



Received: 8 September 2023 | Revised: 7 October 2023 | Accepted: 8 October 2023

TÜRKİYE'DE İKİNCİ KONUT SAYISININ TESPİTİ MÜMKÜN MÜ?

Is It Possible to Determine the Number of Second Homes in Turkey?

Çetin Furkan USUN 

*Hatay Mustafa Kemal Üniversitesi,
Fen-Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü
Hatay-Türkiye
cfusun@mku.edu.tr*

Abstract

In the simplest terms, second homes are dwellings owned outside the permanent residence. In Turkey, especially since the 1980s, the number of second homes has skyrocketed, and the issues of discussion regarding second homes remain current and significant. Nevertheless, it is noteworthy that there is no database on second homes in Turkey. However, in order to ensure governance, solve problems, ensure more efficient utilization and develop appropriate policies for second homes, which are an undeniable reality in Turkey, there is a necessity for regular, continuous, up-to-date and accessible statistics starting from the micro scale.

The aim of this study is to propose a methodology for determining the number of second homes in Turkey. The main purpose of the methodology is to determine the approximate number of second homes and to contribute to geographical approaches to the diversity of their utilization and their impact. The methodology adopted is based on the idea of comparing housing and population statistics. The study first analyzes the development and distribution of the number of second homes in Turkey. For the continuation of the empirical analysis, tourism centers where various impacts of second homes are evident have been selected. In tourism centers, where the subject can be examined in more detail, the relationship between second homes, permanent housing, and population is analyzed.

The findings reveal that there have been significant differences in the distribution of second homes within the country over the years. In the 1990s, only the tourism centers on the Aegean and Mediterranean coasts stood out in terms of the presence of second homes. In the following years, the construction of second homes in these centers proceeded at a rapid pace. In addition, the number of second homes in metropolitan cities such as Istanbul and Ankara, as well as in some regions in Anatolia, has increased remarkably. The unprecedented visibility and diversity of second homes in Turkey necessitates the development of appropriate policies to address them. The first step towards this is to establish reliable, consistent, and inclusive data on the number of second homes.

Keywords: Second home, methodology, tourism, Turkey, tourism centers

Öz

İkinci konutlar en yalın ifadeyle daimi ikametgâhın dışında sahip olunan konutlardır. Türkiye'de özellikle 1980'li yıllardan itibaren sayıları hızla artan ikinci konutlara yönelik tartışma konuları güncelliğini ve önemini korumaktadır. Hâl böyle iken Türkiye'de ikinci konutlara ilişkin herhangi bir veri tabanının bulunmadığı dikkati çekmektedir. Oysa ülke olarak yadsınamaz bir gerçeklik durumundaki ikinci konutlarla ilgili yönetimin yapılabilmesi, sorunların çözülebilmesi, daha verimli kullanımlarının sağlanabilmesi ve yerinde politikalar üretilebilmesi için, her şeyden evvel bu konutlara mahsus mikro ölçekten itibaren düzenli, sürekli, güncel olarak tutulan ve ulaşılabilir istatistiklere ihtiyaç bulunmaktadır.

Bu çalışmanın amacı, Türkiye'deki ikinci konut sayılarının tespitine yönelik bir yöntem önerisi sunmaktır. Söz konusu yöntemdeki asıl amaç, ikinci konutların yaklaşık sayısını belirlemek, kullanım çeşitliliği ve etkilerine ilişkin coğrafi yaklaşımlar getirilmesine katkı sağlamaktır. Benimsenen yöntem konut ve nüfus istatistiklerini karşılaştırma fikrine dayanmaktadır. Çalışmada ilk olarak Türkiye'deki ikinci konut sayılarının gelişimi ve dağılışı incelenmiştir. Ampirik analizlerin devamı için ikinci konutların çeşitli etkilerinin görüldüğü turizm merkezleri seçilmiştir. Konunun daha ayrıntılı biçimde incelenilebileceği turizm merkezlerinde, ikinci konutlar ile daimi konutlar ve nüfus arasındaki ilişki analiz edilmiştir.

Bulgular, ikinci konutların ülke içindeki dağılımında yıllar içerisinde önemli farklılıkların yaşandığını ortaya koymuştur. İkinci konut varlığı açısından 1990'lı yıllarda sadece Ege ve Akdeniz kıyılarındaki turizm merkezlerinin ön plana çıktığı bir durum söz konusudur. İzleyen yıllarda bu merkezlerdeki ikinci konut yapılaşması hızla devam etmiştir. Yani sıra İstanbul ve Ankara gibi metropollerde ve Anadolu'daki bazı bölgelerde ikinci konut sayılarının dikkat çekici biçimde arttığı gözlenmiştir. İkinci konutların Türkiye'de daha önce hiç olmadığı kadar artan görünürlüğü ve çeşitliliği bu konutlara yönelik makul politikalar geliştirilmesini gerekli kılmaktadır. Bu yoldaki ilk adım ise ikinci konut sayılarının güvenilir, tutarlı ve kapsayıcı olarak tespitidir.

Anahtar Kelimeler: İkinci konut, yöntem, turizm, Türkiye, turizm merkezleri

1. GİRİŞ

Bireyin barınma ihtiyacını karşılayan ve yerleşmelerin en önemli ögesi durumundaki konutlar, insanoğlunun var olduğu her türlü kırsal ve kentsel mekânın yadsınamaz gerçekliğidir. Sözlükteki anlamı insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh (TDK, 2023) olan konut, çok farklı niteliklere sahip olabilmektedir. Hane halkı tarafından bazen tüketim, bazen de yatırım malı olarak görülen konut, çeşitli faktörlere bağlı olarak zamanla değişim ve gelişim göstermektedir (Lebe & Akbaş, 2014). Bu faktörlerden biri de turizmdir.

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra yaşanan gelişmeler, özellikle de kentleşmenin hızla artmasıyla ilişkili olarak insanların işten arta kalan boş zaman ve gelirlerinin artması, eğitim düzeylerinin yükselmesi, ulaşımın gelişmesi, moda ve zevk gibi unsurlarda meydana gelen değişimler, ücretli izin ve yıllık tatil gibi gelişmelerin yaşanması turizm faaliyetlerinin hızla yayılmasını sağlamıştır (Emekli, 1998; Usun, 2022). Bu açıdan turizm endüstrisinin son elli yılda hızlı büyümesinin bir takım önemli sonuçlara yol açtığı üzerinde sıkça durulan bir gerçektir (Gladstone, 1998). Çeşitli alanlarda etkisi olduğu bilinen turizm faaliyetlerinin önemli bir etkisi de konut üzerindedir. Zira turizm mevcut konut ihtiyacı üzerinde değişikliklere neden olmakta; yapısını, tüketim motivasyonlarını ve arz-talep dengesini değiştirerek yeni özellikler kazandırmaktadır. Bu noktada turizmin ürettiği ikinci konut kavramı ön plana çıkmaktadır.

İkinci konutlar gelişmiş ülkelerde sistematik bir araştırma konusu olup, kökeni 1950 ve 1960'ların başlarına kadar uzanan bir araştırma geçmişine sahiptir (Hall & Müller, 2004). İnsanların ikamet ettikleri mekânlarından farklı olarak, doğal ya da kültürel çekiciliği yüksek akarsu/göl/deniz kıyıları, doğal güzelliklerini koruyan kırsal alanlar, yaylalar gibi bölgelerde inşa edilen, eğlenme, dinlenme ya da yatırım gibi farklı motivasyonlarla sahip olunan ve yılın belirli dönemlerinde kullanılan konutlara verilen ad olan ikinci konut, yeni bir kavram değil, aksine geçmişten itibaren turizmin bir parçası olarak varlığını sürdürmeye devam etmektedir (Jaakson, 1986; Arkon, 1989; Dijst vd., 2005; Manisa, 2007; Emekli 2014; Özsoy, 2015; Zoğal, 2016; Zoğal & Emekli, 2020). Yeni olan ise Türkiye'de ikinci konut sahipliği ve çeşitliliğinin hızla artması, yapım teknikleri ve kullanım amaçlarının değişmesidir.

Türkiye'de turizm endüstrisi, 1960'lı yıllardan itibaren planlı bir şekilde gelişmeye başlamıştır (Bozok & Şahin, 2013). 1965 yılında Turizm Tesisler Yönetmeliği'nin uygulamaya konulması, 1972 yılında Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği'nin kurulması ve yine aynı yıl içerisinde ev pansiyonculuğunu geliştirmek için kredi imkânlarının sunulması, turizm sektöründeki başlıca gelişmeleri oluşturmaktadır (Yağcı, 2003). Turizm, özellikle 1980'li yıllarda benimsenen politikalarla birlikte, bir takım düzenleme ve uygulamalar gerçekleştirilerek dış pazara sunulan sektörlerin başında gelmiştir. Yaşanan gelişmeler ve bilhassa 1982 yılında yürürlüğe konan Turizm Teşvik Kanunu ile Ege ve Akdeniz kıyılarında deniz-kum-güneş çekiciliği yüksek turizm merkezleri sermayenin, yatırımların ve yapılaşmanın odak noktası olmuşlardır. Turizm merkezleri bir taraftan öngörülemez biçimde nüfus artışı yaşayarak kentleşirken (Doğaner, 2001; Usun vd., 2022; Andriotis vd., 2023; Dinç & Usun, 2023) diğer taraftan da hızlı bir ikinci konut yapılaşmasına maruz kalmışlardır.

Bu çalışmanın temel amacı Türkiye'deki ikinci konut sayılarının tespitine yönelik yöntem önerisi sunmaktır. Önerilen yöntemin ikinci konutların sayılarının belirlenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Bahsedilen temel amaca ulaşmaya yönelik Türkiye'deki ikinci konutların sayılarını, dağılımlarını, yıllar içerisindeki değişim ve gelişim durumlarını ortaya koymak, diğer bir ifadeyle benimsenen yöntemin ampirik uygulamasını gerçekleştirmek çalışmanın nihai amaçları arasındadır.

Şüphesiz akıllara "*ikinci konut sayılarının tespiti yapıldığındaki kazanım ne olacak?*" sorusunun gelmesi gayet doğaldır. Bu haklı soruya verilebilecek asıl cevap ise; ikinci konutların doğasında var olan "*zaman-mekân yoğunlaşmasının (Emekli, 2014) sonuçları ve sorunlarını belirlemek, planlanmasında coğrafyanın etkinliğini artırmak*" olacaktır. İkinci konut kullanımlarına yönelik zaman-mekân planlaması ancak coğrafya ve turizm başlıkları altında, birbirleriyle ilişkili biçimde gerçekleşebilecektir. Elbette ikinci konutların turizm işletmeciliğinden, ekonomi, coğrafya, turizm, şehir ve bölge planlama, hukuk, işletme, mimarlık ve peyzaj mimarlığına kadar pek çok disiplinin ilgi alanında olduğu hakikattir. Ne var ki, her türlü faaliyeti mekân üzerinden okuyan coğrafya, mekânsal bir perspektiftir (Bathelt & Glückler, 2011; Bilgili & Kocaman, 2020) ve

diğer disiplinlerden farklı olarak var oluşunda, özünde, kimliğinde, merkezinde, ana gündem maddelerinde ve paradigmasında mekân yer almaktadır (Ecemiş-Kılıç & Mutluer, 2004; Kaygalak, 2011; Kaya, 2014; Bilgili, 2020). Öte yandan ikinci konutların ortaya çıkışından gelişimine, dağılışına, pazarlanmasına kadar gelişen süreçte coğrafyanın olduğu ve bu sürecin açıklanmasında coğrafi verilere ihtiyaç duyulduğu literatürün üzerinde durduğu bir konudur (Emekli, 2014).

Yukarıdaki ilk sorunun devamında “*zaman-mekân yoğunlaşması ve sonuçları ne gibi sorunlara yol açar?*” sorusunun cevabı ise aslında Türkiye’nin çeşitli yerlerinden verilebilecek örneklerde saklıdır (Fotoğraf 1). Çünkü bu durumda amaç dışı arazi kullanımı, kıyıların işgali, ormanların tahribi, görsel kirlilik, ölü yatırımlar, turizmi, coğrafyayı ve doğayı tehdit eden uygulamalar (Emekli, 2014) görülmeye devam edecektir.



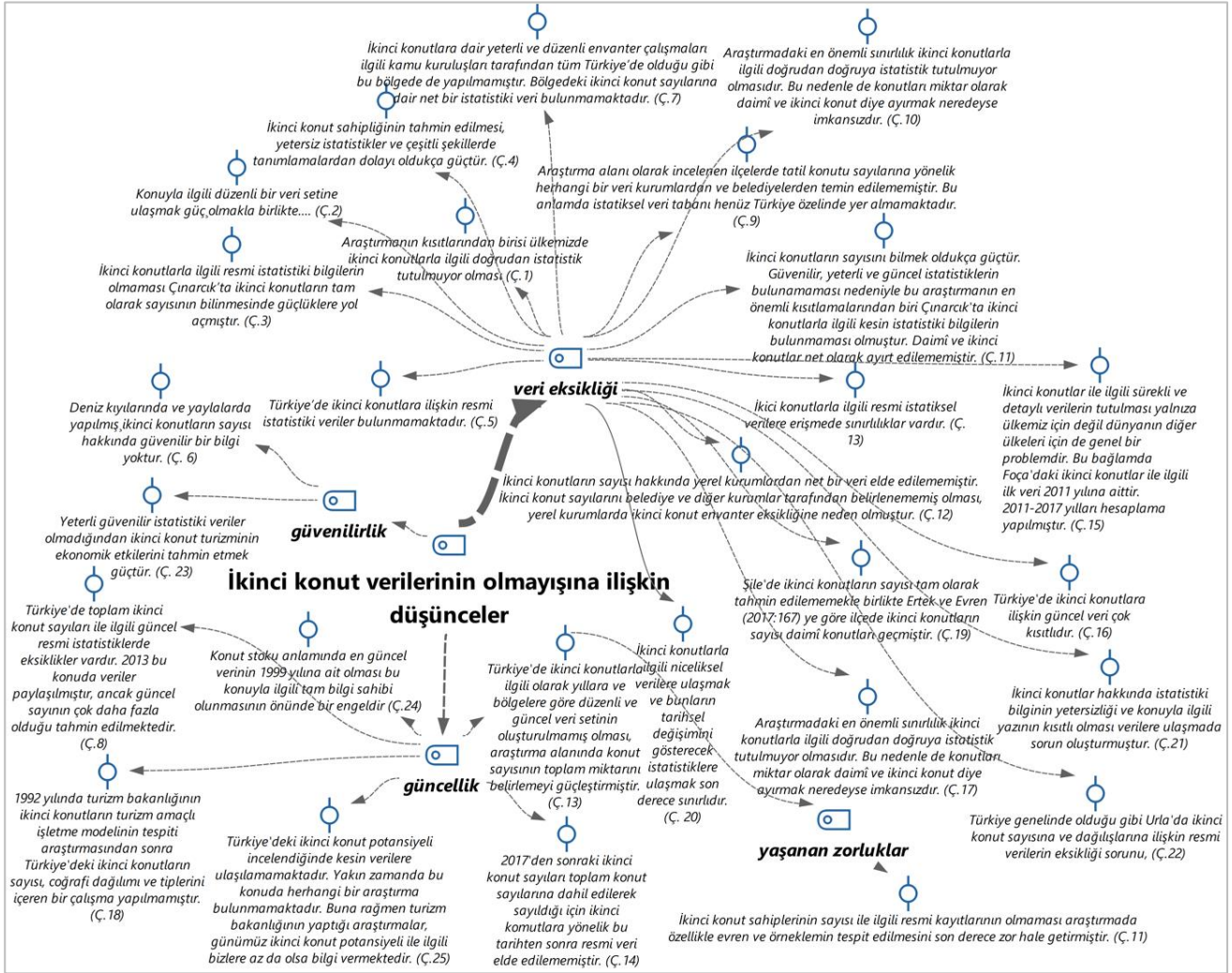
Fotoğraf 1- Çeşitli turizm merkezlerindeki ikinci konutlar
Photo 1- Second homes in various tourism centers

