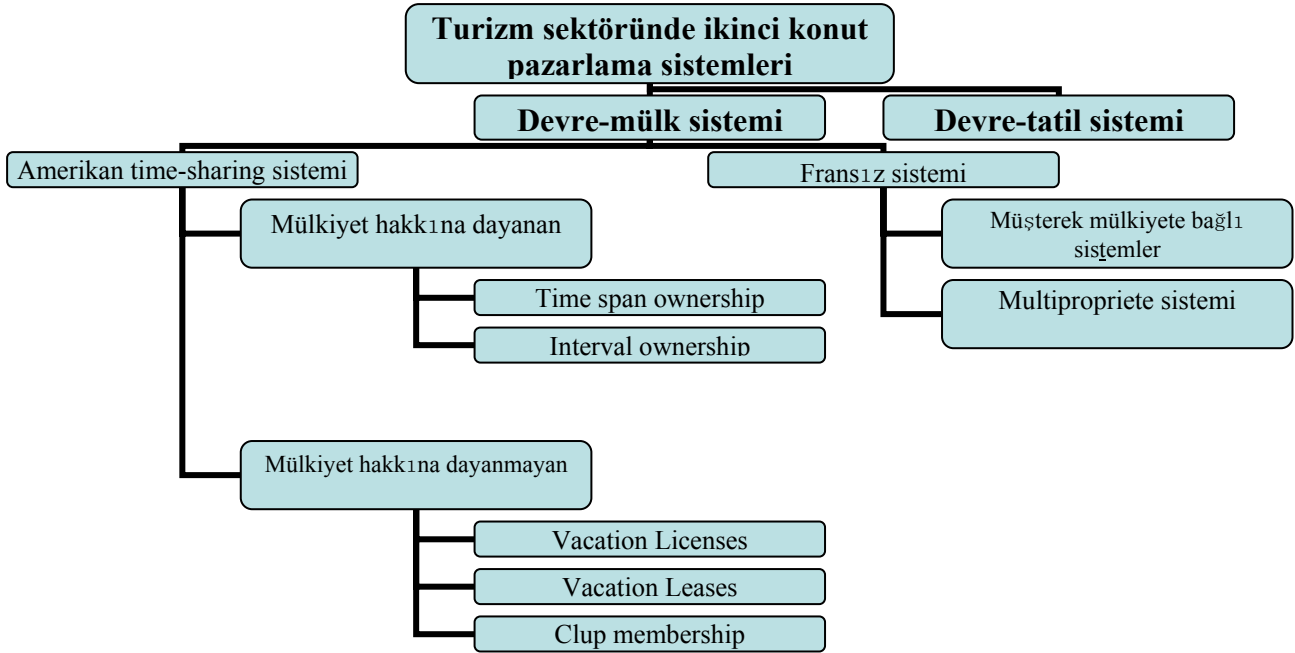
Bu bakış açısıyla; makalede ikincil konutların daha verimli kullanılmasına ilişkin turizme dayalı bir model önerisi sunulacaktır.



Şekil 1: Modelin kapsamı ve süreç

Mimari tespit ve konut sahiplerinin tercihlerinin belirlenmesi amacıyla model kapsamına alınan ikincil konutlarda yapılan alan çalışmalarında son yıllarda üretilen ikincil konutların yukarıda özetlenen temel özelliklerden farklılıklar içerdiği

saptanmıştır. Bu temel farklılıklarda makale kapsamına alınan diğer bir husustur.



Şekil 2: İkincil Konutların Turizm Sektöründe kullanılma biçimleri

Dünyada uygulanan birçok ikinci konut pazarlama sistemi bulunmaktadır. Bütün bu sistemlerde temel farklılık mülkiyetin konut kullanıcılarına ait olup olmadığı ile ilgilidir. Konut kullanıcılarına ait olduğu durumlarda

İKİNCİL KONUT SAHİPLERİNİN EĞİLİMLERİ

Modele veri teşkil etmesi açısından; Güney Ege ve Akdeniz bölgelerinde (Kaş, Kalkan, Demre Tömük/Limonlu (Mersin), Side, Marmaris, Datça ve Bodrum) ikincil konut sahiplerinin konutlarını turizme açma eğilimleri, biçimleri ve çekincelerinin tespit etmek amacıyla yapılan anket çalışmalarında şu sonuçlara varılmıştır:

İkincil konut sahiplerine ilişkin veriler;

1. İkincil konut sahipleri çoğunlukla 50 yaş ve üstü kişilerden oluşmaktadır. (%79)

bir veya birden çok mülk sahibi olabilmektedir. Mülkiyet belli bir firmaya ait olduğu durumlarda ise kullanım hakkı belli sürelerle kullanıcılara devredilmektedir.

2. İkincil konut sahiplerinin % 42'si emekli, %38'i kendi işine sahiptir.

