T.C.
VAN YÜZÜNCÜ YIL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
BEŞERİ VE EKONOMİK COĞRAFYA ANABİLİM DALI

BİR REKREASYON FAALİYETİ OLARAK İKİNCİL KONUTLAR: VAN-MOLLAKASIM ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAZIRLAYAN
Şeyma ÇOHAZ EBEPERİ

DANIŞMAN
Prof. Dr. Mehmet Zeydin YILDIZ

VAN-2022

KABUL VE ONAY

<table>
<tr><td colspan="2">Şeyma ÇOHAZ EBEPERİ tarafından hazırlanan BİR REKREASYON FAALİYETİ OLARAK İKİNCİL KONUTLAR: VAN-MOLAKASIM ÖRNEĞİ" adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ / OY ÇOKLUĞU ile Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü COĞRAFYA Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.</td></tr>
<tr><td>Danışman: Prof. Dr. Mehmet Zeydin YILDIZ
Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/onaylamıyorum</td><td>...……</td></tr>
<tr><td>Başkan : Prof. Dr. Mehmet Zeydin YILDIZ
Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/onaylamıyorum</td><td>……...</td></tr>
<tr><td>Üye : Prof. Dr. Faruk ALAEDDİNOĞLU
Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/onaylamıyorum</td><td>……...</td></tr>
<tr><td>Üye : Unvanı Prof. Dr. Gamze EMEKLİ
Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/onaylamıyorum</td><td>……...</td></tr>
<tr><td>Yedek Üye : Unvanı Adı SOYADI
Anabilim Dalı, Üniversite Adı
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/onaylamıyorum</td><td>……...</td></tr>
<tr><td>Yedek Üye : Unvanı Adı SOYADI
Anabilim Dalı, Üniversite Adı
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/onaylamıyorum</td><td>……...</td></tr>
<tr><td>Tez Savunma Tarihi:</td><td>06/01/2022</td></tr>
<tr><td colspan="2">Jüri tarafından kabul edilen bu tezin Yüksek Lisans Tezi olması için gerekli şartları yerine getirdiğini ve imzaların sahiplerine ait olduğunu onaylıyorum.

…….…….

Prof. Dr. Bekir KOÇLAR
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü</td></tr>
</table>

ETİK BEYAN

Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü **Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında;**

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu

bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim. (23.12.2021)

(İmza)

Şeyma ÇOHAZ EBEPERİ

Yüksel Lisans Tezi

Şeyma ÇOHAZ EBEPERİ

VAN YÜZÜNYÜ YIL ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

Ocak, 2022

BİR REKREASYON FAALİYETİ OLARAK İKİNCİL KONUTLAR: VAN-MOLLAKASIM ÖRNEĞİ

ÖZET

Daimi ikâmet edilen konutun dışında dinlenme, eğlenme, tatil amaçlı olarak kullandığımız ikincil konutlar geçmişten günümüze varlığını koruyarak gelmiştir. Bu tarihsel süreçte dünyada meydana gelen birçok olaydan etkilenerek gelişim ve değişim göstermiştir.1950'li yıllarla birlikte Türkiye'de gelişme gösteren ikincil konutlar denizden faydalanmak üzere çoğunlukla ülkenin kıyı alanlarında konumlanmış ancak yapılan plansız uygulamalarla yoğunlaşan bu konutlar zamanla kıyıların mezarları haline getirmiştir. Bulundukları alanları çeşitli şekillerde etkiledikleri ortaya konulan ikincil konutlar dikkatimizi bu konuya çekmiş ve yapılan bu çalışma ile Van-Mollakasım Mahallesi'ndeki ikincil konut gelişimini araştırmak üzere ele alınmıştır. Bu çalışma ayrıca göller açısından ikincil konut konusunun işlendiği ilk çalışmalar arasında yerini almasıyla dikkat çekmektedir. Çalışma ile mahalledeki ikincil konut gelişiminin tarihsel süreç içerisinde nasıl meydana geldiği, gelişim düzeyinin ne düzeyde olduğu, ikincil konut, kullanıcılarının özellikleri belirlenerek diğer araştırmalara katkı sağlanması, yörenin ikincil konut gelişimi ile sosyal, kültürel, mekânsal ve ekonomik açılardan nasıl etkilendiğini, Covid-19 salgınının Mollakasım'daki ikincil konut gelişimin, ne düzeyde etkilediğini ve ne gibi sınırlılıklar meydana getirdiğini ortaya koymak amaçlanmaktadır. Buna ilişkin olarak çalışmada ikincil konut kullanıcıları ve yöre halkına mülakat ve anket olmak üzere karma bir yöntem uygulanmış ve ikincil konut gelişiminin detaylandırılması daha anlamlı hale gelmiştir. Çalışma sonunda elde veriler değerlendirildiğinde

mahalledeki ikincil konut gelişiminin olumlu ve olumsuz tüm yönleri ile alanı etkilediği görülmüştür.

Anahtar Kelimeler **:** Van, Mollakasım Mahallesi, İkincil Konut, Rekreasyon, Covid-19

Sayfa Sayısı **:** XIII+273

Tez Danışmanı **:** Prof. Dr. Mehmet Zeydin YILDIZ

Master Thesis

Şeyma ÇOHAZ EBEPERİ

VAN YÜZÜNCÜYIL UNİVERSİTY
INSTITUTE OF SOCIAL SCIENCES

January, 2022

SECONDARY HOUSES AS A RECREATİON ACTİVİTY: THE CASE OF VAN-MOLLAKASİM

ABSTRACT

Apart from our permanent residence, the secondary residences that we use for rest, entertainment, and holiday purposes have survived to the present day. In this historical process, it has developed and changed by being affected by many events that took place in the world. Secondary residences, which developed in Turkey in the 1950s, were mostly located in the coastal areas of the country to benefit from the sea, but these residences, which intensified with the unplanned applications, turned into the tombs of the coasts in time. Secondary residences, which have been shown to affect the areas they are located in various ways, drew our attention to this subject and with this study, it was discussed in order to investigate the secondary housing development in Van-Mollakasim District. This study also draws attention as it is among the first studies on the subject of secondary housing in terms of lakes. With the study, it is aimed to reveal to show how the secondary housing development in the neighborhood occurred in the historical process, what the level of development is, the characteristics of the secondary housing and its users, contributing to other research, how the secondary housing development of the region is affected by social, cultural, spatial and economic aspects, how the Covid-19 epidemic is affected, to what extent the secondary housing development in Mollakasim affects and what limitations it creates. In this study, a mixed-method, including interviews and questionnaires, was applied to the secondary house users and the local people, and the elaboration of the secondary housing development became more meaningful. When the data obtained from the study were evaluated, it was seen that the secondary

housing development in the neighborhood affected the area with all its positive and negative aspects.

Keywords **:** Van, Mollakasim District, Secondary Housing, Recreation, Covid-19

Quantity of Page **:** XIII+273

Supervisor **:** Prof. Dr. Mehmet Zeydin YILDIZ

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET ..... **ii**
ABSTRACT ..... **iv**
İÇİNDEKİLER ..... **vi**
ŞEKİL DİZİNİ ..... **viii**
TABLO DİZİNİ ..... **ix**
FOTOĞRAF DİZİNİ ..... **xii**
ÖNSÖZ ..... **xiii**
GİRİŞ **1**
A. Araştırma Alanının Coğrafi Özellikleri 1
B. Araştırmanın Amacı ve Önemi 6
C. Yöntem 8
1) Araştırma Problemi 9
2) Araştırma Safhaları 11
3) Evren ve Örneklem 12
4) Veri Analizi 13
5) Sınırlılıklar 14
I. BÖLÜM: KAVRAMSAL ÇERÇEVE **15**
1.1. İkincil Konut Kavramı 15
1.2. İkincil Konutların Sınıflandırılması 17
1.2.1. Özel Kullanıma Yönelik Sınıflandırma 19
1.2.2. Ticari Kullanıma Yönelik Sınıflandırma 21
1.2.3. Hem Özel Hem de Ticari Kullanıma Yönelik İkincil Konutlar 27
1.3. İkincil Konut Ediniminde Motivasyon Faktörleri 28
1.4. İkincil Konutlarda Yer Seçimini Etkileyen Faktörler 32
1.5. Turizm, Coğrafya ve Rekreasyon Bağlamında İkincil Konutlar 36
1.6. İkincil Konutların Etkileri 41
1.6.1. Çevresel Etkiler 41
1.6.2. Sosyo-Kültürel Etkiler 43
1.6.3. Ekonomik Etkiler 50
1.7. Dünyada İkincil Konutların Gelişimi ve Dağılımı 52
1.8. Türkiye'de İkincil Konutların Gelişimi ve Dağılımı 61

Sayfa

1.8.1. Türkiye'de İkincil Konutların Gelişimi 61
1.8.2. Türkiye'de İkincil Konutların Dağılımı 66
1.8.3. Türkiye'de İkincil Konutlarla İlgili Yasal Düzenlemeler 77
1.8.4. Türkiye'de İkincil Konutların Etkileri ve Yol Açtığı Sorunlar 82
1.9. Van İlinde İkincil Konutların Gelişimi ve Dağılımı 89
1.10. Covid-19 Pandemisinin İkincil Konutlar Üzerindeki Etkisi 94
1.11. Önceki Çalışmalar 99
II. BÖLÜM: VAN MOLLAKASIM'DA İKİNCİL KONUTLAR (ALAN ARAŞTIRMASI SONUÇLARI) 102
2.1. Mollakasım'da İkincil Konut Gelişimi ve Mekânsal Dağılımı 102
2.2. İkincil Konut Kullanıcılarına İlişkin Alan Araştırması Bulguları 112
2.2.1. Demografik Özellikler 112
2.2.2. İkincil Konut Kullanıcılarının Tatil Aktiviteleri ve Mollakasım'ı Tercih Nedenleri 122
2.2.3. İkincil Konutların Mülkiyet ve Donatı-Altyapı Özellikleri 135
2.2.4. İkincil Konutların Mekânsal-Ekonomik Özellikleri ve Kullanıcıların Mahalle Halkına Bakışı ve İlişkileri 151
2.2.5. Kullanıcıların İkincil Konut Alanlarının Mevcut ve Gelecekteki Durumlarına/Kullanımlarına İlişkin Görüşleri 166
2.3. Mahalle Halkına İlişkin Bulgular 170
2.3.1. Demografik ve Sosyo-Ekonomik Özellikler 170
2.3.2. Mahalle Halkının İkincil Konut Kullanıcılarına Bakışı ve İlişkileri 177
2.4. İkincil Konut Alanının Meydana Getirdiği Etkiler ve Yol Açtığı Sorunlar 181
2.5. Covid-19 Pandemisinin Mollakasım'da İkincil Konutlar Üzerindeki Etkisi 231
SONUÇ VE DEĞERLENDİRME 239
KAYNAKÇA 248
EKLER 253
ÖZGEÇMİŞ
LİSANSÜSTÜ TEZ ORİJİNALLİK RAPORU

ŞEKİL DİZİNİ

Sayfa

Şekil 1. 1. Araştırma Alanının Lokasyonu 2
Şekil 1. 2. Mollakasım Mahallesi Arazi Kullanım Haritası 5
Şekil 1. 3. İkincil Konut Sahipliğinde Motivasyon Unsurları 28
Şekil 1. 4. İkinci Ev ve Daimi Konut Arasındaki Mesafeye İlişkin Teorik Bölge Modeli 34
Şekil 1. 5. Dünyada Uygulanan İkincil Konut Pazarlama Sistemleri 38
Şekil 1. 6. İkinci Ev Kaynaklı Yer Değiştirme 55
Şekil 1. 7. Türkiye'de İkincil Konutların Dağılışı 67
Şekil 1. 8. Türkiye'de İkincil Konutların Bina Cinsine Göre Dağılımı 69
Şekil 1. 9. Marmara Bölgesi'ndeki İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı 70
Şekil 1. 10. Ege Bölgesi'ndeki İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı 71
Şekil 1. 11. Akdeniz Bölgesi'ndeki İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı 72
Şekil 1. 12. Karadeniz Bölgesi'ndeki İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı ... 73
Şekil 1. 13. Türkiye'deki İkincil Konutların Yıllara Göre Dağılımı 75
Şekil 1. 14. Van Kentinde İkincil Konutların Mekânsal Dağılımı 91
Şekil 1. 15. Van'da İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı 94
Şekil 2. 1. Mollakasım'da İkincil Konutların Yıllara Göre Dağılımı 105
Şekil 2. 2. Katılımcıların Yaş Özellikleri 113
Şekil 2. 3. İkincil Konut Kullanıcılarının Eğitim Düzeyi 116
Şekil 2. 4. İkincil Konut Kullanıcılarının Van İçinde İkamet Ettiği İlçeler 119
Şekil 2. 5. İkincil Konutların Sahiplik Durumları 135
Şekil 2. 6. İkincil Konut Alanının Daha Önceki Kullanımı 136
Şekil 2. 7. İkincil Konutların Satın Alındığı/Yapıldığı Yıl 139
Şekil 2. 8. Mollakasım'da İkincil Konutların Yer Aldığı Konut Grupları 141
Şekil 2. 9. Mollakasım'daki İkincil Konut Türleri 141
Şekil 2. 10. İkincil Konut türlerinin Konut Grupları İçindeki Yeri 144
Şekil 2. 11. İkincil Konutun Yıl İçindeki Kullanımı 145
Şekil 2. 12. İkincil Konutların Kullanılmadıkları Dönemdeki Durumları 148
Şekil 2. 13. Mahalle Halkının Eğitim Düzeyi 172
Şekil 2. 14. Mahalle Halkına Ait Aylık Ortalama Gelir 174

TABLO DİZİNİ

Sayfa

Tablo 1. 1. İkincil Konut Kullanıcılarına İlişkin Mülakat Bilgileri 12
Tablo 1. 2. Yöre Halkına İlişkin Mülakat Bilgileri 13
Tablo 1. 3. İkincil Konutların Sınıflandırılması 17
Tablo 1. 4. Turizmin Sosyal ve Kültürel Etkileri 44
Tablo 1. 5. Bazı Ülkelerde İkincil Konut Sayısı 57
Tablo 1. 6. Marmara Bölgesi'ndeki İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı 69
Tablo 1. 7. Ege Bölgesi'ndeki İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı 71
Tablo 1. 8. Akdeniz Bölgesi'ndeki İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı 72
Tablo 1. 9. Karadeniz Bölgesi'ndeki İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı.... 73
Tablo 1. 10. Türkiye'deki İkincil Konut Sayıları (2008) 74
Tablo 1. 11. Türkiye'deki İkincil Konut Sayısı (2013)..... 75
Tablo 1. 12. Covid-19 Pandemisi Süresince Satın Alma Oranları Düşen Ürünler ... 96
Tablo 2. 1. Mollakasım'da İkincil Konut Türlerinin Yıllara Göre Dağılımı 107
Tablo 2. 2. İkincil Konut Kullanıcılarının Hane Halkı Büyüklükleri..... 114
Tablo 2. 3. İkincil Konut Kullanıcılarının Eğitim Düzeyi 115
Tablo 2. 4. İkincil Konut Kullanıcılarının Meslek Gruplarına Göre Dağılımı..... 116
Tablo 2. 5. İkincil Konut Kullanıcılarının Aylık Ortalama Gelirleri 118
Tablo 2. 6. İkincil Konut Kullanıcılarının Van İçinde İkâmet Ettiği Mahalleler 119
Tablo 2. 7. İkincil Konut Kullanıcılarının Birincil Konutlarının Bulunduğu İller .. 120
Tablo 2. 8. İkincil Konut Kullanıcılarının Birincil Konutlarının Bulunduğu İl ve İlçeler 121
Tablo 2. 9. Kullanıcıların Birincil Konut ile İkincil Konut Arasındaki Mesafe..... 121
Tablo 2. 10. Kullanıcıların İkincil Konut Dışında Yaptıkları Tatil Aktiviteleri 122
Tablo 2. 11. Mollakasım'da İkincil Konut Tercih Etme Sebebi 127
Tablo 2. 12. İkincil Konut Edinmede Çeşitli Faktörlerin Etkili Olduğuna Dair Kullanıcıların Katılım Düzeyleri..... 130
Tablo 2. 13. İkincil Konut Kullanıcılarının Tatil Aktiviteleri 132
Tablo 2. 14. İkincil Konut Sahiplerinin İkincil Konuta Sahip Olma Şekli 137
Tablo 2. 15. İkincil Konutların Yapım Yılı..... 138
Tablo 2. 16. İkincil Konutların İnşa Edilme Bedelleri 138
Tablo 2. 17. İkincil Konutların Yılı ve Maliyet Fiyatı Arasındaki İlişki 140
Tablo 2. 18. İkincil Konutların Bina Yaşları..... 144