2. İLGİLİ LİTERATÜR

Türkiye’de 1980’li yıllardan itibaren sayıları hızla artan ikinci konutların turizm sektöründe değerlendirilerek ekonomiye kazandırılması konuları güncelliğini ve önemini korumaktadır (Emekli, 2014). Hâl böyle iken Türkiye’de ikinci konutlara ilişkin herhangi bir veri tabanının bulunmadığı dikkati çekmiştir. Oysa ülke olarak yadsınamaz bir gerçeklik durumundaki ikinci konutlarla ilgili yönetişimin yapılabilmesi, sorunların çözülebilmesi, daha verimli kullanımlarının sağlanabilmesi ve yerinde politikalar üretilebilmesi, kısacası zaman-mekân yoğunlaşmasının planlaması için, her şeyden evvel bu konutlarla ilgili mikro ölçekten itibaren düzenli, sürekli, güncel olarak tutulan ve ulaşılabilir istatistiklere ihtiyaç vardır.

İkinci konutların Türkiye’deki sayılarının hızla artması ve bu duruma bağlı olarak etkilerinin de önem kazanması (Zoğal, 2016) literatürün ilgisini çekmiş; turizm, coğrafya, şehir ve bölge planlama, mimarlık, ekonomi, işletme, hukuk gibi birçok bilim dalından çok sayıda araştırmacı konuyu farklı açılardan ele almışlardır. Söz gelimi ikinci konutlara yönelik; *turizme kazandırılmaları* (Serengil, 2000; Ulusoy, 2006; Manisa, 2007; Manisa & Görgülü, 2008; Kozak & Duman, 2011; Üzümcü & Özmen, 2018) *gelişimleri* (Emekli, 2014; Küçük, 2016, Küçük & Kılıç, 2018; Yazgan, 2018; Yasak & Doğan, 2018; Somuncu, vd., 2019), *ekonomik etkileri* (Okuyucu & Somuncu, 2015), *satın alınmaları* (Ünlüönen & Çimen, 2010), *sahip olma motivasyonları* (Okuyucu & Somuncu, 2016; Avcıkurt vd., 2018), *tarımsal kaynaklar üzerindeki baskıları* (Ceylan & Somuncu, 2020a), *kıyılara etkileri* (Sabancı, 1995; Duman, 1997; Kılıçaslan, 2006; Kurt, 2015), *mekânsal etkileri* (Öztoprak, 1995; Ünlü-Öztürk & Yılmaz-Bayram, 2022), *COVID-19 salgını süresince değişen anlamları* (Zoğal & Emekli, 2020), *doğal çevre üzerindeki etkileri* (Mizan, 1994; Bakırcı, 2007; Oğan, 2020), *sosyo-kültürel etkileri* (Baltacı, 2011;

Okuyucu, 2016), ortaya çıkardığı sorunlar (Birol-Özerk, 2012; Gülcan, 2013; Unur & Kınıklı, 2017), kentsel yaşam kalitesine etkileri (Öztürk, 2013), kırsal alanlar üzerindeki etkileri (Ceylan, 2019) kentleşme (Ceylan & Somuncu, 2020b; Sakallıoğlu, 2021), sosyo-mekânsal ayrışma (Ceylan & Somuncu, 2020c), mimari yapıları (Kısa, 1998; Kutlu, 1999; Yıldız, 2012) gibi çeşitli başlıklar çok sayıda çalışmaya konu olmuştur. Bu çalışmaların birçoğunda Türkiye'deki ikinci konutlara ilişkin yaşanan veri eksikliği, güvenilir ve güncel verilerin olmayışı ve yaşanan zorluklar sıklıkla dile getirilen bir durumdur (Şekil 1). Gerçekten de literatürün bu konudaki haklılık payı oldukça yüksektir. Nitekim başta kavramın kendisi¹, ikinci konut sayısının belirlenmesinde başlıca sorunu oluşturmaktadır. Ayrıca lokasyon çeşitliliği, kullanım amacındaki değişimi gibi çok sayıda etken de ülke genelinde genelgeçer bir yöntemle ikinci konut sayılarının tespitini zorlaştırmaktadır.



Şekil 1- Literatürde ikinci konut verilerinin olmayışına ilişkin çeşitli düşünceler

Figure 2- Various perspectives regarding the lack of data on second homes in the literature

Öte yandan bazı sınırlılıklara rağmen literatürde; ülke, bölge ve daha küçük ölçeklerdeki ikinci konut sayılarına ilişkin bilgi verme çabası içerisinde olan çalışmaların da olduğu göz ardı edilmemelidir. Buradaki temel eksiklik, ya da sorun bahsi geçen sayıların temin edilmelerinde farklı yöntemlerin izlenmesi ve birlikteliğin,

¹ Uluslararası literatürde ikinci konut kavramıyla birlikte ya da onun yerine kullanılan çok fazla ifade vardır: tatil konutu, mevsimlik konut, yazlık konut, hafta sonu evi, tatil mülkü, mevsimlik göç evi vb.; ulusal literatürde ise ikinci konutlar genellikle fonksiyonlarına ve kullanımına göre; yazlık evi, bağ evi, dağ evi, yayla evi, köy evi vb. şekillerde adlandırılır (Zoğal & Emekli, 2020). Kavramın böylesi bir çeşitliliğe sahip olması sayının belirlenmesinde zorluk yaratmaktadır.

düzenin ve sürdürülebilirliğin sağlanmamış olmasıdır. Sözelimi Türkiye’de ülke ölçeğindeki ikinci konut sayılarına 2000 yılına kadar dönemin Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB) verilerinden ulaşılmıştır. 2000 yılından sonra ise Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) ve Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) kaynaklı verilerle birlikte ülke ölçeğindeki sayılar elde edilebilmiştir. Fakat hem veriler arasında bir tutarsızlık hem de bu verilerin hesaplanma yöntemine ilişkin eksik bilgiler mevcuttur. Örneğin, Türkiye’de 2000 yılında farklı kaynaklarda 150.000’e yakın ve 3.500.000 ikinci konut olduğuna ilişkin bilgiler verilmiştir. Görüldüğü üzere aynı yıla ait belirtilen sayılar arasında ciddi farklılıklar mevcuttur. Başka bir örnekte ise TÜİK kaynaklı verilerde Türkiye’de 2014 yılında 737.595, 2016’da 670.132, 2017’de 471.915 ikinci konut bulunduğu belirtilmiştir (Tablo 1). Bu bilgilere göre 2014’ten 2017 yılına kadar Türkiye’deki ikinci konut sayılarında bir azalma mevcuttur. Sonraki yıllara ait ise herhangi bir bilgi yoktur. Gerçekten de ikinci konut sayılarında bir azalış yaşanıp yaşanmadığının araştırılması gerekir.

Tablo 1- Literatürde belirtilen ülke ölçeğindeki (Türkiye) ikinci konut sayıları
Table 1- The number of second homes in the country (Turkey) reported in the literature

Yıl	Belirtilen Sayı	Veri Kaynağı	İlgili Çalışma
1989	102.400	KTB	Kısa, 1998; Serengil, 2000; Manisa, 2007; Kozak & Duman, 2011; Emekli, 2014
1990	104.000	KTB	Aycı, 2004
1993	243.016	KTB	Sabancı, 1995
	409.616		Manisa, 2007
1999	480.000	KTB	Manisa, 2007; Manisa & Görgülü, 2008; Emekli, 2014
	150.000’e yakın	Belirtilmemiş	Serengil, 2000
2000	3.500.000	Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE)	Manisa, 2007; Kozak & Duman, 2011; Gülcan, 2013
2002	250.000’in üzerinde	Belirtilmemiş	Aycı, 2004
2008	546.454	NVİGM	Kozak & Duman, 2011; Emekli, 2014
	402.007	NVİGM	Ceylan, 2019
2013	559.934	NVİGM	Küçük, 2016; Okuyucu & Somuncu, 2016; Zoğal & Emekli, 2020
2014	737.595	TÜİK	Cengizoğlu, 2015
2016	670.132	TÜİK	Şuta, 2020
2017	471.915	TÜİK	Şuta, 2020

Bölge ölçeğinde belirtilen sayılarda da ülke ölçeğine benzer durum söz konusudur. Belirtilen sayılar ne yıllar itibarıyla düzenlidir ne de veriler tek elden çıkarak bir standartizasyon sağlanmıştır. Nitekim bölge ölçeğinde belirtilen altı farklı yıla ait verilerde dört ayrı kurumun imzası bulunmaktadır (Tablo 2).

Literatürde ülke ve bölge ölçeğinden daha küçük çeşitli mekânsal ölçekler için de ikinci konut sayıları belirtilmiştir. Bu örnekler daha çok ikinci konutların yoğun olduğu Ege ve Akdeniz kıyıları için verilmiştir. Fakat belirtilen sayıların bir bölümünde bunların nasıl elde edildiğine yönelik herhangi bir kaynak dahi belirtilmemiştir. Çeşitli çalışmalarda ikincil verilerin kullanıldığı görülürken, özellikle bazı çalışmalarda elektrik ve su abonman sayıları, çöp vergisi kayıtları, muhtarlarla yapılan görüşmeler gibi farklı arayışlar içerisine girildiği dikkati çekmektedir (Tablo 3).

Tablo 2- Literatürde belirtilen bölge ölçeğindeki ikinci konut sayıları
 Table 2- The number of second homes at the regional scale reported in the literature

Yıl	Bölge	Belirtilen Sayı	Veri Kaynağı	İlgili Çalışma
1989	Karadeniz	2.381	KTB	Kısa, 1998
	Marmara	34.118		
	Ege	49.332		
	Akdeniz	16.569		
1993	Karadeniz	10.530	KTB	Sabancı, 1995
	Marmara	84.684		
	Ege	100.644		
	Akdeniz	47.158		
1999	Karadeniz	45.957	T.C. Başbakanlık ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Manisa, 2007
	Marmara	155.289		
	Ege	60.730		
	Akdeniz	65.641		
	İç Anadolu	58.576		
	D. Anadolu	8.663		
2008	Karadeniz	169.282	NVİGM	Kozak & Duman, 2011; Emekli, 2014
	Marmara	110.495		
	Ege	87.106		
	Akdeniz	79.480		
	İç Anadolu	71.708		
	D. Anadolu	22.643		
2013	Karadeniz	169.054	NVİGM	Küçük, 2016; Ceylan, 2019
	Marmara	106.688		
	Ege	95.852		
	Akdeniz	86.050		
	İç Anadolu	73.599		
	D. Anadolu	22.666		
2017	G. Doğu Anadolu	6.015	TÜİK	Şuta, 2020
	Ege	169.481		
	Akdeniz	100.948		

Tablo 3- Literatürde belirtilen çeşitli mekânsal ölçekteki ikinci konut sayıları
 Table 3- The number of second homes at various spatial scales reported in the literature

Yıl	Mekân	Belirtilen Sayı	Veri Kaynağı	İlgili Çalışma
1989	Kemer	91	KTB	Kısa, 1998
	Alanya	1.401		
	Kaş	98		
	Kumluca	271		
	Manavgat	1.126		
1990	Serik	259	Belirtilmemiş	Mizan, 1994
	Davutlar	6.100		
	Güzelçamlı	4.750		
1993	Balıkesir	15.632	KTB	Sabancı, 1995
	Bursa	12.448		
	İstanbul	31.234		
	Kocaeli	7.785		
	Sakarya	3.086		
	Çatalca	950		
	Kartal	1.312		
	Kumburgaz	10.177		
	Silivri	11.690		
Yalova	4.702			

Tablo 3'ün devamı

1995	Foça	1.076	Belirtilmemiş	Öztoprak, 1995
	Burhaniye	6.087		
	Çeşme	11.184		
	Bodrum	11.358		
	Marmaris	9.687		
	Dalaman	35		
	Datça	2.551		
	Fethiye	2.535		
1996	Kuşadası	8.025	TÜİK nüfus ve yapı İzin İstatistikleri	Seymen & Koç, 1996
	Didim	9.133		
	Ayvalık	13.335		
	Edremit	8.681		
	Aliağa	1.493		
	Foça	442		
	Çeşme	4.448		
	Karaburun	338		
	Kapıdağ	7.781		
1999	Erdek	4.331	İlgili belediyelerin fen işleri, çöp vergisi kayıtları ve su faturaları ile muhtarlarla yapılan görüşmeler	Serengil, 2000
	Antalya	70.000	TEDAŞ yetkileriyle yapılan görüşme	
2002	Didim	30.000	Didim elektrik dağıtım şirketiyle yapılan görüşme	Aycı, 2004
2003	Marmara Ereğlisi-Gelibolu kıyı şeridi	40.127	Belirtilmemiş	Bayezit, 2003
2006	Kuşadası	15.000 civarı	Belirtilmemiş	Ulusoy, 2006
	Çeşme	16.000	Aydoğdu, 2007	
2007	Akçay	11.000-12.000	İlgili Belediye	Erkoç, 2017
2008	Kuşadası	32.000 civarı	Belirtilmemiş	Dal, 2008
2011	Kuşadası	41.150	Belirtilmemiş	Kahraman, 2018
2013	Ayvalık	58.975	İlgili Belediye	Yüksel, 2013
2013	Edremit ve çevresi	130.000 civarı	Belirtilmemiş	Avcıkurt vd., 2018
2014	Çaykara ve Maçkara	6.600	Muhtarlarla yapılan görüşme	Sulak, 2014
2015	Çınarcık	10.000 civarı	Çınarcık Belediyesi, NVİGM	Okuyucu, 2016; Okuyucu & Somuncu, 2015; Okuyucu & Somuncu, 2016
2015	Silivri	17.000 civarı	İlgili belediye	Ücoş, 2017
2017	Silivri	10.227	İlgili belediye	Yasak & Doğan, 2018
2017	Mersin	70.759	İlgili belediye	Unurlu & Kınıklı, 2017
2017	Foça	3.920	TÜİK	Oğan, 2020
2018	Sapanca	12.000	TÜİK konut istatistikleri	Üzümcü & Özmen, 2018
2019	Pelitköy	7.177	İlgili Belediye, aktif su abonman sayısı	Ceylan, 2019; Ceylan & Somuncu, 2020b
2019	Pellitköy sâhili	4.902	İlgili Belediye, aktif su abonman sayısı	Ceylan, 2019
2022	Mollakasım	781	Araştırmacının yaptığı sayım	Çohaz-Ebeperi, 2022
2022	Selçuklu	2.596	Kent bilgi sistemi	Suludere-Oyuklu, 2022
2022	Kuşadası	50.695	Kahraman, 2011'de belirtilen rakam, TÜİK nüfus ve yapı izin istatistikleri	Usun, 2022

