

Türkiye'nin Kıyı Turizminde Markalaşmış Turizm Kentlerinde Arazi (Rayiç) Değerlerinin Mekânsal Analizi

Yücel Dinç^{1**} Çetin Furkan Usun²

¹ Hatay Mustafa Kemal Üniversitesi, Fen-Edebiyat Fakültesi, Hatay, Türkiye, ydinc@mku.edu.tr, ORCID: 0000-0002-0492-4724

² Hatay Mustafa Kemal Üniversitesi, Fen-Edebiyat Fakültesi, Hatay, Türkiye, cfusun@mku.edu.tr, ORCID: 0000-0002-5205-8752

Öz

Turizmin kentler üzerindeki önemli etkilerinden biri de rayiç değerler üzerinde görülmektedir. Bununla birlikte Türkiye'de turizmin, kentlerin rayiç değerleri üzerinde yarattığı değişimleri inceleyen çalışmaların sayısı oldukça azdır. Bu çalışmada, Türkiye'nin önemli turizm kentlerinde rayiç değer değişimini ve mekânsal dağılımlarını nedenleriyle ortaya koyarak; turizmin rayiç değerler üzerindeki etkisine dair kayda değer çıkarımlar elde etmek amaçlanmıştır. Çalışmada "Türkiye'de rayiç değerleri etkileyen değişkenler açısından turizm kentlerine özgü ortak çıkarımlar yapılabilir mi?" ve "Türkiye'nin turizm kentlerinde rayiç değerler ve mekânsal dağılımlarından hareketle bir modelden bahsedilebilir mi?" sorularına yanıtlar aranmıştır. Çalışma, Türkiye'de turizm kenti özelliklerini taşıyabilecek en belirgin on kent üzerinden yürütülmüştür. Araştırmaya konu olan kentlerde rayiç değerlerin mekânsal dağılımlarını ortaya koyabilmek için belediyelerin resmî internet adresleri üzerinden 2023 yılına ait cadde/sokak rayiç değerleri elde edilmiştir. Rayiç değerler ve bunların mekânsal dağılımlarıyla ilgili olarak mekânsal istatistik teknikleri kullanılmış ve analitik karşılaştırmalar yapılmıştır. Çalışmanın bulguları; turizm iş alanları, turistik çekicilikler ve mevcut/yeni gelişen ikinci konutların turizm kentlerinde en yüksek rayiç değerlere sahip olduğunu göstermiştir. İncelenen kentlerin tamamında bu değişkenlerin yanı sıra istatistiksel değerler açısından da ortak çıkarımlara ulaşılması, bu kentlerde rayiç değerlerin bazı karakteristik özelliklere sahip olduğunu göstermiştir. Çalışma bulgularının literatür bulgularıyla tutarlı olması nedeni ile, turizm-rayiç değerler açısından bir modelden söz etmenin mümkün olduğu anlaşılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Turizm Kenti, Rayiç Değer, Türkiye

Spatial Analysis of Land Prices in Branded Tourism Cities in Coastal Tourism of Türkiye

Abstract

One of the important effects of tourism cities is seen on land values. However, the number of studies which are examining the changes caused by tourism on the land values of cities very few. In this study, it is aimed to obtain significant inferences about the effect of tourism on land prices by revealing the changes in land prices and their spatial distribution in important tourism cities of Türkiye. In the study, answers were sought to the questions: "Can common inferences specific to tourism cities be made in terms of variables affecting land values in Türkiye?" and "Can a model be discussed based on land values and spatial distribution in tourism cities of Türkiye?". The study was conducted on the ten most prominent cities in Türkiye that could have the characteristics of a tourism city. In order to reveal the spatial distribution of land prices in the cities subject to the research, avenue/street land prices for 2023 were obtained from the official internet addresses of the municipalities. In the study, spatial statistical techniques were used and analytical comparisons were made regarding land prices and their spatial distribution. The findings of the study showed that tourism business districts, tourist attractions and existing/newly developed second homes have the highest land prices in tourism cities. The fact that common conclusions were reached in terms of statistical values as well as these variables in all the cities examined showed that land prices in these cities have some characteristic features. The consistency of the study findings with the literature findings showed that the tourism-land prices relationship developed as a reality and therefore it is possible to talk about a model in terms of land prices.

Keywords: Tourism City, Land Price, Türkiye

önerilen atf/cite this article as

Dinç, Y., & Usun, Ç. F. (2025). Türkiye'nin Kıyı Turizminde Markalaşmış Turizm Kentlerinde Arazi (Rayiç) Değerlerinin Mekânsal Analizi. *Güncel Turizm Araştırmaları Dergisi*, 9(1), 382-404x.

**Sorumlu yazar e-posta/ Corresponding author e-mail: ydinc@mku.edu.tr

Araştırma Makalesi

Cilt 9, Sayı 1, 2025
ss. 382-404

Gönderim : 16.12.2024
1. Düzeltme: 13.02.2024
Kabul Tarihi: 14.03.2025

Research Article

Vol 9, No 1, 2025
pp. 382-404

Received : 16.12.2024
Revision1: 13.02.2024
Accepted: 14.03.2025

GİRİŞ

Dünya nüfusunun yarısından fazlasının yaşadığı günümüz kentlerinde, hızla artan nüfusun kentsel mekânlar üzerinde yarattığı etkiler gün geçtikçe belirginleşmektedir (Dye, 2008). Özellikle 1980 sonrasında gelişen sermaye ve tüketim odaklı kentleşme deneyimleri ile beraber kentlerde arazilerin nasıl değerlendirileceği konusu daha fazla gündeme gelmeye başlamıştır. Kentsel mekânlar değişim ve dönüşüme uğrarken bir taraftan da bu alanlar bugüne kadar görülmemiş bir hızla tüketilmektedir. Bu dikkate değer değişime bağlı olarak akademik çalışmalarda; altyapı ve planlama konusundaki yetersizlikler, kentsel yaşama uyum ve toplumsal dışlanma başta olmak üzere kirlilik, yaşam kalitesi, demografik dönüşümler ve ulaşımaya varıncaya kadar çeşitli konu başlıkları üzerinde sıklıkla durulduğu görülmüştür. Bunun yanı sıra Akgiş-İlhan, Karakaş & Turgay'ın (2020) da belirttiği gibi kentsel mekânda bilhassa konut ve rayiç değerlerdeki değişimi ortaya koyan akademik çalışmalar da yapılmıştır. Başka bir deyişle rayiç değerlere yönelik araştırmalar, kent çalışmalarında önemli konu başlıklarından biri olagelmıştır (Paez, Uchida & Miyamoto, 2001; Tsai, Huang & Li, 2016).

Kentsel gelişimin geleceğini belirleyebilmek, yaşanması muhtemel değişimleri önceden kestirebilmek için kentsel rayiç değerleri etkileyen faktörleri bilmek önemli bir avantaj sağlayacaktır (Mutlu, 2006). Bu aşamada öncelikle kentlerin mekânsal özelliklerini irdelemek gerekir. Kentlerin alan bakımından büyüklüğü, yoğunluğu, arazi kullanım yapısı ve gelir dağılımı gibi faktörler rayiç değerler açısından önemlidir (Mutlu, 2006). Arazi fiyatlarının belirleyicileri sadece bunlarla sınırlı olmayıp, literatürde çok sayıda değişken ayırt edilmektedir. Bazı çalışmalarda göl, akarsu, orman ve yeşil alanlar gibi rekreasyon alanlarının rayiç değerler üzerindeki etkilerine yer verilirken (Bond, Seiler & Seiler, 2002; Nelson, 2010; Yeates, 1965) bazılarında okul, sağlık tesisi gibi kamu kuruluşlarına yakınlığın rayiç değerler üzerinde belirleyici olduğu vurgulanmıştır (Akgiş-İlhan vd., 2020; Brigham, 1965). Bazı çalışmalarda ise demiryolu ve metro hatları başta olmak üzere ulaşım güzergahlarının rayiç değerleri nasıl etkilediği ortaya konulmuştur (Paez vd., 2001; Sharma & Newman, 2018). Bu değişkenler dışında kentsel büyüme (Colwell & Sirmans 1980), tarihi yapı (Brigham, 1965), yaşam kalitesi (Brigham, 1965), kapalı siteler (Taş & Sargın, 2019) ve hava kalitesi (Bajari, Fruehwirth, Kim & Timmins, 2012) gibi daha spesifik örnekler üzerinde durulan çalışmalar da yapılmıştır (Tablo 1).

En yüksek rayiç değerlere sahip noktalara kentlerin merkezinde, nüfusun yoğun olduğu bölgelerde, merkezi iş alanında rastlanılması ve merkezden uzaklaştıkça bu değerlerin düşmesi literatürde kabul gören bir durumdur (Heikkila vd., 1989; Meyer-Arendt, 1993; Murphy & Vance, 1954a; Murphy & Vance, 1954b; Paez vd., 2001; Smith, 1991; Song, vd., 2024; Yeates, 1965). Esasen kent merkezlerinin ve buralarda yer alan ticaret sahalarının rayiç değere etkilerinin dikkati çekmesi çok daha eskilere uzanmaktadır. Bu bakımdan Thünen (1826), Burgess (1925), Christaller (1933) ve Alonso'nun (1964) teorileri, öncü yaklaşımlar içinde en etkili olanlardandır (Akgiş-İlhan vd., 2020).

Tablo 1. Rayiç Değerleri Konu Alan Seçilmiş Literatür

Rayiç Değerleri Belirleyen Değişkenler	İlgili Literatür
Akarsuya yakınlık	Hu, Ge, Hu, Sun, Ma, Lu & Lu, 2022
Denize/Sahile yakınlık	Andriotis, 2003; Barret, 1958; Benson, Hansen, Schwartz, & Smersh, 1998; Lavery, 1974; Pigram, 1977; Smith, 1991; Taş & Sargın, 2019
Göl kıyısına yakınlık	Bond, vd., 2002; Yeates, 1965
Hava kalitesi	Bajari vd., 2012
İkinci konut	Benson, vd., 1998
Kamu hizmetlerine erişim	Akçiğ-İlhan vd., 2020
Kapalı siteler	Taş & Sargın, 2019
Kentsel büyüme	Colwell & Sirmans, 1980
Manzaranın güzelliği	Benson, vd., 1998
Merkezi İş Sahası (MİA) yakınlık	Akçiğ-İlhan vd., 2020; Heikkila, Gordon, Kim, Peiser, Richardson & Johnson, 1989; Meyer-Arendt, 1993; Murphy & Vance, 1954a; Murphy & Vance, 1954b; Mutlu, 2006; Paez vd., 2001; Smith, 1991; Song, Yin, Zhi, Gu & Li, 2024; Yeates, 1965
Nüfus yapısı	Cervero & Duncan, 2004;
Ormana yakınlık	Brasington, 1999
Sanayi merkezlerine yakınlık	Kabba & Li, 2011
Tarihi özellik	Brigham, 1965
Turizm İş Sahasına (TİA) yakınlık	Akengin & Dinç, 2020; Meyer-Arendt, 1990; Stansfield & Rickert, 1970; Usun & Işık, 2022
Ulaşım	Asabere & Harvey, 1985; Brigham, 1965; Paez vd., 2001; Sharma & Newman, 2018
Üniversiteye olan yakınlık	Topçu & Kubat, 2009
Yaşam kalitesi	Brigham, 1965

Ancak konuyla ilgili temel çalışmaların yapıldığı dönemlerden günümüze kadar uzanan süreçte, kentlerin merkezi fonksiyonu önemini ve geçerliliğini sürdürüyor olsa da, 1980'lerden sonra neoliberal politikalar ve sermayenin kentsel mekâna yüklediği anlamların farklı bir boyut kazandığı unutulmamalıdır. Bu dönemde kentsel mekân üzerinde etkili olan dinamiklerden biri şüphesiz turizmdir. Turizm sektörünün etkisiyle gelişen, değişim ve dönüşümler geçiren kentler, sermaye dolaşımının temsili mekânları olarak ön plana çıkmışlardır.