Sayfa

Tablo 2. 19. İkincil Konutların Yıllık Kullanım Süreleri 145
Tablo 2. 20. İkincil Konuta Gidiş ve Dönüş Ayları 146
Tablo 2. 21. İkincil Konutta Birlikte Tatil Yapılan Kişi Sayısı 147
Tablo 2. 22. İkincil Konutların Kıyıya Uzaklıkları 151
Tablo 2. 23. İkincil Konutların Bina Alanı ve Çevresi İle Birlikte Toplam Alanı .. 152
Tablo 2. 24. İkincil Konutların Sahip Oldukları Oda Sayıları 153
Tablo 2. 25. İkincil Konutlardaki Kullanım Alanları 155
Tablo 2. 26. İkincil Konutların Bulunduğu Çevredeki Donatıların Mevcudiyeti ... 157
Tablo 2. 27. Kullanıcıların Konutlarında Son 2 Yıl İçinde Yaptıkları Bakım ve Tadilat İşleri 159
Tablo 2. 28. İkincil Konut Kullanıcılarının Tadilat ve Bakım İşleri İçin Yaptıkları Harcamalar 159
Tablo 2. 29. İkincil Konut Kullanıcılarının Yıllık Yaptıkları Masraflar 161
Tablo 2. 30. İkincil Konut Kullanıcılarının İşçileri Çalıştırdıkları İşler 161
Tablo 2. 31. Tadilat, Bakım, Temizlik ve Güvenlik İçin İşgücünün Temini 162
Tablo 2. 32. İkincil Konut Kullanıcılarının Çalıştırdıkları İşçiler İçin Ödedikleri Ücretler 162
Tablo 2. 33. İkincil Konut Kullanıcılarının Günlük Alışverişi Sağladığı Yerler 163
Tablo 2. 34. İkincil Konut Kullanıcılarının Mahalle Halkına İlişkin Yargılara Katılma Düzeyi 164
Tablo 2. 35. Kullanıcıların İkincil Konutların Gelecekteki Kullanımına İlişkin Görüşleri 166
Tablo 2. 36. Mahalle Halkının Yaş Yapısı 171
Tablo 2. 37. Mahalle Halkının Eğitim Durumu 171
Tablo 2. 38. Mahalle Halkına Ait Meslek Grupları 172
Tablo 2. 39. Mahalle Halkının Temel Geçim Kaynakları 173
Tablo 2. 40. Mahalle Halkına Ait Aylık Ortalama Gelir 174
Tablo 2. 41. Mahalle Halkının İkincil Konut Kullanıcılarına Sattıkları Bitkisel ve Hayvansal Ürünler 175
Tablo 2. 42. Mahalle Halkının Sahip Olduğu Arazi Varlığı 176
Tablo 2. 43. Yöre Halkının İkincil Konut Yapımı İçin Sattığı Arazi Varlığı 176
Tablo 2. 44. Mahalle Halkının İkincil Konut Kullanıcılarına İlişkin Yargılara Katılma Düzeyi 178
Tablo 2. 45. İkincil Konutlarda Bulunan Sorunlar 182

Sayfa

Tablo 2. 46. İkincil Konut Kullanıcılarının İkincil Konut Gelişiminin Neden Olduğu Mekânsal Etkilere Katılma Düzeyi 183

Tablo 2. 47. Mahalle Halkının İkincil Konut Gelişiminin Yarattığı Mekânsal Etkilere Katılma Düzeyi 200

Tablo 2. 48. İkincil Konutlarda Çöp Toplanma Şekilleri 208

Tablo 2. 49. Mahalle Halkının İkincil Konut Gelişiminin Ekonomik Etkilerine İlişkin Yargılara Katılma Düzeyi 215

Tablo 2. 50. Mahalle Halkının İkincil Konut Gelişiminin Meydana Getirdiği Sosyo-kültürel Etkilerine İlişkin Katılma Düzeyi 227

Tablo 2. 51. Covid-19 Salgınının İkincil Konut Kullanımını Nasıl Etkilediği İle İlgili Katılım Düzeyi 234

Tablo 2. 52. Covid-19 Sürecinin İkincil Konut Alanında Yarattığı Sınırlılıklar..... 237

FOTOĞRAF DİZİNİ

Sayfa

Foto 2. 1. Mollakasım Halk Pajı 103
Foto 2. 2. Mollakasım'daki İlk İkincil Konutlar 106
Foto 2. 3. Apartman Katı İkincil Konut Türü 108
Foto 2. 4. Mollakasım Tatil Köyü 110
Foto 2. 5. Mollakasım Apart Otel 111
Foto 2. 6. Mollakasım Sahili 128
Foto 2. 7. Dubleks Türdeki İkincil Konutlar 142
Foto 2. 8. Tripleks Türdeki İkincil Konutlar 143
Foto 2. 9. İkincil Konut İşleri ile İlgili Tabelalar 218
Foto 2. 10. İnşaat Halindeki İkincil Konutlar 234

ÖNSÖZ

Yapılan tez çalışması Doğu Anadolu Bölgesi'nin doğal güzelliği ile dikkat çeken Van Gölü'nün önemli bir rekreasyon alanı olarak değerlendirilip ikincil konut olgusunun Van-Mollakasım Mahallesi'ndeki gelişimini ortaya koymak üzere yapılmıştır.

Çalışması sürecinin sonuna geldiğimde ise teşekkür etmek istediğim birçok kişi görmekteyim. Bunların başında tez yazımı boyunca beni sabırla yönlendiren, değerli bilgilerini paylaşan ve bir gün en az onun kadar başarılı bir bilim insanı olmayı umarak değerli ve saygıdeğer hocam Prof. Dr. Mehmet Zeydin YILDIZ'a teşekkür ediyorum. Ayrıca yeri geldiğinde benimle bilgilerini paylaşıp yardımcı olan araştırma görevlisi Hasan SAYIN'a kocaman teşekkürler.

Tüm eğitim hayatım boyunca beni maddi manevi destekleyen, yanlışlarımla bile bana kol kanat geren ve en büyük istekleri beni öğretmen olarak görme isteği olan canım annem Serpil ÇOHAZ'a ve babam Zülküf ÇOHAZ'a ne kadar teşekkür etsem azdır. Bunun dışında yol arkadaşım, en büyük iyikim, canım eşim Tarık EBEPERİ'ye sonsuz teşekkürler. Her aradığımda beni kırmayıp yardımıma yetişen canım dostum Hatice MENEKLİBOĞA'ya teşekkürü bir borç bilirim.

Şeyma ÇOHAZ EBEPERİ

2021-VAN

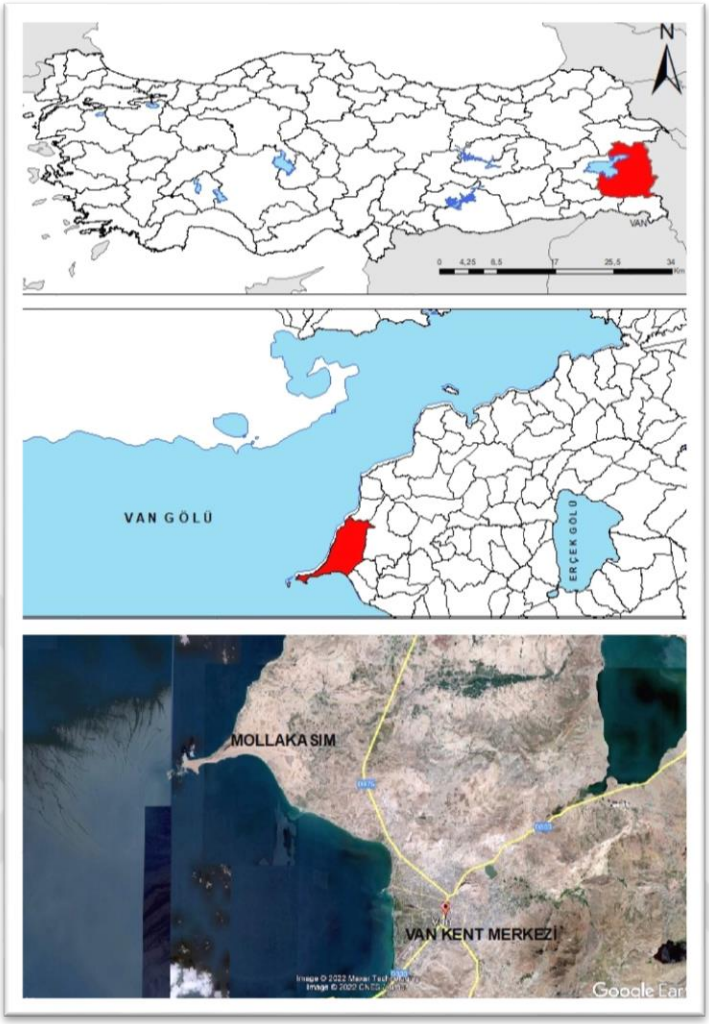
GİRİŞ

A. Araştırma Alanının Coğrafi Özellikleri

Van ili Türkiye'de Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Murat-Van Bölümü'nde yer almaktadır. Kuzeyde Ağrı, batıda Bitlis, güneyde ise Siirt ve Hakkâri illeri ile çevrilidir. Doğusun da ise İran bulunmaktadır. Bölge Doğu Anadolu Bölgesi'nin volkanik dağlarla kaplı çukur kesiminde bulunan Van Gölü'nün doğu kıyısına 5 km uzaklıkta hafif eğimli bir alan üzerine kurulmuştur. Ortalama yükseltisi ise 1725 m'dir.

Van ili deniz etkisinden uzak ve yüksek dağlarla çevrili olduğundan burada karasal iklim hâkimdir. Burada sert ve uzun kışlar yaşanmakta ancak Van Gölü'nün sıcaklık üzerindeki pozitif etkisi ile kıyılardaki ovaların kışları daha hafif geçirmesinde etkili olmaktadır. Yıllık ortalama sıcaklıklar Van'da 9.2 C°, Erciş'te 7.9 C°, Çaldıran'da ise 4.4 C° 'dir (Elmastaş ve Yılmaz, 2015: 408). Kış aylarında ortalama sıcaklıklar 0 C°'nin altında seyretmektedir. Yörede tipik karasal yağış rejimi etkili olup kışlar düşen yağış kar şeklindedir. Türkiye'nin en büyük gölü olan ve bir kısmı da Van ili içerisinde yer alan Van Gölü yüksek dağlarla çevrelenmiş bir çöküntü haldedir. Ülkenin en büyük gölü olan bu göl maksimum 451 m derinliğe sahip %21,7 tuzluluk oranı ve 614 km^3 su hacmi ile dünyanın en büyük sodalı gölü konumundadır (Wong & Degens'ten akt. Akköprü, 2019: 26).

Gölden yüzme ve rekreasyonel amaçlı faydalanıldığı yaz aylarında günlük güneşlenme süresi 10 ile 11 saat arasında değişmektedir. Göl yüzeyindeki sıcaklıklar ise yine bu aylarda 16-23 C° arasında değişir (Deniz, 2008: 186). Eylül ayından itibaren su sıcaklığındaki düşüşler gölün kullanımını özellikle haziran, temmuz ve ağustos ayları ile sınırlandırmaktadır. Dolayısıyla kişilerin gölden rekreasyonel amaçlı fayda sağlamaları yalnızca yaz sezonu içerisinde gerçekleşmektedir.



Şekil 1. 1. Araştırma Alanının Lokasyonu

Van Anadolu'nun adlandırdığı şekliyle Küçük Asya'nın en kadim kentlerinden biridir (Yıldız, 2016: 110). Tarihsel açıdan Van ilinin Kalkolitik dönem başlarına kadar uzandığı görülmektedir. Van havaalanı sahasındaki Tilki tepe höyüğünde yapılan araştırmalar ve Edremit ile Kalecikteki mezar kalıntıları, neolitik, kalkolitik ve bronz çağının başlarında bu bölgeye yerleşilmiş olduğunu kanıtlamaktadır (Komisyon, 1993: 3).

Bölgede M.Ö 2000 yıllarında Hurrilerin yaşadığı düşünülmektedir. Hurri-Mitani olarak adlandırılan topluluklardan birisi olan Urartular ise bölgede M.Ö 1000'li yıllardan M.Ö 585 yılına kadar egemen olmuşlardır (Yıldız, 2016: 110).Urartuların yıkılmasından sonra bölge sırasıyla Asurlar, Medler, Pers, Sasani, Bizans egemenliğine girmiştir. 1070 yılında Selçuklu hakimiyeti altına giren Van ve çevresi daha sonra Moğol, Eyyübi, İlhanlı, Karakoyun, Akkoyun ve Osmanlı gibi

birden fazla devletinin hâkimiyeti altında kalarak el değiştirdiği görülmektedir (Yıldız, 2019: 111). Son olarak Osmanlı ve Safeviler arasında meydana gelen savaşı kazanan Osmanlı devleti, Van'ı Amasya antlaşması ile kendi topraklarına katmıştır. (Komisyon, 1993: 5-6).

Van ili tarihsel sürecinde birçok topluluğun egemenliği altına girmiş ve her dönemde farklı şekillenmiştir. Zaman içerisinde çeşitli savaşlara konu olan bu kent sürekli tahrip edilmiş ancak yeniden doğma fırsatı yakalamıştır.