3. İkincil konut sahipleri %82 oranında orta ve üniversite eğitimi görmüşlerdir.

4. İkincil konut sahipleri %95 oranında birinci konutlarının mülkiyetlerini ellerinde bulundurmaktadırlar.

İkincil konut sahiplerinin konutlarını kullanım alışkanlıkları;

1. İkincil konut sahipleri %78 oranında konutlarına şahsi vasıtalarıyla gelmektedirler.

2. İkincil konut sahipleri konutlarını %85 oranında yılda bir kez kullanmaktadırlar.

3. İkincil konut sahiplerinin % 62'si konutlarını 2 ay ve daha kısa süreli olarak kullanmaktadır.

İkincil konut sahiplerinin konutları hakkında görüşleri;

1.İkincil konut sahipleri %80'i tatil ve emeklilikte kullanmak amacıyla ikincil konut edindiklerini bildirmişlerdir.

2.İkincil konut sahipleri çoğunlukla konutun bulunduğu yöre ve doğal çevre ile oturan insanların şuan kullandıkları ikincil konutu almalarında etkili olduğunu dile getirmiştir.

3.Konut sahiplerinin yarısı konutu dışında tatil yapma alışkanlığını sürdürmektedirler. Tatillerini genellikle yılda 1–2 kez olmak üzere 7–14 gün olarak gerçekleştirilmektedirler.

İkincil konut sahiplerinin konutlarını turizme açma eğilim ve biçimleri;

1.İkincil konut sahiplerinin %37'si konutlarını turizme açmayı düşünmektedir.

2.İkincil konut sahiplerinin %80'i ekonomik gelir elde etmek veya bos durmaması için tatil konutlarını turizme açmayı düşünmektedirler.

3.İkincil konut sahiplerinin %55'i şahsi eşyalarının başkaları tarafından rahatsız oldukları için, % 26'sında uzun süreli kullandıkları için tatil konutun turizme açmak istememektedirler.

4. İkincil konut sahiplerinin tamamı turizme açtıkları konutlarının mülkiyetini ellerinde bulundurmamak istemektedirler.

5. İkincil konut sahiplerinin %86 turizme açtıkları konutlarını 16–30 gün kullanmak istediklerini dile getirmişlerdir.

6. İkincil konut sahiplerinin %95'i konutlarında bakım onarım yapılmasına izin vermektedirler.

7. İkincil konut sahiplerinin %60'ı şahsi eşyalarının başkaları tarafından kullanılmasından rahatsız olmamaktadırlar.

“TATİL-YAZLIK” KONUTUN TURİSTİK KONUTA DÖNÜŞÜMÜ ve İKİNCİL KONUTLARDA YAŞANAN TEMEL DEĞİŞİMLER

Küreselleşen dünyada çok uluslu sermayenin yatırımlarını inşaat sektörüne aktarması, Avrupa birliğine entegrasyon sürecinde Avrupa birliği vatandaşlarının Türkiye’de konut sahibi olabilmesine olanak tanınması ve her yıl artan turist sayısı son 4–5 senede üretilen ikincil konutların mimarisinde temel değişimlere yol açmıştır. Bu anlamda iki tip ikincil konut olgusundan söz etmek söz konusudur. Bunlardan ilki bölüm 2’de aktarılan süreçte özellikle 1980–2000 yılları arasında üretilen “*tatil-yazlık konut*” olarak adlandırabileceğimiz ikincil konutlar, diğeri ise son 4–5 yıllık süre zarfında üretilen turistik kullanıma olanak tanıyan “turistik konut” olarak adlandırabileceğimiz ikincil konutlardır.

Tatil-yazlık konuttan turistik konuta geçişte ikincil konutlarda yaşanan temel özellik değişimlerini şu şekilde özetlenebilir;

- Emlak yatırımı olma özelliği artmıştır.
- Mülk sahiplerinin profilleri değişmiştir. Büyük şehirlerden tatil yapmak için gelen kullanıcıların yerini yerli veya yabancı yatırımcı almıştır.
- Kullanım amacı ve süresi değişmiştir.
- Mimari özellikleri ve donatıları değişmiştir. Turistik ve esnek (parçalı-bölünebilir) kullanıma olanak tanıyan planlama anlayışının yanısıra konaklamayı ve konforu cazip kılan ek donatılara sahiptirler.