3. VERİ VE YÖNTEM

İkinci konutlara dair güçlü bir literatür olsa dahi, bu konutların sayılarını belirlemeye yönelik herkes tarafından kabul görmüş, her durumda geçerliliği olan bir yöntem bulunmamaktadır. Bu durum, bizi bazı sınırlılıklarına rağmen, Seymen & Koç (1996)'dan yararlanılan fikir doğrultusunda kendi geliştirdiğimiz yöntemle hesaplama yapmaya yönelmiştir. Türkiye'deki ikinci konutların sayıları, dağılımları, yıllar içerisindeki değişimi ve gelişimi şu yöntemle hesaplanmıştır:

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 1996'da yayımlanan "Türkiye'de kıyı yerleşmelerinde tatil konutları" başlıklı kitapta, sahil yerleşmelerinde bulunan ikinci konutların sayısını belirlemeye yönelik bir yöntem denemesi gerçekleştirilmiştir. Benimsenen yöntemin ana fikri "konut ve nüfus istatistiklerini karşılaştırmaya yöneliktir." Başka bir ifadeyle, belirli bir bölgede ikamet eden nüfus ile konut dengesini karşılaştırma düşüncesiyle hesaplamalar yapılmıştır. Bahsedilen yöntem denemesinde projeyi yürüten Seymen & Koç (1996), DİE tarafından yayımlanan inşaat ve nüfus istatistiklerinden yararlanıp, ikinci konut sayılarını "inşaat ve nüfus istatistiklerini" karşılaştırarak belirlemişlerdir. Bahsi geçen projede inşaat istatistikleri; inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni alınan konut sayılarından oluşmaktadır. Konut ve nüfus istatistiklerini karşılaştırma düşüncesi, ikinci konutların sayılarını belirleme noktasında tarafımızca da benimsenmiş ve çalışmada kullanılan yöntemin ana fikrini oluşturmuştur. Nitekim ikinci konutlar en yalın ifadeyle ikamet edilen ya da sürekli yaşanan yerlerin dışında sahip olunan konutlardır. Fakat Seymen & Koç (1996)'dan farklı olarak inşaat istatistikleri kapsamında sadece "yapı kullanma izin kâğıdı alınan birimlerin sayıları" hesaplamaya dâhil edilmiştir. Bu önemli değişikliğin temel sebebi inşaat ruhsatı alınan birimlerin aynı yıl içerisinde inşaatlarının bitirilemeyebileceği, dolayısıyla kullanımlarının mümkün olmayacağıdır. Kaldı ki kullanıma hazır duruma gelen birimler, yapı kullanma izin kâğıdını almakla yükümlüdür.² Dolayısıyla inşaat istatistiklerinde yalnızca yapı kullanma izin kâğıdı alınan birimlerin hesaplanması daha doğru olacaktır.

TÜİK'te yapı kullanma izin kâğıdı sayıları 1992 yılından itibaren yıllık olarak düzenli biçimde paylaşılmaktadır. Çalışmada, bu sayılar temin edilmiş ve amaca uygun olarak düzenlenmiştir. Ardından 1992-2022 dönemindeki yıllık nüfus artış miktarları hesaplanmıştır. Sonrasında TÜİK'ten 1992-2022 il ve ilçe ölçeğinde ortalama hane halkı büyüklüğü verisi talep edilmiştir. Bir sonraki aşamada yıllık artan nüfus miktarı, ilgili yıldaki ortalama hane halkı büyüklüğüne bölünmüş ve daimî konut olarak eklenmesi gereken yapıların sayıları belirlenmiştir. Son aşamada ise tasnif edilmiş durumdaki, o yılki yapı kullanma izin kâğıdı alınan yapıların sayısından daimî konut olarak eklenmesi gerekenlerin sayısı çıkarılmış ve 1992-2022 döneminde yıllık olarak eklenen ikinci konut sayısı elde edilmiştir. Çözümlemesi yapılan hesaplama yöntemi şu şekilde formüle edilebilir:

$$\text{Bir yılda eklenen ikinci konut sayısı} = YİK - DKS \quad (1)$$

YİK: Yapı kullanma izin kâğıdı alınan birim sayısı
DKS: daimi konut sayısı
 $DKS: \frac{\text{yıllık nüfus artışı}}{\text{ortalama hane halkı büyüklüğü}}$

İkinci konutların sayısını belirlemeye yönelik geliştirdiğimiz formül, somut bir örnek üzerinden ele alınırsa daha iyi anlaşılacaktır. Örneğin Çeşme'de 2007-2008 yılında; 708 adet yapı izin kâğıdı alınan birim ve 4.172 kişilik nüfus artışı söz konusudur. 2008 yılında Çeşme'deki ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,10'dur. 2008 yılındaki nüfus artışı (4.172 kişi), ortalama hane halkı büyüklüğüne bölündüğünde, bu nüfusun kullanabileceği 1.346 adet eklenmesi gereken daimî konut sayısı ile karşılaşılmaktadır. Oysa ki 2009 yılında yapı kullanma izin kâğıdı alınan birim sayısı, yani 708, eklenmesi gereken daimî konut sayısından azdır. Bu durumda 2008 yılında Çeşme'de eklenen herhangi bir ikinci konuttan bahsedilemez. 2009 yılına gelindiğinde ise; 768 adet yapı kullanma izin kâğıdı alınan birim ve 507 kişilik bir nüfus artışı görülmüştür. 2009 yılındaki ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,10'dur. 2009 yılındaki nüfus artışı (507 kişi), ortalama hane halkı büyüklüğüne bölündüğünde,

² İmar kanunu, madde 30 (<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194-20120516.pdf>)

eklenmesi gereken 164 adet daimî konut sayısı ile karşılaşılmaktadır. Yapı kullanma izin kâğıdı alınan birim sayısı olan 768’e kadar, bu sayının üstündeki her birim, eklenen ikinci konut sayısı olarak karşımıza çıkmaktadır. Bir başka deyişle Çeşme’de 2009 yılında 604 adet ikinci konutun ($768-164=604$) eklendiği söylenebilir (Tablo 4).

Tablo 4- Çeşme’de son 15 yılda eklenen ikinci konut sayıları
Table 4- The number of second homes acquired in Çeşme in the last 15 years

Yıl	Eklenen yapı izin sayısı	Nüfus artışı	Ortalama hane halkı büyüklüğü	Eklenmesi gereken daimî konut sayısı	Eklenen ikinci konut sayısı
2008	708	4.172	3,10	1.346	0
2009	768	507	3,10	164	604
2010	860	576	3,03	190	670
2011	873	880	2,98	295	578
2012	1.299	632	2,94	215	1.084
2013	1.521	1.402	2,89	485	1.036
2014	1.353	3.278	2,82	1.162	191
2015	1.186	0	2,84	0	1.186
2016	1.336	1.069	2,82	379	957
2017	955	966	2,77	349	606
2018	1.189	2.211	2,74	807	382
2019	484	874	2,73	320	164
2020	534	1.730	2,67	648	0
2021	804	2.074	2,61	795	9
2022	954	757	2,57	295	659
Toplam	14.824	21.128		6.240	8.177

İkinci konutların sayısını belirlemeye yönelik yöntem; güncel durumu ortaya koyması, çeşitli mekânsal ölçeklerde hesaplamaların yapılabilmesi gibi özelliklerinden dolayı oldukça kullanışlıdır. Bununla beraber yöntemin birtakım sınırlılıkları da vardır. Yöntemin en önemli sınırlılığı 2007 yılına kadar olan hesaplamalar içindir. Zira 2007 yılına kadar Türkiye’de nüfus tespitleri “*de facto*” anlayışıyla nüfus sayımları şeklinde yapılmakta olup, 2007 yılından itibaren ise “*de jure*” anlayışıyla Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi’ne (ADNKS) geçilmiştir. ADNKS, nüfusun mekân ile ilişkisinin “ikâmet yeri” üzerinden tanımlandığı ve güncel bir şekilde izlendiği bir kayıt sistemidir (Yakar & Südaş, 2019). Genel Nüfus Sayımı (GNS) ile ADNKS arasında “*yanıltıcı*” farkların olduğu bilinmektedir. Bu nedenle yanıltıcı farkların oluşturduğu durumun yorumlanmasını önlemek adına çalışmanın gerekli görülen yerlerinde hesaplamalar yapılırken sadece ADNKS’ye geçildikten sonraki dönem dikkate alınmıştır. Çünkü bu sistemde nüfus, ikamet adresi esasına göre kayıt altına alındığı için daha sağlıklıdır (Yakar & Südaş, 2019). Neticede ikinci konutların sayılarını belirlemeye yönelik geliştirdiğimiz formülde de temel anlayış, bireylerin ikamet ettikleri adresler dışında sahip oldukları konutlara ilişkindir. Bununla beraber olası sınırlılıklarına rağmen, ikinci konut sayılarını belirlemede 2007 yılından önceki dönemin göz ardı edilemeyeceğinden, nüfus artışlarında 1992-2007 dönemi de dikkate alınmıştır. Araştırmanın bir başka sınırlılığı; çalışmada kast edilen ikinci konut kavramının sadece hareketsiz ve inşa edilmiş yapıları/mülkleri kapsamıdır. Bu bağlamda yarı hareketli karavanlar, çadırlar, prefabrik evler, tekne, bot ve yatlar ile son dönemde kullanımları hızla artan Tinyhouse’lar kapsam dışıdır.

Çalışmada öncelikle Türkiye’deki ikinci konutların gelişimi ve dağılışıyla ilgili il, bölge ve ulusal ölçekte bilgiler verilmiştir. Daha sonra ikinci konutların tespiti için geliştirilen yöntem, ikinci konutlar açısından ön plana çıkan turizm merkezlerine uygulanmış ve bu bölüm ayrı bir başlık altında ele alınmıştır. Nitekim ikinci konutların oldukça fazla görüldüğü söz konusu turizm merkezleri literatürün de ilgisini çekmiş, buralarda “ikinci konut” başlığı altında konuyu çeşitli yönleriyle ele alan çok sayıda araştırma gerçekleştirilmiştir. Çalışmada ele alınan; **Edremit** (Erkoç, 2017; Avcıkurt vd., 2018; Avcıkurt vd., 2021), **Burhaniye** (Ceylan, 2019; Ceylan & Somuncu 2020a; Ceylan & Somuncu 2020b; Ceylan & Somuncu 2020c), **Ayvalık** (Gülcan 2013; Öztürk 2013; Barışık, 2019; Şuta 2020), **Foça** (Öztoprak 1995; Oğan 2020), **Urla** (Zoğal 2016; Zoğal & Emekli, 2018), **Çeşme** (Erkoç

2017), **Kuşadası** (Mizan, 1994; Duman, 1997; Ulusoy, 2006; Dal, 2008; Kahraman, 2018), **Didim** (Aycı, 2004), **Bodrum** (Kısa, 1998; Kılıçaslan 2006; Manisa, 2007; Manisa & Görgülü, 2008), **Marmaris** (Kısa, 1998; Manisa, 2007; Manisa & Görgülü, 2008), **Fethiye** (Kısa, 1998), **Manavgat** (Manisa, 2007; Manisa & Görgülü, 2008; Yıldız 2012) ve **Alanya** (Gündüz, 2003; Ünlüönen & Çimen 2010, Ünlüönen & Çimen 2011; Baltacı 2011; Özyurt 2013) ile ilgili ikinci konutlar açısından zengin bir literatür mevcuttur. Fakat bu çalışmaların hemen hiç birisinde ikinci konutların sayılarına, gelişimlerine ve dağılımlarına ilişkin güncel, güvenilir ve net sayılar verilememiştir. Bu nedenle mevcut literatüre katkı sağlaması düşüncesiyle, çalışmada geliştiren ikinci konut hesaplamasıyla ilgili yöntem turizm merkezlerine de uygulanmış, elde edilen bulgularla ilgili çalışmalarda verilen ikinci konut sayıları karşılaştırılarak tartışma yaratılmıştır.

Öte yandan söz konusu turizm merkezlerini belirlerken tek kriter mevcut ikinci konut sayıları olmamıştır. Ek olarak; turizmle birlikte görülen mekânsal büyüme, konaklama tesisi ve geceleme sayıları, yabancı turist gelişleri, turizm sektöründeki iş gücü, dünyaca ünlü plajların varlığı, turizme yönelik arazi kullanımı ve turizm yatırım odakları gibi değişkenler de dikkate alınarak seçilen turizm merkezlerinde isabetli karar alınmasına dikkat edilmiştir. Nitekim söz konusu değişkenlere bağlı olarak ilgili turizm merkezleri çok sayıda çalışmaya konu olmuş (Andriotis vd., 2023; Usun vd., 2022; Dinç & Usun, 2023), fakat buralardaki ikinci konutlar bütüncül bir bakış açısıyla ve karşılaştırmalı olarak ele alınmamıştır.

