

**KAPIDAĞ YARIMADASI'NDA BULUNAN
İKİNCİ KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI
DEĞERLENDİRİLMESİ
(Yükseklisans Tezi)**

Ş.Melih Serengil

Eskişehir,2000

KAPIDAĞ YARIMADASI'NDA BULUNAN İKİNCİ KONUTLARIN TURİZM
AMAÇLI DEĞERLENDİRİLMESİ /

Ş. Melih SERENGİL

YÜKSEKLİSANS TEZİ

Turizm ve Otel İşletmeciliği Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Necdet Hacıoğlu

Eskişehir
Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
Mayıs 2000

YÜKSEKLİSANS TEZ ÖZÜ
 KAPIDAĞ YARIMADASI'NDA BULUNAN İKİNCİ KONUTLARIN TURİZM
 AMAÇLI DEĞERLENDİRİLMESİ

Ş. Melih Serengil

Turizm ve Otel işletmeciliği Anabilim Dalı

Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Mayıs 2000

Danışman: Prof. Dr. Necdet Hacıoğlu

Dünyada olduğu gibi Türkiye'de de alternatif turizm çeşitlerinin çoğalması tüketici istekleri ve konaklama ihtiyaçlarında meydana gelen şekil değişikliği vb. nedenlerden dolayı, ikinci konut olarak adlandırılan ve yılın belirli zamanlarında kullanılabilen konutların, turizm amaçlı değerlendirilmeleri gündeme gelmiştir.

Avrupa ve A.B.D.'de geniş bir uygulama alanı bulan ikinci konutların, turizm amaçlı değerlendirilmesi fikri, Türkiye'de yeterince tanınmamış ve uygulanamamıştır. Oysa, özellikle 1980'li yıllardan başlayarak Türkiye'nin enflasyonist bir sistem içine girmesi ile birlikte insanlar, tatil faktörünü de göz önüne alarak yatırımlarını ikinci konutlara yapması ile bugün kıyılarımızda 150.000'e yakın ikinci konut bulunmaktadır. Yılın büyük bir kısmında atıl bir şekilde bulunan bu konutların kullanılmadığı zamanlarda turizm amaçlı değerlendirilmesi ile bu yatırımlar korunacak, kıyılardaki betonlaşma hızı kesilecek, ödeme gücü düşük olan ailelere tatil yapma olanağı sağlanacağı gibi yabancı turistler için de değişik konaklama alternatifleri sunulabilecektir.

Kapıdağ Yarımadası'nda halen 8.000'e yakın ikinci konut bulunmakla birlikte bu konutların sahipleri tarafından kullanım süreleri 5-10 hafta arasındadır. Yılın büyük bölümünde boş kalan bu konutların turizm amaçlı değerlendirilmesi ile, bölgenin ekonomisi canlanacak, ek yatak kapasitesi sağlanacaktır.

Araştırma üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde; bölgenin tanıtımı, ikinci konut kavramı, Türkiye'de ve bölgedeki ikinci konutlar, ikinci bölümde; bölgedeki ikinci konutların incelenecek, araştırmanın son bölümde ise ; bölgedeki ikinci konutların nasıl değerlendirileceği ile ilgili bir model çalışması yapılarak, çözüm önerilerinin getirilmesi sağlanacaktır.

PUTING THE SECONDARY HOMES IN KAPIDAĞ PENINSULA TO GOOD USE
HAVING A TOURISM GOAL

Ş.Melih Serengil

Tourism And Hotel Management Department Social Sciences Institution

Anadolu University, June 2000

Advisor: Prof. Dr. Necdet Hacıoğlu

Like it is same all over the world, the variety of new alternative tourism has increased, consumers demands and accomodation needs have changed in Türkiye, too. So; now the use of the houses which are called secondary homes and can be used at certain times of the year is on the agenda.

Secondary homes are common in Europe and the United States but the use of them in tourism sector in Türkiye couldn't be understood and practiced well. However especially beginning from 1980's Türkiye has entered an inflationist system and people, considering also holiday sector, have invested in secondary homes; so today there are nearly 150.000 secondary homes on our coasts. If we utilize these homes for tourism when they are not used during the year, these investments will be saved, the rapidity of the be shared of concrete blocks will be stopped, low solvency families will be able to have a holiday and there will be different accomodation alternatives for foreign travellers.

There are still in Kapıdağ Peninsula nearly 8.000 secondary homes in the region and the owners use them 5-10 weeks. If we use these homes which are empty most of the time during the year, the economy of the region will be better and extra bed capacity will be provided.

The study consists of three parts. In the first part; you can find the introductions of the region, secondary home concept, secondary homes in the region and Türkiye, in the second part investigation of secondary homes in the region and in the last part a model study will be done on how to use these homes in a good way in the region and finally solution suggestions will be made.

JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI

Ş.Melih SERENGİL'in "Kapıdağ Yarımadası'nda Bulunan İkinci Konutların Turizm Amaçlı Değerlendirilmesi" başlıklı tezi **26 Haziran 2000** tarihinde, aşağıdaki jüri tarafından Lisansüstü Eğitim Öğretim ve Sınav Yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca, **Turizm ve Otel İşletmeciliği** Anabilim Dalında, yüksek lisans tezi olarak değerlendirilerek kabul edilmiştir.

İmza

Üye (Tez Danışmanı) : Prof.Dr.Necdet HACIOĞLU
Üye : Prof.Dr.İlhan ÜNLÜ
Üye : Doç.Dr.Fermani MAVİŞ

Prof.Dr.Enver ÖZKALP
Anadolu Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

Önsöz

Her yıl yüz milyonlarca insan çeşitli nedenler ile turistik hareketlerde bulunmakta ve son yıllarda dünyada ve ülkemizde turizm birazda şekil değiştirerek büyük bir gelişme göstermektedir. Turistik hareketlerin çoğalıp,daha geniş kitlelere yayılması ile klasik turizm anlayışının yanısıra;alternatif turizm olanakları,sosyal turizmin gelişmesi, daha fazla yarar sağlama ve değişiklik istekleri,kendisini konaklama sektörü içinde de göstermiştir. Diğer turistik bölgelerimizde olduğu gibi Kapıdağ Yarımadası'nda da tatil evi veya ikinci konut olarak nitelendirebileceğimiz ve büyük çoğunlukla atıl durumda bulunan bu konutların turizm amaçlı değerlendirilmeleri;hem turist hem de konut sahipleri,dolayısı ile tüm bölge açısından büyük bir önem taşımaktadır.

Bu çalışmanın meydana getirilmesinde bana yol gösteren,emeğini esirgemeyen başta sayın hocam Necdet Hacıoğlu olmak üzere diğer tüm hocalarım ve eşime teşekkürü borç bilirim.

Ş.Melih Serengil

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖZ.....	ii
ABSTRACT.....	iii
JÜRİ VE ENSTİTÜ ONAYI.....	iv
ÖNSÖZ.....	v
ÖZGEÇMİŞ.....	vi
İÇİNDEKİLER.....	vii
TABLolar LİSTESİ.....	viii
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	ix
1.Giriş.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

İKİNCİ KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI DEĞERLENDİRİLMESİ

1.Bölgenin Tanıtımı.....	3
2.İkinci Konut Kavramı ve Tanımı.....	5
3.İkinci Konutların Sınıflandırılması.....	7
4.Kapıdağ Yarımadası'nda İkinci Konutlar.....	8
5.Türkiye'de İkinci Konutlar.....	9
5.1.Türkiye'de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde İkinci Konutlar.....	9
5.2.Ülkemizde Mevcut İkinci Konut İşletmeciliği.....	12
6.İkinci Konutların Turizm Amaçlı Değerlendirilmesi ile İlgili Sistemler....	14
6.1.Devre Mülk Sistemi.....	14
6.1.1Devre Mülk Kavramı ve Tanımı.....	14
6.1.2.Devre Mülkün Hukukuki Açıdan Değerlendirilmesi.....	14
6.1.3.Dünyada Uygulanan Bazı Sistemler.....	17
6.1.3.1.Amerikan Sistemleri (Time-Sharing).....	17
6.1.3.1.1.Mülkiyet Hakkına Dayanan Sistemler.....	19
6.1.3.1.2.Mülkiyet Hakkına Dayanmayan Sistemler.....	20
6.1.3.2.Fransız Sistemleri.....	21
6.1.3.2.1.Ortak Mülkiyete Bağlı Sistemler.....	21
6.1.3.2.2.Multıproprıete Sistemi.....	21

	<u>Sayfa</u>
6.2.Devre Tatil Sistemi.....	22
6.2.1.Devre Tatil Kavramı ve Tanımı.....	22
6.2.2. Devre Tatil Sisteminin Özellikleri ve Uygulanması.....	22
6.2.3.Devre Tatil Sisteminin Hukuki Açıldan Değerlendirilmesi.....	24
6.3.Cleconfort Uygulaması.....	24

İKİNCİ BÖLÜM

BÖLGEDEKİ MEVCUT İKİNCİ KONUT POTANSİYELİ

1.Araştırmanın Amaç,Kapsam ve Yöntemi.....	27
1.1.Araştırmanın Amacı.....	27
1.2.Araştırmanın Kapsamı.....	27
1.3.Araştırma Yöntemi.....	28
2.Konut Sahiplerine Uygulanan Anket Sonuçları.....	28
2.1.Mevcut Konutların İncelenmesi.....	28
2.2.İkinci Konut Turizmine Olan Konut Arzı ve Özellikleri.....	44
3.Konut Sahiplerinin Düşünceleri.....	50

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İKİNCİ KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI DEĞERLENDİRİLMESİ İLE İLGİLİ MODEL ÇALIŞMASI

1.Modelin Yapısı.....	53
1.1.Modelin Amaçları.....	53
1.2.Modelin İlkeleri.....	54
1.3.Modelin Özellikleri.....	55
1.3.1.Konutlar ile İlgili Özellikler.....	55
1.3.2.Konut Dışı Hizmetler.....	57
1.4.İşletmenin Taraflar ile İlgili İlişkileri.....	57
2.Modelin Çalışma Sistemi.....	59
SONUÇ VE ÖNERİLER.....	63
EKLER.....	65
KAYNAKÇA.....	113

TABLOLAR LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Tablo.1. Devre Tatil Sisteminin Yıllara Göre Gelişimi.....	23
Tablo.2. Bölgedeki İkinci Konutlar ve Uygulanan Anket Sayıları.....	28
Tablo.3. Konutların Konut Tiplerine Göre Dağılımı.....	29
Tablo.4. Konutların Siteleşme Durumları.....	29
Tablo.5. Sitelerin İçinde Bulundurdıkları Konut Sayıları.....	30
Tablo.6. Konutların Kullanım Alanları.....	31
Tablo.7. Konut Tiplerine Göre Konutların Kullanım Alanları.....	31
Tablo.8. Konutlarda Bulunan Yatak Odaları Sayıları.....	32
Tablo.9. Mevcut Konut Yaşlarının Merkezlere Göre Dağılımı.....	32
Tablo.10. Mevcut Konutların Bahçe ve Bakımlılık Durumu.....	33
Tablo.11. Konutlarda Yatak Odalarına Konulabilecek Yatak Sayıları.....	34
Tablo.12. Konutların Banyo ve Tuvalet Durumları.....	34
Tablo.13. Konutlarda Mevcut Sıcak Su Döşemeleri.....	35
Tablo.14. Sıcak Su İhtiyacının Karşılama Şekilleri.....	35
Tablo.15. Konutlardaki Su Akış Sıklığı.....	36
Tablo.16. Konutlardaki Su Depolarının Dağılımı.....	37
Tablo.17. Konutlara Gelen Suyun İçilebilirlik Durumu.....	37
Tablo.18. Konutların Kanalizasyon Sorununun Çözümü.....	38
Tablo.19. Konutlara Ait Çöp Sorununun Çözümü.....	39
Tablo.20. Konutların En Yakın Sağlık Birimine Olan Uzaklıkları.....	39
Tablo.21. Konutların En Yakın Emniyet Birimine Olan Uzaklıkları.....	40
Tablo.22. Konutlara Ait Telefon Durumu.....	41
Tablo.23. Konutların ve Eşyaların Sigorta Durumları.....	41
Tablo.24. Konutlara Ne Şekilde Sahip Olunduğunun Tespiti.....	42
Tablo.25. Konutlar Satın Alınırken Kullanılan Kredi Durumu.....	42
Tablo.26. Konut Sahiplerine Göre Konutlarının Aylık Kiraları.....	43
Tablo.27. Bir Yılda Konutların Ne Kadar Süre İle Kullanıldığının Tespiti.....	44
Tablo.28. Konutlarını Turizme Açmak İsteyenlerin Tespiti.....	44

Tablo.29. Konutların Turizme Açılmamasının Nedenleri.....	45
Tablo.30. Konutlarını Turizme Açmayı Düşünenlerin Hangi Şartlarda Konutlarını Turizme Açacaklarının Tespiti.....	46
Tablo.31. Konutlarını Turizme Açmayı Düşünenlerin Konutlarını Hangi Ay veya Aylarda Kullanmak İstediklerinin Tespiti.....	46
Tablo.32. Konutlarını Turizme Açmayı Düşünenlerin Konutlarının Onarım ve Tadilat İhtiyaçları.....	47
Tablo.33. Konutlarını Turizme Açmayı Düşünenlerin Kredi Kullanımı Hakkındaki Düşünceleri.....	48
Tablo.34. Konutlarını Turizme Açmayı Düşünenlerin Konut Türlerine Göre Dağılımları.....	48
Tablo.35. Konutlarını Turizme Açmayı Düşünenlerin Konutlarının Kullanım Alanlarına Göre Dağılımı.....	49
Tablo.36. Konutlarını Turizme Açmayı Düşünenlerin Konutlarının Yaşlarına Göre Dağılımı.....	49
Tablo.37. Konutlarını Turizme Açmayı Düşünenlerin Konutlarının Sıcak Su Döşemlerine Göre Dağılımı.....	50

ŞEKİLLER LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Şekil.1. Cleconfort Sistemi.....	26
Şekil.2. Tarafların İlişkiler Matrisi.....	58
Şekil.3. Modelin İşleyişi.....	62

Giriş

Enformasyon ve Telekomünikasyonun yanı sıra,dünyanın en büyük ana hizmet sektörleri arasına giren Turizm;ekonomik,kültürel,sosyal ve doğal çevre ile devamlı olarak iletişim içerisinde,çok yönlü bir faaliyet alanı olan,içerisinde;konaklama,yeme ve içme,ulaşım,alışveriş ve seyahat organizasyonu gibi hizmetlerin tümünü içeren büyük bir sektördür.

1980'li yılların sonlarına doğru Turizm Türkiye'de hızlı bir gelişme göstermiş ve uluslararası turizm pazarında her geçen yıl daha büyük pay sahibi olan bir ülke konumuna gelmiştir.

Dünyada en çok turist çeken ve en çok turizm geliri elde eden ülkeler sıralamasında Türkiye 19.sırada yer almak ile birlikte,uluslararası turizm gelirlerinden aldığı pay %1.5 dolayındadır. Mevcut şartlarda olağanüstü değişiklikler yaşanmadığı taktirde,2000 yılında Türkiye'nin dünya turizminden en yüksek geliri sağlayan ülkeler arasında ilk on ülke arasına girmesi ve dünya turizm pazarındaki payının ise %2 dolayında olacağı beklenmektedir.

Dünyada olduğu gibi Türkiye'de de alternatif turizm çeşitlerinin çoğalması tüketici istekleri ve konaklama ihtiyaçlarında meydana gelen şekil değişikliği vb. nedenlerden dolayı,ikinci konut olarak adlandırılan ve yılın belirli zamanlarında kullanılabilen konutların,turizm amaçlı değerlendirilmeleri gündeme gelmiştir.

Avrupa ve A.B.D.'de geniş bir uygulama alanı bulan ikinci konutların turizm amaçlı değerlendirilmesi fikri,Türkiye'de yeterince tanınmamış ve uygulanamamıştır. Oysa,özellikle 1980'li yıllardan başlayarak Türkiye'nin enflasyonist bir sistem içine girmesi ile birlikte insanlar tatil faktörünü de göz önüne alarak yatırımlarını ikinci konutlara yapması ile bu gün kıyılarımızda 150 bine yakın ikinci konut bulunmaktadır. Yılın büyük bir kısmında atıl bir şekilde bulunan bu konutların kullanılmadığı zamanlarda turizm amaçlı değerlendirilmesi ile bu yatırımlar korunacak,kıyılardaki betonlaşma hızı kesilecek,ödeme gücü düşük olan ailelere tatil yapma olanağı sağlanacağı gibi yabancı turistler için de değişik konaklama alternatifleri sunulabilecektir.

Türkiye'nin en eski turizm merkezlerinden birisi olan Erdek ve Kapıdağ Yarımadası ;iklimi,denizi,doğal plajları ve büyük kentlere yakınlığından dolayı

insanların ikinci konutlarını bu bölgede yoğunlaştırmasına neden olmuştur.Halen bölgede sekiz bine yakın ikinci konut bulunmakla birlikte bu konutların sahipleri tarafından kullanım süreleri beş-on hafta arasındadır.Yılın büyük bölümünde boş kalan bu konutların turizm amaçlı değerlendirilmesi ile,bölgenin ekonomisi canlanacak,ek yatak kapasitesi sağlanacak,Hollanda-İskandinav ve Almanya gibi otel müşterisi olmayan self servis pazarı çekerken,iç turizm açısından daha geniş kitlelere de hitap ederek canlanmaya neden olacaktır.

Araştırma üç bölümden oluşmaktadır.Birinci bölümde;bölgenin tanıtımı,ikinci konut kavramı,Türkiye’de ve bölgedeki ikinci konutlar ve bu konutların turizm amaçlı değerlendirilmesi ile ilgili sistemler ele alındıktan sonra ikinci bölümde;bölgedeki ikinci konutların incelenmesi,ikinci konut turizmine olan arz ve özellikleri ile ilgili anket çalışması yapıp katılımcıların konu ile ilgili düşünceleri belirlenecek ve son bölümde; bölgedeki ikinci konutların nasıl değerlendirileceği ile ilgili bir model çalışması yapılarak,çözüm önerilerinin getirilmesi sağlanacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

İKİNCİ KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI DEĞERLENDİRİLMESİ

1.BÖLGENİN TANITIMI:

Erdek,Türkiye'nin yedi bölgesinden biri olan Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde bulunan Kapıdağ yarımadası ve çevresindeki bazı adaları içine alan küçük ve şirin bir ilçedir.

Doğudan Bandırma,batıdan Biga,güneyden Gönen ve kuzeyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Balıkesir iline bağlı bu güzel ilçe pek çok tarihi ve turistik yerleşim merkezlerine yakınlığı ile de dikkat çekmektedir. Bunlardan Çanakkale, Ayvalık Altınoluk,Akçay,Gönen ve Manyas(Kuş Cenneti)başlıcalarıdır.Bu şekilde bir turistik konuma sahip olması ve ilçenin İstanbul,Bursa ve İzmir gibi büyük şehirlere yakınlığı burayı ziyaret eden turist sayısını büyük ölçüde arttırmaktadır.

Erdek Körfezi kıyısında,Kapıdağ Yarımadası'nın güneybatısında yer alan Erdek,deniz kıyısındaki düzlükte ve yamaçlar üzerine kurulmuştur. Kapıdağ Yarımadası ve çevresindeki bazı adaları içine alan ilçe,kapıdağ Yarımadası,Bandırma ve Erdek Körfezleri arasında kuzeye doğru üçgen biçiminde genişler. Marmara Denizi'nin ortasına doğru genişleyen bir üçgen şeklinde uzanan Kapıdağ Yarımadası ve civarının büyüleyici güzelliği ve doğal yapısı daha ilk çağlardan beri insanları buraya doğru çekmiştir.

Kapıdağ Yarımadası'nın Balıkesir'e uzaklığı yaklaşık 120 km'dir.1997 Genel Nüfus Tespiti'ne göre¹,Erdek'in nüfusu 16.349,köylerinin nüfusu13.723 olmak üzere toplam 30.072'dir.Ancak özellikle yaz aylarında bölgedeki turist sayısının 250.000 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

Kapıdağ Yarımadası'nın gayet yumuşak ve güzel bir iklimi vardır. Rüzgarlar yazın kuzeyden eserek sıcaklığı gidermekte,kışın ise güney ve güneybatıdan eserek deniz üzerinden gelecek soğuğa engel olmaktadır. Bu nedenle yazları serin ve yağmursuz,kışları ılık geçen Kapıdağ'a özellikle sonbaharın sonunda ve kış aylarında

¹ T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü,İstatistik Bülteni (Ankara 1999)

yağmur düşmektedir. Yıllık en düşük sıcaklık -6 derece şubat ayında, en yüksek sıcaklık ise ortalama 32-35 derece ile ağustos ayındadır².

Kapıdağ Yarımadası'nın bitki örtüsünü kısa boylu ağaçlar, makiler ve büyük ölçüde çalılıklar oluşturmaktadır. Dere içlerinde kızılbaş, akçaağaç, gürgen, çınar ve kavak ağaçlarının yanı sıra boyları sekiz metreyi geçmeyen karayemiş, yaban kirazı, sandal, püren ve fındık gibi ağaçlıklar da yer almaktadır.

Erdek en yakın olarak Bandırma'ya 20 km'lik bir karayolu ile bağlıdır. Erdek ve Kapıdağ Yarımadası'nın diğer ilçe ve iller ile karayolu bağlantısı Bandırma üzerinden yapılmaktadır. Bölgeye İstanbul'dan 339 km'lik asfalt yol ile gelinebilir. Ancak özellikle 1997 yılında İstanbul-Bandırma deniz otobüsü seferlerinin başlaması ile karayolu ile ulaşım güncelliğini kaybetmiş ve deniz yolu ile sadece 1,5 saat zaman alan bu mesafe bölgeye olan talebi daha da arttırmıştır. Erdek'ten Marmara, Avşa, Paşalimanı ve Ekinlik gibi adalara turistik deniz motorlarının yanı sıra araba vapurları ile de ulaşım sağlanabilmektedir.

Türkiye'de turizme açılan ilk bölgeler arasında yer alan Erdek'te turizm işletmeciliği 1959 yılında başlamıştır. İlk turistik işletmeleri; Gülplaj, Pınar ve Alevok otelleridir³. Özellikle iç turizme hizmet veren ilçede gezilip görülmeye değer tarihi ve doğal güzellikler henüz keşfedilmiş sayılmaz. Kapıdağ Yarımadası turistik görünüme hazırlanmamış olması nedeni ile hammadde durumundadır. Özellikle son yıllara kadar sadece deniz turizmi talep edilirken, günümüzde klima, av ve sağlık turizmi ile de dikkat çekmektedir.

Yalnızca kent merkezinin doğal güzelliklerinden yararlanan bir çok turist ilçenin tarihi yerlerinin ve köylerinin ayrı ayrı birer doğa harikası olduklarından habersizdirler. Erdek'ten yola çıkılıp, Ocaklar, Narlı, İlhanlar yolunu takip edip Tatlısu'dan çıkıldığı zaman bu yol üzerinde keşfedilmemiş orman ile denizin yani yeşil ile mavinin kaynaştığı koylar görülebilir. Bu yol üzerindeki pek çok koyda henüz hiçbir betonlaşma yoktur.

Çakılı olmayan altın renkli bir kum şeridinin baştan başa sardığı bu sahiller Türkiye'nin en doğal plajlarını oluşturur. Edincik altlarından Cuğra'ya kadar uzanan plaj

² Reşit M. Ertüzün, **Kapıdağ Yarımadası ve Çevresindeki Adalar**, (İstanbul, Can Ofset), s. 182

³ Aynı, s. 183

şeridinin,sahilden deniz 30m.'ye kadar diz boyunu geçmemekle birlikte kumsalların eni yaklaşık 40-50 m.'ye yaklaşmaktadır⁴.

Arteka,Seyitgazi Tepesi,Zeytinli ve Tavşan Adaları,Palata Çeşmesi,Apostol, Muhla Kalesi,Kyzikos (Belkız) Harabeleri,Dindimon Tepesi,Kızlar Hamamı,Hadrianus Tapınağı,Amfiteatr,Kyzikos Tiyatrosu,Kirazlı Manastırı,Kharitler Kabartması ve daha bir çok tarihi ören yerleri Kapıdağ Yarımadası'nın tarihi geçmişi ve özellikleri hakkında bilgi vermektedir.

Bugün Kapıdağ Yarımadası'nda,Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgeli 15,yatırım belgeli 3 ve belediyelere bağlı 43 adet turistik konaklama tesisi mevcuttur. Araştırmamızın amacı olan bölgedeki ikinci konutların turizm amaçlı değerlendirilmesi ile hem yatak sayıları artabilecek,hem kıyıların daha fazla betonlaşması önlenecek hemde yörede ekonomik ve sosyal bir değişim yaşanacaktır.Özellikle iç turizm açısından,sosyal turizmin çalışanlar için amaçlarından sayılan;daha çok tatil günü,ucuz ve insalcıl bir dinlenme,konaklama ve eğlenme olanakları yaratılabilecektir⁵ Konu ile ilgili ayrıntılı açıklamalar daha sonraki konularda ayrıntısı ile ele alınacaktır.

2.İKİNCİ KONUTLAR KAVRAMI VE TANIMI:

Ülkemizin,son yıllarda turizm sektöründe meydana gelen hareketliliğe rağmen potansiyelimiz açısından elde ettiğimiz gelir,halen hakkettiğimiz yerin oldukça çok altında olduğunu göstermektedir. Ülkemizin 1998 yılı dünya turizm gelirleri içindeki payı sadece %1,5 dolayındadır. Yaklaşık 500 milyar \$ olan turizm pastasından ülkemizin de hakkettiği payı alabilmesi için yatak kapasitesinin artırılmasının yanı sıra turizmde çeşitliliğin sağlanması,yeni pazarlar elde etmesi ve mevcut pazarını genişletmesi gerekecektir. Ülkemizdeki turizm işletmelerin sunmuş olduğu mal ve hizmetlerin,insanlarımızın ödeme gücüne oranla pahalı olması,sadece bu olanaktan sınırlı sayıdaki kesimin faydalanması,iç turizmin hareketlenememesine neden olmaktadır.Turizm pazarlaması politikalarında,turizm ürünleri pazarlama amaç ve araçlarından;tercih yönlendirme,talebe uygun ürün geliştirme ve iç pazarın büyütülmesi gibi fonksiyonlar göz önüne alındığında⁶;hem dış turizmde hareketlilik yaratmak hemde

⁴ Sabah,Tatil Eki (20 Nisan 1994),s.4.

⁵ Necdet Hacıoğlu,Sosyal Turizm Ders Notları (Balıkesir 1991),s.16

⁶ Necdet Hacıoğlu,Turizm Pazarlaması (Bursa:Uludağ Üniversitesi Basımevi,1989),s.113

iç turizmi canlandırabilmek için, ikinci konutların akılcı bir işletme modeli veya modelleri oluşturarak turizme açılması gerekmektedir

İkinci konut; insanların daimi ikamet ettikleri yer dışında daha çok tatil amacı ile sahip oldukları veya belirli dönemler için kiraya verdikleri konutlardır. Ancak tanımdaki "belirli dönemler" ifadesi daha çok uzun dönemleri ifade etmektedir. İkincil veya ikinci konut terimi, İngilizcede "second home" terimi yerine kullanılmaktadır. İkincil sözcüğü ile anlatılmak istenen şey, sahip olunan evler içinde kaçınıcı olduğu değil, kullanımda yüklendiği karakteristiktir⁷.

Ülkemizin enflasyonist bir sistem içinde bulunması 1980'li yıllar sonrası ikinci konutların artış göstermesindeki önemli nedenlerden biridir. İnsanlar tasarruflarını kaybetmemek ve korumak amacı ile tatil olgusunu da göz önüne alarak, bunu yatırım aracı olarak görmüşlerdir. Zira, D.İ.E.' ne göre⁸; 1998 yılında ülkemizdeki bir ve iki katlı evlerin bir önceki yıla oranla artışının %67, apartmanlarda ise yine aynı yıla oranla %63 yıllık artış gösterdiği ifade edilmektedir. Özellikle tatil yörelerindeki yoğunluk göze alındığında bu yüzdelerin daha da artabileceği söylenebilir.

Turizm fiziki planlamasında, yalnızca turistten elde edilecek döviz miktarını maksimize etmeye yönelmiş bir araç değil, ülkemizde sanayileşmenin sonucu olarak meydana gelecek eğlence ve dinlenme ihtiyaçlarının karşılanmasında var olan kaynakların kullanılmasını düzenleyen bir araç olarak görülmesi gerekmektedir.

Türkiye'deki geçerli olan yasalarda tatil konutlarına yönelik işlemsel bir tanım bulunmamaktadır. 3194 Sayılı Kanun ile ilişkili yönetmeliklerde tatil konutları sadece gösterim olarak yer almaktadır. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nun uygulama yönetmeliğinde, kredilerin açılması ve kullanılmasına ilişkin konular içerisinde, tatil konutlarını dolaylı olarak anlatımlar bulunmaktadır. Yönetmeliğe dayanan Arkon'a göre⁹; "Arsası, yerleşim yerinin imar planı sınırları dışında ve imar planı mevzii olarak onanmış ve ikinci konut niteliğinde olan konutlar için konut ihtiyacının yüksek olduğu yerleşim yerlerindeki konut açığı giderilinceye kadar kredi açılmaz" diyerek, sözü edilen tatil konutları yani ikinci konutların nasıl tanımlanabileceği belirtilmemektedir.

⁷ Ülker Baykan Seymen, Hülya Koç, **Türkiye'de Kıyı Yerleşiminde Tatil Konutları**, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi No.17 (Ankara 1996), s.3

⁸ T.C. Başbakanlık İstatistik Enstitüsü, **İstatistik Bülteni Mayıs 1999**, Yayın No.4263 (Ankara 1999), s.160

⁹ Cemal Arkon, **İkinci Konutlar, Sorunları ve Potansiyelleri ile Planlama İçerisindeki Konumu**, (Yayınlanmamış Profesörlük Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi İzmir 1989), s.87

Genellikle konuya ilişkin araştırmalarda,tanıma yönelik ölçütler içinde “kullanım süresi” yer almaktadır. Tatil konutu kapsamı içinde,nehir,göl,kıyılarda yer alan konutlar vb. ile yayla,dağ,orman vb. gibi olası çeşitlendirmeler oluşturmaktadır. Ayrıca tiplerine göre portatif üniteler,karavanlar ve çiftlik evleri tatil konutu yelpazesi içinde belirli noktalarda yer almaktadırlar.

Son yıllarda yapılan çalışmalarda ikinci konutlar,”Çoğunlukla rekreatif amaçlar ile uzun dönemler kiralanan veya satın alınan ve başka yerde oturan kullanıcının zaman zaman içinde yaşadığı sabit yapılar olarak veya başka bir yerde ikamet edip çalışmaları koşulu ile sabit temelli yapılardan oluşan,dayanıklı malzeme ile yapılmış konut birimleri olarak tanımlanabilir ¹⁰.”

Herhangi bir kavram karışıklığı yaşamamak için ikinci konutlar ile pansiyonlar arasındaki farkın bilinmesinde fayda görülmektedir. Ev pansiyonculuğu,bir ailenin sürekli ikamet ettiği bir evin bir veya birkaç odasını pansiyon haline dönüştürmesidir. İkinci konut ise bir konutun bizzat veya bir seyahat ve turizm acentası tarafından kiraya verilmesinden ibaret bir hukuki olaydır. Eğer ikinci konut bizzat mal sahibi tarafından kiraya veriliyor ise kiracı ve kiralayan arasındaki ilişki bir kira sözleşmesi ilişkisidir. Eğer ikinci konut aracı bir işletme tarafından pazarlanıyor ise farklı hukuki durumlar söz konusudur. Bunlar;mal sahibi ile aracı arasındaki ilişki,aracı ile kiralayan arasındaki ilişki ve mal sahibi ile kiracı arasındaki ilişkilerdir¹¹.

3.İKİNCİ KONUTLARIN SINIFLANDIRILMASI:

Dünyada olduğu gibi ülkemizde de ikinci konutlara yönelik çeşitli sınıflama çalışmaları yapılmıştır. Bu sınıflandırmalarda,konutların bulunduğu bölgeden,konut veya konutların tipine,kullanım zamanı,sahiplik durumu vb. gibi birçok sınıflandırmalar yapılmaktadır.

Seymen ve Koç’a göre¹²;dört sınıflama söz konusudur. Bunlar;sahipleri ve konuklar tarafından yaz tatilinde ve hafta sonları kullanılan özel konutlar,sahiplerince çoğu kez yaz mevsiminde olmak üzere gelir elde etmek için kullanılan konutlar,özel tatil konutu olarak ailenin kısa süreli kullanımına açık,ancak yılın diğer bölümlerinde başka bir kuruluş tarafından işletilenler ile yatırım amacı ile satın alınan ancak işletmesi

¹⁰ Tayfun Taner, **İkincil Konutlar Sorununa ve Çevresel Etkilerine Olumlu Bir Planlama Yaklaşımı** (Yayınlanmamış Doçentlik Tezi,Ege Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi,İzmir 1981),s.12

¹¹ Riyaz Kayıhan,**Pansiyonculuk ve İkinci Konutların Hukuki Yönleri**,Türk Turizmde Pansiyonculuk ve İkinci Konutların Turizm Amaçlı Kullanımı Semineri,(İzmir 1989),s.102

¹² Seymen,Koç,**Aynı**

ve kiralanması bir şirket tarafından yapılan ikinci konutlardır. Özellikle, özel tatil konutu olarak, ailenin kısa süreli kullanımına açık olan ve yatırım amacı ile satın alınan ancak işletmesi ve kiralanması bir şirket tarafından yapılan ikinci konutlar, ikinci konutların turizm amaçlı değerlendirilmesi açısından önemli yer tutmaktadırlar.

İkinci konutların hem sınıflandırılmasında hemde diğer tesislerden ayırt edilmesinde mülkiyet özelliği göze çarpmaktadır. Turizm alanında ferdi mülkiyetin tesis edilmeyeceği plan hükümlerince bağlamakta böylece turizm tesisleri için ülkede izlenen her türlü teşvik uygulamasından yararlanma olanağı sadece kamu kullanımına açık tesislere tanınmaktadır. Turizm ve ikinci konut arasında bir yerde durduğu tartışılan “devre mülk” ve “apart otel” sistemlerinin değerlendirilmeleri de en doyurucu şekilde mülkiyet hakkına bakılarak yapılabilir. Apart otel sistemi sınırlandırılmamış bir mülkiyet ve kullanım gerektirdiğinden ikinci konutlar ile temelde bir ayrıcalığı olmayıp, ikinci konut olarak tanımlanabilir. Turistik bir tesisi, tesis durumuna getiren özellik, herkese açık olması ve dileyenin ücretini ödeyerek, dilediği zamanda kalmasıdır. İleriki konularda ayrıntısı ile ele alacağımız devre mülk sisteminin dahi bu açıdan belli kişilere, belli zaman ve sürelerde kullanım hakkı getirmesi sebebi ile turistik tesis niteliği sınırlı olup, ikinci konut özelliği ağır basmaktadır¹³.

Yukarıda sayılan nedenlerden dolayı ikinci konutların sınıflandırılmasında belirli bir standarda gidilmesi oldukça zordur. Ancak mülkiyet ve zaman kıstasları ile ikinci konutun sahibi tarafından bizzat kullanımı, kendisi ve özellikle bir işletme tarafından turizm amaçlı değerlendirilmesi, yapılabilecek olan her türlü sınıflandırmanın çerçevesini belirleyecektir.

4.KAPIDAĞ YARIMADASI'NDA İKİNCİ KONUTLAR:

Kapıdağ Yarımadası'ndaki ikinci konutların durumunu incelemeyen, bölgedeki mevcut konaklama tesislerinin nitelik ve nicelik yönünden tespitinin yapılmasında yarar vardır.

Kapıdağ Yarımadası'nda Ağustos 1999 tarihi itibari ile inşa halinde olan tesisler hariç, işletmeye açık olan Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgeli 15 adet, yine Turizm Bakanlığı'ndan yatırım belgeli 3 adet, belediyelerden belgeli ve belediyelerin

¹³ Arkon, Aynı, s.10

denetiminde olan 43 adet turistik tesis mevcuttur¹⁴. Toplam 61 adet olan bu konaklama tesislerinin yatak sayıları toplamı yaklaşık olarak 5.300'dür. Bunun yanı sıra; Erdek Belediyesi ile yapılan görüşmede¹⁵; bölgede halen 15 adet çeşitli kamu kuruluşlarına ait tesis bulunmakta olup yatak kapasiteleri 3.200 civarındadır. Bölgede halen 2000-2500 yatak kapasitesi olduğu tahmin edilen pansiyonların da eklenmesi ile, konaklama işletmeleri, kamu kurum ve kuruluşlarının eğitim ve dinlenme kampları ile pansiyonların toplam yatak kapasiteleri yaklaşık olarak 11.500'dür.

Özellikle temmuz ve ağustos aylarında 150-200 bin ziyaretçinin bulunduğu tahmin edilen Kapıdağ Yarımadası'nda, yukarıda saydığımız yatak kapasitelerinin haricindeki ziyaretçilerin bir kısmını günübirlikçiler, dost ve akraba ziyaretçileri vb. gibi dışında kalan büyük bir kısım ise ikinci konutlarda tatillerini geçirmektedirler. Sadece Kapıdağ Yarımadası'nın merkezi durumunda olan Erdek'te toplam 12.470 konutun 4.331'i ikinci konut olup, toplam konutların %35'ü gibi büyük bir oran olarak göze çarpmaktadır. Ayrıca bu ikinci konutların %32'si yani 1.400'e yakın konut halen belediye sınırları içinde bulunan 50 adet siteden oluşmaktadır¹⁶

Bölgede bulunan yaklaşık 5.000 ikinci konut, büyük oranı Erdek'te olmak üzere Ocaklar, Narlı, Turanlar/Doğanlar, Karşıyaka/Dalyan Bölgesi ve Tatlısu dolaylarında yer almaktadır. İkinci konutların %40'ı sitelerden oluşurken, geriye kalan %60 oranındaki ikinci konutlar ise herhangi bir siteye bağlı olmayan, çoğunlukla tek katlı ev ve apartman katlarından oluşmaktadır.

Denizi ile olduğu kadar, tarihi özelliği, flora ve fauna zenginlikleri ile dikkat çeken Kapıdağ Yarımadası'nda yer alan bu ikinci konutların daha işlevsel bir hale getirilip belirli bir dinamiğin sağlanması için bunların turizm amaçlı değerlendirilmesi gerekmektedir.

5. TÜRKİYE'DE İKİNCİ KONUTLAR:

5.1. Türkiye'de Tarihsel Gelişim Sürecinde İkinci Konutlar:

Türkiye özelinde ikinci konut olgusu, 20.y.y.'ın başlarından beri görülmekle birlikte, 1950'li yılların sonlarında farklı bir özellik kazanmakta, 1970'li yıllarda hem

¹⁴ Gülümser Özbek, Erdek turizm İlçe Müdürü V. Bölgedeki Konaklama İşletmelerinin Sayıları konulu görüşme (Erdek; 2 Ağustos 1999)

¹⁵ Seyhan Altun-Erdek Belediyesi Fen İşleri Müdürü, Turistik Tesisler konulu görüşme (Erdek; 9 Ağustos 1999)

¹⁶ Altun, Aynı

karakteristik hemde sayı olarak artarak,1980 ve 90'lı yıllarda özellikle sayısal olarak büyük artış göstermiştir.

1960'lı yıllardan başlamak üzere,ikinci konut olgusu hem mahalli idareler örgütlenmeleri açısından hemde planlama konuları açısından önemli bir sorun haline gelmiştir.Ülke genelinde turizm olgusunun tesislerden elde edilecek döviz miktarını maksimize edecek araçlar bütünü olarak yanlış ele alınması,iç ve dış turizm dengelerinin yeterince sağlıklı oluşmaması,iç turizmin çeşitli toplumsal kesimlerindeki kişilerin,ruhsal ve fiziki sağlıklarını,yaratıcı güçlerini yeniden kazanacakları dinlenme aktiviteleri bütünü olarak kavranamaması ve ilişkili olarak bu tür hedeflere yönelik planların,ülke düzeyinde gündeme gelememesi ikinci konut olgusunun temelindeki ana belirleyici sorun alanlarından bağımsız,kendi başına bir sorun olarak,genelde yüzeysel bir sorun olarak ele alınmamasına neden olmuştur¹⁷.