Turizm kentleri ile diğer kentlerin (tarım, sanayi, ticaret, üniversite kenti vb.) hâkim fonksiyonları oldukça farklı olduğundan, bu kentlerin rayiç değerlerini etkileyen faktörler de birbirinden farklı olacaktır. Söz gelimi daimî konutların yoğun olduğu bir bölgede okul bölgesinin kalitesi dikkate alınması gereken bir faktör iken, ikinci

konutlar için önemli değildir (Brasington, 1999). Dolayısıyla herhangi bir kentte rayiç değerlerin merkezden çevreye doğru azalışı beklenirken, turizm kentlerindeki durum farklı olabilmektedir.

Ulusal literatürde, kentlerde rayiç değer değişiminin araştırıldığı çalışmalara rastlanmaktadır (Akengin & Dinç, 2020; Akgiş-İlhan vd., 2020; Aliğaoğlu, 2003; Mutlu, 2006; Taş & Sargın, 2019; Uğurlar, 2019). Ancak turizm kentlerinde rayiç değer değişiminin ulusal literatürde büyük ölçüde ihmal edilmiş olması, makale yazarlarının dikkatini çekmiş ve bahsedilen boşluğun bir parça olsun doldurulması hedeflenmiştir. Bununla birlikte bu çalışmada, üzerinde önemli durulması gereken husus literatürde konuyla ilgili boşluğu doldurmanın ötesine geçerek teorik altyapı ile şekillenen bilimsel katkıları ortaya koymaktır. Bu katkılar içerisinde; Türkiye'nin önemli turizm kentlerindeki rayiç değer değişimini ve mekânsal dağılımlarını nedenleriyle ortaya koyarak rayiç değerler üzerinden turizm kentlerine özgü kayda değer çıkarımlar elde etmek yazarların temel motivasyonunu oluşturmuştur. Çalışmada "*araştırmanın sınırlılıkları*" başlığı altında belediyelerin rayiç değer verilerinin kullanılmasının ne kadar pratik ve gerçekçi olup olmadığına yönelik gerçekleştirilen tartışmanın, benzer verilerin kullanılacağı sonraki çalışmalara açıklayıcı fikirler sunacağı beklenmektedir. Özgün değer açısından çalışmanın ortaya koyduğu katkılardan bir diğeri, rayiç değer değişiminin tek bir kent üzerinden okunması yerine, çok sayıda turizm kentinin rayiç değerlerinin karşılaştırılmasıdır. Bu bakımdan çalışmada "Türkiye'de rayiç değerleri etkileyen değişkenler açısından turizm kentlerine özgü ortak çıkarımlar yapılabilir mi?" ve "Türkiye'nin turizm kentlerinde rayiç değerler ve mekânsal dağılımlarından hareketle bir modelden bahsedilebilir mi?" sorularına yanıtlar aranmıştır.

YÖNTEM

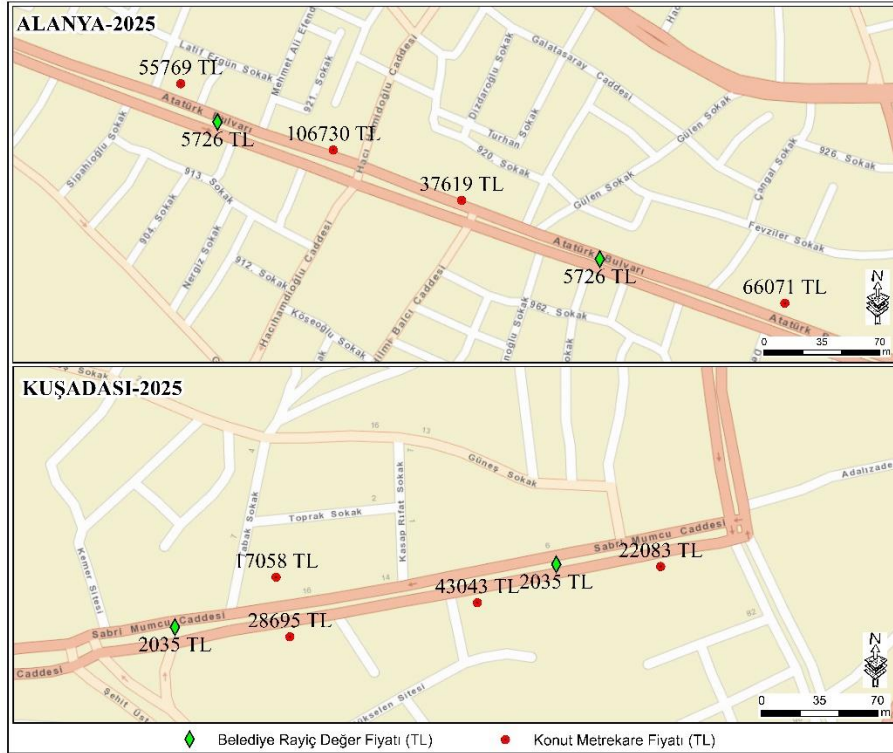
Araştırma Sahası

Eldeki çalışmada turizm kentleri kapsamında; Çeşme, Kuşadası, Didim, Bodrum, Marmaris, Fethiye, Kemer, Antalya (Merkez), Manavgat ve Alanya kentleri araştırma sahası olarak seçilmiştir. Şüphesiz Ege ve Akdeniz kıyılarında söz konusu kentler dışında Datça, Kaş, Ayvalık gibi çok sayıda turizm kenti bulunmaktadır. Ancak araştırma sahasını oluşturan on kentte; nüfus miktarı, kitle turizmiyle birlikte görülen mekânsal büyüme, konaklama tesisi ve geceleme sayıları, yabancı turist gelişleri, turizm sektöründeki işgücü, ikinci konutlar, dünyaca ünlü plajların varlığı ve turizm yatırım odakları gibi değişkenler diğer kentlere göre çok daha çarpıcıdır. Bu durumun çeşitli akademik çalışmalarda istatistiksel olarak ortaya konulmuş olması (Andriotis, Usun & Dinç, 2023; Dinç & Usun, 2023; Usun, Dinç & Işık, 2022; Usun, 2024) söz konusu kentlerin örneklem olarak seçilmesinde belirleyici olmuştur. Bu nedenle çalışmada örnekleme yöntemlerinden amaçlı örnekleme (Yavan, 2014) kullanılmıştır.

Araştırmanın Sınırlılıkları

Türkiye'de belirli kent örneklerinden hareketle rayiç değerler ortaya konulurken ne tür verilere ihtiyaç duyulacağı ve bu verilerin nasıl analiz edileceği üzerinde önemle

durulması gerekir. Zira belediyeler tarafından her yıl paylaşılan rayiç değerler ile gerçek piyasa değerleri arasında önemli farklılıklar ortaya çıkabilmektedir. Bu farklılıklara örnek olarak Şekil 1'de Alanya Saray Mahallesi Atatürk Bulvarı ve Kuşadası Hacıfeyzullah Mahallesi Sabri Mumcu Caddesi üzerinde 2025 yılına ait belediye rayiç değerleri ile emlak sitelerinden (sahibinden.com) elde edilen konut metrekare fiyatları gösterilmiştir. Buna göre rayiç değer ile gerçek piyasa değerleri arasında iki kattan on kata varıncaya kadar farklılıkların olduğu dikkati çekmiştir.



Şekil 1. Belediye Rayiç Değerleri İle Konut Metrekare Gerçek Fiyatlarının Karşılaştırmalı Bir Örneği (Kaynak: Belediye rayiç değerleri ilgili belediyelerden, konut metrekare fiyatları sahibinden.com emlak sitesinden elde edilmiştir. Harita ise Esri Basemap altlığı kullanılarak oluşturulmuştur)

Belediyeler bünyesinde ilgili komisyonlarca belirlenen rayiç değerler her yıl belirli bir katsayıya göre düzenli bir artış mı göstermektedir? Rayiç değerler belirlenirken piyasa değişkenleri (konut, AVM, kamu binası inşası gibi) etraflıca araştırılmakta mıdır? Hangi hususlara dikkat edilmektedir? Eğer rayiç değerler yıldan yıla güncelleniyorsa bu güncel değerler her yıl aynı komisyon üyeleri tarafından aynı kriterlere göre mi belirlenmektedir? şeklindeki sorular veri setlerinin güvenliği açısından bazı sınırlılıkları doğurabilmektedir. Konu turizm kentleri açısından ele alındığında, sahil kesimlerinde kaçak yapılaşmalar ve kıyı kanunlarına muhalefet gibi hususlar gerçek ve rayiç bedellerin izahını zorlaştırmaktadır. Söz konusu alanların iskana veya yapılacak yatırımların krediye uygun olup olmaması ve özellikle de rant meselesi gibi durumlar rayiç değerler yönünden fiyatlandırma yapmayı veya gerçeği yakalamayı güçleştirmektedir.

Aslında, gayrimenkul değerlendirme raporları veya detaylı ekspertiz raporları düzenleyen sorumlu değerlendirme uzmanlarının araştırmaları neticesinde belediyelerin ortaya koyduğu rayiç değerlerden çok daha gerçekçi bilgiler/veriler hazırlanabilmektedir.

Ancak söz konusu raporlar kentlerin belirli semt veya mahallelerine yönelik olarak hazırlanmakta ve kent bütününe yönelik veriler kamuoyuyla paylaşılmamaktadır. Bu nedenle eldeki çalışma hazırlanırken belediyelerce belirlenen rayiç değer verilerinin kullanılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Nitekim aynı sınırlılıklara bağlı olarak çeşitli akademik çalışmalarda söz konusu verilerin kullanılmış olduğu açıkça görülmüştür (Akal, 2006; Akengin & Dinç, 2020; Mutlu, 2006; Taş & Sargın, 2019; Usun, 2022). Konuyla ilgili olarak Mutlu (2006), İstanbul’da yaptığı bir çalışmada; *gerçek arsa değerlerinin belediyenin takdir ettiği verilerden çok daha yüksek olduğu bilinmesine rağmen, belediye verileri üzerinden de çıkarımlar yapılabilmesi nedeniyle* söz konusu verileri kullandığını belirtmiştir. Özetle; eldeki çalışmada yukarıda belirtilen sınırlılıklara rağmen belediyelerin rayiç değer verilerinin kullanılmasının bazı nedenleri vardır. Birincisi; araştırmaya konu olan on kentin belediyeleri arasında rayiç değerler açısından bir karşılaştırma yapılabilmektedir. İkincisi; çalışmada belirli bir kenti rayiç değerler açısından çok detaylı bir şekilde araştırmak yerine on kentin rayiç değerleri ve mekânsal dağılımları genel bir çerçevede ele alınabilmektedir. Zira veri sınırlılığına rağmen ortak ve genel çıkarımların yapılması bu sayede mümkün olmuştur. Üçüncüsü ise belediye verileri dışında hali hazırda ve bir bütün halinde (veri seti) başka bir rayiç değer verisinin elde edilememiş olmasıdır.

