

ÜLKEMİZDE ZAMAN BÖLÜŞÜMLÜ TATİL KONUTLARININ SOSYAL VE PSİKOLOJİK İŞLEVSELLİĞİ ÜZERİNE

Dr. Bahattin RIZAOĞLU

Neveşehir Turizm İşletmeciliği Yüksekokulu Öğretim Görevlisi

ABSTRACT

ON THE SOCIAL AND PSYCHOLOGICAL
FUNCTIONS OF TIME-SHARING OWNERSHIP OF
RECREATIONAL HOUSING IN TURKEY

Dr. Bahattin RIZAOĞLU

Neveşehir School Of Tourism & Hotel Management
Erciyes University

The adequacy of Turkish economic activity concerning time-sharing ownership in relation to its emerging social and psychological demand had been investigated. The results obtained depend upon long-term observations and various surveys of 3 independent small groups: one being the persons, who don't have any prior information about time-sharing ownership, the other being composed of those, who do have prior information without owning a time-sharing property, and the last including those, who own time-sharing vacation houses.

The most important conclusion drawn is that, in Turkey the medium-budget people realize the social and psychological benefits bound to time-sharing ownership, but do not usually attempt to make such an investment.

GİRİŞ

Zaman bölüşümlü tatil konutları geleneksel konaklama tesislerine karşı geliştirilen en cazip seçeneklerden biridir. Herşeyden önce zaman bölüşümlü tatil konut işletmeciliği geleneksel konaklama tesisleri işletmeciliğinden ekonomik yararları yanında, sosyal ve psikolojik açıdan sağladığı yararları itibariyle de büyük farklılıklar arz etmektedir.

Bu çalışmada zaman bölüşümlü tatil konutlarının sosyal ve psikolojik işlevselliği üzerinde durularak, ülkemizdeki uygulamanın bu işlevselliğe ne derece cevap verip vermediği ve nedenleri açıklanmaktadır. Elde ettiğimiz bulgular birçok kişi ile yapmış olduğumuz kişisel görüşmelere ve uzun süreli gözlemlere dayanmaktadır. Kişisel görüşmelerde, üç ayrı küçük grup kullanılmıştır. Gruplardan biri zaman bölüşümlü tatil konutları hakkında hiçbir bilgiye sahip olmayan fakat bu konutların niteliklerinin açıklanmasıyla bilgilendirilen kişilerden oluşmuştur. İkinci grup, bu konuyu bilen fakat bir devre mülk veya devre tatil sahibi olmayan kişilerden meydana getirilmiştir. Üçüncü grup ise, halihazırda bir devre mülk veya bir devre tatil sahibi olan kişilerden oluşturulmuştur.

Bu incelemeden çıkarılan en önemli sonuç, ülkemizde sınırlı bütçeye sahip kesimler zaman bölüşümlü tati konutlarının sosyal ve psikolojik pek çok yararlarını ve olumlu etkilerini kavradıkları halde bu konutlardan yararlanma yolunu tercih etmemekte olmalarıdır.

ZAMAN BÖLÜŞÜMLÜ TATİL KONUTLARININ TANIMI

Zaman bölüşümlü tatil konutu bir oturma birimi üzerinde devre adı verilen yasal olarak garanti-lenmiş belli bir süreye bağlı mülkiyet veya yararlanma hakkının oluşturulmasıyla yaratılan bir konut türüdür. Tanımdan da anlaşıldığı gibi bu konutların uygulaması iki şekilde olabilmektedir. Bu uygulamalardan biri, mülkiyet hakkının oluşturulmasıyla oluşturulan devre mülk; diğeri, yararlanma hakkının oluşturulmasıyla geliştirilen devre tatil sistemidir. Ülkemizde birinci sistem, 1985 yılında çıkarılan "Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı İle İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun" ile yerini almıştır. Devre tatil ile serbest sözleşme ilkeleri ve bu ilkelerin sınırları çerçevesinde uygulanmaktadır (1).