Türkiye'de 1974 yılında fiilen,fiziksel planlama dönemi başlamıştır.Bu dönemde turizme dönük planlama ve kontrol çevrelerinin karşı koymadıklarına karşın,bir orta ve üst-orta sınıf,hareketli olarak ikinci konut olgusu planlama çalışmaları kapsamı içinde yer almıştır¹⁸.

1978 yılında Turizm ve Tanıtma Bakanlığı Turizm Planlaması Genel Müdürlüğü tarafından "Fiziksel Planlama Kurulu" oluşturulmuştur. Bu planlama grubu tarafından; Ege Denizi,Doğu Anadolu ve Muğla ili kıyılarının çevre düzeni planları hazırlanmış ve karayolu,havayolu vb.gibi önemli altyapı çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Turizm planlamasının bu kapsamı içinde,turizm amacı için getirilen altyapı ,kıyılarda büyük bir oranda kamu arazilerinin özel mülkiyete dönüşmesine,büyük turizm yatırımlarının yerine kıyılarda ikinci konut olgusu temel arazi kullanım türü ve yapılanma biçimi olarak,zaman içinde bundan sonraki dönemlerde de giderek yoğunluk kazanmıştır¹⁹.

12.03.1982 tarihinde çıkarılmış 2634 Sayılı Kanun olan,"Turizmi Teşvik Kanunu"ile birlikte Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın planlaması ile,turizm açısından önemli görülen yerlerden başlamak üzere;Edremit'ten Alanya'ya kadar olan kıyı şeridinde bir takım çalışmalar yapılmıştır.Planlarda kamu yararına ve korumaya yönelik düzenlemelerin,uygulama süreci içinde eksiklileri gidermesi gerekirken,tam tersine günü birlik ve kamping gibi kullanımlara ayrılan

¹⁷ Seymen,Koç,Aynı,s.2

¹⁸ Seymen;Koç,Aynı,s.7

yerlerde yapılan plan ve program değişiklikleri ile,yapılanma öngörülmeven yerlerde ise ek planlar ile Güney Ege ve Akdeniz kıyı planlaması nitelik değiştirmiştir²⁰.Yapılan bu plan ve programlardaki değişiklikler ile belirtilen bölgelerdeki imar planlarında büyük değişiklikler yapılmış ve ikinci konutların yapımı yoğun bir şekilde devam etmiştir.

Endüstrileşme ve hızlı nüfus artışı gibi etmenler ile gereksinim olarak düşünülebilecek ikinci konutlar,ülkemizdeki gelişme biçimi ile fiziki çevrenin kirlenmesine,kültürel ve doğal değerlerin tahribinde veya tamamen yok olmasında önemli etmenlerden birisidir.Hem dış hemde iç turizmi olumsuz yönde etkileyen yapılanma şekli ile turizme ayrılması gereken alanlarda,onlara zarar verecek biçimde ortaya çıkmıştır.

Türkiye’de ikinci konut olgusunun gelişim süreci ve artışı,uzun süredir planlama etkinlikleri kapsamında ülke,bölge,çevre düzeni,nazım ve uygulama planı bütünlüğü içinde ele alınmamış,kırsal ve kentsel planlama bütünlüğü içinde dinamik bir olgu olarak değerlendirilmemiştir²¹.

Türkiye’de yayla ve bağ evleri gibi çeşitli şekillerde süre gelen ikinci konutlar,özellikle son 10-15 yıldır,rekreasyonel amaçlı olarak kıyı şeritlerinde yoğunlaşma göstermektedir.Böylesine geniş bir yelpazede yer alan ikinci konutlar ile ilgili,bugüne kadar yapılan araştırmalarda,sınırlı alanlarda tesadüfi görüşmeler yolu ile veya anket uygulanarak durum tespitine gidilmeye çalışılmış ancak bu önemli konu kapsamlı bir şekilde ele alınmamıştır.İkinci konut olgusunu bilimsel bir temele oturtan ilgili verileri değerlendiren bilimsel çalışmaların sayısı oldukça azdır.

Turizm Bankası’nca 1977 yılında“Burhaniye-Fethiye Sahil Şeridinde Yer Alan ve İkinci Konut Olarak Adlandırılan Yazlık Envanteri ve Bu Konutların Turizm Sektörüne Dönük Kullanım Olasılığının Etüdü”adlı bir çalışma yapılmış ve bu şeritte yer alan ikinci konutların tefriş ve yan üniteleri için kredi sağlanması sureti ile turizme yönelik olarak kullanılmasının mümkün olacağı sonucuna varılmıştır²².Daha sonra yine Turizm Bakanlığı tarafından 1988 yılında”Muğla İlindeki İkinci Konutların Dış

¹⁹ Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü Araştırma ve Değerlendirme Dairesi Başkanlığı,**İkinci Konut Envanteri Çalışmaları**, (Ankara 1990)

²⁰ Seymen,Koç,**Aynı**,s.9

²¹ Seymen,Koç,**Aynı**,s.12

²² Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü Araştırma ve Değerlendirme Dairesi Başkanlığı,**İkinci Konutların Turizm Amaçlı İşletme Modelinin Tespiti Araştırması** (Ankara 1992),s.2

Turizme Açılması Çalışmalarına İlişkin Saha Araştırması Sonuçları” adı altında iki ayrı anket uygulanmıştır.

Türkiye’de ikinci konutlar ile ilgili en kapsamlı envanter çalışması 1989 yılında Turizm Bakanlığı tarafından gerçekleştirilmiştir.Bu çalışma,”İkinci Konutların Turizm Amaçlı İşletme Modelinin Tespiti Çalışması”dır.Söz konusu anket çalışması yine Turizm Bakanlığı’nın 1990 tarihli ikinci konut envanteri kapsamında gerçekleştirdiği envanter çalışması baz alınarak örneklem seçimi yapılmıştır²³.Marmara Bölgesi’nden Tekirdağ,İstanbul,Kocaeli,Sakarya,Bursa ve Balıkesir,Ege Bölgesi’nden;Muğla,Manisa İzmir ve Aydın illeri,Karadeniz Bölgesi’nden;Kastamonu ve Zonguldak ile Akdeniz Bölgesi’nden;İçel,Hatay,Antalya ve Adana’nın toplam 17 ilin seçildiği envanter çalışmasında 1989 yılı tarihi itibari ile toplam 102.400 adet ikinci konut tespit edilmiştir.İkinci konutların yoğunlaştığı iller sırası ile %19.68 ile Muğla,%16.95 ile Aydın,%12.24 ile İçel,%11.51 ile İzmir ve %7.7 ile Balıkesir illeri olup,bu illerdeki ikinci konutlar toplam ikinci konutların %68’ini oluşturmaktadır.

İkinci konutların turizm açısından değerlendirilmesi için hazırlanan örnek planda²⁴;birinci aşamada tatil konutlarının yaklaşık %45’ini kapsayan,Aydın,Muğla ve Balıkesir illeri saptanmıştır.Her ne kadar İçel ve İzmir’deki ikinci konut oranları Balıkesir iline göre daha fazlada olsa,özellikle iç turizme hitap etmesi nedeni ile diğer illerin yerine Balıkesir araştırma kapsamına alınmıştır.Aydın’da Kuşadası ve Söke Balıkesir’de Ayvalık,Burhaniye,Erdek,Edremit,Gönen,Muğla’da Bodrum,Dalaman,Ula Datça,Fethiye,Marmaris ve Milas olmak üzere toplam 14 ilçe seçilmiştir.Yapılan bu çalışma neticesinde diğer sonuçların yanı sıra,konut sahiplerinin yaklaşık %41’i konutlarını turizme açmayı düşündüklerini ifade etmişlerdir.

5.2.Ülkemizde Mevcut İkinci Konut İşletmeciliği:

Ülkemizde ikinci konutların işletilmesi kapsamında genel olarak dünyada uygulanan ve ikinci konutların turizm amaçlı değerlendirilmesine en uygun sistemler olarak devre mülk ve devre tatil sistemleri ile birlikte,bazıları seyahat acentaları bünyesinde kurulan ve halen ülkemizde faaliyetlerini sürdüren ve ikinci konut işletmeciliği yapan işletmeler mevcuttur.Petro,Armonia,Flipper,Patara ve Soytaş gibi

²³ Seymen,Koç,Aynı,s.13

²⁴ Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü,Aynı,1992,s.7

işletmelerin yanı sıra çeşitli küçük işletmeler de bulunmaktadır. Seyahat acentaları bünyesinde kurulan ikinci konut işletmecilikleri, genellikle dış turizme yönelik çalışmalar yapmakta olup, tanıtımlarını acentaları kullanarak uluslararası kataloglar vasıtası ile özellikle Almanya, Benelüks ve İskandinav Ülkelerine pazarlamaktadırlar.

Genellikle işletmeler konut sahiplerine ilanlar yolu ile ulaşmakta olup, konut sahibi-işletmeci, işletmeci-pazarlamacı zinciri karşılıklı sözleşme ile oluşmaktadır. Yapılan bu sözleşmeler ile tarafların kendilerini garanti altına almak için çeşitli tazminatlar yürürlüğe koymaktadırlar. Sorumluluk, konut sahibi, işletmeci ve pazarlamacı zinciri oluşturmakta; işletmenin öngördüğü koşullarda ve zamanda konutu işletmeciye devretmek ile konut sahibi işletmeciye, işletim süresince konutta ve eşyalarda meydana gelebilecek zarardan işletmeci konut sahibine, konutun pazarlamacı kanalı ile kiralanması halinde müşteriden doğacak zarardan, pazarlamacı işletmeye karşı sorumlu durumundadırlar²⁵.

İşletmeler sözleşmelerde olduğu gibi, uygulama ve verilen hizmetlerde de farklı farklı hareket ettikleri görülmektedir. Örneğin; bir işletme deniz veya çevre turu düzenleyip sosyal hizmetler verirken bazıları bu hizmeti vermemekte, bir işletme temizlik ve bakım işlemlerini her hafta tekrarlarlarken başka bir işletme ise sadece kullanım süreleri başında bu işlemleri gerçekleştirebilmektedir. Tüm tanıtım giderlerini işletmeci ve/veya pazarlamacı işletmeler yapacakken bazı ikinci konut işletmelerinde bu tanıtım ve reklam giderlerinin belirli bir kısmı konut sahiplerine yüklenebilmektedir. Konutların denize yakınlığı veya uzaklığı, konutta bulunan eşyaların nitelikleri, konutun büyüklüğü ve küçüklüğü gibi etmenler ile konutun bulunduğu yerin özelliğine göre sezonda ve ölü sezonda da çeşitli kira farklılıkları göze çarpmaktadır. Örneğin; Emitt'99 Turizm Fuarı için hazırlanan broşüründe ve Altınoluk'ta bulunan "Afrodit Tatil Köyü" normal turistik tesis özelliğini sürdürürken bir yandan da apart daire veya villa satarak sahibinin kullanmadığı sürelerde bu konutları pazarlamakta ve özelliklerine göre fiyatlandırmaktadır.

Dış turizm amaçlı ikinci konut işletmeciliği yapan şirketler, konutlarını fiyatlandırırken Avrupa ülkeleri ve Yunanistan'daki ikinci konut fiyatlarını baz almakta iç turizme yönelik işletmeler ise fiyatlar genellikle pazarlığa açık tutmaktadırlar²⁶.

İşletmelerin yanı sıra, konutlarını turizme açmak isteyen konut sahipleri konu ile ilgili mevcut derneklere başvurarak gerekli şartları yerine getirdikten sonra, belirli bir

²⁵ Aynı, s.19

²⁶ Aynı

aidat ödemek sureti ve sigortalama işlemleri kendilerine ait olmak ile üzere bu derneklere üye olmaktadırlar.

Derneklerin turizme açtıkları konularda verdikleri hizmetler ve diğer giderlerine karşılık kira ücretinin bir bölümünü ev sahibinden tahsil etmektedirler²⁷. Bu dernekler tanıtımlarını, seyahat acentaları ile veya doğrudan, çeşitli broşür, televizyon, radyo ve gazete röportajları ile hem pazarlamacılar hemde kiracılar ile temas kurabilmektedirler.

6.İKİNCİ KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI DEĞERLENDİRİLMESİ İLE İLGİLİ BAZI SİSTEMLER:

6.1.Devre Mülk Sistemi:

6.1.1.Devremülk Kavramı ve Tanımı:

Mülkiyet hakkı, "eşya üzerinde en geniş mülkiyet sağlayan aynı bir hak"²⁸ olarak ifade edilmektedir. Aynı hakların gayri menkuller üzerinde doğrudan etki yapma olanağı sağladığından ve herkese karşı öne sürülebildiğinden, Medeni Kanunumuzun 930.maddesi uyarınca bu hakkın tescil edilmesi gerekmektedir. Devremülk hakkının kazanılabilmesi için kanun maddesinde de belirtildiği gibi tescil edilmesi zorunludur.

Bir yazar devremülkü²⁹, "mesken olarak kullanmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bir bölümün ortak maliklerinden her biri lehine, bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belirli dönemlerinde müşterek mülkiyet payına bağlı olarak istifade edilmek üzere kurulan bir irtifak hakkı" olarak ifade etmektedir. Bir başka yazar da devremülkü³⁰; "mesken nitelikli bir taşınmazın müşterek malikleri lehine ve müşterek mülkiyet payına bağlı olarak, taşınmazdan yılın belli dönemlerinde istifade hakkı sağlayan bir irtifak hakkı" olarak ifade etmektedir.

Özellikle A.B.D. ve bazı Avrupa ülkelerinde uygulanan ve devremülk sistemi olan "Interval Ownership" ve "Müşterek Mülkiyete Bağlı" sistemler ile bir sonraki konuda ele alacağımız 3227 sayılı kanunumuzda belirtilen nitelendirmeler, örnek tanımlamalar olarak sayılabilir.

6.1.2.Devremülkün Hukuki Açından Değerlendirilmesi :

²⁷ Aynı

²⁸ Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, *Eşya Hukuku* (İstanbul 1992)s.269

²⁹ Ayşe Akdemir Havutçu, *Devre Mülk Hakkı* (İzmir 1987)s.41

³⁰ E. Saba Özmen *Devre Mülk Hakkı* (Ankara 1988)s.29-30

Ülkemizde devre mülk hakkı yasal hale gelmeden önce bazı kuruluş veya ortaklıklar Kat Mülkiyeti Kanununun benzer hükümlerinden yararlanarak,yönetim planlarına,kat mülkiyetine ve kat irtifakı olarak oluşmuş meskenler bazında hükümler koydurdukları ve uyguladıkları bilinmektedir. Açıklayıcı bir yasanın olmaması ve dolayısı ile devre mülk tesisi oluşturulamamasından dolayı,devre mülk hakkı mümkün olamamıştır .Bu neden ile bir zorunluluk haline gelen bu hak Medeni Kanunun irtifak hakları bölümünden faydalanmak üzere,ortak mülkiyete bağlı olarak yapılandırılmasına gidilmiş,böylece resmi kayıt altına alınarak herkese karşı öne sürülebilmesine olanak sağlanmıştır. Devre mülk özellikleri ve yapısı açısından,başka bir yasa yerine,Kat Mülkiyeti Kanununun 8.bölümüne bir bölüm olarak eklenmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı ile İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun'da,devre mülk ile dikkat çeken şu maddeler yer almaktadır:³¹

Madde57-Mesken olarak kullanmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir.

Bu hakka devre mülk hakkı denir.

Madde58-Aksi resmi senette kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkının bağlı olduğu pay devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir.

Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli,kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir.

Devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan aynı haklar tesis edilebilir.

Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer.

Madde59- Devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve 15 günden daha az süreli olmaması gerekir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamış ise devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabilir.

Madde64-Devre mülk hak sahipleri,kendilerine ayrılan ve tapu sicilinde belirtilen dönem süresi sonunda istifade ettikleri bağımsız bölüm yada yapıyı sözleşme hükümleri gereğince boşaltmaya ve yeni hak sahibine vermeye mecburdurlar....

Madde65-Devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları,yetki ve sorumluluklarının tespit ve uyuşmazlıklarının çözümlenmesinde bu Kanunda,sözleşmede veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümleri uygulanır.

Her ne kadar 3227 Sayılı Kanunda belirtilen açıklamalar açık gibi görünse de hem işleyişte hem de diğer ülkelerdeki uygulaması ve hukuki özellikleri açısından bir

³¹ **Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı İle İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun** (3227S.K.).Resmi Gazete.No18792.1985

takım eksiklikler göze çarpmaktadır.Oğuzman ve Seliçi'ne göre³²”kanun koyucunun soruna eğilmesi ne derece de isabetli ise,kanunun düzenlenmesi için Kat Mülkiyeti Kanunu'na hüküm konulması isabetsizliktir. Zira devre mülk kat mülkiyetine dayanan bir sistem değildir. Müstakil binalar da devre mülke konu olmaktadır.” Yazarların ifade ettikleri gibi,devre mülk sisteminin uygulamada oldukça farklı bir yapıya sahip olması ve sisteme özgü sorunlarının çözümlerini içeren düzenlemelerin yapıldığı ayrı bir kanun daha yararlı olabilirdi.

Konu ile ilgili 3227 Sayılı Kanunun 59.maddesinde belirtilen”dönemlerin 15 günden az olmaması” ibaresi hem daha ilerde ele alınacak devre tatil ile olan ilişkisinde hem de yurt dışındaki uygulamalar dikkate alındığında bir takım sorunları meydana getirebilecektir. Devre hakkının bir haftalık bir zaman dilimine çekilmesi hem devre tatil ile benzer hale getirilecek hem de bu konudaki tereddütleri gidererek daha fazla kişi yada ailenin tatil yapabilmesi sağlanabilecektir.Poon kitabında³³”tatil beldesinde,bir apartman dairesi veya bir condımınıum otel odasındaki konaklama veya kullanma hakkı bir haftadan başlayarak,haftalar katında çoğaltılabilir” diyerek A.B.D.’deki zaman alt sınırının bir hafta olduğunu ifade etmiştir.

Devre mülkün hukuki yapısında ve işleyişinde önemli bir taraf olan yönetim ve yönetici hükümlerinde de bazı eksiklikler göze çarpmaktadır. Her ne kadar yönetim sözleşmelerinde,yönetim planları imza altına alınsa da tarafların,herhangi bir gerçek veya tüzel bir yöneticinin seçimi konusunda anlaşamamaları halinde neler yapabileceklerine açıklık getirilmemiştir.

Uluslararası büyük değişim sistemleri,üyelerini ister devre mülk ister devre tatil üyesi olsun,farklı bölgelerde,farklı tesislerde ve hatta farklı ülkelerde değişim olanakları sunmaktadırlar. Örneğin,Antalya’da 15 günlük bir devre mülk veya devre tatil hakkı olan bir üye tatilini İngiltere’de,sisteme üye bir apartman dairesinde veya bir condomınıum otelde geçirebilir. Bir Fransız aile devre devre mülk veya devre tatil hakkını Türkiye’de kullanmak isteyebilir. Bir Alman vatandaşı ülkemizden devre mülk satın almak isterken,bir Türk’te Almanya’dan devre mülk satın almak isteyebilir. Saydığımız bu nedenlerden dolayı;öncelikle bu hukuki yoğunluğun asgariye indirilmesi için,hem yabancılar ile ilgili kanunların,konu ile ilgili kanun ile uyumlu hale getirilmesi

³² Oğuzman,Seliçi,Aynı.,s.593

hem de vatandaşlarımızın yurtdışı değişim taleplerinde kolaylık sağlayıcı tedbirler alınmalıdır.

6.1.3.Dünyada Uygulanan Bazı Sistemler:

Hızlı nüfus artışı,büyük şehirlere doğru olan göç hareketleri ve endüstrileşme gibi faktörler turizmi,sadece belirli gelir düzeyinde olan insanları katıldığı bir unsur halinden çıkarmış ve ekonomik açıdan orta sınıflı temsil eden insanların da katılımını çoğaltmıştır. Taşınmaz bir maldan sağlanan faydanın,zamana göre bölünmesi ile ilgili sistemler 1960'lı yıllardan başlayarak günümüze kadar gelmiştir.

Konunun ilk uygulaması 1960'lı yılların başında bu fikri benimseyen bir otel sahibinin İtalya'daki otelinde uygulamaya koyduğu görülmüş ve ilerleyen zamanda hisse satışı ile tatil hakkı veren bir şirket olmuştur.

1967 yılında Fransa'nın bir kayak merkezinde ilk olarak zamanın bölüşümü ile ilgili örnekler görülmüştür ki bu tarz uygulamanın "...artık oda kiralamayın,oteli satın alın. Çok daha ucuz!..."sloganı haline gelen bu fikir,halen geçerliliğini korumakta ve pazarlamada farklı mottolar ile kullanılmaktadır.³⁴

A.B.D.'nin güney sahillerinde,1970 sonrasında meydana gelen petrol krizi öncesi çok miktarda ikinci konut ve sitelerin yapılması ve petrol krizinin baş göstermesi ile istenilen fiyatlarda alıcıların bulunmaması nedeni ile dönemler itibari ile özellikle Kuzey Amerika'lı alıcılara zaman bölüşümlü olarak bu konutlar pazarlanmıştır.

Günümüzde bölgeden bölgeye,ülkeden ülkeye,çok farklı şekillerde milyonlarca insan bu sistemlerden faydalanmaktadır. A.B.D. başta olmak üzere,İspanya ve Fransa gibi ülkeler bu sistemleri başarılı bir şekilde uygulayan ülkelerdir. Uygulamalardaki farklılıktan dolayı,bu konuda başarılı bir geçmişe sahip olan Amerikan ve Fransız sistemlerinin incelenmesi daha doğru olacaktır.

6.1.3.1.Amerikan Sistemi (Time Sharing):

Thomas'a göre³⁵, "timesharing ;kişilerin yazlık bir eve sahip olma arzularının fantezi bir fiyat ile tatmini amacına yönelik bir çalışma"olarak ifade etmektedir.Poon'a

³³ Auliana Poon,**Tourism,Technology and Competitive Strategies [Turizm,Teknoloji ve Rekabet Stratejileri]** (Caribbean Futures LTD. CAB International 1959)s.165

³⁴ Can Abravay,**Dünyada Devre Tatil Usulü,Devre Tatil Usulü Semineri** (İstanbul 1994)s.24

³⁵ J.Davis Thomas,**Time Sharing Ownership,Possibilities and Pitfalls.[Zaman Bölüşümlü Devre Mülk,İmkanları ve Güçlükleri]** (Estate Review I.XLIX,1975)s.49

göre ise³⁶ "timesharing;adından da anlaşıldığı gibi,belirli bir turistik alanda,belirli bir dönem tatili satın almak demektir"olarak ifade etmiştir. Timesharing olarak ifade edilen kavramın Türkçe'deki karşılığı"zaman paylaşımı"dır. İletişim teknolojisinde ve bilgisayar endüstrisinde de "gerekli olduğu zaman kullanmak"anlamına gelen timesharing genel anlamı ile;bir kişinin veya bir ailenin,belirlenen zamanlar boyunca sürekli olarak,tatil amacı ile konaklama ünitelerinde yılda bir yada birkaç hafta boyunca kullanım hakkını ifade etmektedir.

A.B.D.' de petrol krizinden sonra,güneydeki tesislerin zaman bölüşümlü olarak satılmaları timesharing sisteminin resmi kayıtlar altına alınmış ilk zaman bölüşümlü kullanım hakkı olduğu bilinmektedir. Bu uygulamada bir tatil evinin veya bir condominium otel odasının,oda mülkiyeti tutarı 150.000.\$ olarak satılırken,haftalık olarak 3.000.\$ karşılığı bir haftalık kullanım hakkı veya 6.000.\$ karşılığı iki haftalık bir kullanım hakkı alınabilmektedir.

Timesharing sistemine;oteller,moteller,kamp alanları ve hatta yatlarda dahil olabilmektedirler. Hem yeni hemde var olan tesislerin kullanımını sağlayan timesharing ileriki konularda da değinileceği gibi mülkiyete bağlı ve mülkiyete bağlı olmayan sistemler olarak sınıflandırılırken,programda ve yasal formatlarında geniş değişiklikler mevcuttur³⁷.

A.B.D. de yapılan bir araştırmada,timesharing'in yararları,alıcı veya kullanıcının tatmini doğrultusunda yüksek derecelere varmaktadır.Yaklaşık 10.000 timeshare alıcısı arasında yapılan araştırmada,sisteme dahil olanların %86.3'nün "çok memnun"veya "memnun" oldukları ve %40'nun ise bir başka timesharing almak ile ilgilendikleri ortaya çıkmıştır³⁸.

Timesharing sistemlerinin gelişmesinde iki büyük değişim organizasyonunun payı büyüktür. Bu iki organizasyon;R.C.I.(Resort Condominium International) ve I.I. (Interval International)dır. Her iki organizasyon da A.B.D. de 1970'li yılların ortasında faaliyete geçerek gittikçe artan talebe,başarılı bir şekilde cevap vermişlerdir³⁹.R.C.I. ve I.I. günümüzün iki büyük değişim şirketi olup,hem tesis hemde alıcı olarak çok

³⁶ Auliana Poon,Aynı,s.165

³⁷ Robert W.McIntosh,Charles R.Goeldner ve J.R.Brent Ritchie. **Tourism Principles,Practices, Philosophies**[Turizm,Prensipleri,Uygulamaları,Felsefesi] (John Wiley&Sons,Inc.Newyork 1995)s.277

³⁸ Aynı

³⁹ Michael M.Coltman,**Tourism Marketing**[Turizm Pazarlaması] (Van Nostrand Reinhold,Newyork 1989),s.98

miktarda üyesi bulunmaktadır. Bu iki sistem sadece A.B.D. de değil,dünyanın bir çok bölgesinde faaliyetlerini sürdürmektedirler.

Amerikan timesharing sistemi,alıcılar tarafından ne kadar avantajlı ise satıcılar açısından da oldukça avantajlı bir sistemdir. Alıcılar,zaten yılın belirli bir hafta veya haftalarında kullanacak oldukları tatil haklarını daha az bir para ödeyerek bu hakkı elde edecekler,satıcılar ise tesisin kurulması,işletilmesi vb. gibi konular için finansal bir rahatlama içinde olacaklardır.

Timesharing sistemleri aynı ve şahsi hakları dolayısı ile çeşitlilik gösterdiğinden mülkiyet hakkına dayanan timesharing ve mülkiyet hakkına dayanmayan timesharing olarak incelenmesi daha doğru olacaktır⁴⁰.

6.1.3.1.1.Mülkiyet Hakkına Dayanan Timesharing Sistemleri:

Bağımsız bir bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının birden çok zaman periyoduna bölünmesini ifade etmektedir. Bu zaman sürelerinin süresi bir haftadan başlayarak haftalar katında çoğalabilmektedir. Mülkiyet hakkına dayanan timesharing sistemi,mal sahipliğini arttırmak ve/veya eğlenceli mülk veya bölgeleri kullanmak için oluşturulan bir tekniktir. Sistemin işleyebilmesi amacı ile işletmeci de sözleşmede belirtilen süre kadar,örneğin bir veya iki haftalık bir dönemi kendisine ayırıp,genellikle büyük onarım işlerini yerine getirmektedir.

Bağımsız bölümlerin sahipleri hep birlikte malikler kurulunu oluştururlar ve bu kurul her yıl seçilen ve kurulun tüm yetkileri ile donatılmış,yönetim kurulu aracılığı ile ortak yerlerin idaresi ve bakımı düzenlenmektedir⁴¹. Yılın hangi hafta yada haftalarında tesisin bakım ve onarımı için boşaltılacağı taraflar arasında yapılan yazılı anlaşmada belirtilir.

Bu sistemde,ilk defa kullandıkları için isimlerinin verildiği iki ayrı uygulamadan söz etmek gerekmektedir.

- **Time Span Ownership Sistemi:**

Time Span uygulamasında,kişiler bağımsız bölümün malikleridir ve bunların hepsi tek ve bir bütün olan mülkiyet hakkını paylaşırlar. Bu neden ile kullanım konusunda bir düzenleme getirebilmeleri ancak ayrıntılı bir şekilde hazırlanan bir

⁴⁰ Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü,Aynı,1992,s.14

⁴¹ Özmen,Aynı,s.34-35

sözleşme ile mümkün olabilecektir. Yapılan bu anlaşma ile malikler,bağımsız olarak zilyet olma hakkını elde edebileceklerdir. Bu tür istifade anlaşmaların,hüküm ve sonuçlarının devamlı sağlanabilmesi ve timesharing'in karakteristiğinin korunması amacı ile paylaşımı talep hakkından feragat edilmeli ve anlaşmanın mirasçuları bağlayacağı kabul edilmelidir⁴².

- **Interval Ownership Sistemi:**

Interval Ownership sisteminde,pay sahibi her yıl belirlenmiş olan zaman diliminde,o bağımsız bölümün bağımsız ve tek başına sahibi olma hakkını elde etmiş olur. Klasik mülkiyet kavramı çerçevesinde,mülkiyet hakkının üzerinde söz konusu olduğu mal üç boyutluyken burada zaman boyutu da eklenmiştir. Bu sistem ile devre tatil konusunda varılabilecek son aşamaya varılmış ve hak sahibine taşınmaz üzerinde zamana bağlı mülkiyet hakkı ve bağımsız tapu verilmesi olanağı yaratılmıştır⁴³.Ancak bu sistemde sürelerin önemi oldukça önemlidir. Çünkü kişinin bağımsız bölüm üzerinde periyotlar ile elde ettiği bağımsız mülkiyet hakkı süreye bağlanmıştır ve bu sürenin bitimi ve mülkiyet hakkı,birlikte mülkiyet niteliğine bürünmektedir.

Diğer sistemde olduğu gibi (Time Span Ownership) bu sistemde de hak sahipleri,bağımsız bölüm haricinde kalan yerlerde birlikte sahiptirler. Bu neden ile ortak yerlerin paylaşımının talep hakkının kesinlikle yasaklanmasında ve bunun sözleşmede belirtilmesinde fayda vardır.

6.1.3.1.2.Mülkiyet Hakkına Dayanmayan Sistemler:

A.B.D. de girişimcilerin mülkiyeti elden çıkarmamak ve formalitelerden uzak kalmak için uyguladıkları bir sistemdir. Mülkiyete dayalı sistemlere göre daha az kısıtlı olduğundan dolayı tercih edilen bu sistemlerin üç temel şekli bulunmaktadır⁴⁴:

- **Vacation Licences Sistemi:**

Vacation licences sistemi,mülkiyet hakkına dayanmayan sistemlerin ilki olarak bilinmektedir. Bu sistemde girişimci ile alıcı arasında kolayca değiştirilebilen ve

⁴² Aynı,s.37

⁴³ Aynı

⁴⁴ Müge Balkaya,**Devre Tatil ve Devre Mülk Sisteminde Servis Ücretinin Saptanması.** (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi,Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü 1996),s.5

taşınmaz mülkiyetin özel bir bölümü üzerinde,her yıl belirli bir dönem için kullanma hakkı sağlanan lisans söz konusudur. Bu lisanslar belirli bir süreye bağlıdır⁴⁵.

- **Vacation Leases Sistemi:**

Bu sistemin özünde alıcının kiracı,satıcının ise mülke sahip olması durumu söz konusudur. Leases sisteminde girişimcinin taşınmaz mülkiyetine ilişkin bir hak sattığı kabul edilmektedir. Alıcı ise her yıl belirli bir süre için taşınmazın belirli bir bölümünü kullanma hakkını kazanır⁴⁶.

- **Clup Membership Sistemi:**

Burada kar amacı gütmeyen şirketlerce,belirli zaman aralığında periyodik olarak sağlanan istifade hakkı söz konusudur⁴⁷.

6.1.3.2.Fransız Sistemleri:

6.1.3.2.1.Müşterek Mülkiyete Bağlı Sistemler:

Bu tür uygulamalarda,bir bağımsız bölümden sağlanan faydanın,zamanla sınırlı olarak,her sene veya devamlı olarak birden çok kişiye tanınmasına dayanmaktadır. Özmen bu sistemleri;⁴⁸”bir daire yada küçük yazlık meskenin müşterek malikleri,bir anlaşma ile taşınmazdan istifadeyi kendi aralarında,zamanla sınırlı olarak dağıtır ve bu anlaşma,Türk Hukuku’nda olduğu gibi şahsi bir anlaşmadır”olarak ifade etmektedir.

Bu sistemler,alıcılara bağımsız bölümün mülkiyet hakkını vermeksizin,müşterek mülkiyet payını veya kullanma hakkını belirli bir zamanla sınırlı olarak sağlamak,onlara giderlerini azaltma olanağı vermektedir.

Bir taşınmazın tek kişi mülkiyetinde bir veya iki ay kullanılması yerine,bu tip kullanımlar ile dört,beş ay kullanması mümkün olmaktadır.Bu sistemler,tatilcilere az masraf ile daha çok tatil yapma olanağı sağlamakta,özel mülkiyete tek başına ortak olamayacak kişiler,belirli bir süre ile sınırlı da olsa kredilerine ait yazlık eve sahip olmaktadırlar.⁴⁹

6.1.3.2.2.Multipropriété Sistemi:

⁴⁵ Özmen,Aynı,s.38

⁴⁶ Aynı,s.39

⁴⁷ Aynı

⁴⁸ Aynı,s.44

⁴⁹ Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü,Aynı,1992,s.16

Bu sistem,dönemlere bağılı olarak ortaya çıkan ve dönem sonunda biten bir hak olarak ifade edilebilir.Burada göz önüne alınan,belirli bir bölümde her sene kullanma hakkı vermesidir.Bu sistemde müşterek mülkiyet payı bulunmamaktadır.Özmen'e göre bu sistemde⁵⁰;şirket taşınmazın tek sahibidir,sadece,ortaklarına senenin belirli devresinde her sene olmak üzere kullanım hakkı sağlamakta ve bu hak sadece şirketin varlığı süresince geçerli olmaktadır.Ancak bunun yanısıra kullanım hakkının devri ve kiralanması mümkün olduğu gibi mirasçılara geçeceği de kabul edilmektedir.Bu sistemde idare,şirket organları aracılığı ile yapılmakta,karşılıklı hak ve borçları,resmi sözleşme niteliğinde olan bir tüzük belirlemektedir.

6.2.Devre Tatil Sistemi

6.2.1.Devre Tatil Kavramı ve Tanımı:

Güvenli ve ucuz bir şek,ilde tatil gereksinimlerini karşılamak üzere,dünyada farklı niteliklerde çeşitli sistemler geliştirilmiştir.Bu sistemlerden bir tanesi de devre tatil sistemidir.

Tok'a göre⁵¹;devre tatil terimi ile,işletmecinin sözleşme yaptığı kişiye(devre tatil sahiplerine)devre mülk gibi aynı bir hak sağlamamak ile birlikte şahsi talep niteliğindeki devre tatil konusu,tesislerden yararlanma olanağı veren ve işletmeciye yöneltilen bir nispi hak ifade etmektedir.

Devre tatil sahibi,işletmeci ile yaptığı sözleşme çerçevesinde yılın belirli bir dönem veya dönemlerinde tesislerden yararlanma hakkını elde etmektedir.Bir başka tanım denemesinde de Atalay devre tatili⁵²"....bu hak,bir takvim yılı içinde,bir haftadan az olmamak üzere satın alma yolu ile gerek yurt içinde gerekse yurt dışında edinilen o tatil beldesindeki zilyedlik ve sükna hakkı (possessory or occupancy right) anlamındadır." olarak ifade etmektedir.

6.2.2.Devre Tatil Sisteminin Özellikleri ve Uygulanması:

Devre tatil sistemi daha öncede değinildiği gibi 1970'li yıllarda R.C.I (Resort Condominiums International) ve I.I. (Interval International) gibi büyük değişim

⁵⁰ Özmen,Aynı,s.49

⁵¹ Türker Tok,**Devre Mülk ve Devre Tatilde Yönetim**,(Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi,Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,Özel Hukuk A.B.D.1996),s.159

⁵² Ahmet Atalay,**Dünyada Devre Tatil Usulü**,Devre Tatil Usulü Semineri (İstanbul 1994),s.79

organizasyonlarının oluşması ile büyük bir gelişim göstermiştir.Yapılan araştırmalarda⁵³ 1992 yılı itibari ile yaklaşık 2.5 milyon ailenin bu sistemden yararlandığı tespit edilmiştir.(Bkz.Tablo.1.)

Tablo.1.Devre Tatil Sisteminin Yıllara Göre Gelişimi:

Yıl	Tesis Sayısı	Devre Sahibi	Satış Hacmi (Milyon \$)
1980	506	155.000	490
1985	1.774	805.000	1.580
1990	2.557	1.800.000	3.240
1992	3.050	2.363.000	3.740

Tablodan da görüldüğü gibi,gerek devre tatil tesislerinin çoğalması,gerek bu tesislerde tatil haftası sahibi ailelerin sayısındaki hızlı artış,gerekse de bu ailelerin değişim sistemleri kanalı ile yaptırdıkları tatil konfirmasyonlarının gittikçe yükselen sayısı ile devre tatil,dünya turizm sektöründe büyük bir dinamik güç haline gelmiştir.

Devre tatilin sistemi ve alt yapısı incelendiğinde,sektörde farklı fonksiyonlar üstlenmiş çeşitli kuruluşların yeri olduğu dikkat çekecektir.Dünya geneline bakıldığında,bu sistem kuruluşlarının;yatırımcı,pazarlama kuruluşları,işletme şirketleri tatil değişim sistemleri,garantör kuruluşlar (trustees),devre tatil yatırımcıları birlikleri ve devre tatil tüketiciler birlikleri göze çarpmaktadır.Ancak bu kuruluşlardan bazılarının oluşmadığı durumlarda,genellikle yatırımcı kuruluşun diğer fonksiyonları da bünyesinde topladığı görülmektedir.

Bu sistemde bir şirket,mevcut bağımsız bölümleri üzerinde her sene ve senenin bir döneminde istifade hakkı sağlayarak,isteyen kişiler ile sözleşme yapar.Sözleşme ile şirket,daha sonra devre tatil evine,kişilerin de ortağı olmak zorunda buldukları kurulacak yeni bir şirkete tatil ünitesinin mülkiyetini devretmeyi,kendisinin de yalnızca ünitelerin işletilmesini sağlayacağını taahhüt eder.⁵⁴Burada ortaklara sağlanan güvence şirkete ortaklıktır.Kullanım süreleri şirketin varlığı devam ettikçe sınırsız olup,ölüm halinde hak mirasçılara geçer,kişi hakkını satabilir veya kiraya verebilir.

⁵³ Abravay,Aynı,s.25

⁵⁴ Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü,Aynı,1992,s.17

Devre tatil sisteminin yatırımcıya sunduğu;finans sağlama,doluluk endişesi yaşamama ve imaj gibi,tüketicie sunduğu ;ekonomik tatil,kaliteli konaklama ve çeşitli yerlerde tatilini geçirme olanakları verebilmektedir.Özellikle;ikinci konutlarda kaynak israflarının önlenmesi,çevrenin daha düzenli hale getirilmesi,yurtiçi –yurtdışı tanıtım ve sezonların uzatılması açısından ülke ekonomisine de bir takım faydalar sağlayabilmektedir.

6.2.3.Devre Tatil Sisteminin Hukuki Açıdan Değerlendirilmesi:

Devre tatil hakkı ve buna bağlı oluşan sözleşme,Borçlar Hukuku'nun 182 ve devam eden maddelerinde ve Türk Ticaret Kanunu'nda düzenlenmeyen fakat ticaret hayatı içinde doğan,bağımsız bir kimlik kazanan bir sözleşme olarak nitelendirilebilir⁵⁵.