Verilerin Analizi

Makalede öncelikle rayiç değerlerle ilişkili olabilecek akademik çalışmalar incelenmiştir. Daha sonra kentsel alanlarda rayiç değerlerin birbirinden farklı değişkenlerini ortaya koyan çalışmalar kendi içerisinde baskın faktörlere göre sınıflandırılmıştır. Bu şekilde bir tablo oluşturulmuş ve rayiç değer çalışmaları içinde turizmin, turizm kentlerinin yeri belirlenmiştir. Araştırmaya konu olan turizm kentlerinde rayiç değerlerin mekânsal dağılımlarını ortaya koyabilmek için cadde/sokak rayiç değerleri verisine gereksinim duyulmuştur. Bu veriler belediyelerin resmî internet adresleri üzerinden ve belediyelerle iş birliği içerisinde bulunan e-devlet kapısı alt yapısı üzerinden yıllara göre sorgulama yapılarak elde edilmiştir. Farklı yıllara ait cadde ve sokak verilerinden 2023 yılı verileri çekilmiştir.

Rayiç değerlerin mekânsal dağılımlarını ortaya koyabilmek için Open Street Map üzerinden yollar verisi indirilmiş, bu veri ArcGIS 10.3 paket programına aktarılmış ve kentlerin yerleşme formlarına uygun olarak düzenlenmiştir. Cadde ve sokakların isimleri Google Maps ve ArcGIS Basemap Streets yardımıyla incelenmiş ve belediyelerden temin edilen rayiç değerler tek tek girilerek öznitelik tabloları oluşturulmuştur. Öznitelik tablolarının oluşturulma süreci yaklaşık sekiz ay (2023 yılının Mayıs-Aralık dönemi) sürmüştür. Daha sonra analiz aşamasına geçilmiş ve ArcGIS 10.3 programındaki mekânsal analiz araçlarından line density uygulanmıştır. Başka bir deyişle çizgisel vektör verilerinden oluşan cadde-sokak rayiç değerlerinden hareketle değerlerin çizgisel yoğunlukları belirlenmiştir. Bu sayede rayiç değerlerin mekânsal dağılımlarını gösteren enterpolasyon haritaları oluşturulmuştur. Çalışmada rayiç değerler ve bunların mekânsal dağılımlarıyla ilgili olarak mekânsal istatistik teknikleri uygulanmış ve analitik karşılaştırmalar yapılmıştır. Bu yönüyle çalışma,

coğrafyanın pozitivist epistemoloji paradigması ekseninde hazırlanmıştır. Her turizm kentinde rayiç değerleri etkileyen değişkenler önce kendi içerisinde değerlendirilmiş, daha sonra ise diğer turizm kentleriyle mukayese edilmiştir. Böylelikle hem turizm kentlerindeki ortak kabul hem de münferit olarak ayırt edilebilecek sonuçlara ulaşılmıştır.

BULGULAR

Türkiye'de turizm kentlerinin rayiç değerlerine yönelik istatistiksel bulgular

Ege Bölgesi'nde en yüksek rayiç değerlere sahip olan yer *Bodrum Turizm İş Alanı* içerisinde yer alan Dr. Alim Bey Caddesi'dir. Burada en yüksek rayiç değer metrekarede 11.792 TL'dir¹. Söz konusu caddeyi yine turizm iş alanında yer alan Gerence Sokak (8.848 TL) izlemektedir (Bodrum Belediyesi, 2023). Ege Bölgesi'nde Bodrum'dan sonra en yüksek rayiç değere sahip iki kentin Çeşme ve Marmaris olduğu görülmüştür. Her iki kentte de marina yakınlarında gelişen turizm iş alanlarının rayiç değerler üzerinde belirleyici bir etki yaratmış olduğu anlaşılmaktadır. Marmaris Kordon Caddesi'nde en yüksek değer 6.459 TL olurken, Çeşme'de 3057. Sokak'ta arazinin metrekare fiyatı 6.433 TL'dir. Bunlar dışında Didim Yalı Caddesi (3.149 TL), Kuşadası Atatürk Bulvarı (1.615 TL) ve Fethiye Cahit Gündüz/Sahil Caddesi (1.533 TL) söz konusu turizm kentlerindeki en yüksek rayiç değerlere sahip yerler olarak ön plana çıkmışlardır. Söz konusu kentlerin tamamında dikkat çeken özellik rayiç değerlerin en yüksek olduğu alanların sahil şeridi boyunca gelişen turizm iş alanları içerisinde yer almasıdır. Diğer yandan turizm iş alanları dışında olmakla birlikte oteller bölgesi ile ikinci konut alanlarının söz konusu kentlerin tamamında nispeten yüksek rayiç değerlere sahip olduğu görülmüştür (Tablo 2).

Ege Bölgesi'ndeki turizm kentleri içerisinde en düşük rayiç değere sahip yer Fethiye'de, gecekondu bölgesinde bulunan 96 TL'lik metrekare fiyatı ile 123. Sokak'tır (Fethiye Belediyesi, 2023). Bunu Didim'de Turgut Özal Caddesi (105 TL) ve Çeşme'de 6020. Sokak (330 TL) izlemektedir. Fethiye'de turizm, kentin önemli fonksiyonlarından biri olmakla birlikte sanayi, ticaret ve tarım da gelişmiştir. Bu durum, Andriotis vd., (2023)'nin belirttiği gibi özellikle kıyıda uzaklaşıldıkça turist odaklı ticari işletmelerin yerini, yerel halkın ihtiyaçlarını karşılayan işletmelere bırakması sonucunu doğrulamaktadır. Burada turizm odağının kıyıda iç kesimlere doğru etkisini yitirmesi veya fonksiyon değiştirmesi neticesinde rayiç değer üzerinde kıyıda iç kesimlere doğru rayiç değerlerde bir azalmanın ortaya çıktığı anlaşılmaktadır. Aslında kıyılara olan talebin fazlalığı nedeniyle buradan kent çeperlerine doğru rayiç değerlerin genel olarak kademeli düşüş göstermesi diğer turizm kentlerinde de dikkat çekmektedir. Kuşadası Çakıcı Sokak (484 TL) ve Marmaris 202.Sokak (807 TL) buna örnek teşkil etmektedir. Söz konusu alanlar dışında Bodrum'da rayiç değer en düşük olduğu yer sanayi bölgesine karşılık gelmektedir. Konacık Sanayi Sitesi'nde rayiç değer 969 TL'dir (Bodrum Belediyesi, 2023).

¹ 02.01.2025 tarihli dolar kuru 35,72 TL iken Euro kuru 36,69 TL'dir.

Tablo 2. Ege Kıyılarındaki Turizm Kentlerinde Rayiç Değerlerden Seçili Örnekler

	Turizm Kenti	Cadde/Sokak	Konum	Rayiç Değer
Çok yüksek	Çeşme	3057 Sokak	Marina civarı (turizm iş alanında)	6.433 TL
	Kuşadası	Atatürk Bulvarı	Sahil Caddesi-kruvaziyer limanı civarı (turizm iş alanında)	1.615 TL
	Didim	Yalı Cd.	Altinkum Plajı (turizm iş alanında)	3.149 TL
	Bodrum	Dr. Alim Bey Cd.	Turizm iş alanında	11.792 TL
	Marmaris	Kordon Cd.	Marina civarı (turizm iş alanında)	6.459 TL
	Fethiye	Cahit Gündüz Cd.	Sahil Caddesi (turizm iş alanında)	1.533 TL
Yüksek	Çeşme	5221 Sokak	Ilıca plajı	3.886 TL
	Kuşadası	Altın Güvercin Sitesi	İkinci konut bölgesi	1.292 TL
	Didim	Parlamenteler Sitesi	İkinci konut bölgesi	2.422 TL
	Bodrum	Gerence Sokak	Turizm iş alanında	8.848 TL
	Marmaris	Kemal Seyfettin Engin Bulvarı	Oteller bölgesi	4.440 TL
	Fethiye	Yerguzlar Cd.	İkinci konut bölgesi	1.485 TL
Orta	Çeşme	5418 Sokak	Yeni gelişen ikinci konut bölgesi	2.757 TL
	Kuşadası	Genç Kuşadalılar Sitesi	Yeni gelişen ikinci konut bölgesi	807 TL
	Didim	Kıray Cd.	Yeni gelişen ikinci konut bölgesi	1.002 TL
	Bodrum	Eren Sokak	Yeni gelişen ikinci konut bölgesi	3.229 TL
	Marmaris	Şehit Ahmet Benler Cd	Yeni gelişen ikinci konut bölgesi	2.018 TL
	Fethiye	Adnan Menderes Bulvarı	Yeni gelişen ikinci konut bölgesi	888 TL
Düşük	Çeşme	4066 Sokak	Kent çeperi	990 TL
	Kuşadası	Hasan Tahsin Cd.	Kent çeperi	565 TL
	Didim	3567 Sokak	Kent çeperi	501 TL
	Bodrum	Muğla Yolu	Otoyol	1.453 TL
	Marmaris	504 Sokak	Kent çeperi	1.210 TL
	Fethiye	1030 Sokak	Kent çeperi	565 TL
Çok düşük	Çeşme	6020 Sokak	Kent çeperi	330 TL
	Kuşadası	Çakıcı Sokak	Kent çeperi	484 TL
	Didim	Turgut Özal Cd.	Kent çeperi	105 TL
	Bodrum	Konacak Sanayi Sitesi	Sanayi bölgesi	969 TL
	Marmaris	202 Sokak	Kent çeperi	807 TL
	Fethiye	123 Sokak	Gecekondu bölgesi	96 TL

Kaynak: Çeşme, Kuşadası, Didim, Bodrum, Marmaris ve Fethiye Belediyelerinin Rayiç Metrekare Birim Değeri Sorgulama Veri Tabanları (2023).

Akdeniz Bölgesi'nde en yüksek rayiç değerler Ege Bölgesi'nin turizm kentlerinde olduğu gibi turizm iş alanlarına karşılık gelmektedir. Rayiç değer en yüksek olduğu yer Antalya'nın turizm iş alanı içerisinde yer alan Atatürk Caddesi'dir (Antalya Muratpaşa Belediyesi, 2023). Bu caddede arazinin metrekare fiyatı 22.605 TL'dir. Bu değer Antalya'daki rayiç değerlerin Bodrum'dan daha yüksek olduğunu göstermektedir. Antalya'da en yüksek rayiç değerlerin diğer turizm kentlerindeki maksimum değerlerin çok üzerinde olması anlaşılır bir durumdur. Zira Antalya'nın diğer turizm kentlerinden çok daha yüksek nüfus ve nüfus yoğunluğuna sahip olması, sanayi, ticaret, eğitim gibi fonksiyonların güçlü ve çeşitli olması kent merkezinde rayiç değerler açısından güçlü bir etki yaratmaktadır. Antalya'dan sonra yine birer turizm iş alanı içerisinde yer alan maksimum rayiç değerler; Kemer'de Atatürk Bulvarı'nda (6.557 TL), Alanya'da Şevket Tokuş Caddesi'nde (4.359 TL) ve Manavgat'ta Liman Caddesi'nde (2.906) görülmektedir (Tablo 3).