Yukarıda kısaca tarif edilen özellik değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan çalışma alanlarında tespit edilmiş beş tip turistik konuttan söz etmek mümkündür;

1.Mülk sahibi tarafından biri kiralanmak üzere tefriş edilmiş, müstakil girişleri olan tek kütle olarak inşa edilmiş ikiz villalar,

2.Mülk sahibi tarafından biri kiralanmak üzere tefriş edilmiş, müstakil girişleri olan

çatı katı stüdyo diğer iki katı bahçe kullanımlı olarak inşa edilmiş 3 katlı villalar,

3.Ortak donatıları zengin (havuz, güvenlik, resepsiyon, yeşil alanlar vb.), farklı gelir gruplarına kiralamaya uygun, değişik standartlarda, genellikle tek mülk sahibine ait, tamamı tefriş edilmiş 2–3 katlı villalardan oluşan siteler, (Bazı örneklerde sitenin ortak havuzu bulunmasına karşın özel havuzları bulunan villalarında bulunduğu sitelere rastlanmıştır.)

4.6–8 stüdyo daireden oluşan, havuz kullanımlı, tümüyle veya tekil kiralanmaya uygun olarak üretilmiş 3–4 katlı apartmanlardır.

5.Daire veya villa içinde yatma hacimleri müstakil banyolu ve girişli planlanır. Böylece hane gerektiğinde komple gerektiğinde ise parçalı olarak kiralanabilmektedir. Yatak odalarına TV, mini buzdolabı gibi mobilyalar konarak amaca uygunluk sağlanmış olur.

İKİNCİL KONUTLARIN TURİZM SEKTÖRÜNDE DEĞERLENDİRİLMESİ / MODEL ÇALIŞMASI

İkincil konutların turizm sektöründe değerlendirilmesi amacıyla şu şekilde bir model kurgulanabilir;

Amaçlar ve hedefler:

●Modelin ana amacı çevresel değerlerin bozulmasına sebebiyet vermeden (çevresel kontrol mekanizması) turistlerin ve ikincil konutların bulunduğu bir pazar oluşturmaktır.

Stratejik planları:

●Stratejik planlama dâhilinde; turizm mevsimi uzun, ikincil konut stoku fazla ve anakent alanları hinterlandı dışında kalan Güney Ege ve Akdeniz bölgeleri tatil- yazlık konutlar organizasyonun ilk etapta hedeflemesi gereken stok durumundadır.

●Turistik konutlar sahipleri tarafından ikincil konut olmasının yanı sıra turizm amaçlı olarak üretilmeleri nedeniyle stratejik

planlama dâhilinde öncelikli sisteme katılması gereken stoku oluşturmaktadır.

Örgütlenme yapısı:

●Organizasyon maliyete odaklanan fonksiyonel bir örgütlenmedir.

●Organizasyon temel olarak ikincil konutlar, satış-pazarlama ve merkez bölüm olmak üzere üç bölümden oluşmaktadır.

●Organizasyonun örgütlenme yapısı matristir. İşlevsel bölümlenmenin bulunmasına karşın bölümler arası yatay iliksilerin mevcudiyeti bu tur bir örgütlenme yapısını kaçınılmaz kılmaktadır.

●İkincil konutlara ilişkin bölüm bölge ölçütüne göre bölümlenmelidir.

●Satış-pazarlama bölümü müşteri temeline dayalı olarak bölümlenmelidir.

●Merkez bölüm işlev odaklı (fonksiyonel) olarak bölümlenmelidir.

Dış sistemlerle ilişkiler

●Turizmin sektörünün çok yönlü ve boyutlu yapısı organizasyonun farklı bölümlerinin çok farklı kurum ve kuruluşlarla işbirliği ve ilişki içerisinde bulunmasını kaçınılmaz kılmaktadır;

İkincil konut bölümü: İnşaat firmaları, ulusal veya uluslararası ulaşım şirketleri, yerel ticaret odaları, yerel belediyeler, turizm bakanlığının bölge temsilcilikleri, özel veya devlet sağlık kurumları, bölgede bulunan turistik tesisler,

Satış-pazarlama bölümü: seyahat acenteleri, tur operatörleri, tatil konut pazarlama firmaları, Internet alt yapısını oluşturacak ve işletecek sektörler,

Merkez bölümü: devlet, yerel yönetimler, bankalar ve kredi kurum ve kuruluşları, turizm ve kültür bakanlığı, seyahat acenteleri, tur operatörleri ve ulaştırma şirketleri ilişki içerisinde.

Alt birimler;

Organizasyon bünyesinde yaralan bölüm ve alt birimleri şu şekildedir;

1.İkinci konut bölümü

Müşteri Temsilciliği bölümü

Mimari bölüm

- İşletme bölümü
- 2.Satış pazarlama bölümü
- 3.Merkez bölüm
 - Hukuki işler
 - Mali işler bölümü
 - Dış ilişkiler bölümü
 - Araştırma geliştirme bölümü

Bu organizasyon yapısı içine giren ancak örgütlenme dışında kalmasına karşın organizasyonun işleyişi açısından üç temel dış aktör bulunmaktadır. Bu aktörler; ikincil konut sahipleri, ikincil konutlar ve ikincil konutlarda konaklayacak turistlerdir. Organizasyonun işlerliği açısından alan çalışması ve yapılan araştırmalardan yola çıkarak bu üç aktöre ilişkin modelin gereksinim duyduğu şu öngörülerini yapmak mümkündür;