Lokasyon katsayı analizi, belirli bir olgunun, herhangi bir yerel mekânsal ölçekteki (il, ilçe vb.) yoğunluğunu, ulusal yoğunluğa oranlanması ile hesaplanmaktadır. Böylelikle bu olgunun nerelerde yoğunlaştığı belirlenebilir. Çalışmada ikinci konutların mekânsal dağılımının yoğunlaşma düzeylerini belirlemeye yönelik lokasyon katsayı analizinde şu formül kullanılmıştır:

$$LQ = \frac{X_i}{Y_i} \quad (2)$$

X_i : herhangi bir il içerisindeki ikinci konutların, o ildeki toplam konutlara oranı

Y_i : Türkiye'deki ikinci konutların, Türkiye'deki toplam konutlara oranı

4. BULGULAR

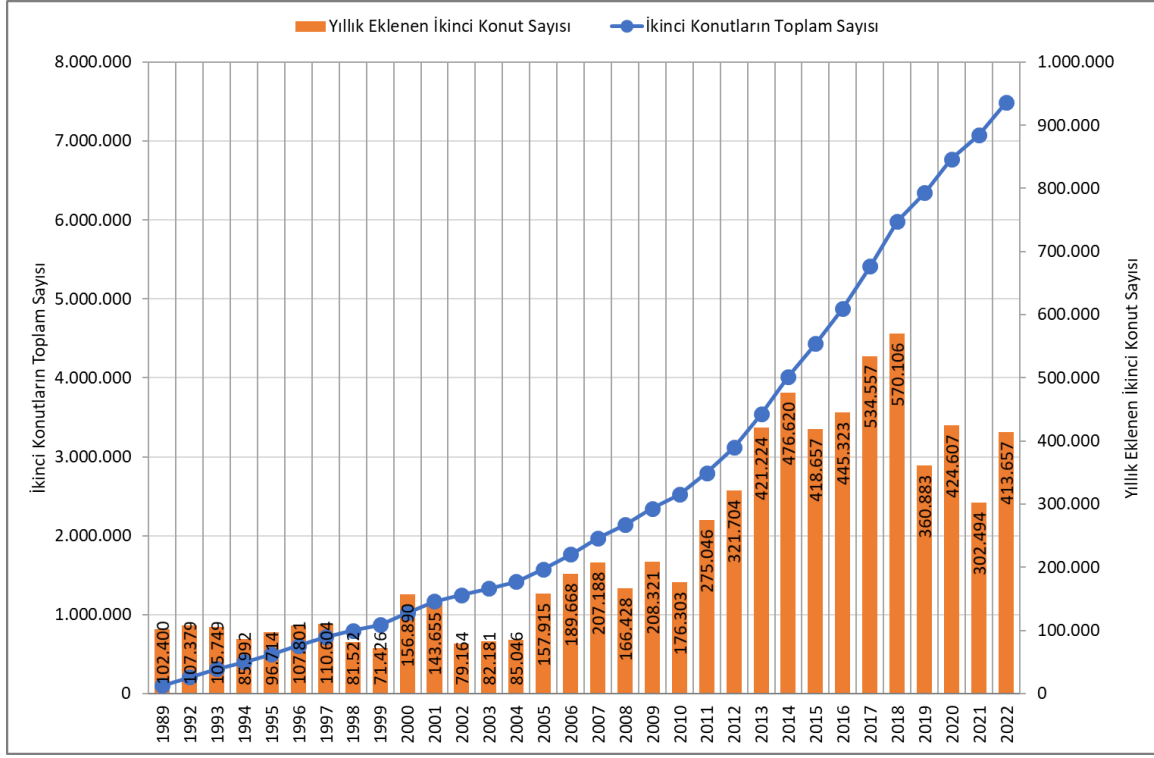
4.1. Türkiye'de ikinci konutların gelişimi ve dağılışı

Türkiye'de ikinci konutların tarihsel gelişimi 1989 yılından başlatılabilir. Nitekim 1989 yılında dönemin Kültür ve Turizm Bakanlığı kıyı şeridindeki on yedi ili kapsayan³ ikinci konutlara yönelik bir envanter çalışması yapmıştır. Envanter çalışmasına göre 1989 yılında Türkiye'de 102.400 ikinci konutun var olduğu belirtilmiştir. Fakat burada Türkiye'den kasıt, araştırmanın kapsadığı on yedi il ile sınırlıdır. Her ne kadar bu tarihte, ülkedeki ikinci konutların çok büyük bir bölümünün kıyı şeridinde olduğu düşüncesi doğru ise de “bu iller dışında ikinci konut yoktur” çıkarımını yapmak kesin olmayan bilgilere dayanmaktadır. Zira tespiti yapılmayan bir durumun varlığı ya da yokluğunu söylemek son derece güçtür.

Çalışmada benimsenen yöntemin uygulanabildiği ilk yıl olan 1992'ye gelindiğinde Türkiye'deki ikinci konut sayısının iki kattan fazla artarak 209.777'ye çıktığı söylenebilir. Başka bir ifadeyle eğer 102.400 sayısı 1989 yılındaki Türkiye'de bulunan toplam ikinci konut miktarı olarak kabul edilirse, sonraki üç yılda bu sayıya 107.379 adet ilave edildiği söylenebilir. Bu yıldan itibaren Türkiye'deki ikinci konut sayısı hızla artmaya devam etmiş, 2000 yılına gelindiğinde bir milyon eşiği aşılmıştır. Hızlı artış eğilimine bağlı olarak ikinci konutların sayısı 2008 yılında iki milyon, 2014 yılında dört milyon, 2017 yılında ise beş milyonun üzerine çıkmıştır. 2022 yılı itibarıyla ise Türkiye'de toplam 7.487.224 adet ikinci konut bulunmaktadır. Yıllık eklenen ikinci konut sayıları ülke bütünü için değerlendirildiğinde, 2004 yılından itibaren yılda yüz binin altına düşülmediği gözlenmektedir. Bu bağlamda özellikle 2016 ve 2017 yıllarına ayrıca vurgu yapmak gerekir ki bu iki yılda, yıllık

³ Bu iller şunlardır: Balıkesir, Bursa, İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ, Aydın, İzmir, Manisa, Muğla, Adana, Antalya, Hatay, Mersin, Bolu, Kastamonu, Zonguldak.

eklenen ikinci konut sayısı beş yüz binin üzerinde olmuş, zirve 570.106 adet eklenen ikinci konut sayısı ile 2017 yılında yaşanmıştır (Şekil 2).



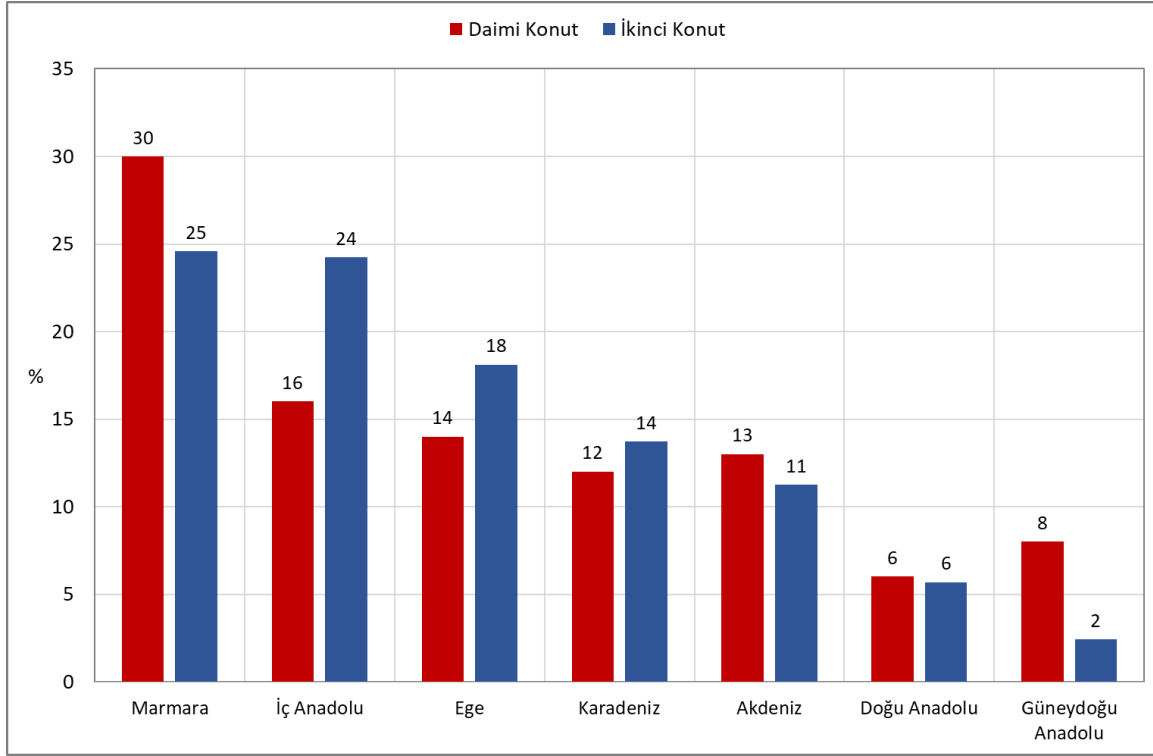
Şekil 2- Türkiye'de ikinci konutların gelişimi (1989-2022)

Figure 2- The evolution of second homes in Turkey (1989-2022)

Daimî konut ve ikinci konutların dağılımını bölgesel olarak karşılaştırmak gerekirse, 2022 yılı itibariyle, her iki konut tipinde bazı bölgelerde ciddi farklılıklar göze çarparken bazı bölgelerde ise oranlar çok fazla değişiklik göstermemiştir. Buna göre ikinci konutlar lehine en fazla farklılık daimî konutların %16, ikinci konutların ise %24'lük bir oran kapladığı İç Anadolu Bölgesi'nde görülmüştür. Bu örneğin tam tersi duruma ise daimî konutların (%8) ikinci konutların (%2) dağılımından daha fazla pay kapladığı Güney Doğu Anadolu Bölgesi'nde rastlanılır. Doğu Anadolu, Akdeniz ve Karadeniz bölgelerinde her iki konut türündeki dağılım oranları çok fazla değişmezken, ikinci konutların dağılımı açısından Ege'nin daimî konutlardaki payında üç puanlık bir artış söz konusudur (Şekil 3). İkinci konutlara ilişkin mekânsal farklılıklar yaratan dinamiklerin coğrafya ve turizm ilişkili olduğunu belirten Emekli (2014), bu konutların yaylalardan kırlara, kıyılardan iç kesimlere dağılım gösteren hatta denizle-kıyıyla ilişkisi olmayan, ancak manzaralı, sessiz-sakin dinlenme ortamı sunan bölgelerde de görülebildiğini ifade etmektedir.

Türkiye'de ikinci konutların gelişimi ve dağılımı illere göre incelendiği takdirde, çalışmada geliştirilen yöntem sayesinde ülkedeki tüm illerin hesaba katıldığı ilk yıl olan 1992'de ikinci konutların varlığı açısından sırasıyla üç merkezin öne çıktığı söylenebilir: Aydın, Muğla ve İzmir. Nitekim üç ilin her birindeki ikinci konut sayıları, 1992 yılında yirmi binden fazla durumdadır. Oransal olarak bakıldığında ise ülkedeki ikinci konutların %30,6'sının bu üç ilde toplandığı görülmektedir (Şekil 4). Bu anlamda liderlik 23.408 adet ikinci konut sayısı ve %11,6'luk oranı ile Aydın'a aittir. 1992 yılında Aydın, Muğla ve İzmir haricinde ikinci konut varlığında hem sayısal hem de oransal açıdan önde gelen iller arasında Kocaeli, Balıkesir ve Mersin sayılabilir. Bu üç il de 1992 yılında ikinci konut sayısı açısından on bin eşğini geçmiş durumdadır. Öte yandan büyük kısmını Doğu ve

Güneydoğu'daki illerin oluşturduğu yirmi üç ilde⁴, 1992 yılı itibariyle herhangi bir ikinci konutun bulunmadığı tespit edilmiştir (Şekil 4).



Şekil 3- Türkiye’de daimî konutların ve ikinci konutların bölgelere göre dağılışı (2022)

Figure 3- The distribution of permanent and second homes by region in Turkey (2022)

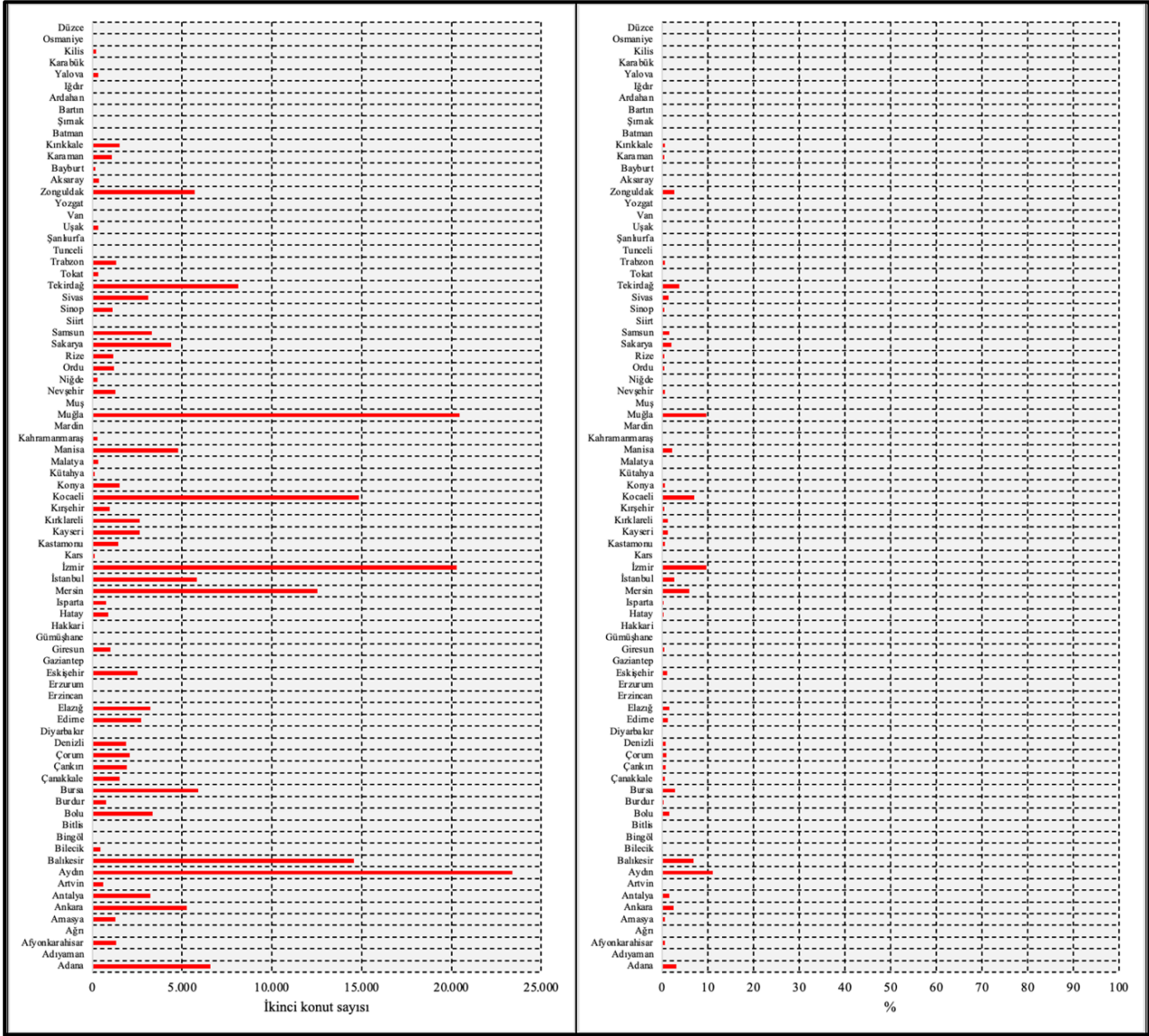
İkinci konutların bir milyon eşliğini geçtiği 2000 yılına gelindiğinde ise öne çıkan ilk üç ilin sırasıyla İzmir, Ankara ve Balıkesir olduğu söylenebilir. Bunlardan ülkenin üç metropolünden ikisi olan İzmir ve Ankara doksan bin eşliğini aşarak dikkati çekerken, 2000 yılında zirveye 96.562 adet ikinci konut sayısı ve %9,4'lük oranı ile İzmir oturmuştur. Fakat 1992-2000 döneminde dikkati en çok çeken il, ülkenin başkenti olmuştur (Şekil 5). 1992 yılında Ankara'daki ikinci konut sayısı, henüz beş bini anca geçebilmişken (5.270), bu sayı 2000 yılına gelindiğinde doksan binin üzerine çıkmış durumdadır (90.109). Bu durum Ankara'yı 1992-2000 döneminde, ikinci konutların hem sayısal hem de oransal açıdan en hızlı artışın yaşandığı il konumuna taşımıştır. Nitekim 2000 yılında zirveye oturan İzmir'de dahi oransal olarak bakıldığında 1992 yılına göre küçük de olsa bir gerileme söz konusudur (İzmir'de 1992 yılında Türkiye'de mevcut olan ikinci konutların %9,7'si, 2000 yılında ise %9,4'ü bulunmaktaydı).