Tablo 3. Akdeniz Kıyılarındaki Turizm Kentlerinde Rayiç Değerlerden Seçili Örnekler

	Turizm Kenti	Cadde/Sokak	Konum	Rayiç Değer
Çok yüksek	Kemer	Atatürk Bulvarı	Marina civarı (turizm iş alanında)	6.557 TL
	Antalya	Atatürk Cd.	Turizm iş alanı	22.605 TL
	Manavgat	Liman Cd.	Side Antik Tiyatro civarı (turizm iş alanında)	2.906 TL
	Alanya	Şevket Tokuş Cd.	Turizm iş alanında	4.359 TL
Yüksek	Kemer	Deniz Cd.	Oteller bölgesi	3.043 TL
	Antalya		İkinci konut bölgesi	1.292 TL
	Manavgat	Tekün Sitesi	İkinci konut bölgesi	2.260 TL
	Alanya	1. Sokak	Turizm iş alanında	3.632 TL
Orta	Kemer	Şehit Er H. Yılmaz Cd.	Yeni gelişen ikinci konut bölgesi	1.049 TL
	Antalya	Cumhuriyet Cd.	Turizm iş alanı	15.662 TL
	Manavgat	Kamelya Cd.	Oteller bölgesi	1.049 TL
	Alanya	Sigorta Cd.	Yeni gelişen ikinci konut bölgesi	565 TL
Düşük	Kemer	Çamarası Cd.	Kent çeperi	314 TL
	Antalya	5006 Sokak	Sanayi bölgesi	637 TL
	Manavgat	6570 Sokak	Kent çeperi	290 TL
	Alanya	Oba yolu	Kent çeperi	1.453 TL
Çok düşük	Kemer	205 Sokak	Kent çeperi	184 TL
	Antalya	4413 Sokak	Kent çeperi	64 TL
	Manavgat	3516 Sokak	Kent çeperi	193 TL
	Alanya	1010 Sokak	Kent çeperi	145 TL

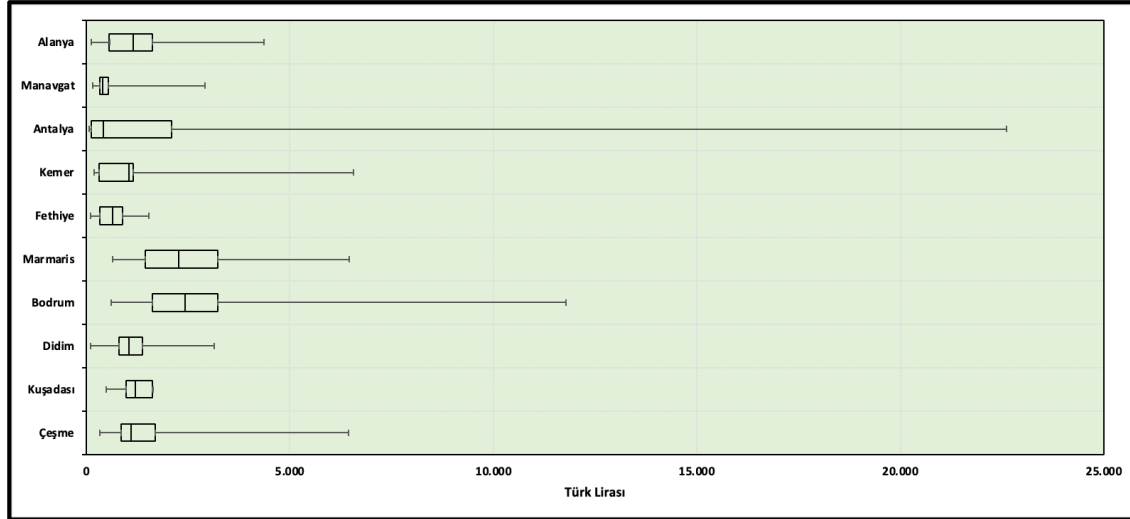
Kaynak: Kemer, Antalya (Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa), Manavgat ve Alanya Belediyelerinin Rayiç Metrekare Birim Değeri Sorgulama Veri Tabanları (2023).

Ege'nin turizm kentlerinde olduğu gibi Akdeniz Bölgesi'nin turizm kentlerinde de oteller bölgesi ve yeni gelişen ikinci konut alanları turizm iş alanlarından sonra en yüksek rayiç değerlere sahip yerleri oluşturmaktadır. Antalya'nın maksimum rayiç değerlere sahip bir kent olmasının yanı sıra turizm kentleri arasında minimum rayiç değerlerin de Antalya'da görülmesi dikkat çeken bir diğer husustur. Bu durum esasen Antalya'nın metropol merkez ilçelerinden oluşan geniş bir kentsel yerleşme formuna sahip olmasıyla açıklanabilir. Zira bugün Antalya kentsel alanı beş metropol merkez ilçe (Aksu, Muratpaşa, Döşemealtı, Konyaaltı ve Kepez) sınırları içerisinde gelişim göstermiştir. Dolayısıyla bu büyüklükteki kentsel alanın çeperinde, özellikle Kepez'in kenar mahallelerinde tarımsal arazilerin (seraların) bitişiğinde çok düşük (64 TL'lik) rayiç değerler mevcuttur. Antalya dışında; Alanya 1010 Sokak (145 TL), Kemer 205 Sokak (184 TL) ve Manavgat 3516 Sokak (193 TL) en düşük rayiç değerlere sahip cadde/sokaklar olarak dikkat çekmiştir. Bu sokakların kent çeperlerinde yer almaları rayiç değerlerin düşük olmasında önemli bir rol oynamıştır. Turizm kentlerindeki en yüksek rayiç değerlerin mekânsal deseni böyle iken, en düşük rayiç değerler; Kuşadası, Didim ve Bodrum'da sanayi sitelerinde, Çeşme, Marmaris, Fethiye, Kemer, Antalya, Manavgat ve Alanya'da ise kent çeperlerinde görülmektedir. Esasen bu durum turizm kentleri haricindeki kentlerde de çok fazla değişmemektedir.

Rayiç Değer Ortalamaları Açısından Bir Değerlendirme

Ege ve Akdeniz bölgelerinde yer alan turizm kentlerinin rayiç değerleri ortalama değerler açısından bir bütün olarak değerlendirildiğinde; 2023 yılı verilerine göre rayiç değer ortalamalarının 608 ile 2.664 TL arasında değiştiği dikkati çekmiştir. (Tablo 4). Antalya, maksimum ve minimum rayiç değerler arasındaki açıklığın en fazla görüldüğü yer olarak belirlenmiştir (Şekil 2). Bu, Antalya'nın diğer turizm kentlerinden farklı olarak oldukça büyük bir yerleşik nüfus kitlesine ev sahipliği yapması, turizmin yanı sıra sanayi, ticaret, eğitim gibi fonksiyonlarıyla gelişmiş olması ve oldukça büyük bir kentsel alanı kaplaması ile ilişkilidir. Rayiç değerler arasındaki söz konusu açıklığın bir diğer yansıması standart sapma değerlerinden anlaşılabilir. Nitekim turizm kentleri arasında rayiç değerler en çok Antalya'da ortalamadan sapma göstermektedir.

Bodrum, turizm kentleri arasında en yüksek rayiç değer ortalamasının görüldüğü kenttir. Bu bulgu; Bodrum'daki rayiç değer yayılımının diğer kentlere göre daha yüksek değer ile başlamasından ve Antalya'nın ardından ikinci sırada maksimum rayiç değer görüldüğü yer olmasından kaynaklanmaktadır (Şekil 2). Şekil 2'deki turizm kentlerine ait kutu grafikleri incelendiğinde Bodrum'a ait kutu grafiğinin göreceli olarak sağ tarafta olduğu (yani rayiç değer yayılımının daha yüksek fiyatlar arasında olduğu) görülecektir. Öte yandan veriler, Bodrum'daki çok yüksek ile yüksek kategorideki rayiç değerlerin kentsel alanın önemli bir bölümünü kapladığını (%10'undan fazla) ortaya koymaktadır. Bodrum'daki rayiç değer haritası incelendiğinde, kentin deniz kıyısındaki alanlarının tamamına yakınının yüksek ve çok yüksek kategoride yer aldığı görülecektir (Şekil 2). Bütün bunlar, Bodrum kıyılarına olan konut ve işyeri talebinin yüksekliği ile ilişkilidir.



Şekil 2. Turizm Kentlerinin Rayiç Değerlerinden Oluşan Kutu Grafikleri (2023)

Turizm kentleri arasında rayiç değerlerin en düşük ortalamasına sahip olan kent Manavgat'tır. Başka bir deyişle kutu grafiği en solda olan kent Manavgat'tır. Hâlbuki Manavgat; yabancı ve toplam tesise geliş, geceleme ve doluluk aylarında ilk sırada, otel sayısında ise ikinci sırada yer almaktadır. Birçok turistik gösterge kategorisinde başı çeken Manavgat'ın², rayiç değer ortalamaları açısından son sırada yer alması dikkat çekicidir. Elimizdeki veriler bu olağandışı olgunun nedenini, Manavgat'taki turizm faaliyetlerinin Side'ye sıkışıp kalmasıyla açıklamaktadır. Başka bir deyişle Manavgat'ta turizm denilince büyük ölçüde Side öne çıkmakta ve turizmin rayiç değerler üzerindeki etkileri kentin diğer mahallelerinde belirgin bir özellik göstermemektedir. Manavgat kent formunun Side'yi de içerisine alacak şekilde genişlemiş olmasına rağmen turizmin kent bütününe yayılmamış olması Manavgat'ı diğer turizm kentlerinden ayırmaktadır. Zira Akengin & Dinç (2020) bu duruma dikkat çekmiş ve Side'deki turizm faaliyetlerini kentin geneline yayabilecek bütünsel turizm anlayışının benimsenmesi gerektiğini önermiştir.

Turizm kentlerindeki rayiç değerlerin betimsel istatistikleri incelendiği takdirde Kuşadası'nda hem mod (en çok tekrar eden) hem de üçüncü çeyrek (üst çeyrek) değerlerinin maksimum değere eşit olduğu görülecektir (Tablo 4 ve Şekil 2). Bu, kentin özgün morfolojisiyle yakından ilişkilidir. Nitekim Kuşadası diğer kentlerden farklı olarak tamamıyla çizgisel biçimde uzanan bir kent morfolojisine sahiptir (Usun, 2022). Söz konusu morfolojik özgünlük, kıyı boyunca uzanan sahil sitelerinde en yüksek rayiç değerlere rastlanılmasına yol açmıştır.

² Kültür ve Turizm Bakanlığı'nun 2023 yılına ait; konaklama tesisi, yabancı geliş, toplam tesise geliş, yabancı geceleme, toplam geceleme, yabancı doluluk ve toplam doluluk verileri.