(1) Geniş bilgi için bkz: (a) Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı İli İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun, 6 Haziran 1985 tarihli Resmî Gazete, (b) Devre Mülkle İlgili 7 Temmuz 1985 tarih ve 1476 sayılı Genelge, Başbakanlık Tapu Ve Kadastro Müdürlüğü, Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı.

Zaman bölüşümlü tatil konutlarının en önemli özelliği yatırımcılar ve/veya işletmeciler için kolay ve çekici bir finansman kaynağı olması; sınırlı bütçeye sahip geniş toplum kesimlerine geziye katılma ve tatil yapma ve dinlenme olanağı sağlamasıdır.

Devre mülk sisteminde oturma birimini satın alan kişi devreye bağlı olarak bu oturma birimi üzerinde her türlü egenimde bulunma yetkisine sahip olmaktadır. Örneğin, devreye konu olan oturma birimini satabilmesi, miras olarak bırakabilmesi, başkasına devredebilmesi, kiraya verebilmesi, bağışlayabilmesi, rehin olarak verebilmesi, bir alacağa karşılık temlik edebilmesi, değiştirebilmesi gibi. Devre tatil sisteminde işe, oturma birimini satın alan kişi devreye bağlı oturma birimi üzerinde sınırlandırılmış egenim yetkisine sahip olabilmektedir. Bu sistemde devreye bağlı oturma biriminin mülkiyeti satın alan kimsede değildir. Ancak, devre sahibine oturma birimi üzerinde devrenin başkasına satılabilmesi veya kiraya verilebilmesi gibi haklar verilebilir. Devre tatil sistemi serbest sözleşme ilkeleri çerçevesinde farklı şekillerde uygulanabilme olanağı bulunduğu için devre mülk sistemine göre daha yaygın olarak tercih edilmektedir (2).

GEZİ VE TATİLİN İNSAN ÜZERİNDEKİ SOSYAL VE PSİKOLOJİK ETKİSİ

Toplumların geziye katılma ve tatil yapma düzeyi, gelişmiş olmalarının bir göstergesi olarak değerlendirilebilir. İnsanın sosyalleşmesinde, yaşamı sevmesinde, daha dinç, canlı, neşeli ve gönenciliğinin ve tatil yapmanın büyük etkisi vardır. Geziye katılma ve tatil yapma gerçekte bir gereksinim değil, toplumsal ve psikolojik pek çok gereksinimin karşılanmasında bir araç ve aynı zamanda bir amaçtır. Gezi ve tatil yapma insanın öğrenmesini, yeni deneyimler kazanmasını ve yenilenmesini sağlar. Diğer bir deyişle, gezi ve tatil yapma insanın eğitilmesi için en etkili yollardan biri olmaktadır.

Geziye katılma ve tatil yapma en doğal haklardan biri olarak kabul gördükçe ve toplumsal bir olgu haline gelirken, ülkemizde geniş toplum kesimleri sınırlı bir bütçeye sahip olmaları nedeniyle bu haktan yeterli bir şekilde yararlanamamaktadırlar. Diğer yandan, geziye katılma ve tatil yapmanın maliyeti de ülkemizde hızla artmaktadır. Bu durum ise, zaten sınırlı bir bütçeye sahip çok sayı-

da insanın geziye katılmasını ve tatil yapmasını engellemektedir.

İnsan yer değiştirmeden de evinde tatil yapabilir (3). Fakat, bu şekildeki bir tatil yapmanın insan üzerindeki olumlu sosyal ve psikolojik etkileri sınırlı olmaktadır. Uzun süre değişmeyen bir ortamda bulunma, aynı ve tanıdık insanları tekrar tekrar görme, aynı olayları defalarca yaşama insan için bir süre sonra monotonlaşır ve bu monotonluk insana sıkıntı vermeye başlar. Kısa bir süre de olsa insanların buldukları ortamdaki uzaklaşma, yeni şeyler görme ve değişik bir ortam arama duygusu ve isteği insan için daha uyarıcı ve yönlendirici olmaktadır. Doğayla birleştirilerek yapılan bir tatil insanı daha etkileyici bir özelliğe sahiptir.