2010 yılında ikinci konutların illere göre dağılımında öne çıkan üç il değişmemiş, fakat başkent Ankara, İzmir'in önüne geçerek zirveye yerleşmiştir. Ankara ile ilgili altı çizilmesi gereken başka bir husus ikinci konutların sayısal açıdan üç yüz binin üzerine çıktığı, oransal olarak ise ele alınan dönem içerisinde (1989-2022) tüm iller arasında en yüksek paya sahip olarak %13,1'e ulaştığıdır. Öte yandan İzmir, Balıkesir, Aydın gibi diğer önde gelen illerin ülke içindeki oranlarında bir önceki on yıla göre azalmalar görüldüğünü söylemek mümkündür. Sayısal açıdan değerlendirildiği takdirde ise bu illerdeki ikinci konut sayılarının yüz binin üzerinde olduğunu hatırlatmakta fayda vardır. Ayrıca 2010 yılı için bahsedilmesi gereken bir başka dikkat çekici nokta İzmir, Aydın, Balıkesir, Muğla gibi kıyı turizmiyle gelişmiş ve uluslararası turizm merkezlerine ev sahipliği yapan illerin

⁴ Bu iller şunlardır: Adıyaman, Ağrı, Bitlis, Diyarbakır, Erzincan, Erzurum, Gaziantep, Gümüşhane, Hakkâri, Mardin, Muş, Siirt, Şanlıurfa, Van, Yozgat, Batman, Şırnak, Bartın, Ardahan, Iğdır, Karabük, Osmaniye ve Düzce.

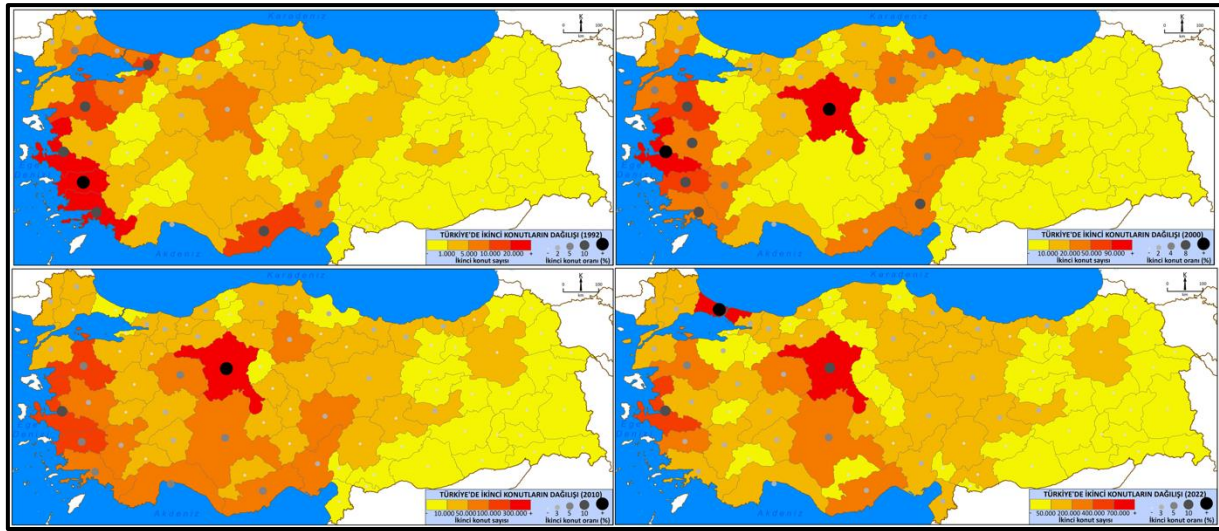
yanında, başkentin dışında İç Anadolu Bölgesi'nden iki ilin, Eskişehir ve Konya, ön plana çıkması olmuştur (Şekil 5).

İkinci konutların dağılımı ile ilgili 2022'deki güncel durum değerlendirildiğinde daha önceki yılların hiçbirinde görülmeyen bir merkezin, ülkenin en büyük metropolünün, dikkat çekici bir biçimde ön plana çıktığı görülür. Sözgelimi 2022 yılı itibarıyla İstanbul'daki ikinci konut sayıları sekiz yüz bin bandına erişmiş (799.202), başka bir ifadeyle ülkedeki ikinci konutların %10'undan daha fazlasına (%10,7) ev sahipliği yapar durumdadır. 2022 yılında İstanbul'un ardından ikinci konutlar açısından önde gelen iller arasında Ankara ve İzmir'in olduğunun ve yıllar içerisinde daima ön planda bulunan Aydın ve Balıkesir'in mevcudiyetini devam ettirdiğinin tekrar altını çizmekte fayda vardır (Şekil 5 ve Şekil 6).



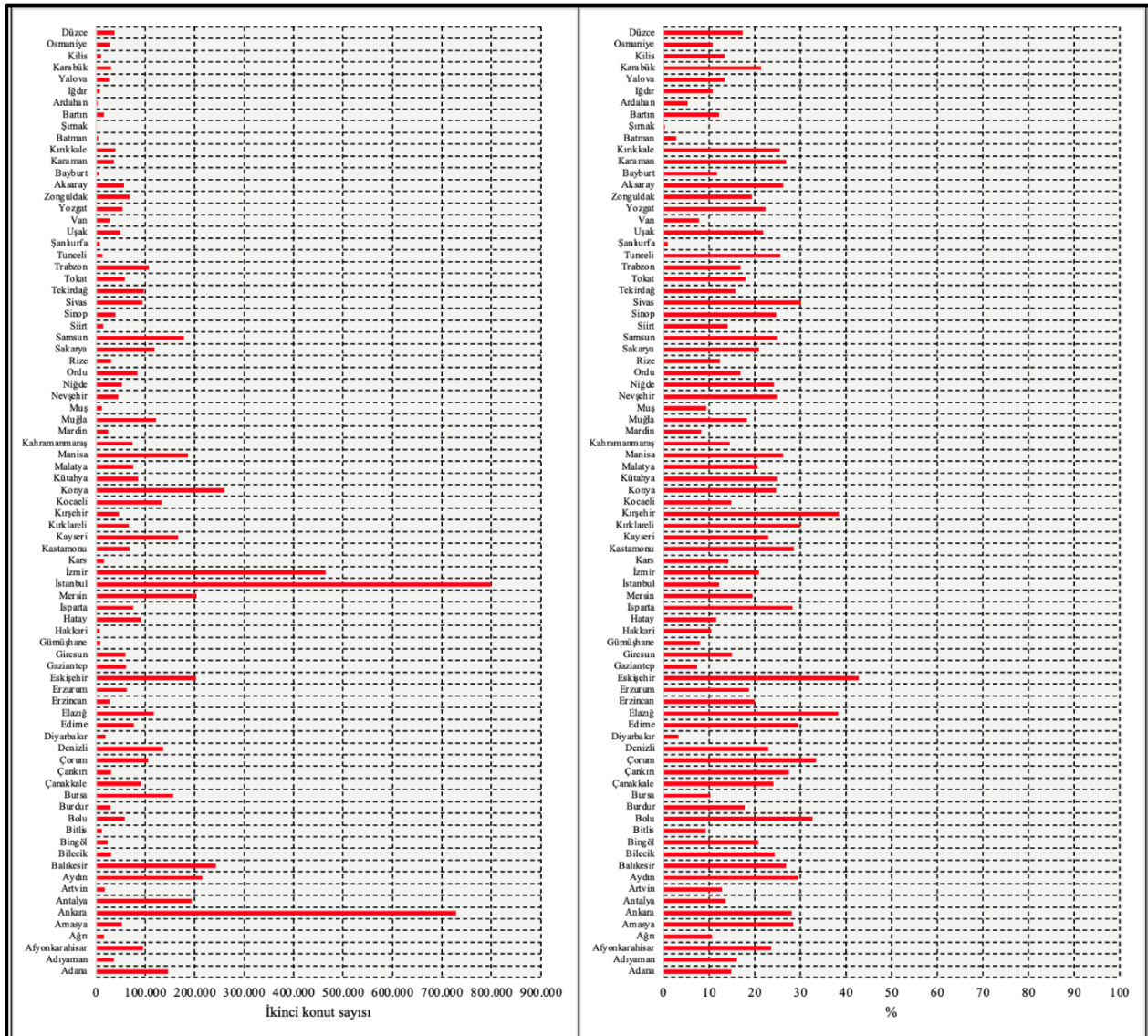
Şekil 4- Türkiye'de illere göre ikinci konut sayıları ve oranları (1992)

Figure 4- The number and proportions of second homes by province in Turkey (1992)



Şekil 5- Türkiye’de ikinci konut sayılarının illere göre dağılımı (1992-2000-2010-2022)

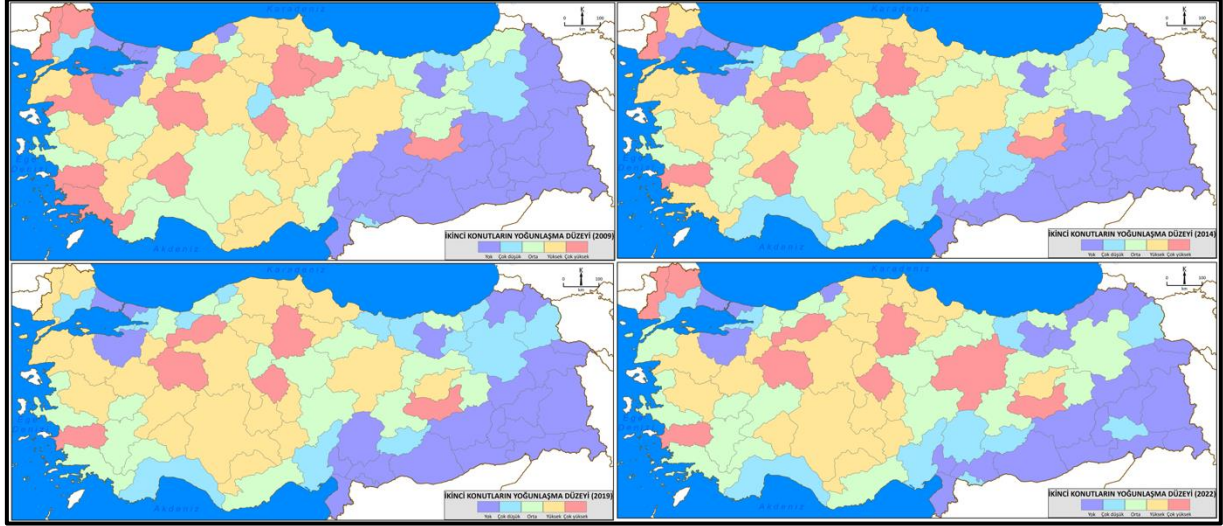
Figure 5- The distribution of the number of second homes by provinces in Turkey (1992-2000-2010-2022)



Şekil 6- Türkiye’de illere göre ikinci konut sayıları ve oranları (2022)

Figure 6- The number and proportions of second homes by province in Turkey (2022)

İkinci konutların yoğunlaşma düzeylerini belirleme amacıyla kullanılan lokasyon katsayı analizine göre, değerlendirme yapılan yılların tamamında (2009-2014-2019-2022) çok yüksek yoğunlaşmaya sahip olan altı bulunmaktadır: Aydın, Bolu, Çorum, Elâzığ, Eskişehir ve Kırşehir. Edirne ise 2019 haricinde diğer bütün yıllarda çok yüksek yoğunlaşma sınıfında yer almıştır. Bunların dışında yıllar itibariyle değerlendirildiğinde; 2009 yılında Balıkesir, Isparta, Kırklareli ve Muğla’nın, 2014’te Isparta’nın, 2022’de ise Kırklareli ve Sivas’ın çok yüksek yoğunlaşma kategorisinde yer aldığı ifade edilebilir. Öte yandan 2009-2022 dönemindeki lokasyon katsayı analizi sonuçlarında özellikle Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgesindeki illerin tamamına yakınında herhangi bir yoğunlaşmanın olmadığı dikkati çekmiştir (Şekil 7).