Tablo 4. Turizm Kentlerindeki Rayiç Değerlerin Betimsel İstatistik Sonuçları

	Ortalama	Sayı	Mod	Min.	Mak.	Ranj	St.sapma
Bodrum	2.663,9	3.272	1.615	615	11.792	11.177	1538,5
Marmaris	2.491,8	2.975	1.453	646	6.459	5.813	1230,8
Çeşme	1.456,8	4.725	844	330	6.433	6.103	793
Antalya	1.379,6	18.158	85	64	22.605	22.541	2047,9
Alanya	1.214,9	498	1.695	113	4.359	4.246	853,1
Kuşadası	1.214,5	9.930	1.615	484	1.615	1.131	354,2
Didim	1.134,2	3.306	840	105	3.149	3.044	558,1
Kemer	1.121,8	391	314	184	6.557	6.373	1251,0
Fethiye	666,9	2.548	242	96	1.553	1.437	353,8
Manavgat	607,9	3.469	532	161	2.906	2.745	496,0

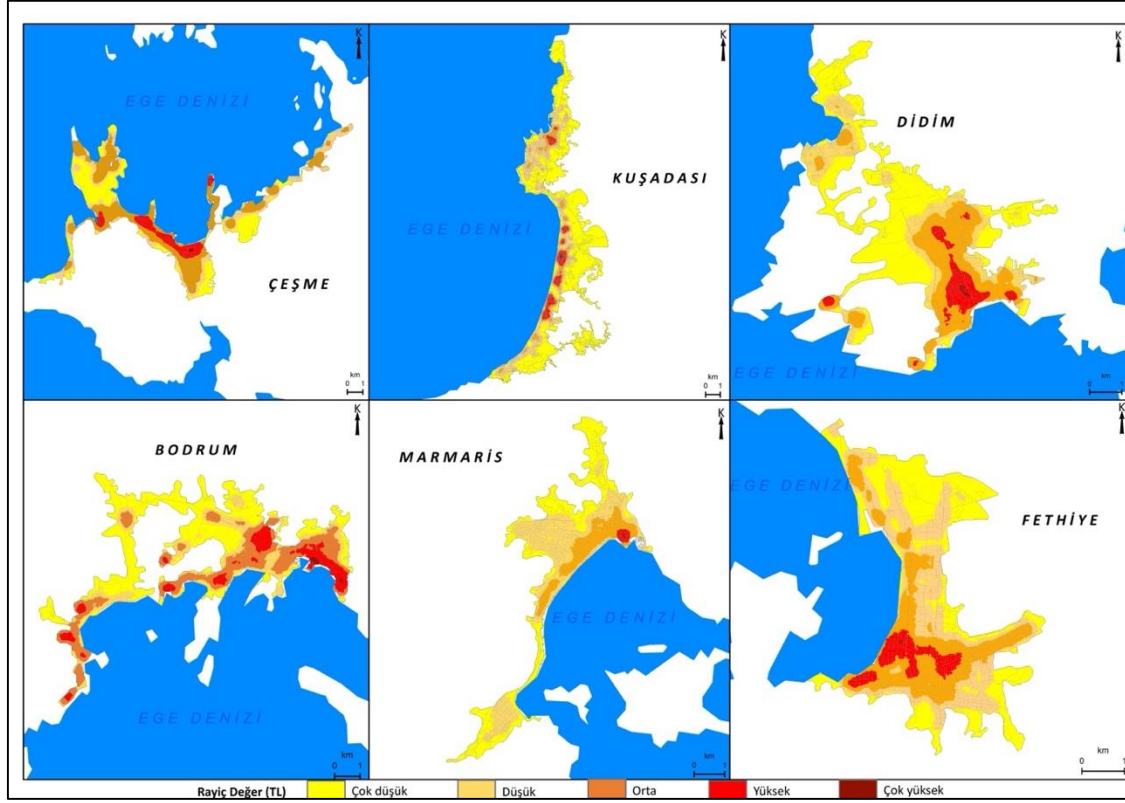
Türkiye'nin turizm kentlerinde rayiç değerler ve mekânsal dağılımlarından hareketle bir modelden bahsedilebilir mi?

Turizm kentlerindeki rayiç değerlerin betimsel istatistik sonuçlarının yanında kent içerisindeki mekânsal desenleri de dikkat çekicidir. İncelenen on turizm kentinde rayiç değerlerin kıyıda iç kesimlere doğru kademeli biçimde azaldığı görülmektedir. Bu bağlamda turizm kentlerinin tamamında en pahalı rayiç değerler; turizm iş alanları, ikinci konutlar ve turistik çekiciliğin en yüksek olduğu bölgelerin çevresinde yoğunlaşmıştır. Aşağıda alt başlıklar halinde açıklanan bu önemli belirleyiciler üzerinden ortak çıkarımlar yapmak suretiyle turizm kentlerinde rayiç değerler ve mekânsal dağılımlarından hareketle bir modelin geliştirilebileceği söylenebilir.

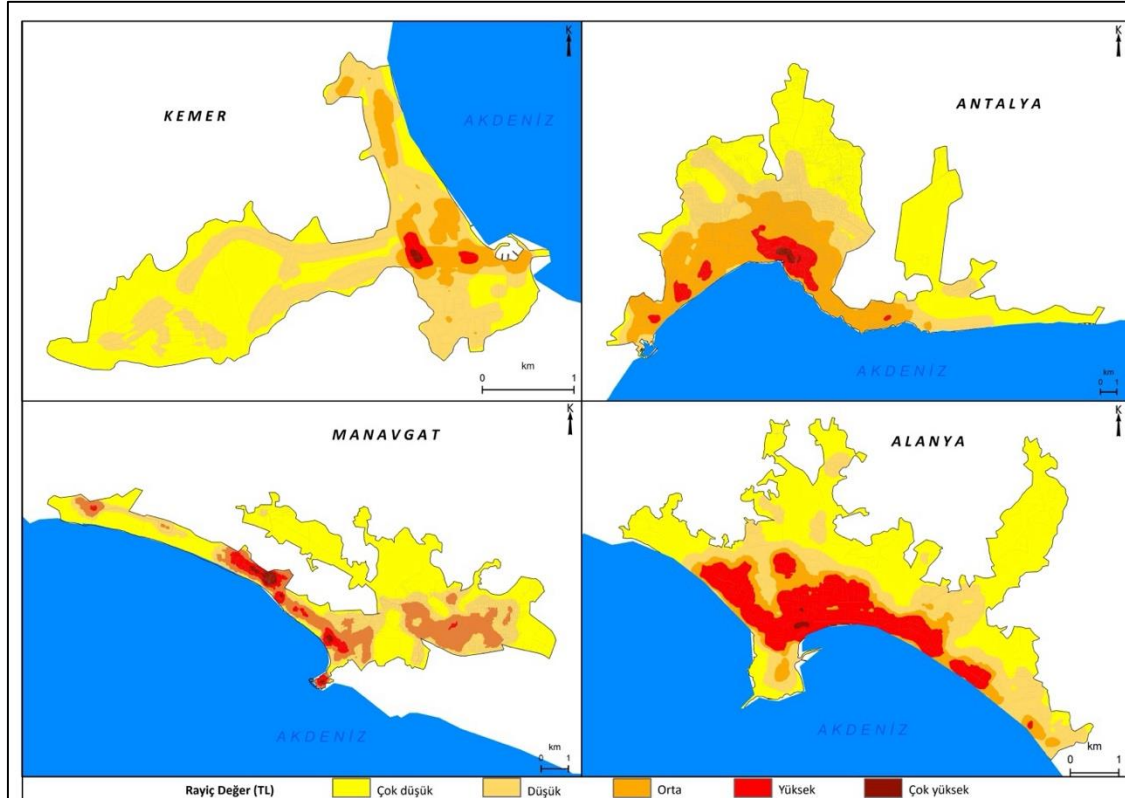
Turizm İş Alanları- Rayiç Değer İlişkisi

Turizm iş alanları, turizm kentlerinin çekirdeğini oluşturan ve arazi kullanımlarında özgün bir yapı niteliğindeki ticaret alanlarıdır (Özgüç, 1977). Tamamıyla turistlere yönelik ticarethanelerden oluşan ve sezonluk olma durumu, konumu, bünyesindeki ticarethaneler, gün içerisindeki yoğun zamanları gibi ayırt edici özellikleri olan turizm iş alanlarına çalışmada incelenen turizm kentlerinin tamamında rastlanılmakta olup (Andriotis, vd., 2023) buralar turizm kentlerindeki en değerli yerleri oluşturmaktadır. Zhu, Liu, Chen, Lin, & Tao (2015) TİA'nın turizm çekiciliklerine komşu, turistlerin yoğun olarak bulunduğu ve rayiç değerlerin yüksek olduğu bölgelerde konumlandığını ifade etmektedirler. Mullins ise turizm iş alanlarının turizm kentlerinin en değerli alanları olduğunun altını çizmektedir (Mullins, 1991).

Kıyı boyunca uzanan turizm kentlerinin en yoğun kullanıma sahip olan yerleri sahil şeritleridir. Turizm iş alanları birçok kentte tarihi yapıların çevresinde ve/veya yakınında, liman ve marina ile iç içe konumlandığı için haliyle rayiç değeri en yüksek olan yerleri buralar oluşturur. Söz gelimi; Çeşme, Kuşadası, Bodrum, Marmaris, Antalya ve Alanya'da rayiç değeri en yüksek cadde ve sokaklar kalenin, Manavgat'ta ise Side Antik Tiyatro'sunun bitişiğindedir (Şekil 3 ve 4).



Şekil 3. Ege Denizi Kıyılarındaki Turizm Kentlerinde Arazi Rayiç Değerleri



Şekil 4. Akdeniz Kıyılarındaki Turizm Kentlerinde Arazi Rayiç Değerleri

Rayiç değeri en yüksek olan yerler; tarihi kalelerden limanlara doğru uzanan işlek cadde ve sokaklarda ayırt edilmiştir. Limanların zaman içerisinde turizm odağında yer almasıyla birlikte buralar modern alışveriş merkezlerine dönüşmüş durumdadır.

Son dönemde Çeşme, Kuşadası, Bodrum, Marmaris gibi turizm kentlerindeki marinaların iç kısımlarında alışveriş merkezlerinin açıldığı görülmekte ve bu örneklere her geçen gün yenisi eklenmektedir. Bahsi geçen yerler turizm kentlerinin en değerli alanları arasında yer alır. Turizm iş alanlarında turizm ve turist odaklı hizmetler sunan oteller, hediyelik eşya dükkânları, restoranlar, dövmeciler, kafeler, barlar, döviz büroları, giyim mağazaları ve kuyumcular gibi işletmelerin yaygın olması bu alanların genellikle geleneksel merkezi iş alanlarından daha yüksek rayiç değerlere sahip olmasını sağlamaktadır. Bu konuda özellikle kruvaziyer turizmine ev sahipliği yapan Kuşadası'nda turizm iş alanı turizm/turist odaklı alışverişlerde önemli bir misyona sahiptir. Kruvaziyer gemilerin Efes ve Meryem Ana Evi'ne ziyaret etmek için Kuşadası Limanı'na uğramaları (Emekli, 2008), turizm iş sahasını rayiç değerler açısından öne çıkarmaktadır. Zira Kuşadası TİA sınırları içerisinde özellikle Atatürk Bulvarı üzerindeki yat limanından (Setur Marina) kruvaziyer limanına (Ege Ports) kadar uzanan şerit ve TİA'nın merkezi olarak nitelendirilebilecek kruvaziyer limanı çevresi (Atatürk Bulvarı ile Barbaros Caddesinin kesişimi) rayiç değer en yüksek olduğu alanları oluşturmuştur (Usun, 2022).