ZAMAN BÖLÜŞÜMLÜ TATİL KONUTLARININ SOSYAL VE PSİKOLOJİK İŞLEVLERİ

Yaptığımız kişisel görüşme ve gözlemlerden zaman bölüşümlü tatil konutlarının satın alınmasında etkili olabilen sosyal ve psikolojik tatminler ve etkiler aşağıdaki gibi özetlenebilir (4).

1. Devreye bağlı olarak satın alınan konutların ucuz ve güvenli olmasından sağlanan rahatlık duygusu

Ülkemizde tatil yörelerinde tatil yapmanın çok pahalı hale gelmesi bu yörelerde bir tatil evine sahip olmayı hem zorunlu kılmakta hem de zorlaştırmaktadır. Çok pahalı hale gelen tatil yörelerinde zaman bölüşümlü bir tatil evine sahip olmak çekici bir seçenek olmaktadır. Bu tür konutlar satıncılar tarafından bir ev olarak değerlendirilmektedir. Satıncılar bu konutlarda canlarının, değerli eşyalarının, paralarının, özel davranışlarının ve dinlenmelerinin, sosyal ve psikolojik yönden etkilenmelerinin güvenliğini hissetmektedirler.

2. Enflasyona karşı bir tedbir olmasından dolayı duyulan tatmin

Ülkemizde dört kişilik bir aile için bir tatil yöresinde bir haftalık bir tatil yapmanın maliyeti 1990 yılında yaklaşık olarak 2-4 milyon lira arasında değişmektedir. Gelecek yıl bu rakamın enflasyonun etkisinin hesaplanmasıyla 3-5 milyon liraya çıkabileceği tahmin edilmektedir. Halbuki her yıl 30 günlük oturma hakkı veren bir devre tatil taksitli ödemelerle 1990 yılında 8 milyon liraya satın alınabilmektedir. Nitekim, zaman bölüşümlü tatil ko-

(2) Bahattin RIZAOĞLU, *Kat Mülkiyetli Otel, Devre Mülk Ve Devre Tatil Sistemi, Turizm Yıllığı 1987, Türkiye Kalkınma Bankası A. Ş. yayını, Ankara, 1989, s. 107-122.*

(3) Hasan Zafer DOĞAN, *Turizmin Sosyo-Kültürel Temelleri, Uğur Ofset Matbaacılık ve Ticaret, İzmir, 1988, s. 13.*

(4) Donna M. PAANANEN, *Condominiums And Timesharing In The Lodging Industry: A How-To Manual On Operations And Management The Educational Institute Of American Hotel-Motel Association, East Lansing, Michigan, 1984, s. 5-6.*

nutlarının hangi hakların verilmesine, mevsime ve devrenin ucuzluğuna bağlı olarak 1990 yılı içindeki rakamlarında yaklaşık 8-10 milyon lira arasında satılabildiğini görmekteyiz.

3. Gurur ve saygınlığın bir ifadesi olarak görülmesi

Bir tatil yöresinde böyle bir tatil evine sahip olunması sınırlı bütçeye sahip geniş toplum kesimleri için pek mümkün olmamaktadır. Toplumca çok istenen ancak çok zor olarak ele geçen bir eşyaya sahip olma gurur ve saygınlığın ve benlik yükseltmenin bir ifadesi olarak algılanmakta ve değerlendirilmektedir. Bu suretle kişi o şeyi elde etmekle toplumsal bir konum ve önem kazandığını düşünür. Devre mülk veya devre tatil sahibi ayrıca iyi bir yatırım yaptığı ve kısa sürede olsa bir otel odasına hiç benzemeyen bir yerde rahatça oturup dinlenebileceği için gurur duyar.