Devre tatil sahiplerinin aynı zamanda şirket ortağı olmak zorunda buldukları uygulamalarda,devre tatil hakkını,bir hisse senedi geliri,yani ortaklara sağlanan bir kazanç payı olarak nitelendirilmesi düşünülemez.Burada hisse senedine bağlılık,sadece devre tatil hakkının devri açısından ki;bu da sözleşmenin özel hükmünden doğmaktadır⁵⁶.

Devre tatil,mevcut tesislerde uygulanabileceği gibi asıl hedef deniz kenarlarındaki ikinci konutların,sayılan yöntemler ile bu sistem içine çekilmesidir⁵⁷

İkinci konutlar turizme açıldığı taktirde (ki bunun en iyi yolu devre tatil olarak görünmektedir)konut bakım giderleri ile ortak kullanım giderleri,konut sahiplerinin üzerinden kalkacak ve kendileri de belli miktarda para kazanacaklardır.Bu durum ikinci konut inşasını arttıracak boyutta görülmemektedir⁵⁸.İkinci konutlar,alınacak bir takım tedbirler ile turizme kazandırılmaya elverişli atıl kaynaklar olarak gösterilebilir.

6.3.Cleconfort Uygulaması:

Fransa'nın Midi Pyrenees Bölgesi'nde 1985 yılında uygulanmaya başlanan ve Bölgesel Turizm Büroları Federasyonu tarafından gerçekleştirilen bir uygulamadır.

⁵⁵ Atalay,Aynı

⁵⁶ Özmen,Aynı,s.26

⁵⁷ Murat Canyürek,Devre Tatil Sistemi ve Bunun Hukuki Niteliği Üzerine Düşünceler,Devre Tatil Usulü Semineri (İstanbul 1994),s.50

⁵⁸ Akif Hamzaçebi,Devre Tatilin Gelişmesi ve Yaygınlaşması İçin Neler Yapılabilir,Devre Tatil Usulü Semineri (İstanbul 1994),s.89

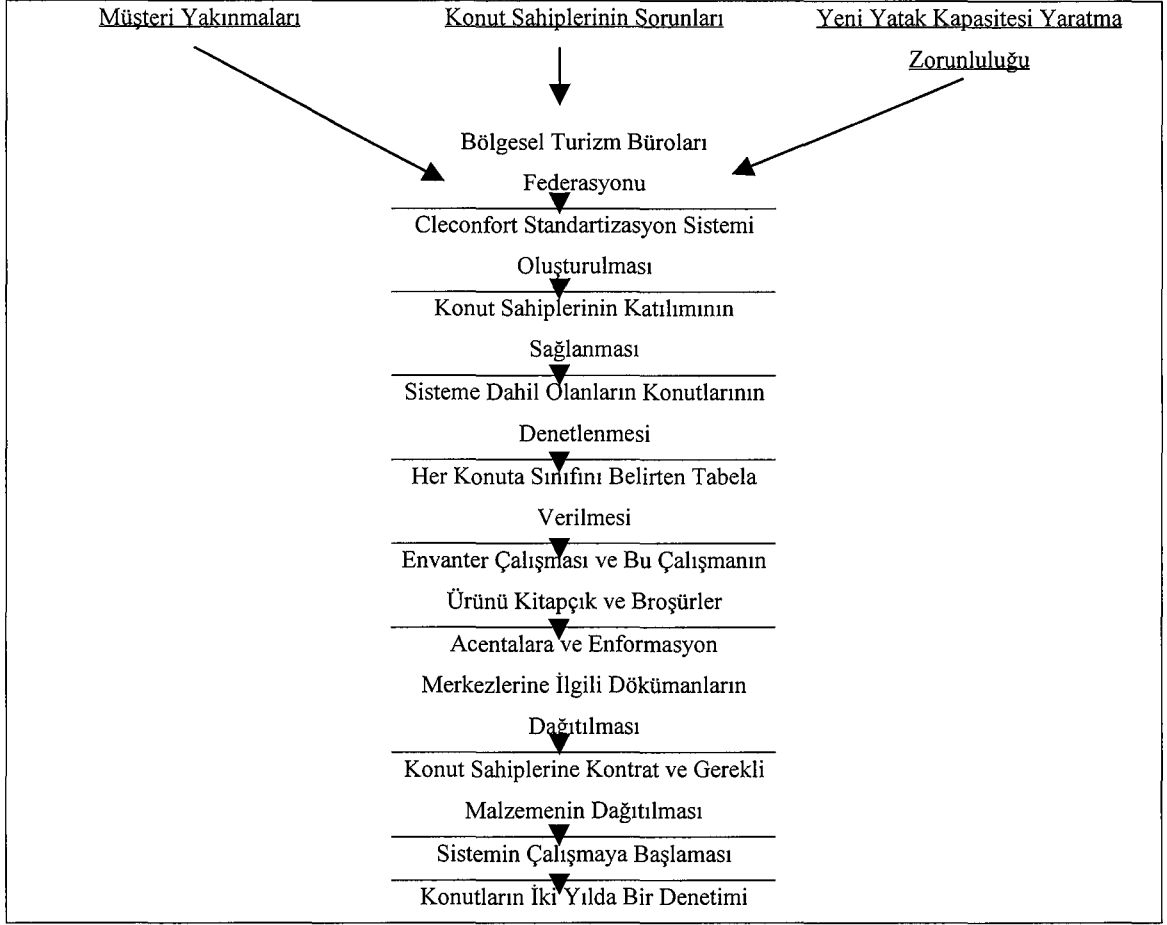
Cleconfort,tatillerini kiralık evlerde geçiren insanların sorunları ve şikayetlerinin yoğunlaşması,ev sahiplerinin de pazarlama güçlüklerinden yakınmaları üzerine,bu ihtiyaçlara cevap vermek üzere oluşturulmuştur.Cleconfort uygulamasının amacı,bölgelerdeki ikinci konutların sınıflandırılarak belirli bir standart oluşturmak, konutların niteliklerini arttırmak ve pazarlama gücünü arttırarak ikinci konutlardan verimli bir şekilde turizm sektöründe yararlanmaktır.

Cleconfort uygulamasında,otellerdeki yıldızlama sistemi gibi konforun anahtarı anlamına gelen,amblem olarak anahtarı seçen ve Cleconfort olarak adlandırılan bir sistem geliştirilmiştir⁵⁹.Bu sistemde yer almak isteyen konut sahipleri bir miktar para yatırarak başvurmuşlar,konutları teftiş edilerek kendilerine sahip oldukları kaliteyi gösteren kapı panosu verilmiş ve sözleşmeleri yapılmıştır.Üç kalite standartından oluşan sisteme dahil olamayan konutlara da,broşürlerde yar verilmiş,ancak sisteme dahil olmadıkları belirtilmiştir.Bölgedeki konutlara ait dökümanlar ile rezervasyon formları hazırlanıp,yurtiçi ve yurtdışı seyahat acentalarına dağıtılmakta ve rezervasyon ağı kurulmaktadır⁶⁰.

Cleconfort sistemine dahil olan konutlara teknik yardım sağlanmakta olup,bu sistemde yer alınması,devlet kredilerinden faydalanmak için de bir avantaj olmaktadır. Şekil .1'de sistemin işleyişi görülmektedir.

⁵⁹ Sibel Yamak,İkinci Konutların Turizm Amaçlı Değerlendirilmesi İle İlgili Yurtdışındaki Uygulamalar,Türk Turizmde Pansiyonculuk ve İkinci Konutların Turizm Amaçlı Kullanımı Seminer,Tebliğ ve Tartışmaları (İzmir 1989),s.89

⁶⁰ Yamak,Aynı



Şekil 1.Cleconfort Sistemi

İKİNCİ BÖLÜM

BÖLGEDEKİ MEVCUT İKİNCİ KONUT POTANSİYELİ

1.Araştırmanın Amaç,Kapsam ve Yöntemi:

1.1.Araştırmanın Amacı:

Araştırmanın temel amacı,özellikle mevcut ikinci konut potansiyelinin tespiti niteliğinde olup,bir model ile Kapıdağ Yarımadası'ndaki ikinci konutları turizme açmak,kullanım süresini uzatarak,atıl kapasiteye canlılık kazandırmak,hem bölge hem de ülke ekonomisine katkıda bulunmak,bölgeye gelen turistlere geleneksel konaklama türlerinin yanısıra farklı bir alternatif sunabilmektir.Bölgedeki ikinci konutların turizm amaçlı değerlendirilmesi ile hem ek kapasite olanağı sağlanacak,hem de atıl bir şekilde duran bu konutlar devreye sokulmuş olacaktır.

Özellikle bölge kıyılarının alt yapı sorunlarının,kıyı betonlaşmasının ve mevcut ikinci konutların ekonomik koşullardan dolayı yapılamayan onarımlarının gerçekleşmesine çözüm önerileri getirilecektir.

1.2.Araştırmanın Kapsamı:

Bölgedeki mevcut ikinci konut potansiyelini ortaya çıkarmak amacı ile;Erdek, Ocaklar,Narlı,İlhanlar,Doğanlar,Turanlar,Karşıyaka ve Tatlısu yerleşim birimleri baz alınmıştır.Özellikle Kapıdağ Yarımadası'nın Kuzeyinde yer alan küçük köyler çok az sayıda ikinci konut bulundurduğu için(4-15 adet)kapsam dışı bırakılmışlardır.

Bölgedeki ikinci konut sayısı açısından 4.341 adet ile Erdek ve 1.300 adet ile Ocaklar ilk iki sırayı alırken,turizm potansiyeli açısından ağırlıklıdır.Ağustos 1999 tarihi itibari ile bölgedeki toplam ikinci konut sayısı 7.781 adettir.Ancak halen inşaatları devam eden ve bir çoğu bitme aşamasında olan yaklaşık 300 adet ikinci konut bulunmakla birlikte kapsama alınmamışlardır.İkinci konutların sayılarının tespiti;Erdek Karşıyaka ve Ocaklar'da belediyelerin,Fen İşleri kayıtları,çöp vergisi kayıtları ve su faturalarının sayısal olarak incelenmesi ile bulunmuş;Narlı,İlhanlar,Doğanlar,Turanlar ve Tatlısu'da ise muhtarlıkların mevcut liste ve kaynaklarından elde edilmiştir.

Bölgedeki toplam site sayıları dikkate alındığında;Erdek Belediyesi sınırları içinde bulunan sitelerin oranı %92.8,diğer yerleşim birimlerindeki oran ise %7.2'dir. Erdek'teki ikinci konutların siteleşme oranı %32 olduğundan burada yapılan 347

anketin 112 adeti sitelerde uygulanmıştır.Tüm yerleşim birimleri dikkate alındığında anket çalışmasının örnekleme oranı %8.84 olarak göze çarpmaktadır.

Tablo 2.de,araştırma kapsamına dahil edilen yerleşim birimlerindeki ikinci konut sayıları ve bunlara uygulanan anket sayıları belirtilmiştir.

Tablo.2.Bölgedeki İkinci Konut ve Uygulanan Anket Sayıları:

Yerleşim Birimi	Toplam İkinci Konut Sayıları	Konut Sahiplerine Uygulanan Anket Sayısı
Erdek	4341	347
Ocaklar	1300	104
Narlı	680	54
İlhanlar	140	28
Doğanlar	100	20
Turanlar	140	30
K. Yaka	220	33
Tatlısu	860	69
Toplam	7781	685

1.3.Yöntem:

Kapıdağ Yarımadası'nda ikinci konutların turizm amaçlı değerlendirilmesi ile ilgili araştırmamız hem nicel hem de nitel araştırma teknikleri ile gerçekleştirilmiştir. Nicel yönü ağırlıklı olan araştırmada toplam 685 konut sahibine,hem konutlarının mevcut özellikleri hem de konutlarını turizme açmayı düşünüp düşünmedikleri ile ilgili sorular yöneltilmiştir.Örnekleme oranı % 8.84 olan araştırmanın nicel bölümü"yüzyüze görüşme"yöntemi ile konutlarda gerçekleştirilmiştir.Araştırmanın nitel yönü ise;konut sahiplerinin,görüşleri alınarak,çekimselikleri ve/veya önerileri dikkate alınmıştır.

Araştırmanın saha çalışması,araştırmacı ile birlikte yedi anketör tarafından gerçekleştirilmiş ve dolu anket formları kontrol edilerek,kodlama ve döküm işlemleri yapılmıştır.Bu çalışma 25 Haziran 1999-10 Ağustos 1999 tarihleri arasında Erdek,Narlı Ocaklar,Turanlar,Doğanlar,İlhanlar,Karşıyaka ve Tatlısu yerleşim birimlerinde gerçekleştirilmiştir.

2.Konut Sahiplerine Uygulanan Anket Sonuçları:

2.1.Mevcut Konutların İncelenmesi:

- Konutların Tiplerine Göre Dağılımı (Tablo.3.)

	Genel	Tek Kat	Apartman Dairesi	Dublex	Triplex
Erdek	347	84	207	33	18
%	50,6	34,7	66,7	41,7	42,9
Ocaklar	104	32	48	20	4
%	15,2	13,3	15,4	22,0	9,5
Narlı	54	27	11	10	6
%	7,9	11,2	3,5	11,0	14,3
İhanlar	28	15	6	4	3
%	4,1	6,2	1,9	4,4	7,1
Doğanlar	20	12	4	3	1
%	2,9	5,01	1,3	3,3	2,4
Turanlar	30	21	2	4	3
%	4,4	8,7	0,6	4,4	7,1
K.Yaka	33	17	9	5	2
%	4,8	7,1	2,9	5,5	4,8
Tatlısu	69	33	24	7	5
%	10,1	13,7	7,7	7,7	11,9
Genel Toplam	685	241	311	91	42
Genel %	100	35,2	45,4	13,3	6,1

Araştırma kapsamına alınan merkezlerdeki konut tipinin dağılımı; tek katlı konutlar %35.2, apartman dairesi şeklindeki konutlar %45.4, dublex konutlar %13.3 ve triplex konutlar ise %6.1 olarak tespit edilmiştir. Apartmanlaşmanın en yoğun olduğu merkez Erdek'tir.

- Konutların Siteleşme Durumu:(Tablo.4.)

	Genel	Siteye Bağlı Olan Konutlar	Siteye Bağlı Olmayan Konutlar
Erdek	347	112	235
%	50,6	73,1	44,2
Ocaklar	104	15	89
%	15,2	9,8	16,7
Narlı	54	5	49
%	7,9	3,3	9,2
İhanlar	28	5	23
%	4,1	3,3	4,3
Doğanlar	20	0	20
%	2,9	0,0	3,8
Turanlar	30	2	28
%	4,4	1,3	5,3
K.Yaka	33	0	33
%	4,8	0,0	6,2
Tatlısu	69	14	55
%	10,1	9,2	10,3
Genel Toplam	685	153	532
Genel %	22,3	22,3	77,7

Bölgede bulunan ikinci konutların %22,3'ü bir siteye bağlı iken %77,7'si ise herhangi bir siteye bağlı olmayan konutlardır. Siteleşme oranının en yüksek olduğu yerleşim merkezi %73,2 ile Erdek olup, Doğanlar ve Karşıyaka'da siteleşme yoktur. Site yönetimlerinin yapılanma şekilleri dikkate alındığında; Erdek'te herhangi bir siteye bağlı olan toplam 112 konutun 96'sı ikamet edenler tarafından, 16'sı ise ücretli olarak çalışan yönetim birimi tarafından yönetilmektedir. Tatlısu'da sitelere bağlı 14 konuttan 12 adedi ikamet edenler, 2 adedi ise ücretli olarak çalışan yönetim birimi tarafından yönetilmektedir. Ocaklar, Narlı, İlhanlar ve Turanlar'da bulunan sitelere bağlı konutların hepsinin yönetim şekli ikamet edenler tarafından oluşturulan yönetim şeklindedir.

• Sitelerin İçinde Bulundukları Konut Sayıları:(Tablo.5.)

	Genel	8\10	11\13	14\16	17\19	20\22	23\25	26 ve üstü
Erdek	112	0	11	17	15	19	22	28
%	73,1	0,0	61,1	56,7	68,2	90,5	88,0	100,0
Ocaklar	15	0	3	4	5	0	3	0
%	9,8	0,0	16,7	13,3	22,7	0,0	12,0	0,0
Narlı	5	3	0	0	0	2	0	0
%	3,3	33,4	0,0	0,0	0,0	9,5	0,0	0,0
İlhanlar	5	2	0	3	0	0	0	0
%	3,3	22,2	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Doğanlar	0	0	0	0	0	0	0	0
%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Turanlar	2	2	0	0	0	0	0	0
%	1,3	22,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
K.Yaka	0	0	0	0	0	0	0	0
%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tatlısu	14	2	4	6	2	0	0	0
%	9,2	22,2	22,2	20,0	9,1	0,0	0,0	0,0
Genel Toplam	153	9	18	30	22	21	25	28
Genel %	100,0	5,9	11,8	19,6	14,4	13,7	16,3	18,3

Sitelere bağlı konutlar dikkate alındığında; 8-10 konuta sahip sitelerin oranı %5,9, 11-13 konuta sahip sitelerin oranı %11,8, 14-16 konuta sahip sitelerin oranı %19,6, 17-19 konuta sahip sitelerin oranı %14,4, 20-22 konuta sahip sitelerin oranı %13,7, 23-25 konuta sahip sitelerin oranı %16,3, 26 ve daha üstünde bulunan konutlara sahip sitelerin oranı ise %18,3 olarak tespit edilmiştir.

Merkezlerden sadece Erdek'te 26 ve daha üstünde siteleşmiş konut bulunmaktadır.

• Konutların Kullanım Alanların Yerleşim Merkezlerine Göre Dağılımı:(Tablo.6.)

	Genel	45\50 m ²	51\75 m ²	76\100 m ²	101 m ² ve üstü
Erdek	347	62	135	108	42
%	50,6	41,5	54,0	55,8	45,5
Ocaklar	104	31	28	26	19
%	15,2	20,8	11,2	13,4	20,7
Narın	54	11	19	15	9
%	7,9	7,4	7,6	7,7	9,8
İlhanlar	28	8	10	7	3
%	4,1	5,4	4,0	3,6	3,3
Doğanlar	20	5	8	5	2
%	2,9	3,4	3,2	2,6	2,2
Turanlar	30	8	11	9	2
%	4,4	5,4	4,4	4,6	2,2
K.Yaka	33	5	13	9	6
%	4,8	3,4	5,2	4,6	6,5
Tatlısu	89	19	26	15	9
%	10,1	12,8	10,4	7,7	9,8
Genel Toplam	685	149	250	194	92
Genel %	100	21,8	36,5	28,3	13,4

Toplam 685 konutun %20'si 45-50 m²,%36.5'i 51-75 m²,%28.3'ü 76-100 m² olup,101 m² ve daha büyük olan konutların oranı ise %13.4'dür.

• Konut Tiplerine Göre Konutların Kullanım Alanları:(Tablo.7.)

	Genel	45\50 m ²	51\75 m ²	76\100 m ²	101 m ² ve üstü
Tek Katlı	241	43	70	91	37
%	35,2	28,2	28,0	47,4	39,9
Apartman Dairesi	311	85	148	57	21
%	45,4	57,0	59,2	29,4	22,8
Dübleks	91	16	21	30	24
%	13,3	10,7	8,4	15,5	26,1
Triplex	42	5	11	16	10
%	6,1	3,4	4,4	8,2	10,9
Genel Toplam	685	149	250	194	92
Genel %	100,0	21,8	36,5	28,3	13,4

Genel olarak bakıldığında,araştırma kapsamına giren merkezlerdeki konutların tiplerine göre kullanım alanları;45-50 m² büyüklüğünde olanlar %21.8,51-75 m² büyüklüğünde olanlar %36.5,76-100 m² büyüklüğünde olanlar %28.3,101 m² daha çok alana sahip olan konutlar ise %13.4 olarak tespit edilmiştir.

Toplam %78.7'lik bir paya sahip olan 51 m² ve üstündeki alana sahip olan konutlar,özellikle bu konutların turizm amaçlı değerlendirilmesi açısından yeterli büyüklüğe sahiptirler.

- Konutta Bulunan Yatak Odaları Sayılarının Merkezlere Göre Dağılımı(Tablo.8.)

	Genel	1 oda	2 oda	3 oda	4 oda	5 oda ve üstü
Erdek	347	14	111	142	52	28
%	50,6	26,4	51,6	54,0	52,0	51,8
Ocaklar	104	8	29	42	15	10
%	15,2	15,1	13,5	16,0	15,0	18,5
Narlı	54	13	17	16	6	2
%	7,9	24,5	7,9	6,1	6,0	3,7
İlhanlar	28	2	11	8	4	3
%	4,1	3,8	5,1	3,0	4,0	5,6
Doğanlar	20	4	8	7	1	0
%	2,9	7,5	3,7	2,7	1,0	0,0
Turanlar	30	2	11	9	5	3
%	4,4	3,8	5,1	3,4	5,0	5,6
K.Yaka	33	3	10	12	6	2
%	4,8	5,7	4,7	4,6	6,0	3,7
Tatlısu	69	7	18	27	11	6
%	10,1	13,2	8,4	10,3	11,0	11,1
Genel Toplam	685	53	215	263	100	54
Genel %	100	7,7	31,4	38,4	14,6	7,9

Araştırma kapsamındaki merkezlerde bulunan konutların %7.7'si 1 oda,%31.4'ü 2 oda,%38.4'ü 3 oda,%14.6'sı 4 oda,%7.9'u ise 5 ve daha üstünde olan oda sayılarına sahiptirler.

Tablo.6.daki kullanım alanları dikkate alındığında,kullanım alanları ile yatak odaları sayıları arasında(m²/oda)oransal açıdan benzerlik görülmesi,konutların turizm amaçlı değerlendirilmesi çalışmalarında,sınıflandırma açısından kolaylık sağlaması mümkündür.

- Mevcut Konut Yaşlarının Merkezlere Göre Dağılımı:(Tablo.9.)

Konutların yaşları dikkate alındığında(konutların eski/yeni,onarım çalışmaları vb.gibi etmenlerin daha sağlıklı çözümlenebilmesi açısından,kullanım yaşları yerine inşa yaşları dikkate alınmıştır.)1-3 yıllık konutların %25.1,4-7 yıllık konutların %30.9 8-11 yıllık konutların %26.6,12 yıl ve daha üstündeki konutların ise %17.4 oranında buldukları tespit edilmiştir.

Merkezler dikkate alındığında;oransal açıdan 8 ile11 yıllık konutlar Turanlar, Tatlısu ve Karşıyaka'da,4-7 yıllık konutlar ;Ocaklar,Narlı,İlhanlar ve Doğanlarda,1-3 yıllık konutlar ise Erdek'te yoğunlaşmaktadır.Araştırmada,özellikle Erdek'te 1992 yılından sonra(1-7 yıllık) inşa edilen ikinci konutların oranı tüm konutlar içerisinde %56 gibi bir büyüklüğe sahiptir.

	Genel	13 yıl	47 yıl	811 yıl	12 yıl ve üstü
Erdek	347	115	101	69	62
%	50,6	66,9	47,7	38,0	52,2
Ocaklar	104	21	40	32	11
%	15,2	12,2	18,9	17,6	9,2
Narlı	54	9	17	16	12
%	7,9	5,2	8,0	8,8	10,1
İlhanlar	28	1	10	9	8
%	4,1	0,6	4,7	4,9	6,7
Doğanlar	20	3	7	5	5
%	2,9	1,7	3,3	2,7	4,2
Turanlar	30	5	9	10	6
%	4,4	2,9	4,2	5,5	5,0
K.Yaka	33	6	9	12	6
%	4,8	3,5	4,2	6,6	5,0
Tatlısu	69	12	19	29	9
%	10,1	7,0	9,0	15,9	7,6
Genel Toplam	685	172	212	182	119
Genel %	100	25,1	30,9	26,6	17,4

• Mevcut Konutların Bahçe ve Bakımlılık Durumu:(Tablo.10.)

	Genel	Bahçem Var	Bahçem Yok
Erdek	347	241	106
%	50,6	51,7	48,2
Ocaklar	104	67	57
%	15,2	14,4	16,8
Narlı	54	39	15
%	7,9	8,4	6,8
İlhanlar	28	17	11
%	4,1	3,7	5,0
Doğanlar	20	17	3
%	2,9	3,7	1,4
Turanlar	30	20	10
%	4,4	4,3	4,5
K.Yaka	33	24	9
%	4,8	5,2	4,1
Tatlısu	69	40	29
%	10,1	8,6	13,2
Genel Toplam	685	465	220
Genel %	100	67,9	32,1

Araştırma kapsamına alınan konutların %67.9'unun konutlarına veya sitelerine ait bahçeleri bulunmakla birlikte,bahçeleri bulunmayanların oranı %32.1'dir. (Bahçelerin büyüklükleri dikkate alınmamıştır.) Bahçesi bulunan toplam 465 konutun %69.7'sinin bahçeleri düzenli ve bakımlı %30.3'nün ise bakımsızdır.

- Konutlardaki Yatak Odalarına Konulabilecek Yatak Sayıları: (Tablo.11.)

	Genel	1 Yatak	2 Yatak	3 Yatak	4 Yatak	5 Yatak ve üstü
Erdek	347	28	201	90	21	7
%	50,6	36,8	58,6	47,9	35,5	36,8
Ocaklar	104	18	52	26	8	0
%	15,2	23,7	15,2	13,8	13,6	0,0
Narlı	54	10	16	20	6	2
%	7,9	13,2	4,7	10,6	10,2	10,5
İlhanlar	28	7	10	5	4	2
%	4,1	9,2	2,9	2,7	6,8	10,5
Doğanlar	20	4	8	7	1	0
%	2,9	5,3	2,3	3,7	1,7	0,0
Turanlar	30	3	8	11	5	3
%	4,4	3,9	2,3	5,9	8,5	15,8
K. Yaka	33	6	13	9	4	1
%	4,8	7,9	3,8	4,8	6,8	5,3
Tatlısu	69	0	35	20	10	4
%	10,1	0,0	10,2	10,6	16,9	21,1
Genel Toplam	685	76	343	188	59	19
Genel %	100,0	11,1	50,1	27,4	8,6	2,8

Mevcut konutların yatak odalarının herbirine,%11.1'ne 1 adet yatak,%50.1'ne 2 adet yatak,%27.4'ne 3 adet yatak,%8.6'na 4 adet yatak,%2.8'ne ise 5 ve daha üstünde yatak konulabilmektedir.Konutlarda bulunan yatak odaları sayılarının(Tablo.8.) yaklaşık 2 olduğu göz önüne alındığında,toplam yatak odalarının %77.5'na 4-6 yatak konulabilmektedir.

- Konutların Banyo ve Tuvalet Durumları(Tablo.12.)

	Genel	Tuvalet-banyo Beraber	Banyo ayrı
Erdek	347	291	56
%	50,6	53,1	40,7
Ocaklar	104	81	23
%	15,2	14,8	16,7
Narlı	54	42	12
%	7,9	7,7	8,7
İlhanlar	28	24	4
%	4,1	4,4	2,9
Doğanlar	20	14	6
%	2,9	2,6	4,3
Turanlar	30	24	6
%	4,4	4,4	4,3
K. Yaka	33	24	9
%	4,8	4,4	6,5
Tatlısu	69	47	22
%	10,1	8,6	15,9
Genel Toplam	685	547	138
Genel %	100,0	79,9	20,1

Kapsam dahilinde olan merkezlerdeki ikinci konutların %79.9'nda tuvalet ve banyo birlikte bulunurken,%20.1'nde ise banyo ayrı olarak bulunmaktadır.

• Merkezlere Göre Konutların Sıcak Su Döşemlerinin Durumu:(Tablo.13.)

	Genel	Sıcak su döşemim var	Sıcak su döşemim yok
Erdek	347	285	62
%	50,6	54,0	39,2
Ocaklar	104	70	34
%	15,2	13,3	21,5
Narlı	54	43	11
%	7,9	8,2	7,0
Ilhanlar	28	18	10
%	4,1	3,4	6,3
Doğanlar	20	12	8
%	2,9	2,3	5,1
Turanlar	30	21	9
%	4,4	4,0	5,7
K.Yaka	33	24	9
%	4,8	4,6	5,7
Tatlısu	69	54	15
%	10,1	10,2	9,5
Genel Toplam	685	527	158
Genel %	100,0	76,9	23,1

Kapsam dahilinde bulunan ikinci konutların %76.9'nda sıcak su döşemi bulunmakta,%23.1'nde ise sıcak su döşemi bulunmamaktadır.

• Sıcak Su İhtiyacı Hangi Şekillerde Karşılıyor:(Tablo.14.)

	Genel	Merkezi ısıtma sistemi	Güneş enerjisi	Şofben	Termosifon
Erdek	285	6	66	114	99
%	54,0	66,7	52,8	51,3	57,9
Ocaklar	70	0	17	34	19
%	13,3	0,0	13,6	15,3	11,1
Narlı	43	3	11	17	12
%	8,2	33,3	8,8	7,7	7,0
Ilhanlar	18	0	4	6	8
%	3,4	0,0	3,2	2,7	4,7
Doğanlar	12	0	4	6	2
%	2,3	0,0	3,2	2,7	1,2
Turanlar	21	0	7	9	5
%	4,0	0,0	5,6	4,1	2,9
K.Yaka	24	0	4	8	12
%	4,6	0,0	3,2	3,6	7,0
Tatlısu	54	0	12	28	14
%	10,2	0,0	9,6	12,6	8,2
Genel Toplam	527	9	125	222	171
Genel %	100,0	1,8	23,7	42,1	32,4

Sıcak su döşemi bulunan toplam 527 ikinci konutun %1.8'i merkezi ısıtma sistemi ile,%23.7'si güneş enerjisi ile,%42.1'i şofben ile,%32.4'ü ise termosifon ile sıcak su gereksinimlerini karşılamaktadırlar.Anketi yanıtlayan katılımcılardan,sadece Erdek ve Narlı'da bulunanlar"merkezi ısıtma sistemi"ni (%1.7)işaretlemişlerdir. Ancak bu seçeneği işaretleyen toplam 9 katılımcının 4'ü sitelerde oturan ve sitedeki tüm konutların merkezi sistem ile sıcak su ihtiyacının karşılandığını belirtmiş,geriye kalan 5 katılımcı ise,konutlarında kombi kullandıklarını belirtmişlerdir.

• Konutlardaki Su Akış Sıklığı:(Tablo.15.)

	Genel	Aralıksız su geliyor	Aralıklarla su geliyor
Erdek	347	305	42
%	50,6	50,8	49,9
Ocaklar	104	97	7
%	15,2	16,1	8,3
Narlı	54	50	4
%	7,9	8,3	4,8
İlhanlar	28	23	5
%	4,1	3,8	6,0
Doğanlar	20	15	5
%	2,9	2,5	6,0
Turanlar	30	25	5
%	4,4	4,2	6,0
K.Yaka	33	26	7
%	4,8	4,3	8,3
Tatlısu	69	60	9
%	10,1	10,0	10,7
Genel Toplam	685	601	84
Genel %	100,0	87,7	12,3

Konutların %87.7'sine aralıksız su gelmekte,%12.3'ne ise aralıklar ile su gelmektedir. Konutlarının suyu aralıklar ile akan toplam 84 katılımcının 51'i(%60.7) sularının günün belirli saatlerde geldiğini,33'ü(%39.3)ise güneş su alabildiklerini belirtmişlerdir. Ancak özellikle Erdek'te,anketin yapıldığı tarihlerde Erdek Belediyesi tarafından ilçenin bazı kesimlerinde su kanallarını yenilemesi,su akış sıklığını etkileyen bir faktör olarak görülebilir.

Tamamlanma aşamasında olan ve tüm Kapıdağ Yarımadası'nın su ihtiyacını karşılayabilecek olan projenin bitmesi ile bölgede su sorunu yaşanmayacaktır.

- Merkezlere Göre Konutlardaki Su Deposu Durumu:(Tablo.16.)

	Genel	Su deposu var	Su deposu yok
Erdek	347	236	111
%	50,6	56,5	41,4
Ocaklar	104	63	41
%	15,2	15,1	15,3
Narlı	54	29	25
%	7,9	7,0	9,3
İlhanlar	28	12	16
%	4,1	2,9	6,0
Doğanlar	20	9	11
%	2,9	2,2	4,1
Turanlar	30	16	14
%	4,4	3,8	5,2
K.Yaka	33	20	13
%	4,8	4,8	4,9
Tatlısu	69	32	37
%	10,1	7,7	13,8
Genel Toplam	685	417	268
Genel %	100,0	60,9	39,1

Araştırma kapsamındaki ikinci konutların %60.9'unun su deposu bulunmakta, %39.1'nin ise su deposu bulunmamaktadır.Su depolarının tonaj değerlendirmeleri yapıldığında;toplam417konuttan, 184 adetinin(%44.1)bir tonluk,108 adetinin(%25.9)iki tonluk,71 adetinin(%17.1)üç tonluk 54 adet(%12.9)konutun ise dört ve daha üstündeki hacimlere sahip olan depolarının bulunduğu tespit edilmiştir.

- Konuta Gelen Suyun İçilebilirlik Durumu:(Tablo.17.)

	Genel	Konutun suyu içiliyor	Konutun suyu içilmiyor
Erdek	347	207	146
%	50,6	44,5	62,7
Ocaklar	104	79	25
%	15,2	17,5	10,7
Narlı	54	39	15
%	7,9	8,6	6,4
İlhanlar	28	21	7
%	4,1	4,6	3,0
Doğanlar	20	14	6
%	2,9	3,1	2,6
Turanlar	30	24	6
%	4,4	5,3	2,6
K.Yaka	33	22	11
%	4,8	4,9	4,7
Tatlısu	69	52	17
%	10,1	11,5	7,3
Genel Toplam	685	452	233
Genel %	100,0	66,0	34,0

Ankete katılan katılımcıların %66'sı konutlarına gelen suyun içilebildiğini %34'ü ise içilemediğini belirtmişlerdir. Konutundaki sudan içme suyu olarak istifade edemeyen toplam 233 konut sahibinin 138 adedi(%59.2) içme suyu ihtiyaçlarını satın alma yolu ile gidermekte olup,95 adedi(%40.8)ise içme suyu ihtiyaçlarını çevrelerindeki çeşmelerden faydalanmak sureti ile gidermektedirler.

• Merkezlere Göre Konutların Kanalizasyon Durumları:(Tablo.18.)

	Genel	Kanalizasyon şebekesi var	Foseptik var
Erdek	347	203	144
%	50,6	72,8	35,4
Ocaklar	104	24	80
%	15,2	8,6	19,7
Naril	54	16	38
%	7,9	5,7	9,4
İlhanlar	28	7	21
%	4,1	2,5	5,2
Doğanlar	20	0	20
%	2,9	0,0	4,9
Turanlar	30	0	30
%	4,4	0,0	7,4
K-Yaka	33	9	24
%	4,8	3,2	5,9
Tatlısu	69	20	49
%	10,1	7,2	12,1
Genel Toplam	685	279	406
Genel %	100,0	40,7	59,3

Ankete katılan konut sahiplerinin %40.7'si konutlarının kanalizasyon şebekesine bağlı olduğunu,%59.3'ü ise konutlarının foseptik çukurlarının bulunduğunu belirtmişlerdir.Toplam kanalizasyon şebekesinin %72.8'i Erdek'te bulunmaktadır.Doğanlar ve Turanlar'da kanalizasyon şebekesi bulunmazken,kapsama dahil olan diğer yerleşim merkezlerinde kanalizasyon şebekeleri bulunanların daha çok şehir merkezinde ikamet ettikleri tespit edilmiştir. Halen Erdek,Ocaklar ve Karşıyaka'da alt yapı kanalizasyon çalışmaları devam etmektedir.

Konutunun kanalizasyon sorununu foseptik ile çözümlleyen 406 konut sahibinin 324'ü(%79.8)foseptiklerinin boşaltılması için araç geldiğini,82'si(%20.2)ise konutlarına ait foseptiklerin boşaltılması için araç gelmediğini belirtmişlerdir. Araştırma kapsamına alınan konutların hiç birinde arıtma tesisi bulunmamaktadır.

- Merkezlere Göre Konutlardaki Çöplerin Toplanması Durumu:(Tablo.19.)

	Genel	Düzenli alınıyor	Düzensiz alınıyor	Hiç alınmıyor
Erdek	328	262	49	17
%	50,0	59,6	29,0	34,6
Ocaklar	104	72	29	3
%	15,8	16,4	17,2	6,1
Narlı	48	20	22	6
%	7,3	4,6	13,0	12,2
İlhanlar	28	9	15	4
%	4,3	2,1	8,9	8,2
Doğanlar	20	7	9	4
%	3,0	1,6	5,3	8,2
Turanlar	30	11	15	4
%	4,6	2,5	8,9	8,2
K.Yaka	33	21	10	2
%	5,0	4,8	5,9	4,1
Tatlısu	66	37	20	9
%	10,0	8,4	11,8	18,4
Genel Toplam	657	439	169	49
Genel %	100,0	66,8	25,7	7,5

Çöplerin toplanması ile ilgili soruya yanıt veren 657 katılımcının %66.8'i çöplerinin düzenli bir şekilde alındığını,%25.7'si çöplerinin düzensiz bir şekilde alındığını,%7.5'i ise çöplerinin hiç alınmadığını belirtmişlerdir.Çöplerinin düzensiz bir şekilde alındığını ifade eden 169 konut sahibinden 84'ü çöplerinin hangi zaman aralıklarında toplandığı konusunda görüş bildirmezken,85 kişinin 66'sı(%77.6) çöplerinin,her gün farklı saatlerde,iki günde bir veya uzun müddet alınmadığı belirtmiş geriye kalan 19(%22.4)konut sahibi ise çöpleri biriktiğinde belediye veya muhtarlıklara telefon ederek alınmasını sağladıklarını belirtmişlerdir.

- Merkezlere Göre Konutların Sağlık Kuruluşlarına Olan Uzaklıkları:(Tablo.20.)

Kapsama dahil edilen ikinci konutların en yakın sağlık birimine uzaklıkları dikkate alındığında;%25.6'sının 1km'den az,%29.7'sinin 1-2 km.arasında,%32.3'nün 3-4 km. arasında,%12.4'nün ise 4 km.den daha fazla uzaklıklarda buldukları tespit edilmiştir. Kapıdağ Yarımadası'nda henüz hastane bulunmazken bölgedeki sağlık ile ilgili kuruluşlar,sağlık merkezleri,aşı istasyonları ve Erdek'te bulunan Sağlık İlçe Müdürlüğüdür. Konut sahiplerinin çoğunluğu bölgede bir hastane olmayışının büyük bir eksiklik olduğunu ve bu durumun tedirginlik yarattığını ifade etmişlerdir.(Bkz.s.26.Konut sahiplerinin düşünceleri.)

	Genel	1 km'den az	1-2 km	3-4 km	4 km'den fazla
Erdek	341	66	98	135	42
%	50,4	38,3	48,7	61,6	49,0
Ocaklar	103	37	36	25	5
%	15,2	21,4	17,9	11,5	6,0
Narlı	54	14	8	18	14
%	8,0	8,1	4,0	8,3	16,7
İlhanlar	28	3	9	9	7
%	4,1	1,7	4,5	4,1	8,3
Doğanlar	20	3	6	7	4
%	3,0	1,7	3,0	3,2	4,8
Turanlar	30	12	10	6	2
%	4,4	6,9	5,0	2,8	2,4
K.Yaka	32	12	10	6	4
%	4,7	6,9	5,0	2,8	4,8
Tatlısu	69	26	24	13	6
%	10,2	15,0	11,9	6,0	7,1
Genel Toplam	677	173	201	219	84
Genel %	100,0	25,6	29,7	32,3	12,4

• Merkezlere Göre Konutların Emniyet Birimlerine Olan Uzaklıkları:(Tablo.21.)