Mimari öneriler (tatil-yazlık konutların değişim ve dönüşüm olanakları);

Turistik ürüne dönüşecek bir ikincil konut endüstriyel bir üründen çok büyük farklılıklar içermektedir. Öncelikle turistik olmasından ileri gelen bileşik ürün olma özelliğidir. Bir turizm ürününü oluşturmada tüketici açısından sonsuz sayıda seçenek bulunmaktadır.¹ Buna göre her ürün ayrı bir özellik içerir. Krippendorf turistik kaynaklara göre turistik bir ürünü şu şekilde sınıflandırmaktadır;

- A. Doğal unsurlar: iklim, bitki örtüsü, coğrafi durum
- B. Beşeri faaliyetler: Dil, zihniyet, folklor, kültür, misafirperverlik.
- C. Genel altyapı: Ulaşım, haberleşme, elektrik vb.
- D. Turistik donatım: Konaklama, eğlence, ticaret vb.

Diğer farklılık ise ikincil konutun belli sınırlarda değişim ve dönüşüme olanak veren mimari yapısından ileri gelmektedir. Bu anlamda bir ikincil konutta yapılabilecek

değişiklikleri farklı ölçeklerde ortaya koymakta fayda var;

- Çevresel makro veriler anlamında; sosyal donatılar, ticaret alanları ve ulaşım olanakları değişebilir verileri oluştururken, konum ve demografik yapı (bölge ölçeği) değişmez verileri oluşturmaktadır.
- Çevresel mikro veriler anlamında; peyzaj, konfor koşulları ve teknik donatı değişebilir verileri oluştururken, inşaat alanı (site ölçeği) ve demografik yapı (site ölçeği) değişmez verileri oluşturmaktadır.
- Konut verileri anlamında; iç bölüntüler, konfor koşulları ve bağımsız birim sayısı değişebilir verileri oluştururken, strüktür, topografya ve konum değişmez verileri oluşturmaktadır.

Tablo 1. Ölçeklere göre ikinci (tatil-yazlık konut) konutlarda yapılabilecek değişimler

	ÇEVRESEL VERİLER		KONUT VERİLERİ
	MAKRO	MİKRO	
DEĞİŞEBİLİR VERİLER	•sosyal donatılar •ticaret alanları •ulaşım olanakları	•peyzaj •konfor koşulları •teknik donatı	•iç bölüntüler •konfor koşulları •bağımsız birim sayısı
DEĞİŞEMEZ VERİLER	•konum (doğal ve tarihi sit alanlarına mesafeler vb.) •demografik yapı (bölge ölçeği)	•inşaat alanı (site ölçeği) •demografik yapı (site ölçeği)	•strüktür •topoğrafya - konum (manzara, güneşlenme vb.)

İkinci konut sahiplerine ilişkin öneriler (anlaşma koşullarına ilişkin prensipler);

Yapılan anket ve mülakat çalışmalarından ve incelenen örnek uygulamalardan yola çıkarak ikinci konut sahipleri ile yapılacak anlaşma koşullarında şu tür öngörülerde bulunulabilir;

- İkinci konutun mülkiyeti konut sahibinde olmalıdır.
- Konut sahiplerinin konutlarını belirli süreler zarfından kullanım hakkına sahip olabilmelidirler.
- Konut sahiplerinin konutlarını kullanım süreleri sisteme katılmaları ile elde edecekleri gelir ile ters orantılı olmalıdır.
- Konutun kullanım hakkı süresinin hizmet edeceği turizm türüne ve yapılacak yatırıma göre belirlenmelidir.
- Konut sahiplerine sisteme uzun süreli katılmanın cazip kılınabilmesi adına;

¹ Barutçugil, İ. (1982), "Turizm İşletmeciliği", Uludağ Üniversitesi, Bursa

kiralama sürelerinin uzamasına bağlı olarak elde edecekleri gelirlerin artacağı bir düzenleme yapılmalıdır.

• İkincil konut sahibinin anlaşma şartları değişmemek koşuluyla konutunu satabilmesine olanak sağlanmalıdır.

İkinci konut turistlerine ilişkin öneriler (hedef turist özellikleri);

Organizasyonun işlerliği açısından üçüncü temel öge ikincil konutlarda konaklayacak turistlerdir. Bu tür tatil anlayışını benimseyecek turistlerin profilleri ve eğilimlerinin belirlenmesi de organizasyonun işlerliğini sağlayacak diğer bir faktördür. Bu anlamda saha çalışması sırasında ikincil konutlarını turizme açmış mülk sahipleri ile yapılan mülakatlardan yola çıkarak; ikincil konutların turizme açılmasında hedef turist kitlesinin özellikleri şu şekilde sıralanabilir;

- 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 isteyen,
- Konakladığı bölgede doğal ve tarihi çevre ile ilgili olan turistler.