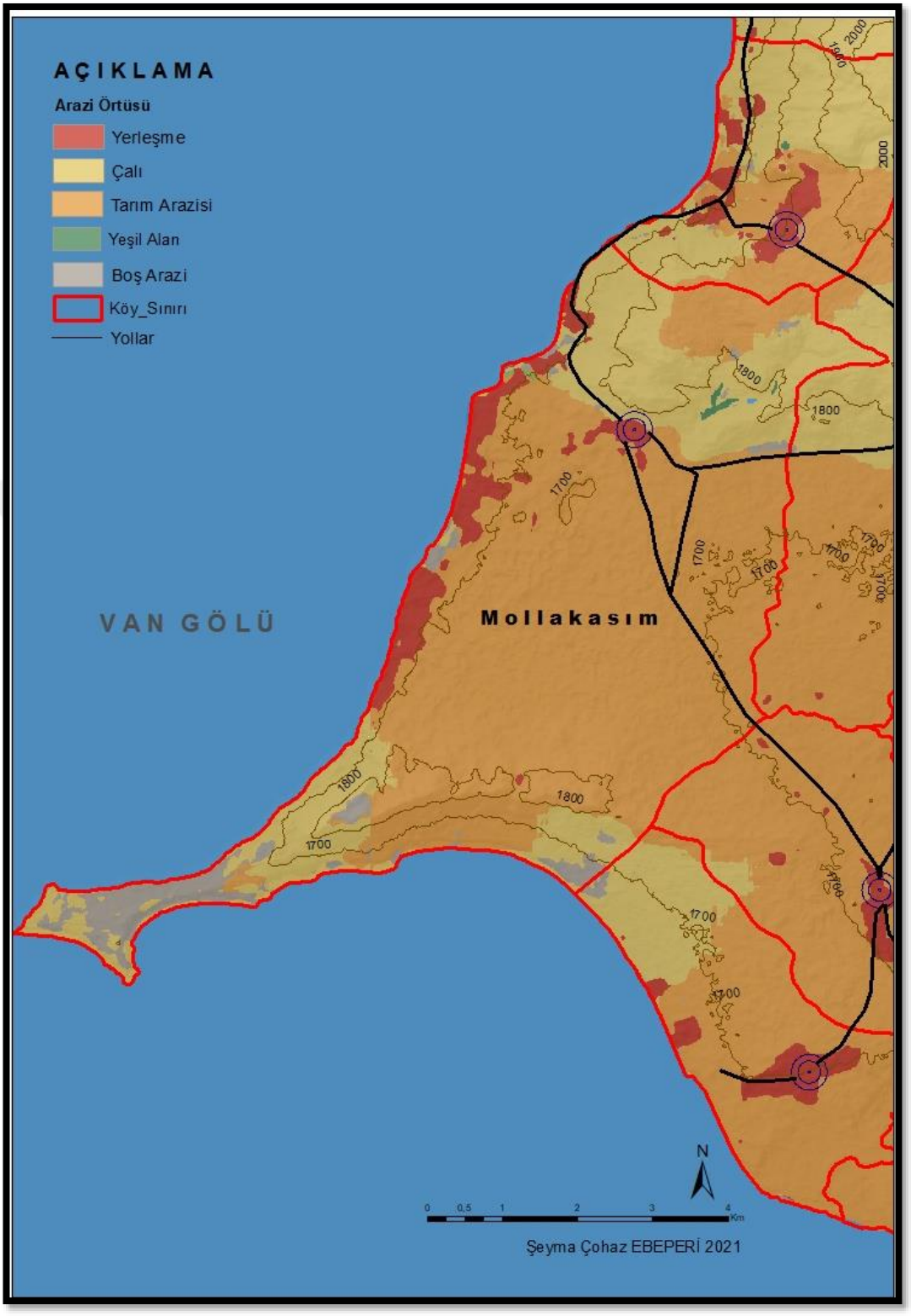
2014 yılında 6360 sayılı kanun düzenlemesiyle büyükşehir statüsüne kavuşturulan Van Büyükşehir Belediyesinin hizmet alanına; 13 ilçe, 8 belde belediyesi ve 580 köy dâhil edilmiştir (Kalkan, 2018: 3). Araştırma alanının sınırları içerisinde bulunan Tuşba ise Van'ın yeni ilçelerinden biridir. Bu kanunla merkez ilçe olan İpekyolu ilçesinin ikiye ayrılmasıyla Tuşba ilçesi oluşturulmuştur. Tuşba ilçesi köylerin de mahalle statüsü kazanmasıyla birlikte toplamda 67 tane mahalleye sahiptir. Araştırma alanımız olan Mollakasım Mahallesi ise bu ilçenin kuzey doğusunda konumlanmıştır. Merkeze yaklaşık 40 km uzaklıkta yer alan Mollakasım Mahallesi kentte ikincil konutların en yoğun olduğu alan olarak göze çarpmaktadır.

Mollakasım Mahallesinin ortalama sıcaklığı 7,8 ile 4,4 C° derece arasındadır. Kış aylarında sıcaklıklar -5 C° ye kadar düşerken yaz aylarında sıcaklıklar 21 C° ye çıkmaktadır (Kalkan, 2018: 28-29).

Mollakasım Mahallesi'nin toprak yapısına baktığımızda ise mahallenin kıyıya paralel devam eden kıyı şeridinin kolüvyal topraklardan meydana geldiği görülür. Kıyıdan ziyade iç kesimlere doğru ise mahallenin büyük çoğunluğunun kahverengi toprak örtüsüyle kaplı olduğu göze çarpar (Köy Hizmetleri, 1996: 12). Bu nedenle bu sahanın kıyı kesimi verimli arazilerden meydana gelmektedir ve bu alanlar da çoğunlukla 1. 2. ve 3. derecedeki arazi sınıfı içerisine dâhil edilmektedir. İç kesimlerdeki toprak özelliği daha çok tahıl tarımı için veya hayvancılık yapılmasına uygun alanlardır. Alanın temel geçim kaynağının hayvansal ve bitkisel üretim olması da buna bağlıdır.

Arazinin jeolojik özelliği ele alındığında, Van tektonik hareketliliğin yüksek olduğu ve diri fay hatlarının bulunduğu bir kenttir. Mollakasım Mahallesi de kentin birinci derecede deprem alanı içerisinde yer olmaktadır. Mahallenin güneybatı ucu ikinci dereceden deprem alanıdır. Arazinin dağlık ve engebeli bir yapıya sahip

olmayışı yaşanan herhangi bir tektonik hareketin daha fazla hissedilmesinde etkilidir. Birçok kez meydana gelen sarsıntıların merkez üssü Mollakasım olarak görülmektedir. Bu durum alandaki ikincil konutlarda ve köy merkezindeki binaların iç ve dış cephelerinde deformasyonlara yol açmaktadır.



Şekil 1. 2. Mollakasım Mahallesi Arazi Kullanım Haritası

Mahallenin arazi kullanım durumu incelendiğinde, genel olarak yükselti sahasının az olduğu geniş arazinin tarımsal faaliyetler için ayrılmış olduğu dikkat

çekmektedir. Bu arazi içerisinde mahalle kapsamında 1. 2. ve 3. derece arazi sınıfları bulunmaktadır. Büyük çoğunluğu 3. sınıf tarım arazisi iken kıyı şeridinin büyük kısmı 2. derece tarım arazisi olarak belirlenmiştir. Mahallenin batı sahilinin küçük bir kısmı olmak üzere özellikle güneybatı sahasında ise boş arazi yani kayalık sahaların olduğu görülmektedir. Bakıldığında da bu araziler üzerinde herhangi bir yapılaşmanın meydana gelmediği görülmektedir. Alanda fazla yeşil alan göze çarpmamaktadır. Yalnızca mahalle merkezinin kuzeybatısındaki oldukça dar bir arazi günübirlik piknikçiler için ayrılmış mesire alanı bulunmaktadır.

Geniş tarım arazisinden sonra en çok göze çarpan ve önemli bir yer tutan yerleşme sahası dikkat çekmektedir. Mahallenin kıyı şeridinin neredeyse yarısından fazlası ikincil konut olarak kullanılan yerleşmelerle bezenmiştir. Ancak yapılan ikincil konutların sınıflamada 2. derecede öneme sahip tarım arazileri üzerine yerleşmişlerdir. Yani konutların yerleştiği sahalar, ülke ekonomisinde önemli yeri olan tahıl ve endüstri bitkileri yetiştirilen veya yetiştirilmesine uygun olan arazileri oluşturmaktadır (Köy Hizmetleri, 1996: 88). Bu bakımdan kıyıdaki yoğun yapılaşma tarım arazilerinin yok olmasıyla sonuçlanmıştır. Mahallede artan ikincil konut talebi düşünüldüğünde kısa süre içerisinde tarım arazisi olarak belirlenen bu alanların kullanımının değişeceği öngörülebilir bir sonuçtur.

B. Araştırmanın Amacı ve Önemi

Endüstrileşme faaliyeti ilk başladığı andan itibaren dünya üzerindeki tüm yenilik ve değişimlerin de miladını oluşturmuştur. Tüm canlı hayatı üzerinde etkili olan bu değişim ve dönüşümler insan hayatının sosyal yaşamında bir katalizör görevi görmesine neden olmuştur. Böylece eski alışkanlıklar yerini daha özgün alışkanlıklara bırakmaya başlamıştır.

Dünyada meydana gelen ekonomik değişimler; ulaşım ağındaki gelişmelerle mesafelerin kısalmasına, otomobil sahipliğindeki artışa ve ekonomik refahın artmasına neden olmuş ve insanların daha önce bilmedikleri bir olguyu gün yüzüne çıkarmıştır. Tatil olgusu da bu dönemde ortaya çıkan önemli bir fırsat olarak toplumların hayatına girmiştir. Böylece tatil fikrinin insanlara cazip gelmesi onları yoğun kentsel alanlardan uzaklaştırmaya başlamıştır. Böylece ikincil konutların ortaya çıkmasına önayak olan bu gelişmeler bu yapıların günümüze kadar gelmesine

ve oldukça yoğun bir şekilde kullanılmasına da katkı sağlamıştır. Bu yapılara Türkiye'nin tüm bölgelerinde sıkça rastlanmaktadır. Ancak ikincil konut yapılarına ilişkin, Doğu Anadolu Bölgesi'nde herhangi bir çalışmanın yapılmadığı araştırmalar sonucu belirlenmiştir.

- Bu doğrultuda bu çalışmada Van kentinin Tuşba ilçesine bağlı Mollakasım Mahallesi'ndeki yoğun ikincil konut gelişimini ortaya koymak amaçlanmıştır.
- Bir diğer amaç Doğu Anadolu Bölgesi'nde saklı kalmış bir ikincil konut alanını ortaya çıkarmak ve literatüre katkıda bulunmaktır. Bu sebepledir ki seçilen Mollakasım Mahalle'sindeki ikincil konutlarının yapıldığı günden itibaren bulunduğu yöreye ne gibi değişimleri de beraberinde getirdiğini açıklamak ve gerek ikincil konutların genel özelliklerinin gerek ikincil konut kullanıcılarının demografik özelliklerinin belirlenerek yapılacak çalışmalara kaynaklık etmesi amaçlanmıştır.
- Mollakasım'da ikincil konutların yapısal özellikleri, ikincil konut kullanıcı profilleri ve yöre halkının ikincil konut olgusuna bakış açısının nasıl olduğu ve ülkenin diğer ikincil konut alanları ile hangi yönlerden benzer ya da farklı oluşunu da ortaya koymak bu çalışmadaki diğer amacımızı oluşturur.
- Bu çalışmayı yapmadaki diğer bir amaç gelişen ve değişen koşullara bağlı olarak Mollakasım'da artan ikincil konutların yöredeki nüfus ve toplumsal yapıyı aynı zamanda ikincil konutların kullanılmaya başlandığı ilk zamanlardan günümüze kadar ne gibi sorunlarla karşılaştıklarını ve hala ne gibi sorunlar yaşadığını ortaya koymaktır.
- Keza ikincil konutların kuruluşundan şimdiye kadar kurulduğu yer üzerinde ne gibi çevresel ve ekonomik etkileri meydana getirdiği ayrıca hangi sorunlara gebe olduğu incelenerek ne gibi baskılar yaratıp yaratmadığını ortaya koymak amaçlanmıştır.

- Bir diğer amaç ise son dönemde ortaya çıkan Covid-19 pandemisinin ikincil konut sahipliği durumunu ve hem yazlık konutların hem de arsa fiyatları üzerinde herhangi bir etki yaratıp yaratmadığı konusudur.

Bu çalışma, konusuyla Türkiye'de henüz hiç çalışılmamış bir bölge olan Doğu Anadolu Bölgesi'nde yapıldığı için ayrıca önemlidir. Çalışma, ikincil konutların bölgede ilk kez çalışılması ve Doğu Anadolu'da saklı kalan bu tatil yerleşmesinin gün yüzüne çıkarılması açısından önemli bir incelemeyi oluşturmaktadır. Bu açıdan yapılan araştırma sonucunda elde edilecek veriler ışığında ikincil konut konusu içerisinde literatüre katkı yapılması açısından da önem teşkil eder. Çalışma bilim dalı içerisinde özgünlüğüyle dikkat çekerek en önemli farkını da ortaya koyacaktır.

Van ilinin en yoğun ikincil konut alanını teşkil eden Mollakasım'da yapılacak olan bu araştırmayla birlikte hem Doğu Anadolu'nun önemli hinterlanda sahip olan Van kentinin ikincil konut varlığına dikkat çekeceği hem de daha önce göz ardı edilen çevresel sorunlara bir çözüm getireceği umudu bu araştırmanın bir diğer önemidir. Bu çalışmada Mollakasım'daki ikincil konut gelişimi, mekâna dağılımı, mekânı nasıl değiştirdiği, gerek yöre halkının gerek ikincil konut sahiplerinin konuya yaklaşımını, tarihsel süreç içerinde nasıl bir seyir izlediği araştırılıp ortaya çıkararak beşeri coğrafya disiplinineliteratür açısından katkı sunulmaya çalışacaktır.

C. Yöntem

Bilimsel araştırmaların amacı dünyayı ve insanı daha iyi tanıyarak insanlığa ve gelişime katkı sağlamaktır. Bu çalışma için bilimsel yöntemin en önemli elemanlarından olan tümdengelim yöntemi uygun bulunmuştur. Bu yöntem genel bir olayı veya olguyu özele-tekile uygulayarak durum hakkında öngörülerde bulunmaktadır.

İlk olarak yapılacak araştırmanın literatüre yapacağı katkı ortaya konulmuştur. Daha sonra araştırma problemi ve soruları belirlenmiş ardından bu konu hakkında daha önce yapılmış olan çalışmalar analiz edilmiştir. Bu açıdan alandaki problemin farkına varılması araştırma yönteminin ilk kısmını oluşturmaktadır. Buna göre araştırmanın hipotezleri geliştirilmiş ve hipotezleri test

etmek için ise veri ve yöntem tespiti yapılmıştır. Araştırmada ele alınacak kavram ve yaklaşımlar tanımlanmış, araştırma için belirlenen evren ve örneklem grubu üzerinde veri kaynaklarına ilişkin bilgilerin nasıl toplanacağına karar verilmiştir. Buna göre verilerin toplanması analiz edilmesi için iki farklı yöntem uygun bulunmuştur. Mollakasım Mahallesin'de ikincil konut kullanıcıları ve yöre halkı olmak üzere iki gruba mülakat ve anket uygulaması yapılarak karma yöntem uygulanmıştır. Elde edilen sonuçlar SPSS programı üzerine işlenmiş ve çıkan sonuçlar değerlendirilmiştir. Alanın daha iyi tanımlanması açısından CBS kullanılmıştır. Alana dair veriler CBS ortamında işlenerek konuyla ilintili olarak tarihsel süreçteki gelişimi ve mevcut durumu hakkındaki gerekli bilgiler haritalanarak verilmiştir.

1) Araştırma Problemi

Bu çalışmada Mollakasım Mahallesi'ndeki ikincil konutların mekânsal gelişimi, sosyo-kültürel, çevresel, ekonomik etkileri, Covid-19 pandemisinin ikincil konut sahipliğini nasıl etkilediği, ikincil konut kullanıcıları ile yerel halkın bakış açısı ve demografik özellikleri ile ilgili bilgiler bulunmaktadır. Van kenti sahip olduğu gölün varlığıyla son zamanlarda dikkat çekici bir tatil mekânı haline gelmiştir. Bazı ilçe ve mahallelerinde ikincil konut bulunmakla beraber en yoğun ikincil konut yayılımı Mollakasım'da görülmektedir. Bu alan 1990'lı yılarda ikincil konut yapılaşması içerisine girmiştir. Daha sonraki yıllarda da yapılaşmalar hızla devam etmiştir. Özellikle 2020 yılı bizce ikincil konut sahipliğinin yüksek seviyelere çıktığı bir dönem olmuştur. İnsanları evde kalmaya zorlayan Covid-19 pandemisi, insanı daha özgürce yaşayabileceği ve onları donuk beton binalar içerisinden kurtarabilecek bir alternatif olarak karşılarına çıkmıştır. Bu bakımdan araştırmada Mollakasım'da Covid-19 pandemisinin sahiplik durumunu, kalış süresinin, kullanım durumlarını da nasıl etkilediğinigörmek hedeflenmektedir.