Turizm kentlerinde dikkat çeken bir özellik rayiç değerlerin kıyı şeridi boyunca nispeten yüksek olmasıdır. Bu çalışma kapsamında oluşturulan rayiç değer dağılım haritaları turizm kentlerinde yüksek rayiç değerlere sahip yerlerin kıyı boyunca çizgisel bir form oluşturduğunu ortaya koymuştur (Şekil 3 ve Şekil 4). Bu sahil şeritleri içerisindeki en önemli merkezler olan turizm iş alanlarında da aynı şekilde doğrusal bir form oluşmuştur. Nitekim Andriotis vd. (2023) Türkiye'nin on turizm kentinde TİA'ların doğrusal bir forma sahip olduklarını doğrulayan bir form faktörü geliştirmişlerdir. Böylece turizm kentlerinde rayiç değerlerin kıyı şeridinden iç kesimlere kademeli olarak azaldığı görülmektedir. Oysaki sanayi ve ticaret kentlerinde gelişen geleneksel merkezi iş sahalarında durum farklıdır. Merkezi iş sahalarında merkezden çevreye her yöne doğru bir değer azalması dikkati çekerken, zamanla şekillenen ticaret sahasının sahip olduğu form çizgisel değil alansal bir özelliğe sahiptir.

Turistik Çekicilikler- Rayiç Değer İlişkisi

Turizm kentlerinin turistik çekicilikler açısından önemli cazibe merkezleri olarak dikkat çekmeleri söz konusu kentlerde rayiç değerlerin nispeten yüksek olmasının bir diğer nedenini oluşturmaktadır. Zira gerek günübirlikçiler gerekse uzun süreli konaklama yapan ziyaretçilerin tamamı zamanlarının bir bölümünü bahsedilen "çekiciliği en yüksek yerlere" ayırmaktadır. Turistik çekiciliklere sahip alanların/tesislerin büyük ölçüde turizm iş alanları içerisinde veya yakın çevresinde yer aldığı dikkati çekmektedir. Söz gelimi, Çeşme, Kuşadası, Fethiye ve Kemer'deki turizm iş alanları, kentlerin batı kıyılarında, Didim, Bodrum, Marmaris, Antalya, Manavgat ve Alanya ise buldukları kentlerin güney kıyılarında yer almaktadır. Bu alanlarda dünyaca ünlü Ilıca, Kadınlar Denizi, Altınkum, Konyaaltı, Side, Kleopatra, Long Beach gibi plajların yanı sıra kale, tapınak, amfi tiyatro, müze, liman ve hamam gibi tarihi ve kültürel çekiciliklere sahip yapılar yer almaktadır. Bahsedilen

çekiciliklerin her biri yer aldıkları turizm kentleriyle özdeşleşmiş durumdadır. Dolayısıyla en yüksek talebin görüldüğü yerler rayiç değerlerin en yüksek olduğu yerler olarak karşımıza çıkmaktadır.

İkinci Konut-Rayiç Değer İlişkisi

İkinci konutlarla rayiç değerler arasında doğrusal bir ilişki vardır. İkinci konutlara artan talep arazi ve konut fiyatlarının artışını beraberinde getirmektedir (Rye, 2011). Dolayısıyla turizm kentlerindeki rayiç değerlerin en yüksek görüldüğü bölgelerden bir diğeri, belki de en önemlisi ikinci konutların bulunduğu bölgelerdir. Zira araştırma kapsamında incelenen on kentte mevcut ve yeni gelişen ikinci konutların rayiç değerler açısından turizm iş alanlarından sonra geldiği ve yüksek rayiç değerlere sahip olduğu bulgulanmıştır. Usun'a (2023) göre önceleri turist olarak önemli turizm kentlerini deneyimleyen ziyaretçiler bölgede mülk edinmek suretiyle tatillerini düzenli olarak bu kentlerde geçirmektedirler. Bu talep turizm kentlerinde belirgin bir ikinci konut varlığı yaratmış, turizm kentleri ülke içindeki ikinci konutların dağılımında dikkat çekici bir hâl almışlardır. Çeşme'de Ilıca Plajı boyunca ikinci konutların sıralandığı caddenin, Kuşadası'nda Sahil Siteleri olarak bilinen tamamıyla ikinci konutlardan oluşan bölgenin, Bodrum, Marmaris ve Fethiye'de ikinci konutların yoğun olarak bulunduğu mevkiilerin turizm kentlerinin en değerleri alanlarını oluşturması şüphesiz tesadüf değildir.

Alanya ve Manavgat sahil şeridinde 1960'lı yıllara kadar geniş alanlar kaplayan bataklıklar ve yer yer bataklıkların kurutulması neticesinde gelişen tarım alanları yerini zamanla turizm odaklı yapılaşma süreçlerine bırakmış ve kıyı kesimi boyunca ikinci konutlar gelişmiştir (Dinç, 2020). Ayrıca Manavgat'ta 2000'li yıllara kadar varlığını sürdüren sahil çardakları kıyılarına olan yoğun talep nedeniyle kaldırılmış ve yerini ikinci konutlara bırakmıştır (Akengin, 2006) Kıyılarına olan bu yoğun talep Kocakuşak'ın (1993) belirttiği gibi özellikle Alanya'da ikinci konutların müstakil konutlardan ziyade apartman daireleri şeklinde gelişmesine neden olmuştur. Şüphesiz böyle bir yapılaşma ikinci konutların bulunduğu sahil şeridinin rayiç değerler açısından önemini açıkça ortaya koymaktadır. Benzer şekilde Antalya'da da son yıllarda, giderek artan bir hızla, turizm ve rekreasyon amaçlı inşa edilen oteller, moteller ve kamp alanlarının yanı sıra ikinci konutlar da kıyı alanlarında yoğun bir yapılaşmayı beraberinde getirmiştir (Kapan, 2018). Dolayısıyla araştırmaya konu olan kentlerin tamamında kıyılarına olan talebin kıyı şeridi boyunca yeni ikinci konut alanlarını yaratacağı ve turizm kentlerinin yerleşme formunun çizgisel bir form şeklinde gelişmeye devam edeceğini göstermektedir.

SONUÇ, TARTIŞMA VE ÖNERİLER

Kentsel alanlarda arazi kullanımları ile rayiç değerler arasında ilişki vardır. Genel olarak bir kentte rayiç değerler merkezden çepere doğru azalır. Fakat turizm kentlerindeki yapı çok daha farklıdır (Usun, 2022). Turizm kentlerinin kendilerine özgü form, lokasyon, fonksiyon ve arazi kullanımları söz konusu farklılığın oluşmasında etkilidir.

Bu çalışmanın istatistiksel bulgularından hareketle, Türkiye'nin turizm kentlerinde rayiç değerler açısından ortak çıkarımlar elde edilebileceği yargısına ulaşılmıştır. Zira rayiç değerlerin eğilim ve dağılımlarını ortaya koyan betimsel istatistik sonuçları, bu yargıya varılmasındaki temel etkindir. Sözelimi en yüksek rayiç değerlere kıyılarda, en düşüklerine ise kıyıdan uzaktaki iç kesimlerde ve/ya kent çeperlerinde rastlanması tesadüf değildir. Şüphesiz bir turizm kenti özelliğinde olmayan ancak yine deniz kıyısında yer alan kentlerde de (Zonguldak gibi) rayiç değerlerin kıyılarda iç kesimlere göre daha yüksek olduğu bilinen bir durumdur. Ancak burada önemli olan husus, turizm kentlerindeki rayiç değerlerin diğer kıyı kentlerine oranla çok daha yüksek rayiç değerlere sahip olmasıdır. Bu ayırıcı özelliğin yanı sıra turizm kentlerindeki rayiç değerlerin kentsel alan içerisinde homojen dağılmamış olması, başka bir deyişle yayılım ve sapmaların fazla olması çalışmada bulguların bir başka durumdur. Buradan yola çıkarak bölgesel ölçekte belirgin eşitsizliğe yol açan turizm faaliyetlerinin, turizm kentlerinin kendi bünyelerinde dahi çok farklı manzaralara sebep olduğu anlaşılmaktadır. Dolayısıyla ülke ve bölge ölçeğindeki eşitsizliklerin önüne geçilebilmesi için, öncelikle turizm kentlerindeki durumun düzeltilmesi gerektiği söylenebilir.

Sanayi ve ticaret kentlerinde merkezi iş alanları ve buradan kent çeperlerine doğru değişen rayiç değerler üzerinde sıklıkla durulmuş olduğu literatür kaynaklarından hareketle açıkça anlaşılmaktadır. Ancak rayiç değerler üzerinde katma değer yaratan, önemli sermaye girdisi sağlayan, kentsel mekân üzerinde dikkate değer peyzajlar oluşturan turizm sektörünün turizm kentlerinde rayiç değerler açısından yarattığı değişimlere yeterince dikkat çekilmediği anlaşılmıştır. Bu şaşırtıcı bir durumdur. Zira literatürde turizm kentlerine özgü olarak ön plana çıkarılan ve turizmin dönüştürüp şekillendirdiği yerler olarak dikkat çeken turizm iş sahaları da en az merkezi iş sahaları kadar ayırıcı bir öneme sahiptir. Literatürde rayiç değeri belirleyen çok farklı değişkenler birbirinden farklı araştırmalara konu olsa da bu çalışmanın bulguları özellikle turizm kentlerinin incelendiği çalışmalarda öne çıkarılan bulgularla karşılaştırılmış ve tartışılmıştır. Böylece turizm-rayiç değer ilişkisine yönelik literatürle tutarlı olan bazı çıkarımların elde edildiği görülmüştür.

Merkezi iş sahalarında merkezden çevreye değişen/azalan rayiç değerlerden farklı olarak turizm kentlerinde rayiç değerinin sahilden iç kısımlara doğru azalan bir eğilim gösterdiği literatürde bulgulanmıştır (Barret, 1958; Lavery, 1974; Meyer-Arendt, 1990; Pigram, 1977; Stansfield & Rickert, 1970). Bu bulguyu ortaya koyan öncül çalışmaların yanı sıra sonraki yıllarda sahile yakınlık ile rayiç değerler arasındaki ilişkiyi irdeleyen çalışmaların devam ettiği anlaşılmaktadır (Akengin & Dinç, 2020; Andriotis, 2003; Andriotis vd., 2023; Benson, vd., 1998; Taş & Sargın, 2019; Usun & Işık, 2022). Turizm-rayiç değer arasındaki ilişkilerin özellikle turizm/rekreasyonel iş sahalarını bir kavram olarak açıklayan, inceleyen ve bazı önemli bulguları ortaya koyan ampirik çalışmalarda kendisine daha fazla yer bulduğu görülmektedir.