SONUÇLAR ve ÖNERİLER

Türkiye’de ilk ikincil konut yerleşmelerinin başlangıcı İstanbul çevresinde bulunan Florya, Bakırköy, Silivri, Kadıköy ve Bayramoğlu gibi beldelerde gerçekleşmiştir.² Ancak ikincil konut yerleşmelerinin tüm Türkiye kıyılarına yayılması ve bina stoku anlamında hatırı sayılır büyüklüklere ulaşması 1980 sonrasında rastlanmaktadır.

1980 sonrasında ülke kıyılarının süratle ikincil konut yapılaşmalarına maruz kalmasının şu gibi nedenleri bulunmaktadır;

- Hızla gelişen ulaşım ağı (havayolu-araç yolu),
- Büyüyen inşaat sektörü,
- Büyüyen turizm sektörü,
- 16.03.1982 tarihinde çıkarılan 2634 sayılı, Turizm Teşvik Kanunu,
- 24.04.1969 tarihinde çıkarılan 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve bu kanuna 16.10.1998 tarihinde 3476 sayılı kanunla yapılan değişikliklerdir.

Yine bu dönemde kıyılarda inşa edilen yapıların bir çoğunluğu kooperatifler kanalıyla üretilmiş ikincil konutlardır. Kooperatifler aracılığı ile üretilen ikincil konutların mimari anlamda niteliksiz ve kalitelerinin düşük olduğu göze çarpmaktadır. Niteliksiz mimariden kasıt; yöre mimarisi ve malzeme kullanımı, yazlık konut olma özelliği ve kapalı hacim büyüklükleri dikkate alınmaması ve ülkenin her yerinde rastlanabilecek standart konut tiplerinin inşa edilmiş olmasıdır. Ayrıca site şeklinde hane sayıları çok fazla olarak üretilmeleri nedeniyle kıyı silüetlerinde betonlaşmış ve monoton görüntüler oluşturdukları gözlemlenmektedir.

Bu kooperatifler genellikle tatil veya yatırım amaçlı olarak çeşitli meslek grubu insanların, bir grup kamu çalışanının veya bir firma çalışanlarının bir araya gelmesiyle oluşturulan kooperatifler kanalıyla üretilmişlerdir. (örneğin; doktorlar sitesi, profesörler sitesi, mülkiyeliler sitesi, gazeteciler sitesi, petrol ofisi tatil sitesi vb.) Bu yolla üretilen ikincil konutların çok nitelikli olmamaları ve kimilerinin inşasının çok uzun yıllar sürmesinde mülk sahiplerinin finansman güçlükleri de önemli rol oynamaktadır. Bu yapılar ülke kıyılarını çevresel anlamda olumsuz etkiledikleri gibi yılın 2–3 haftası kullanılan verimsiz bir yapı stoku grubunu oluşturmuşlardır.

1990’lı yıllarda; inşaat sektöründe yaşanan küçülme, ülke genelinde turistik tesislerin artışı ile tatil yapmanın ucuzlaması ve sonrasında yaşanan 1999 depremi ve 2001 ekonomik krizi ikincil konuta olan talebi

² Osmanlı ve Beylikler dönemindeki ikinci konut kullanımı dahil edilmemiştir. (yazlık saraylar, yayla evleri vb.)

azaltmıştır. Bu dönemde ikincil konut üretimi sadece Bodrum, Çeşme ve Marmaris gibi popüleritesi yüksek turistik beldelerde oldukça az sayıda gerçekleşmiştir.

2003 yılı Türkiye’de hem inşaat sektörü hem de ikincil konutlar için bir dönüm noktası olmuştur. Gerek dünyada gerekse de Türkiye’de yaşanan gelişmeler inşaat sektöründe büyümeye ve dolayısıyla konut üretiminde artışa neden olmuştur. Bu gelişmeleri kısaca anmak gerekir ise;

Dünya ölçeğinde;

- Uluslararası sermayenin yatırımlarını inşaat sektörüne yapması,³
- A.B.D. ve Avrupa ülkelerinin bayındır olmaları nedeniyle inşaat sektörüne yatırım yapan şirketlerin etkinlik alanlarını farklı bölgelere kaydırmaları, (Afganistan, Irak gibi savaş sonrası yerle bir olmuş ülkeler, A.B.’ye yeni dahil olacak veya entegre olmaya çalışan ülkeler (Romanya, Bulgaristan, Türkiye vb., S.S.C.B.’den ayrılan doğal kaynak zengini ülkeler (Kazakistan, Türkmenistan vb., Dünyaya açılan Çin ve petrolden kazandıklarını inşaat yatırımlarına aktaran orta doğudaki Müslüman ülke şehirleri)
- Avrupa ve A.B.D.’de inşaat işlerinin azalması sonucu iş bulmakta güçlük çeken meslek adamlarının iş bulmak amacıyla başka ülkelere yönelmeleri ve bu çerçevede mesleki denklik ve serbestlik anlaşması olan G.A.T.T.S.’ in⁴ ülkelerce kabul görmesidir.