Daha önce Doğu Anadolu Bölgesi'nde çalışılmayan ve kayda değer görülmeyen bu yerin ortaya çıkarılması ve analiz edilmesi çalışmanın orijinalliğini ortaya koyarak yeni yapılacak çalışmalara kaynaklık etmesi açısından da önem arz etmektedir.

İkincil konut turizm potansiyeli yüksek olan bu mahallede yapılan araştırmanın hipotezleri ise aşağıdaki gibidir:

H1: İkincil konutlardaki tatil süresinin ve seyahat mesafelerinin artması, kullanıcılarının yörede daha fazla harcama yapmalarında etkili olmuştur.

H2: İkincil konutta geçirilen tatil süresi kullanıcıların yaş gruplarına göre farklılık göstermiştir.

H3: İkincil konut gelişimi yörede ulaşımın gelişmesine katkı sağlayarak ulaşım faaliyetlerinin yıl boyu devamlılığını sağlamıştır.

H4: Covid-19 süreci ikincil konuta olan talebi arttırmış ve aynı zamanda mevcut ikincil konut sahiplerinin kalış süresinin uzamasında etkili olmuştur.

H5: Tarımsal arazilerin, ikincil konut gelişimi ile alanları daralmış ve tarımda çalışan kişi sayısının da azalmasında etkili olmuştur.

Araştırma problemi ise genel olarak Mollakasım Mahallesi'ndeki ikincil konutların gelişimi, değişimi, olumlu ve olumsuz etkileri üzerinde yoğunlaşmaktadır. Bu açıdan ikincil konutların mekâna olan etkilerini ortaya koymak amacıyla aşağıda belirtilen araştırma problemlere yanıt bulmaya çalışılacaktır;

- Konut alanının gelişimi nasıl bir seyir izlemiştir?
- İkincil konutların kullanımı ile yaş grupları arasında bir ilişki var mıdır?
- İkincil konutların yöreye olumlu ekonomik etkileri var mıdır? Eğer varsa bu etkiler yöre açısından yeterli bir seviyede midir?
- İkincil konutların gelişimi ne gibi çevresel ve sosyal sorunları bünyesinde barındırmaktadır?
- İkincil konut gelişimi mahallede mevcut tarımsal arazilerin varlığı arasında nasıl bir ilişki bulunmaktadır?
- İkincil konutların burada yoğunlaşmasındaki sebepler nelerdir?
- Mahallede ikincil konutların sürekli artışı bölgenin taşıma kapasitesini nasıl etkilemektedir?
- Covid-19 pandemisi ile ikincil konut talebi arasında nasıl bir ilişki bulunmaktadır?
- İkincil konut kullanımı ile konut kullanıcılarının sosyo-ekonomik nitelikleri arasında nasıl bir ilişki bulunmaktadır?

2) Araştırma Safhaları

Bu çalışma alan araştırması çerçevesinde, Mollakasım Mahallesi'ndeki ikincil konut sahipleri ve yerel halkla olmak üzere farklı ikili görüşmeler yapılmış aynı zamanda yöre gezilerek gözlemler yapılmıştır. Yine karma yöntem olarak nitel ve nicel araştırma yapılmış, böylece konunun daha iyi aydınlatılması sağlanmaya çalışılmıştır.

Alan araştırması kapsamında ilk olarak ikincil konut kullanıcılarına anket uygulaması yapılmıştır. Uygulama genelinde bilgiler konut sahibine direkt veya kişinin numarası alınarak telefon üzerinden iletişim kurulmuş ve yapılacak görüşmeler planlanmıştır. Anketler çoğunlukla ikincil konutların bahçe veya balkonlarında yapılmış, anket uygulayıcısı yörenin yerlisi olduğu için de tüm sorulan sorulara samimiyet ve güven içerisinde cevap verilmesinde etkili olmuştur. Aynı zamanda ankette cevaplanması yetersiz kalan sorular ve derinlemesine cevaplar için mülakat uygulanmıştır. Mülakatlar samimi bir dille bazen birden fazla olarak bazen de bireysel şekilde yapılmıştır. Konuşma sohbet eşliğinde ilerlediğinden cevaplar da bir o kadar samimi olmuştur. Bu uygulama esnasında izin vermeleri dahilinde kesinlikle ses kaydı alınmış ve kayıt cihazı kullanılmış ancak izin verilmemesi durumunda kesinlikle ses kaydı alınmamış, konuşma esnasında hızla not alınarak kayıt edilmiştir. Yerel halkla yapılan olan anket ve mülakatlar için köydeki her evin kapısı çalınmıştır. Ancak köy halkı sorulara cevap verme konusunda biraz çekingen kalmışlardır. Kimileri sorulara cevap vermeyi istemezken kimileri de bizleri bahçelerinde ağırlayarak sorulara sammiyetle cevap vermişlerdir. Cevaplamalar için insanlara bir zaman sınırlaması konulmamıştır. Bu nedenle de kişiler zaman sınırlaması olmadan rahatça soruları yanıtlama olanağı bulmuşlardır. Yörede toplamda 4 hafta kalınmış, köy halkıyla görüşmeler için ise 2 gün süreyle şahsi araçla yazlık konutlardan köye ulaşım sağlanmıştır. Çalışmanın önemli kısmını tezin genel çerçevesini oluşturmak için yapılan okumalar olmuştur. Konunun en iyi şekilde açıklanabilmesi ve okuyucunun aklında akıcı ilerleyebilmesi adına birçok yazın taraması yapılarak incelenmiştir. Bu açıdan konuyla ilgili gerek ulusal gerek uluslararası bilim insanlarının makale, tez, rapor ve kitapları incelenmiştir. Keza internet sitelerinden yapılmış lisans, yüksek lisans ve doktora tezleri, makale ve dergiler indirilerek inceleme yapılmıştır.

3) Evren ve Örneklem

Araştırma evrenini Van kentinin Tuşba ilçesine bağlı Mollakasım Mahallesi oluşturmaktadır. Araştırmanın örneklemini ise Mollakasım'daki köy halkı ve ikincil konut kullanıcıları oluşturmaktadır. Yapılan anket ve mülakat uygulamaları ikincil konut kullanıcılarına ve yöre halkına olmak üzere farklı iki grupta üzerinde uygulanmıştır. Anket uygulamasına İkincil konut kullanıcılarından 100 kişi katılmış olup bunların 46'sı kadın, 54'ü ise erkeklerden meydana gelmektedir. Bu katılımcıların yaş aralığı ise 18 ile 65 yaş arasında farklılık göstermektedir. İkincil konut kullanıcılarından 20 kişiye ise de mülakat uygulaması yapılmış olup bunların 14'ü erkek, 6'sı kadındır. Bu grubun yaş aralığı ise 25 ile 65 arasında değişmektedir. Bilimsel etik gereği mülakat yaptığımız kişilerin isimleri kullanılmamıştır. Bunun yerine mülakat yapılan her kişi farklı şekilde kodlanarak çalışmada kullanılmıştır. Buna göre ikincil konut kullanıcılarının mülakat örneklem grubuna ait bilgiler aşağıdaki şekildedir.

Tablo 1. 1.İkincil Konut Kullanıcılarına İlişkin Mülakat Bilgileri

Adı	Yaş	Cinsiyet	Eğitim Düzeyi	Yaptığı İş
K1	61	Erkek	Lise	Emekli
K2	29	Erkek	Üniversite	Yazılımcı
K3	48	Erkek	Lise	Esnaf
K4	41	Erkek	Lisansüstü	Sigortacı
K5	50	Erkek	Lisansüstü	Veteriner Hekim
K6	33	Kadın	Üniversite	Ev Hanımı
K7	31	Kadın	Lise	Ev Hanımı
K8	25	Erkek	Üniversite	İşçi
K9	35	Erkek	Lise	Serbest Meslek
K10	52	Erkek	Lise	Emekli
K11	51	Kadın	İlkokul	Ev Hanımı
K12	40	Erkek	Lise	Mümessil
K13	43	Kadın	Üniversite	İnşaat Mühendisi
K14	63	Erkek	İlkokul	Emekli
K15	36	Erkek	Lise	Sağlık Görevlisi
K16	65	Kadın	İlkokul	Ev Hanımı
K17	48	Kadın	Ön lisans	Memur
K18	55	Erkek	Lise	Memur
K19	62	Erkek	Ortaokul	Emekli
K20	57	Erkek	Lise	Emekli

İkinci grubumuz olan yöre halkı için toplamda 20 adet anket, ve 10 adet mülakat uygulaması yapılmıştır. Anket uygulamasına katılanların 6'sı kadın, 14'ü ise erkektir. Bunların yaş ortalaması ise 26-55 yaş arasında değişkenlik göstermektedir.

Mülakat uygulaması yapılan yöre halkının da 7'si erkeklerden 3'ü de kadın katılımcılardan oluşmaktadır. Yaş aralığı ise bu grupta 30 ile 59 arasında değişmektedir. Bunlara ilişkin olarak mülakat uygulamasın katılan yöre halkına ait örneklem grubuna ait bilgiler şu şekildedir.

Tablo 1. 2. Yöre Halkına İlişkin Mülakat Bilgileri

Adı	Yaş	Cinsiyet	Eğitim Düzeyi	Yaptığı İş
Y1	38	Erkek	Ortaokul	İşsiz
Y2	41	Erkek	İlkokul	Tamirci
Y3	47	Kadın	Okuma-yazma bilmiyor	Ev Hanımı
Y4	59	Kadın	Okuma-yazma bilmiyor	Ev Hanımı
Y5	48	Kadın	Ortaokul	Ev Hanımı
Y6	30	Erkek	İlkokul	Serbest Meslek
Y7	26	Erkek	Üniversite	Öğrenci
Y8	29	Erkek	Lise	Serbest Meslek
Y9	51	Erkek	Ortaokul	Çiftçi
Y10	38	Erkek	Ortaokul	Çiftçi

4) Veri Analizi

Çalışmada anket ve mülakat olmak üzere iki farklı veri toplama tekniği kullanılmıştır. Böylece hem nitel hem de nicel verilerin saptanması bir düzen içerisinde olacaktır. Aynı zamanda derin açıklama gerektiren soruların yanıtlanması esnasında anket analizinin yetersiz kalması ve ancak mülakat yöntemiyle elde edilebilir gerçeği, aynı anda iki farklı tekniğin seçilmesinde etkili olmuştur. Anketlerin değerlendirilmesi için elde edilen tüm veriler SPSS (Statistical Package for Social Sciences) programına aktarılarak analizler elde edilmiş ve değerlendirilmiştir. Görüşmeler yapılırken kişilere müdahale edilmemiş, zaman sınırlaması konulmamış ve soruları özgürce cevaplamalarına olanak tanınmıştır. Sorulan soruların içeriğini ise ekonomik yapı, eğitim yapısı, günlük yaşam faaliyetleri, ikincil konutları çevresel, toplumsal ve ekonomik yaşamı etkileme düzeyleri, ikincil konut kullanıcılarının yöre halkıyla ilişki düzeyi, yöre halkının ikincil konut gelişimi hakkındaki olumlu-olumsuz görüşleri gibi sorular sorulmuştur. Mülakatların analiz edilmesi esnasında ses kaydı alınmasına izin veren kişilerin kayıtları dinlenerek söylenenler hiçbir şekilde değiştirilmeden yazıya aktarılmıştır.

Bununla beraber yörenin demografik özelliklerini saptamak için TÜİK'den (Türkiye İstatistik Kurumu) istatistiki veriler elde edilmiştir.

5) Sınırlılıklar

Çalışmanın inceleme alanı Van ilinin Tuşba ilçesine bağlı Mollakasım Mahallesi ile sınırlıdır. Van Gölü'nün güçlü bir rekreasyonel faaliyet alanı sunuyor olması buranın çekiciliğini arttırmış ve en yoğun ikincil konut yapılaşması görülen Molakasım'ın inceleme alanı olarak seçilmesini olanaklı kılmıştır. İlk olarak çalışma alanında gezilerek gözlemler yapılmış daha sonra ise anket ve mülakat uygulaması için ikincil konut kullanıcıları ve köy halkıyla görüşülmüştür.

Çalışma alanında yürütülen araştırmalarda özellikle mülakat ve anket uygulaması sürecinde memnuniyet durumları ölçülmeye çalışılan konular hakkında kişiler çekingen davranmıştır. Yapılan çalışmanın yayınlanacak olması kişilerce kaygı duyulacak cevapların verilmesine yahut hiç cevap verilmemesine neden olmuştur. Özellikle köy halkıyla yapılan görüşmelerde siyasal bir amaç için böyle bir çalışmanın yapıldığının düşünülmesi cevapların tek tek seçilerek, yanlış anlaşılmasından korkularak verildiği görülmüştür. Bu açıdan bakıldığında doğru ve açık değerlendirmeler yapabilme adına bu durum çalışmaya az da olsa sınırlılık getirmiştir.

I. BÖLÜM: KAVRAMSAL ÇERÇEVE

1.1. İkincil Konut Kavramı

Konut, geçmişten günümüze insanoğlunun içinde yaşamsal faaliyetlerini sürdürdüğü ve barınma ihtiyacını karşıladığı yerleşmeler olmuştur. Konut sadece bir barınma alanı olarak değil aynı zamanda bireyin toplumdaki ekonomik güçlülüğün ve statüsünün karşılığı olduğu düşünülürse hayatımızda yaşamsal ihtiyacın karşılanması dışında da önemli bir role sahip olduğunu söylemek mümkündür.

Tarihsel süreç içerisinde dünyada meydana gelen endüstrileşme çabaları tüm dünya yaşamının alışılmışın dışına çıkmasında belirleyici bir rol oynamıştır. Endüstrileşmenin en önemli ve etkili sonuçların biri olan kentleşme süreci, bünyesinde barındırdığı çeşitli çekiciliklerle kırsal yaşamın yerinden koparak kentsel alanlarda birikmesine neden olmuştur. Devam eden bu kentleşme süreci içerisinde refah düzeyinin artması, ulaşımda meydana gelen iyileşmeler, yeni yerler keşfetme arzusu ve kentin kalabalığından uzaklaşma isteği insanlara tatil kavramını öğretmiştir. Bu kavram tüm dünyada günlük yaşam monotonluğundan birer kaçış şekli olarak görülmüş ve turizm kavramıyla birlikte giderek güçlenmeye ve değişmeye başlamıştır. Bu değişim konutların kullanımını da farklılaştırmıştır. Sürekli olarak oturulan konut ile kent dışında tatil amacıyla kullanılan konut olmak üzere iki farklı kullanım şekli meydana gelmiştir. Bu bakımdan ortaya birincil ve ikincil konut kavramları çıkmıştır. *Birincil konut*, insanların yılın büyük bölümünde hayatlarını sürdürdükleri, tüm yaşam faaliyetlerini yürüttükleri ve kentsel alan ile bütün halde yaşam boyu bulundukları konutlardır. *İkincil konut* ise daha çok yılın belli mevsimlerinde dinlenme ve tatil amaçlı kullanılan, kentsel alanlar dışında, özellikle deniz, göl, nehir veya ormanlık alanlarda inşa edilen rekreatif amaçlı yerleşmeler olmuştur. İkincil konut varlığına sanayileşme öncesinde de rastlanılmış olsa da bu kavramla anılmadığı ve fazla kullanılmadığından günümüze ait bir yapı olarak algılanmaktadır.