	Genel	1 km'den az	1-2 km	3-4 km	4 km'den fazla
Erdek	339	38	97	152	52
%	50,0	40,8	56,0	53,9	40,2
Ocaklar	104	35	28	23	18
%	15,4	37,6	16,2	8,2	14,0
Narlı	54	1	8	31	14
%	8,0	1,1	4,6	11,0	10,9
İlhanlar	28	2	7	13	6
%	4,1	2,2	4,0	4,6	4,7
Doğanlar	20	0	3	9	8
%	3,0	0,0	1,7	3,2	6,2
Turanlar	30	0	14	8	8
%	4,4	0,0	8,1	2,8	6,2
K.Yaka	33	17	9	5	2
%	4,9	18,3	5,2	1,8	1,6
Tatlısu	69	0	7	41	21
%	10,2	0,0	4,0	14,5	16,3
Genel Toplam	677	93	173	282	129
Genel %	100,0	13,7	25,6	41,7	19,1

Ankete katılan konut sahipleri, konutlarına en yakın emniyet birimini %13.7 oranında 1km, %25.6 oranında 1-2km, %41.7 oranında 3-4km, %19.1 oranında ise 4 km'den fazla olarak belirtmişlerdir. Kapıdağ Yarımadası'nda sadece Erdek'te Emniyet Müdürlüğü bulunurken diğer yerleşim merkezlerinin asayiş Erdek Jandarma

Komutanlığı tarafından sağlanmaktadır. Erdek Jandarma Komutanlığı'nın merkezi Erdek olmak üzere Karşıyaka ve Ocaklar'da da karakolları bulunmaktadır.

• Merkezlere Göre Konutlara Ait Telefon Durumu:(Tablo.22.)

	Genel	Konutunda telefon var	Konutunda telefon yok
Erdek	347	214	133
%	50,6	52,6	47,6
Ocaklar	104	56	48
%	15,2	13,8	17,2
Narlı	54	34	20
%	7,9	8,4	7,2
İlhanlar	28	12	16
%	4,1	3,0	5,7
Doğanlar	20	12	8
%	2,9	3,0	2,9
Turanlar	30	13	17
%	4,4	3,2	6,1
K.Yaka	33	18	15
%	4,8	4,4	5,4
Tatlısu	69	47	22
%	10,1	11,6	7,9
Genel Toplam	685	406	279
Genel %	100,0	59,3	40,7

Araştırma kapsamına dahil ikinci konutların %59.3'nde telefon bulunmakta %40.7'nde ise telefon bulunmamaktadır.

• Konutların, Konut ve Eşya Sigortalarının Varlığı:(Tablo.23.)

	Genel	Konutun sigortalı	Eşyaların sigortalı	Her ikisinde sigortalı	Her ikisinde sigortasız
Erdek	343	14	10	10	309
%	50,5	58,3	100,0	71,5	48,8
Ocaklar	104	2	0	0	102
%	15,3	8,3	0,0	0,0	16,1
Narlı	54	0	0	1	53
%	7,9	0,0	0,0	7,1	8,4
İlhanlar	28	0	0	0	28
%	4,1	0,0	0,0	0,0	4,4
Doğanlar	20	1	0	0	19
%	2,9	4,2	0,0	0,0	3,0
Turanlar	30	0	0	0	30
%	4,4	0,0	0,0	0,0	4,7
K.Yaka	33	1	0	0	32
%	4,8	4,2	0,0	0,0	5,1
Tatlısu	69	6	0	3	60
%	10,1	25,0	0,0	21,4	9,5
Genel Toplam	681	24	10	14	633
Genel %	100,0	3,5	1,5	2,1	93,0

Toplam 681 katılımcının yanıtladığı bu soruya konut sahiplerinin,%3.5’u konutunun sigortalı,%1.5’u eşyalarının sigortalı,%2.1’i hem konut hem de eşyalarının sigortalı olduğunu,%93’ü ise konut ve eşya sigortalarının bulunmadığını belirtmişlerdir.

Konutu ve eşyaları sigortalı olmayanların %93 gibi yüksek bir oranda olması genellikle ülkemizde konut sigortacılığının gelişmemesine paralel olarak,konut sahibinin bu sigortaları pahalı oldukları veya gereksiz görmesi gibi nedenlerde dolayı oldukça azdır.Ancak,bu konutların bir organizasyon tarafından turizm amaçlı değerlendirilmesi gündeme geldiğinde,konutun ve eşyalarının sigortalanması önem kazanacak,özellikle Marmara Bölgesi depremi gibi felaketlerin sonuçları görüldüğünde,konut sahipleri tarafından ilgi göreceği düşünülmektedir.

- Konuta Nasıl Sahip Olunduğunun Tespiti:(Tablo.24.)

	Genel	Kendim yaptırım	Önceki sahibinden satın aldım	Müteahhitten satın aldım	Kooperatiften satın aldım
Erdek	336	17	131	162	26
%	49,9	34,6	52,7	51,1	46,4
Ocaklar	104	2	42	49	11
%	15,5	4,1	16,9	15,4	19,6
Narlı	54	7	17	22	8
%	8,0	14,3	6,8	6,9	14,3
İlhanlar	28	0	11	14	3
%	4,2	0,0	4,4	4,4	5,4
Doğanlar	20	4	6	10	0
%	3,0	8,2	2,4	3,1	0,0
Turanlar	30	4	11	13	2
%	4,5	8,2	4,4	4,1	3,6
K.Yaka	33	4	12	17	0
%	4,9	8,2	4,8	5,3	0,0
Tatlısu	67	11	19	31	6
%	10,0	22,4	7,6	9,7	10,7
Genel Toplam	672	49	249	318	56
Genel %	100,0	7,3	37,1	47,3	8,3

Konut sahiplerinin %7.3’ü konutlarını kendilerinin yaptırdıklarını,%37.1’i önceki sahiplerinden satın aldıklarını,%47.3’ü müteahhitlerden satın aldıklarını,%8.3’ü ise kooperatiflerden satın aldıklarını belirtmişlerdir.

- Konuta Sahip Olunurken Kullanılan Kredi Durumu:(Tablo.25.)

Konutlarına sahip olurken katılımcıların %14.5’i kredi kullandıklarını,%85.5’i ise kredi kullanmadıklarını belirtmişlerdir. Konutlarına sahip olurken kredi kullanan 97 katılımcının 77’si(%79.3)çeşitli bankalardan tüketici veya konut kredisi kullandıklarını 20’si(%20.7)ise Toplu Konut İdaresi’nden kredi kullandıklarını belirtmişlerdir.Toplu

Konut İdaresi'nden kredi kullanan konut sahiplerinin 18'i(%90)Erdek,2'si(%10) ise Ocaklar'da konutları bulunan katılımcılardır.

	Genel	Kredi kullandım	Kredi kullanmadım
Erdek	338	49	289
%	50,5	50,5	50,4
Ocaklar	102	18	84
%	15,2	18,6	14,7
Narlı	53	4	49
%	7,9	4,1	8,6
İlhanlar	28	3	25
%	4,2	3,1	4,4
Doğanlar	20	0	20
%	3,0	0,0	3,5
Turanlar	30	4	26
%	4,5	4,1	4,5
K.Yaka	31	4	27
%	4,6	4,1	4,7
Tatlısu	68	15	53
%	10,1	15,5	9,2
Genel Toplam	670	97	573
Genel %	100,0	14,5	85,5

• Konut Sahiplerine Göre Konutlarının Tahmini Aylık Kiraları:(Tablo.26.)

	Genel	50 milyon ve daha az	51-75 milyon	76-100 milyon	100 milyon ve daha çok
Erdek	249	30	66	51	102
%	44,5	41,7	43,4	28,3	65,3
Ocaklar	98	12	22	41	23
%	17,5	16,7	14,5	22,8	14,7
Narlı	36	6	12	14	4
%	6,4	8,3	7,9	7,8	2,6
İlhanlar	28	3	6	12	7
%	5,0	4,2	3,9	6,7	4,5
Doğanlar	18	2	3	9	4
%	3,2	2,8	2,0	5,0	2,6
Turanlar	29	6	11	8	4
%	5,2	8,3	7,2	4,4	2,6
K.Yaka	34	5	15	12	2
%	6,1	6,9	9,9	6,7	1,3
Tatlısu	68	8	17	33	10
%	12,1	11,1	11,2	18,3	6,4
Genel Toplam	560	72	152	180	156
Genel %	100,0	12,9	27,1	32,1	27,9

Konut sahiplerinin %12.9'u konutlarının tahmini aylık kirasını 50 milyon ve altında,%27.1'i 51-75 milyon arasında,%32.1'i 76-100 milyon arasında,%27.9'u ise 100 milyon ve daha üstünde kira getirebileceğini belirtmişlerdir.Konutlarının aylık kiralarnı

50 milyon ve daha altında olabileceğini belirten katılımcıların büyük kısmı 45-50 m²lik evlerde otururken, konutlarının aylık kira getirisini 100 milyon ve daha üstünde olması gerektiğini belirten konut sahipleri ise genellikle kıyıya çok yakın geniş konutlarda oturmaktadırlar.

- Bir Yıl İçerisinde Konutun Ne Kadar Süre İle Kullanıldığı:(Tablo.27.)

	Genel	1-2 hafta	3-4 hafta	5-6 hafta	7-8 hafta	9-10 hafta	11-12 hafta	13-14 hafta	15 hafta ve üstü
Erdek	344	24	55	59	60	71	28	29	18
%	50,8	82,8	53,4	48,8	38,7	53,8	45,9	63,1	57,9
Ocaklar	104	3	17	25	27	15	9	5	3
%	15,3	10,3	16,5	20,7	17,4	11,4	14,8	10,9	9,7
Narlı	53	0	8	9	14	12	6	2	2
%	7,8	0,0	7,8	7,4	9,0	9,1	9,8	4,3	6,5
İlhanlar	28	0	6	8	11	0	2	0	1
%	4,1	0,0	5,8	6,6	7,1	0,0	3,3	0,0	3,2
Doğanlar	20	0	3	0	8	7	0	0	2
%	2,9	0,0	2,9	0,0	5,2	5,3	0,0	0,0	6,5
Turanlar	29	0	3	5	8	6	3	2	2
%	4,3	0,0	2,9	4,1	5,2	4,5	4,9	4,3	6,5
K.Yaka	33	2	5	7	9	6	3	1	0
%	4,9	6,9	4,9	5,8	5,8	4,5	4,9	2,2	0,0
Tatlısu	67	0	6	8	18	15	10	7	3
%	9,9	0,0	5,8	6,6	11,6	11,4	16,4	15,2	9,7
Genel Toplam	678	29	103	121	155	132	61	46	31
Genel %	100,0	4,3	15,2	17,8	22,9	19,5	9,0	6,8	4,6

Konut sahiplerinin %4,3'ü 1-2 hafta,%15,2'si 3-4 hafta,%17,8'i 5-6 hafta,%22,9'u 7-8 hafta,%19,5'i 9-10 hafta,%9'u 11-12 hafta,%6,8'i 13-14 hafta ve %4,6'sı ise konutlarını 15 hafta ve daha çok kullanmaktadırlar.Araştırma kapsamında bulunan konutların büyük çoğunluğu dört ve on hafta arasında kullanılmaktadır.

2.2.İkinci Konut Turizmine Olan Konut Arzı ve Özellikleri

- Bir İşletmenin Koordinatörlüğünde Konutunu Turizme Açmayı Düşünenlerin Durum Tespiti:(Tablo.28.)

Araştırma kapsamına alınan merkezlerde bulunan ikinci konut sahiplerinin %33'ü konutlarını organize bir işletmenin koordinatörlüğünde ve gerekli tüm teminatların verilmesi durumunda ilgili şirket ile bağlantıda öngörülen süre çerçevesinde ikinci konut turizmine açmayı düşünmektedir.1992 yılında Turizm Bakanlığı'nın gerçekleştirmiş olduğu anket çalışmasında,konutlarını turizme açmayı düşünenlerin

oranının %9.1(Erdek)olması aradan geçen yedi yıl boyunca ikinci konut sahiplerinin konu ile ilgili düşüncelerinin oldukça değişmiş olduğunu söylenebilir.

	Genel	Evet düşünürüm	Hayır düşünmem
Erdek	344	125	219
%	50,6	55,5	47,9
Ocaklar	104	24	80
%	15,2	10,7	17,5
Narlı	54	16	38
%	7,9	7,1	8,3
İlhanlar	28	9	19
%	4,1	4,0	4,2
Doğanlar	20	8	12
%	2,9	3,6	2,6
Turanlar	30	6	24
%	4,4	2,7	5,3
K.Yaka	33	12	21
%	4,8	5,3	4,6
Tatlısu	69	25	44
%	10,1	11,1	9,6
Genel Toplam	682	225	457
Genel %	100,0	33,0	67,0

• Konutların Turizme Açılmamasının Nedenleri:(Tablo.29.)

Nedenler	Katılımcı sayısı	%
Sürekli olarak kullandığını belirtenler	225	49,2
Konut ve eşyalarını paylaşmak istemeyenler	74	16,2
Prensiplerine aykırı olduğunu düşünenler	56	12,3
Konutunun zarar göreceğini düşünenler	39	8,5
İhtiyacı olmadığını düşünenler	27	5,9
Devlet güvence verir ise açabileceğini söyleyenler	19	4,2
Diğer	17	3,7
Toplam	457	100,0

Araştırma kapsamında bulunan merkezlerde,araştırmaya katılan ve konutlarını turizme açmayı düşünmeyen katılımcıların sayısı 457'dir.Bu katılımcıların %49.2'si konutlarının sürekli olarak kendileri ve eş,dost ve akrabaları tarafından kullanıldığını, %16.2'si başkaları tarafında konut ve özellikle eşyalarının kullanılmasını istemedikleri için konutlarını açmayı düşünmediklerini,%12.3'ü prensiplerine ve düşünce yapılarına aykırı olduğu için,%5.9'u genellikle maddi kaygıları olmadıkları,%4.2'si ancak Devlet garanti verir ise açabilecekleri,%3.7'si ise diğer nedenlerden dolayı konutlarını turizme açmayacaklarını belirtmişlerdir.

- Konutlarını Turizme Açmayı Düşünenlerin Hangi Şartlarda Konutlarını Turizme Açmayı Düşündükleri:(Tablo.30.)

	Genel	Kendi kullanımı için süre şartı ile	Tüm dönemler için	Diğer yörelerde tatil şartı ile
Erdek	125	75	19	31
%	55,5	52,9	67,9	56,4
Ocaklar	24	19	2	3
%	10,7	13,4	7,1	5,5
Narlı	16	8	2	6
%	7,1	5,6	7,1	10,9
İlhanlılar	9	7	0	2
%	4,0	4,9	0,0	3,6
Doğanlar	8	6	0	2
%	3,6	4,2	0,0	3,6
Turanlar	6	4	1	1
%	2,7	2,8	3,6	1,8
K.Yaka	12	8	1	3
%	5,3	5,6	3,6	5,5
Tatlısu	25	15	3	7
%	11,1	10,6	10,7	12,7
Genel Toplam	225	142	28	55
Genel %	100,0	63,2	12,4	24,4

Konutlarını turizme açmayı düşünen katılımcıların %63.2'si kendi kullanımları için belirli bir dönem yada süre verilmesi şartı ile,%12.4'ü tüm dönemler için,%24.4'ü ise diğer tatil yörelerinde kendilerine konaklama olanağı verilmesi şartı ile konutlarını turizme açabileceklerini belirtmişlerdir.

- Konutlarını Turizme Açmayı Düşünen Konut Sahiplerinin,Konutlarını Hangi Ay veya Aylarda Kullanmak İstedikleri:(Tablo.31.)

Konutlarını,kendi kullanımları için süre ayrılması şartı ile turizme açmayı düşünen katılımcıların büyük çoğunluğu(%66.9) konutlarının haziran,temmuz ve ağustos ay yada aylarında belirli sürelerde kendilerinin kullanımı tahsis edilmesini istemektedirler. Kullanım için en çok talep edilen ay temmuz olup,kullanım için talep edilmeyen tek ay aralık,en az tercih edilen aylar ise sırası ile kasım,ocak,mart ve ekim aylarıdır.

Konutlarını,diğer yörelerde tatil şartı ile turizme açabileceklerini belirten 55 katılımcı da dahil olmak üzere konutlarını,kendi kullanım şartı ve tüm dönemler için açabilecek olan toplam 172 katılımcı,elde edecekleri gelirlerin bir bölümü ile,aynı veya farklı bölgelerde herhangi bir konaklama işletmesinde tatil yapmayı düşündüklerini belirtmişlerdir.

	Aylar												
	Genel	O	S	M	N	M	H	T	A	E	E	K	A
Erdek	75	2	4	3	5	7	9	14	17	10	3	1	0
%	52,9	100	80,0	100	83,3	58,4	41,1	36,8	48,5	66,6	100	100	0,0
Ocaklar	19	0	1	0	0	1	3	6	7	1	0	0	0
%	13,4	0,0	20,0	0,0	0,0	8,3	13,6	15,8	20,0	6,7	0,0	0,0	0,0
Narlı	8	0	0	0	0	0	1	2	3	2	0	0	0
%	5,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5	5,3	8,6	13,3	0,0	0,0	0,0
İlhanlar	7	0	0	0	0	1	2	4	0	0	0	0	0
%	4,9	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	9,1	10,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Doğanlar	6	0	0	0	0	0	1	2	3	0	0	0	0
%	4,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5	5,3	8,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Turanlar	4	0	0	0	0	0	1	2	0	1	0	0	0
%	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5	5,3	0,0	6,7	0,0	0,0	0,0
K.Yaka	8	0	0	0	0	1	2	3	2	0	0	0	0
%	5,6	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	9,1	7,9	5,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Tatlısu	15	0	0	0	1	2	3	5	3	1	0	0	0
%	10,6	0,0	0,0	0,0	16,7	16,7	13,6	13,2	8,6	6,7	0,0	0,0	0,0
Genel Toplam	142	2	6	3	6	12	22	38	35	16	3	1	0
Genel %	100,0	1,4	3,5	2,1	4,2	8,5	15,5	26,8	24,6	10,6	2,1	0,7	0,0

• Konutların Onarım ve/veya Tadilat İhtiyaçları:(Tablo.32.)

	Genel	Onarım ve/veya tadilat ihtiyacı var	Onarım ve/veya tadilat ihtiyacı yok
Erdek	125	36	89
%	55,5	53,7	56,2
Ocaklar	24	9	15
%	10,7	13,4	9,5
Narlı	16	5	11
%	7,1	7,5	7,0
İlhanlar	9	4	5
%	4,0	6,0	3,2
Doğanlar	8	2	6
%	3,6	3,0	3,8
Turanlar	6	1	5
%	2,7	1,5	3,2
K.Yaka	12	3	9
%	5,3	4,5	5,7
Tatlısu	25	7	18
%	11,1	10,4	11,4
Genel Toplam	225	67	158
Genel %	100,0	29,8	70,2

Konutlarını turizme açmayı düşünen katılımcıların %29.8'nin konutlarının onarım ve/veya tadilata ihtiyacı olup,%70.2'si ise konutlarının onarım veya tadilata ihtiyaçları olmadıklarını belirtmişlerdir.

• Konut Sahiplerinin Kredi Kullanımı Hakkındaki Düşünceleri:(Tablo.33.)

	Genel	Kredi kullanmak isterim	Kredi kullanmak istemem
Erdek	125	48	77
%	55,5	63,1	51,7
Ocaklar	24	7	17
%	10,7	9,2	11,4
Narlı	16	5	11
%	7,1	6,6	7,4
İhanlar	9	4	5
%	4,0	5,3	3,4
Doğanlar	8	0	8
%	3,6	0,0	5,4
Turanlar	6	2	4
%	2,7	2,6	2,7
K.Yaka	12	4	8
%	5,3	5,3	5,4
Tatlısu	25	6	19
%	11,1	7,9	12,8
Genel Toplam	225	76	149
Genel %	100,0	33,8	66,2

Konutlarını turizme açmak isteyen katılımcıların %33.8'i konutlarının tefriş edilmesi,onarımı,tadilatı vb.gibi çalışmalar için kredi alabileceklerini,%66.2'si ise kredi kullanmayı düşünmediklerini belirtmişlerdir.

• Konutunu Turizme Açmayı Düşünenlerin Konut Türüne Göre Dağılımı:(Tablo.34.)

	Genel	Konutunu turizme açmayı düşünenler	Konutunu turizme açmayı düşünmeyenler
Tek Kat	240	92	148
%	35,1	40,9	32,4
Apartman Dairesi	310	85	225
%	45,5	37,8	49,2
Dublex	90	32	58
%	13,2	14,2	12,7
Triplex	42	16	26
%	6,2	7,1	5,7
Genel Toplam	682	225	457
Genel %	100,0	33,0	67,0

Konutlarını turizme açmayı düşündüğünü belirten 225 katılımcının %40.9'u tek kat,%37.8'i apartman dairesi,%14.2'si dublex,%7.1'i ise triplex tipi konutlarda oturmaktadırlar.

- Konutunu Turizme Açmayı Düşünenlerin Konutlarının Kullanım Alanlarına Göre Dağılımı:(Tablo.35.)

	Genel	Konutunu turizme açmayı düşünenler	Konutunu turizme açmayı düşünmeyenler
45-50 m ²	145	48	97
%	21,3	21,2	21,2
51-75 m ²	242	80	162
%	35,5	35,6	35,4
76-100 m ²	187	62	125
%	27,4	27,6	27,4
101 ve üstü m ²	108	35	73
%	15,8	15,6	16,0
Genel Toplam	682	225	457
Genel %	100,0	33,0	67,0

Konutlarını turizme açmayı düşünen katılımcı konut sahiplerinin %21,3'ü 45- 50 m²,%35,6'sı 51-75 m²,%27,6'sı 76-100 m²,%15,6'sı ise 101 m² ve daha büyük alanlara sahip konutları bulunmaktadır.

- Konutunu Turizme Açmayı Düşünenlerin Konutlarının Yaşlarına Göre Dağılımı: (Tablo.36.)

	Genel	Konutunu turizme açmayı düşünenler	Konutunu turizme açmayı düşünmeyenler
1-3 yıl	171	66	115
%	25,1	24,9	25,2
4-7 yıl	211	72	139
%	30,9	32,0	30,4
8-11 yıl	182	59	123
%	26,7	26,2	26,9
12 yıl ve üstü	118	38	80
%	17,3	16,9	17,5
Genel Toplam	682	225	457
Genel %	100,0	33,0	67,0

Konutlarını turizme açmak isteyen katılımcıların konut yaşları dikkate alındığında, %24,9'u 1-3 yıllık,%32'si 4-7 yıllık,%26,2'si 8-11 yıllık,%16,9'u ise 12 ve daha üstündeki yaşlara sahiptirler.Bina yaşlarının genelde yüksek olmaması bu konutların turizm amaçlı değerlendirilmesinde fiziki konut yapısı açısından büyük avantajlar sağlayabilir.

- Konutunu Turizme Açmayı Düşünenlerin Konutlarının Sıcak Su Döşemlerine Göre Dağılımı:(Tablo.37.)

	Genel	Konutunu turizme açmayı düşünenler	Konutunu turizme açmayı düşünmeyenler
Merkezi ısıtma sistemi	9	2	7
%	1,8	1,0	2,1
Güneş enerjisi	125	48	77
%	23,7	25,0	23,0
Şofben	222	75	147
%	42,1	39,1	43,9
Termosifon	171	67	104
%	32,4	34,9	31,0
Genel Toplam	527	192	335
Genel %	100,0	36,4	63,6

Turizm amaçlı değerlendirilebilecek olan konutların %1,i merkezi ısıtma sistemi,%25'i güneş enerjisi,%34,9'u şofben,%34,9'u ise termosifon ile sıcak su ihtiyaçlarını gidermektedir. Merkezi ısıtma sisteminin özellikle sitelerde arttırılması ile hem sıcak su hem de ısınma sorunu çözümlenerek özellikle ölü sezonun değerlendirilmesi sağlanabilir.

3.Konut Sahiplerinin Düşünceleri:

Araştırma kapsamına alınan konut sahiplerinin 1/3'ü konutlarını ikinci konut turizmine açmayı düşünmektedirler.

Konut sahipleri konutlarını,yılın belirli sürelerinde kendileri kullanıp,geri kalan süre içerisinde ikinci konut turizmine açmayı tercih etmektedirler. İkinci konutlarını yılın belirli dönemlerinde kullandıktan sonra turizm amaçlı değerlendirmeyi düşünenler, konutlarını ortalama olarak yılın iki ayı kullanmayı tercih etmektedirler. Konutlarını ikinci konut turizmine açmayı düşünen konut sahiplerinin 1/8'i konutlarını tüm sezon için turizm amaçlı değerlendirebileceklerini belirtmişlerdir.

Konutlarını ikinci konut turizmine açan konut sahiplerinin yaklaşık 1/4'ü elde edecekleri gelirler ile herhangi bir turistik tesiste tatil yapmak istemektedirler.

Araştırmaya katılan konut sahiplerinin yarısı kendi kullanımlarına konutlarını genellikle temmuz ve ağustos aylarında ayrılmasını tercih etmektedirler.Bu neden ile yaz aylarının yanısıra oluşturulacak olan sistem daha çok sezon dışı ve yarı sezon aylarda hizmet verecek şekilde düzenlenmeli ve klima,av,eko,kaplıca ve spor turizmi

gibi turizm çeşitlendirmeleri göz önüne alınarak işletme ve pazarlama sistemi oluşturulmalıdır.

Konutlarını turizme açmak istemeyen konut sahiplerinin, konutlarını turizme açmamalarının temel nedenlerinden birisi konut ve eşyalarının zarar görme düşüncesidir. Bu nedenle bu konut sahiplerine konut ve eşyalarının garanti altına alınacağı açıklanmalıdır. Ayrıca sitelerde bulunan konutların konuya ilgi duymaları ve konutlarının turizme açılmasını sağlayabilmek için özellikle site yöneticilerinin bilgilendirilmesi yerinde olacaktır.

Sistemin konut sahiplerine gelir getirecek olması, konutun bakım ve onarımının daha rahat yapılabilmesinin sağlanması, konut sahiplerine farklı tatil olanakları getirmesi konut sahipleri açısından en cazip avantajlardır.

Bölgede, özellikle Erdek'te bulunan sitelerin büyük kısmının yılın genelinde boş kaldığı belirtilmekte ve söz konusu sistemin ilgi göreceği düşünülmektedir.

Sistemin olağan yıllık turist potansiyelini arttırmakla birlikte, bu potansiyeli yılın bütün dönemlerine bölerek, çevredeki yerleşim merkezlerinin gelişmesine yardımcı olacaktır.

Konut sahiplerinin birleşerek hareket etme, dernekleşme veya şirketleşmesinin sağlanabilmesi ve bu tarz hareket ile sisteme dahil olabilmesi için konunun, bu işletimi ve pazarlamayı sağlayacak olan kuruluşlar tarafından bilgilendirilmesi gerekmektedir.

İkinci konut turizminin henüz ayrıntısı ile bilinmemesi ve uygulamalardaki aksaklıklar göz önüne alınarak Turizm Bakanlığı'nın konu ile ilgili gerekli çalışma ve düzenlemeleri ilgi ve katılımı arttırabilecektir.

Turizmin; sosyal, siyasal ve ekonomik olaylardan etkilenmesi ile yöredeki bir çok tesis yatak arzlarını dolduramazken, ikinci konutların devreye girmesi ile bu tesislerin daha da boş kalacağı endişesi bulunmaktadır.

Özellikle sitelerdeki ortak kullanım alanlarının kullanımının sorun yaratacağı ve sisteme bağlı çalışacak olan kişilerin genel uyumu bozabileceği endişesi bulunmaktadır.

İkinci konutlarda özellikle ilk zamanlarda işletme maliyetlerinin yüksek olması ve yapılan yatırımın bir an önce geri dönmesi endişesi ile bu düşüncenin ünite kiralarnı yansıyabilmesi ve kiraların yüksek olmasından dolayı endişe duyulmaktadır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAPIDAĞ YARIMADASIN'NDA İKİNCİ KONUTLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ İLE İLGİLİ MODEL ÇALIŞMASI

1.MODELİN YAPISI:

1.1.Modelin Amaçları

1.Özellikle iç turizme hitap eden Kapıdağ Yarımadası'nın daha fazla turiste hizmet verebilmek için,ikinci konutların yatak kapasitelerinin belli ölçülerde de olsa turistlerin hizmetine sunulması ve yılın büyük bir bölümünde atıl kalan bu ekonomik değerlerin işletilmesi.

2.Konut sahiplerinin,sadece yılın belirli dönemlerinde kullandıkları konutlarını değerlendirerek,kendilerine ek gelir sağlanması.

3.Konut sahiplerinin elde edecekleri gelirler ile,bulunduğu yörede veya farklı yörelerde tatil yapma olanağı verilerek,turistik hareketlerin hızlandırılması.

4.Konutların sürekli,bakım ve onarımlarının yapılarak ömürlerinin uzatılması. Elde edilecek olan gelirler ile konut ve sitelerin çevre,bahçeler vb.gibi düzenlemelerin yapılarak,daha çekici ve güzel bir ortamın yaratılması.

5.Turistleri,ev ve site düzeninde,sosyal ve kültürel beraberlik içine sokmak.

6.Özellikle iç turizmi canlandırarak,ekonomik bir hareketlilik sağlamak.

7.Bölgedeki ticari dinamikleri,bu yol ile yılın bütününe yaymak ve bu dinamikleri hızlandırarak turizm ile ilgili diğer faaliyet kollarının da gelişimini sağlamak.

8. Bölgenin iklimi,doğal yapısı ve sakinliği göz önüne alındığında,üçüncü yaş turizminde de hareketlilik sağlamak.

9.Konut sahiplerine,farklı alternatifler sunarak,hayatlarına değişiklik ve canlılık kazandırmak.

10.Bölgedeki ikinci konutların turizm amaçlı değerlendirilmesi ile,turistik hareketin kısa değil,uzun süreli olması dolayısı ile bölgedeki ticari hayatın daha uyumlu hale getirilmesi.

11.Belli ölçülerde de olsa istihdam olanağını arttırmak.

12.Bölgedeki turistik canlılık dolayısı ile halen düşük bir düzeyde seyreden işletmeci ve seyahat acentası ilişkilerini arttırarak,diğer turistik konaklama işletmelerindeki canlılığı da arttırmak.

13.Resmi bayramlar ve festivaller gibi özel hareketlilik dönemlerinde,yoğun turistik talebe cevap verebilmek.

14.Yapılacak olan tanıtım çalışmalarında,yeni konaklama türü olarak alternatif sunabilmek ve bunu kullanmak.

1.2.Modelin İlkeleri

1.Konut sahiplerini bilgilendirme,ikna etme ve güven verme:

Modelin en önemli ilkelerinden birisi,konut sahiplerinin bu konu ile ilgili bilgilendirilmesi ve güven ortamının sağlanmasıdır.Konut sahipleri ile yapılan görüşmelerde %55'nin ikinci konutların turizm amaçlı değerlendirilmesi ile ilgili yeterli bilgiye sahip olmadıkları ve konuya kuşku ile baktıkları tespit edilmiştir.Konutların Turizm Bakanlığı'nda kayıtlarının bulunması ve Bakanlık tarafından denetlenmesi,konut sahiplerinde psikolojik açıdan bir güven ortamı yaratabilecektir.

2.Konutlarda bulunacak malzemelerin standart olması:

Konutlarda bulundurulacak malzemelerin hepsinin aynı olmasından ziyade işletme tarafından kiralanana konutta bulundurulması gereken asgari,zorunlu eşyalar söz konusudur.

3.Eşyaların korunumu:

Mevcut ve çalışır durumdaki temiz eşyalar korunmalı,eksik veya kullanılamaz durumda bulunan eşyaların yenilenmesi yoluna gidilmelidir.

4.İşletmeci ve konut sahiplerine kredi olanaklarının sağlanması:

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve buna bağlı yönetmeliklerde gerekli değişiklikler yapılarak,ikinci konutların"Kredi Verilebilecek Yatırım ve Hizmet Konuları"kapsamına alınmasının sağlanması.

5.Öncelikle altyapısı hazır konutların seçilmesi:

İşletme önceliğinin,altyapısı hazır ve gerekli ihtiyaçların azamisini yerine getiren site ve konutların dikkate alınması,işletmeye geçiş sürecini kısaltabileceği gibi örnek teşkil etme özelliği ile de diğer işletmecileri bölgeye çekebilir.

1.3.Modelin Özellikleri:

1.3.1.Konutlar ile İlgili Özellikler:

Konut tipleri birbirinden farklı da olsa (apartman dairesi,dubleks veya lüks ve normal gibi) konutlarda bazı özelliklerin bulunması gerekmektedir.Özellikle kullanıcıların temel ihtiyaçlarını giderebilecekleri donanım ve teçhizatın var olması gerekmektedir. Bu özellikler şöyle özetlenebilir:

1.Isıtma:

Özellikle yaz sezonu kullanımlar dikkate alındığında,merkezi ısıtma sistemlerinin oldukça pahalı ve işletilme zorlukları göz önüne alındığında,bölge ikliminin ılıman olması da dikkate alınarak,çeşitli ebatlardaki elektrikli sobaların kullanımı daha uygun olacaktır.Özellikle lüks sınıfa dahil konutlarda,şömine kullanımının teşvik edilmesi sağlanarak hem uygun bir çözüm yaratılmış hem de farklı bir özellik ve seçenek sunulmuş olacaktır.

2.Su ve sıcak su döşemleri:

Sıcak su ihtiyaçlarının ne şekilde karşılandığı ile ilgili tablo (Tablo.13.) incelendiğinde,araştırma kapsamına giren konutların sadece%23.7'sinde güneş enerjisi ile elde edilen sıcak su sistemi bulunduğu dikkat çekmektedir. Halbuki yılın en az altı ayı güneşli geçen bölgede bu tip tesisatların kullanımı hem maliyetlerin azaltılması hem de kullanımı açısından uygun olacaktır.

Kullanıcılar açısından büyük önem taşıyan su ihtiyacının giderilmesi amacı ile en azından hidrofor sistemlerinin güçlendirilmesi gerekmektedir. Kapıdağ Yarımadası'nın büyük kısmını içine alan ve bitme aşamasında olan Erdek Belediyesi tarafından yürütülen ve İller Bankası tarafından desteklenen "Eğridere İçme Suyu Projesi"nin tamamlanması ile uzun vadede bir su sorununun yaşanmaması tahmin edilmektedir.

3.Mutfak donanımı:

Mutfak donanımı açısından,bir buzdolabı ile mini tip bulaşık makinalarının bulunması gerekmektedir.Ayrıca yemek yapımında kullanılan ekipman ve dayanıklı malzemelerinin standart bir şekilde mutfaklarda hazır bulundurulması standardın sağlanmasının yanısıra estetik bir özellik de verebilir.

4.İklmlendirme sistemi:

Bölgenin,Ege ve Akdeniz Bölgelerine oranla çok sıcak olmaması düşünülse bile,bazı konutlara ek özellik olarak mini klimalar yerleştirilerek kullanıcılardan gelebilecek bu tip talepler karşılanabilir.Ayrıca ısıtma sisteminde de kullanılabilen olan bu klimalar,bu soruna da çözüm getirebilir.

5.Yatak odaları ve oturma alanları:

Yatak odalarında,ayrılma-birleşme özelliği ve rahat bir kullanımı olmasından dolayı özellikle tek kişilik yatak (single bed) tipi yatakların bulundurulması uygun bulunmaktadır.Yatak odalarında kullanılan dolapların ihtiyaca cevap verebilecek özelliklerde olması yeterli sayılabilir.Özellikle havlu ve çarşaf gibi kişisel hijyen açısından önem taşıyan malzemelerin,temizliklerine dikkat edilerek işletmeciler tarafından verilmesi mümkündür.

Salon ve oturma alanlarında;en az konutta kalan sayısı kadar oturma elemanları ve yemek masası bulunmalıdır.

6.Çamaşır ve ütü hizmetleri:

İşletme tarafından yönetilen,yeterli bir çamaşır yıkama ve ütü ünitesinin varlığı yeterli olacaktır.İşletilen konut sayıları dikkate alınarak belli sayıda,jeton ile çalışan çamaşır makinalarının bulundurulması ile bu amaç ile çalışan kişi sayısında da tasarrufa gidilebilir.

Ev sahiplerinin kendilerine ait çamaşır makinalarının kullanımı;kötü veya yanlış kullanım,arızanın nereden kaynaklandığının tespit edilememesi,aşırı kullanım ve onarım ekibinin bulunma zorunluluğu gibi nedenlerden dolayı tavsiye edilmemektedir.

7.Telefon hizmetleri:

Konut sahiplerine ait telefonların kullanılması,işletmeciye parasal ve zaman tüketimi açısından yük getireceğinden tavsiye edilmemektedir.Son yıllarda bir çok kişinin cep telefonu sahibi olması nedeni ile,sadece kabin tipinde ve belli alanlara konulacak telefonlar ile bu sorun çözümlenebilir.

8.Sağlık ile ilgili malzemeler:

Her konut biriminde acil durumlarda gerekebilecek,gerekli malzemeler bulundurulabileceği gibi(oksijenli su,sargı bezi vb.) merkezi durumda bulunan bir odada bu tip malzemelerin bulunması ile küçük çaplı sorunlar giderilebilir.

1.3.2.Konut Dışındaki Hizmetler:

1.Haberleşme:

Genel alanlarda bulundurulacak telefon kabinleri ile çözümlenebilecektir.

Ancak işletmeci bu telefonların kullanımı ile ilgili jeton ve kart gibi kullanım araçlarını daima,yeterli miktarda bulundurmalıdır.Ayrıca işletmeci tarafından bir faks cihazının da,ihtiyaç duyulduğu taktirde kullanılması ve kullanıcıların bu yöndeki isteklerine cevap vermesi yerinde olacaktır.

2.Ulaşım:

İşletmeci özellikle ilçe merkezine minibüs seferleri organize etmeli ve belediyeler ile temasa geçerek,otobüs hatlarına,sitelerinde alınması sağlanmalıdır.Ayrıca özel araçları ile gelen kullanıcılara kolaylık sağlamak amacı ile görünür bir alanda bölge haritası ve yerleşim planı konulmalıdır.

3.Diğer hizmetler:

İşletmeci,haberleşme ve ulaşım dışında kalan diğer hizmetleri(sağlık,itfaiye vb.)muhtarlıklar,belediyeler ve mülki amirlik ile temasa geçerek organize etmelidir.

1.4.Model Kapsamındaki Taraflar ve İlişkileri:

Uygulamada ikinci konutlar,mevcut yasalarımız çerçevesinde,işleyiş bazında yer almamaktadır.Bu açıdan konu ile ilgili yasal düzenlemelerin yapılması kaçınılmazdır.Örneğin standartların oluşturulamaması açısından,işletmelerin kendi kuralları çerçevesinde standartlar oluşturmasındansa;bu standartların belirli ölçeklerde aynı olmasında yarar görülmektedir.İlgili yasal düzenlemeler bulunmadığı için,Cleconfort sisteminde olduğu gibi(Bkz,s.22)konut sahiplerinin veya bunların bağlı oldukları örgütlerin,nerelere başvurdukları,konutlarını nasıl belgelendirdikleri veya konutlarının kalite kontrollerini nasıl yaptıracaklarına dair açıklık bulunmamaktadır.

Gerekli bir takım sisteme dayalı alt yapı çalışmaları gerçekleştirildiğinde modelin tarafları;Turizm Bakanlığı,konut sahipleri,işletmeci ve pazarlamacı kuruluşlar,kredi sağlayabilecek kurum veya kuruluşlar,sigorta şirketleri,toplu ulaşım şirketleri,turistler ve onların oluşturabileceği organizasyonlar,resmi ve özel altyapı kuruluşları,yerel yönetimler ve mülki idaredir.Turizm Bakanlığı'nın ikinci konutlar ile yapmış olduğu çalışmalarda (1992)sözünü ettiğimiz kişi,kurum ve kuruluşların ilişkileri "ilişkiler matrisi"şeklinde Şekil 2.'de görülmektedir.