Türkiye ölçeğinde;

- Konut kredi faizlerinin düşmesi,
- A.B.’ne uyum sürecinde Avrupalıların Türkiye’de mülk sahibi olabilmesine olanak tanıyan yasanın yürürlüğe girmesi,⁵
- Enflasyonun düşmesi sonucu, borsa ve dövizin yatırım aracı olmaktan çıkması, gibi

³ Küreselleşme perspektifinde sermayenin ve iş gücünün serbest dolaşımı anlamında ele alınmaktadır.

⁴ Dünya Ticaret Örgütü Hizmet Ticaret Anlaşması anlamında kullanılmıştır.

⁵ 5444 sayılı Tapu kanunu

faktörler emlaka olan ilgiyi arttırmış ve emlak fiyatları kısa bir zamanda hızla yükselmiştir.

Avrupa Birliğine uyum sürecinde Yabancıların mülk edinebilmesine ilişkin yasa tasarısının T.B.M.M.’den geçerek yasallaşmıştır.⁶ Yasa tasarısı tartışmaya açılıp müzakere edilmeden önce kamuoyunda duyulması da emlak fiyatlarında ani bir yükselişe neden olmuştur. Süreç içinde yabancılar tapu sahibi olamamalarına karşın noter vasıtasıyla yaptıkları anlaşmalar ile konut sahibi olmaya başlamışlardır. Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 2007 yılında yaptığı araştırmaya göre Türkiye’de yabancıların sahip olduğu 63.484 taşınmaz mülk olduğu tespit edilmiştir.

Ülke ve dünya ölçeğinde ikincil konut üretimini arttıran faktörler; sadece ikincil konut fiyatlarını ve üretimini arttırmakla kalmamış, mimari anlamda da bir takım değişimlere uğramasına da yol açmıştır. Bu anlamda;

- Bina kalitesi yükselmiştir. (malzeme, işçilik)
- Plan şemaları değişmiş, esnek kullanımlara olanak tanıyan plan şemaları kullanılmaya başlanmıştır.
- Binaların ve sitelerin rekreasyonel donatı standartları yükselmiştir (havuz, peyzaj, güvenlik vb.)
- Bina kütleleşmelerinde ve site içindeki bina tiplerinin farklılaşmasında değişimler meydana gelmiştir.

İkincil konutların Türkiye’de ortaya çıkışından günümüze kadar geçirdiği evrim sonucunda oluşan ikincil konut stokunun model açısından iki türünden söz etmek mümkündür. Bunlar yoğun olarak 1980–1990 yılları arasında üretilen tatil-yazlık konutlar ile 2003 yılı sonrasında üretilen turistik ikincil konutlardır. Model açısından turistik konutlar; sahiplerinin konutlarını

⁶ 5442 sayılı yasa ile Tapu kanununun 35. maddesi

turizme açma eğilimleri, konutların yeni ve bakımlı olması nedeniyle bakım-onarım ihtiyacı duyulmaması, esnek ve turizme elverişli plan şemaları ile rekreasyonel donatıları nedeniyle en uygun ikincil konut tipleridir. Tatil-yazlık konutlar ise; konut sahiplerinin konutlarını organizasyona dahil edilmesi açısından ikna edilmeleri gerekmesi, bir kısmının bakım, onarım gerektirmesi vb. faktörler açısından çözülmesi gereken problemleri barındırmaktadırlar. Ancak amaç verimsiz kullanılan bir tür yapı stokunu verimli kullanmak olduğu noktada tüm ikincil konutların sisteme katmak hedeflenmeli ve bu süreçte ortaya çıkan sorunların aşılması ve çözümler üretilmesi gerekmektedir.

Model açısından ikincil konutlar ile ilgili olarak; konutların sistem içine alınması, işleyen bir dinamik organizasyon yapısının işletilmesi gibi problemlerin aşılması gerekirken, genel anlamda mevcut durum göz önünde tutulduğunda, sürecin devamında konut stokunun artması ve ortaya çıkabilecek sorunlar üzerinde durmakta fayda var;

Öncelikle geçmişte yaşanan tecrübelerden yola çıkarak emlak fiyatlarındaki artışın ve ikincil konuta olan talebin mevcut konjonktürdeki gibi devam etmeyeceği yargısında bulunmak çokta yanlış olmaz. Bu konjonktürün devam etmesi durumunda; ikincil konutların bulunduğu kıyı alanları çevresel anlamda daha çok tahrip olmuş ve "turistik konut" olarak adlandırdığımız bir ikincil konut stoku tipi oluşmuş olacaktır. Model çalışması bu konutların verimli kullanılabilmesine ilişkin bir çözüm yöntemi önermektedir. Ancak olası ortaya çıkacak sorunlar ile ilgili olarak çözümler üretilmesi gerekliliği mevcuttur. Bu konuları kısaca anmak gerekir ise;