İkincil konutların İngilizcedeki karşılığı "second home" olarak geçmektedir. İkincil konut adı konutun sahip olunma sırası değil kullanımla ilgili yüklenen bir anlam taşımaktadır (Ulusoy, 2006: 48). İkincil konut olarak tabir dilen alanların uluslararası alanda belirli bir tanımı bulunmamaktadır. İkincil konut terimi bu

bakımdan kabin, kır evi, tatil evi, kulübe, yazlık, eğlence evi gibi aynı kökenli terimler için adeta bir şemsiye görevi görmektedir (Hall, 2014: 1).

İkincil konut tanımına ilişkin çeşitli tanımlamalar bulunmaktadır. Emekli' ye göre; ikinci konut, tatil konutu, yayla evi, dağ evi gibi farklı isimlerle anılabilen, manzara çekiciliği yüksek yerlerde,daimi yaşanılan yerin dışında, kent merkezine yakın veya uzak inşa edilen yerleşmelerdir (Emekli, 2014: 27).

Manisa ve Görgülü (2008: 69) ikincil konutları, başka bir yerde ikamet edip çalışmaları koşuluyla kullanıcıları tarafından belli dönelerde satın alınan veya kiralanan ve yılın sadece belli dönemlerinde rekreatif amaçlı olarak kullanılan, fiziksel çekiciliği yüksek bölgelerde inşa edilmiş sabit mülk olarak tanımlamaktadır. Gündüz (2003: 1) ise ikincil konutları rekreatif amaçlara hizmet etmesi amacıyla kiralanan veya satın alınan, su kenarlarında bulunan konutlar, dağ, yayla gibi havası temiz olan yerlerde bulunan konutlar, orman kenarı, kaplıca özelliği gösteren konutlar olarak tarif etmektedir.

Clout (akt. Okuyucu, 2016: 53) sahipleri tarafından yılın belirli dönemlerinde ve kısa süreli olarak, otel dışında tatil yapmak için kullanılabilen konut ve apartman daireleri olarak tanımlamaktadır.

Ayrıca tipine göre hareketli karavanlar, çiftlik evleri, kurulabilir-sökülebilir portatif üniteler, mülkiyet sistemleri farklı olsa da devre mülk ve apart oteller de ikincil konut kapsamında değerlendirilmektedir (Emekli, 2014: 28).

İkincil konutlar ilk olarak kent çevresinde inşa edilmiş ancak göçle birlikte genişleyen kentsel alan, yavaş yavaş ikincil konut olarak kullanılan yerleri de içine alarak bu yapıların birincil konuta dönüşmesinde etkili olmuştur (Cengizoğlu ve Özyılmaz, 2016: 220). Bu bakımdan ikincil konutlar kentsel alanların genişlemesine bağlı olarak da daimi oturulan birincil konutlar halini alabilmektedir. Böylece bu konutlar eğlenme/dinlenme özelliği taşıyan bir alan olmaktan çıkıp kentle bütünleşik hale gelerek günlük yaşamın barınağı olmaktadır.

Genel anlamda ikincil konutlar; daimi ikamet edilen konut dışında, yeni yerler görme-gezme, dinlenme amaçlı, tercihe göre kentin yakınında veya uzağındaki fiziki çekiciliği ağır basan alanlarda tekli veya toplu yerleşme şeklinde inşa edilebilen, bulunduğu konuma ya da kullanımına göre farklı isimler alan yapılardır. (yayla evi, köy evi, dağ evi vb.). İkincil konutlar aile bireylerinin rekreasyonel

faaliyetleri kolaylıkla yapabilmelerine olanak sağlayacak alternatif bir konut türüdür. Bu konutlarda öncelik kişilerin günlük yaşamın dışında rahatlamalarına, dinlenmelerine ve bazı rekreasyonel faaliyetlere erişebilmelerine imkân sağlamasıdır. Özellikle iklim ve coğrafi şartların uygun olduğu alanlar ikincil konut alanı için en uygun yerleri oluşturur. Yalnızca yılın belli dönemlerinde sıklıkla veya seyrek olarak kullanılan bu yapılarda kalma süresini, yaşanılan merkeze olan mesafe belirlemektedir. Şöyle ki, bu konuda Kauppila (2010: 166), ikinci konutların kullanımı için kritik noktayı 200 km bazı durumlarda ise hafta sonu kullanımı için 300 km olarak belirlemiştir. Bu mesafenin artması ile de ikinci konutların kullanım oranın azaldığını ifade etmektedir. Ancak küresel dünya koşullarında ulaşımın her an her yere kolaylıkla sağlanabilmesi, belirlenen bu mesafenin önemsiz olduğunu gösterir niteliktedir.

1.2. İkincil Konutların Sınıflandırılması

İkincil konutlar farklı tanımlamalara sahip olsa da hepsinin ortak noktası, devamlı yaşanılan birincil konut dışında dinlenmek ve eğlenmek amaçlı kullanılan kullanım alanları olmasıdır. Bu genel tanım aslında çevremizdeki birçok yapının ikincil konut olma potansiyeline sahip olduğunu ortaya çıkarmaktadır. Kimi araştırmacılar tek bir özellik üzerinden ikincil konutları sınıflandırmaya giderken kimi araştırmacılar ise ikincil konutları farklı özellikleri üzerinden bir sınıflandırmaya tabii tutmuşlardır.

Bu bakımdan ikincil konutlar çeşitli özelliklerine göre sınıflandırılabilmektedirler. Örneğin Newing (akt. Hall & Müller, 2004: 5) ikincil konutları sabit, yarı taşınabilir ve taşınabilir olmak üzere üç grupta sınıflandırmıştır.

Tablo 1. 3. İkincil Konutların Sınıflandırılması

Tip	Yapı	Bina/Taşıt
Sabit	Evler ve Apartmanlar	Issız kır evleri, apartman binaları, köy evleri
Yarı Taşınabilir	Kamplar	Vagon, Mobil evler, Çadırlar, Karavanlar
Taşınabilir	Tekneler	Yelkenli Tekneler

Kaynak: Hall & Müller, 2004: 5

Üç grup altında yapılan bu sınıflandırmaya göre her alanda rahatlıkla kurulabilecek ve kullanılabilecek birçok taşınabilir veya taşınmaz ikincil konut kullanımları mevcuttur. İkincil konutların sabit ve taşınabilir özelliğine göre yapılan bu sınıflandırmada son dönemlerde en çok kullanılan mobil ev ve karavan gibi taşıtlar, su üzerinde kurulmaya elverişli tekneler ve en çok kullanılan kır evleri bulunmaktadır.

Bir diğer sınıflandırma ise, ikincil konutların yerleşme düzenine göre yapılmıştır. Kısa'ya (1998: 39) göre tatil konutunun inşa edileceği arazi parçası içindeki yeri ve konut bütünü olarak sayısı, onları yerleşme düzenine göre sınıflamada esas ölçüt oluşturmaktadır. Bu bakımdan ikincil konutlar bu sınıflandırmaya göre tekil yerleşme ve toplu yerleşme olarak ikiye ayrılmıştır.

Tekil Yerleşme: Mülkiyeti bir aileye ait olan arsa içinde aile fertleri tarafından kullanılacak, parçalı veya bütüncül şekilde ailenin isteklerini göz önünde bulundurularak tasarlanmış ikincil konutlardır. Tekil yerleşmeler gerek arsa gerekse altyapı maliyetlerinin yüksek oluşu nedeniyle gelir düzeyi düşük ülkelerde tercih edilmemekte ve daha çok gelir seviyesi yüksek Avrupa ülkelerinde görülmektedir (Kısa, 1998: 40).

Toplu Yerleşme: Mülkiyeti bir aileye ait olan ya da bir aile tarafından belli süreler içinde mülkiyet hakları elde edilmiş, konutun bir arazi parçası içinde birden fazla yer aldığı çeşitli işletme tiplerinde inşa edilen konut topluluklarını ifade eder (Kısa, 1998, s. 43). Tatil siteleri ve devre mülk konutları bunun içinde yer alır.

İkincil konutların tekli inşa edilmesinde kişilerin toplu arazi içerisinde olmak istememesinden kaynaklanan bireysel sebepler ve maliyetin nispeten daha yüksek olmasından kaynaklanan ekonomik sebeplerin belirleyici olduğunu söyleyebiliriz. Ancak tekli yerleşmelerde aile bireylerinin ikincil konut üzerindeki bireysel kararları belirleyici rol oynadığından, alanın tercihlere göre düzenleniyor olması önemli bir avantajdır.

Toplu inşa edilen ikincil konutlar üzerinde bireysel kararların şekillendirici olmaması, farklı kişilerce ortak kullanım alanlarına sahip olunması bir dezavantaj sağlarken bu tip ikincil konut yerleşmelerinde maliyetin birçok kişiyle karşılanıyor olması bu tip yerleşmeyi daha az maliyetli hale getirmektedir.

Marsden ise (akt. Hoogendoorn ve Visser, 2004: 106) ise ikincil konutları yıl boyunca kullanımları açısından inceleyerek bir sınıflandırma yapmıştır. Buna göre:

1. Sahipleri ve konukları tarafından yaz tatilinde ve hafta sonları kullanılan özel tatil konutları,
2. Sahiplerince çoğu kez yaz mevsiminde olmak üzere gelir elde etmek için kiralanan konutlar,
3. Özel tatil konutu olarak ailenin kısa süreli kullanımına açık ancak aralıklarla ticari tatil evleri olarak kullanılan konutlar,
4. Yatırım amacıyla satın alınan işletmesi ve kiralanması bir şirket tarafından yapılan tatil konutlarıdır.

Farklı kriterlere göre yapılan bu sınıflandırmalar içinden özel kullanıma yönelik ve ticari kullanıma yönelik olmak üzere yeni iki başlık altında sınıflandırma yapılmıştır.

1.2.1. Özel Kullanıma Yönelik Sınıflandırma

a) Özel Tatil Konutları: Bu konutlar; tek bir aileye ait olan, sahiplerince para ödenmeyen, kişisel tercihlere göre düzenlenmiş, tek katlı ya da villa tipi olabilen, aile üyeleri tarafından yılın belirli dönemlerinde 1-2 ay dinlenme ve tatil amaçlı kullanılan, mülkiyeti tek kişiye ait olan konutlar olarak tanımlanabilir.

b)Yayla Evleri: Konar-göçer kültürle yerleşik yaşamın birleşmesi, hayvancılığa bağlı dönemlik bir yerleşme tipi olan yaylaların ortaya çıkmasına neden olmuştur (Taş, 2016: 217).

Tunçdilek (1967:17) yaylayı, yılın belirli bir süresi içinde hayvan otlatmak, ziraat yapmak ve geçimin sağlanmasında menfaat temin eden her türlü işte çalışmak, hatta dinlenmek için çıkılan veya gidilen, köyün hayat sahası dışında kalan, köyden ayrı ve çok zaman uzak olmamakla beraber köyün esas geçim sahasına ekli ikinci bir bölüm olarak tanımlamaktadır.

Ancak son dönemlerde bazı yaylalarda dönüşümler meydana gelmiştir. Özünde hayvancılık ve kısıtlı olarak tarımla adlandırılan yaylalar, yaz mevsiminde sıcaktan kaçan; yalnızca eğlenme-dinlenme fonksiyonu taşıyan rekreasyonel alanlara dönüşmüştür (Taş, 2016: 221).

Bu bölüm için tanımlanan yayla evleri, özellikle yaz aylarında kıyı bölgelerinde sıcaktan kaçan ve serinleyip dinlenmek isteyen insanların gidip kaldıkları yerleşmelerdir. Burada 1-2 ay geçiren yaylacılar ihtiyaçlarına göre ikincil konutlar inşa etmekte ve eklentiler eklemektedirler.

c) Çiftlik Evi: Bu alanlar özellikle temiz havanın bulunduğu yerlerde, mülkiyeti bir kişiye ait olan, büyük ölçekli alana sahip, bahçeli ve genellikle kentin gürültüsünden uzaklaşmak isteyen kişilerin orman arazisine yakın yerlerde inşa ettiği özel konutlardır.

d) Diğer Kullanımlar

Karavan: Karavanların farklı türleri bulunmakta ve bunlardan sadece biri ikinci konut olarak kullanılmaktadır: Bu *statik karavanlar*, yaz boyunca sürekli olarak aynı yerde duran, oldukça büyük ve ikinci ev olarak kullanılabilenlerdir (Özgüç, 2015: 105).

Bu yapılar kişiye ait ve kişiye göre dizayn edilen, içerisinde kişinin tüm ihtiyaçlarının karşılandığı hareketli araçlardır. İnsanlar tatil ve dinlenme ihtiyacını karşılamak üzere bunun gibi çeşitli özel kullanımları tercih etmektedirler.

Çadır: Bu kullanım türü genel itibariyle kampinglerin içinde yer alan bir konut türüdür. Kampingler; karayolları güzergâhları ve yakın çevrelerinde, kent girişlerinde deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde kurulan ve genellikle turistlerin kendi imkânlarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor ihtiyaçlarını karşıladıklar en az 30 ünitelik tesislerdir (Turizm Yatırım ve İşletmeleri Müdürlüğü, 2000).

Portatif şekilde takılıp sökülebilen bir yapıdadır. Bunlar kişiye özel, bazen 2 bazen de 4 kişilik kullanıma uygun olan, yılın tüm zamanlarında kısa süreli olarak rekreasyon amacıyla kullanılan barınma alanlarıdır.

Tekneler: Fransa'da yatlara ve rekreasyon teknelerine ilginin artması 1960'lardan sonra limanın sayfiye yerinin bir parçasını değil, kalbini oluşturduğu özelleşmiş kıyı sayfiyelerinin gelişmesine yol açmıştır (Özgüç, 2015: 120).

Kişinin mülkü olduğu tekne/yat ile belli dönemlerde denize açılıp tatil ihtiyacını karşılaması da bu yapıları hareketli ikincil konutlar yapmaktadır.

Bungalov Evler: Bu yapılar inşası kolay ve taşınabilir yapıdaki konutlardır. Genellikle bu yapı için ahşap malzeme kullanılmaktadır. Bu konutlar ekolojik yapıya

uygun dinlenme ve tatil amacıyla kullanılan ve çoğunlukla orman bölgelerinde bulunan yapılardır.

Bu taşınmaz ve taşınabilir özellikteki özel kullanıma yönelik ikincil konutlar mülkiyeti bir kişiye veya bir aileye ait olan konutlardır. Yayla evleri yazları sahiplerince yüksek sıcaklıklardan kaçıp serinlemek için kullanılırken kış aylarında da kış sporlarını mümkün kılması sebebiyle bu aylarda bile kullanılmaktadır. Özel tatil konutları ise çoğunlukla denizden daha fazla yararlanmak için özellikle kıyıda inşa edilen ve her ne kadar yaz aylarında kullanılsa da isteğe göre her mevsim de kalmaya uygun kullanım sağlayan ikincil konutlardır. Çiftlikler ise çoğunlukla orman arazisine yakın yerlerde, kentin gürültüsünden uzaklaşmak isteyen insanlar için dinlenme/tatil olanağı sunan ikincil konutlardır. Bu konutların temelde en önemli ve ortak özelliği, kullanım zamanı ve kalış süresinin kişinin isteğine bağlı olarak gerçekleşmesidir. Özel kullanıma yönelik ikincil konutlar, sahipleri tarafından kendi zevk ve isteklerine bağlı olarak düzenlenen konutlardır. Yani bu ikincil konutlar yılın sadece belli dönemlerinde değil, yılın her mevsimde kullanılabilecek ve kişisel zevklere göre konutun iç-dış eklentilerin yapılıp/kaldırılmasına olanak veren bir hak sağlar. Kişi, özel kullanıma yönelik ister taşınabilir olsun ister taşınmaz olsun sıralanan ikincil konutların nerede kurulacağını da kendisi belirler. Örneğin karavan veya çadırıyla nerede ve nasıl kurulum sağlayacağını kişi kendisi belirler. Yine tekne sahibi birey hangi koyda demirleyip ne kadar kalacağını kendisi belirler.

