



Research Article  
Journal of New Tourism Trends (JOINNTT) 2(2), 138-150, 2021  
Received: 08-Nov-2021 Accepted: 14-Dec-2021



## Covid-19 Sürecinde Turizm ile Bütünleşmiş İkincil Konutlar: Çeşme İlçesine İlişkin Bir Değerlendirme

Selcen Seda TÜRKSOY<sup>1\*</sup> 

<sup>1</sup>Ege Üniversitesi, Çeşme Turizm Fakültesi, Turizm İşletmeciliği Bölümü, Türkiye.  
selcen.seda.turksoy@ege.edu.tr

### ÖZ

İkincil konutlar sahibi veya bir başkası tarafından geçici ziyaretler için kullanılan, sürekli ikamet yeri özelliği göstermeyen yerlerdir. Covid 19 pandemisi ile insan temasının yüksek olduğu kalabalık alanlardan ve dolayısıyla bulaştan kaçınma isteği şehirden uzak sakin yerlerde bulunan ikincil konutların popülerliğini artırmıştır. Bu durum metropol dışında kalan ikincil konutların birincil konut olarak kullanılmasına neden olmuştur. Dönemsel olarak kullanılan bu konutlar uzaktan çalışma ve eğitim gibi mobiliteyi kolaylaştıran uygulamalar ile gerek sahipleri gerekse başkaları tarafından kiralama yolu ile turizm amaçlı olarak da talep görmüştür. Bu değişim bölgeler için farklı sosyal ve ekonomik ilişkilerin gelişimini ifade etmektedir. Bu gelişimin olumlu veya olumsuz birtakım etkileri bulunmaktadır. Bu noktada çalışma pandemi ile birlikte tekrar gündeme gelen turizmle bütünleşmiş ikincil konutları, yaratmış olduğu etkileri ve geleceğe dönük projeksiyonları araştırmaya yöneliktir.

Araştırmanın uygulama alanı olarak Çeşme ilçesi tercih edilmiştir. Zira bölgede ikincil konutlar 1900'lu yıllardan itibaren sürekli gelişerek, turistik tesis arz yoğunluğunun önüne geçmiştir. Dahası mülk sahibi tarafından kullanılmasının yanı sıra, destinasyonu ziyaret etmek isteyenlere kiralanarak gelir elde etmek için turizm amaçlı da değerlendirilmektedir. Çalışmada nitel araştırma deseni ve durum çalışması tercih edilmiştir. Görüşme yoluyla elde edilen veriler betimsel analiz yardımıyla değerlendirilmiştir. Görüşme yapılacak katılımcılar amaçlı örnekleme ile belirlenmiştir. Böylece ikincil konutları kullananlardan, planlayanlara, hizmet sunan ya da satın alanlara kadar geniş bir yelpazede görüşler toplanmıştır. Çalışmada elde edilen bulgular; bölgede ikincil konutların sağlıklı biçimde gelişebilmesi ve turizm amaçlı kullanımı için sürdürülebilir bir gelişim planına gereksinim duyulduğunu göstermiştir.

**Anahtar Kelimeler:** İkincil Konut, Çeşme, Turizm, Covid-19, Planlama

\*Sorumlu yazar, selcen.seda.turksoy@ege.edu.tr

# Secondary Housing Integrated with Tourism in the Covid-19 Process: An Evaluation of Cesme District

## ABSTRACT

Second-homes are places that are used by the owner or someone else for temporary visits and do not show the characteristics of permanent residence. With Covid 19 pandemic, the desire to stay away from crowded areas with high human contact and the epidemic itself has increased the popularity of second-homes mainly located in quiet places away from the city centres. Distance working and education facilitate mobility of the family members and second-homes which are used periodically especially in summer have been allocated by their owners and others for tourism purposes via rentals. This change refers to the development of different social and economic relations for the regions. Therefore, the study aims to investigate the effects of second home which has come to the fore again with the pandemic.

The district of Çeşme was chosen as research area because second-homes in the region have been developing continuously since the 1900's. In addition to the use by property owners second-homes in Çeşme are used for touristic purposes generating income via rentals. Qualitative research design was preferred in the study. The data obtained through interviews were interpreted with descriptive analysis. The participants to be interviewed were chosen by purposive sampling. Thus, a wide range of data were collected from those who use second homes, to those who plan, to those who provide or buy services. The study showed that a sustainable development plan is essential for the integrated development of second homes in the region.

**Keywords:** Çeşme, Covid-19, Second Homes, Tourism, Planning

## 1 Giriş

Ülkemizde ikincil konutların ilk örnekleri 1950'li yıllarda görülse de ikincil konut yerleşimlerinin tüm ülke kıyılarına yayılması ve bina stoğu anlamında hatırı sayılır büyüklüklere ulaşması 1980 sonrasında rastlamaktadır (Manisa ve Görgülü, 2008). Bireylerin işyerleri ve birincil konutlarının bulunduğu yoğun metropollerden uzaklaşma isteği, rekreasyonel faaliyetlere olanak veren kıyı alanlarda ikincil konutların yoğunlaşmasına neden olmuştur (Pitkanen, 2008).

Günümüzde pandemi süresince kentten göç tekrar gündeme gelmiştir. İkinci konutları kullanım süreleri önceleri hafta sonu, birkaç ay ya da yaz dönemi ile sınırlıyken (Cengizoğlu ve Özyılmaz, 2006), pandemiyle birlikte etkili bir "sosyal mesafe" sağlanması ve bireyde özgürlük hissi yaratması nedeniyle oldukça uzamıştır (Zogal ve Emekli, 2020). Salgını kalabalık şehirlerde açık hava alanı olmayan küçük bir apartman dairesinde kapanarak geçirme olasılığı bireyleri ikincil konutlarına, ikincil konutu olmayanları da kiralık konut ya da karavanlara yönlendirmiştir (Gallent, 2020). Müller (2021) evde çevrimiçi çalışmanın geleneksel çalışmanın yerine geçebileceğini veya en azından onu tamamlayabileceği fikri ile bireylerin daha mobil ve birden çok noktada ikamet eden bir yaşam biçimine doğru geçiş yapmasının gelecekte ikincil konutların kullanımına ilişkin için yeni fırsatlar yaratacağını belirtmiştir. Bu duruma bağlı olarak tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de Covid-19 sürecinde ikincil konutlar gerek sahipleri gerekse başkaları tarafından turistik amaçlı kullanılmıştır. Süreçte güvenli tatil imkânı sunan ikincil konutlar, birçok misafir tarafından büyük ölçekli otellerden daha çok tercih edilir hale gelmiştir (İnanır, 2021). Zoğal vd. (2020) pandemi ile birlikte turistik tercihlerde oluşan değişiklik ve seyahat kısıtlamalarının gevşetilmesi sonrasında da mahremiyet ve bağımsızlık arzusunun, dengeli geleneksel konaklama yerine ikinci ve turistik konutlar lehine çevireceğini, ikincil konutların turist aktivitesinin merkezi haline geleceğini öngörmüş ve konunun farklı açılardan analiz edilmesi gerekliliğini vurgulamışlardır. Ülkemizdeki konuyla ilgili yapılan çalışmalar; ikincil konutların gelişimi ve gelişimini etkileyen faktörler (İlgar, 2018; Emekli, 2014), oluşan bina stoğunun turizm amaçlı verimli kullanımı (Manisa ve Görgülü, 2008; Kozak ve Duman, 2011; Özsoy, 2015; Barışık, 2019), ikincil konutların fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik çevre

üzerindeki etkileri (Kılıçaslan, 2006; Okuyucu ve Somuncu, 2017; Özerk, 2017; Kılıçaslan vd., 2018) üzerinde yoğunlaşmaktadır. Ancak covid-19 pandemisi ile birlikte ikincil konut turizmi davranışsal, çevresel ve ekonomik açılardan farklılaşmıştır (İnanır, 2021).