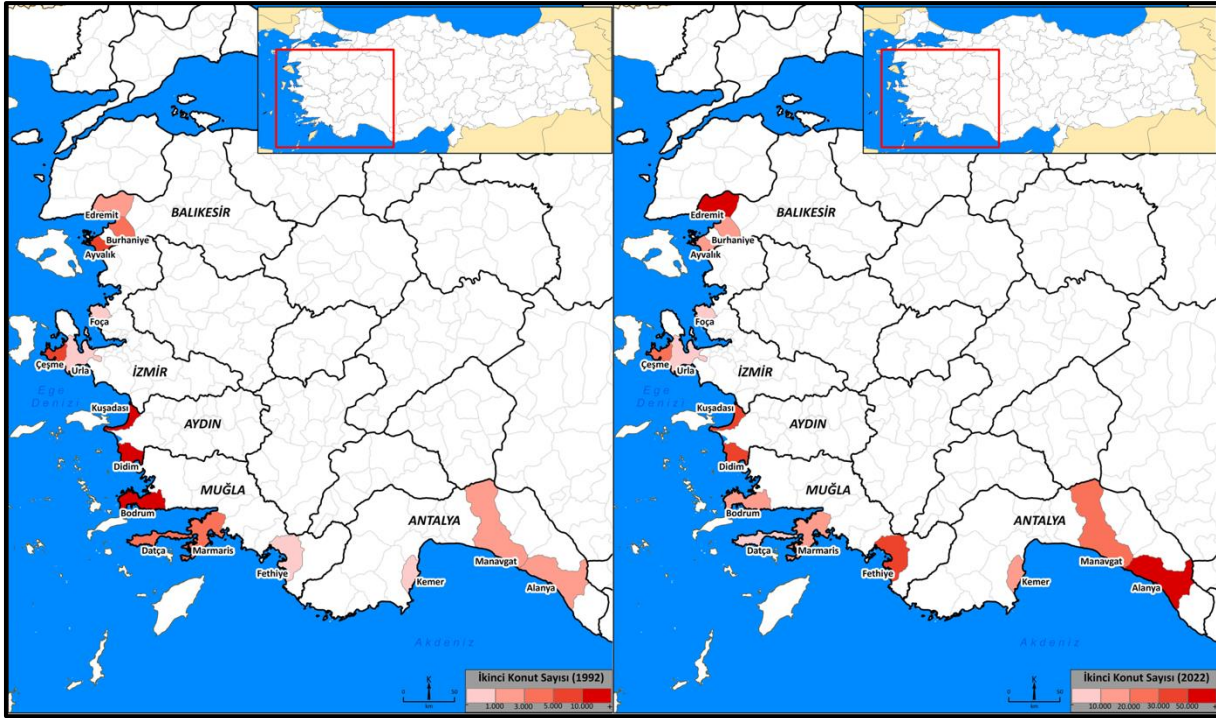


Şekil 7- Lokasyon katsayı analizine göre ikinci konutların yoğunlaşma düzeyleri (2009-2014-2019-2022)

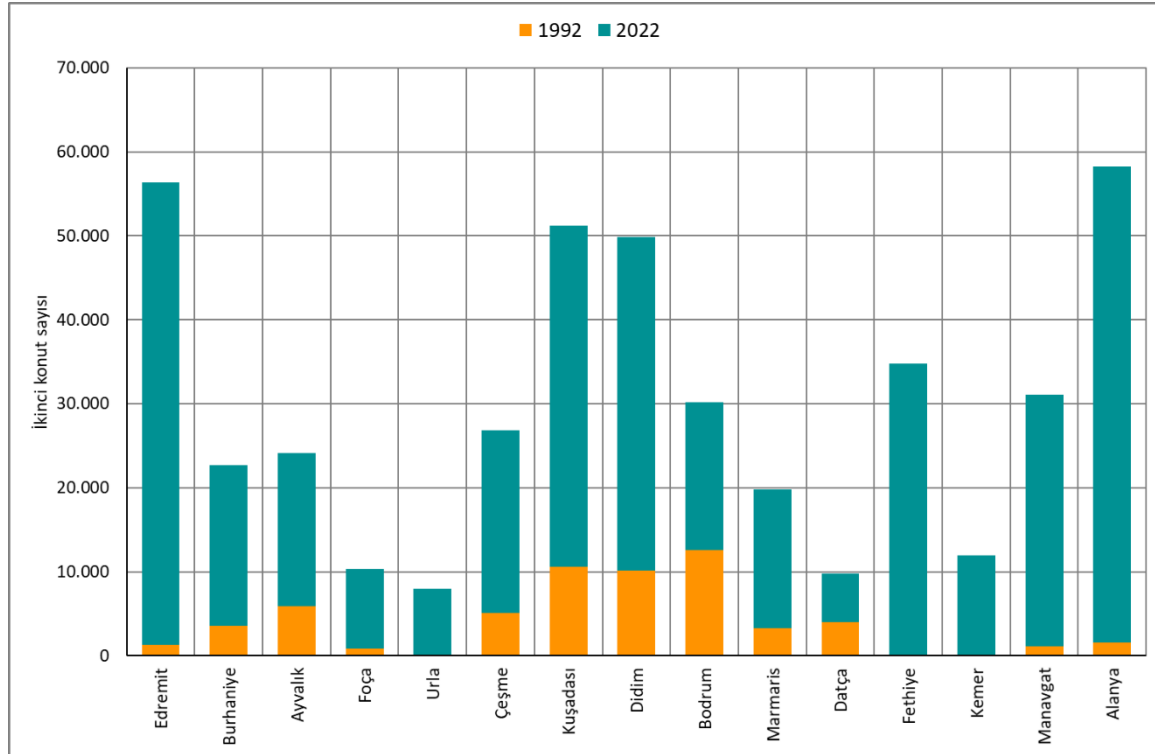
Figure 7- The concentration levels of second homes according to location coefficient analysis (2009-2014-2019-2022)

4.2. İkinci konutlar açısından ön plana çıkan turizm merkezlerindeki durum

İkinci konutların gelişimi, seçilmiş turizm merkezleri için değerlendirildiğinde yöntemin uygulanabildiği ilk yıl olan 1992’de Kuşadası, Didim ve Bodrum’un ön plana çıktığı söylenebilir. Bu üç uluslararası turizm merkezindeki ikinci konut sayıları 1992 yılında on bini geçmiş durumdadır. Nitekim, 1992 yılında Aydın’ın iki turistik ilçesindeki sayılar on bini henüz geçebilmişken, Bodrum’da on üç bine yakın (12.549) ikinci konut bulunmaktaydı. Bu üç merkezi Ayvalık, Çeşme, Datça, Burhaniye ve Marmaris takipteyken, 1992 yılında özellikle Antalya’ya bağlı turizm merkezlerinde görece daha az ikinci konut varlığından söz edilmekteydi. 2022 yılına gelindiğinde ise söz konusu turizm merkezlerindeki ikinci konut gelişimleri otuz yıl öncesine göre oldukça farklı boyutlara ulaşmıştır. Bu dönem içerisindeki en çarpıcı artışlar kuzey uçtaki Edremit ile güney uçtaki Alanya’da yaşanmıştır. Her iki turizm merkezinde de otuz yıllık süre zarfında elli binden fazla ikinci konutun eklendiği görülmüştür. Bu durum, güncel ikinci konut sayılarına da yansımış, bu anlamda en yüksek sayılara sırasıyla Alanya (58.244) ve Edremit’te (56.328) rastlanılmıştır. Bunların haricinde güncel durum itibariyle elli bin ikinci konut sayısını geçen üçüncü merkez ise bu konudaki tecrübeleri çok eskilere dayanan Kuşadası’dır (51.198). Didim ise elli bin bandına (49.896) dayanmış durumdadır. Diğer merkezler de söz konusu turizm merkezlerinin ardında sıralanmış olup, ikinci konutlarla ilgili en düşük sayılara Datça ve Urla’da rastlanılmaktadır. Sahiden de her iki ilçedeki ikinci konut sayısı (Datça-9.808, Urla-7.940) on binin altındadır (Şekil 8 ve Şekil 9).



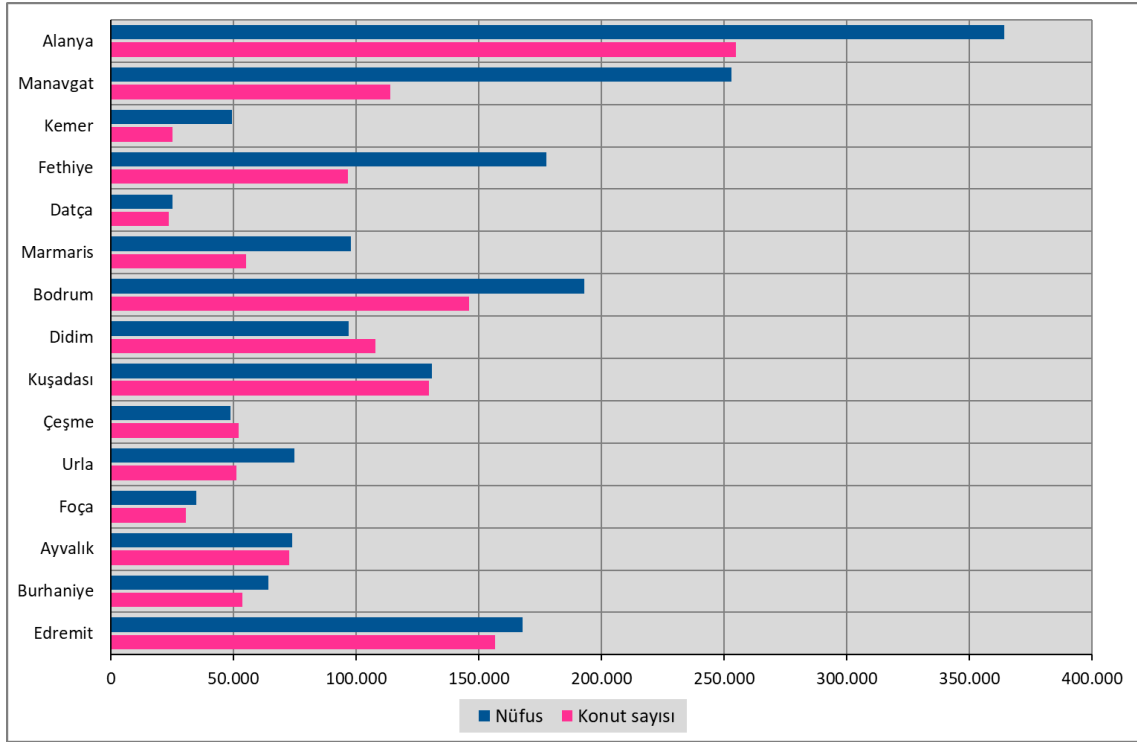
Şekil 8- Seçilmiş turizm merkezlerindeki ikinci konutların gelişimi (1992-2022)
Figure 8- The development of second homes in selected tourism centers (1992-2022)



Şekil 9- Seçilmiş turizm merkezlerinde ikinci konut sayıları (1992-2022)
Figure 9- The number of second homes in selected tourism centers (1992-2022)

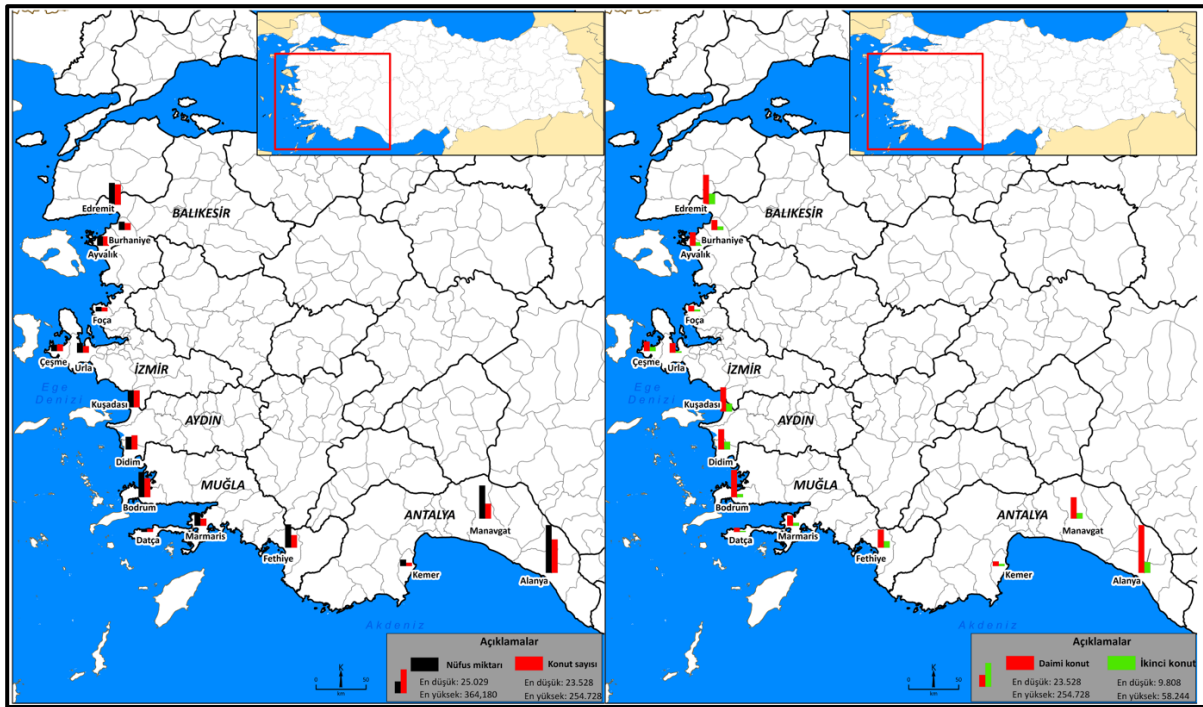
Öte yandan çalışmada geliştirilen yöntemin ana fikrini oluşturan “konut sayısı ve nüfus” arasındaki ilişki incelendiğinde ele alınan turizm merkezlerindeki ikinci konutların sayısal önemi daha iyi anlaşılabilir. Buna göre 2022 yılı itibariyle Didim’de 10.751, Çeşme’de ise ikamet eden nüfustan 3.072 adet fazla konut sayısının

olduğu görülür. Didim ve Çeşme, incelenen merkezler arasında bu anlamdaki çarpıcı örneklerdir. Bununla beraber Ayvalık, Kuşadası ve Datça'daki ikamet eden nüfus ile konut sayıları neredeyse eşittir (Şekil 10 ve Şekil 11). Öte yandan Manavgat, Alanya ve Fethiye'de ikamet eden nüfus sayısı konut sayılarından belirgin derecede fazladır.