Bu bakımdan özel kullanıma yönelik ikincil konutlar genel olarak mülkiyeti kişiye ait olan, kişinin ailesiyle birlikte yılın belirli veya her döneminde gidiş gelişlerin sağlandığı, insanların tatil ihtiyacını karşılamaya yönelik ve kişinin isteklerine göre inşa edilen konutlar olarak tanımlanabilir.

1.2.2. Ticari Kullanıma Yönelik Sınıflandırma

Bu sınıflandırma, Dünya'da ve Türkiye'de ikincil konutların ticari kullanımına yönelik başlıkları içermektedir.

Devre Mülk Sistemi

3227 Kat Mülkiyeti Kanununun sekizinci bölümüne eklenen maddelere göre devre mülk "mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı ve bağımsız bölümden yılın belli

dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir ittifak hakkı" olarak tanımlanmıştır. Yine aynı kanuna göre devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve 15 günden daha az süreli olmaması gerekmektedir. (Resmi Gazete,14 Ocak 2015, Sayı: 29236). Özmen ise devre mülkü; taşınmazdan sınırlı zamanda istifade sağlayan sistemlerin gelişmesi ile birlikte, daha geniş bir tüketici kesimine hitap etmek isteyen girişimcilerin kişilere güvence vermek istemeleri nedeniyle taşınmazı tapu yoluyla kişiye sınırlı bir mülkiyet hakkı olarak tanımlamış olduklarını ifade eder (akt.Ulusoy, 2006: 59).

Devre mülk sisteminde, kişinin mülk üzerinde doğrudan doğruya bir hâkimiyeti bulunmaktadır. Aynı zamanda bu sisteme dâhil olan kişiler işlemlerini tapuda, resmi bir şekilde gerçekleştirmelidirler aksi takdirde devre mülk sistemi geçersizdir.

Devre Tatil Sistemi

Devre Tatil sistemi insanların daha ucuza tatil yapma imkânı tanıyan sistemlerden biri olarak karşımıza çıkar. İşletmenin sözleşme yaptığı kişiye devre mülk gibi ayni bir hak sağlamamak ile birlikte şahsi talep niteliğindeki devre tatil konusu, tesislerden yararlanma olanağı veren ve işletmeciye yöneltilen bir nispi hak olarak tanımlanır (Tok 'dan akt. Ulusoy, 2006: 66).

Serengil'e göre devre tatil sisteminde; bir şirket, mevcut bağımsız bölümleri üzerinde her sene ve senenin bir döneminde istifade hakkı sağlayarak, isteyen kişilerle sözleşme yapar. Sözleşme ile şirket daha sonra devre tatil evine, kişilerinde ortağı olmak zorunda bulundukları yeni ortak bir şirkete tatil ünitesinin mülkiyetini devretmeyi, kendisinin de yalnızca ünitelerin işletilmesini sağlayacağını taahhüt eder (Serengil, 2000: 23).

Devre tatil, 6502 sayılı Tüketicilerin Korunması Hakkı'ndaki Kanunun 50. maddesinde "bir yıldan uzun süre için kurulan ve tüketiciye bu süre zarfında birden fazla dönem için bir ya da daha fazla sayıda gecelik konaklama imkânı veren sözleşmelerdir" olarak tanımlanmaktadır. (Resmi Gazete, 14 Ocak 2015, Sayı: 29236)

Havutçu da devre tatil sistemini mülkiyet veya sınırlı ayni hakka değil, kişisel olan alacak hakkına dayandırmaktadır.(akt. Yağcıoğlu, 2014: 203) Dünyada devre

tatil modellerine Amerika'da *Vacational Licenses* ya da *Vacational Leases* adı verilirken; Fransız sisteminde karşımıza *Multilocation* olarak çıkar.

Devre mülk ve Devre tatilin hak sahipliğine sağladığı birtakım yararlar vardır, bunlar aşağıdaki gibidir:

- Senenin birkaç haftasında veya birkaç ayında bireyin ihtiyaç duyduğu tatili sağlaması
- Satın alma yerine kişinin belli zaman dilimi için ödeyeceği paranın daha ekonomik olması
- Sadece belli dönemlerde kullanılacak evin bakım-onarım işleriyle uğraşılmaması
- Bazı devre tatil modellerinde organizasyonlara üye olunarak başka ülkelerde tatil yapma fırsatının elde edilmesi
- Kişinin tatil köyü ve sitesindeki ortak kullanım alanı olan spor kompleksleri ve eğlence yerlerinden yararlanması (Havutçu, 2002: 253).

Bu tür ikincil konutların hem farklı kişilerce bir arada kullanıma olanak sağlaması, normal bir otel işletmesi veya diğer tatil işletmelerine kıyasla daha az maliyetli oluşu insanların devre mülk ve devre tatil yapmalarındaki en etkili özelliklerdir.

Amerikan Sistemi

Dünya da devre mülk sistemlerinin ilk ve başarılı bir şekilde uygulandığı ülkelerden biridir. Time-sharing olarak adlandırılan bu sistemin Türkçe karşılığı "zaman paylaşımı" dır. Manisa (2007: 33) bu konuyla ilgili olarak "bir kişinin veya bir ailenin, belirlenen zamanlar boyunca sürekli olarak tatil amacı ile konaklama ünitelerinde yılda bir ya da birkaç hafta boyunca kullanım hakları" ifadesini kullanmıştır.

Bu sistem kısaca, insanların tatil konutu satın almaları yerine, yılın belirli dönemlerde daha ekonomik şekilde bir yazlığa sahip olma durumudur. Bu sistem kendi içinde mülkiyet hakkına dayanan ve mülkiyet hakkına dayanmayan şeklinde iki uygulama alanına ayrılır:

Mülkiyet Hakkına Dayanan Time-Sharing Sistemi, bağımsız bir bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının birden fazla zaman dilimine bölünerek kullanımını

ifade eder. Kişiler belirli zaman dilimlerinde en az 1 haftadan başlayarak 1-2 aya kadar uzanan dönemlerde kalabilirler ve kişiler yapı üzerinde zamana bağlı mülkiyet hakkı elde ederler. Ayrıca işletme sahibi işletmenin bakım ve onarımını kendine belirlediği dönemde yaparak sahipleri için kullanılabilir hale getirir (Ulusoy, 2006: 63).

Mülkiyet Hakkına Dayanmayan Sistem, A.B.D' de girişimcilerin mülkiyeti elden çıkarmamak ve formalitelerden uzak kalmak için uyguladıkları sistemdir. Mülkiyete dayalı sisteme göre daha az kısıtlı olduğundan dolayı tercih edilen bir sistemdir (Serengil, 2000: 20). Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın araştırmasına göre (akt. Ulusoy, 2006: 64) bu sistem 3 temel şekilde uygulanır:

Vacation Licenses (Devre Tatil), alıcıya anlaşma ile taşınmaz mülkiyetinin özel bir bölümü üzerinde her yıl belirli bir dönem için kullanma hakkı sağlamaktır. Ömrü genellikle 5-40 yıl arasında değişmektedir. Girişimci ile alıcı arasında kolayca değiştirilebilen bir anlaşmayla sağlanan lisans söz konusudur (Ulusoy, 2006: 64). Bir diğer uygulama ise **Vacation Leases (Kiralama)**'dır. Burada kullanım hakkı diğer sistemde olduğu gibi belirli bir süreyle sınırlıdır. Buradaki fark girişimcinin yapılan anlaşma senedinde taşınmaz sahibi, alıcının da kiracı olarak yer almasıdır (Ulusoy, 2006: 64). **Clup Membership (Kulüp Üyeliği)** ise, genellikle kar amacı gütmeyen ve üyelerine zamanla sınırlı istifade sağlama amacı güden şirketler söz konusudur. Bu şekildeki kulüplere üye olunarak uygun olduğu takdirde yılın istenilen zamanı kulüp bünyesindeki evlerden istifade imkânının sağlanmasıdır (Ulusoy, 2006: 64).

Fransız Sistemi

Bu sistem temel olarak müşterek mülkiyete bağlı sistemler ve Multipropriete olmak üzere iki ana uygulamadan oluşmaktadır.

Müşterek Mülkiyete Bağlı Sistem, Serengil (2000: 21), bu sistemin alıcılara mülkiyet hakkı vermeksizin ortak kullanım hakkını belirli bir zamanla sınırlı olarak sağlamak olduğunu ifade eder. Bu açıdan müşterek mülkiyete bağlı bu sistem her sene belli dönemlerde birden fazla kişinin taşınmazdan faydalanmasını sağlar. Aynı zamanda bu sayede kişiler ortak mülkiyete sahip oldukları taşınmazların masaraflarını kendi aralarında paylaşmış olurlar (Manisa, 2007: 35).

Multipropriete ise**,** grupların ortak bir yapıyı belli süre zarfı içerisinde kullanma hakkını ifade eder. Bu sistemde, kullanılan taşınmazın mülkiyeti sadece

işletme sahibine aittir. Bu sistem dönemlere bağlı olarak ortaya çıkan ve dönem sonunda biten bir hak olarak tanımlanır ve burada esas göz önüne alınan, belirli bir bölümde her sene kullanma hakkı vermesidir (Ulusoy, 2006: 65). Her sene belli dönemlerde yazlık olarak kullanılacak bu alanlar işletme sahibiyle yapılan sözleşmelerle oluşturulmaktadır. Özmen' e göre bu sistemde, sadece ortaklarına senenin belirli devresinde her sene olmak üzere kullanım hakkı sağlar ve bu hak şirket varlığını devam ettirdiği sürece devam eder (akt. Serengil, 2000: 22). Ayrıca İnsanlar taşınmaz üzerindeki haklarını devredebilir veya miras da bırakabilirler.

Cleconfort Uygulaması

Dünyada, yukarıda anlatıldığı gibi sistemler kullanılırken aynı zamanda bölgesel ölçekte sistemler de bulunmaktadır. Bunlardan biri olan Cleconfort Sistemi, Fransa'nın Midi-Pyrenees Bölgesi'nde 1985 yılında Bölgesel Turizm Büroları Federasyonu tarafından uygulamaya konulmuştur (Manisa, 2007: 36).

Cleconfort sistemiyle bölge sakinlerinin sahip olduğu ikinci konutlar kalitesine göre sınıflandırılmış ve turizme kaynaklık oluşturacak şekilde düzenlenmiştir. Aynı şekilde bakıma ihtiyacı olan ve yeniden düzenlenmesi gereken ikincil konutlara teknik yardım sağlanmıştır (Manisa, 2007: 37).

Yamak ' ıh da (akt. Serengil, 2000: 25) belirttiği gibi, 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. Bölgedeki konutlara ait dokümanlar ile rezervasyon formları hazırlanıp yurt içi ve yurt dışı seyahat acentelerine dağıtılmakta ve rezervasyon ağı kurulmaktadır. Bu sistemin başarılı bir şekilde uygulanmasıyla birlikte bölgedeki turizm potansiyeli de artış göstermiştir.

Diğer Kullanımlar

Pansiyon: Pansiyonlar konaklama tesisi olarak planlanıp inşa edilen, yönetimi basit, müşterilerim yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkânı bulunan, en az 5 odalı tesislerdir (Turizm Yatırım ve İşletmeleri Müdürlüğü, 2000).

Kişinin evinin bir odasını veya tümünü bir otel gibi işletmesi sistemi olan pansiyonlar otelden farklı olarak daha uygun fiyatlı konaklama alanlarıdır. Pansiyonda kalma süresi 3 gün olabildiği gibi bu süre 1-2 haftayı da bulmaktadır.

Apart Otel: Mesken olarak kullanılmaya elverişli bağımsız apartman veya villa tipinde inşa edilen, müşterilerin kendi yeme, içme ihtiyacını karşılayabilmesi için gerekli teçhizat ile donatılan tesislerdir (Turizm Yatırım ve İşletmeleri Müdürlüğü , 2000).

Genel bir değerlendirme yapacak olursak ticari kullanıma yönelik ikincil konutlar genel olarak Devre Mülk ve Devre Tatil'den oluşmaktadırlar. Çünkü bu sistemlerin kullanımı gün geçtikçe artmaktadır. Devre Mülk kişilerin bir konutu belli zaman içerisinde kullanım hakkından doğan bir sistemdir. Bu sistem kişilerin tek başlarına yazlık evin maliyetini karşılayamaması üzerine konut mülkiyetinin farklı kişiler arasında pay edilmesiyle ortaya çıkmıştır. Müşterek mülkiyet sahipleri konut üzerinde ayni hakka sahip olup her bir aile kendilerine ayrılan süre içerisinde bu konuttan en az 15 gün olma şartıyla istifade etmektedirler. Bu şekilde hem yazlık ev sahibi olunmakta hem de konutun ihtiyaçları farklı kişilerce birlikte karşılanmaktadır. Devre Tatil ise Devre mülk sisteminden faklı olarak, kişiler tatil için kullandıkları konutlar üzerinde hak sahibi değildirlerve şahsi nitelikli sözleşmelerden oluşmaktadırlar. Devre Tatil konut üzerinde ayni bir hak sağlamadığından tapuda resmi bir şekilde yapılma zorunluluğu da bulunmamaktadır. Devre tatil sisteminde kişi bir konutu belirli süreliğine kiralar. Bu kiralama süresi 1 yıl olabildiği gibi 20-25 yıl da olabilmektedir. Bu süre dolduğunda, konut üzerinde kişinin kullanım hakkı da bitmektedir. Yani bu sistemi diğer sistemden ayıran temel ölçüt mülkiyet hakkının olmamasıdır. Taraflar sadece kendi aralarında sözleşme imzalarlar ve birbirlerine karşı sorumludurlar. Devre Mülkte kişi konutunu kiraya verebilir ya da satabilirken Devre Tatilde bu söz konusu değildir.

Amerikan ve Fransız sistemler ise Devre Mülk ve Devre Tatil sistemleri olup ülkemiz de bu uygulamalar yoluyla kullanılmaktadırlar. Bu anlamda Amerikan sistemde Vacation Licenses (devre tatil), Vacation Leases (kiralama yoluyla) ve Clup Membership (kulüp üyeliği yoluyla) modeli, Fransız sisteminde ise Multipropriete modeli Devre Tatilin kastedilen ülkelerdeki aldıkları isimlerdir. Her iki sistemdeki müşterek mülkiyete bağlı model de Devre Mülk hakkını ifade etmektedir.

Cleconfort ise ikincil konutların turizme açılması konusunda güzel ve başarılı sayılacak bir uygulamadır. Bu uygulama Fransa'nın bir bölgesini kapsayacak şekilde uygulanmış olup turizmin hareketlenmesini sağlamak amacıyla yapılmıştır.

Bölgedeki ikincil konut sahipleri kiralamak istedikleri yazlıkları teknik yardım alarak yeniden düzenlemiş ve hem yurt içi hem de yurt dışı kaynaklı ziyaretçilere kapılarını açmıştır.

Pansiyon ve apart oteller de mülkiyetleri farklı olsa da insanların tatil ihtiyacının belli süre için karşılandığı ve karşılığında ticari bir kârın elde edildiği ikincil konutlar olarak karşımıza çıkar.

1.2.3. Hem Özel Hem de Ticari Kullanıma Yönelik İkincil Konutlar

Yayla Evi: Yazın sıcaklığından bunalıp serinlemek ihtiyacıyla veya hayvancılık yapan kişilerin yaylalarda kullandığı bu evler özel kullanım iken, yayla evi sahibinin evini belli sezonlarda tatil amaçlı başkalarına kiralaması da ticari kullanıma örnektir.