Bu değişim ikincil konutların yoğun olarak bulunduğu Çeşme’de de gözlenmektedir. Geçtiğimiz kış ve sonrasında yaz aylarında artan nüfusla birlikte ortaya çıkan birtakım sorunlar basında olumsuz haberler şeklinde yer almıştır. İlçenin çok talep görmesi ilçedeki konut fiyatlarını etkilemiş, kişilerin ikincil konutları sürekli ikamet olarak kullanmaları alt yapı ve taşıma kapasitesi gibi sorunları beraberinde getirmiştir. Bu noktada çalışma Çeşme’de ikincil konutların neden olduğu olumlu ve olumsuz etkiler ile ikincil konutların ilçedeki geleceğine ilişkin bir durum belirleme amacı taşımaktadır. Nitekim bölgede ikincil konutlar yürürlükte bulunan imar planları çerçevesinde net bir politika ve yeterli planlama mekanizması olmaksızın gelişigüzel çoğalmaktadır.

## 2 Literatür

İkincil konut, yıl içerisinde belli dönemlerde kullanılmak üzere kullanıcıları tarafından ikamet edilen (sürekli yaşadığı) yerin dışında satın alınan ya da kiralanılan genellikle rekreatif amaçlarla yararlanılan konutlardır. Deniz kıyısı, göl, akarsu kenarı veya termal kaynaklara yakın bölgelerde inşa edilen bu konutlar, bölgedeki turizm hareketleriyle aynı zamanda yatırım özelliği de göstermektedir (Manisa ve Görgülü, 2008). Hangi konutların ikincil konut olarak kabul edileceği ya da bu kapsama alınıp alınamayacağına ilişkin çok sayıda çalışma yapılmıştır. Bu kapsamda Powel vd. (2021), ikincil olarak kabul edilebilmesi için; ikincil konutun yıl boyunca ne kadar/süre kullanıldığı, kullanım amacı veya niteliği, konutun doğrudan amaca yönelik inşa edilmiş ya da sonradan dönüştürülmüş olup olmadığı sorularının yanıtlanması gerektiğini önermiştir. Bir diğer tartışılmalı konu da bu konutların önemli sayıda yerli ve yabancı ziyaretçiyi doğrudan ve dolaylı olarak destinasyona yönlendirmesine (Hall, 2014) rağmen gerçekte turizm sektörünün bir parçası olup olmadığıdır (Cohen, 1974; Jaakson, 1986). İkincil konutlarda daimî ikamet, turistik faaliyet olarak kabul edilmezken, ikincil konutlarına seyahat edenleri, bunların arkadaşlarını, akrabalarını ya da konutları kiralayanları turist olarak kabul eden çalışmalar bulunmaktadır (Tress, 2002). İkinci konutların kendine has bazı özellikler gösteren bir turizm şekli olduğu açıktır (Marjavaara, 2008). İkincil konuta seyahat etmekten ve orada kalmaktan kaynaklanan tüm ilişkileri, davranışları ve eylemleri kapsar (Tress, 2002; Brida vd., 2011). İkincil konut turizmi, destinasyonda mülk satın alınma yoluyla bireylerin düzenli olarak tatilini bölgede geçirmesine ve dolayısıyla harcama yapmasına da olanak sağladığından diğer turizm türlerinden farklı bir sosyal ve ekonomik gelişimi ifade etmektedir (Brida vd., 2011). Diğer taraftan ikincil konut turizmi daha fazla insanı kırsal alanlara götürmenin nispeten ucuz ve etkin bir yoldur. Bu turizm türüne katılanların aynı alanı tekrar ziyaretleri, turist sadakati ve bölge için düşük bütçeli pazarlama ve tanıtım anlamına da gelmektedir (Lundmark ve Marjavaara, 2005).

Yerel düzeyde ikincil konutlar, mülkün ilk satın alınma bedeli, yenileme ve iyileştirme maliyetleri, gıda, eğlence ve diğer hizmetlere yapılan harcamalar yoluyla bölgeye para akışı (enjeksiyonu) sağlamaktadır (Brida vd., 2011). Bölge ekonomisine sağlanan ekonomik katkı açısından, elde edilen kazançların doğurduğu vergi ve yaratılan istihdam ise diğer olumlu ekonomik etkilerdir (Adamiak vd., 2015). Diğer taraftan ikincil konut gelişiminin birtakım olumsuz etkileri de bulunmaktadır. Öncelikle bu konutlar hem ekolojik hem de ekonomik anlamda büyük bir israf olarak görülmektedir (Manisa ve Görgülü, 2008). Yine belediye yetkilileri ve yerel halk konutların kırsal, kıyı ve göl kenarlarında geliştirilmesini çevresel bir tehdit olarak görmektedir (Müller ve Hoogendoorn, 2013; Adamiak vd., 2015). Plansız ve kontrolsüz yapılan ikincil konutlar kıyılarına zarar vermekte ve yerel halk arasında hoşnutsuzluğa yol açabilmektedir (Dal ve Baysan, 2007). Ayrıca yoğun yapılaşma çevresel değerler ve bölgeye özgü hayvan türleri ile popülasyonlarında kayıplara neden olmaktadır (Özerk, 2017). Bölgenin taşıma kapasitesini göz önünde bulundurmadan yapılan konutların neden olduğu betonlaşmayla birlikte ortaya çıkan çevre sorunları, bölgeye yönelik yoğun ziyaretçi sayısı, artan enflasyon, hizmet kalitesindeki düşüş destinasyonun çekiciliğinin azalması ya da kaybetmesiyle sonuçlanabilmektedir (Kozak ve Duman, 2011). Yine tarım alanlarının ikincil konut yapılaşmasında kullanımı çiftçiliği her geçen gün azaltarak yerel halkın sosyal yapısını da değiştirmektedir (Kılıçaslan vd., 2018).

İkincil konutlar, bölgede faaliyet gösteren turistik işletmeleri de olumlu ya da olumsuz biçimde etkileyebilmektedir. Nitekim restoranlar bölgeye gelen çok sayıdaki ikincil konut kullanıcılarından olumlu etkilenmektedir (Larsson ve Müller, 2017). Diğer taraftan ikincil konutların kısa süreli kiralınmasını kolaylaştıran internet tabanlı platformların çoğalması konaklama tesislerini restoranlardan daha farklı (olumsuz) etkileyebilir. Zira otellerde kalmak yerine ikincil konutları tercih edenler yüzünden konaklama işletmesi satışları düşebilir. Bu durumda bir anlamda kayıt dışı olarak çalışan ikincil konutlar haksız rekabete yol açabilmektedir (Manisa ve Görgülü, 2008).

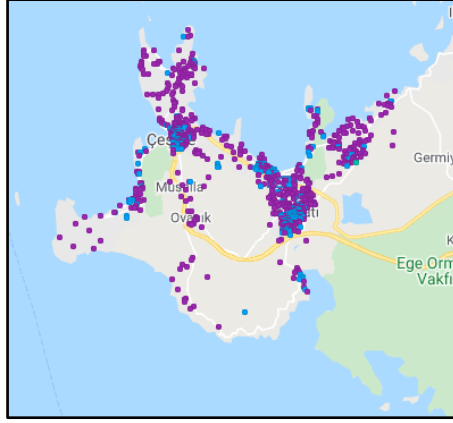
### 3 Çeşme İlçesinde İkincil Konutlar ve Covid-19 Döneminde Kullanım Durumu

Çalışma kapsamında ele alınan Çeşme ilçesi şehir merkezinden yaklaşık 90 km mesafe uzaklıkta olup, kentin en batısında yer almaktadır. Ekonomisi turizme dayalı ilçenin nüfusunun yaz aylarında uzun süreli dini bayramların da etkisiyle bir milyonu aştığı (Hürriyet, 2021) ifade edilmektedir. Bölgedeki ilk yazlıklar (ikincil konutlar) il merkezinde ticaret yapan Levantenler tarafından 1902 yılından sonra Ilıca Yıldız Burnu'nda yapılmıştır (İtez, 2019). Sonrasında aynı bölgenin doğusunda kalan Ilıca Plajı'nın bitiminde çözü andıran kum tepelerinden (ve küçük termal havuzlardan) oluşan alana 1950'lerin başında ilk ikincil konut sitesi yapılmıştır. Kooperatif olarak yapılan 400 evin inşası çok uzun sürdüğünden bölgenin ismi halen "Şantiye" olarak anılmakta ve Türkiye'nin ilk yazlık sitesini oluşturmaktadır (Tuvi, 2008). Günümüzde ilçe genelinde farklı bölgelerde olmak üzere toplam 60.000 civarında konut bulunmaktadır (Çeşme Belediyesi, 2021). İlçenin nüfusu 2020 itibarıyla 46.093'tür (TÜİK, 2021a). İzmir genelinde 2020 yılındaki ortalama hanehalkı büyüklüğünün 2,91 (TÜİK, 2021b) olduğu düşünüldüğünde ilçedeki ikincil konut toplamının 44.000'den fazla olması olasıdır.