●Mevcut konjonktürün devam etmesi durumunda yabancıların mülkiyetindeki ikincil konut sayısı artacaktır. Yabancıların mülkiyetinde bulunan ikinci konutların sisteme katılabilmesi için gerekli yasal

düzenlemelerin yapılması gerekecektir. Bu iki açıdan önemlidir. Birincisi; organizasyon ticari bir işletmedir ve rakamsal olarak sayıları çokça artacak gibi görünen bu konut stokunun sisteme içine alınması organizasyon açısından ekonomik anlamda faydalı olacaktır. İkincisi ise; Tespit çalışmalarında Kaş ve Kalkan bölgelerinde ikincil konut sahibi yabancıların kendi ülkelerinden turistleri misafir olarak göstererek konaklattıkları ve kayıt dışı ticaret yaparak gelir elde ettikleri tespit edilmiştir. Bu yasal düzenlemeler haksız rekabet ortadan kaldırılarak elde edilen gelirlerin vergilendirilmesi açısından faydalı olacaktır.

●İkinci konutlar arasında gerek fiyat gerekse de kalite açısından bir derecelendirme yapabilmek için sınıflandırma yapılması gerekecektir. Tek bir skala üzerinden sınıflandırma yapmak çok çeşitli olan ikincil konut stok profili nedeniyle sağlıklı sonuçlar vermeyebilir. Derecelendirme bina tipi üzerinden olabileceği gibi, bölgeselde olabilir. Bu anlamda; bölge içinde bir sınıflandırma sistemine gidilebileceği gibi tekil konutlar ve apartman tipi konutlar kendi içinde sınıflandırılabilir.

●Mevcut konjonktürün devam etmesi durumunda; yoğunlukla kıyı alanlarında inşa edilen ikincil konutlar çevresel anlamda daha bozulmuş ve yapılaşmış bir çevre içerisinde bulunacaklardır. Doğal çevrenin korunmuşluğunun turizm aktivitesinin sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünüldüğünde çevrenin korunması için organizasyondan fon aktarılması durumu söz konusu olabilir. Buna benzer bir uygulama valilikler kanalıyla yapılmaktadır. Emlak vergilerinden elde edilen gelirin bir kısmı valiliklerde oluşturulan bir havuzda toplanmakta ve bu gelir valiliğe başvuran belediyelerin ürettikleri projelere aktarılmaktadır.⁷

⁷ Restorasyon, çevre düzenleme, kentsel tasarım vb. projeler

●İkinci konutlar rekreatif aktivitelere hizmet etmeleri nedeniyle konaklama konforundan çok fiziksel çevre konforunun daha önem kazandığı yapı tiplerinden biridir. Türkiye'deki ikincil konutların çoğunluğunun deniz-kum-güneş turizmine hizmet eden konutlar olması nedeniyle ikincil konut kullanıcılarının zamanlarının çoğunu konutlarının dışında geçirmektedirler. Bu anlamda sistem içine katılacak ikincil konutların fiziksel çevresinin kalitesi daha da önem kazanmaktadır. Site ve konutların şahıs mülkiyetlerine ait olan alanların fiziksel çevresi ile ilgili olarak çok problemlili görünmese de kimi beldelerde kamusal alanın fiziksel çevresi ile ilgili iyileştirmeye gidilmesi gerekecektir. Bu anlamda organizasyondan elde edilecek gelirlerin bir kısmının bu tür faaliyetlere aktarılması söz konusudur.

İkincil konutların turizm sektöründe değerlendirilmesi amacıyla oluşturulan model dünyada uygulanan mevcut ikincil konut kiralama sistemlerinden bazı yönleriyle benzerlikler bazı yönleriyle ise farklılıklar içermektedir. Bu benzerlik ve farklılıkları ve modele olan katkıları şu şekilde sıralayabiliriz;

●Mülkiyet sahipliği konusunda diğer modellerden daha esnek: Model yapısı içinde; İkinci konutların mülkiyeti mal sahibine ait ancak anlaşma koşullarına bağlı olarak mülk sahibi kullanım hakkını bir süreliğine organizasyona devredebilir veya anlaşılabilir koşullar üzerinden talebe bağlı olarak kısa süreli kullanım hakkı verebilir. Bu anlamda kurgulanan model mülk sahibi açısından modellere nazaran daha cazip kılınmıştır.