Stansfield & Rickert'in (1970) çalışmalarında ortaya koydukları bulgulara göre turizm iş alanları, yerleşim alanlarına veya ulaşım güzergâhlarına yakınlıklarından ziyade,

kıyı kentlerinde turistik cazibe merkezlerine dayandıkları için benzersiz konumları ve biçimleriyle diğer iş sahalarından ayrılmaktadır (Stansfield & Rickert, 1970). Smith (1991) bir çalışmada; plaja paralel uzanan ana yol ile plajın kendisi arasında kalan ve gelişme potansiyeli olan sahaların yüksek rayiç değerlere sahip olacaklarını belirtmektedir. Turizm iş sahalarının turizm kentlerinin en değerli alanları olduğunu ifade eden Mullins (1991) rayiç değerlerin kıyıda iç kesimlere doğru azaldığını ortaya koymuştur. Benzer biçimde Boniface & Cooper (2005) turizm iş alanlarının en yüksek rayiç değerlere sahip alanlar olduğunu ve bu alanlardan uzaklaştıkça rayiç değerlerin düştüğünü belirlemişlerdir. Zhu, vd., (2015) Pekin turizm iş sahasında yaptıkları çalışmada, turistik merkezlere yakınlık ve arazi fiyatları gibi faktörlerin bu ticaret sahasında mekânsal gelişimi etkilediğini ortaya koymuşlardır. Ayrıca turistik cazibe merkezleri ve rayiç değerlerin turizm iş alanlarıyla doğrudan ilişkili olduğunu bulgulamışlardır. Akengin & Dinç (2020), Alanya ve Manavgat'ta yapmış oldukları bir çalışmada her iki kentte sahil şeridinden iç kesimlere geçildikçe rayiç değerlerde düşüşlerin yaşandığını bulgulamışlardır. Usun & Işık (2022), Kuşadası kentine yönelik bir rayiç değer haritası oluşturmuşlar ve bu harita üzerinde, rayiç değerlerin en düşük ve en yüksek olduğu alanları belirlemişlerdir. Çalışmada Kuşadası turizm iş sahasının en yüksek rayiç değere sahip alan olduğunu bulgulamışlardır.

Turizm iş sahalarının turizm kentlerinde en yüksek rayiç değerlere sahip olduğunu ortaya koyan literatür bulgularıyla tutarlı olarak bu çalışmada incelenen on turizm kentinde de turizm iş sahalarının rayiç değerler açısından ayırıcı bir özelliğe sahip olduğu belirlenmiştir. Söz konusu ticaret sahalarında turizm/turist odaklı faaliyet gösteren ticari işletmelerin özellikle turizm sezonunda oldukça aktif olmalarının rayiç değerler üzerinde belirleyici olduğu ortaya konulmuştur. Diğer yandan yine literatür bulgularıyla (Andriotis vd., 2023; Stansfield & Rickert, 1970; Zhu vd., 2015) uyumlu bir şekilde araştırmaya konu olan kentlerin turizm iş sahaları içerisinde ve yakın çevresinde yer alan turistik çekiciliklerin de (kale, liman, plaj, kamp merkezi, rekreasyonel alanlar, müze gibi) rayiç değerler üzerinde etkili olduğu bulgulanmıştır. Gerçekten de Stansfield & Rickert (1970)'in belirttiği gibi deniz kıyısının doğal cazibesi, temiz havanın olması ve çeşitli turistik tesislerin varlığı, turistleri en sıradan alışveriş türünde bile önemli bir zaman geçirmeye teşvik etmektedir. Şüphesiz bu durum kıyılara ve özellikle de turizm iş sahalarına olan talebi artırarak rayiç değer üzerinde etkili olmaktadır.

Bu çalışmanın bir diğer önemli bulgusu; rayiç değer dağılışı haritalarında rayiç değerlerin kıyı boyunca yüksek olmasının doğal bir sonucu olarak çizgisel bir görünümün ortaya çıkmasıdır. Özellikle Kuşadası, Çeşme, Alanya ve Side'de (Manavgat) bu form açıkça görülmektedir. En çarpıcı örneğine Kuşadası'nda rastlanan çizgisellik, kentin büyük ölçüde kıyı boyunca gelişim göstermesi ve burada rayiç değer değişiminin daha homojen olmasına neden olmuştur. Aslında böyle bir tespiti yıllar önce gerek Smith (1983) gerekse Page (1995) turizm iş sahalarını konu aldıkları çalışmalarda yapmışlar; turizm iş sahalarının mekânsal yapıda doğrusal olduğunu ve arazi fiyatlarının zirve yapmadığını düşünmüşlerdir (Zhu, Liu, Liu, Wang, & Ma, 2017).

Çalışmada; turizm kentlerinin adeta kalbi sayılabilecek turizm iş alanları kadar yine kıyı boyunca uzanan ikinci konutların yer aldığı sahaların nispeten yüksek rayiç değerlere sahip olduğu bulgulanmıştır. Araştırmaya konu olan tüm turizm kentlerinde bu durum açıkça görülmekle birlikte kıyılara olan yoğun talebe bağlı olarak ikinci konutların bazı turizm kentlerinde (Alanya gibi) apartman daireleri şeklinde geliştiği dikkati çekmiştir. İkinci konutlarla rayiç değerler arasındaki ilişkiye halihazırdaki literatür de değinmiştir (Balli, Balli, Flint-Hartle & Yang, 2019; Barbic, 2024; Biagi, Brandano & Lambiri, 2015; Kavarnou & Nanda, 2018; Paramati & Roca, 2019). Gerçekten de yoğun turistik faaliyetler konaklama alanlarına ihtiyacı beraberinde getirmekte, inşaat sektörünü geliştirmekte ve böylece turizm kentlerinde konut piyasasını canlı tutarak rayiç değerlerin yükselmesine neden olmaktadır. Tam da bu noktada özellikle turizm ve kent araştırmacılarından turizm kentlerindeki rayiç değer değişimlerine yönelik ampirik çalışmaların sayısını arttırmaları ve bu yönüyle ilgili alan yazına daha fazla katkı sağlamaları beklenmektedir.

Hakem Değerlendirmesi: Dış bağımsız.

Teşekkür: Katkılarından dolayı hakemlere teşekkür ederiz.

Destek Bilgisi: Herhangi bir kurum ve/veya kuruluştan destek alınmamıştır.

Çıkar Çatışması: Yazarlar arasında çıkar çatışması yoktur.

Etik Onayı: Bu çalışmanın tüm hazırlanma süreçlerinde etik kurallara riayet edildiğini yazar(lar) beyan eder. Aksi bir durumun tespiti halinde Güncel Turizm Araştırmaları

Dergisi'nin hiçbir sorumluluğu olmayıp, tüm sorumluluk makale yazar(lar)ına aittir.

Bilgilendirilmiş Onam Formu: Tüm taraflar kendi rızaları ile çalışmaya dâhil olmuşlardır.

Etik Kurul Onayı: Çalışma kamuya açık ikincil verilerin kullanılmasıyla oluşturulmuştur.

Araştırmacıların Katkı Oranı: Yazarlar çalışmaya eşit oranda katkı sağlamıştır.

Veri Kullanılabilirlik Beyanı: Araştırma verileri paylaşılmamıştır.

KAYNAKÇA

- Akengin, H., (2006). Antalya'da turizmin ortadan kaldırdığı mevsimlik yerleşmeler: Sahil çardakları. N. Özgüç & A. Timor (Ed.), İnsan ve Mekân (Prof. Dr. Erol Tümertekin'e 80. Yıl Armağanı) (187-202), içinde. Çantay Kitapevi.
- Akengin, H., & Dinç, Y. (2020). Turizm şehirleşmesinin iş ve ticaret alanlarını şekillendirmesi üzerine karşılaştırmalı bir araştırma: Alanya ve Manavgat örneği. *Ege Coğrafya Dergisi*, 29(2), 273-295.
- Akış-İlhan, Ö., Karakaş, E., & Turgay, F. (2020). Bileşik şehirde arazi fiyatlarında yaşanan değişim ve belirleyiciler: 2002-2018. *Ege Coğrafya Dergisi*, 29(1), 19-28.
- Alanya Belediyesi (2023). Rayiç bedel sorgulama veri tabanı. <https://webportal.alanya.bel.tr/engine/saysis.php?szbtrys=HjkKta> adresinden 01 Temmuz 2023 tarihinde alınmıştır.
- Aliağaoğlu, A. (2003). Afyon'da şehir morfolojisinin iki unsuru: Cadde-sokak sistemi ve konutlar. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 1(2), 63-83. https://.org/10.1501/Cogbil_0000000032
- Andriotis, K. (2003). Coastal resorts morphology: The Cretan experience. *Tourism Recreation Research*, 28(10), 67-75. <https://.org/10.1080/02508281.2003.11081387>

- 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*, 114(1), 31-50. <https://.org/10.1080/00167428.2023.2174436>
- Antalya Aksu Belediyesi (2023). Arsa metrekaare birim değeri sorgulama veri tabanı. <https://www.turkiye.gov.tr/antalya-aksu-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden 02 Ağustos 2023 tarihinde alınmıştır.
- Antalya Kepez Belediyesi (2023). Arsa metrekaare birim değeri sorgulama veri tabanı. <https://www.turkiye.gov.tr/kepez-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama-v2> adresinden 04 Eylül 2023 tarihinde alınmıştır.
- Antalya Muratpaşa Belediyesi (2023). Arsa metrekaare birim değeri sorgulama veri tabanı. <https://www.turkiye.gov.tr/muratpasa-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden 07 Ağustos 2023 tarihinde alınmıştır
- Asabere, P. K., & Harvey, B. (1985). Factors influencing to value of urban land: Evidence from Halifax-Dartmouth. Canada, *Real Estate Economics*, 13(4), 361-377. <https://.org/10.1111/1540-6229.00359>
- Bajari, P., Fruehwirth, J. C., Kim, K., & Timmins, C. (2012). A rational expectations approach to hedonic price regressions with time-varying unobserved product attributes: The price of pollution. *American Economic Review*, 102(5), 1898-1926. <https://.org/10.1257/aer.102.5.1898>
- Balli, H. O., Balli, F., Flint-Hartle, S., & Yang, X. (2019). Towards understanding the volatility of housing prices and exploring the tourism demand impact. *Tourism Analysis*, 24(4),453-465. <https://.org/10.3727/108354219X15652651367460>
- Barbić, T. (2024). Impact of tourism activity on urban land and housing market activity: Evidence from Croatia. *Economies*, 12(2), 337. <https://.org/10.3390/economies12120337>
- Barret, J. A. (1958). The seaside resort towns of England and Wales I-II [Doktora Tezi, Londra Üniversitesi].
- Benson, E. D., Hansen, J. L., Schwartz J.R. A.L., & Smersh G. T. (1998). Pricing residential amenities: The value of a view. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 16, 55-73. <https://.org/10.1023/A:1007785315925>
- Biagi, B., Brandano, M. G., & Lambiri, D. (2015). Does tourism affect house prices? Evidence from Italy. *Growth and Change*, 46(3), 501-528. <https://doi.org/10.1111/grow.12094>
- Brasington, D. (1999). Which measures of school quality does the housing market value? *Journal of Real Estate Research*, 18(3), 395-413. <https://.org/10.1080/10835547.1999.12091004>
- Brigham, E. F. (1965). The determinants of residential land values. *Land Economics*, 41(4), 325-334. <https://.org/10.2307/3144665>
- Bodrum Belediyesi (2023). Arsa metrekaare birim değeri sorgulama veri tabanı. <https://ebelediye.bodrum.bel.tr/> adresinden 15 Kasım 2023 tarihinde alınmıştır.
- Bond, M., Seiler, V., & Seiler, M. (2002). Residential real estate prices: A room with view. *Journal of Real Estate Research*, 23(1-2), 129-138. <https://.org/10.1080/10835547.2002.12091077>