İkincil konutların yoğun bulunduğu bölgeler; Ilıca, Dalyan, Germiyan, Alaçatı, Ildırı, Çiftlikköy, Reisdere ve Ovacık'tır. Bunlardan Alaçatı merkez ikincil konutların yanı sıra konut olarak yapıp butik otel olarak işletilen yerler ile de dikkat çekmektedir. Ilıca sahili, sonrasında Boyalık bölgesi ve Şifne / Germiyan'ın bir bölümündeki yazlıklar kıyı koruma yasasından önce yapıldığı için denize sıfır konumlandırılmıştır. Gelir düzeyi yüksek bireylerin herhangi bir kısıtlama olmadığında kıyıya yakın olmak istemeleri ikincil konutların bu alanlarda yoğunlaşmasına neden olmuştur. Bu anlayışın son örneği ise Alaçatı Port'tur. Bu alanlara yoğunlaşan konutlar kıyı kenar çizgisinin ihlal edilmesine yol açmaktadır (Atakan ve Dalgakıran Erdoğan, 2019). Bu durum Kılıçaslan (2006)'ın çalışmasındaki gibi bölgeyi olumsuz etkilemekte ve taşıma kapasitesini zorlamaktadır. Yeni yapılan ikincil konutlar ise çoğunlukla kıyıya nispeten uzak, manzaralı ya da eğimli alanlarda yoğunlaşmaktadır.

Müller vd. (2004), ikincil konutları önceden kalıcı olarak kullanılan evlerin ikincil konuta dönüştürülmüş olanlar ya da çekiciliği yüksek alanlarda doğrudan ikincil konut olarak yapılmış yerler olarak gruplandırmaktadır (Marjavaara, 2008). İlçede her iki gruba da giren konutlar bulunmaktadır. Geçmişte yaz dönemlerinde rekreatif amaçlı kalınan bölgedeki konutlar kış dönemlerinde hafta sonlarını geçirmek için daha çok İzmirli tarafından kullanılmıştır. Günümüzde bölge yeni yapılan İzmir-İstanbul otoyolu ve artan havayolu uçuş sayıları ile birlikte başta İstanbul'da ikamet eden gelir düzeyi yüksek kişiler olmak üzere diğer illerden ve yurt dışından gelen ülke vatandaşları tarafından ziyaret edilmektedir.

Yazlıkların bir bölümü sahiplerinin kalmadığı dönemlerde, diğer bölümü ise sürekli olarak kiraya verilmektedir. Bu durum ilçedeki ikincil konutların aynı zamanda turizm amaçlı kullanıldığını da göstermektedir. Önceleri kiralama gayrimenkul danışmanları tarafından yapılırken günümüzde yaygınlaşan internet portallarından yararlanılmaktadır. Aşağıdaki grafikte Çeşme ilçesinde Airbnb ile kiraya verilen ikincil konutların bulunduğu alanlar görülmektedir. Grafik incelendiğinde kiraya verilen ikincil konutların büyük bölümü Alaçatı merkez ve çevresinde, Dalyan, Çeşme ilçe merkezi, Ilıca, Germiyan ile Çiftlikköy'de yoğunlaşmaktadır. Bu yerler aynı zamanda ikincil konutların sayıca fazla olduğu bölgeleri (Çeşme Belediyesi, 2001) de ifade etmektedir.

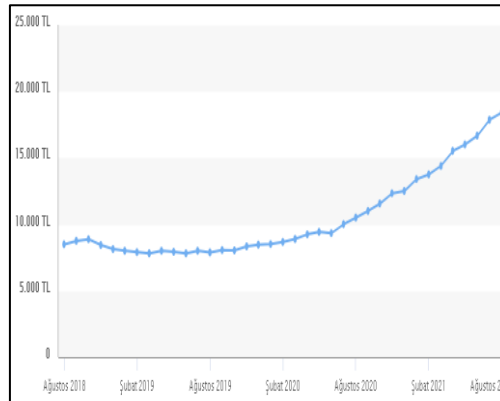


**Şekil 1:** Çeşme İlçesinde Airbnb ile Kiraya Verilen İkincil Konutlar

**Kaynak:** Airdna, 2021.

Airbnb aracılığıyla kiraya verilen ikincil konutlar son üç yıllık dönem içerisinde incelendiğinde, kiralanan konut sayısının 2018'den bu yana iki katına ulaştığı görülmektedir. 2018 yılının ikinci çeyreğinde kiraya verilen konut sayısı 800 civarında iken, 2021'in ikinci çeyreğinde 1500'ün üzerine çıkmıştır. Süreçteki hızlı artışın 2020 ikinci çeyreğinden itibaren görülmesinin nedeni ise pandemidir (Airdna, 2021). Airbnb üzerinden yapılan kiralama oranının %74'ünün oda yerine evin tamamından oluştuğu, talebin büyük ölçüde üç odalı (%34) ve daha geniş evlere yönelik olduğu görülmektedir. Airbnb'den kiralamalara ilişkin yapılan yorumlarda konutlarla ilgili check-in, iletişim ve lokasyon kriterleri yüksek, kiralama bedeli, temizlik ve verilen bilgilerin doğruluğu ise düşük puanlanmıştır. Konutlarda tek gece kalma oranı oldukça yüksek olup toplam yapılan rezervasyonların %35'ini oluşturmaktadır. Bunu %18 ile iki ve %16 ile üç gece izlemektedir. İlçedeki turistik tesislerdeki ortalama geceleme sayısı ise 2,42 olup (KTB, 2020) ikincil konutlarda kalanlara yakın değerlerdedir.

Öte yandan sahibinden.com uygulaması üzerinde ilana çıkılan ilçedeki konutların fiyatlarının son üç yıllık dönemde pandeminin etkisiyle 2020'nin ikinci yarısından itibaren hızla yükseldiği ve üç yıllık değişim oranının %116'ya ulaştığı görülmektedir (Grafik 1).

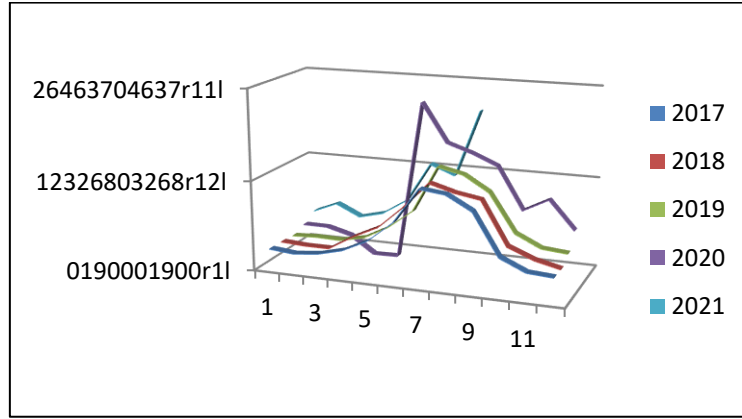


**Şekil 2:** Çeşme İlçesinde Satılık Konutların m<sup>2</sup> Fiyat Değişimi (2018-2021)

**Kaynak:** Sahibinden.com (2021).

Bu artışın önemli bölümü pandemi sonrasına rastlamaktadır. Yapılan bir başka araştırmaya göre pandemi döneminde İzmir il genelinde gayrimenkul satışları %50 azalırken, Çeşme ilçesindeki fiyatların salgınla birlikte aniden %20-30'ların üzerinde artması (Ekonomiege, 2021) ikincil konutlara karşı oluşan talebi göstermesi bakımından da önemlidir.