	Konut Sahibi	İşletmeci	Turizm Bakanlığı	Pazarlamacı	Kredi Kuruluşları	Turist	Yerel Yönetim	Sigorta Şirketleri
Konut Sahibi	X	1.	X	X	1.	X	2.	2.
İşletmeci	1.	X	1.	1.	1.	1.	1.	1.
Turizm Bakanlığı	X	1.	X	2.	X	X	2.	X
Pazarlamacı	X	1.	2.	X	2.	1.	X	X
Kredi Kuruluşları	1.	1.	X	2.	X	X	X	X
Turist	X	1.	X	1.	X	X	X	X
Yerel Yönetim	2.	1.	2.	X	X	X	X	X
Sigorta Şirketleri	2.	1.	X	X	X	X	X	X

1. Birinci Dereceden İlişkili Birimler
2. İkinci Dereceden İlişkili Birimler

Şekil.2.Tarafların İlişkiler Matrisi

çok arttırılması uygun olsa da başlangıç açısından yeterli bir miktar sayılmakla birlikte risk unsurunun dağıtılması açısından da önem taşımaktadır.

İşletmenin statüsü limited veya kollektif şirket olabileceği gibi, anonim şirket olarak oluşturulması daha uygun olacaktır. İşletmenin anonim şirket olarak kurulmasının üç temel özelliği bulunmaktadır. Birincisi, anonim şirketlerin ülkemizin ticaret hukuku çerçevesinde en az sorun çıkararak bir şirketleşme yolu olması, ikincisi turizm işletmeciliğine uygun bir şirketleşme modeli olması, üçüncüsü ise, güçlü tüzel kişilik görüntüsü vermesidir. Pay sahiplerinin paylarını kolayca devredebilmesi ve en az beş kişi tarafından kurulması, finansal bir rahatlık getirebileceği gibi, işletmenin ortaklıktan doğabilecek sorunlarını da en aza indirebilir.

Şirket konut sahipleri ile anlaşarak sözleşme yapacak ve bu sözleşmeye dayanarak Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgesi alacaktır. Turizm Bakanlığı işletme belgesini verirken "Turizm yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" uygunluğunu denetleyerek rapor düzenleyecek ve belgeyi ancak bu işlemten sonra teslim edecektir. Turizm Bakanlığı çeşitli zamanlarda diğer kendisine bağlı turistik işletmeleri denetlediği gibi işletmeyi de denetleyecektir.

Turizm Bakanlığı'nca "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"te gerekli düzenlemeler yapılırken; yatırılması gereken teminat miktarları sisteme dahil konut sayıları, standartların sağlanması, ortak kullanım alanlarının paylaşımında izlenecek yollar ile kullanıcıların korunmalarına dair düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

Turizm Bakanlığı, otellerde gerçekleştirdiği gibi yıldızlama vasıfları gereğince işletmenin sözleşme yaptığı konutlar için de bir takım vasıflar arayabilecektir. İşletme ve konut sahipleri veya konut sahiplerinin bağlı olduğu birlik ve işletme arasında yapılan sözleşme gereğince konutların tefriş edilmesi, Turizm Bakanlığı'nın koyacak olduğu vasıfların altında bulunmamalıdır. Cleconfort sisteminde olduğu gibi (Bkz.s.23) Turizm Bakanlığı'nca evlerin kalite ve özelliklerini yansıtan birkaç kategori sembol ile hem vasıfları kolayca bilinebilecek, hem de daha iyi tanınabilecektir.

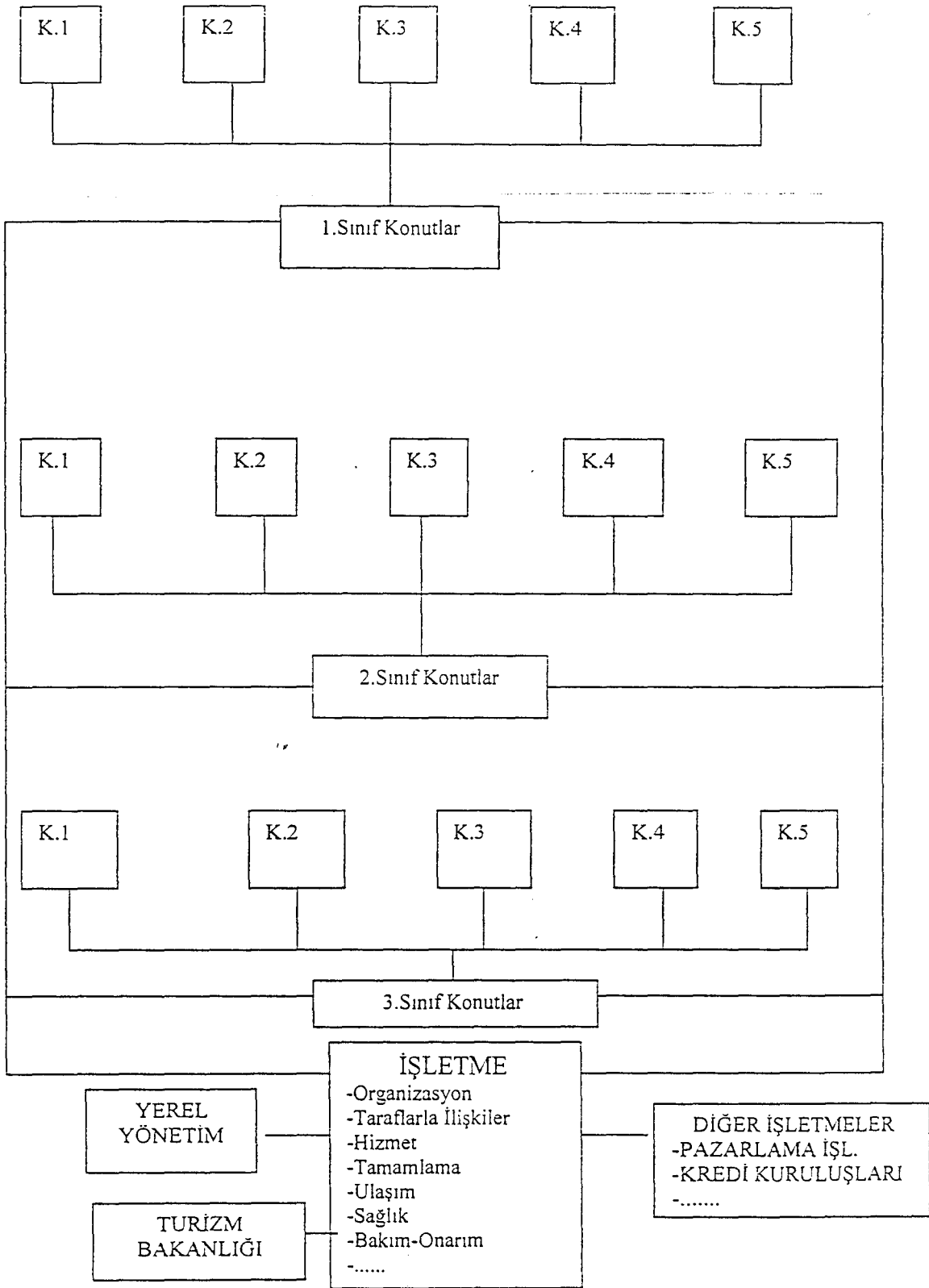
İşletmeci şirket veya şirketlerin ilgisini çekebilmek amacı ile 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun 13.maddesi uyarınca; kurumlar ve emlak vergisi istisnaları, elektrik havagazı ve su ücretlerinde indirim yanısıra işletme ve köprü krediler ile

modernizasyon ve yenileme yatırım kredilerinin verilmesi sağlanabilir. Böylelikle hem işletmeci hem de konut sahibinin bölgeye olan ilgisi artacaktır.

Araştırma kapsamındaki konut sahiplerinin çoğunun kararsızlığında etkili olan konut ve eşyaların sigortalanması konusunun çözümlenebilmesi için işletmeci şirketin sigorta kuruluşları ile temasa geçerek sisteme dahil olan konutların, konut ve eşya sigortalarını yaptırması gerekmektedir. Ancak sigorta sisteminin ayrıntıları ve dağılımının ne şekilde yapılacağı, konut sahipleri ile işletme arasında yapılan sözleşme ile belirlenebilecektir.

Konut sahipleri, işletmeci şirket ile yaptıkları sözleşmenin bütün gereklerini (fiziksel ve zaman açısından) yerine getirmek zorundadır. Kullanım kural ve amaçları işletmeci şirket ve konut sahibi arasında yapılan sözleşmelerinde belirtilecektir. Her iki taraf, çıkabilecek sorunları sistem amaçlarına uygun bir biçimde çözmeye zorunlu olacaklardır.

İşletme, belediye veya muhtarlıklar ile temasa geçip, konutlara sağlanacak olan (otobüs, su, vb.) hizmet akışının sağlanması için çalışmalar yapacak, kredi kuruluşları pazarlama işletmeleri ve hizmetlerin yerine getirilmesinde etkili olan diğer işletmeler ile de ilişkide olup koordinasyonu sağlayacaktır. (Bkz. Şekil.3.)



Şekil.3.İşletme Modeli

SONUÇ VE ÖNERİLER

Kapıdağ Yarımadası'ndaki ikinci konutların sahipleri tarafından kullanımı % 67 gibi bir oran ile; haziran, temmuz ve ağustos aylarında, %33 oranında ise eylül ve mayıs ayları arasında gerçekleşmektedir. Buna göre, haziran, temmuz ve ağustos aylarında ikinci konutların %33'ü, diğer aylarda ise ikinci konutların %67'si turizm amaçlı olarak değerlendirilebilir. Çalışmada ele alınan örneklemin tüm evrene uyarlandığı varsayılır ise bölgede ikinci konut turizmine açılabilir olan konut sayısı 2567 adet olacaktır. Farklı niteliklerdeki bu ikinci konutların, bölgeye sağlayabileceği ek yatak kapasitesi yaklaşık 6.000 dolayında olacaktır. Bu konut potansiyeli ekonomik açıdan işletmeci ve pazarlamacı kuruluşların ilgisini çekecek boyuttadır.

Bölgedeki ikinci konutların turizm amaçlı değerlendirilmesi ile, yeni konaklama alternatifleri yaratılacak, turistik faaliyetler tüm yıla dağıtılabilecek, daha çok insanın tatil yapabilmesi sağlanacak, bölgenin ticari faaliyetleri hız kazanacak, belirli ölçülerde istihdam sağlanacak, konu ile ilgili yerli ve yabancı kuruluşların ilgisi çekilerek bölge turizmi daha da canlanacaktır. Tüm bu ekonomik getirilerin yanısıra, turizmin tüm yıla yayılması ile bölge halkının turizm bilinci artacak ve sosyal ilişkiler pekiştirilecektir.

İkinci konutların turizm amaçlı değerlendirilmesinde; Turizm Bakanlığı'nın etkileyici rol üstlenmesi ile konutlar kayıt altına alınabilir ve denetimi sayesinde psikolojik ağırlığı hissettirilerek, hem turist hem de konut sahipleri konuya ilgi duyacaklardır.

İşletmeci, pazarlamacı ve konut sahibi üçlüsü, krediler ile desteklenmeli, işletim reklam ve tanıtım faaliyetlerine destek verilmelidir.

Konutlarda bulunacak standart donanımlar ve konut sigortalanarak, konut sahibi güvence altına alınmalıdır. Konut ve eşyaların sigortalanması, bölgedeki ikinci konutların turizm amaçlı değerlendirilmesi fikrini olumlu etkileyecektir.

Avrupa ve A.B.D.'de olduğu gibi, ikinci konutlarda tatil yapma şekli seyahat acentaları tarafından paket programlarında kullanılarak ilgi çekilebilir.

İkinci konutların bulunduğu mevcut sitelere teşvik kredileri sağlanarak animasyon ve spor üniteleri eklenebilir.

Bölgenin, klimatik özellikleri dikkate alınarak, üçüncü yaş turizminin daha da canlandırılması sağlanabilir.

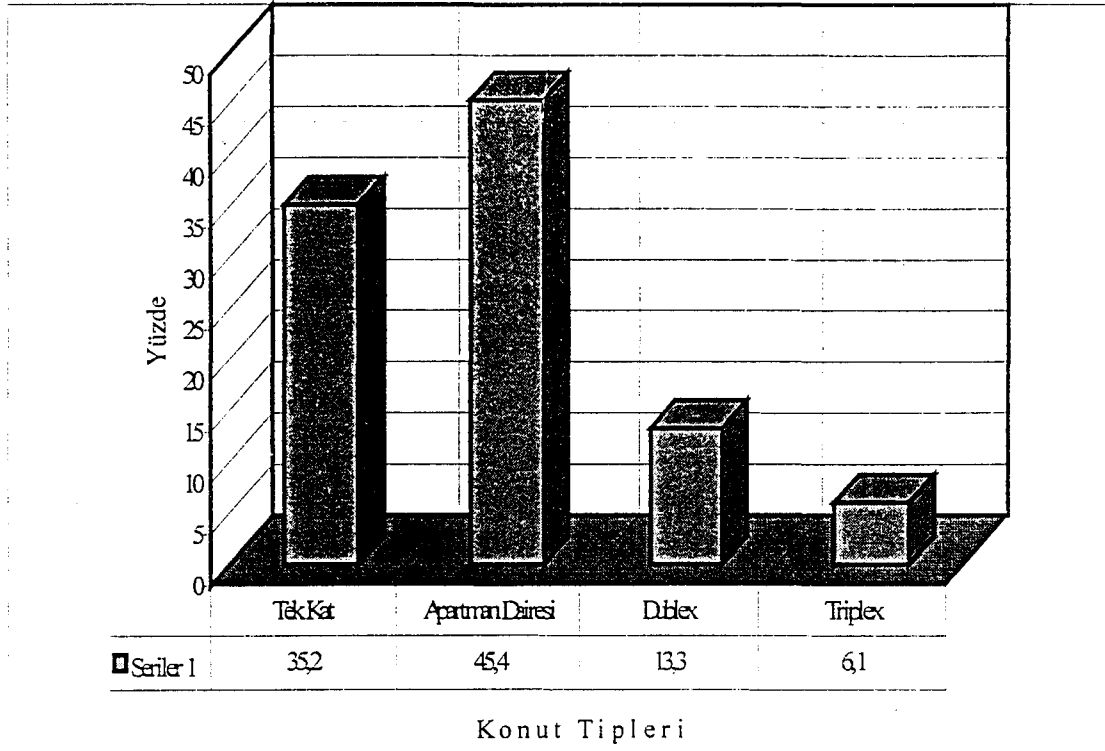
Bölgedeki altyapı sorunlarının giderilmesi amacı ile özellikle ikinci konutların meydana getirdiği sorunların bir an önce ele alınıp çözümlenmesi gerekmektedir.

Bölgede, daha sonra yapılabilecek ikinci konutların, doğal güzelliği bozmayacak şekilde, uygun mimari özellikler ile tasarlanması için, bölgeye ait bir master planının hazırlanması, hem turizm açısından, hem de şehir ve bölge planlaması açısından büyük önem taşımaktadır.

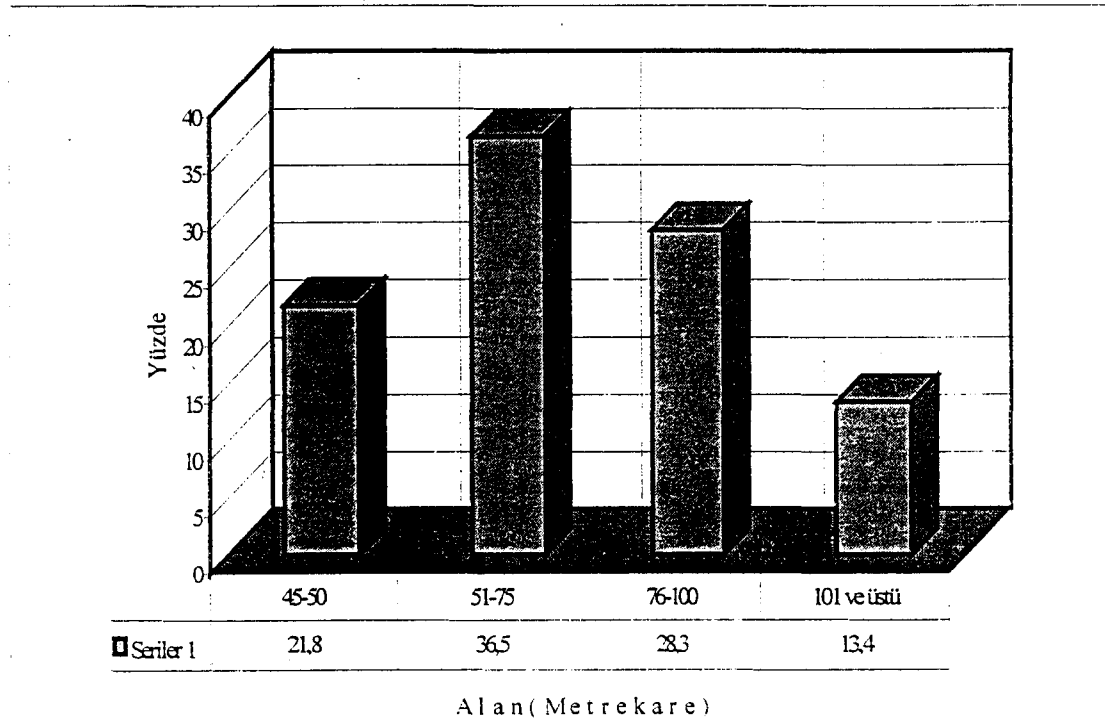
EKLER

	<u>Sayfa</u>
EK.1. Grafikler.....	66
EK.2. Anket Formu Örneđi.....	84
EK.3. Konu İle İlgili Çeşitli Tanıtımlar.....	90

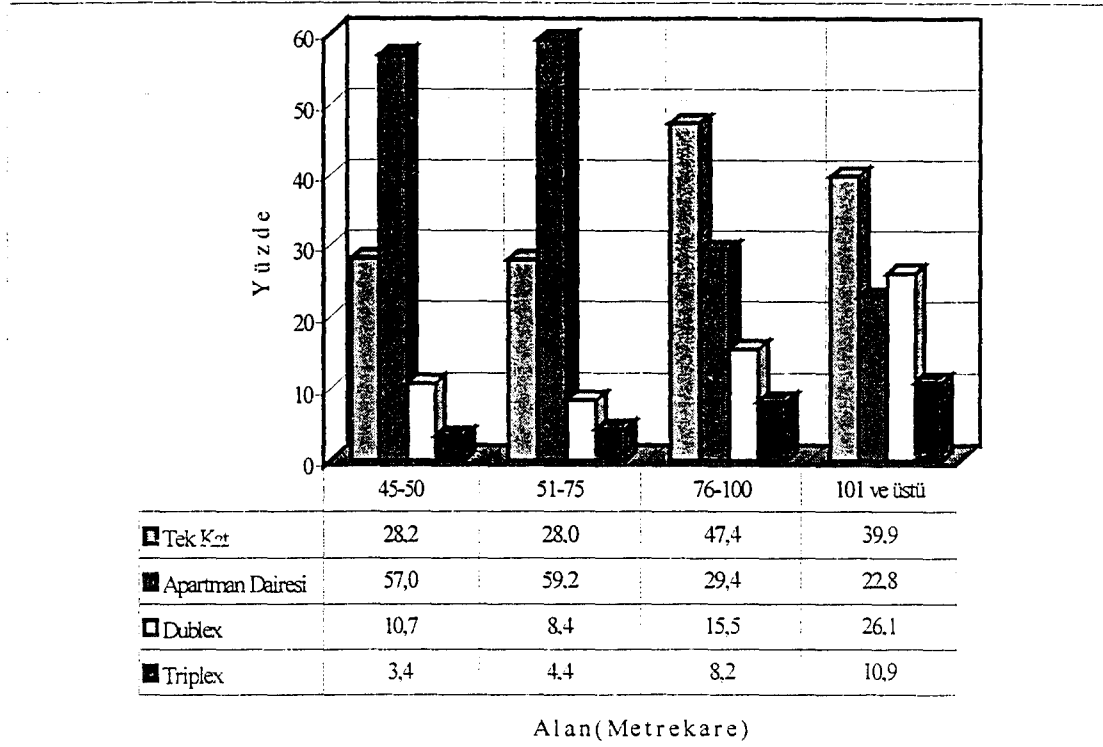
(Grafik.1.)Konutların Tiplerine Göre Dağılımı



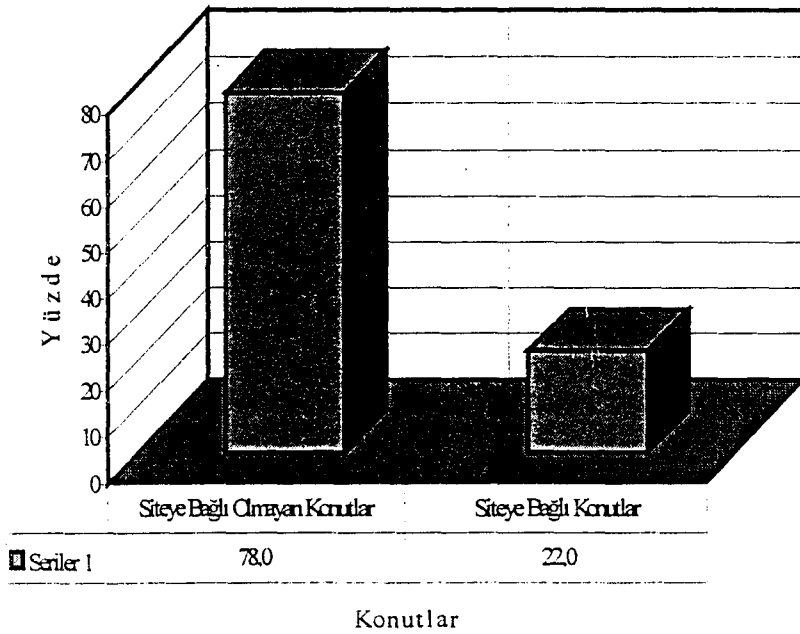
(Grafik.2.)Konut Kullanım Alanları



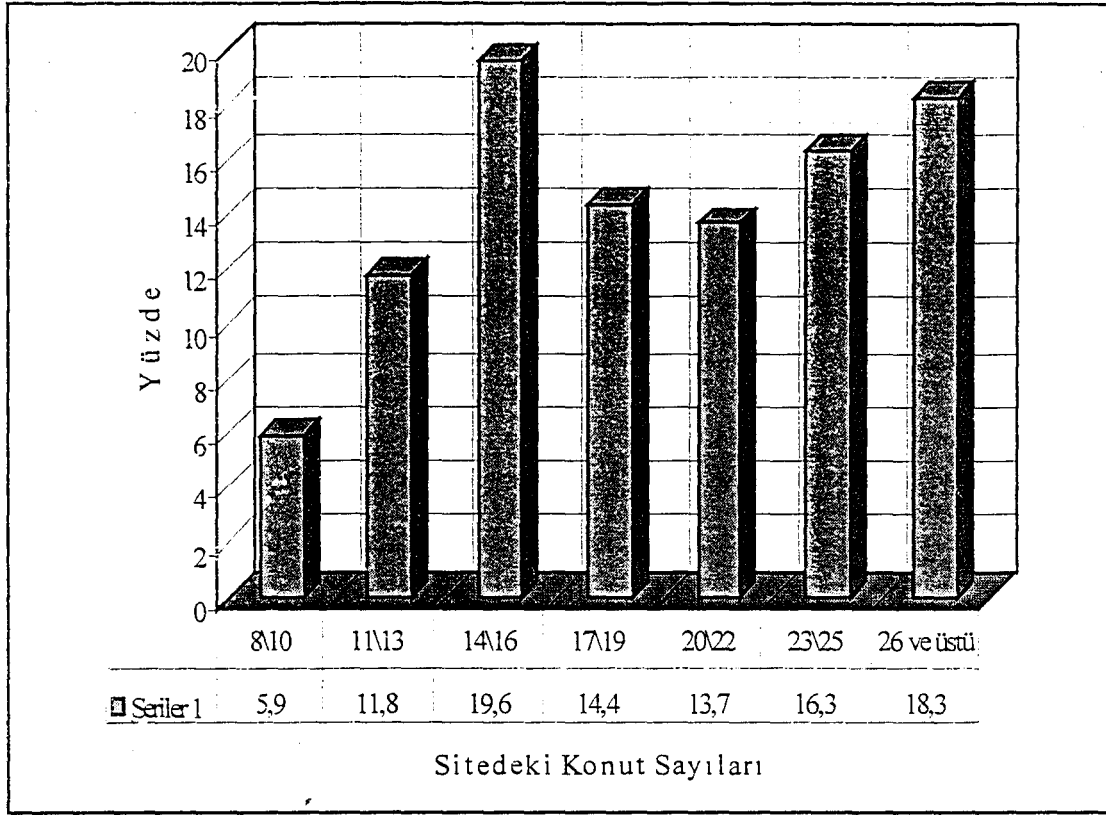
(Grafik.3.)Konut Tiplerine Göre Konut Kullanım Alanları



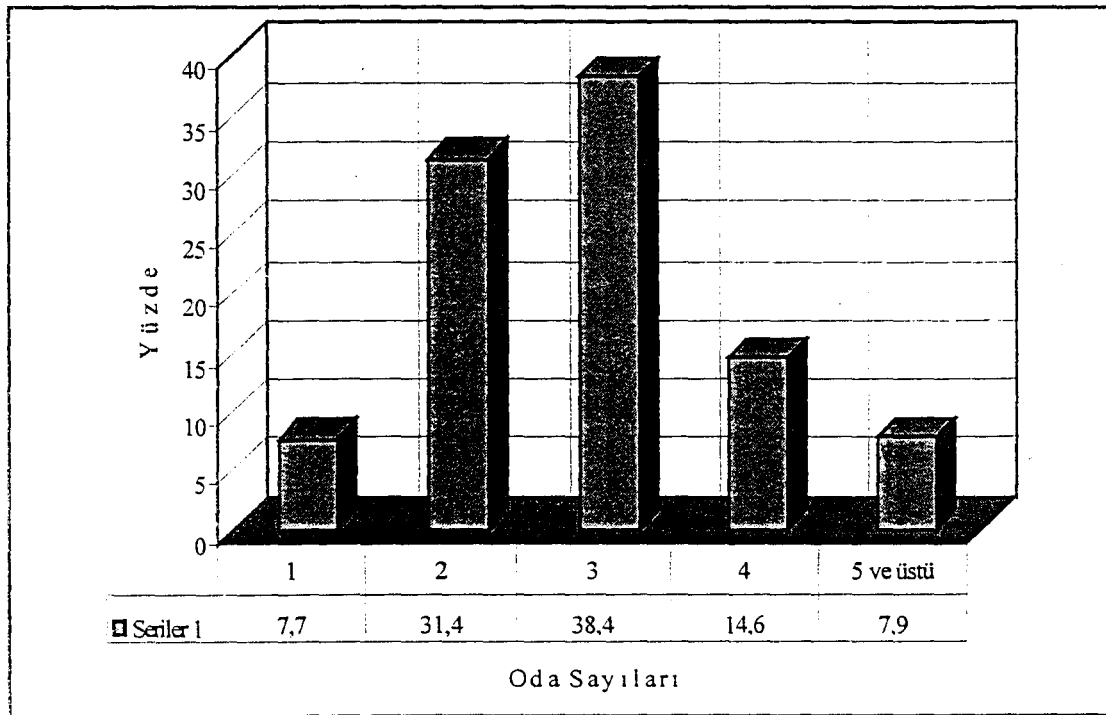
(Grafik.4.)Konutların Siteleşmesi



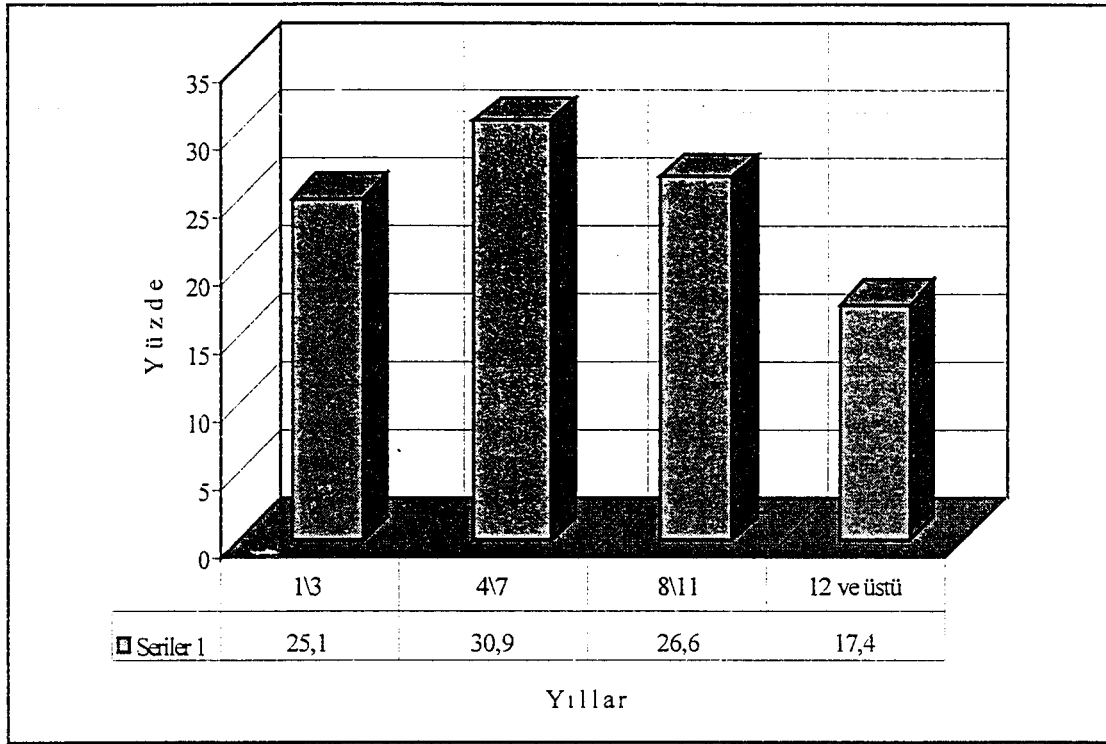
(Grafik.5.)Sitelere Bulunan Konutların Ortalama Sayıları



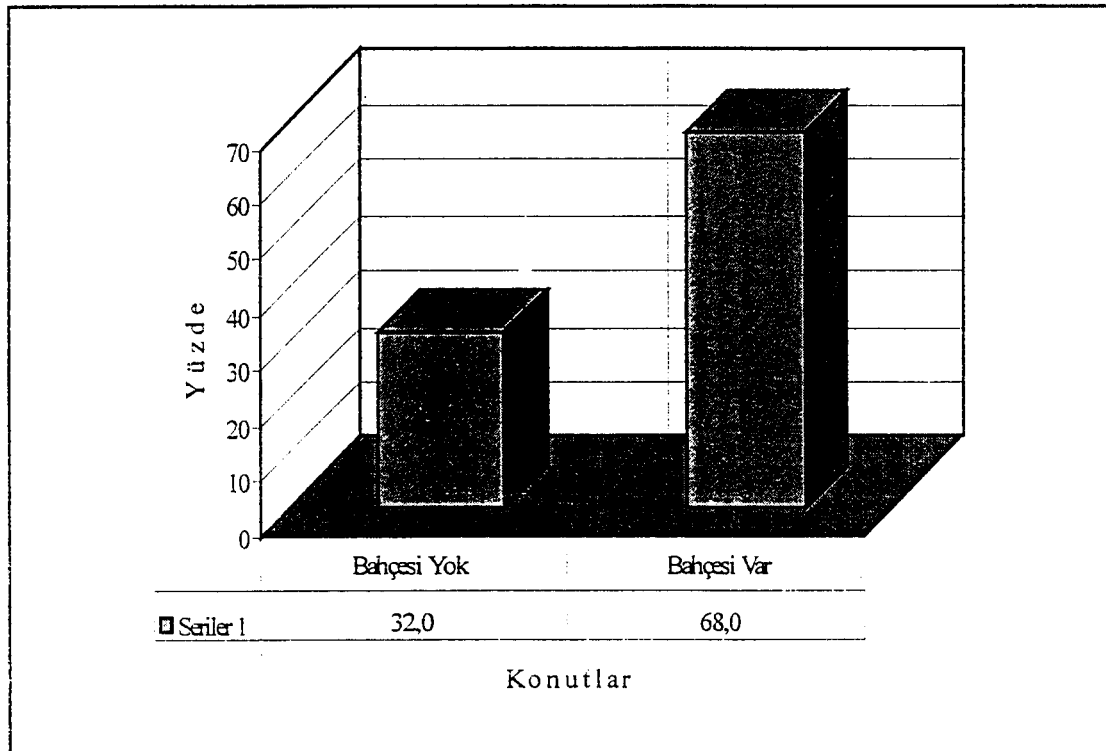
(Grafik.6.)Konutlardaki Mevcut Yatak Odaları Dağılımı



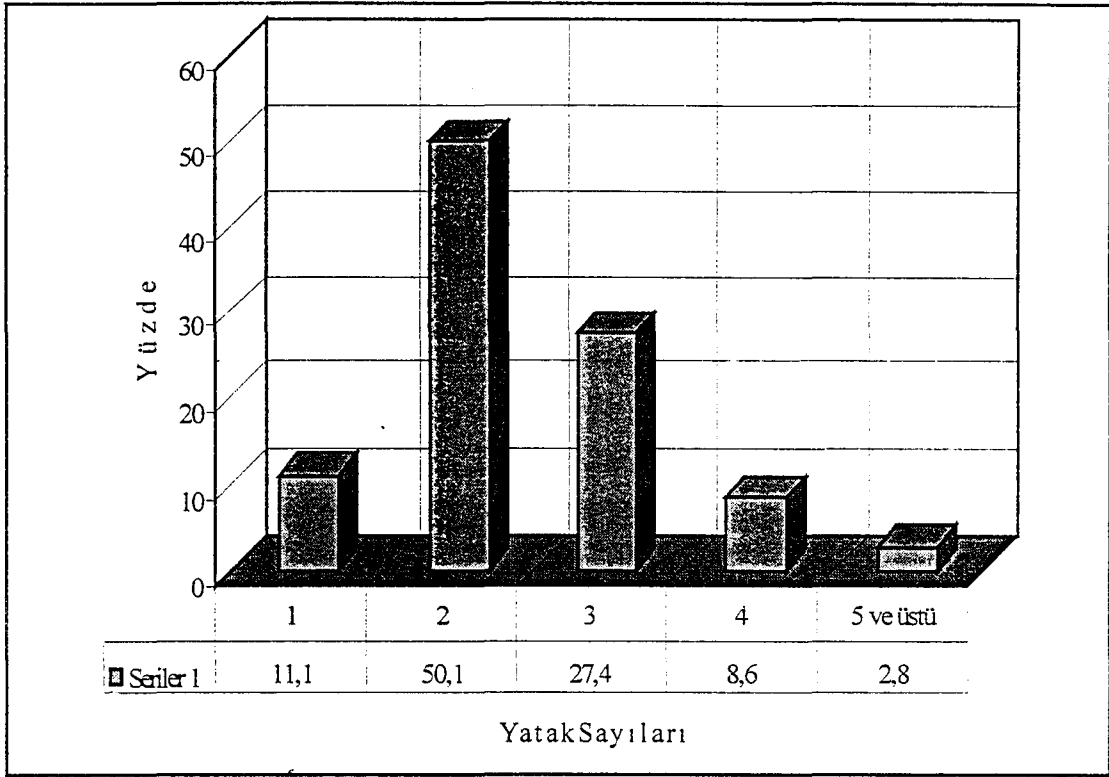
(Grafik.7.)Mevcut Konutların Bina Yaşları



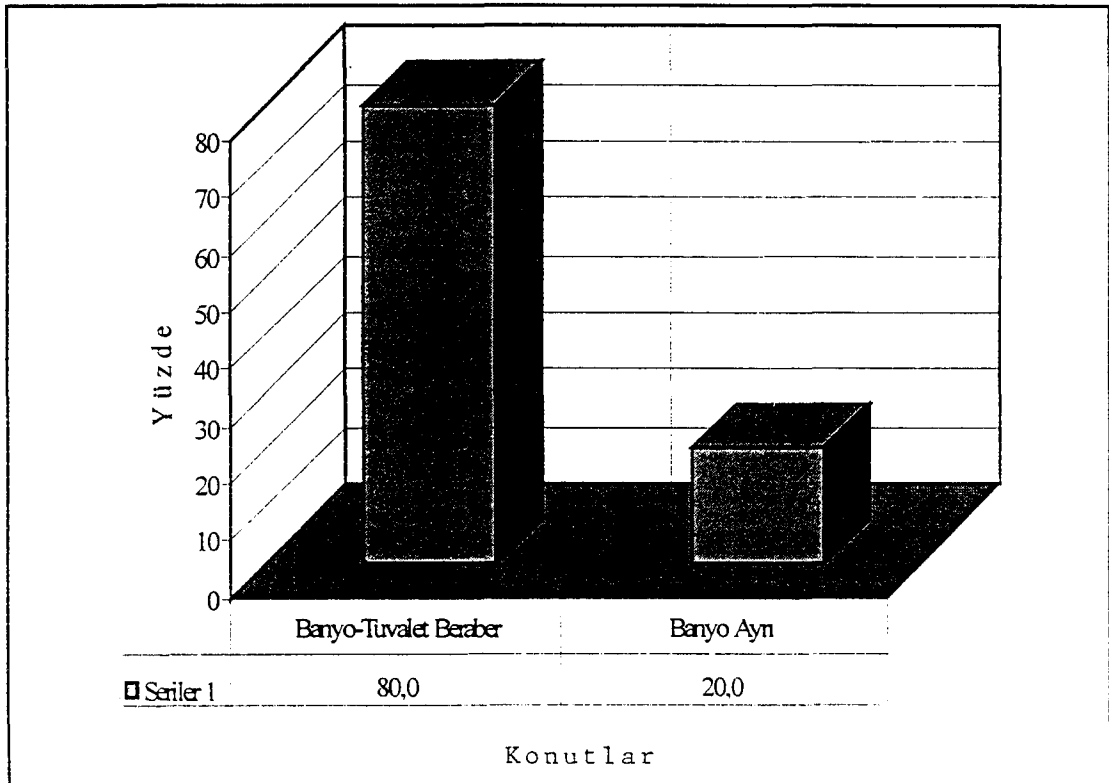
(Grafik.8.)Mevcut Bahçeli Konutlar



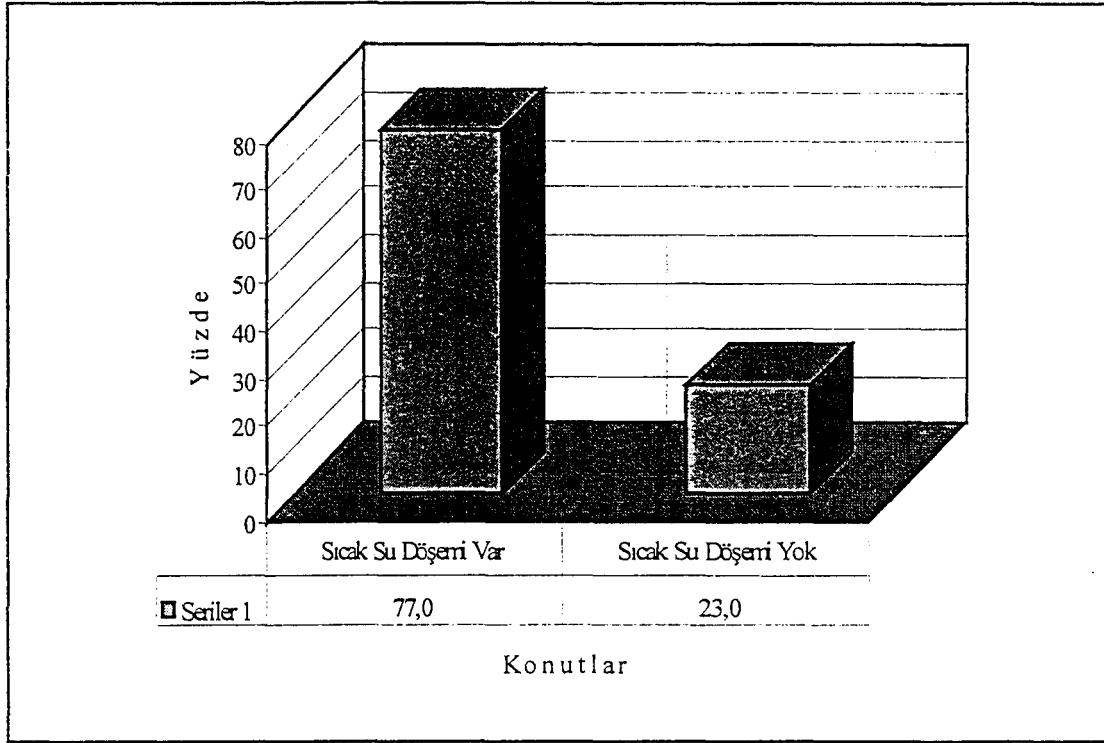
(Grafik.9.)Konutlardaki Yatak Odalarına Konulabilecek Yatak Sayıları