●Model içinde sadece ikincil konutların kiralınması amaçlanıyor: Organizasyon yapısı içine sadece ikincil konutlar dahil ediliyor, dünyada uygulanan diğer sistemlerdeki gibi turistik tesisler sistem içine alınmıyor. Bu anlamda turistik tesisler ile rekabet değil farklı bir turistik ürün ortaya koyuyor.

●Model işleyiş açısından mülkiyet esasına dayanan devre-tatil sistemlerle benzerlikler içeriyor: Sadece mülk sahiplerinin ikincil konutlarını kiralama amaç edinmiyor aynı zamanda mülk sahiplerini sistem içine alınan ikincil konutlarda ucuz tatil yapabilmelerine de olanak sağlıyor. Bu yönüyle devre-tatil sistemlerine benziyor.

●Model diğer sistemlere nazaran çevresel sorunlara daha duyarlı: Model ikincil konut alanlarında yaşanan veya yaşanması olası çevresel sorunların çözülebilmesi için maddi fon oluşturuyor. Diğer konut kiralama sistemlerinin böyle bir kaygısı yok.

●Model ikincil konut alanlarının fiziksel çevresine daha duyarlı: Model ikincil konut alanlarının yapılı çevresinin sağlıklılaştırılması için fon oluşturmayı amaçlıyor. Cleconfort vb. örneklerde benzer uygulamalara rastlanmaktadır, ancak bu tür yaklaşımlar genellikle ufak ölçekli modellerde uygulanmaktadır. Kurgulanan model ölçeğindeki ve daha büyük ölçekli uygulamalar daha az sorunlu, fiziksel çevresi belli bir kalite ve standardın üzerindeki ikincil konut alanlarını tercih etmektedirler.

İkincil konut fenomeni modern anlamda; dünyada ve Türkiye'de ortaya çıkışından günümüze gerek kullanım şekli gerekse de inşa edildiği alanlar ve bu alanlara etkileri konusunda sürekli tartışma konusu olmuştur. Bilimsel platformlarda; çevresel tahribat, nüfus dengesizlikleri, atıl kapasite oluşturma, sosyal dengesizlikler vb. sorunlarla anılmış ve bu sorunların çözümleri için öneriler üretilmiş ve bir kısmı da uygulanmıştır. Bütün bu görüş ve çalışmalarda ortaya çıkan ortak fikir bu konut stokunun daha verimli kullanılması gerekliliği olmuştur. Ancak bunun nasıl olacağı konusu ise farklı fikir ve önerileri beraberinde getirmektedir. Üretilen fikirler ve çalışmalarda uygulama yöntemleri ve ölçekler konularında farklılıklar bulunmaktadır.

Bu anlamda model gerek işleyişi gerekse de ülke ölçeğini hedeflemesi anlamında diğerlerinden farklıdır.

KAYNAKLAR

Barutçugil, İ. (1982), "Turizm İşletmeciliği", Uludağ Üniversitesi, Bursa

Baud-Bovy ve M., Lawson, F. (1977), "Tourism and Recreation Development", Architectural Press, Londra

Ertürk, M. (2000), "İşletmelerde Yönetim ve Organizasyon", ISBN 975-486-491-8, Beta basım, İstanbul

Genç, N. (2005) "Yönetim ve Organizasyon - Çağdaş Sistemler ve Yaklaşımlar", Seçkin yayıncılık, İstanbul

Görgülü, T. ve Manisa, K. (2007), "İkinci Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılmasına Yönelik Model Önerisi", Y.T.Ü. Bilimsel Araştırma Projeleri Koordinatörlüğü

Güney, S. (2001), "Yönetim ve Organizasyon", ISBN 975-591-2444, Nobel Yayın Dağıtım, İstanbul

Hilal, C. (2005), "Yönetim ve Organizasyon", ISBN:975-7351156, Siyasal Kitabevi, Ankara

Kısa, P. (1998), "İkincil Konut Mimarlığında Cephe, Kütle ve Dış Mekan Oluşumu", Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne

Kohler, N. ve Hassler, U. (2002), "The building Stock As A Research Project", Building Research&Information, Vol30(4), 226-236

Morhayim, L. (2003), "Ekolojik Mimarlık Anlayışının İstanbul'daki Yüksek Ofis Yapıları Örneğinde Değerlendirilmesi", Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Özel, H., (1983), "Turizm Pazarlaması", T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Eğitim Dairesi Başkanlığı Yayınları, Ankara

Rızaoğlu, B., (1987), "Kat Mülkiyeti Otel, Devremülk ve Devre-tatil Sistemi", Türkiye Kalkınma Bankası Turizm Yıllığı

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", Ankara

Turizm Bakanlığı, Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Araştırma ve Değerlendirme Daire Başkanlığı (1992), Yayın no:1992/2, "İkinci Konutların Turizm Amaçlı İşletme Modelinin Tespiti Araştırması", ISBN 975-7478-17-2