Pandemi bölgedeki ikincil konut kullanımını artırmış, kış aylarında boş kalan çoğu siteler tekrar canlanmıştır. Özellikle İzmir merkezde yaşayan konut sahipleri, süreci ilçedeki ikincil konutlarda geçirmeye başlamışlardır. Hatta vaka sayılarına göre 2021 kışını da ikincil konutlarında geçirebileceklerini belirtmektedirler. Salgınla artan bu eğilimin boyutlarını ortaya koyabilmek için farklı parametrelerden yararlanılabilir. Günümüzde ortalama kişi başına su tüketimi bölgede bulunan nüfus konusunda fikir verebilir. Zira herhangi bir konutun kullanılabilmesi için öncelikle su ve elektriğinin olması gerekmektedir. İlçenin son 5 yıllık dönem itibarıyla evsel su tüketimi Grafik 2’de yer almaktadır.



Şekil 3: Çeşme İlçesinde Aylara Göre Toplam Konut Su Tüketimi (2017-2021)

**Kaynak:** İZSU, 2021.

Grafik incelendiğinde 2020 yılı mart ayından itibaren uygulamaya konulan karantina tedbirlerinin hemen arkasından (Mayıs’tan itibaren) konut su tüketiminde hızlı bir yükseliş görülmektedir. Özellikle Mayıs–Haziran dönemindeki değişim önceki yılların ortalamasının 3 katına ulaşmaktadır. Aynı eğilim konut elektrik tüketimlerinde de vardır. Pandemi döneminde konut elektrik tüketim değerleri 2020 ilkbaharından itibaren %20 ila %35 arasında artmıştır (Gediz Elektrik, 2021). Diğer bir ifadeyle bu dönemde insanlar salgından izole kalabilmek için Çeşme ilçesinde ikincil konutlarını kullanmış ya da bölgedeki konutları kiralama yoluna gitmişlerdir.

Pandemi dönemindeki ikincil konut kullanım düzeyinin bir diğer göstergesi belediye tarafından toplanan günlük atık/çöp miktarıdır. İlçede kış döneminde toplanan çöp miktarı pandemi öncesi günlük ortalama 46 ton iken, pandemiyle birlikte %100’ün üzerinde bir artış göstererek 125 tona ulaşmıştır (Çeşme Belediyesi, 2021). Geçtiğimiz Kurban Bayramı (2021) nda uzun tatil süresi, bireylerdeki birikmiş tatile çıkma isteği ve tekrar kapanma endişesi ilçe nüfusunu bugüne kadarki en yüksek seviyeye çıkarmıştır. Artan nüfusla birlikte ortaya çıkan atık ve çöp miktarı ise önceki yılın yaz ortalaması olan 300 tondan, 388 tona yükselmiştir. Yalnızca son bir yıllık dönemde artış %30’dur (Çeşme Belediyesi, 2021). Bu durum ikincil konut kullanımının sezon ve Kurban Bayramı ile birleşince 2021 Temmuz ayında maksimum düzeye ulaştığını göstermektedir. Öte yandan toplanan atık/çöp miktarındaki bu artış aynı dönemde kullanılan elektrik ve su miktarındaki yükselişten çok daha fazladır. Bunun nedeni ikincil konutların büyük bölümünde İZSU şebeke suyu yerine (veya şebeke suyu ile birlikte) yer altı sularının kullanılmasıdır. Pandeminin başladığı dönemin 2020 ilkbahar ve sonrasına rastlaması, ısınma amaçlı kullanılmayan cihazlar nedeniyle elektrikteki tüketim artışı sınırlı kalmıştır.

#### 4 Yöntem

Araştırmayla Çeşme ilçesindeki ikincil konutların gelişimi, pandemiyle birlikte turizm amaçlı kullanımı, yarattığı etkiler ve gelecek projeksiyonlarının değerlendirmesinin yapılması hedeflenmiştir. Bu kapsamda

ayrıntılı bilgi sahibi olmak amacıyla nitel araştırma yöntemi tercih edilmiştir. Çalışmada konuyla ilgili kesimlerin görüş ve düşüncelerinin detaylı olarak belirlenmesi amacıyla nitel araştırma yöntemlerinden durum çalışması kullanılmıştır. Alanyazında araştırmaların hem nesnesi hem de çıktısı olabilecek bir desen türünü oluşturan durum çalışması; *araştırmacı ya da araştırmacılar tarafından gerçek yaşam, güncel sınırlı bir sistem (bir durum) ya da belli bir zaman içerisindeki çoklu sınırlandırılmış sistemler (durumlar) hakkında çoklu bilgi kaynakları (örneğin gözlemler, mülakatlar, görsel-ışitsel materyaller ve dokümanlar ve raporlar) aracılığıyla detaylı ve derinlemesine bilgi toplanan, bir durum betimlemesi ya da durum temalarının ortaya koyan nitel bir yaklaşımdır* (Creswell, 2021). Durum çalışmasında amaç, bir veya birkaç durumu kendi sınırları içinde (ortam, zaman v.s) bütüncül olarak analiz etmektir (Yıldırım ve Şimşek, 2018).

Araştırmada veriler görüşme yoluyla elde edilmiştir. Yarı yapılandırılmış görüşme formu konuya ilişkin yazın taraması yapılarak oluşturulmuştur. Görüşmelerde amaçlı örnekleme yöntemlerinden maksimum çeşitlilik tercih edilmiştir. Bu kapsamda belirlenen katılımcılar ve meslekleri şu şekildedir: Esnaf Odası Temsilcisi (K1), Muhtar (K2), Gayrimenkul Satış Danışmanı (K3), Akademisyen (K4), Turizm Danışma Bürosu Çalışanı (K5), Alaçatı Turizm Derneği Temsilcisi (K6), Araştırmacı/Bilim Uzmanı (K7), Mimar (K8), Çeşme Otelciler Birliği Temsilcisi (K9), Şehir ve Bölge Planlamacı (K10) ve Belediye Temsilcisi (K11) dir. Katılımcılarla yapılan görüşmelerde kendilerine ilçede ikincil konutların gelişimi, pandemi ile birlikte durumu, turizm amaçlı kullanımı ve bu süreçte yoğun kullanıma bağlı olarak ilçeye olan olumlu/olumsuz etkileri ve gelecek projeksiyonları ile ilgili görüş ve düşünceleri sorulmuştur. Böylece ilçenin ikincil konut durumu ve bölge üzerindeki etkilerinin ayrıntılı biçimde ortaya konulması amaçlanmıştır. Çalışmada kullanılan ikincil veriler Çeşme Belediyesi, İZSU ve Gediz Elektrik Dağıtım Şirketi'nden alınmıştır. Ayrıca internet üzerinden hizmet veren Airdna.co ve Sahibinden.com'un kamuya açık verilerinden yararlanılmıştır.