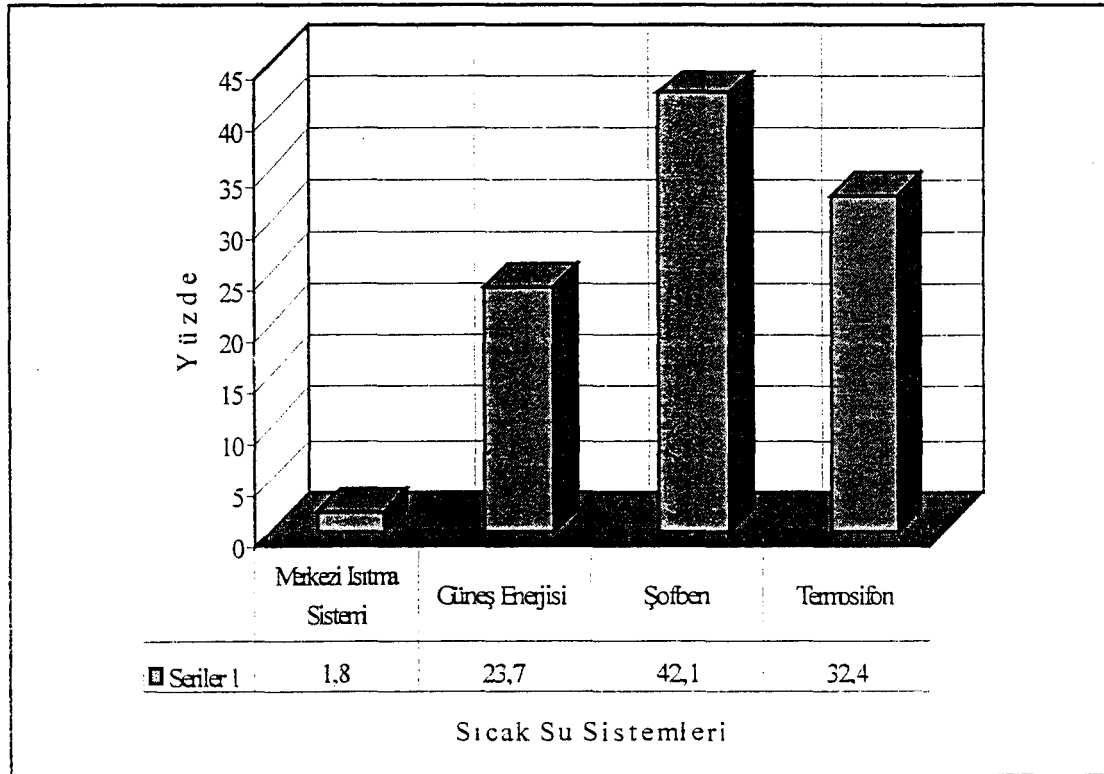
(Grafik.10.)Konutların Banyo ve Tuvalet Durumu



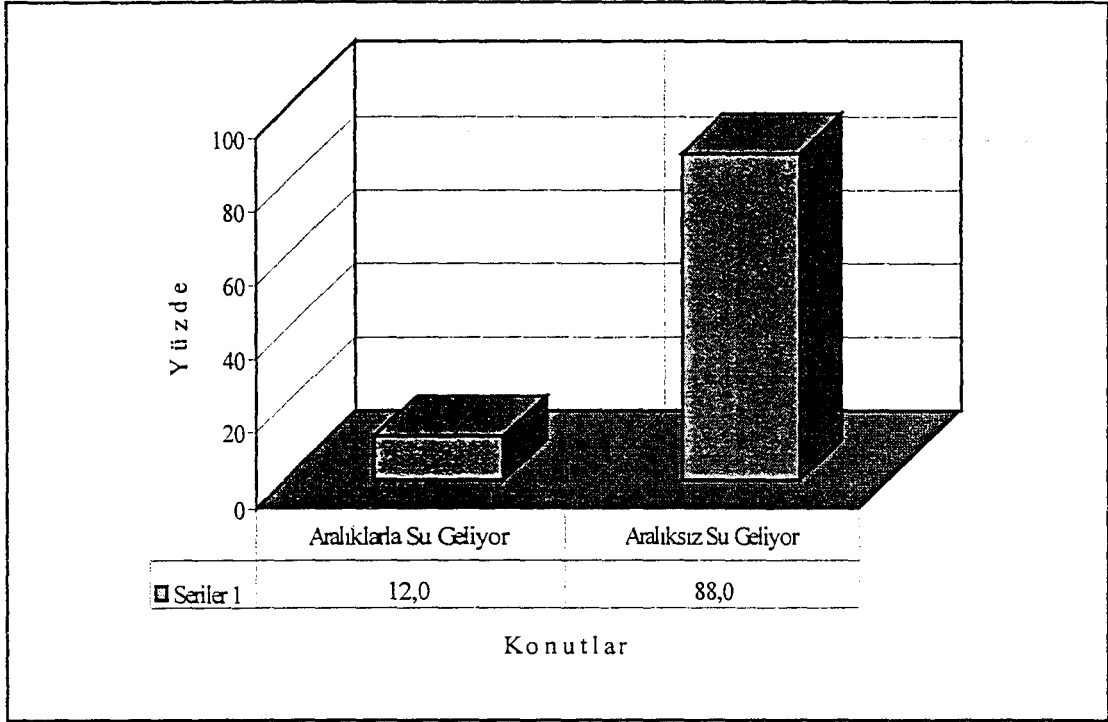
(Grafik.11.)Konutların Sıcak Su Döşemleri



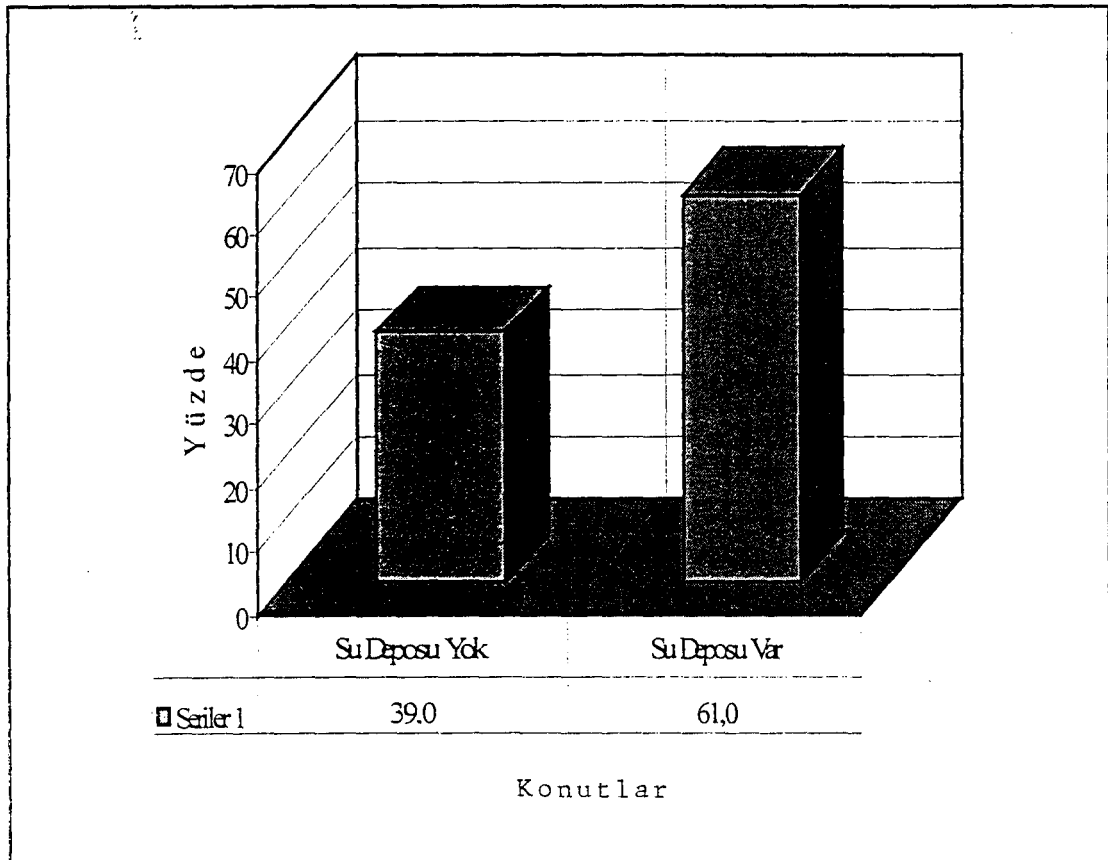
(Grafik.12.)Sıcak Su İhtiyacının Karşılama Şekilleri



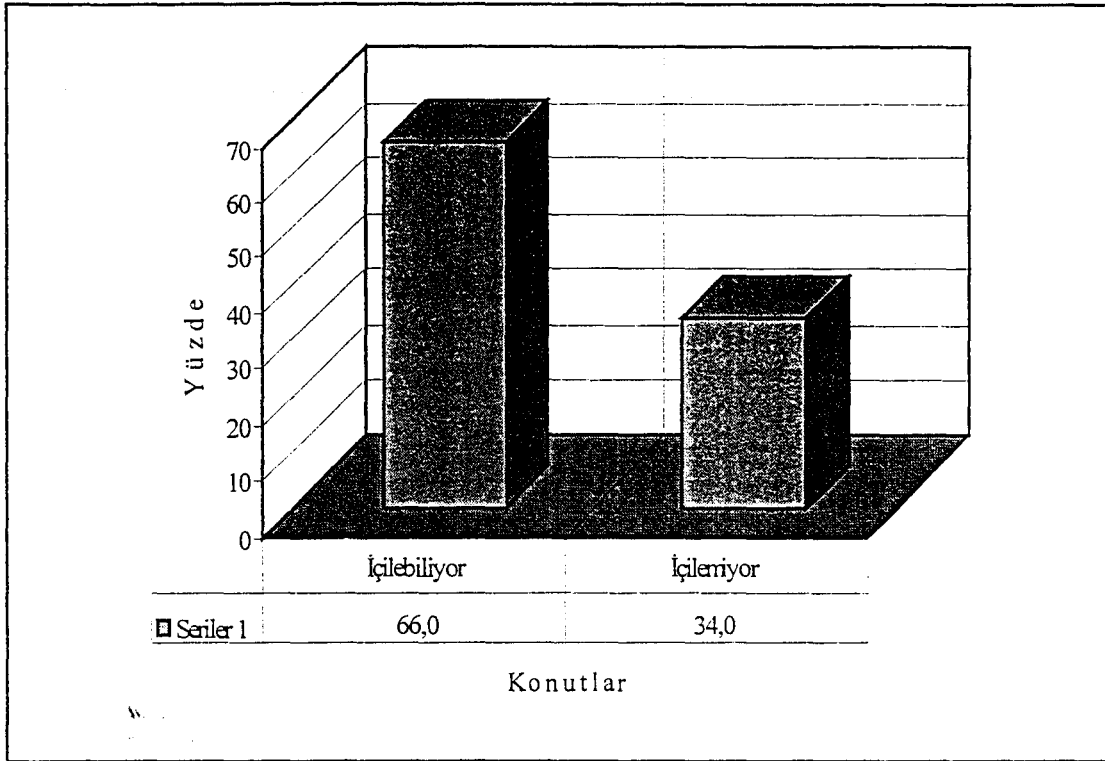
(Grafik.13.)Konutlarda Su Akış Sıklıkları



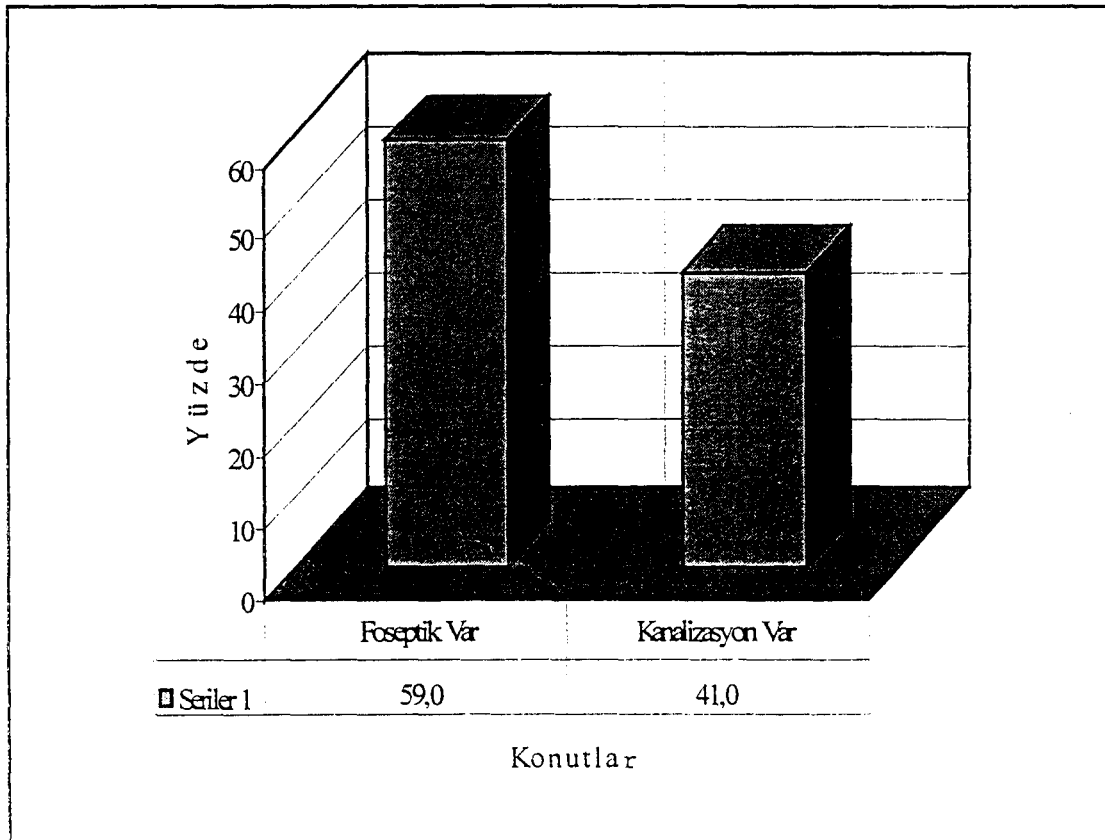
(Grafik.14.)Konutlardaki Su Deposu Durumu



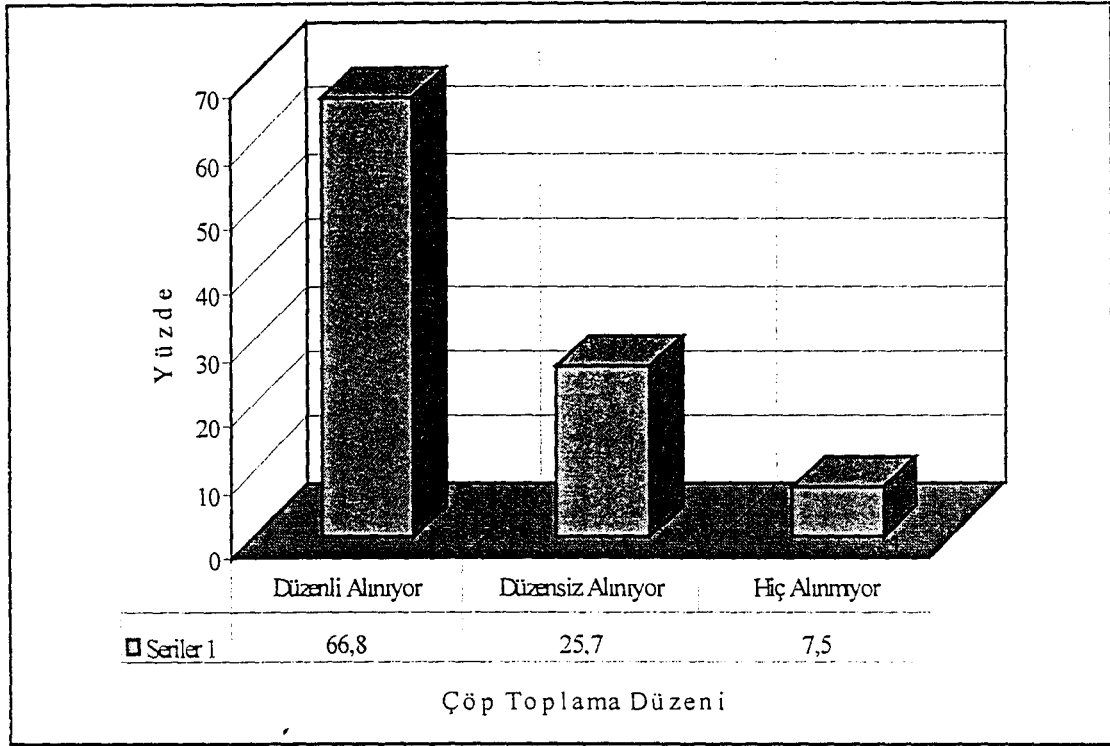
(Grafik.15.)Konuta Gelen Suyun İçilebilirliği



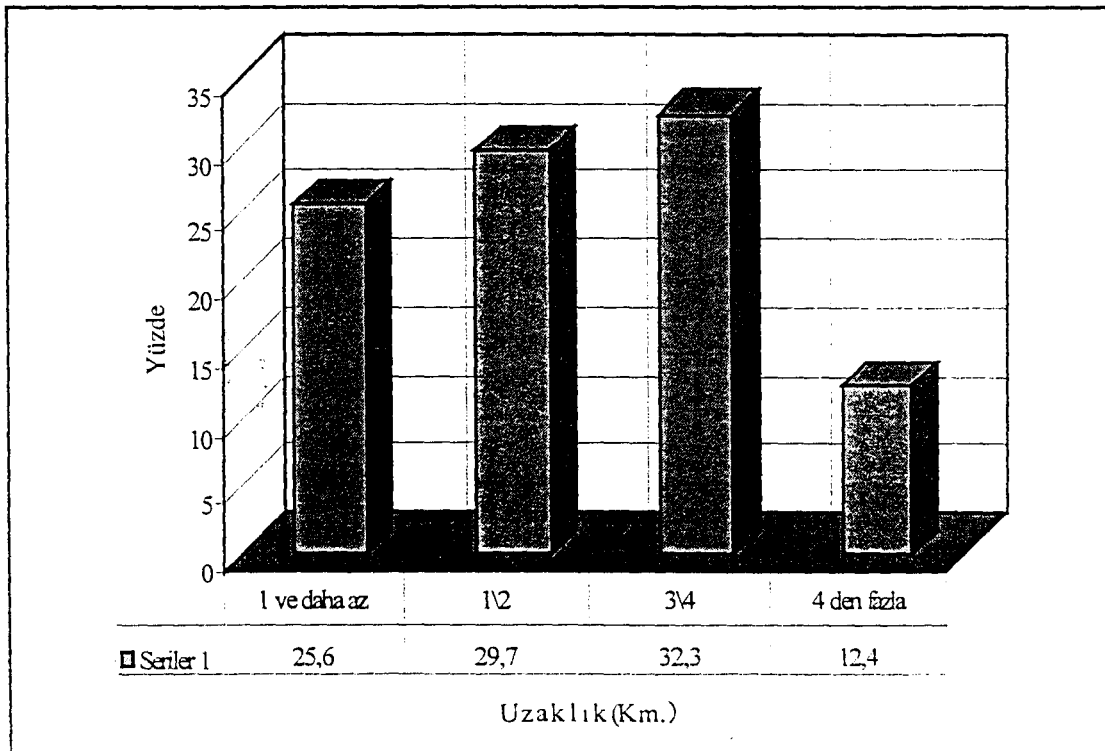
(Grafik.16.)Konutlarda Kanalizasyon Sorununun Çözümü



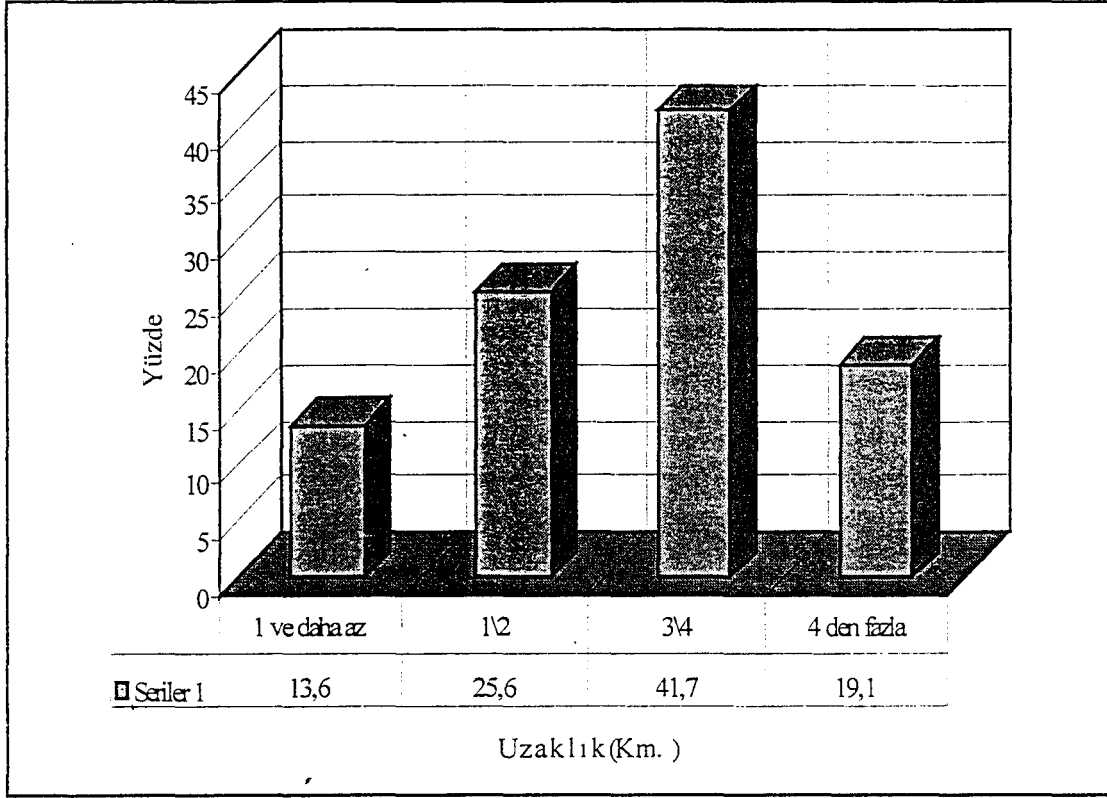
(Grafik.17.)Konutların Çöp Sorununun Çözümü



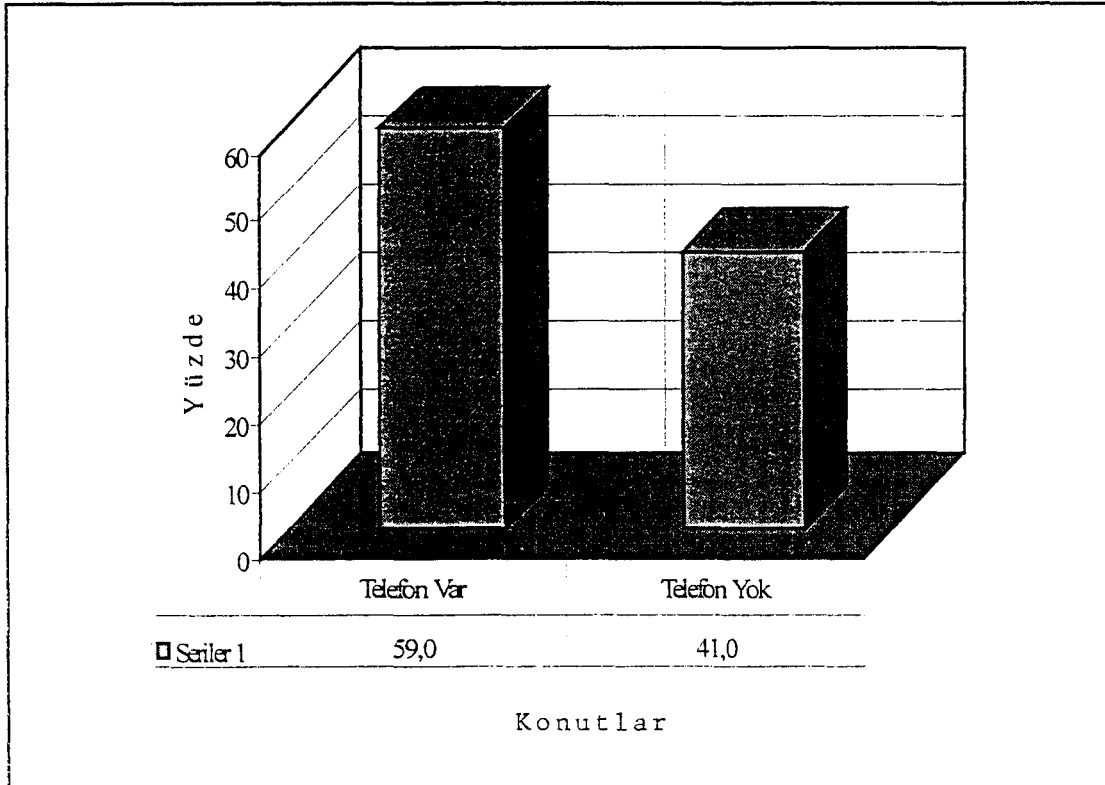
(Grafik.18.)Konutların En Yakın Sağlık Merkezine Olan Uzaklıkları



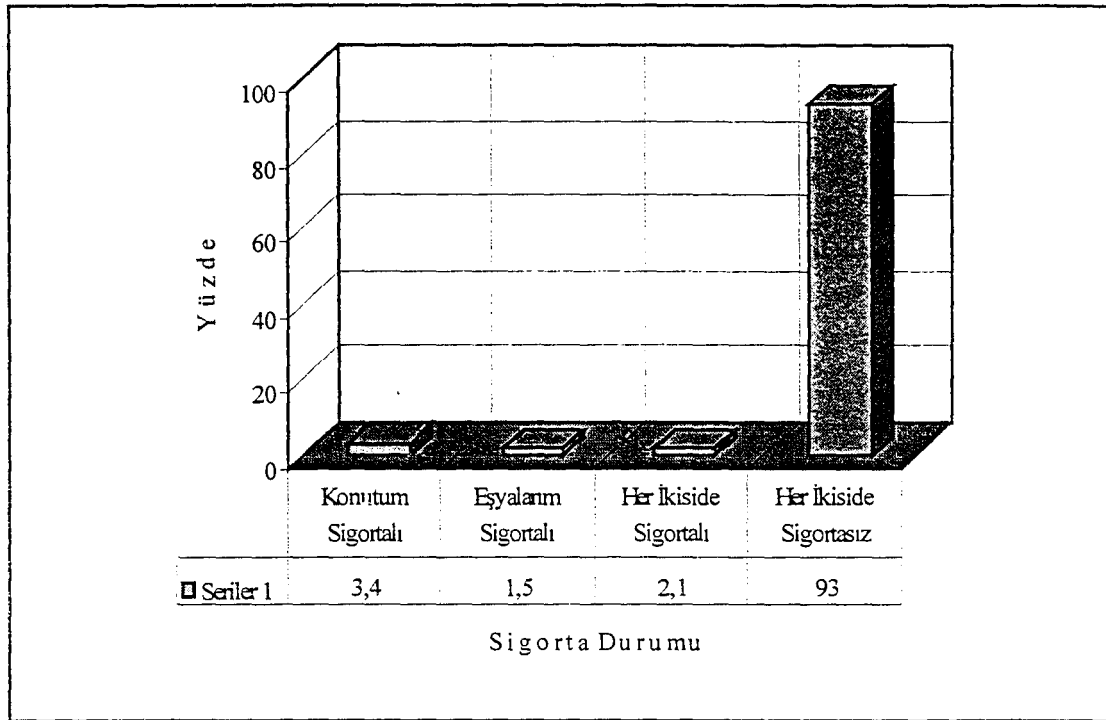
(Grafik.19.)Konutların En Yakın Emniyet Birimine Olan Uzaklıkları



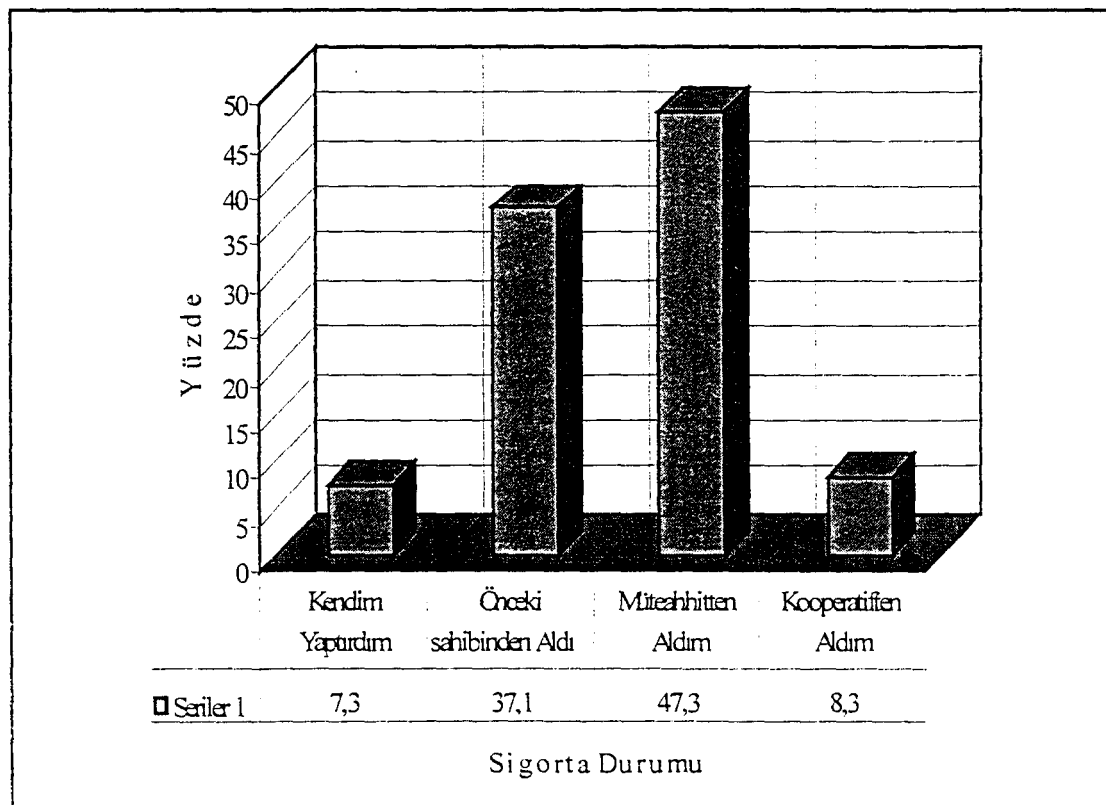
(Grafik.20.)Konutlardaki Mevcut Telefon Durumu



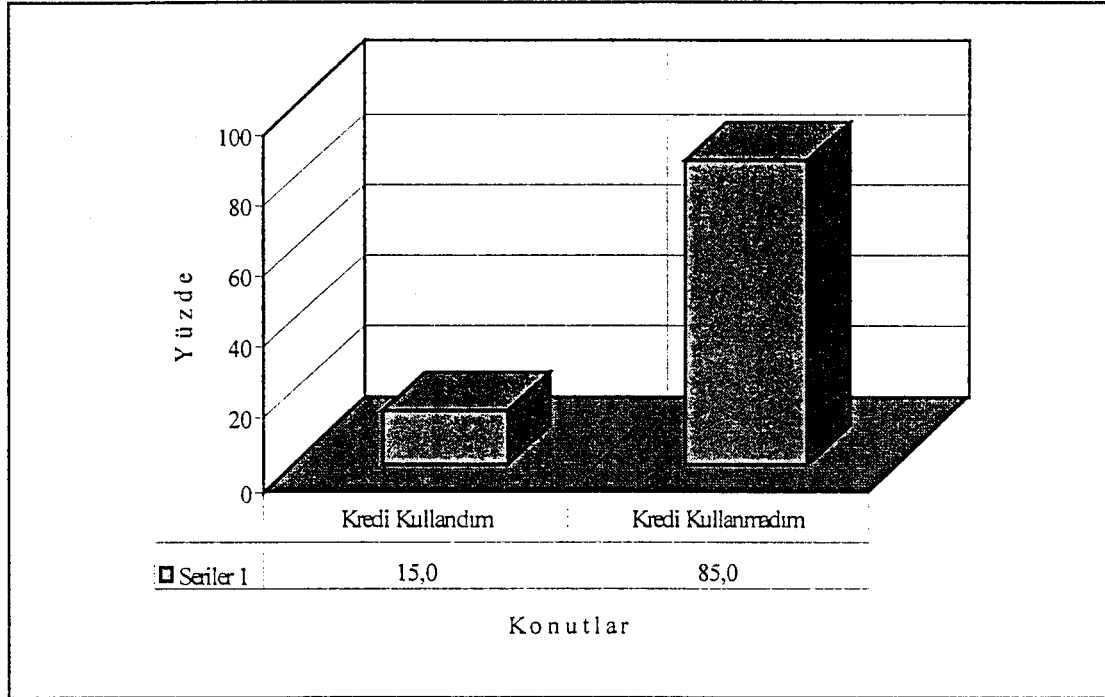
(Grafik.21.)Konutların Konut ve Eşya Sigortası Durumu



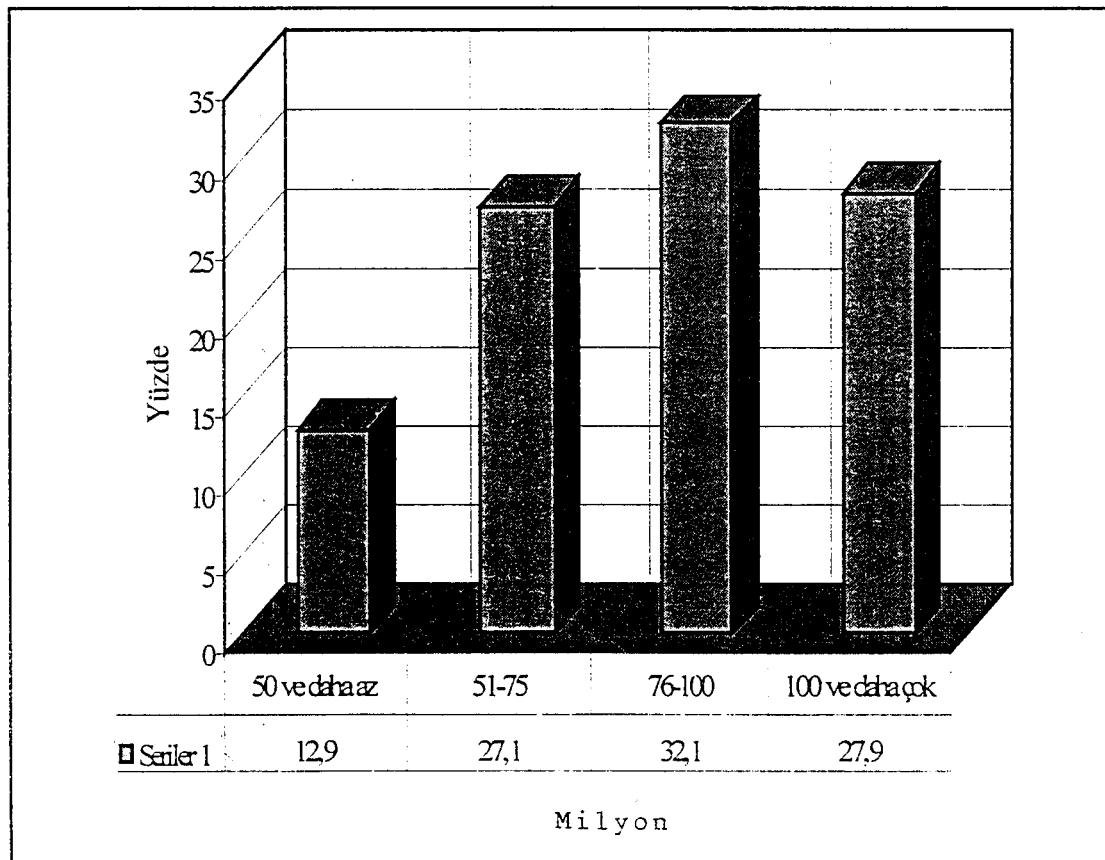
(Grafik.22.)Konut Sahibinin Konuta Sahip Oluş Şekli



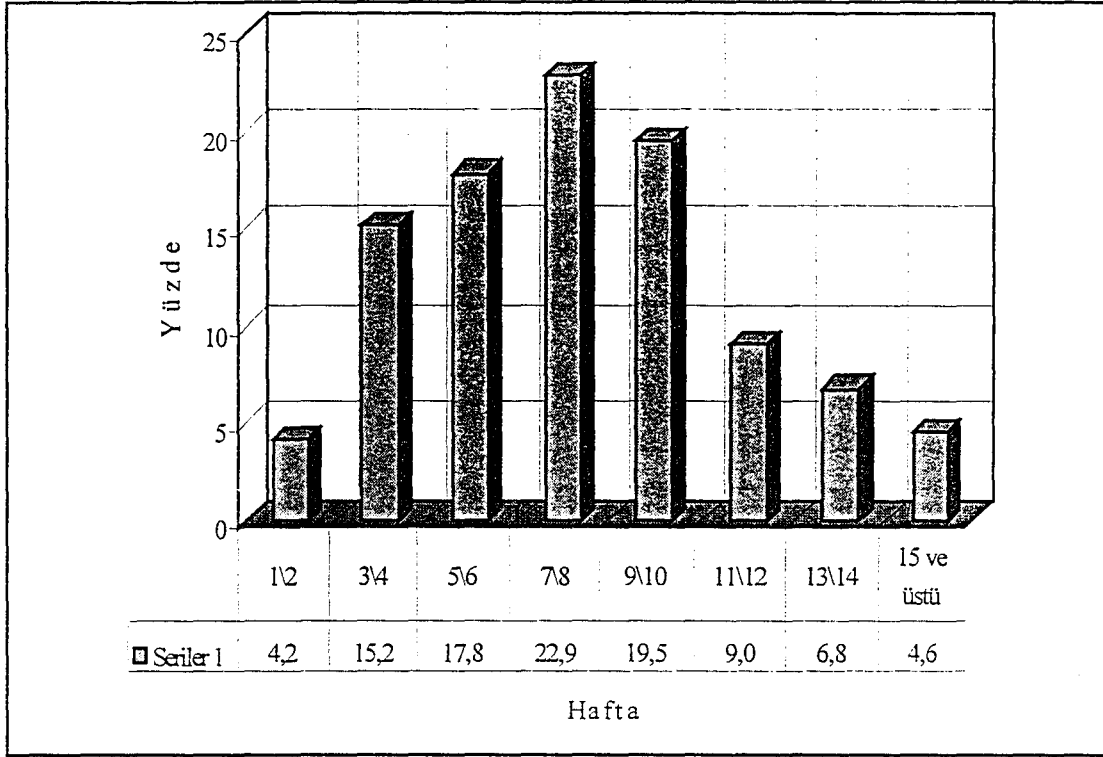
(Grafik.23.)Konut Alımında Kullanılan Kredi