Şekil 10- Seçilmiş turizm merkezlerinin nüfusları ile konut sayıları arasındaki denge (2022)

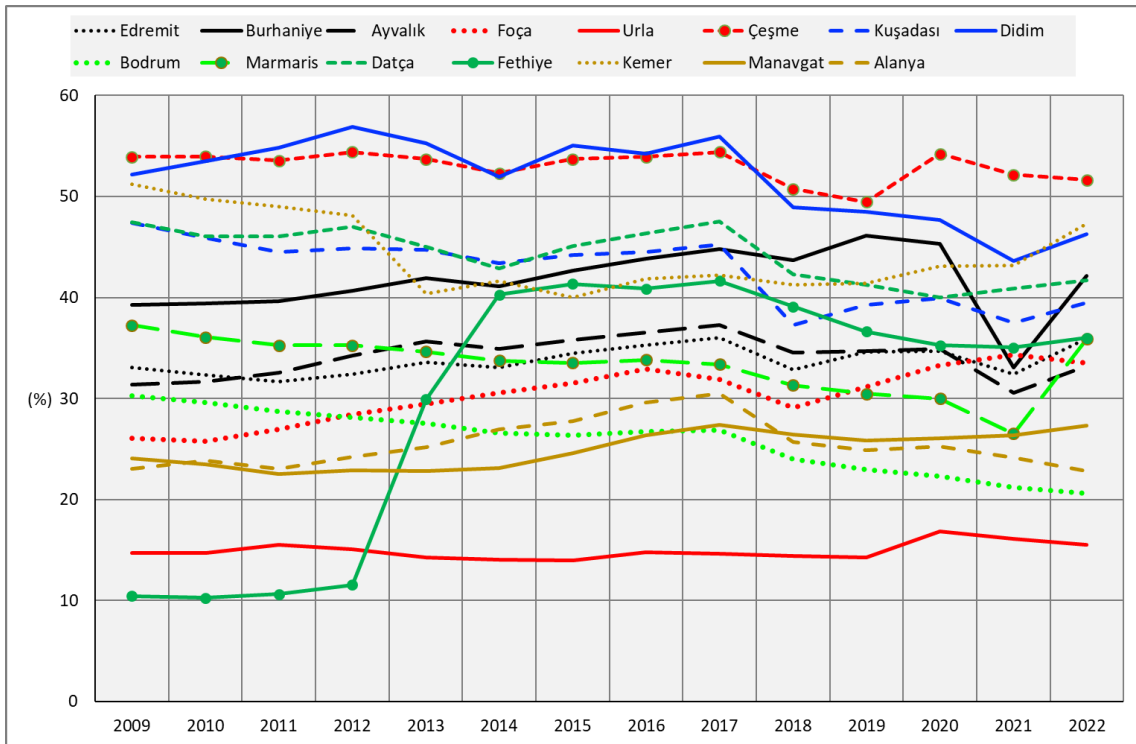
Figure 10- The balance between population and number of residences in selected tourism centers (2022)



Şekil 11- Seçilmiş turizm merkezlerindeki nüfus miktarı ve konut sayısı ile daimî konut ve ikinci konut arasındaki ilişki (2022)

Figure 11- The relationship between the population and the number of residences in selected tourism centers and permanent and second residences (2022)

Ayrıca toplam konut içerisindeki ikinci konutların oranı incelendiğinde, Urla haricindeki turizm merkezlerinin tamamında ikinci konutların payının %20'nin üzerinde olduğu görülmüştür. Bir başka deyişle bu merkezlerdeki her beş konutun birinden fazlası ikinci konuttur. Özellikle Çeşme'ye ayrı bir parantez açmak gerekir ki, Çeşme'deki her iki konuttan birinden fazlası, yani toplam konut sayısının yarısından fazlası (%51,6) ikinci konuttur. Bu konuda en düşük oranlara ise Urla'da rastlanılmaktadır. Urla'daki ikinci konutların toplam konutlar içerisindeki payı %10 ile %20 arasında değişmektedir. Ayrıca Şekil 12 incelendiğinde diğer merkezlerin hiçbirinde görülmeyen biçimde Fethiye'de 2012-2013 yıllarında ikinci konutların toplam konut içerisindeki payında bir sıçrama yaşandığı görülür. Yanıltıcı olabilecek bu durumun altında ikinci konutların sayısının bir yılda hızla artması değil, 2013 yılında yürürlüğe giren büyükşehir yasasıyla beraber Muğla'nın büyükşehir olması, Fethiye ilçe sınırlarının da idari değişikliğe uğraması yatmaktadır. Öte yandan diğer turizm merkezlerinde rastlanılmayan biçimde, İzmir'deki turizm merkezlerinde, Foça-Urla-Çeşme, 2019-2020 döneminde ikinci konutların toplam konutlar içerisindeki paylarında sıçrama görülmüştür. Bu durumun temel sebebi, COVID-19 salgını süresince özellikle büyük kentlerin merkezlerinde ikamet eden insanların ikinci konutları birer “kaçış mekânı” (Zoğal & Emekli, 2020) olarak görmelerinden kaynaklanmaktadır.



Şekil 12- İncelenen turizm merkezlerinin tamamına yakınında ikinci konutların oranı toplam konutların içerisinde %20'nin üzerindedir (2009-2022)

Figure 12- In almost all of the tourism centers examined, the proportion of second residences is above 20% of the total number of residences (2009-2022)

5. TARTIŞMA

Türkiye'deki ikinci konut literatüründe, çeşitli ölçeklerde bu konutların sayılarına yönelik bilgiler verilmiştir. Ülke ölçeğindeki ikinci konut sayılarını dönemin Kültür ve Turizm Bakanlığı, NVİGM ve TÜİK paylaşmıştır. Zamansal olarak verilerin ulaşılabildiği ilk yıl 1989'dur. Fakat verilerin ülkenin ne kadarını yansıttığı tartışmalıdır. Nitekim 1989 yılında Türkiye için ifade edilen veriler aslında örneklem olarak seçilen on yedi ile aittir. Bunun haricinde paylaşılan verilerin ne sürekliliği ne de güncelliği bulunmamaktadır. Bu anlamda TÜİK'ten en son 2017 yılında veri temini sağlanmış ve bu tarihte Türkiye'de 471.915 ikinci konut bulunduğu ifade edilmiştir (Şuta, 2020). Bahsi geçen çalışmada TÜİK kaynaklı verilere göre ikinci konut sayılarında 2014-2017 yılları arasında bir azalmanın yaşandığı söylenmektedir. Fakat bu durumun tam aksi biçimde, bizim önerdiğimiz yöntemle yapılan hesaplamalara göre son otuz yılda yıllık en fazla eklenen ikinci konut sayıları 2016

ve 2017 yıllarında görülmüştür. Neticede önerilen yöntem sayesinde güncel sayı belirlenebilmiş olup, buna göre 2022 yılı itibarıyla Türkiye’de 7.487.224 adet ikinci konut bulunduğu tespit edilmiştir.

Çalışmada ayrı bir başlık olarak ele alınan turizm merkezlerindeki ikinci konutlara ilişkin de literatürde çeşitli ikinci konut sayıları verilmiştir. Sözelimi Edremit’in Pelitköy mahallesinde 7.177 adet (Ceylan, 2019; Ceylan & Somuncu, 2020b), Edremit ve çevresinde 130.000 civarı ikinci konut bulunduğu belirtilmekte iken (Avcıkurt vd., 2018) bu çalışmada hem Edremit ilçesindeki güncel sayı (56.328) hem de ikinci konutların zamansal gelişimi ortaya konmuştur. Yüksel (2013), Ayvalık’ta 58.975 adet ikinci konut bulunduğunu belirttiği hâlde çalışmamızda Kuzey Ege’deki bu ilçeye ait 24.162 adet ikinci konut tespit edilmiştir. Bir başka örnekte 1995 yılı için Foça’da 1.076 (Öztoprak, 1995), 2017 yılı için ise 3.920 adet ikinci konut varlığından söz edilirken (Oğan, 2020), önerilen yöntem sayesinde Foça’daki ikinci konutların yıllık zamansal değişimi ve güncel sayılarına ulaşılabilmektedir. Aycı (2004) Didim’de 30.000, Erkoç (2017) ise Çeşme’de ise 16.000 ikinci konut bulunduğunu ifade etmişlerdir. Fakat sonraki sonraki yıllardaki durum ile ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Bu çalışmada ise son otuz yıllık ikinci konut gelişimleri ve güncel sayılar belirlenebilmiştir. Önceki çalışmalarda Kuşadası için yıllar içerisinde çeşitli sayılar telafuz edilmiş, bu sayılar 15.000 ile 50.000 arasında değişmiştir (Ulusoy, 2006; Dal, 2008; Kahraman, 2018; Usun, 2022). Fakat bu sayıların kaynakları farklı olduğu için hangi yöntemle hesaplandıkları ve karşılaştırmanın mümkün olup olmadığı tartışmalıdır. Önerdiğimiz yöntemle birlikte verilerin standardizasyonu sağlanmış, böylelikle Kuşadası’ndaki ikinci konutların gelişimini yorumlama imkânı doğmuştur.

Görüldüğü gibi çalışmanın bulguları, kısmen literatürdeki bulguları desteklerken, önemli bölümünden de farklılıklar içermektedir. Çalışmada kullanılan; ülke ölçeğinde yıllık artan ikinci konut sayıları, daimi konut ve ikinci konutların bölgesel ölçekte karşılaştırılması, illere göre ikinci konut gelişim ve dağılışı, turizm merkezlerindeki ikinci konutların gelişimi ve dağılışı, bu merkezlerin nüfus miktarları ve konut sayıları ile daimi konut ve ikinci konutları arasındaki ilişki daha önce incelenmediği için, bahsi geçenler araştırmanın özgün değerini artırmaktadır. Neticede, başlangıçtaki temel amaca uygun biçimde, çalışmanın en önemli katkısının Türkiye’deki ikinci konut sayılarının tespitine yönelik standart, güvenilir ve güncel bir hesaplama yöntemi geliştirilmesine katkı sunması beklenmektedir.

6. SONUÇ

İkinci konutlar, daimi ikâmetgahın dışında sahip olunup, yılın belirli dönemlerinde genellikle dinlenme, tatil ve rekreatif amaçlarla kullanılmaktadır. Sayıları, kullanım amaçları ve çeşitliliği gün geçtikçe artan ikinci konutlara ilişkin güçlü bir literatür bulunsu da, bu konutların sayılarını belirleme amacıyla kullanılan, kabul görmüş bir yöntem bulunmamaktadır. Bu nedenle çalışmada Türkiye’deki ikinci konut sayılarının tespitine yönelik bir yöntem önerisi geliştirilerek, bu konutların doğasında var olan zaman-mekân kullanımı ve ortaya çıkan yapılanmaları analiz edebilmek hedeflenmiştir. Benimsenen yöntemin ana fikrinde konut ve nüfus dengesini karşılaştırmak vardır. Zira kavramın özünde, ikamet edilen ya da sürekli yaşanan yerin dışında sahip olunan konut, ifadesi bulunmaktadır. Bu yöntem ile Türkiye’deki ikinci konutların yıllar içerisindeki değişimini ve dağılımını ortaya koyarak güncel durum tespit edilmeye çalışılmıştır. Bu bağlamda geçerliliğini test etmek amacıyla, önerilen yöntem, hem bütüncül bakış açısıyla hem de öne çıkan bazı turizm merkezlerinde denenmiştir.

İkinci konutların ülke içindeki dağılımında yıllar içerisinde önemli farklılıklar dikkati çekmiştir. Türkiye’deki ikinci konutlar açısından otuz yıl önce sadece Ege ve Akdeniz kıyılarındaki turizm merkezlerinin ön plana çıktığı bir durum söz konusudur. Fakat gün geçtikçe bu merkezlerdeki ikinci konut yapılaşması hızla devam etmesine rağmen, başta İstanbul ve Ankara gibi metropollerde ve Anadolu’daki bazı bölgelerde ikinci konut sayılarının belirgin biçimde arttığı gözlenmiştir. Doğu ve Güneydoğu bölgeleri ise ikinci konutların ülke içindeki dağılımında geri planda kalmıştır. Bu bakımdan her bir bölge, artışın nedenleri çerçevesinde, burada ele alınmayan yönleriyle dolayısıyla daha geniş bir bakış açısıyla özel olarak değerlendirilmelidir.

Türkiye’de ikinci konutlarla ilgili bütünlükçü, güncel ve güvenilir herhangi bir veri olmadığı için bu konutlara yönelik herhangi bir yönetim de gerçekleştirilememektedir. Bu bağlamda bahsedilen niteliklere sahip, ulaşılabilir bir ikinci konut veri tabanının geliştirilmesine ihtiyaç vardır. İkinci konutların coğrafyasına ait daha

gerçekçi değerlendirmeler yapılabilmesi ancak mikro ölçekten başlayarak çeşitli ölçeklerde; güvenilir, güncel, standart, istikrarlı ve karşılaştırılabilir verilerin üretilmesiyle mümkün olacaktır. Böyle bir veri tabanın oluşturulması, çalışmanın başında belirtilen ikinci konut kullanımlarındaki zaman-mekân yoğunlaşmasının planlamasındaki ilk adımdır.

Teşekkür: Makalenin ilk hâlini okuyarak, değerli görüşlerini paylaşan Prof. Dr. Gözde Emekli hocama teşekkür ederim

Çıkar Çatışması / <i>Conflict of Interest</i>	Yazar çıkar çatışması bildirmemiştir. <i>The authors declared no conflict of interest</i>
Finansal Destek / <i>funding conditions</i>	Yazar bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir. <i>The author declared that this study has received no financial support</i>

REFERANSLAR

- Andriotis, K., Usun, Ç.F., & Dinç, Y. (2023). Determining the model of tourism business district (TBD) in coastal resorts: A case study of Turkey. *Geographical Review*, doi: <https://doi.org/10.1080/00167428.2023.2174436>
- Arkon, C. (1989). *İkincil konutlar: Sorunları ve potansiyelleri ile planlama içerisindeki konumu (İzmir Örneği)*, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınevi.
- Avcıkurt, C., Buzlukçu, C., Oflaz, M., Sezen, T.S., Koroğlu, A., Sarioğlu, M., & Karaman, S., (2018). İkinci konut sahipliğinde itme ve çekme faktörleri: Edremit örneği. *Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 40(21), 527-549. doi: <https://doi.org/10.31795/baunsobed.492922>
- Avcıkurt, C., Deveci, B., & Sarioğlu, M. (2021). İkinci konut sahiplerinin ikinci konut turizmüne yönelik algılarının belirlenmesi üzerine bir araştırma. *Journal of Tourism and Gastronomy Studies*, 5, 287-304. doi: <https://doi.org/10.21325/jotags.2021.956>
- Aycı, A. (2004). *Türk turizm pazarının genişletilmesinde ikinci konut ve ev pansiyonculuğundan yararlanılması yollarının araştırılması*. Yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Bakırcı, S. (2007). *Yabancılarının ikinci konut talebinin fiziksel çevreye etkisi: Dalyan örneği*. Yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Baltacı, F. (2011). *İkinci konut turizmi kapsamında Alanya'da konut edinen yabancıların kentin sosyal, kültürel ve ekonomik yapısına etkileri*. Yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Antalya.
- Barışık, M. (2019). *Turizmde ikinci konutlar ve Balıkesir'de bir uygulama*. Yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Bathelt, H., & Glücker, J. (2011). *The relational economy: Geographies of knowing and learning*. Oxford University Press.
- Bayezit, D. (2003). *Turizm sektöründe ikinci (yazlık) konutların Türkiye ekonomisindeki etkilerinin istatistiksel analizi*. Yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Edirne.
- Bilgili, M. (2020). Coğrafyada mekân felsefesi üzerine yaklaşımlar. *International Journal of Geography and Geography Education (IGGE)*, 41, 88-102
- Bilgili, M., & Kocalar, A.O. (2020). Coğrafya nedir? *Liberal Düşünce Dergisi*, 25(99), 145-162. doi: <https://doi.org/10.36484/liberal.771132>
- Biol-Özerk, G. (2012). Türkiye'de yazlık ikinci konutların yarattığı sorunlar bağlamında Balıkesir ili Ege kıyılarındaki yazlık ikinci konutlara genel bir bakış. *Megaron Balıkesir, Mimarlar Odası Balıkesir Şubesi Dergisi*, 28-35.
- Bozok, D., & Şahin, S. (2013). Türkiye'de uygulanan turizm politikaları. Ş. Çavuş, Z. Ege, & O. Eralp Çolakoğlu (Ed.) içinde: *Türk Turizm Tarihi*, (s.255-288). Detay Yayıncılık
- Cengizoğlu, F. P. (2015). *İkincil konutların birincil konutlara uyarlaması: Mersin örneği*. Yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Dicle Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Diyarbakır.
- Ceylan, S. (2019). *Kırsal alanların yeniden yapılanmasında ikinci konutların etkisi: Pelitköy (Burhaniye) örneği*. Yayımlanmamış doktora tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