## 5 Analiz ve Bulgular

Çeşme ilçesinde ikincil konutların durumuna ilişkin olarak katılımcılarla yapılan görüşmelerin pandemi nedeniyle üçü telefonla, ikisi elektronik posta yoluyla, altısı da yüz yüze yapılmıştır. Katılımcılarla yapılan görüşmelerde elde edilen veriler betimsel analiz yöntemiyle değerlendirilmiştir. Betimsel analiz, farklı veri toplama yöntemleriyle elde edilmiş verilerin yine önceden belirlenmiş temalara göre özetlenerek yorumlanmasına dayalı bir nitel analiz türüdür. Betimsel analizde amaç elde edilen bulguları düzenlenmiş ve yorumlanmış biçimde sunmaktır (Yıldırım ve Şimşek, 2018). Betimsel analizde araştırmacı görüşme yaptığı kişilerin görüşlerini çarpıcı bir biçimde ortaya koyabilmek için doğrudan alıntılara sık sık yer verebilmektedir (Özdemir, 2010). Bu doğrultuda çalışmada da katılımcıların görüşlerine üç tema içerisinde doğrudan yer verilmiştir. Bu temalar:

- İkincil konutların ilçede gelişimi, pandemi süreci ve turizm amaçlı kullanımı,
- İkincil konutların yoğun kullanımına bağlı olarak oluşan ilçe üzerindeki olumlu ve olumsuz etkileri,
- İkincil konutların ilçedeki gelecek projeksiyonlarıdır.

### 5.1 İkincil Konutların Çeşme İlçesinde Gelişimi, Pandemi Sürecindeki Durumu ve Turizm Amaçlı Kullanımı

Katılımcılar ilçede yer alan ikincil konutları öncelikle yazlık, sonrasında hafta sonu ya da tatillerde kalınan ya da kiraya verilerek turizm amaçlı kullanılan yerler olarak tarif etmektedir. Görüşmelerde ilçedeki konutların diğer bölgelere göre en temel özelliği olarak doğal dokuyu bozmayan iki katlı, bahçeli bağımsız oluşları gösterilmiştir. Bu konutların gelişiminin “Şantiye Evleri” ile başladığı, zamanla ilçe genelinde yayıldığı özellikle son 30-40 yıllık dönemde hızlı bir gelişim gösterdiği katılımcılarca ifade edilmiştir. Katılımcı K4 Bölge “1960 öncesi kaplıca banyolarıyla gündemdedi ve Rasim palas vb. otellerle biliniyordu. 1970’lerden itibaren yapılan turistik tesislere yabancı turistler geliyordu, ancak sonra bölge hızla artan ikincil konutlarla anılır oldu” demiştir. Bu durumu Katılımcı K1 “1950’li yıllardan bu yana bölge ikinci adres olarak biliniyor” şeklinde ifade etmiştir. İkincil konutların kullanım süresinin genellikle yaz ayları ile sınırlı olduğu katılımcılarca belirtilmiştir. Katılımcı K4 “Önceleri okullar kapanınca insanlar Çeşme’ye gider, İzmir Fuarı açılınca 20 Ağustos’ta geri dönerlerdi,

*fuvarın özelliğini kaybetmesiyle beraber yeni nesil Eylül ortası ya da sonuna kadar kalmayı tercih ediyor” demiştir.*

Katılımcı görüşmelerinde Covid-19 süreciyle ikincil konut kullanımının hem sahipleri hem de kiralayanlar açısından sayıca arttığı ortaya çıkmıştır. Katılımcı K6 ikincil konutları *“Şehirden kaçış ve doğaya dönüşün bir evrimi”* olarak ifade ederken, Katılımcı K4 *“Uzaktan çalışma sayesinde oğlum pandemi süresince ailesiyle birlikte ikincil konutunda kaldı”* demiştir. Katılımcı K8 *“Pandemi sonrasında arsa ve ikincil konutlara büyük bir talep oluştu”*, Katılımcı K3 ise *“Pandemiyle birlikte hafta sonları şehirden sıkılanlar hemen geldiler. Kışın ilk defa bu kadar yoğunluk var. Bu dönemde evlerini satmama kararı alıp salgında daha fazla güvenli buldukları konutlarına geldiler”* demiştir. Ayrıca salgınla birlikte kalabalıklaşan ilçede fiyat artışları görüldüğünü vurgulayan Katılımcı K1 *“Pandemide fırsatçılık oldu kiralar çok arttı”* derken, Katılımcı K3 pandemide ikincil konut fiyatlarının %20-50 hatta bazı bölgelerde %100 arttığını belirtmektedir.

Katılımcılara göre ilçedeki arsa/arazi ve lüks inşaat bedelleri yüksek olduğundan ikincil konutların fiyatlarının yanı sıra kiralari da artmaktadır. İlçenin zaman içerisinde giderek popülerlik kazanması ve artan kira getirileri bireyleri bölgede ikincil konut sahibi olmaya teşvik etmiştir. Turizm amaçlı kullanılan konutların kiralanması doğrudan konutun sahibi, gayrimenkul danışmanı ya da Airbnb ile yapılmaktadır. Katılımcı K3, bireylerin bir bölümünün ikincil konutları kiraya vermek için, diğer bir bölümünün ise yatırım amaçlı hareket ederek birden fazla ev satın aldığını belirtmektedir. Katılımcı K4 *“Bölgede ikincil konut alan kişiler ödediği yüksek bedel karşısında geri dönüşüm beklediğinden konutlarını kiralamaya başladı. Yatırımcı için doğru ve rasyonel bir karar olsa da geri dönüş süresi yine de oldukça uzun”* demiştir. Öte yandan kiralanan evlerin giderleri de yüksek olmaktadır. Katılımcı K2 bu durumu; *“Konut sahiplerinin evlerini kiraya verdiklerinde, aldıkları paranın yarısı tadilata gidiyor”* şeklinde özetlemektedir. Öte yandan Katılımcı K3’e göre bölgede ikincil konutunu kiraya verenler daha çok orta gelir grubunda olan bireylerdir. Bu kişiler yaz dönemlerinde konutlarını kullanırken kalan aylarda kiraya vererek gelir elde etme yoluna gitmektedirler. Özellikle pandemi sürecinde konut sahiplerinin bir bölümü kiraya vermek yerine konutunda izole olmayı tercih ederken, diğer bir bölümü ise pandeminin etkileriyle birlikte konutlarını daha yüksek bedellerle kiralama yolunu tercih etmişlerdir.

Diğer taraftan bölgede turistik işletme izni alınarak yapıp sonrasında rezidans tipi ikincil konuta dönüşen yerler de bulunmaktadır. Kıyı kenar çizgisi kuralını ihlal ederek, bölge bütünlüğünü bozan bu konutların Dalyan, Ayasaranda, Boyalık, Ilıca, Paşalimanı ve Fener bölgesinde mevcut olduğunu söyleyen Katılımcı K8 bu tip konutların halen yapılmaya devam ettiğini ifade etmektedir. *Katılımcı K4’e göre hukuksal boşluk değerlendirilerek yapılan ve ikincil konut olarak kullanılan rezidansların ortaya çıkma nedeni yatırımcıların en yüksek para kazanacağı yatırımlara yönelmesidir. Bu tip konutlara olan talebin de yine pandeminin etkisiyle hızlı biçimde arttığı katılımcı görüşmelerinde belirtilmiştir.*

## 5.2 Pandemi Sürecinde İkincil Konutların Çeşme İlçesi Üzerinde Olumlu ve Olumsuz Etkileri

İkincil konutların ilçe esnafından alışveriş yapılması durumunda bölge ekonomisine katkıda bulunabileceği katılımcılar tarafından öncelikle belirtilmektedir. Katılımcı K2 *“İkincil konutta kalanlar yerli esnaftan alışveriş yaparlarsa para Çeşme’de kalır”* demiştir. Yapılan görüşmelerde ilçedeki ikincil konut stoğundan bölge esnafının memnun olduğu, sonuçta dışarıdan gelen bu kişilerin yaptıkları harcamaların bölge ekonomisini ayakta tuttuğu ifade edilmektedir. Ancak Katılımcı K1 *“Popüler olan Alaçatı pazarında her hafta yaklaşık 7-8 Milyon TL ciro yapılıyor ancak buradaki tezgahların %95’i ilçe dışından gelen pazarcılara ait olduğundan ortaya çıkan katma değer yalnızca %5’i ancak bölgede kalıyor”* demektedir. Sayıları her geçen gün artan market zincirlerinin de yine kârlarının büyük bölümünü ilçe dışına transfer etse de pandemi dönemi dahil bölge ekonomisi için büyük önem taşıdığı ifade edilmiştir.