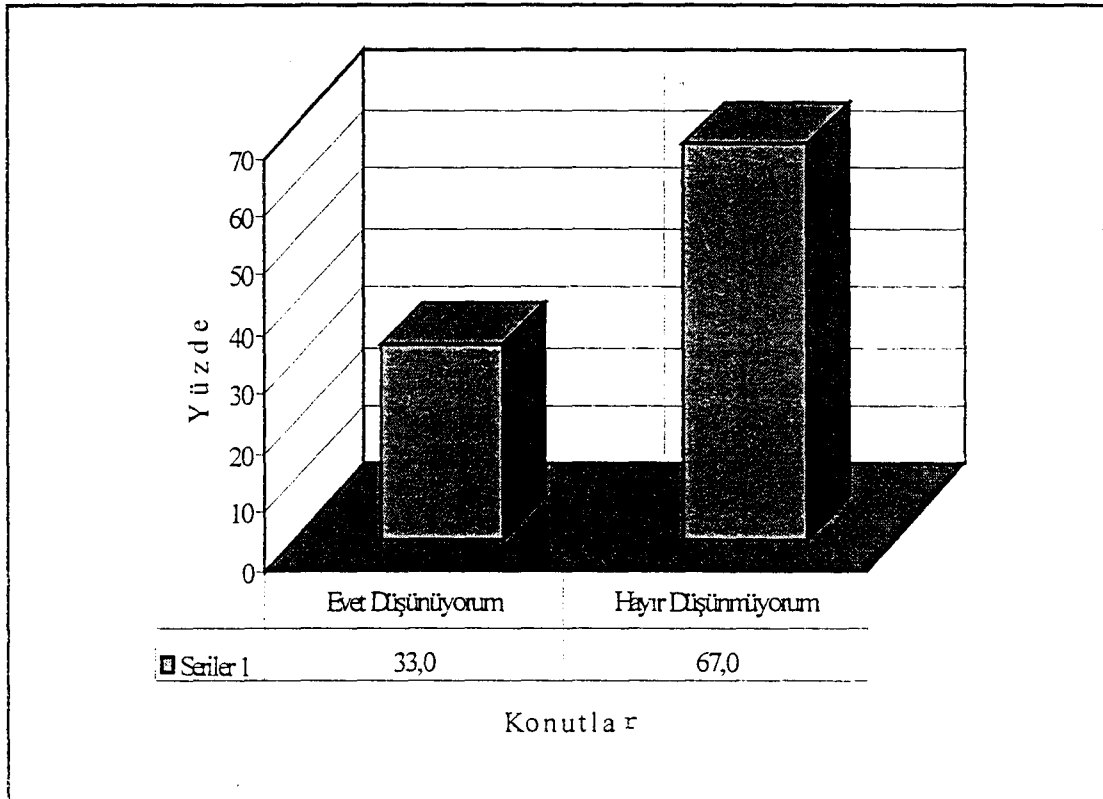
(Grafik.24.)Konut Sahiplerine Göre Konutlarının Aylık Kira Bedelleri



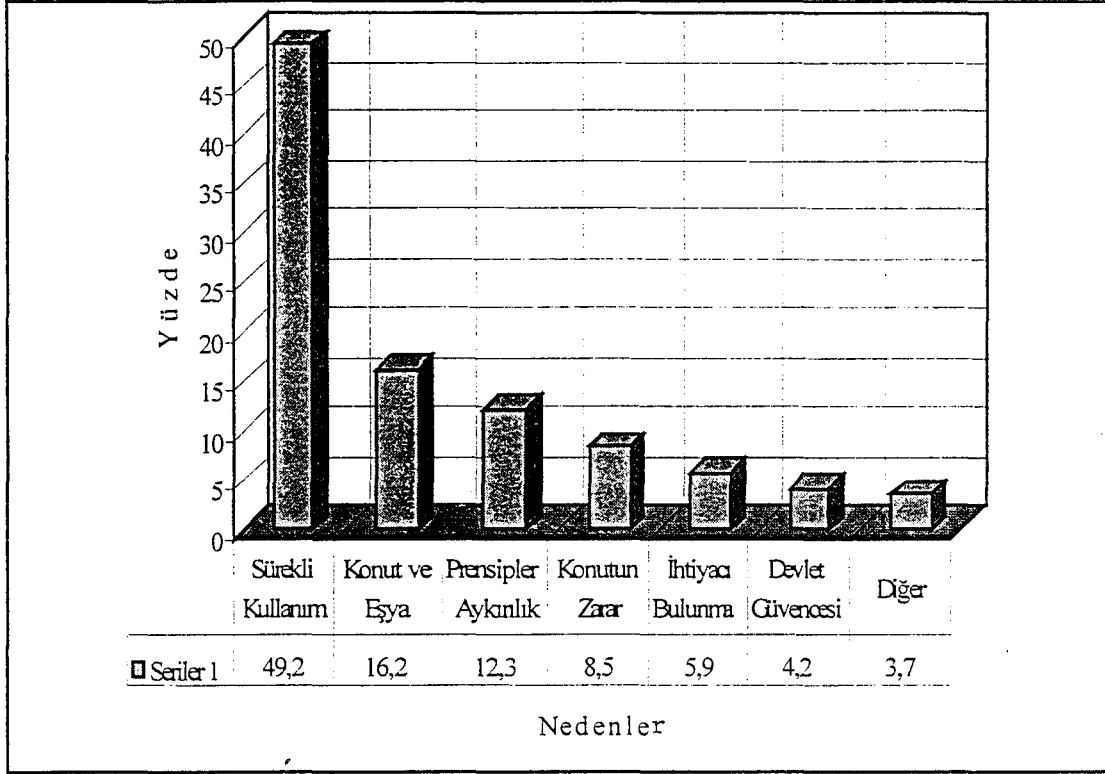
(Grafik.25.)Konutların Yıl İçinde Sahibi Tarafından Kullanım Süresi



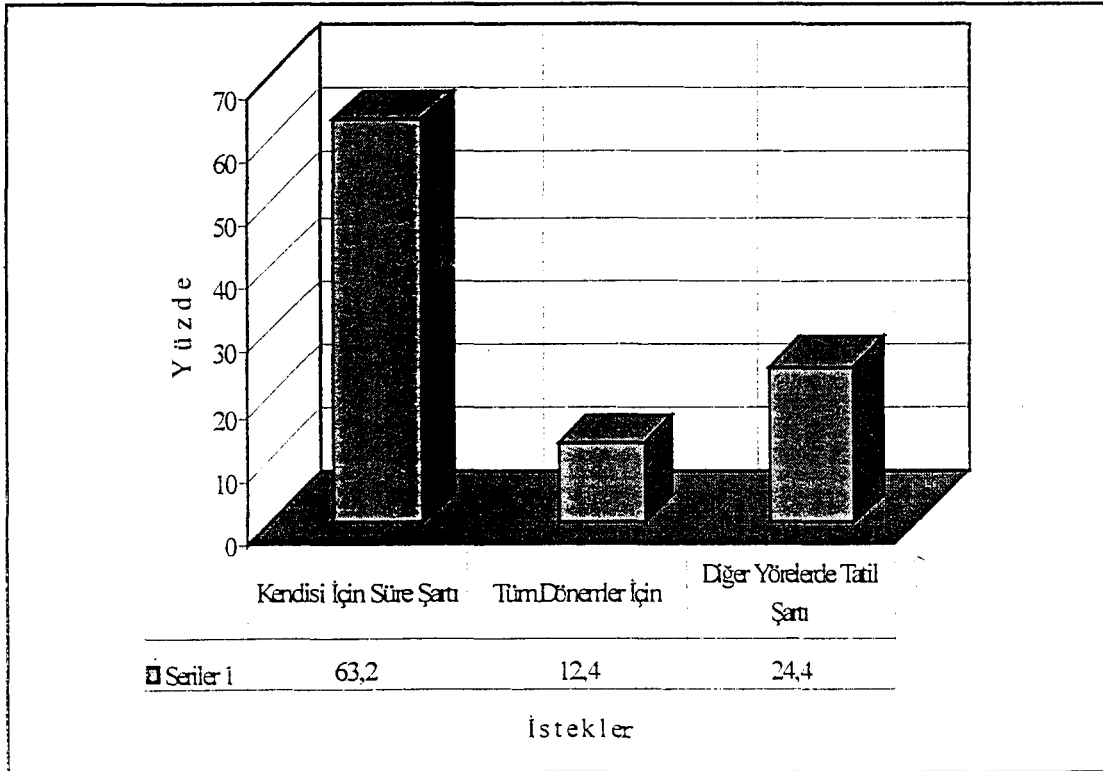
(Grafik.26.)Konutlarını Turizme Açmayı Düşünenlerin Oranı



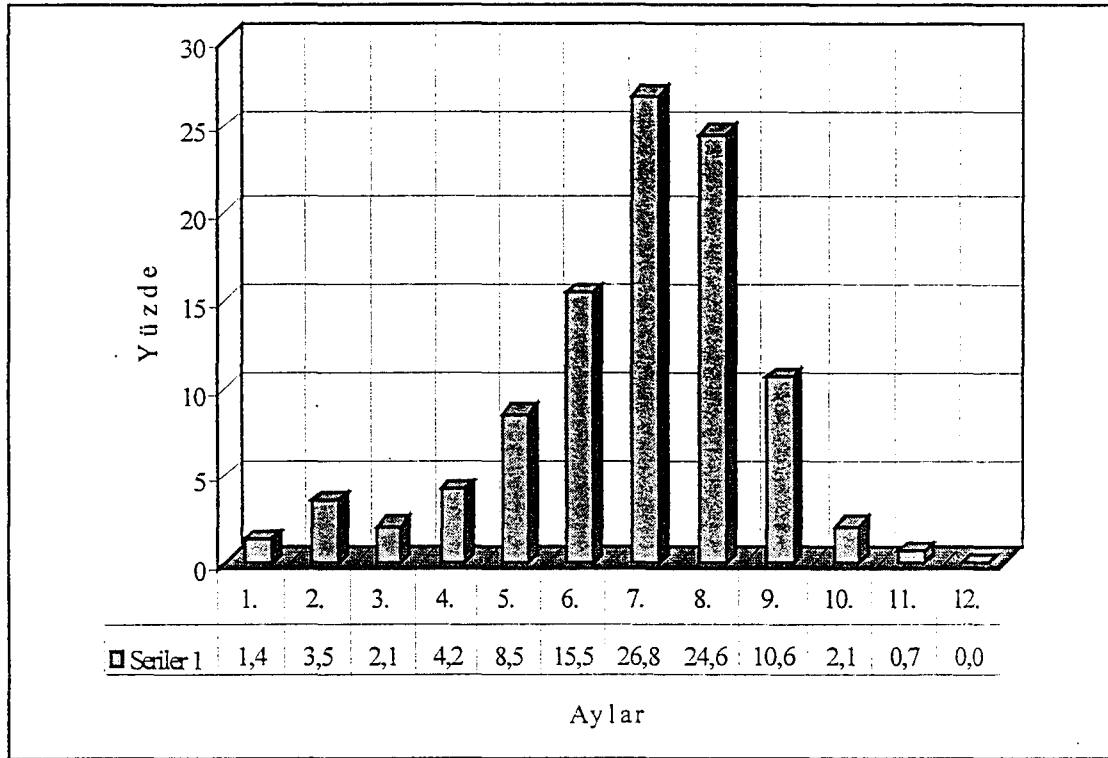
(Grafik.27.)Konutların Turizme Açılmamasının Nedenleri



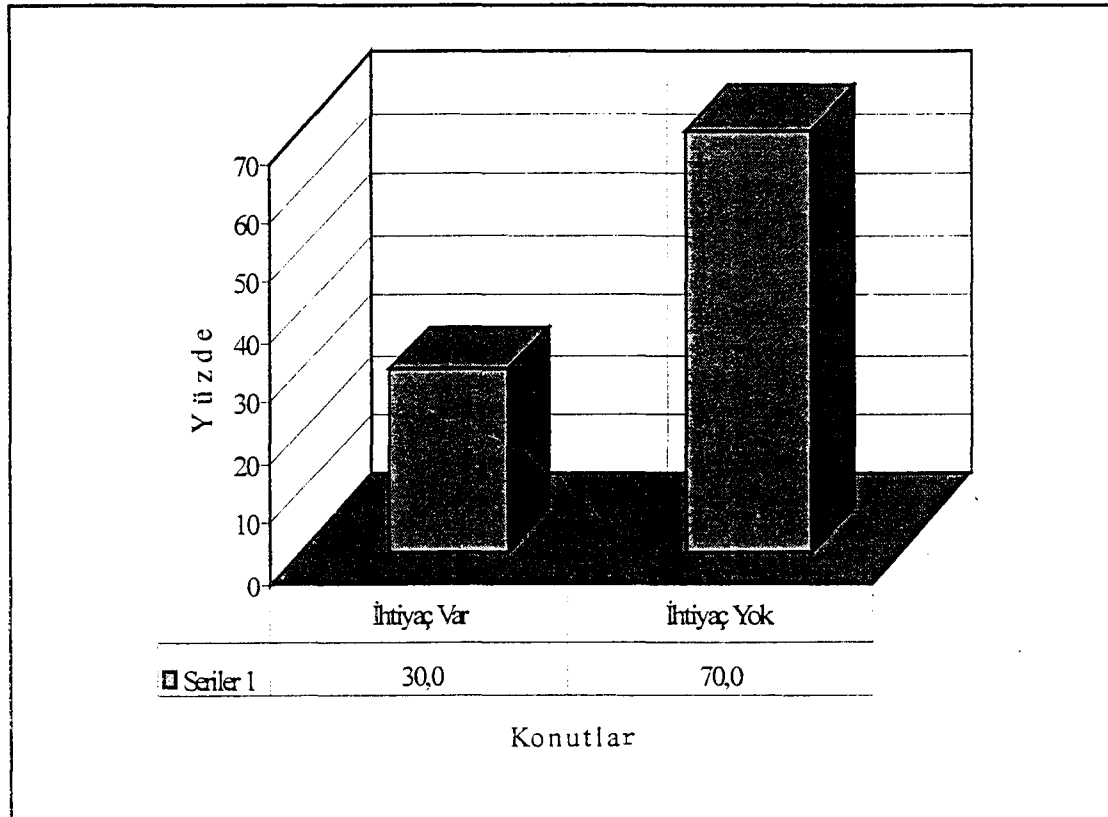
(Grafik.28.)Konut Sahiplerinin Konutlarını Turizme Açma Şartları



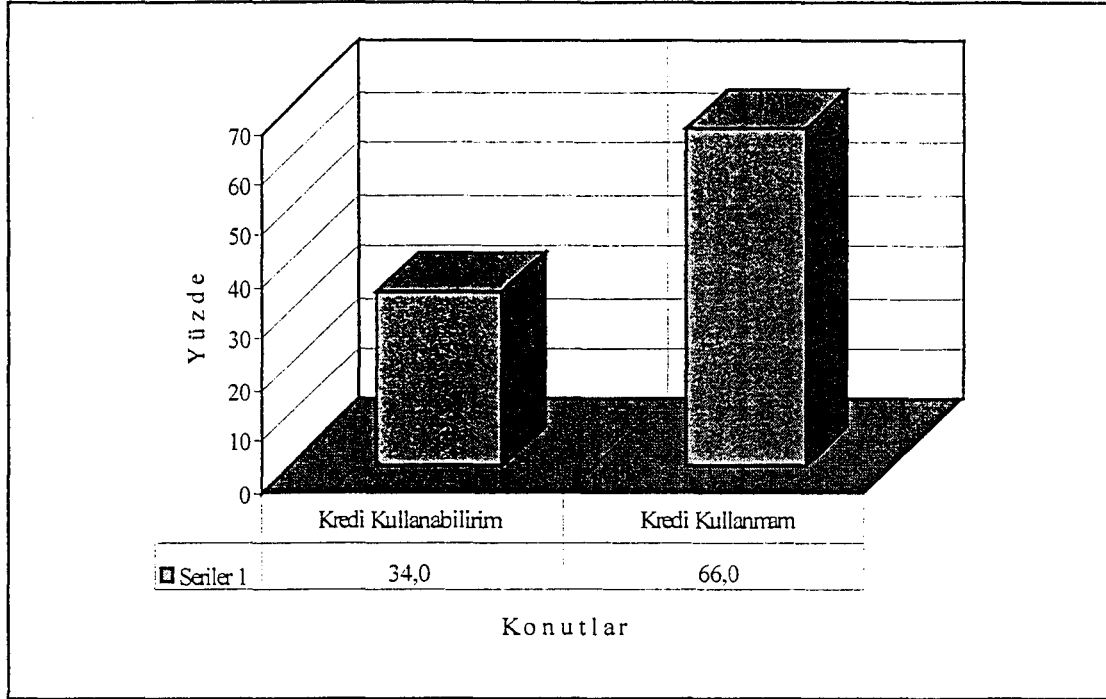
(Grafik.29.) Konut Sahiplerinin Kullanım İçin İstedikleri Zaman Aralıkları



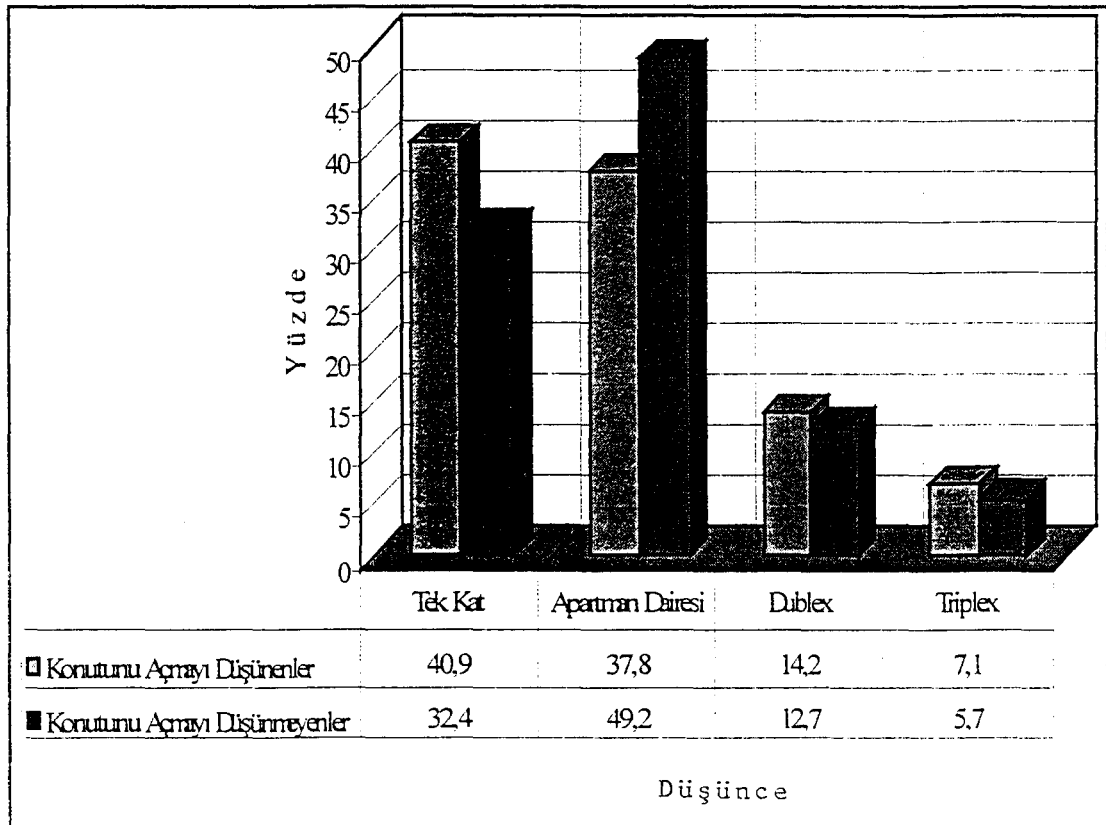
(Grafik.30.) Konutların Onarım ve Tadilat İhtiyaçları



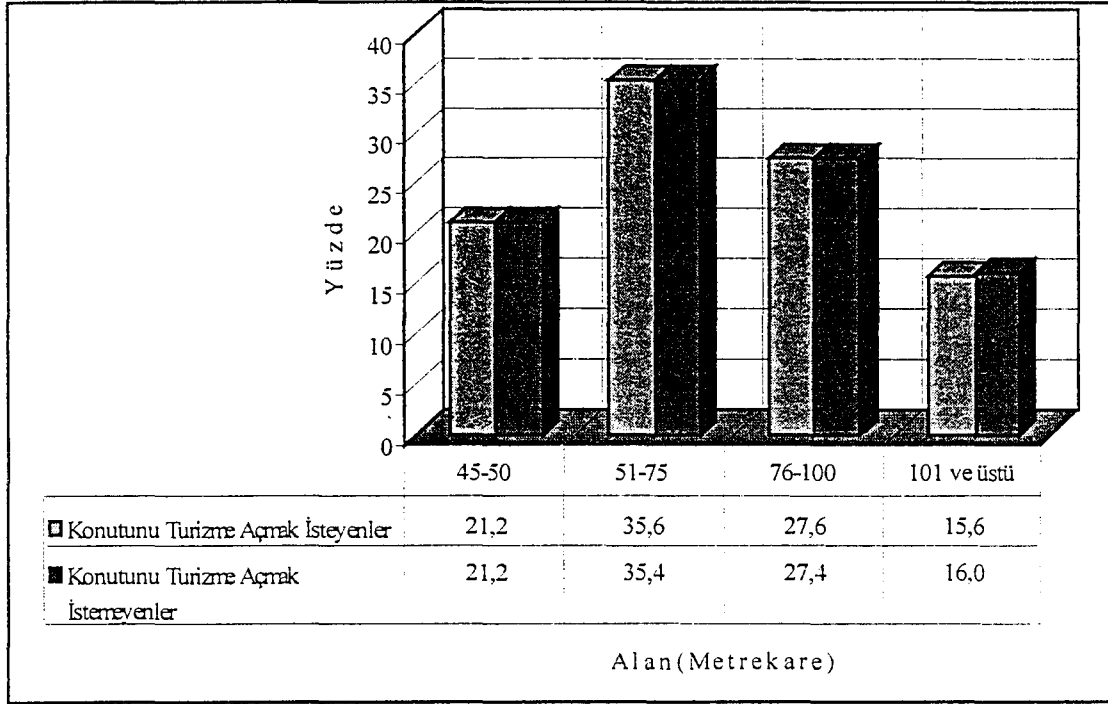
(Grafik.31.) Konut Sahiplerinin Kredi Kullanımı Hakkındaki Düşünceleri



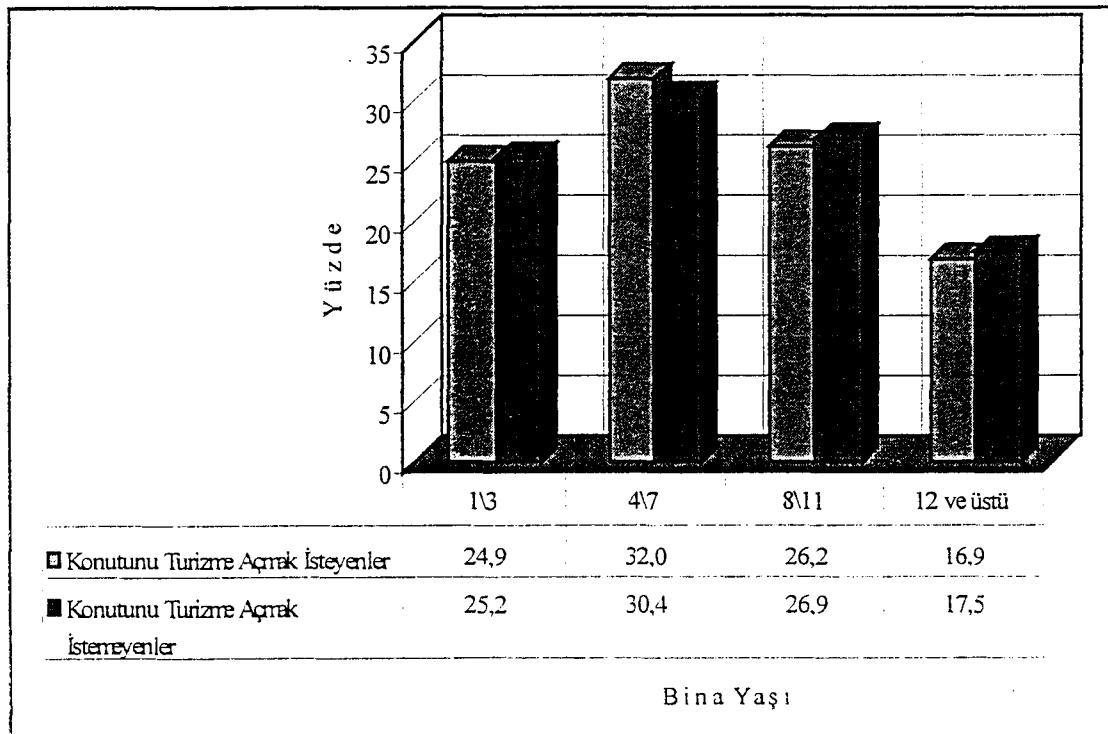
(Grafik.32.) Konutunu Turizme Açmak İsteyenlerin Konut Türüne Göre Dağılımı



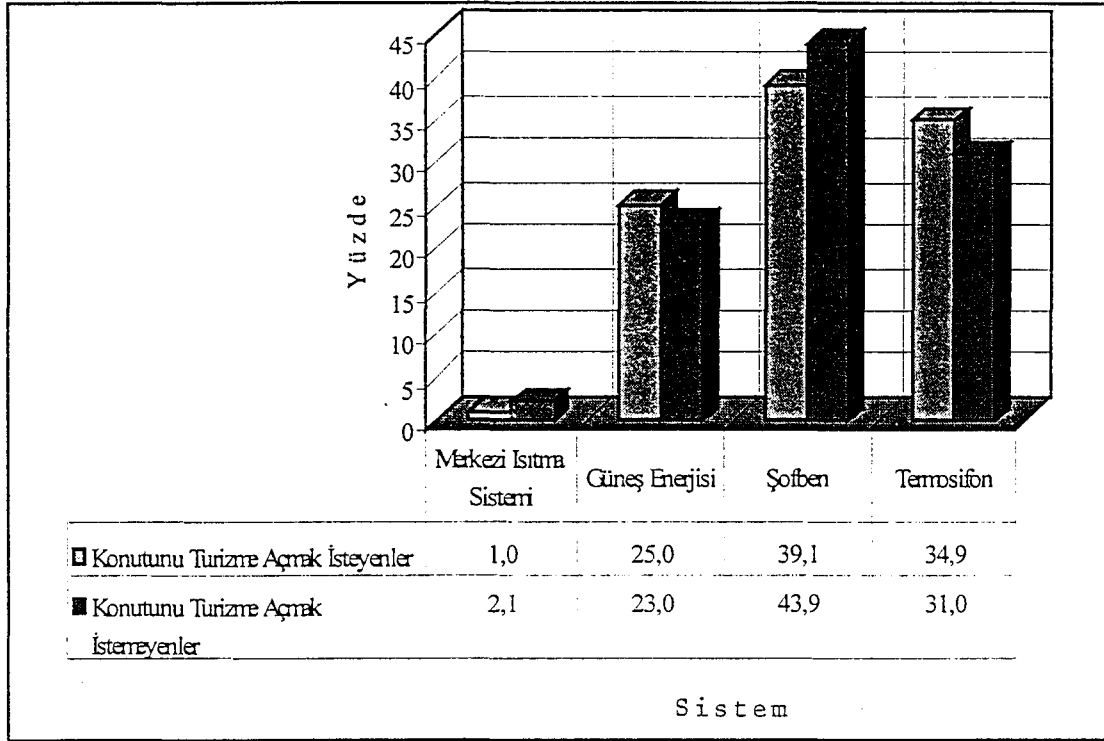
(Grafik.33.) Konutunu Turizme Açmak İsteyen Konut Sahiplerinin Konut Kullanım Alanlarına Göre Dağılımı



(Grafik.34.) Konutunu Turizme Açmak İsteyen Konut Sahiplerinin Konutlarının Yaşlarına Göre Dağılımı



(Grafik.35.) Konutunu Turizme Açmak İsteyen Konut Sahiplerinin Konutlarının Sıcak Su Döşemine Göre Dağılımı



Sayın Katılımcı;

Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde "Kapıdağ Yarımadası'nda İkinci Konutların Turizm Amaçlı Değerlendirilmesi" ile ilgili tez çalışması yapmaktayım. Bulduğumuz bölgenin konu ile ilgili verilerini toplamak amacı ile ilişkide görmüş olduğunuz anketi hazırladım. Sonuçların doğruluğu ve turizmimize yarar getirmesi amacı ile anket sorularının özen ile yanıtlanmasını diler, yardımlarınız için teşekkür ederim.

Melih SERENGİL

1-Konutunuzun bağlı bulunduğu yerleşim biriminin adı nedir?

Lütfen belirtiniz. _____.

2-Konutunuzun türü nedir?

Tek Katlı K.1

Apartman dairesi K.2

Duplex K.3

Triplex K.4

3-Konutunuz bir sitede mi yer alıyor?

Evet K.1

Hayır (Lütfen 6.soruya geçiniz.) K.2

4-Sitenizde toplam kaç konut mevcuttur?

Lütfen Belirtiniz. _____.

5-Site yönetiminin yapılanma biçimi ne türdür?

İkamet edenler tarafından oluşturulan yönetim K.1

Şirket tarafından K.2

Ücretli olarak çalışan yönetim birimi K.3

6-Konutunuzun bina yaşı nedir?

Lütfen Belirtiniz. _____.

7-Konutunuza ait özel bir bahçeniz var mı?

Evet K.1

Hayır (Lütfen 9.soruya geçiniz.) K.2

8-Bahçeniz düzenli ve bakımlı mıdır?

Evet K.1

Hayır K.2

9-Konutunuzun (Balkon/Teras dahil) kullanım alanı ne kadardır?

Lütfen Belirtiniz. _____ m².

10-Salon ile birlikte,mutfak,banyo ve tuvalet dışında toplam kaç yatak odası mevcuttur?

- 1 K.1
 2 K.2
 3 K.3
 4 K.4
 5 ve daha fazla K.5

11-Yeterli hareket alanı bırakılması koşulu ile konutunuzdaki yatak odalarına toplam kaç adet (ranza hariç) yatak konulabilir?

- 1 K.1
 2 K.2
 3 K.3
 4 K.4
 5 ve daha fazla K.5

12-Konutunuzun Banyo-Tuvalet durumu nasıldır?

- Tuvalet-Banyo beraber K.1
 Banyo ayrı K.2

13-Konutunuzda sıcak su döşemi var mı?

- Evet K.1
 Hayır (Lütfen 15 .soruya geçiniz.) K.2

14-Sıcak su gereksinimini nasıl karşılıyorsunuz?

Lütfen Belirtiniz. _____.

15-Konutunuzun suyu aralıksız akıyor mu?

- Evet (Lütfen 17.soruya geçiniz.) K.1
 Hayır K.2

16-Ne kadar süre ile konutunuza su verilmektedir?

Lütfen Belirtiniz. _____.

17- Konutunuzun su deposu var mı?

Evet K.1

Hayır (Lütfen 19.soruya geçiniz.) K.2

18- Su deponuz yaklaşık kaç tonluktur?

Lütfen Belirtiniz. _____ ton.

19- Konutunuzdaki kullanma suyu içmeye elverişli midir?

Evet Lütfen 21. soruya geçiniz. K.1

Hayır K.2

20- İçme suyu ihtiyacınızı genellikle nereden karşılırsınız?

Lütfen Belirtiniz. _____.

21- Konutunuzun kanalizasyon sorunu nasıl çözülmektedir?

Aritma tesisi var (Lütfen 23. soruya geçiniz.) K.1

Kanalizasyon şebekesi var (Lütfen 23. soruya geçiniz.) K.2

Foseptik var K.3

22- Foseptiğinizin boşaltılması için vidanjör geliyor mu?

Evet K.1

Hayır K.2

23- Konutunuzdan evsel atıklarınız düzenli olarak alınıyor mu?

Düzenli alınıyor K.1

Düzensiz alınıyor K.2

Hiç alınmıyor K.3

Diğer.Lütfen Belirtiniz. _____.

25-Konutunuza ait telefonunuz var mı?

Evet K.1

Hayır K.2

26- Konutunuz ve Eşyalarınız sigortalı mı?

- Konutum sigortalı K.1
 Eşyalarım sigortalı K.2
 Her ikisi de sigortalı K.3
 Konutum ve Eşyalarım sigortalı değil K.4

27-Konutunuza en yakın sağlık kuruluşu kaç km. uzaklıktadır?

Lütfen Belirtiniz. _____ km.

28-Konutunuza en yakın emniyet birimi (Jandarma veya polis karakolu) kaç km. uzaklıktadır?

Lütfen Belirtiniz. _____ km.

29-Oturduğunuz konuta nasıl sahip oldunuz?

- Kendim yaptırdım K.1
 Önceki sahibinden satın aldım K.2
 Mütahitten satın aldım K.3
 Kooperatiften satın aldım K.4

Diğer.Lütfen Belirtiniz. _____.

30-Oturduğunuz konuta sahip olurken kredi kullandığımızı?

- Evet K.1
 Hayır Lütfen 32. soruya geçiniz. K.2

31-Almış olduğunuz krediyi nereden karşıladınız?

- Banlkalardan tüketici kredisi aldım K.1
 Toplu Konut İdaresi'nden kredi aldım K.2

32- Konutunuzun denize olan uzaklığı ortalama kaç metredir?

Lütfen Belirtiniz. _____ m.

33-Konutunuzun bugünkü aylık kirası sizce ne kadardır?

Lütfen Belirtiniz. _____ TL.

34- Bir yıl içerisinde konutunuzu ne kadar süre ile kullanıyor sunuz?

1-2 hafta K.1

3-4 hafta K.2

5-6 hafta K.3

7-8 hafta K.4

9-10 hafta K.5

11-12 hafta K.6

13-14 hafta K.7

14'den çok K.8

35- Konut ve eşyalarının sigortalanması şartı ve gerekli garantilerin verilmesi ile, bir işletmenin koordinatörlüğünde, konutunuzu turizme açmayı düşünür müsünüz?

Evet K.1

Hayır (Lütfen 38.soruya geçiniz.) K.2

36- Konutunuzu turizme açmayı düşündüğünüzü belirtiniz. Aşağıdaki koşulların hangisi ile konutunuzu turizme açmayı düşünürsünüz? (Tek Cevap)

Kendi kullanımım için belirli bir süre seçmek şartı ile K.1

Tüm dönemler için (Lütfen 38.soruya geçiniz.) K.2

Diğer tatil yörelerinde tatil yapabilmem şartı ile (Lütfen 38.soruya geçiniz.) K.3

37- Konutunuzu kullanmak istediğiniz ay veya ayları belirtiniz? (Çok cevap olabilir.)
Lütfen Belirtiniz. _____

38- Konutunuzun (küçük tamiratlar hariç) onarım ve/veya tadilat gibi ihtiyaçları var mıdır?

Evet K.1

Hayır K.2

39- Konutunuzun, standartlara uygun bir şekilde tefriş edilmesi, onarım ve tadilatı için uygun kredi olanaklarından faydalanmak istermisiniz?

Evet K.1

Hayır K.2

40- Konutunuzu turizme açmanızdan dolayı elde edeceğiniz gelirin bir bölümü ile aynı veya farklı bir bölgede herhangi bir konaklama işletmesinde tatil yapmayı düşünür müsünüz?

Evet K.1

Hayır K.2

ANKET BİTTİ, TEŞEKKÜR EDERİM.

Katılımcının

Adı Soyadı :

Adresi :

Telefonu (Var ise) :

İmzası :

Anketörün

Adı Soyadı :

İmzası :



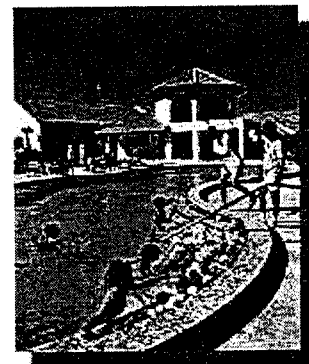
Condovacation World

| Home | Contact us |

Florida

Westgate Vacation Villas, Orlando

2770 Old Lake Wilson Road
Kissimmee, Florida 34746



Location:

One mile West from Disne's Maingate on Hwy. 192, it is the closest villa resort to the Walt Disney Resort Complex.

General Information:

Consistently ranked as one of Florida's premier luxury resorts Westgate provides a complete range of facilites, services, and amenities to satisfy even the most demanding guest. Discounted tickets to most major attractions in the Central Florida area are available at the resort.

RESORT AMENITIES

Video Player		Casino	
Video Game Room	X	Basketball	X
Tennis	N	Skiing	
Beach	N	Cross Country Ski	

RESORT INFORMATION

Resort Rating: D

Types of Units: Luxurious villas.
The 1 bedroom, 2 bath villas for four with king size bed and a queen size sofa sleeper. The 2 bedroom 2 bath villas sleep eight people maximum

Hiking		Handicap Facilities	S
Fitness Facilities		Telephone	A
Horseback Riding		Air Conditioning	A
Mini-Market	X	Paddle Boats	X
Jacuzzi	S	Restaurant	X
Whirlpool Spa	10	Full Kitchen	A
Sauna		Mini Kitchen	
Watersports	N	Dishwasher	S
Elevators		Microwave	S
Washer/Dryer	S	Patio/Deck	S
Clubhouse		Grills	
Kids Playground	X	Baby Sitting Service	X
Kiddy Pool	10	Fireplace	
Indoor Pool		Cable TV	A
Outdoor Pool	10	Golf	N
Boating	N	Maid Service	WK
Lake	N	Children's Activities	X
Scuba		Biking	X
Fishing	X	24 Hour Security	
Hunting		Sightseeing	N

with one king size bed, two double beds or two twin beds and one sofa sleeper. The 3 bedroom (including loft)/two bath villas sleeps ten people maximum, one king size bed, two double beds, two twin beds in loft, and one queen size sofa sleeper. COMPLIMENTARY newspaper daily.

Check In Time: 4PM

Check Out Time: 10AM

Area Attractions: One mile West from Disney's Maingate on Hwy. 192. Sea World, Universal Studios, Wet N' Wild are all nearby.

How far in advance discounted rentals may be booked: NOW

Minimum/Maximum days the resort may be booked: 2/28

Book On-line? Yes

Rate: \$119-\$225/Night

Key: A=In all units B=Blocks M=Miles N=Nearby S=Some units X=On-Site 1B=One Bedroom 2B=Two bedrooms 3B=Three bedrooms E=Economy M=Moderate D=Deluxe DY=Daily WK=Weekly AC=Additional service for an additional fee R=Rental

Westgate Lakes Resort Rates

High Season • February 5 - April 10 / June 4 - September 5

Suite Size	Occupancy	Resort Price	Your Price	Savings
One Bedroom	4	\$269/night	\$159/night	44%
Two Bedroom	8	\$393/night	\$199/night	49%
Three Bedroom	10	\$453/night	\$225/night	50%

Value Season • January 2 - February 4 / April 11 - June 3 / September 6 - December 16

Suite Size	Occupancy	Resort Price	Your Price	Savings
One Bedroom	4	\$179/night	\$119/night	34%
Two Bedroom	8	\$258/night	\$149/night	42%
three Bedroom	10	\$337/night	\$165/night	51%

MAPS • DIRECTIONS • MAPS • DIRECTIONS • MAPS • DIRECTIONS

Click here for a Mapquest® map of the Westgate Vacation Villas. Use your Browsers BACK button to return to Condo Vacation World. You can also get driving directions to the resort:

1. Click the above link to go the map.
2. Click "DIRECTIONS TO" above the map.
3. Enter the departure address or select a place of interest (such as "Airports") from the list.
4. Enter the city and state of the departure location.
5. Click "CALCULATE DIRECTIONS" and follow the instructions to generate driving directions.