- Boniface, B., & Cooper, C. (2005). *Worldwide destinations*. (Fourth Edition) Elsevier-Butterworth-Heinemann.
- Cervero, R., & Duncan, M. (2004). Neighbourhood composition and residential land prices: Does exclusion raise or lower values? *Urban Studies*, 41(2), 299-315. <https://doi.org/10.1080/0042098032000165262>
- Colwell, P. F., & Sirmans, C.F. (1980). Nonlinear urban land prices. *Urban Geography*, 1(2), 141-152. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.1.2.141>
- Çeşme Belediyesi (2023). Arsa metrekaare birim değeri sorgulama veri tabanı. <https://www.turkiye.gov.tr/cesme-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama-v2> adresinden 21 Haziran 2023 tarihinde alınmıştır.
- Didim Belediyesi (2023). Rayiç metrekaare birim değeri sorgulama veri tabanı. <https://www.turkiye.gov.tr/didim-belediyesi-arsa-rayic> adresinden 29 Mayıs 2023 tarihinde alınmıştır.
- Dinç, Y. (2020). Karşılaştırmalı bir şehir coğrafyası: Alanya-Manavgat örneği [Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi]. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>
- Dinç, 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*, 50, 201-220. <https://doi.org/10.32003/igge.1299423>
- Döşemealtı Belediyesi (2023). Arsa metrekaare birim değeri sorgulama veri tabanı. <https://www.turkiye.gov.tr/dosemealti-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden 21 Kasım 2023 tarihinde alınmıştır.
- Dye, C. (2008). Health and urban living. *Science*, 319, 766–769. <https://www.science.org/doi/10.1126/science.1150198>
- Emekli, G. (2008). Kuşadası turizminin talep ve potansiyelinde yaşanan değişimler. Geçmişten Geleceğe Kuşadası Sempozyumu-II, Kuşadası, Türkiye
- Fethiye Belediyesi (2023). Arsa metrekaare birim değeri sorgulama veri tabanı. <https://www.turkiye.gov.tr/fethiye-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden 14 Haziran 2023 tarihinde alınmıştır.
- Heikkilä, E., Gordon, P., Kim, J.I., Peiser, R.B., Richardson, H.W., & Johnson, D.D. (1989). What happened to the CBD-distance gradient?: Land values in a policentric city. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 21(2), 221-232. <https://doi.org/10.1068/a210221>
- Hu, S., Ge, D., Hu, G., Sun, J., Ma, Y., Lu, M., & Lu, Y. (2022). The patterns and mechanisms of land price divergence in multiple industries from the perspective of element flows: The case of the Yangtze River Delta, China. *Land*, 11(2). <https://doi.org/10.3390/land11020188>
- Kabba, V. T. S., & Li, J. (2011). Determinants of urban land price in freetown, Sierra Leone. *Journal of American Science*, 7(2), 213-223.
- Kapan, K. (2018). Turizm faaliyetlerinin şehirselleşmeye etkileri: Antalya örneği [Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi]. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>

- Kavarnou, D., & Nanda, A. (2018). How does tourism penetration affect house prices? Evidence from Crete, Greece. *Tourism Analysis*, 23(3), 289-301. <https://doi.org/10.3727/108354218X15305418666931>
- Kemer Belediyesi (2023). E-Belediye hizmetleri emlak arsa metrekaresi birim değerleri. <http://webportal.antalya-kemer.bel.tr/engine/saysis.php?szbrtys=CwyTxU> adresinden 02 Kasım 2023 tarihinde alınmıştır.
- Konyaaltı Belediyesi (2023). Arsa metrekaresi birim değeri sorgulama veri tabanı. <https://www.turkiye.gov.tr/konyaalti-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden 14 Ekim 2023 tarihinde alınmıştır.
- Kuşadası Belediyesi (2023). Arsa metrekaresi birim değeri sorgulama veri tabanı. <https://www.turkiye.gov.tr/kusadasi-belediyesi-arsa-rayic> adresinden 12 Mayıs 2023 tarihinde alınmıştır.
- Kocakuşak, S. (1993). Alanya'da kentleşme, turizm, turizm ve sorunları [Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi]. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>
- Lavery, P. (1974). Resort and recreation, P. Lavery (Ed.) *Recreational Geography*, (s.167-196) içinde. Newton Abbott: David & Charles
- Manavgat Belediyesi (2023). Arsa metrekaresi birim değeri sorgulama veri tabanı. <https://www.turkiye.gov.tr/manavgat-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama-v2> adresinden 02 Eylül 2023 tarihinde alınmıştır.
- Marmaris Belediyesi (2023). Arsa metrekaresi birim değeri sorgulama veri tabanı. <https://www.turkiye.gov.tr/marmaris-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden 19 Ekim 2023 tarihinde alınmıştır.
- Meyer-Arendt, K. J. (1990). Recreational business districts in Gulf of Mexico seaside resorts. *Journal of Cultural Geography*, 1(11), 39-55
- Meyer-Arendt, K. J. (1993). Morphologic patterns of resort evolution along the Gulf of Mexico. *Culture, Form and Place: Essays in Cultural and Historical Geography*, 32, 311-323.
- Mullins, P. (1991). Tourism urbanization. *International Journal of Urban and Regional Research*, 3(15), 326-342. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.1991.tb00642.x>
- Murphy, E. R., & Vance, J. E. (1954a). Delimiting the CBD. *Economic Geography*, 30(3), 189-222.
- Murphy, E. R., & Vance, J. E. (1954b). A comparative study of nine central business districts. *Economic Geography*, 30(4), 301-336.
- Mutlu, H. (2006). İstanbul metropoliten alanında kentsel arazi değerlerinin mekânsal dağılımının analizi [Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi]. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>
- Nelson, J. P. (2010). Valuing rural recreation amenities: Hedonic prices for vacation rental houses at Deep Creek Lake, Maryland. *Agricultural and Resource Economics Review*, 39(3), 485-504. <https://doi.org/10.1017/S1068280500007462>
- Özgüç, N. (1977). Sayfiye yerleşmeleri: Gelişme ve başlıca özellikleri. *İstanbul Üniversitesi Coğrafya Enstitüsü Dergisi*, 22, 142-162.

- Paez, A., Uchida, T., & Miyamoto, K. (2001). Spatial association and heterogeneity issues in land prices models. *Urban Studies*, 38(9), 1493-1508. <https://doi.org/10.1080/00420980126668>
- Paramati, S. R., & Roca, E. (2019). Does tourism drive house prices in the OECD economies? Evidence from augmented mean group estimator. *Tourism Management*, 74, 392-395. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2019.04.023>
- Pigram, J. J. (1977). Beach resort morphology. *Habitat International*, 2(5-6), 525-541. [https://doi.org/10.1016/0197-3975\(77\)90024-8](https://doi.org/10.1016/0197-3975(77)90024-8)
- Rye, J. F. (2011). Conflicts and contestations. Rural populations' perspectives on the second homes phenomenon, *Journal of Rural Studies*, 27(3), 263-274. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2011.03.005>
- Sahibinden Emlak Sitesi (2025). Konut metrekaresi fiyatı sorgulama sayfası. <https://www.sahibinden.com/kategori/emlak-konut> adresinden 01.03.2025 tarihinde alınmıştır.
- Sharma, T., & Newman, P. (2018). Does urban rail increase land value in emerging cities? Value uplift from Bangalore Metro. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, 117, 70-86. <https://doi.org/10.1016/j.tra.2018.08.020>
- Smith, R. A. (1991). Beach resort: A model of development evolution. *Landscape and Urban Planning*, 21, 189-210. [https://doi.org/10.1016/0169-2046\(91\)90018-H](https://doi.org/10.1016/0169-2046(91)90018-H)
- Song, C., Yin, T., Zhi, Q., Gu, J., & Li, X. (2024). How does tourism development affect the land market? Evidence from land transaction data in China. *Tourism Review*. <https://doi.org/10.1108/TR-02-2024-0101>
- Stansfield, C. A., & Rickert, J. E. (1970). The recreational business district. *Journal of Leisure Research*, 2(4), 213-225. <https://doi.org/10.1080/00222216.1970.11970002>
- Taş, M. A., & Sargın, S. (2019). Üsküdar'da kapalı sitelerin dağılışı gelişimi ve mahalle yapısına etkileri. *International Journal of Geography and Geography Education*, 40, 208-229. <https://doi.org/10.32003/iggei.519536>
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı (2023). İlçe ölçeğindeki konaklama tesisi-yerli geliş-yabancı geliş-toplam tesise geliş-yerli geceleme-yabancı geceleme-toplam geceleme-yerli doluluk-yabancı doluluk-toplam doluluk verileri. <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-adresinden> 17 Mayıs 2024 tarihinde alınmıştır.
- Topçu, M., & Kubat, A. S. (2009). Konut bölgelerinde mekânsal yapı-arazi değer ilişkisi. *itü/a dergisi*, 8(2), 17-26.
- Tsai, H., Huang, W. J., & Li, Y. (2016). The impact of tourism resources on tourism real estate value. *Asia Pacific Journal of Tourism Research*, 21(10), 1114-1125. <https://doi.org/10.1080/10941665.2015.1107602>
- Uğurlar, A. (2019). Van kentsel gelişimi ve güncel konut piyasası ilişkisinin değerlendirilmesi. *idealkent*, 27(10), 447-488. <https://doi.org/10.31198/idealkent.632252>
- Usun, Ç. F. (2022). Kuşadası'nda turizm kentleşmesi [Doktora Tezi, Ege Üniversitesi]. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>

- Usun, Ç. F. (2023). Türkiye'de ikinci konut sayısının tespiti mümkün mü? *Ege Coğrafya Dergisi*, 32(Cumhuriyetin 100. yılı özel sayısı), 143-165. <https://.org/10.51800/ecd.1357133>
- Usun, Ç. F. (2024). Türkiye'de turizm sektöründe istihdam edilen nüfusun coğrafyası. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 22(2), 294-318. <https://.org/10.33688/aucbd.1395802>
- Usun, Ç. F., & Işık, Ş. (2022). A type of land use specific to tourism urbanization in Kuşadası: Tourism business district. *Ege Coğrafya Dergisi*, 31(1), 69-82. <https://.org/10.51800/ecd.1071299>
- Usun, Ç. F., Dinç, Ş., & Işık, Ş. (2022). Türkiye'de turizm kentleşmesini istihdam verileri üzerinden okumak. *Ege Coğrafya Dergisi*, 31(2), 355-370. <https://.org/10.51800/ecd.1165857>
- Yavan, N. (2014). Örneklem ve örnekleme yöntemleri. Y. Arı & İ. Kaya, (Ed.), *Coğrafyada Araştırma Yöntemleri* (s.153-172), içinde. Coğrafyacılar Derneği Yayınları. https://www.researchgate.net/publication/289345577_Cografya_Arastirma_Yontemleri
- Yeates, M. H. (1965). Some factors affecting the spatial distribution of Chicago land values, 1910-1960. *Economic Geography*, 41(1), 57-70. <https://.org/10.2307/141856>
- Zhu, H., Liu, J., Chen, C., Lin, J., & Tao, H. (2015). A spatial-temporal analysis of urban recreational business districts: A case study in Beijing, China. *Journal of Geographical Science*, 25(12), 1521-1536. <https://.org/10.1007/s11442-015-1249-9>
- Zhu, H., Liu, J., Liu, H., Wang, X., & Ma, Y. (2017). Recreational business district boundary identifying and spatial structure influence in historic development: A case study of Qianmen area. *Habitat International*, 63, 11-20. <https://.org/10.1016/j.habitatint.2017.03.003>