Katılımcılar daha çok olumsuz etkiler üzerinde odaklanmaktadırlar. Katılımcılar ikincil konutlardaki yoğunluğun ilçenin turizm kimliğinin önüne geçtiğini belirtmektedir. İlçenin yazlık evlerle bilinmesi nedeniyle bu konutların turizme katkısının olmadığı düşünülmektedir. Bu konuda Katılımcı K9 *“İkincil konutların önemli bir turizm destinasyonu olan Çeşme’ye herhangi bir olumlu katkı yapması mümkün değil”* demiştir. Katılımcı K4 ise aynı tarihlerde turizme başlayan yerlerin bugün birer turistik destinasyon olmasına karşın, ilçenin yazlık kimliğinin



değişmediğini ifade etmektedir. Bu durumu Katılımcı K9 “*Böyle eşsiz bir turizm bölgesinin bu adla anılarak ön plana çıkması olumsuz bir imaj oluşturuyor ve bölgenin prestijini tehdit ediyor*” şeklinde yorumlamaktadır.

Aynı zamanda bu konutlar Katılımcı K6’ya göre haksız rekabete yol açan, kimin kaldığı kayıt altına alınamayan ve vergi ödemeyen yerlerdir. Katılımcı K9, bu konutlarda kalanlarla ilgili kimlik bildirimini yapılmadığı için bölgenin her türlü suça açık hale geldiğini belirtmektedir. Katılımcı K1 ise ikincil konutların turizm amaçlı kullanımı nedeniyle bölgede vergi ödeyip pansiyonculuk yaparak geçimini sağlayan yerli halk ve esnafın mağdur olduğunu ifade etmektedir. Diğer taraftan Katılımcı K7 ilçede yer alan oldukça eski ve niteliği düşük ikincil konutların ilçenin hedeflediği yüksek kalite algısına zarar verebileceğini dile getirmektedir. Katılımcı K9’a göre turistik tesislerde hizmetin tüm hizmetlerin fiyata dahil olmasına karşın bu konutlarda ilave ücret istenmektedir. Katılımcı K1 “*İkincil konutlarda günübirlik haksız kazanç elde edilip, komşular rahatsız ediliyor*” Katılımcı K6 ise “*İkincil konutlarda kiralar %100 arttı buraların da konaklama vergisi ödemesi gerekiyor*” demiştir.

İkincil konutların sayıca fazla oluşunun özellikle bayram dönemlerinde ilçe nüfusunu aşırı düzeyde yükselttiği vurgulanan diğer bir konudur. Pandeminin etkisiyle birlikte ertelenen tatil talebinin bayram tatiliyle birlikte ilçeye yönelmesi, geçtiğimiz Kurban Bayramı’nda belediye hizmetlerinin aksamasına, trafiğin doruk noktasına ulaşmasına ve yerel halkın bu durumdan olumsuz etkilenmesine yol açmıştır. Katılımcı K4 “*Nitelik ve nicelik bakımından taşıma kapasitesini aşan bir durum var*” derken, Katılımcı K1 bu durumu “*En son bayramda kalabalıktan dışarı çıkamadım, benim yaşam hakkıma da saygı duyulmalı*” şeklinde özetlemektedir.

### 5.3 Çeşme İlçesindeki İkincil Konutların Pandemi Sonrası Gelecek Projeksiyonları

Pandemi sürecinde ilçedeki ikincil konutların geleceğine ilişkin katılımcıların belirttiği öncelikli konu bölge için bir master plana ihtiyaç duyulduğudur. Katılımcı K3 “*İlçe için yapılacak şehir ve bölge planlamaları 50-100 sene sonrası öngörülerek hazırlanmalı*” şeklinde görüş bildirirken, Katılımcı K4 yapılacak planların kısa, orta ve uzun vadeli olarak ayrı ayrı hazırlanması gerektiğini söylemektedir. Zira pandemi ile birlikte bölgeye yönelik artan talep, bölge alt yapısının yetersiz kalmasına yol açmıştır. Planlama yapmak için öncelikle destinasyona yönelik ikincil konut ziyaretçi sayısına ihtiyaç duyulduğu görüşmelerde belirtilmiştir. Katılımcı K5 bu durumu “*Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın baz aldığı istatistiklerde ikincil konutların yatak sayısı, misafir portföyü yer almadığından gerçek istatistiklere ulaşmak imkansızlaşıyor*” şeklinde özetlemektedir. Katılımcı K1 planlamaya ilişkin yapılacak geniş katılımlı toplantıların önemli olduğunu ancak toplantılara katılan kamu görevlilerinin sürekli değiştiği için ilçeye ilişkin alınacak kararların kamu ayağında süreklilik sağlamadığından bahsetmektedir.

Hazırlanacak planlarda belirlenecek taşıma kapasitesi konusuna özellikle Katılımcı K4, K6 ve K8 dikkat çekmiş, uzmanlar tarafından gerekli hesaplamaların yapılarak, imar planlarının hazırlanması önerilmiştir. Katılımcı K1 ilçenin acil bir koruma planına ihtiyacı olduğunu belirterek “*Nasıl Como Gölü’ne ilave alanlar yapılaşmaya açılmıyorsa, biz de öyle yapmalıyız*” demiştir. Katılımcı K3 “*Elimde yetki olsa kıyılara turistik tesis, merkeze konut imarı verirdim*” şeklinde görüş belirtmektedir.

İkincil konutlarla ilgili katılımcılar arasında fikir birliğine varılan bir diğer konu mevcut alt yapının göz önünde bulundurularak, ikincil konut izinlerinin sınırlandırılmasıdır. Hatta Katılımcı K4 bazı lokasyonların yapılaşmaya kapatılmasını önermektedir. Zira katılımcılar yapılaşmaya açılacak yeni bölgeler bir tarafa halen yapımı süren ve eskiden beri var olan ikincil konutların yer aldığı birçok bölgede halen kanalizasyon alt yapısının bulunmadığından söz etmektedirler. Katılımcı K6 “*Ruhsatlar alt yapıya göre verilmeli*” derken Katılımcı K8 “*Şu anda reklamı çok yapılan bazı lüks konut projelerinin bulunduğu alanlarda bile kanalizasyon sistemi yok, Çeşme lüks konut çöplüğüne dönüşüyor*” şeklinde yorum yapmaktadır. Katılımcılara göre burada görev kanalizasyon alt yapı bedelini tahsil edip gerçekleştirilmeyen büyükşehir belediyesine düşmektedir. Diğer taraftan katılımcıların tamamına yakını ikincil konut sayısı sınırlandırılсын derken, Katılımcı K3 kendisinin hizmet verdiği ve yaşadığı bölgenin daha çok sayıda ikincil konutu kaldırabileceğini ifade etmektedir.

Planlama yapılırken ilçe genelinde karakteristikleri farklı olan bölgeler için ayrı planlamalar yapılması gerektiği belirtilmiş, Katılımcı K8 “Boş bulunan Ovacık Alaçatı arasında butik, yöreye uyumlu agroturizme elverişli çok geniş alan içerisinde ikincil konutlar yapılabilir” şeklinde görüş belirtirken, Katılımcı K3 “İlçenin sahip olduğu termal kaynakların bölge için bir şans olduğunu ve yeni yapılacak tesislerin buna göre planlanması gerektiği”ni ifade etmiştir.