- Ceylan, S., & Somuncu, M. (2020a). İkinci konut turizminin tarımsal kaynaklar üzerindeki baskısı: Pelitköy örneği. *Türk Coğrafya Dergisi*, 75, 41-56. doi: <https://doi.org/10.17211/tcd.673115>
- Ceylan, S., & Somuncu, M. (2020b). İkinci konut turizmi ile kırsal alanların kentleşmesi: Pelitköy örneği. *idealkent*, 29(11), 484-509. doi: <https://doi.org/10.31198/idealkent.654601>
- Ceylan, S., & Somuncu, M. (2020c). İkinci konut sahipleri ile yerel halk arasında görülen sosyomekansal ayrılmaya bir örnek: Pelitköy (Burhaniye). *International Journal of Geography and Geography Education (IGGE)*, 42, 182-198. doi: <https://doi.org/10.32003/igge.733286>
- Çohaz-Ebeperi, S. (2022). *Bir rekreasyon faaliyeti olarak ikincil konutlar: Van-Mollakasım örneği*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Van Yüzcüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Van.
- Dal, N. (2008). *Kuşadası'nda kıyı kullanımı ve turizmin çevresel etkileri üzerine yerel halkın tutumları*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Aydın.
- DİE. 1990-2000 Genel nüfus sayımı sonuçları
- Dijst, M., Lanzendorf, M., Barendregt, A., & Smit, L. (2005). Second homes in Germany and the Netherlands: Ownership and travel impact explained, *Journal of Economic and Human Geography*, 96(2), 139-152. doi: <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2005.00446.x>
- Diñç, Y., & Usun, Ç.F. (2023). Türkiye'de turizm kentleşmesini nüfus artış hızı ve iç göç verileri üzerinden yeniden düşünmek. *International Journal of Geography and Geography Education (IGGE)*, 50, doi: <http://dx.doi.org/10.32003/igge.1299423>
- Doğaner, S. (2001). *Türkiye turizm coğrafyası*. Çantay Kitapevi.
- Duman, O. (1997). *Toplu konut şeklinde yayılan ikinci konutların kıyasal alanlara olan baskılarının Kuşadası örneğinde incelenmesi*, Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Ecemiş-Kılıç, S. & Mutluer, M. (2004). Coğrafyada ve bölge planlamada bölge kavramının karşılaştırmalı olarak irdelenmesi. *Ege Coğrafya Dergisi*, 13, 17-28
- Emekli, G. (1998). *Bergama'da turizm ve sosyo-ekonomik etkileri*. Yayınlanmamış doktora tezi, Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.
- Emekli, G. (2014). İkinci konut kavramı açısından turizm coğrafyasının önemi ve Türkiye'de ikinci konutların gelişimi. *Ege Coğrafya Dergisi*, 23(1), 25-42
- Erkoç, Ö. (2017). *Yerli halkın turizmde ikinci konutların gelişmesine yönelik algılarının belirlenmesi: Akçay örneği*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Karabük Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Karabük.
- Gladstone, D.L. (1998). Tourism urbanization in the United States. *Urban Affairs Review*, 1(34), 3-27. doi: <https://doi.org/10.1177/107808749803400101>
- Gülcan, M. (2013). *Challenges of coastal resort towns regarding second-home developments: The case of Ayvalık*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Master of Science in Urban Design, Ankara.
- Gündüz, E. (2003). *Tatil amaçlı ikinci konutların fiziksel ve sosyal yapıya etkileri Mahmutlar örneği*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Hall, C.M., & Müller, D.K. (2004). *Tourism, mobility and second homes: Between elite landscapes and common ground*. Channel View.
- Jaakson, R. (1986). Second-home domestic tourism. *Annals of Tourism Research*, 13(3), 367-391. doi: [https://doi.org/10.1016/0160-7383\(86\)90026-5](https://doi.org/10.1016/0160-7383(86)90026-5)
- Kahraman, C. (2018). *Kuşadası körfezi kıyı alanları kullanımı ve sorunları*. Artikel Yayıncılık.
- Kaya, İ. (2014). Coğrafi düşüncede mekân tartışmaları. *Düşünme Dergisi*, 4, 34-47
- Kaygalak, İ. (2011). Postmodern eleştirilerin coğrafi düşünce ve yeni mekân kavrayışları üzerine yansımaları. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 9(1), 1-10.
- Kılıçaslan, Ç. (2006). İkinci konutların deniz kıyılarına etkisi. *Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*, 1(A), 147-156.
- Kısa, P. (1998). *İkincil konut mimarlığında cephe, kütle ve dış mekân oluşumu (Bodrum-Antalya arası kıyı yerleşmeleri)*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne.

- Kozak, M., & Duman, T. (2011). İkinci konutların turizm sektörüne kazandırılması: Muğla İli Datça ilçesi örneği. *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 12(2), 226-242
- Kurt, S. (2015). Bursa kıyılarında ikinci konut yapılaşmasının kıyı jeomorfolojisine etkisi. *Turkish Studies*, 10(2), 641-662. doi: <http://dx.doi.org/10.7827/TurkishStudies.7665>
- Kutlu, R. (1999). *İkinci konutların tasarımında geleneksel Türk evi tasarım ilkelerinin kullanılması*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Küçük, H. (2016). *Karasu İlçesi'nde (Sakarya) ikincil konutların gelişimi*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bilecik.
- Küçük, H., & Kılıç, T. (2018). Karasu ilçesinde (Sakarya) ikinci konutların gelişimi. *Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 65(6), 111-130. doi: [10.16992/ASOS.13356](https://doi.org/10.16992/ASOS.13356)
- Lebe, F., & Akbaş, Y.E. (2014). Türkiye'nin konut talebinin analizi: 1970-2011. *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 28(1), 57-83
- Manisa, K. (2007). *İkincil konutların turizm sektöründe yeniden kullanılabilmesine ilişkin bir model önerisi*, Yayınlanmamış doktora tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Manisa, K., & Görgülü, T. (2008). İkincil konutların turizm sektöründe yeniden kullanılabilmesine ilişkin bir model. *Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi E-Dergisi*, 3(1), 68-78.
- Martin, D., Martin, L., Angela, B., & Leo, S. (2005). Secon homes in Germany and the Netherlands: Ownership and travel impact explained. *Journal of Economic and Human Geography*, 96(2), 139-152. doi: <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2005.00446.x>
- Mizan, G. (1994). *Turizm ve ikinci konut gelişiminin doğal çevre üzerindeki etkilerinin incelenmesi: Dilek Yarımadası ve yakın çevresi örneği*, Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Oğan, O. (2020). *Foça'da ikinci konutların fiziki ve sosyo-ekonomik çevreye etkileri üzerine yerel halkın bakış açısı*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Uşak Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Uşak.
- Okuyucu, A. (2016). *İkinci konutların ekonomik ve sosyo-kültürel etkileri konusunda bir araştırma: Yalova-Çınarcık örneği*. Yayınlanmamış doktora tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Okuyucu, A., & Somuncu, M. (2015). Yalova-Çınarcık'taki ikinci konutların ekonomik etkilerinin değerlendirilmesi. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 13(2), 139-159. doi: https://doi.org/10.1501/Cogbil_0000000168
- Okuyucu, A., & Somuncu, M. (2016). İkinci konut sahipliğinde motivasyon, sosyo-demografik özellikler ve seyahat karakteristikleri arasındaki ilişkiler: Yalova-Çınarcık örneği. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 14(1), 39-56. doi: https://doi.org/10.1501/Cogbil_0000000172
- Özsoy, T. (2015). Türkiye'de ikincil konutların turizm pazarlamasında kullanımı. *Kafkas Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 6(10), 1-18
- Öztoprak, F. (1995). *Foça örneğinde "hassas mekânlarda" ikinci konut olgusunun fiziki çevre ve sosyal yapıya etkisi*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Öztürk, A. (2013). *Kıyı yerleşimlerinde ikinci konutun kentsel yaşam kalitesine etkileri Ayvalık örnekleme*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Özyurt, P. M. (2013). *İkinci konut sahibi yabancıların destinasyon yaşam kalitesi kriterleri ve analizi/Alanya uygulaması*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Antalya.
- Sabancı, S. (1995). *Ekolojik açıdan turizm yerleşimlerinin kıyı kullanımına etkisi (ikinci konut olgusu-Silivri örneği)*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Sakallıoğlu, O. (2021). *Turizm faaliyetlerinin şehirselleşmeye etkileri: Şile örneği*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Nevşehir.
- Serengil, Ş.M. (2000). *Kapıdağ Yarımadası'nda bulunan ikinci konutların turizm amaçlı değerlendirilmesi*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir.
- Seymen, Ü.B., & Koç, H. (1996). *Türkiye'de kıyı yerleşmelerinde tatil konutları*. Konut Araştırmaları Dizisi-17, ODTÜ Basım İş birliği.
- Somuncu, M., Okuyucu, A., & Altundal-Öncü, M. (2019). Second home tourism in the Eastern Black Sea Region of Turkey: Development issue and mobility pattern. *Ankara Üniversitesi Çevre Bilimleri Dergisi*, 7(2), 63-82.

- Sulak, B. (2014). *Doğu Karadeniz kırsalında ikincil konut eğiliminin nedensel çözümlenmesi: Trabzon örneği*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Suludere-Oyuklu, H. (2022). *İkincil konut eğilimlerinde pandemi etkisi: Konya örneği*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Şuta, O. (2020). *İkincil konutların değişim sonrası mekân organizasyonunun sentaktik analiz yöntemiyle incelenmesi: Çanakkale-İzmir arası kıyı yerleşmeleri*. Yayınlanmamış doktora tezi, Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne.
- TÜİK (2023). Nüfus ve demografi-ADNKS (2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2022)
- TÜİK (2023). Ortalama hane halkı büyüklüğü verisi, elektronik ortamda temin edilmiştir.
- TÜİK (2023). İnşaat ve konut-yapı izin istatistikleri (detaylı)
- Türk Dil Kurumu Sözlüğü (2023). "Konut" <https://sozluk.gov.tr/>, Erişim Tarihi:18.07.2023
- Ulusoy, C. (2006). *Kuşadası'ndaki ikincil konut alanlarının turizme girdi sağlayacak bir kaynak olarak değerlendirilmesi amaçlı kentsel tasarım projesi-Kadıkalesi örneği*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Unur, K., & Kınıklı, M.A. (2017). İkincil konut sorunu: Mersin örneği, içinde: 1. Internatinoal Sustainable Tourism Congress Proceedings Book, (s.468-477), Kastamonu.
- Uzun, Ç.F. (2022). *Kuşadası'nda turizm kentleşmesi*. Yayınlanmamış doktora tezi, Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.
- Uzun, Ç.F., Işık, Ş., & Dinç, Ş. (2022). Türkiye'de turizm kentleşmesini istihdam verileri üzerinden okumak. *Ege Coğrafya Dergisi*, 31(2), 355-370. doi: <https://doi.org/10.51800/ecd.1165857>
- Ünlüöner, K., & Çimen, H. (2010). İkinci konut satın almada destinasyon kalitesinin etkisi: Alanya örneği. *Ticaret ve Turizm Eğitim Fakültesi Dergisi*, 2, 58-74
- Ünlüöner, K., & Çimen, H. (2011). Destinasyon kalitesi: İkinci konut sakinleri örneği. *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, 35(10), 353-369.
- Ünlü-Öztürk, C., & Yılmaz-Bayram, Z. (2022). Küresel gelişmelerin kente mekânsal etkileri: Türkiye'de Arapların ikinci konut edinimi. *idealkent*, 35(13), 40-65. doi: <https://doi.org/10.31198/idealkent.1004376>
- Üzümcü, T.P., & Özmen, A. (2018). İkincil konutların turizme kazandırılması: Sapanca örneği. *Uluslararası Turizm, İşletme, Ekonomi Dergisi*, 2(2), 149-168
- Yağcı, Ö. (2003). *Turizm ekonomisi*. Detay Yayıncılık
- Yakar, M., & Südaş, İ. (2019). Türkiye'de yabancı nüfusun yeni coğrafyaları. *Ege Coğrafya Dergisi*, 28(2), 129-164.
- Yasak, Ü., & Doğan S. (2018). Silivri'de ikinci konutların gelişimi. *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 22, 2701-2718.
- Yazgan, A. (2018). İstanbul kıyı alanlarında ikinci konutun değişim ve gelişimi. *Megaron*, 3(3), 422-430. doi: [10.5505/megaron.2018.57338](https://doi.org/10.5505/megaron.2018.57338)
- Yıldız, M. (2012). *Turizmin gelişimine bağlı olarak ikincil konutlarda mekan analizi; Manavgat örneği*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Yüksel, İ. (2013). Turizmde mekânsal altyapının karşılanmasında yerel fırsatların değerlendirilmesi. *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, 5(2), 179-191
- Zoğal, V. (2016). *Urla'da ikinci konutların turizm coğrafyası yaklaşımıyla değerlendirilmesi*. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi, Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Zoğal, V., & Emekli, G. (2018). Urla'da (İzmir) ikinci konutların değerlendirilmesine yönelik nitel bir araştırma. *Turizm Akademik Dergisi*, 5(1), 189-204.
- Zoğal, V., & Emekli, G. (2020). Türkiye'de COVID-19 salgını sürecinde ikinci konutların değişen anlamları. *International Journal of Geography and Geography Education (IGGE)*, 42, 168-181. doi: <https://doi.org/10.32003/igge.741471>

İnternet Kaynakları

<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194-20120516.pdf> (Erişim: 06.10.2023)