Çiftlik Evi: Mülkiyeti bir kişiye ait olan ve kişinin kendi evinde dinlenme amaçlı kalıyor olması özel kullanımdır. Ancak çiftlik evinin şehir hayatından uzaklaşmak isteyen yabancılara mülkiyet sahibi tarafından belli zamanlarda kiralanması ticari kullanımdır.

Tekneler: Kişi kendi kullanmadığı zamanlarda maddi kaynak sağlamak için teknesini kiralayabilmektedir.

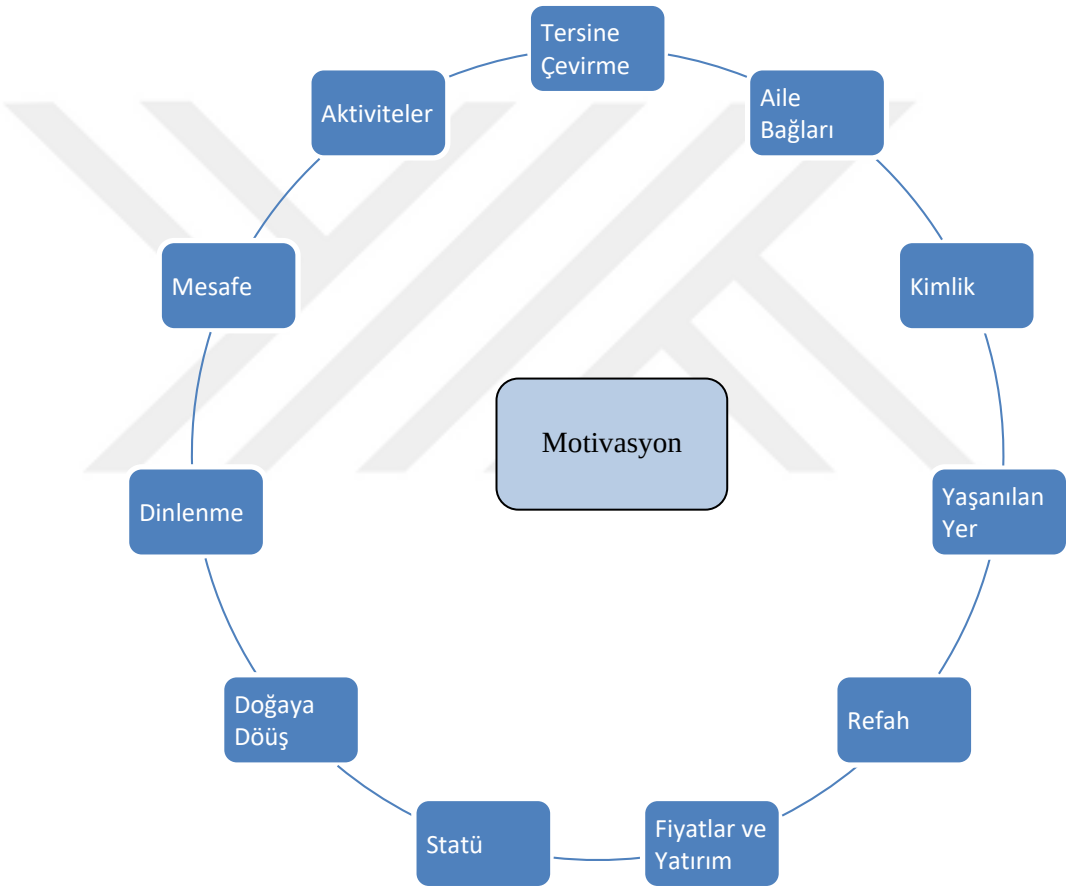
Bungalov Evler: Bu evler sahiplerince kullanılmadığı dönemlerde maddi gelir sağlamak için yılın her döneminde, tatil yapmak isteyenlere kiralanmaktadır.

Yukarıda sıralanan ikincil konut tipleri özel kullanıma yönelik kullanıldığı gibi aynı zamanda ticari kullanıma da uygun yapılardır. Şöyle ki, özel kullanıma yönelik bir yayla evi, çiftlik evi, tekne veya bungalov evleri kişinin isteğine bağlı olarak yılın her döneminde kullanabildiği ve üzerinde ayni hakka sahip olduğu yapılardır. Ancak ticari kullanıma yönelik kullanıldığında, ikincil konut sahibi yılın belli bir döneminde kendisi evi kullanırken geri kalan dönemlerde evden ticari bir kâr sağlamak için konutunu kiraya vermektedir. Kiraya verilen kişinin bu konut üzerinde bir söz sahibi olması mümkün değildir ve kendi isteği doğrultusunda konut içinde veya dışında düzenleme yapmaz. Bu bakımdan bu ikincil konutlar hem özel kullanıma hem de ticari kullanıma kaynaklık sağlarlar.

1.3. İkincil Konut Ediniminde Motivasyon Faktörleri

İkincil konut edinmek kimi insan için dinlenme, kimi insan için statü göstergesi kimisi için de ailenin devam ettirdiği bir kültür olma özelliği taşımaktadır. Bu bakımdan yazlık konut isteme hususunda çeşitli kriterler ortaya çıkabilmektedir. Her insan için ikincil konutun taşıdığı anlam farklıdır ve bunlar kişileri ikincil konut sahibi olmaya iten motivasyonları meydana getirir.

İkincil konut ediniminde ortaya çıkan motivasyon faktörlerini genel olarak aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:



Şekil 1. 3. İkincil Konut Sahipliğinde Motivasyon Unsurları
(Kaynak: Lipkina, 2013: 307; Okuyucu, 2016: 61' dan düzenlenmiştir).

Tersine Çevirme:

Asıl oturulan konutun iticiliğinden kaynaklanan motivasyon kaynağıdır. Şöyle ki, birinci konutun kent içerisinde kalması ve insanların iş temposunda çalışıyor olması kişinin bulunduğu yerden uzaklaşmak istemesine neden olur. Bu anlamda Jaaksoon' ın' da dediği gibi, daimi konutlarda rekreasyon özellikleri olsa da

işle ilgili bileşenler devam ettiğinden ikincil konutlardaki amaçları sağlamaz. Bu nedenle ikincil konutlar amaçları tersine çevirir niteliktedir (akt. Okuyucu, 2016: 62).

Refah Seviyesi

1945'ten sonra ortaya çıkan sanayileşme hareketleri toplumda gelir düzeyi yüksek sınıflar ortaya çıkarmıştır. Gelir düzeyindeki bu artışlar özellikle zengin ve orta sınıfların ikincil konut almalarını destekler nitelikte olmuştur. Elde edilen ekonomik fazlalık insanları günlük hayatın dışında yeni şeylere harcamak/yatırım yapmak için önemli bir harcama oluşturmuştur.

Dinlenme

İkincil konut sahibi olmada dinlenme unsuru önemli bir motivasyon kaynağıdır. Çünkü günlük yaşamın yorgunluğundan uzaklaşmak isteyen insanlar çevre sakinliği ve rahatlamak için bu konutları tercih etmektedirler.

Mesafe

Daimi konutlar ve ikincil konutlar arasındaki mesafe, ziyaret ve kalış süresini etkilemektedir (Lipkina, 2013: 303). İnsanlar çoğunlukla daimi konutlara yakın mesafeyi tercih ederler. İkincil konutun kent merkezinden mesafesi arttıkça ziyaret süresi de kısalır.

Doğaya Dönüş

Özellikle hızla artan kentleşme, insanı çevre kirliliğinin oldukça fazla olduğu, stresli bir yaşama mecbur bırakır. Kentsel alandan uzaklaşmak isteyenlere ise doğayla içi içe olma şansı tanıyan ikincil konutlar önemli çekicilik alanları oluştururlar. Müller bu konuda (akt. Lipkina, 2013: 303) peyzaj çekiciliğinin yanı sıra çevrenin de önemli bir rol oynadığını söyler. Köy yaşamı kent merkezine göre daha temiz olduğundan şehirlerden göç etme nedenleri arasında olduğunu ifade eder.

Aktiviteler

İkincil evlerin kırsal konumu çeşitli aktiviteler için olanak sunmalıdır (Lipkina, 2013: 308). Örneğin balık tutma, yüzme, meyve toplama, bisiklet kullanma, ormanda yürüyüş veya alışveriş. Aynı zamanda ikincil konut sahipleri çiçek ve sebze yetiştirmek, ev tamir etmek, kıyı alanlarını düzenlemek/temizlemek ve ağaç kesmek gibi çeşitli yaratıcı aktivitelerle uğraşmaktadırlar. Bu tip aktiviteler ikincil konut sahiplerine dinlenme ve rahatlama olanağı sunmaktadır (Jaakson'dan akt. Okuyucu, 2016: 63)

Aile Bağları

İkincil konutlar tüm ailenin bir arada dinlenip tatil yapması için önemli bir motivasyon oluşturur. Okuyucu' ya göre (2016: 62) aile içi ikincil konut sahipliğinde motivasyon bireysel ve bazen de gelecek kuşakları kapsamaktadır. Özellikle miras kalan ikincil konutlar aile için ortak bir mülkiyet olarak sürdürülmektedir.

Balfe (akt. Hall, 2014: 3) İskandinav Bölgesi'nin boş zaman tarzının bir parçası olarak son derece güçlü ikincil konut geleneğine sahip olduğunu ifade ederken çoğu durumda ikincil konutların miras yoluyla alınıp aile ilişkilerini sürdürmek için kullanılmaya devam edildiğini belirtir. İsveç'te ikincil konut sahiplerinin çocukluk çevrelerine ve daha yaşlı akraba neslinin anılarına bağlanıldığı da görülmektedir (Hall, 2014: 35). Bu nedenle insanın sahip olduğu ailenin hatıraları, tarihi ikincil konutlarda da yaşatılmak istenilmekte ve devamlı olarak aile içerisinde el değiştirerek kullanılmaya devam edilmektedir.

Sulak (2014: 80) Trabzon'da yaptığı araştırmada buradaki ikincil konutlara gelen kişilerin %81'inin kişinin kendisi, çocukları ve çocuklarının aileleriyle kalmayı tercih ettiklerini ortaya koymuştur. Bu açıdan ikincil konutların aile üyelerini bir araya getirici gücünün olduğunu söylemek mümkündür.

Kimlik ve Statü

İkincil konut sahibi olmada diğer motivasyon da kimliktir. Belirli lokasyonlarda ikincil konut sahipleri genel olarak aynı sınıftan olma eğilimindedir (Okuyucu, 2016: 63). İkincil konut sahipliği çoğunlukla toplumda sosyal statünün de bir göstergesidir. Emlak değeri yüksek yerlerden ikincil konut sahibi olma bu anlamda toplum içindeki statünün de artmasına neden olmaktadır (Müller'den, akt. Okuyucu, 2016: 63). İkincil konuta sahip olmak özellikle cazibesi fazla alanlardan yüksek fiyatlara satın alındığında toplumsal statünün bir göstergesi olarak kabul edilebilmektedir (Hall, 2014: 35).

Sulak'ın (2014: 70) çalışmasında köyde bir ikincil konutu bulunmasına rağmen ekonomik gücün bir göstergesi olarak mevcut ikincil konutunun karşısında yeni ve daha yüksek katlı bir ikincil konut daha inşa eden kişilerin olduğunu ifade etmiştir.

Yaşanılan Yer

Yüksek düzeyde kentleşmiş toplumlarda nüfusun büyük kısmı apartmanlarda yaşamaktadır. Bu ikinci konut edinmede güçlü bir teşvik edici unsur olabilmektedir (Okuyucu, 2016: 64).Kentsel yaşamın getirisi olan apartman bloklara hapsolan insanlar doğaya, sakinliğe ve en önemlisi de temiz havaya ihtiyaç duymakta ve bir arayış içerisine girmektedir. Buradan kaçış ise belli aralıklarla ikincil konutlara giderek sağlanabilmektedir.

Fiyatlar ve Yatırım

İkincil konutların mevcut fiyatları da bir motivasyon kaynağıdır. Öyle ki ikincil konut edinmek isteyen kişiler için fiyat ne kadar düşük olursa satın almada o kadar kolaylaşacaktır (Lipkina, 2013: 303). Bu nedenle gayrimenkul fiyatları yüksek olan bir yere göre daha uygun fiyatlar sunan yerler daha çekici gelmektedir. Bir diğer motivasyon kaynağı ise ikincil konutların yatırım amaçlı kullanılabilmesidir. İnsanlar bu düşünce doğrultusunda ikincil konut sahibi olmayı istemektedirler.

Yukarıda ikincil konut sahibi olmada, sıralanan çeşitli motivasyon unsurları açıklanmıştır. Bu unsurlar arasındaki en önemli faktör *refah seviyesidir*. Çünkü yüksek refah seviyesi ikincil konut satın alabilme gücünü belirler. Bu açıdan ekonomik olarak kişinin zayıf veya güçlü olması ikincil konut ediniminde belirleyici bir role sahiptir. Bir diğer önemli motivasyon unsuru ise *dinlenmedir*. İnsanlar en çok boş zamanlarını değerlendirip tatil yaparak dinleneceği bir yer arar. İkincil konutlar da insanlara istedikleri dinlenme olanağı sunacak yerler olmaktadır.

Bununla birlikte kişinin daimi olarak bulunduğu yerden kaçmayı istemesi diğer bir motivasyon unsurudur. Kişinin *yaşadığı yer* olan birincil konut alanları kent merkeziyle iç içe olan alanlardır. Buralar çoğunlukla kapalı rekreasyon faaliyetlerinin yapıldığı alanlar olup insanlar kentin karmaşası içindedir. Bu nedenle daimi yaşadığımız bu yer insanlara dinlenme ve tatil ortamı sunmamaktadır. Yaşanılan yerin gürültü ve karmaşası bu anlamda insanları şehrin dışındaki açık hava rekreasyonel alanlarına itmektedir. Aynı zamanda kişinin yaşadığı yer ile ikincil konut edineceği alan arasındaki *mesafenin* kısa veya uzun oluşu da konut edinimini etkilemektedir. Çoğu insan kente yakın olan ikincil konut alanlarını tercih etmektedirler. İkincil konut, yaşanılan yere ne kadar yakın olursa ikincil konut edinimi de o kadar artmaktadır.

İnsanları ikincil konut almada motive eden faktörlerden biri de ikincil konutların *fiyatları ve yatırım* özelliğinin bulunuyor olmasıdır. Bir ikincil konut sahibi olmak isteyen birey için, fiyatlar ne kadar uygun olursa insanı o kadar ikincil konut edinmeye teşvik edecektir. Aynı zamanda ikincil konutlar, edinen kişi için hem bir yatırım aracı olarak görüp uyguna satın alacağından hem de kullanmadığı dönemlerde kiraya verilmesiyle sahibine bir kar sunacağından yatırım özelliği de sunmaktadır.

Kentleşmenin devamlı olarak artması insanları doğaya, temiz havaya hasret bırakmıştır. *Doğayla içi içe olma* arzusu insanlara gereken dinlenme olanağı sunacağından, ikincil konutların kuruluş yerleri düşünülünce de bu konutları tercih etmelerinde önemli bir motivasyon faktörünü oluşturur. İkincil konutlar, sahip olunan aile üyeleri tarafından bir arada kullanımına izin veren yapılardır. Birlikte tatil yapma olanağı sunan ve kendilerinden sonra gelecek olan diğer aile üyelerine da bırakılacak ikincil konutlar için *aile bağları*, edinimde bir diğer motivasyon faktörüdür. Aynı zamanda insanlar ikinci ev sahibi olduklarında belli bir *statü* kazanacaklarını düşünmektedirler. Toplum içinde statü kazanmak isteyen çoğu insan bu motivasyonla ikincil konut edinmektedirler.