4. Değişik seçenek ve planların uygulanma olanağının bulunmasıyla sosyal ve psikolojik tatminler

Zaman bölüşümlü tatil konut sistemlerinde çok değişik seçenek ve planların uygulanabilme olanağının bulunması bu sistemleri daha çekici yapmaktadır. Bu seçenek ve planlardan biri, zaman bölüşümlü tatil konut satın alan kimsenin tatilini işletmeye ait diğer tesislerde geçirebilme olanağının bulunmasıdır. Örneğin, bir işletme Akdeniz, Ege ve Uludağ'da olmak üzere üç yörede bu tür konutların işletmeciliğini yapıyorsa, bu işletmeden devre mülk veya devre tatil satın alan kimseye her yıl ayrı bir yörede tatilini geçirme fırsatı verilebilir. Devre sahibi, yazın bir haftayı Akdeniz yöresindeki tesiste, bir haftayı Ege yöresindeki tesiste, kışın bir haftayı da Uludağ'da tatilini geçirme hakkı tanınabilir. Diğer bir seçenek, devre sahipleri arasında devrelerin değişimlerinin sağlanarak tatilin geçirilebilmesidir. Devre değişimi aynı işletmenin değişik tesislerinde ülke içinde ve ülke dışında uygulanabilir. Ayrıca devre değişimi farklı işletmelerdeki devre konutlarında da uygulanabilme olanağına sahiptir. Bir başka seçenek, devre sahibinin işletmenin yan tesislerinden, örneğin lokantasından, barından, gezi programlarından, eğlenme ve dinlenme etkinliklerinden, kiralık otolarından indirimli olarak yararlandırılması şeklinde olabilir. Tüm bu olanak ve fırsatlara sahip olan kişiler bu durumu başkaları yanında gurur ve saygınlık ve bileşi olarak algılar ve büyük bir mutluluk duyar.

5. Yer arama kaygısının ortadan kalkması

Zaman bölüşümlü tatil konutlarında yasal olarak garantilenmiş belli bir süre söz konusudur. Bu konutlarda her yıl belli bir süre tatil yapacak kim-

senin nerede, nasıl ve ne kadar bir maliyetle ve ne külfetlerle tatil geçireceği ile ilgili bir kaygısı bulunmamaktadır. Bu durum devre sahibini fazlasıyla rahatlatmaktadır.

6. Resmîyetin ortadan kalkması

Otelde bir süre kalan kimse çok resmi ve çok dikkatli olmak zorundadır. Bu resmîyet tatilini serbestçe geçirmek isteyen bir kişi için sıkıntı haline dönüşebilir. Tatil yapmanın önemli özelliklerinden biri de insanın özgürce hareket edebilmesidir. Bu özgürlük ortadan kalkınca tatil yapmanın anlamı da olmamaktadır. Halbuki devre mülk veya devre tatil hakkı veren bir konutun bir evden farkı yoktur. Türk toplumunda genellikle evde yeme-içme ve evde konuk ağırlama egemendir. Ailelerin birbirlerini ağırlamasında, aralarında iyi ilişki ve dostlukların geliştirilmesinde bu tür konutların etkisi daha fazla olmaktadır.

ZAMAN BÖLÜŞÜMLÜ TATİL KONUTLARININ SATINALINMASINDA ENGELLER

Yaptığımız kişisel görüşme ve gözlemlere göre zaman bölüşümlü tatil konutlarının dar gelirli toplum kesimleri tarafından satın alınamamasının genel ve temel nedeni, bu tür konutlar hakkında yeterli bir bilgiye sahip olmamalarıdır. Ancak, dar gelirli toplum kesimleri yeterli bir bilgiye sahip olsalar bile bu tür konutları satın almayı pek tercih etmemektedirler. Bunun nedenlerini aşağıdaki gibi özetleyebiliriz:

1. Aşırı bir kadercilik inancı ve bu suretle oluşan bir yaşam ve dünya görüşü
2. Her yıl aynı yerde aynı mevsim ve zamanda bir tatil geçirmenin yanlış olarak algılanması
3. Ortaklaşa ev eşyası kullanmanın iyi olarak görülmemesi
4. Konutların kirli, bakımsız ve yönetimsiz kalacağı hissini egemen olması
5. Özellikle kırsal ve tarımsal kesimlerde oturanların doğa ve güneşle başbaşa kalması, onların bu yaşamdan uzaklaşmasını engellemektedir
6. Özellikle devre tatil satın alan çoğu kişiler, devre tatil konutlarının genellikle inşaatın bitmesinden önce pazarlandığını fakat bu konutların uzun süre bitirilemediğini veya kasten bitirilmek istenmediğini belirtmişlerdir. Bu suretle zaman içinde inşaat maliyetlerinin kendilerine yükseltildiğini ve zarara uğdatıldıklarını söylemişlerdir. Böylece bu kimseler, bu durumu dostlarına, yakın arkadaşlarına ve akrabalarına anlatarak onların

bu tür konutları satın almalarını önlemektedirler.

7. Hastalık kapma korkusu
8. Ülkemizde gezi ve tatil yapma isteğinin yaz mevsiminde yoğunlaşması, bu mevsimde devre almayı zorlaştırmaktadır.

SONUÇ

Zaman bölüşümlü tatil konut uygulaması ülkemize 1975'li yıllarda girmekle birlikte, özellikle dar gelirli geniş toplum kesimleri tarafından henüz bilinmemektedir. Birçok işletmenin bu tür konutları pazarlamak amacıyla gazete ve dergilere reklam verdikleri görülmektedir. Ancak bu yolla tanıtım çok sınırlı kalmaktadır. Zaman bölüşümlü tatil konutlarının sosyal ve psikolojik açıdan pek çok olumlu yararları bulunmaktadır. Buna karşın bu konutlar, dar gelirli geniş toplum kesimleri tarafından satın alınmak istenmemektedir. Bu konutların tanıtımında daha çok ekonomik çekicilik ve manzaranın işlenmesi yerine sosyal ve psikolojik yönden sağladığı yararlar ve yanlış algılamalar üzerinde durulmalıdır. Bu konuda bilim adamları tarafından ayrıntılı çalışmalara yapılmalıdır. Özel-

likle devre tatil sistemi, bu sistemi işleten işletmenin ekonomik gücüne ve başarısına bağlıdır. Ancak, devre tatil konutlarının pazarlanmasından sonra birçok işletmenin iflas ettiklerini açıklayarak iflas alacağı dolayısıyla hak sahiplerini zarara uğrattıkları bizzat görüşme yaptığımız kişilerce dile getirilmiştir. Bu konuda da devletin destekleyici ve yönlendirici rol alması gerekmektedir.

KAYNAKÇA

- Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı İle İlgili Maddeler Ekleneşine Dair Kanun*, 6 Haziran 1985 tarihli Resmi Gazete.
- Başbakanlık Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Devre Mülkle ilgili 7 Temmuz 1985 tarih ve 1476 sayılı genelge, Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı, Ankara.*
- DOĞAN, İhsan Zafer, *Turizmin Sosyo-Kültürel Temelleri*, Uğur Ofset Matbaacılık ve Ticaret, İzmir, 1988.
- PAANANEN, Donna M., *Condominiums And Timesharing In The Lodging Industry: A How-To Manual On Operations And Management* The Educational Institute Of American Hotel-Motel Association, East Lansing, Michigan, 1984.
- RIZAOĞLU, Bahattin, *Kat Mülkiyetli Otel, Devre Mülk Ve Devre Tatil Sistemi, Turizm Yıllığı 1987, Türkiye Kalkınma Bankası A. Ş. yayını, Ankara, 1989.*