## 6 Sonuç ve Öneriler

Çeşme ilçesi turizmin gelişmeye başladığı yıllarda yabancı turistlerce ziyaret edilen ve nitelikli tesisleriyle bilinen bir turistik destinasyon iken, ikincil konutların zamanla hızlı gelişimi ilçeyi turizm kimliğinden uzaklaştırmıştır. Bölge hali hazırda okulların kapalı olduğu yaz döneminde tercih edilen bir yazlık alana dönüşmüştür. Turistik yatak kapasitesindeki artışın, ikincil konut artışının gerisine kalması ilçenin kimliğinin sürekli sorgulanmasına neden olmaktadır.

Görüşmelerde ikincil konutların turizm amaçlı kullanıldığında bir gelir kaynağı oluşturduğu görülmüştür. Bu durum önceki çalışmalarla uyumludur (Adamiak vd., 2015; Brida vd., 2011; Larsson ve Müller, 2017). Ancak katılımcılar çoğunlukla ikincil konutların bölge ekonomisine katkısının sınırlı kaldığını ifade etmektedir. Diğer taraftan ikincil konut sayısındaki artışla birlikte bölgede fiyatların arttığı da yine katılımcılarca vurgulanmaktadır. Artan taleple birlikte yerel ürünlerin fiyatının artma olasılığı ilçe için de geçerli olabilir (Brida vd., 2011). Konut fiyatlarının özellikle pandemi sürecinde enflasyonun çok üzerinde artış göstermesi ikincil konut sahiplerinin konutlarını daha yüksek fiyatla satabilmelerine olanak sağlamıştır (Brooks, 2021).

Müller ve Hoogendoorn (2013), Adamiak vd. (2015), Dal ve Baysan (2007), Özerk (2017), Kılıçaslan vd. (2018) çalışmalarında sayılan olumsuz etkiler katılımcılar tarafından dile getirilmiştir. Altyapı yetersizliği, otopark problemleri, ilçe geneline yaygınlaştırılmayan kanalizasyon, aşırı kalabalık, aşılabilir taşıma kapasitesi, çevre, gürültü ve görüntü kirliliği vb. konuların etkisi pandemi ile birlikte daha da yoğun hissedilen sorunlar olarak algılanmaktadır. Ayrıca konutlardan elde edilen gelirin kayıt ve vergi dışı kalması en çok dile getirilen diğer bir konuyu oluşturmaktadır. Katılımcılara göre ilçede ikincil konutlar turizmin tamamlayıcısı olmaktan çok haksız rekabete yol açan bir rakip durumundadır.

Bölgedeki ikincil konut projelerinin pandemiyle birlikte çok fazla yükselen getirisi bölgeyi ikincil konutlar için giderek daha cazip kılmaktadır. Bu noktada bölgesel planlama yapılmalı ve öncelikle ilçenin vizyonu belirlenmelidir. Zira turistik arzın oluşturulmasının uzun bir zaman aldığı göz önüne alındığında, artan rekabet karşısında sektörün pozisyonunu koruyabilmesi stratejik planlama sürecinin erken aşamasını oluşturan “Destinasyon Vizyonu”nun belirlenmesi (Ritchie, 1993; 1999) ile mümkün olabilir. İlçenin vizyonu saptandıktan sonra orta ve uzun vadede hangi bölgelerin ne amaçla kullanılacağı belirlenmelidir. Zira bölgede ikincil konut sayısı artarken ekilebilir tarım arazileri, endemik bitki türleri ve hayvan popülasyonu giderek azalmaktadır. Burada mevcut ikincil konut stokunun yoğunlaştığı yerler dikkate alınmalıdır. Diğer taraftan bölgeye yönelik alınan koruma kurul kararları, düşürülen imar yoğunlukları etkin biçimde uygulanarak sürdürülebilir bir politika belirlenebilir.

İkincil konutlar önceleri uygun bütçe ile tatil yapmak isteyenlere hitap ederken, pandemi ile birlikte günümüzde güvenli tatil alternatifini olarak algılanmaktadır. Ayrıca geniş ve kalabalık ailelerin tatile çıkma isteğini ikincil konutlara yönelerek karşılamaları bu tür konutları tercih edenleri arttırmaktadır. Bu eğilim ilave yeni ikincil konutların yapılmasına neden olabilir. Bu doğrultuda talep (Airbnb, vb. verileriyle) öncelikle analiz edilerek değerlendirilmelidir. Belirtilen faktörler yeni yapılacak ikincil konutların planlanmasında özellikle dikkate alınmalıdır.

İkincil konutların turizm amaçlı kullanımında yerel düzenlemeler kadar ülke çapında yasal mevzuata da ihtiyaç duyulduğu çalışmada görülmüştür. Öncelikle ikincil konutların kullanım hakları hem kiralayan hem de konut sahipleri için güvence altına alınarak standartlaştırılmalıdır. Ayrıca ikincil konutların sektörde haksız rekabete yol açmaması için bu konutlardan elde edilen gelir vergilendirilmeli ve konutta kalanların kimlik bildiriminde bulunması sağlanmalıdır. Merkezi idareyi ilgilendiren bir diğer konu da ilçe bazında özel düzenlemelere ihtiyaç

duyulduğudur. Bölge ekonomisinin yaz ile sınırlı oluşu teşvik ve düzenlemelerin diğer ilçelere göre farklılaştırma ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır.

Sayılan öneriler çerçevesinde ikincil konutların ilçede turizm işletmelerinin rakibi değil tamamlayıcısı durumuna geçebileceği ifade edilebilir. Ancak ikincil konutlara ilişkin bir standardizasyonun olmayışı, evlerin birbirinden ayrı mimari özellik göstermesi, kullanım tarzı ve sahiplerinin yaklaşımlarının birbirinden çok farklı olduğu unutulmamalıdır.

İkincil konutların turizm amaçlı kullanımıyla birlikte ortaya çıkan ekonomik katma değer in ilçede kalmasına yönelik çalışmalar da yapılmalıdır. Bu amaçla ilçede açılan market zincirlerine kısıtlama getirilebilir. Market raflarında ilçeye özgü ürünlere yer verme ya da satma zorunluluğu getirilmesi, pazar yerlerinde yerli üreticilere daha fazla alan sağlanması ve bölgeye özgü ürünlerin üretiminin teşviki yoluna gidilebilir.

Diğer taraftan ilçede rezidans tipi ikincil konut yapımının önüne geçilmelidir. Bu sorunun çözümü tek başına yerel idare ile mümkün olmadığından, merkezi yönetimle birlikte yalnızca Çeşme ile sınırlı olmayan bu soruna ilişkin kalıcı çözümler getirilmelidir. Ayrıca ikincil konut gelişiminin gerisinde kanalizasyon kapasitesinin hızlı biçimde tüm ilçeyi kapsayacak şekilde artırılmasına acilen ihtiyaç duyulmaktadır. İkincil konut sakinlerinin metropolde yaşadığı otopark sorununu ilçeye geldiklerinde yaşamamaları için gerekli düzenlemelerin yapılması diğer bir konuyu oluşturmaktadır. Artan sevgi yollarıyla azalan otopark kapasitesi mutlaka artırılmalıdır.