Maps and driving directions provided by Mapquest®

Call us at (888) 391-6766, Fax us at (650) 323-2623, or E-mail us for information.

[Home](#) / [Destinations](#) / [FAQs](#) / [Property Information](#) / [Request a Confirmed Reservation on our Secure Server](#) / [Contact Us](#) / [Email Us](#) / [Favorite Places](#) / [Travel Links](#) / [Golfing](#) / [Beachfront Resorts](#) / [Mountain/Ski/Lake Resorts](#) / [Theme Parks](#) / [Site Map](#)



Mexico

LOCATION	RESORT	RATING/PRICE
Acapulco	Vidafel Mayan Palace	D
Cabo San Lucas	Club Cascades de Baja	D
Cabo San Lucas	Los Cabos Golf Resort	D
Cancun	Cancun Palace	PRICES
Cancun	Cancun Plaza	PRICES
Cancun	Club Internacional De Cancun	D
Cancun	Royal Caribbean	D
Cancun	The Royal Islander	D
Cancun	Royal Mayan Beach Club	D
Cozumel	Cantamar	M
Cozumel	Puesta Del Sol	D
Cozumel	Villas Pilar	M
Ixtapa	Pacifica Golf Resort	M
Ixtapa	Villas Paraiso Condominiums	M
La Paz	Villas Del Mar Beach Club	PRICES
Mazatlan	Torres Mazatlan	D
Mazatlan	Vidafel Suites Resort	M
Puerto Vallarta	Club Playa Fiesta	M
Puerto Vallarta	Costa Vida Vallarta	M
Puerto Vallarta	La Jolla De Mismaloya	M

COMPLETE LISTING

Click [here](#) for a comprehensive listing of all the sites in Mexico along with features, prices, and terms.

RATING/PRICES

Prices are either per night or weekly, depending on the minimum stay, and are indicated by:

E = economy:

The least expensive accommodations for this area (\$100/nt or less);

M = moderate:

Moderately priced accommodations for this area (from \$100-\$200/nt);

D = deluxe:

The most luxurious accommodations for this area (\$200 plus/nt.)

Tahoe Seasons Resort **Accommodations**

Some Say It's The Accommodations.



160 suites jam packed with the fun atmosphere of an all-season resort and the ambiance of a romantic honeymoon hideout. Each spacious suite features a private spa, complete with Shoji screens. There's two color TV's, a video player, and most have a fireplace. Stash some munchies in the refrigerator for later on. You've also got a microwave, wet bar sink and coffee maker for morning java.

The suites come in two sizes: The Chalet suite sleeps up to four adults, with queen bed and queen sofa sleeper, and the Master suite sleeps six, with one queen bed and two queen sofa sleepers.

Rates.*

Winter	One-Bedroom Suite	\$170
	Master Suite	\$240
Spring/Fall	One-Bedroom Suite	\$115
	Master Suite	\$180
Summer	One-Bedroom Suite	\$160
	Master Suite	\$230

*Groups of 10 or more may be eligible for a group discount. Phone our group sales department or complete the sales/catering inquiry form.

AAA Three Diamond Resort

Tahoe Seasons Resort

e-mail tsr@sierra.net

Central Reservations at **800-540-4874**

From outside the USA, call **530-541-6700**

24-hour FAX **530-541-0653**

Mailing Address: Tahoe Seasons Resort, P.O. Box 5656, South Lake

the posted public rental rates, and you can request reservations up to a year in advance of your check-in date. Since there's no limit to the number of VIP Discount reservations you may make, staying at a VRI-managed resort is a super option for business travel and family get-togethers as well.

How to Make Vacation Time® or VIP Discount Reservations Work For You

You may request Vacation Time® no more than 15 days in advance of your requested check-in date down to the day of check-in. VIP Discount reservations may be requested up to one year in advance of the check-in date. To request Vacation Time® or VIP Discount reservations, use the following procedure:

1. Phone the resort of your choice directly, using the telephone number in the VRI Resort Guide Listing.
2. Tell the reservationist your name, home resort, identification-account number and request, including dates desired and the total number in your party.
3. Availability, rates, unit occupancy and check-in time will be confirmed on the telephone.
4. You may be asked to guarantee your reservation with a credit card. Please make sure the reservationist informs you of the resort's cancellation and penalty policies.
5. You must be up to date in the payment of your maintenance assessments, special assessments, taxes or any other applicable charges at your home resort to qualify for either program.
6. Some resorts require minimum and/or maximum stays. The reservationist will inform you of any applicable restrictions.
7. Additional maid service after check-in is generally available at nominal cost.
8. Vacation Time® is available only to owners in good standing and may not be transferred. Guests, subject only to unit occupancy, are welcome to accompany you. VIP Discounts are transferrable to your family members.
9. Most localities require that we charge a transient occupancy, use or hotel tax.
10. Vacation Time® and VIP Discount accommodations are not limited to the unit type or season that you own.

Remember: There's more "extra" time mid-week than on weekends, and rooms sometimes become available due to last-minute cancellations. Keep checking -- it's worth it!

The programs and benefits described above are available to you as additional benefits of your vacation ownership at participating resorts managed by, or affiliated with, Vacation Resorts International. Space availability and rates are subject to change without further notice.

Available	Home Resort only.	Other VRI-managed resorts.	All VRI-managed resorts.
Rate	Minimum requirement determined by the Board of Directors to cover cleaning and maintenance costs.	In most cases, 20%-25% more than that resort's Bonus Time rate.	Up to twenty-five percent off seasonal rental rates.
When to request reservations	Maximum of 21-45 days in advance, down to the day of check-in. See your resort's rules and regulations for more information.	Fifteen days in advance down to day of check-in.	One year in advance down to day of check-in.
To request reservations	Call your home resort for reservations.	Call the desired resort direct.	Call 1-800-228-2968 East Coast, or 1-800-874-8770 West Coast, or 1-800-540-4874 Tahoe.

VRI Expands Your Vacation World

Vacation Time® is an opportunity for you to obtain accommodations at a number of outstanding resort properties on short notice and at terrific rates.

As you may know, BONUS TIME is "extra" time available at your home resort. Quite simply, Vacation Time® is unused "bonus time," or "extra" time made available to you at *other* resorts because of cancellations, early check-outs and because vacation weeks sometimes go unreserved. The Vacation Time® program allows you to extend your Bonus Time use to any VRI-managed property.

VRI Allows You to Plan Ahead

When your "extra" vacations require more advance planning than is available through the Vacation Time® program, take advantage of VRI's VIP Discount program. VIP Discount rates are up to 25 percent off

- *Vacation Time* - Extra vacation nights at VRI locations, at about \$50-60 per night. Where else can you get that? VRI has resorts in Lake Tahoe, Southern California, Cape Cod, Florida, North Carolina, South Carolina, Texas, New York...You get the idea..
- *VRI*ety* - VRI's exchange program. Reduced membership. fees, reduced exchange fees.
- *Rentals, resales, upgrades, split weeks,....All designed to "enhance" your ownership.*

Management

VRI is about a hands-on management experience, one that you can see at each office and resort. VRI is about enhancing your vacation. You paid for it and you deserve it- While we'd like to offer our services on an individual basis, our programs and enhancements are reserved for those resorts which are affiliated with and managed by Vacation Resorts International. That's how we continue to be an industry leader.



Vacation Resorts International is a proud member of the American Resort Development Association.

Below is a Reference Chart of the Special Rental Programs Available to VRI Owners/Members

Program	Bonus Time	Vacation Time®	VIP Discounts
Definition	Nightly rentals are available at greatly reduced rates on a space-available basis. Available to Vacation Ownership Owners-Members.	Nightly rentals are available at greatly reduced rates on a space-available basis. Available to Vacation Ownership Owners-Members.	Special discounted rental rates available to Owners-Members.

About VRI

VRI is constantly striving to improve services for our members and resorts. Please review the following information to see why VRI is the industry's leading timeshare management company.

Technology

VRI is the only company that computerizes each location with live, real-time, state-of-the-art computer information systems management and communications technology. Each Association is linked direct to the VRI management offices, reservations owner services centers, e-mail, instant owner account access, and rental availability at over 70+ VRI resorts.

Alliances

At VRI, we innovated our first alliance seven (7) years ago.

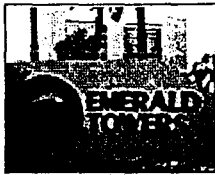
- Our *long distance alliance* offers lower rates than any published plan.
 - Our *credit card processing alliance*, automated (of course) offers the lowest possible rates.
 - Our *insurance master policy* offers complete protection at competitive rates.
-

Rentals

VRI believes in rentals and will generate over \$15M in gross rental income this year assisting owners and associations to offset ever increasing costs. See VRI*ety ads that follow.

Enhancements / VRI*ety

We are always looking for ways to "enhance" your vacations; first by providing quality management and administration, but also by finding other ways for you to utilize what you own. For example:



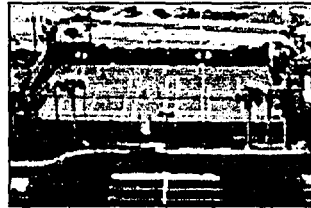
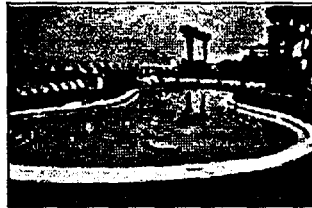
[Description](#)
[Floor Plans](#)
[Rates](#)
[Reservations](#)
[Real Estate](#)
[Contact Us](#)
[Weather](#)
[News](#)
[Owners Assoc.](#)



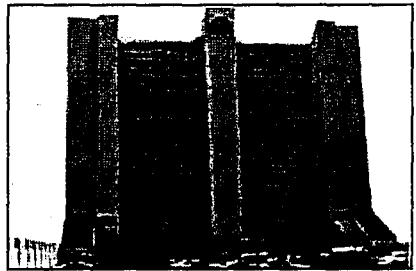
Emerald Towers Condominium

in Destin, Florida (850) 837-6575

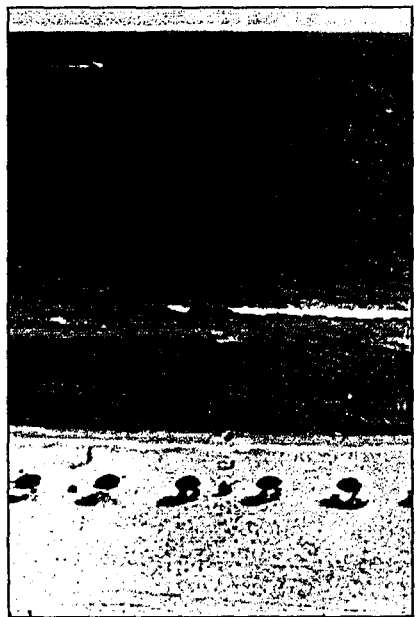
info@emerald towersdestin.com



Enjoy the luxury of Emerald Towers. It's a spacious, top quality luxury resort condominium on the beach right in the heart of Destin. All units face the sparkling sands and emerald Gulf waters. The penthouses offer a special Top o' the Beach experience. Emerald Towers is within easy walking distance of shops, restaurants, and theme parks. Golf courses, the Destin harbor, and many other Destin activities are a short drive away. The jet set can come by private aircraft to Emerald Towers, as the Destin Airport is just 2 miles away. Experience your special seasons in the sun in beautiful Emerald Towers. It's pure luxury.



- 82 - 2 & 3 bedroom luxury units
- 3 bedroom units are end units with front and side views
- Penthouse with private steam, sauna and whirlpool
- Private balconies
- Pool (heated October through May)
- Wet bars
- Individual unit washers and dryers
- Coed fitness center with large jacuzzi
- Meeting facilities
- Two lighted tennis courts
- Private beach boardwalk
- Courtesy patrol
- Beach service (March-October)
- Complimentary video rental (inquire at check in)



Spain

Las Rosa's Townhouses

Malaga, Spain

Las Rosa's is an exceptional development of garden townhouses, carefully designed in traditional Andalucian style and built to the highest standards. Set among attractive, landscaped gardens around a large oasis style swimming pool, Las Rosa's provides a natural environment for relaxation and recreation. Facing south, its elevated position provides a beautiful panoramic view across the Mediterranean to the mountains of North Africa. Come sample the wine and cuisine of Spain. Amenities here include: 3B/3B units that sleep up to 6 with completely equipped kitchen and fireplace, laundry facilities on site, patio/deck, outdoor pool, restaurant, boating, watersports, tennis and fishing are all nearby.

Call 800-713-2133 or E-Mail us now for reservations or a quote!

Look at our Budget Page and our Deluxe Page for more options.

Index	Deep Discounts	Budget Options	Deluxe Options	Deluxe Options	Sample Pricing
General Questions	Reservations	Free Nights!	Condo Chronicle	AAAdvantage Miles^(R)	Quote

Call, Fax or E-Mail us now for reservations or a quote!

800-713-2133 (Continental USA only); **505-258-4365**(USA); Fax:**505-258-2004**
(USA)



Call, Fax or E-Mail us now for reservations or a quote!

800-713-2133 (Continental USA, & Hawaii only); 505-258-4365(USA); Fax: 505-258-2004 (USA)

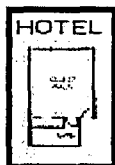
For callers outside the USA, the USA country code is 1.

For direct e-mail inquiries(other than for quotes): info@condoholidays.com

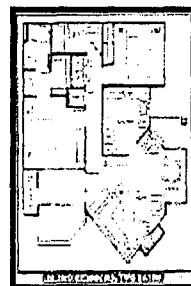
Office hours 8:00 a.m. to 5:00 p.m. MDT (8H00-17H00 GMT -7)

Sign up for the newsletter "**The Condo Chronicle**". Hear about real condo vacation experiences from people who have been there. Articles for publication are solicited - send your experiences and recommendations to the **Editor** for consideration.

Which would you prefer to stay in on your next vacation?



A Cramped Hotel Room - Or a Luxurious Condominium ??



© Condominium Holidays, Inc. 1994, All Rights Reserved

Privacy Policy

Condominium Holidays, Inc. will not release the name, address or phone number of any visitor to this site to any person, company or other entity at any time for any reason.

last update:9/17/99

[Top of Page](#) | [Get Quote](#) | [Destinations](#) | [e-mail](#)

Condo/Villa Awareness Test

Answer True or False

WE WILL NOT BE UNDERSOLD!!**

**** If any other legitimate source offers you the same unit, available from our inventory, at a lower price, and we can verify that price by telephone, we will beat it!**

- 1. Hotels offer a resort-like atmosphere whereas condos do not.
- 2. Renting resort/condo space for vacation is a way to trick the consumer into attending one of those boring time share presentations.
- 3. If our family rents a condo/villa with a kitchen, Mom will have to cook meals instead of enjoying her vacation.
- 4. Condo stays are only for families. A couple is better off renting a hotel room.
- 5. Condos cost more than hotels.
- 6. A condo must always be rented for a week beginning on Saturday.
- 7. Condo/villas should be booked farther in advance than hotels.
- 8. Condos never have maid service.
- 9. Renting a hotel is less risky than renting a condo.
- 10. Condos/ villas never offer an all inclusive option.

Answers

- 1. **False:** Many full scale resorts with restaurants, lounges, and more offer condo units with living rooms, separate bedrooms and cooking facilities, in fact they are becoming more and more popular.
- 2. **False:** Rentals through Condo Holidays never require listening to a time share presentation.
- 3. **False:** That's up to the individual family, but no one will have to go out to eat every meal either. Whether for snacks or morning coffee, a condo is the only way to go!
- 4. **False:** Whether a couple or a family - you don't live in one room at home, why do it on your vacation?
- 5. **False:** The hotel room is sometimes less expensive than a condo, but value can be realized by stocking up on treats and beverages. Indoor or patio activities like playing cards, reading, watching TV or simply relaxing can save on entertainment expense.
- 6. **False:** Many condos are available on a three or four day basis starting any day of the week. Longer stays are usually required during peak travel periods, but "off season" is a great time to travel and save money too!
- 7. **True:** Because condo properties generally have fewer units than hotel-type properties, they book up faster. With a condo it is a good idea to book 4 - 5 months in advance (8 to 10 months for peak holiday space like Christmas and New Years.)
- 8. **False:** Most condos outside the U.S. DO offer maid service. Some in the U.S. do

ACCOMMODATION

COMITE DEPARTEMENTAL DU TOURISME DE LA DROME

Phone : 04 75 82 19 26

Contact presse : David QUEFFELEC



DISPO.

HOTELS

Small country inns, 240 approved hotels, including 42 Logis de France, prestigious establishments including a number of châteaux-hotels : the range of Drôme hotels offers considerable choice and is able to satisfy all requirements. *The "Guide des Hôtels-Restaurants et Logis de France" is freely available.*



DISPO.

CAMPING-CARAVANING

For those who seek the freedom of a natural environment, there are over 130 campsites, from * to ****, 6 farm campsites and 40 natural campsites.

See the *"Guide Camping-Caravanning"*.

Other web site to visit : www.camping-fr.com



CLECONFORT HOLIDAY LETS

450 furnished holiday lets complying with the national standards of Cléconfort await you in the Drôme.

See the *"Guide Cléconfort"*.

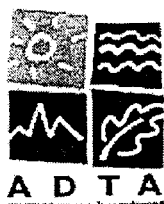
Bookings centre : Tel. 04.75.83.01.70



GITES DE FRANCE

- 467 rural gites classified from 1 to 3 "épis" including 313 managed through Central Bookings. Tel. 04.75.83.01.70
- 467 rural gites classified from 1 to 3 "épis" including 313 managed through Central Bookings. Tel. 04.75.83.01.70
- 10 children's gites
- 21 group gites
- 31 gites d'étapes and relais équestres (route stop-overs)
- 68 house owners offering accommodation and meals ("chambres et tables d'hotes")
- 6 farm/inns
- 26 Natural campsites and 6 farm camping.

See the leaflet "Vacances en Gîtes de France".



TOURIST ASSOCIATIONS 22 CENTRES AND HOLIDAY VILLAGES

The "Association Drômoise du Tourisme Associatif" in the Drôme with its 22 Centres and Holiday Villages, set in the most beautiful sites available in the area, offers unforgettable holidays for everyone : for individuals or for the whole family, for senior citizens or for those of working age, for groups, school study trips, courses, etc.

There exists an "extra" dimension in "Tourisme Associatif" : permanent provision of sporting, cultural or craft activities, for all levels of ability and, of course, food and accomodation which meet the highest standards.

See the leaflet "Tourisme Associatif ADTA".

CLUBS, RESIDENCES AND HOLIDAY VILLAGES

DROME DES COLLINES

VACANCIEL UMIDA "CHANTESE"

26260 Saint-Donat

Booking : UMIDA Centre de l'Epervière - 26000 Valence

Tel. 04.75.82.45.45

30 self-contained chalets for 4 persons, swimming-pool, tennis-court, children's club in July and August.

Lac de Champos 3 kilometres.

VALENCE AREA

LE GRAND LIERNE - Chateaudouble 26120 Chabeuil

Tel. 04.75.59.83.14

16 mobile homes, 16 chalets, 18 canvas bungalows, situated in a HHHH campsite, heated indoor and outdoor swimming-pool, tennis-court, restaurant, Golf course nearby.

VERCORS

Ski resort. Tennis-court. Ski-lift adapted in summer to take mountain-bikes, archery.

LES RESIDENCES DU VEYMONT

Col de Rousset 26420 Saint-Agnan en Vercors

Tel. 04.75.48.25.95

SUPER ROUSSET 1 AND 2, Col de Rousset

26420 Saint Agnan en Vercors
Tel. 04.75.48.23.69
2-7 person flats.

DROME VALLEY - DIOIS

VILLAGE DE GITES CHANTE-DUC - Le Pontillard - 26310 Beaurières
Tel. 04.75.21.46.59

12, 4-5 person gites. Common-room, entertainment, restaurant,
swimming-pool.

V.V.F., 26150 Die (H 9) Tel. 04.75.22.06.88 ou 04.78.95.76.76 (VVF
Lyon). 40, 2-6 person gites. Entertainment, children's club.

LES GITES DE COUSPEAU

26460 Le Poet Célard Tel. 04.75.53.30.14

20 chalets, 5 canvas bungalows, 6 mobile homes situated in a HHHH
campsite, swimming-pools (3 pools, 2 are indoor and heated),
restaurant, midget golf, tennis-court.

MOULIN DE LA PIPE

26400 OMBLEZE

Green tourism - Groups catered for

Listed site in the Vercors Regional Park

Stage gite - Rooms - Studio flats - Evening concerts...

Phone : 04 75 76 42 05

<http://members.aol.com/moulin26>

DROME PROVENÇALE

VILLAGE "ESCAPADE" DU CLOITRE DES DOMINICAINS

26170 Buis-les-Baronnies

Tel. 04.75.28.06.77 or 04.78.95.76.76 (VVF Lyon)

45 gites around a former cloister, in the heart of the village. Activities,
children's club in July-August.

RÉSIDENCE DE TOURISME CHEZ NOUS

26220 Dieulefit Tel. 04.75.46.40.59

26 flats for rental 1-5 persons. Garden.

LES MIRABELLES

26110 Mirabel-aux Baronnies

Tel. 04.75.27.13.26

10 chalets, 2-4 persons. Swimming-pool, tennis-courts. 2,5 kms.

LE PAS DU VENTOUX (village-club)

26170 Mollans sur Ouvèze

Tel. 04.75.28.71.22

25, 1-4 beds flats ; 40, 4-6 "bastidons" ;

5, 4-6 beds "bastides". Swimming-pools, tennis-courts, mini-golf,
games, restaurant.

VILLAGE VVF

26570 Montbrun-les-Bains

Tel. 04.75.28.82.35

40, 2-8 person gites, activities, children's club. Swimming-pool nearby.

Thermal resort : ear, nose, throat and general fitness.

Information : Tel. 04.75.28.80.75

L'OLIVERAIE

Route d'Orange - 26110 Nyons

Tel. 04.75.26.19.98

15 maisonnettes, 2-5 persons. Swimming-pool, tennis-court, restaurant.

GITES HOTELIERS LE BRAME FAN

26340 Saint Nazaire le Désert

Tel. 04.75.27.50.45

8 flats, 2-6 persons. Restaurant.

VILLAGE DE VACANCES LES SAINTES JALLES

26110 Sainte Jalle

Tel. 04.75.27.33.33

20, 2-6 person gites.

Swimming-pool, activities, bar.

RÉSIDENCE LE SERPOLET - SEDERON

6 apartments (4 pers.) + 24 double rooms.

Swimming-pool, tennis, miniclub, restaurant.

Reservation : MULTILOISIRS - BP 120

84404 APT CEDEX - Tél. 04.90.74.04.73

HAMEAU DE VALOUSE

26110 Valouse Tel. 04.75.27.72.05

7 flats and 12 chambres.

Swimming-pool, restaurant.

LE SAGITTAIRE

Pont de Mirabel 26110 Vinsobres Tel. 04.75.27.00.00

29, 4-6 person chalets set amidst greenery with HHHH campsite, bathing in lake, swimming-pool, tennis-court, restaurant.

Le MAS DE PANTAI

26230 REAUVILLE

Phone : 04 75 98 51 10

Bed and breakfast, gites, full board.

Swimming-pool.



Internet address : <http://perso.wanadoo.fr/masdepantai>

CONDOMINIUM HOLIDAYS, INC.

Vacation Travel Specialist for Rentals of Condos, Villas and Condominium Resorts, Apartments, Villas, and Homes in Vacation Destinations - USA, Mexico, Caribbean, Canada, all the Hawaiian Islands and More!

Please bookmark this page and tell a friend about it - Thanks!

****Complete listing of all Condo/Villa Locations****

<u>*Budget Condos*</u> (under \$100/night)	<u>* Moderate Condo/Villas*</u> (\$100 - \$250/night)	<u>* Deluxe Condos/Villas*</u> (\$350/night and up)	
<u>*Reservations*</u>	<u>*AAvantage^(R) Miles*</u>	<u>*Condo Dollars^(R)*</u>	<u>*Millennium*</u>
<u>*Feature of the Quarter* - San Diego</u>	<u>*Questions*</u>		FAQ

****** FALL SPECIALS! ******

Maui, Hawaii

A tropical paradise in the pacific. Sample a luau, snorkel beneath pristine waves, play golf or tennis. One bedroom units for 4 only 699 wkly or two bedrooms for \$799 wkly

Scottsdale, Arizona

A beautiful resort with pools, golf, tennis, restaurant and lounge. Upscale furnishings including 3 TV's and a Jacuzzi tub in your one bedroom w kitchenette. Priced at a low \$399 per wk.

Casino gaming on the famous **Las Vegas** strip close to all nightlife and attractions. 1 bedroom for 2 - 4 a low price of \$699 wkly.

A beautiful, relaxing 300 meter private beach resort in the **Dominican Republic**. studios for 2 \$499 wkly.

Cancun

Vacation Club International ; Sept 1 to Dec 15; Two Bedroom, one bath for 5 - \$899/wk tax included.

Omni Villas; Sept 1 to Oct. 15; Three bedroom, 2 1/2 bath for 8 - pay for 4 nights - stay 7 nights!

Ft. Lauderdale, FL

Seabonay Beach Resort; 1/bedroom/1bath - \$499/week

Puerto Vallarta, Mexico

Villa Del Mar & Villa Del Palmar; Sept 1 to Oct 15; Stay 1 night get one nith free - min 3 paid nights!

Palm Springs, CA

Viata Mirage/The Plaza; Pay 3 nights - 4th night free or pay 5 nights get 2 nights free!

Please call or e-mail about new properties just added in San Diego, Washington DC., Pompano Beach, Fl and South Beach, FL.

WE WILL NOT BE UNDERSOLD!!**

** If any other legitmate source offers you the same unit, available from our inventory, at a lower price, and we can verify that price by telephone, we will beat it!



International
Condominium
Wholesalers

FAQ's
Inventory
About ICW
Today's BestBuy
Testimonials
Closing Expertise
Vacation Calendar
Register to Win!

Timeshare Inventory Reduction Sale!

The goal of this website is to offer great bargains on Timeshare intervals, and to treat our clients with honesty and integrity. ICW is an experienced Timeshare resale company devoted to saving buyers money and giving the highest quality trade value. ICW routinely saves our buyers 70% or more off the original sales price on quality Timeshare properties.



Hot Deals!!

Our relationships with developers, homeowners associations, collection companies, and finance companies enables ICW to provide you the best prices in the industry today. Our goal is to give the buyer, the best deals on quality properties for trade or use. We additionally focus on high demand resorts with high trade power and low maintenance fees. Through our valuable connections, if we currently do not have the property that you are interested in, simply fill out the request form and we will get it for you.

Timeshare resales are the only way to vacation.

Please call today **1-800-572-4829** International #
409-582-1470

Email Address: info@bestbuy-timeshares.com

0 8 3 6 6



Destination Britain

← DESTINATIONS

London Apartments

SURROUNDING AREA

Equidistant from Green Park and Picadilly Circus tube stops Fortnum & Mason, Marks & Spencer and Selfridges are all nearby for groceries.

BUILDING FEATURES

- 6 story apartment building with elevator
- Locked door security and entryphone
- Fitness facilities at nearby London Hilton Hotel for about \$17 per visit
- Cribs and highchairs are not available.
Baby-sitting can be arranged for about \$8.50 per hour



Rating: X

Minimum Stay: X

Unit types: Apartments

2 One-Bedroom apartments:

#7 (3rd floor) - sleeps 2 people maximum (bathroom has tub with hand-held shower attachment.

#16 (5th floor) - sleeps 4 people maximum (sofabed in living room, power shower only, no tub)

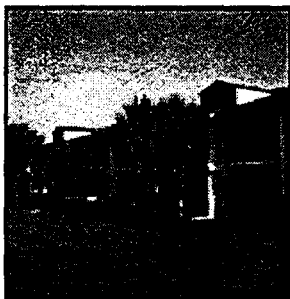


← DESTINATIONS

Copyright © 1998 Condo Vacation Concepts® - All rights reserved - by [MS_Webdesign](#)



Club Orlando, Orlando Florida

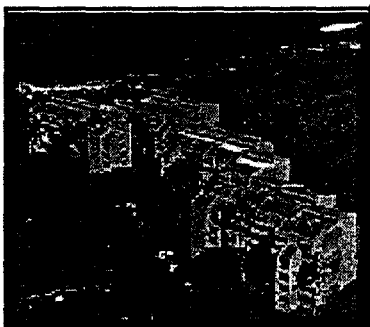


Just minutes from the Florida turnpike, I-4, and Highway 441, Club Orlando is centrally located in a residential area near downtown Orlando. You'll find excellent entertainment, abundant shopping opportunities, Disney World, Sea World, Universal Studios, and the Tupperware Convention Center within a 15 minute radius. This resort is ideal for extended stay guests or those seeking a high value budget alternative.

Package Includes:

- Kitchen with Ice Maker, Microwave and Dishwasher
- Two baths in each Condo
- Laundry Facilities On-Site
- Cable Color Television
- Outdoor Pool and Tennis Courts
- Discounts to Most Area Attractions
- See [what a room looks like](#)

Kahana Villa, Maui



Located between Kaanapali and Kapalua, Kahana Villa Maui is perfect for enjoying the gorgeous beaches and beauty of Maui.

Select from tropical garden view suites overlooking lush gardens and colorful bougainvillea. Or choose a spectacular oceanview suite with a view of the Kannapali coastline.

- Fully equipped kitchen with
 - Refrigerator, coffee maker
 - Oven, toaster, microwave
 - Dishwasher
- Ceiling fans
- Washer/dryer in suite
- Restruant and cocktail lounge
- Color cable TV with Disney channel
- **Pool and tennis courts**
- **Jet spa and sauna**
- *and much more...*

Come to Kahana Villa Maui. The family will love the location and you'll enjoy the value. Maui is truly a majical place. Kahana Villa is your place in our paradise.

[View a room](#)

The Royal Kahana Resort, Maui



The Royal Kahana Resort Offers:

Beachfront relaxation and recreation. A tropical retreat in casual Kahana



Beachfront relaxation and recreation. A tropical retreat in casual Kahana near all the action and activities that make West Maui a favorite island destination.

Royal Kahana puts you at home on the Valley Isle with the privacy and convenience of your own ocean view studio, one-bedroom or two-bedroom condominium.

Beautifully situated on a golden stretch of sunny Kahana sandy beach overlooking the islands of Molokai and Lanai, Royal Kahana provides the comforts of home with the conveniences you're accustomed to.

Each suite features:

- Fully furnished living area
- Fully equipped kitchen, complete with:
- Microwave oven and dishwasher (except studios)
- Washer/dryer
- Air conditioning and ceiling fans
- Cable TV
- Telephone with message light
- Private lanai

Just steps away awaits an ocean of recreation. With it's prime beach front location, Royal Kahana invites you to swim, sail and snorkel in the sparkling Pacific waters that splash its shoreline.

Throughout the lushly landscaped grounds, activities abound. Take a dip in the pool and sun yourself on the deck or spacious lawn fronting the beach.

The Seasons, Orlando Florida

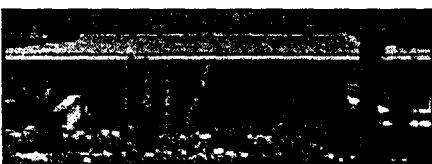
The Seasons

Centrally located near all the major Orlando area attractions, fun is only minutes away, just outside your door. Play tennis day or night on two outdoor, lighted courts. Take a dip in the large swimming pool or relax in the Jacuzzi. Indoors, the Seasons' fabulous \$1 million dollar clubhouse features an air conditioned, glass walled racquetball court, a fully equipped fitness facility and a video game room.



- Fully equipped kitchens with icemakers, microwaves, garbage Disposal and dishwashers
- Larger units for eight have **Jacuzzis** and washers/dryers
- 24 hour security
- Casual family atmosphere, elegant surroundings
- Three televisions per villa
- Discounts to most area attractions

Hotel Sugar Beach, Costa Rica



Hotel Sugar Beach is located in the Guanacaste Province of northwest Costa Rica. Our beach is the most beautiful in Costa Rica, and we have yet to hear any disagreement. The Sugar Beach Property is 24 acres directly on the secluded beach of "Plya Pan de Azucar" or Sugar Bread Beach. The sounds of birds, monkeys, and the sea create a

Bread Beach. The sounds of birds, monkeys, and the sea create a sense of awareness and relaxation. ¹¹²



Activities Include

- Snorkeling trips
- Picnics on secluded beaches
- Horseback riding
- Deep sea fishing
- Mountain Biking
- *and much, much more*



Our Hotel rooms are among the largest and the nicest in Costa Rica, offering privacy, large decks, double beds, garden landscaping and views of the ocean.

Wailea Elua Village, Maui



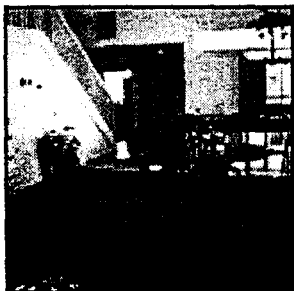
The Wilea Elua Village, Maui is just steps from the pristine waters of Ulua Beach on 42 acres of enchantment. Beautifully appointed one, two and three bedroom condominiums, perfect for families, couples and friends. Every luxury has been tastefully included for your convenience.



The resort offers:

- **Two** beautiful swimming pools with one right by the beach
- Large beachfront pavilion with barbecues for private entertaining.
- Tennis courts, putting Greens and a whirlpool spa
- Air conditioning
- A fully equipped kitchen with microwave and washer/dryer

Westgate Villas, Orlando Florida



Only one mile from Disney's Main Gate on Highway 192, it is the closest villa resort to the Walt Disney Resort Complex. Consistently ranked as one of Florida's premier luxury resorts, Westgate provides a complete range of facilities, services, and amenities to satisfy even the most demanding guest. This mega-resort offers 1000 villas beautifully situated on 187 acres which are enhanced by three lakes.

- Complimentary weekly Poolside BBQ, Wine and cheese party, daily newspaper and continental breakfast tuesday through friday
- Playground, paddleboats, mini-market, snack bar and gift shop
- 8 Pools, 6 whirlpool spas and 6 children's pools

KAYNAKÇA

- Abravay, Can. **Dünyada Devre Tatil Usulü**. Devre Tatil Usulü Semineri. Der.: İktisadi Araştırmalar Vakfı. İstanbul: İktisadi Araştırmalar Vakfı Yayınları, 1994
- Akat, Ömer. **Pazarlama Ağırlıklı Turizm İşletmeciliği**. Bursa: Ekin Kitapevi, 1997
- Altun, Seyhan. -Erdek Belediyesi Fen İşleri Müdürü- "Yöredeki Turistik Tesisler" konulu görüşme, Erdek: 9 Ağustos 1999
- Arkon, Cemal. "İkinci Konutlar, Sorunları ve Potansiyelleri İle Planlama İçerisindeki Konumu". Yayınlanmamış Profesörlük Tezi. Dokuz Eylül Üniversitesi, MMF 1989
- Atalay, Ahmet. **Dünyada Devre Tatil Usulü**. Devre Tatil Usulü Semineri. Der.: İktisadi Araştırmalar Vakfı. İstanbul: İktisadi Araştırmalar Vakfı Yayınları, 1994
- Balkaya, Müge. "Devre Tatil ve Devre Mülk Sisteminde Servis Ücretinin Saptanması" Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi SBE, 1996
- Canyürek, Murat. **Devre Tatil Sistemi ve Bunun Hukuki Niteliği Üzerine Düşünceler**. Devre Tatil Usulü Semineri. Der.: İktisadi Araştırmalar Vakfı. İstanbul: İktisadi Araştırmalar Vakfı Yayınları. 1994
- Coltman, Michael M. **Tourism Marketing**. Van Nostrand, Reinhold, Newyork: 1989
- Ertüzün, Reşit M. **Kapıdağ Yarımadası ve Çevresindeki Adalar**. İstanbul: Can Ofset Ltd. Şti., 1985
- Hacıoğlu, Necdet. **Sosyal Turizm**. Ders Notları. Balıkesir: 1990
- Hacıoğlu, Necdet. **Turizm Pazarlaması**. Bursa: Uludağ Üniversitesi Basımevi., 1989
- Hamzaçebi, Akif. **Devre Tatilin Gelişmesi ve Yaygınlaşması İçin Neler Yapılabilir?** Devre Tatil Usulü Semineri. Der.: İktisadi Araştırmalar Vakfı. İstanbul: İktisadi Araştırmalar Vakfı Yayınları. 1994

Havutçu,Ayşe A.**Devre Mülk Hakkı**.İzmir:1987

Kahraman,Nüzhet.**Turizm Yatırım Projeleri Analizi**. Ankara:Siyasal Kitabevi,1997

Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı İle İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun (3227 S.K.),1985

Kayhan,Riyaz.**Pansiyonculuk ve İkinci Konutların Hukuki Yönleri**. Türk Turizmindeki Pansiyonculuk ve İkinci Konutların Turizm Amaçlı Kullanımı Semineri.Der.:Aysel Bayraktar,Meral Korzay,Ayla Selçuk. İzmir:1989

Kozak,Sabah.**Otel İşletmelerinde Önbüro Yönetimi**.Eskişehir:Anadolu Üniversitesi Basımevi.,1995

McInttsosh,Robert W.,Charles R.Goldner,J.R.Brent Richie.**Tourism Principles Practices,Philophies**.John Wiley&Sons,Inc.Newyork:1995

Medlik,S. **Otel İşletmeciliği**.İngilizce'den Çeviren:Ömer L.Met.Bursa:Uludağ Üniversitesi Güçlendirme Vakfı Yayını,1997

Oğuzman,Kemal ve Özer Seliçi.**Eşya Hukuku**.6.Basım.İstanbul:1992

Özbek,Gülümser.-Erdek Turizm İlçe Müdür V.-"Bölgedeki Konaklama İşletmelerinin Sayıları"konulu görüşme,Erdek:2 Ağustos 1999

Özmen,E.Saba.**Devre Mülk Hakkı**.Ankara:1988

Poon,Aulhana.**Tourism,Technology and Competitive Strategies**.Caribbean Futures Ltd.CAB International,Trinidad and Germany:1993

Seymen,Ülker B.ve Hülya Koç.**Türkiye'de Kıyı Yerleşiminde Tatil Konutları**. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi No:17,Ankara:,1996

T.C.Devlet İstatistik Enstitüsü.**İstatistik Bülteni**.Yayın No:4263.Ankara:1999

T.C.Devlet İstatistik Enstitüsü.**1999 İstatistik Bülteni**..Ankara:1999

T.C. Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü Araştırma ve Değerlendirme Daire Başkanlığı. **İkinci Konut Envanteri Çalışmaları**. Ankara:1990

T.C. Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü Araştırma ve Değerlendirme Daire Başkanlığı. **İkinci Konutların Turizm Amaçlı İşletme Modelinin Tespiti Araştırması**. Ankara:1992

T.C. Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü. **Turizm 1997 Yatırımlar**. Ankara:1997

Taner,Tayfun."İkinci Konutlar Sorununa ve Çevresel Etkilerine Olumlu Bir Planlama Yaklaşımı."Yayınlanmamış Doçentlik Tezi.Ege Üniversitesi,Güzel Sanatlar Fakültesi,İzmir:1981

Thomas,J.DAVIS.**Time Sharing Ownership,Possibilities and Pitfalls**.Estate Review I.XLIX.W.A.,1975

Tok,Türker."Devre Mülk ve Devre Tatilde Yönetim".Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi SBE,1996

Yamak,Sibel.**İkinci Konutların Turizm Amaçlı Değerlendirilmesi İle İlgili Yurt Dışındaki Uygulamalar**. Türk Turizmindeki Pansiyonculuk ve İkinci Konutların Turizm Amaçlı Kullanımı Semineri.Der.:Ayse Bayraktar,Meral Korzay,Ayla Selçuk. İzmir:,1989