## Kaynakça

- Adamiak, C., Vepsäläinen, M., Strandell, A., Hiltunen, M. J., Pitkänen, K., Hall, C. M., Rinne, J., Hannonen, O., Paloniemi, R., and Åkerlund, U. (2015). *Second home tourism in Finland*. Helsinki: Finnish Environment Institute (SYKE).
- Atakan, İ.O. ve Dalgakıran Erdoğan, A. (2019). Çeşme Yarımadası'nda kıyının kamusal kullanımına etki eden kıyı kullanımlarına eleştirel bir bakış. *Ege Sosyal Bilimler Dergisi*. 2, 92-108.
- Airdna (2021). Airdna Marketminder: Cesme. <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/tr/default/izmir/Çeşme/overview> (Erişim: 08.09.2021).
- Barışık, M. (2019). Turizmde ikinci konutlar ve Balıkesir'de bir uygulama. (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi), Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Balıkesir.
- Brida, J.G., Osti, L., and Santifaller, E. (2011). *Second Homes and the Need for Policy Planning*. Published in: *TOURISMOS: An International Multidisciplinary Journal of Tourism*, 6(1), pp. 141-163.
- Brooks, S. (2021). *Second homes: Developing new policies in Wales*. Llywodraeth Cymru, Welsh Government.
- Cengizoglu, F.P. ve Özyılmaz, H. (2016). İkincil konutların birincil konutlara uyarlanması: Mersin örneği. *Planlama Dergisi*. 26(3), 219-233.
- Çeşme Belediyesi (2021). İstatistiki Veriler.
- Cohen, E. (1974). Who is a tourist? A conceptual clarification. *Sociological Review*, 22(4), 527-555.
- Creswell, J. W. ve Creswell, J. D. (2021). *Araştırma tasarımı: Nitel, nicel ve karma yöntem yaklaşımları*, (5. Basımdan Çeviri), E. Karadağ (Çev.), Ankara: Nobel Yayıncılık.
- Dal, N. ve Baysan, S. (2007). Kuşadası'nda kıyı kullanımı ve turizmin mekânsal etkileri konusunda yerel halkın tutumları. *Ege Coğrafya Dergisi*. (16), 69-85.
- Ekonomiege (2021). Çeşme'de gayrimenkul fiyatları köpürtülüyor. <https://www.ekonomiege.com/Çeşme-de-gayrimenkul-fiyatlari-kopurtuluyor/3010/> (Erişim: 15.09.2021).
- Emekli, G. (2014). İkinci konut kavramı açısından turizm coğrafyasının önemi ve Türkiye'de ikinci konutların gelişimi. *Ege Coğrafya Dergisi*, 23(1), 25-42.
- Gallent, N. (2020). Covid-19 and the flight to second homes, *Town and Country Planning*, April/May, 141-144.
- Gediz Elektrik, (2021). Çeşme İlçesi Elektrik Tüketimi, (2020-2021).
- Hall, Colin. (2014). Second home tourism: an international review. *Tourism Review International*. (18).
- Hürriyet Gazetesi (2021). Çeşme'de günlük nüfus 1 milyonu aşılıyor (21.07.2021). <https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/Çeşmede-gunluk-nufus-1-milyonu-asiyor-41857578> (Erişim: 01.09.2021).

- İZSU (2021). Çeşme İlçesi Aylara Göre Su Tüketimleri (2017-2021).
- Ilgar, R. (2018). İkincil Konut Turizmi: Saros Körfezi Kuzey Kıyıları Örneği. *TURAN Stratejik Araştırmalar Merkezi, TURAN-SAM Uluslararası Bilimsel Hakemli Dergisi*, no.10, 136-143.
- İnanır, A. (2021). Second Home Tourism During COVID-19: The Case of Turkey. Igi-Global, *Socio-Economic Effects and Recovery Efforts for the Rental Industry: Post-COVID-19 Strategies* 10.4018/978-1-7998-7287-0.ch004.
- İtez, Ö. (2019). BY Evi, Arkitera, 26 Nisan 2019 (02.09.2021). <https://www.arkitera.com/proje/by-evi/>
- Jaakson R. (1986). Second-home domestic tourism. *Annals of Tourism Research*. 13(3), 367-391.
- Kılıçaslan, Ç. (2006). İkinci konutların deniz kıyılarına etkisi. *Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*, 1, 147-156.
- Kılıçaslan, Ç., Malkoç True, E., Deniz, B. ve Göktuğ, T. H. (2018). Türkiye'de ikinci konut sorunu: Kuşadası örneğinde değerlendirmeler. *Kuşadası Peyzaj Değerleri* (ss.120-135), Ankara: Tmmob Peyzaj Mimarları Odası.
- Kozak M. ve Duman T. (2011). İkinci konutların turizm sektörüne kazandırılması: Muğla ili Dağca ilçesi örneği. *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 12(2), 226-242.
- KTB (Kültür ve Turizm Bakanlığı) (2020). Konaklama İstatistikleri (22.11.2021). <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201121/isletme-bakanlik-belgeli-tesis-konaklama-istatistikleri.html>
- Larsson, L., and Müller, D.K. (2019). Coping with second home tourism: responses and strategies of private and public service providers in western Sweden. *Current Issues in Tourism*, 22(16), 1958-1974.
- Lundmark L., and Marjavaara R. (2005). Second home localizations in the Swedish Mountain Range. *Tourism*, 53(1), 3-16.
- Manisa, K. ve Gorgulu, T. (2008). İkincil konutların turizm sektöründe yeniden kullanılabilmesine ilişkin bir model. *Megaron: YTU Mimarlık Fakültesi E Dergisi*, (3)1.
- Marjavaara, R. (2008). Second Home Tourism: The Root to Displacement in Sweden? (unpublished doctoral dissertation), Umeå University, Sweden.
- Müller, D.K. (2021). 20 years of Nordic second-home tourism research: a review and future research agenda, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*. 21(1), 91-101, DOI: 10.1080/15022250.2020.1823244
- Müller, D.K., Hall, C.M. and Keen, D. (2004). Second Home Tourism Impact, Planning and Management. In C.M. Hall, and D.K. Müller (Eds.) *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, pp. 15-32. Clevedon: Channel View.
- Müller, D.K., and Hoogendoorn, G. (2013). Second Homes: Curse or Blessing? A Review 36 Years Later, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, (13)4: 353-369, doi: 10.1080/15022250.2013.860306
- Okuyucu, A., and Somuncu, M. (2017). İkinci konutların sosyo-kültürel etkilerine yönelik yerel halkın tutumları: Yalova Çınarcık örneği, *Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi*, 28(2), 257-268. DOI: 10.17123/ataad.362440
- Özerk, G.B. (2017). Türkiye'de Yazlık İkinci Konutların Yarattığı Sorunlar Bağlamında Balıkesir İli Ege Kıyılarındaki Yazlık İkinci Konutlara Genel Bir Bakış, *Arkitera*, 13 Kasım.
- Özsoy, T. (2015). Türkiye'de ikincil konutların turizm pazarlamasında kullanımı. *Kafkas Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 6(10), 1-18.
- Pitkänen, K. (2008) Second-home Landscape: The Meaning(s) of landscape for second-home tourism in Finnish Lakeland. *Tourism Geographies*, 10(2), 169-192.
- Powel, D., O'Prey, L., Grunhut, S., Edwards, C.W., and Cunnington, L. (2021). *Research on Second Homes: Evidence Review Summary*. Welsh Government.
- Ritchie, J.R.B. (1993). Crafting a destination vision: Putting the concept of residentresponsive tourism into practice, *Tourism Management*, 14(5), 379-389.
- Ritchie, J.R.B. (1999). Drafting a value driven vision for a national tourism treasure. *Tourism Management*, 20, 273-282.
- Sahibinden.com (2021). Çeşme konut endeksi. <https://www.sahibinden.com/emlak360/emlak-endeksi/konut/satilik/izmir/478> (Erişim: 12.09.2021).
- Tress, G. (2002). Development of Second-Home Tourism in Denmark, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*. 2(2), 109-122, DOI: 10.1080/15022250216289
- TÜİK (2021a). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2020. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=37210> (Erişim: 12.09.2021).
- TÜİK (2021b). İstatistiklerle Aile, 2020. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Istatistiklerle-Aile-2020-37251> (Erişim: 12.09.2021).
- Tuvi, R. (2008). Özellikle İzmir'in yakıcı sıcağından kaçanların ilacıdır Çeşme, Hürriyet Seyahat (08.08.2005).

Yıldırım, A. ve Şimşek, H. (2018). *Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri*, (11. Basım), Ankara: Seçkin Yayıncılık.

Zogal, V., Domenech, A. ve Emekli, G. (2020). Stay at (which) home: second homes during and after the COVID-19 pandemic, *Journal of tourism Futures*. <http://dx.doi.org/10.1108/JTF-06-2020-0090>



© 2020 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).