Genel olarak ikincil konut edinmede tek bir motivasyon faktörü belirleyici olmamaktadır. İnsanlar gerek mevcut durumlarını belirleyerek gerekse gelecekteki durumlarıyla ilgili öngörüde bulunarak ikincil konut sahibi olmak istemektedirler.

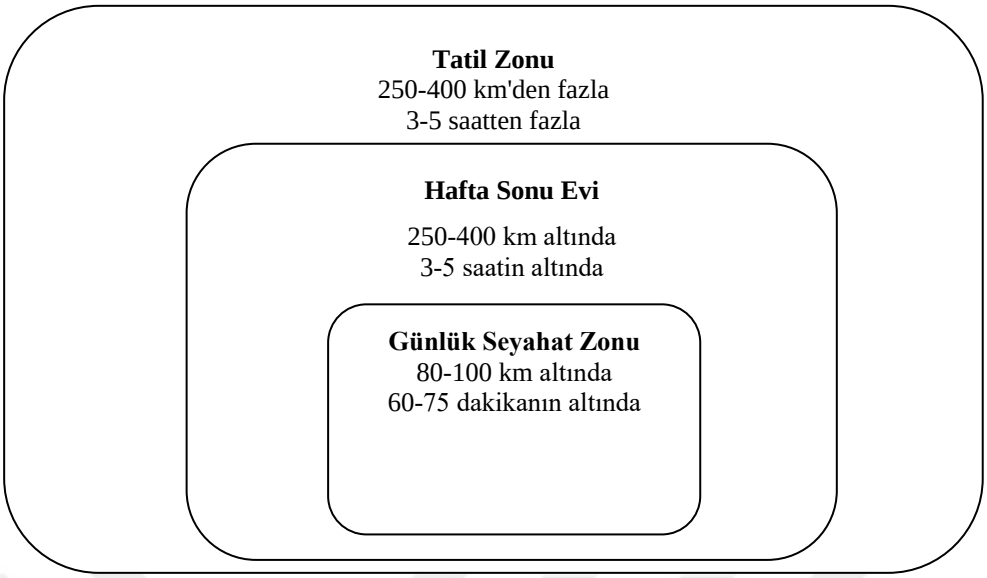
1.4. İkincil Konutlarda Yer Seçimini Etkileyen Faktörler

İnsanların ikincil konut sahibi olmaya karar verdikleri süreç içerisindeki en önemli konu yer seçimidir. İkincil konutun daimi konuta olan yakınlığı, hedef bölgenin iklim özellikleri, konumu, arsa veya konut fiyatları, kişisel tercihler gibi özellikler insanları belli bir bölgeye çekmektedir.

Okuyucu (2016: 55), ikincil konutların yer seçimindeki esas rolün mekânsal yakınlık olduğunu ifade eder. Aynı şekilde Marjaavara ve Müller de (akt. Okuyucu, 2016: 55) yazılarında daimi ve ikinci konutlar arasındaki mesafenin ikincil konutların lokasyonunun belirlenmesindeki en önemli faktör olduğunu belirtir. Bu durum edinilen ikinci konutun mülk sahibinin birinci konutunun hafta sonu zonunda yer almasını desteklemekte ve bu nedenle de ikinci konutların çoğu hafta sonu evi

olarak adlandırılmaktadır (Bakırcı, 2007: 20). Ancak Müller başka bir yazısında (1999: 28) insanların harcayabileceği *boş zaman* sayısının yer seçimini etkileyen en önemli ölçüt olduğunu belirtmiştir. Çünkü kısa bir boş zamanı olanlar ulaşım süresini en aza indirmek için muhtemelen daimi olarak ikamet ettikleri konutlarının yakınlarında ikincil konut tercih edeceklerdir. Tam tersi durumda ise yani boş zamanı çok olanlar da birincil konut çevresinin dışında ikincil konut sahibi olma eğiliminde olacaklardır (Müller, 1999: 28). Mekânsal yakınlık ve sahip olunan boş zaman dilimi ikincil konutların yer seçiminde önemli noktaları oluşturur. Geçmişte ulaşım koşullarının zorluğu insanları daha çok birincil konuta yakın yerlerde seçim yapmaya itmekteydi. Fakat günümüzde oldukça gelişen ulaşım koşullarının en uzak yerleri bile yakınlaştırdığı düşünüldüğünde bu iki faktör ikincil konutların yer seçimi üzerindeki etkisini şimdilerde kaybetmektedir. Çünkü ikincil konutlar kişisel tercihler doğrultusunda uluslararasılaşmış bir yerleşke halini almaktadır.

Genel itibariyle ikincil konutların çoğu hafta sonu zonunda bulunmaktadır. Çünkü bu alanlar ikinci konut sahiplerinin daimi olarak yaşadığı kente yakın konumdadır. Aradaki mesafenin kısa oluşu ikincil konutun burada konumlanmasını kolaylaştırmaktadır. Bu anlamda yer seçiminde mesafesi 250-400 km den az olan alanlar ikinci konut alanları için ideal sınır çizmektedir. İkinci konutların geliştiği bir diğer zon da hafta sonu zonunun dışındaki alandır (Kauppila, 2010: 167). Bu alanlardaki ikinci konutların sayısı önceki zona göre daha az sayıdadır. Kauppila (2010: 166) seyahat süresi üç saati aştığında ikincil evlerin işgal oranın da azaldığı ifade eder.



Şekil 1. 4. İkinci Ev ve Daimi Konut Arasındaki Mesafeye İlişkin Teorik Bölge Modeli
(Kaynak: Kauppila, 2010: 166)

Bunlardan hafta sonu evleri sık sık ve kısa süreli olarak kullanılmaktadır. Tam tersi durum hafta sonu zonunun dışındaki ikinci konutlar için geçerlidir. Bunlar tatil konutlarıdır ve arada sırada fakat uzun süreli olarak kullanılmaktadır (Hall & Müller 2004: 19).

Yer seçimini etkileyen diğer bir etmen manzara ve iklim özellikleridir. Birçok ikinci konut yerleşmesi için önemli bir yer seçimi ölçütüdür ve aranan bir nitelik olarak görülmektedir (Bakırcı, 2007: 20). İkincil konutlar her yere eşit biçimde dağılmamışlardır. Kıyı, ada ve dağlık bölgeler gibi yüksek konfor değerine sahip alanlarda yoğunlaşma eğilimindedir (Hall, 2014: 5).

Yer seçiminde emlakçıların rolü ve devletin arazi kullanım politikaları da önemlidir. Emlakçıların rolü en azından uluslararası ev sahipliği açısından önem arz etmektedir. Fransa ve İsveç'te yapılan araştırmalar ikincil ev sahiplerinin emlakçıların tanıtım faaliyetleriyle belli alanlara yönlendirildiği ortaya koymuştur (Hall & Müller, 2004: 20). Arazi kullanılabilirliği politikaları da yer seçimini etkilemektedir. Çünkü satılabilecek arazilerin minimum boyutunu sınırlandıracağından ikinci ev konumlarının kıtlık değerine katkıda bulunacaktır (Hall & Müller, 2004: 22).

Sürekli oturulan konuta yakınlık, prestijli ve beğenilen bir tatil yöresinde olması, havasının ve denizinin güzel olması, tanıdık dost ve akrabalara yakın olması,

sakin ve huzurlu bir yer olması, güzel manzaranın varlığı, kar sağlayıcı bir yatırım olması ikinci konutların yer seçiminde rol oynayan faktörlerdir (Gündüz, 2003: 4).

Yer seçiminde tek bir unsurun rol oynamadığını söyleyebiliriz. Bu anlamda insanlar satın alacakları ikincil konutların hangi lokasyonda bulunacaklarını belirlemek için bazı faktörleri göz önünde bulundururlar. Bu açıdan ilk olarak ikincil konutun yaşanılan kentsel alana yakınlığı önemli bir faktördür. Çoğunlukla insanların rahatça tüm kentsel ihtiyaçlarına ulaşabileceği yakınlıktaki alanlar ikincil konutların yer seçimi için ideal yerleri oluşturmaktadır. Ancak bu konutlar her zaman yaşanılan yere yakın tercih edilmemekte, az da olsa uzak mesafeler de tercih edilmektedir.

İnsanların çoğu ikincil konutlar için kıyı alanlarını tercih etmektedir. Bu alanlar manzara çekiciliği yüksek ve geçmişten günümüze en çok tercih edilen alanlardır. İnsanların deniz, nehir ve göle yakın olma istekleri bu doğrultuda kıyı alanlarını yoğun ikincil konut baskısı altında bırakmaktadır. Daha çok, sıcak iklim bölgeleri ikincil konutların yer seçiminde öncelikli alanlardır.

Ayrıca seçilecek alanın kişinin dinlenmesine olanak verecek şekilde sakin ve huzurlu bir ortam sağlaması o lokasyonu tercihlerde ön sıraya almaktadır.

Yer seçimi konusunda emlakçıların rolü de azımsanamaz. Emlakçıların yapmış oldukları reklamlar ikincil konut alıcılarının tercihlerini belirli yerleşimlere doğru yönlendirmektedir. Aynı şekilde uygulanan bazı arazi kullanım politikaları ikincil konutlar için kullanılacak arazinin büyüklüğünü daraltacağından bu konutların inşa edileceği alanların küçüleceği anlamına gelecektir. Bu durum da yer seçimini etkilemektedir. Çünkü ikincil konutlar için çoğunlukla geniş arazi parçaları daha kullanışlı olmaktadır.

Genel anlamda kişiler ikincil konut inşa ederken veya satın alırken belli başlı faktörleri dikkate alarak hareket etmektedirler. Bazıları için yer seçiminde tek bir unsurun varlığı yeterli olurken kimileri için de birden fazla unsurun bir arada olmasına gerek duyulur. Bu da kişinin ikincil konutlara olan bakış açısına göre belirlenmektedir. Şöyle ki kişi ikincil konutun sadece sakinlik ve rahatlamaya olanak vermesi gerektiğini düşünüyorsa, bu konuda kıyı alanında olup olmadığı, manzaranın varlığı ya da mesafenin kısa oluşu gibi faktörler onun için önemsiz olacaktır.

1.5. Turizm, Coğrafya ve Rekreasyon Bağlamında İkincil Konutlar

Coğrafya bilimi insanın yaşadığı çevreyi değiştirip dönüştürdüğü bir ilişkiler bütünüdür. Temelinde insan ve mekân olan coğrafya ikincil konutların gelişimine ve dağılışına kadar meydana gelen süreçlerde de bulunmaktadır. Gidilecek destinasyonun coğrafi konumu, hareketin gidilen yer üzerinde meydana getirdiği nüfus yoğunluğu nüfus coğrafyası, mevcut su kaynakları, doğal özellikler ile fiziki coğrafya, alanda meydana gelen sosyo-kültürel ve ekonomik etkiler ile de kültürel ve ekonomik coğrafya, destinasyonların hangi alanda yayılış gösterdiği ise yerleşme coğrafyası ile ilgilidir. Dolayısı ile coğrafya insan ve mekân ilişkisinin olduğu her yerde her konuyu etkilemekte ve etkilenmektedir.

Büyük kitlelerin hareketini içeren turizm faaliyeti mekânın çevresel, sosyal, ekonomik ve kültürel olarak değişimine etkide bulunmakta ve beşeri coğrafyanın bir alt dalı olan turizm coğrafyasında ikincil konutlar inceleme konusu içerisinde yer almaktadır. Turizm coğrafyası yalnızca bir yerin çekiciliğini veya özelliklerini değil aynı zamanda turizme bağlı olarak alanın olumlu olumsuz çeşitli etkilerini, turistlerin alan üzerindeki tercih sebeplerini de açıklar. Bu bakımdan ikincil konut turizmi turizm coğrafyasının bir parçası olmaktadır.

En basit anlamıyla turizm kavramı, dinlenmek ve tatil geçirmek amacıyla yolculuğa çıkmak olarak tanımlanmıştır (Özgüç, 2015: 13). Ancak günümüzde turizm hareketliliği sadece tatil ve dinlenme amacıyla değil çok çeşitli amaçlara da hizmet etmektedir. Böylece ortaya turizm çeşitleri adını verdiğimiz kavramlar çıkmıştır. Giderek artan deneyimler sayesinde turizm kavramı büyük bir sektör haline gelmiş ve çeşitlilik göstermeye başlamıştır. Bu sayede birçok disiplinlerce araştırılan ve incelenen bir konu haline gelmiştir. Özgüç (2015: 16) turizmin üç mekânsal unsurdan meydana geldiğini ifade eder. Bunlar;

1. Turistlerin yaşadığı yerler
2. İnsanların tatil yapmak için gittikleri yerler
3. Turist gönderen ve alan yerler arasındaki yolculuklar

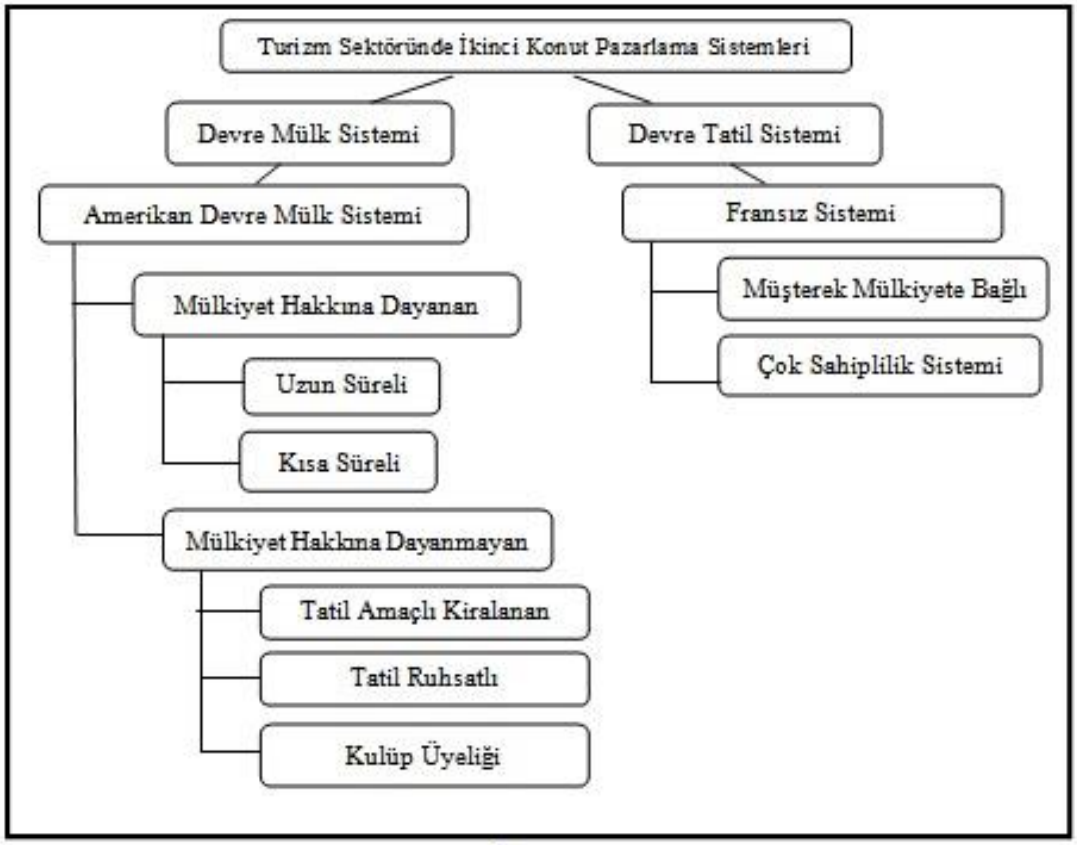
Bu üç öğe gelinen ve gidilen yerlerde meydana getirdikleri ekonomik, toplumsal, kültürel ve çevresel etkileri mekânsal bir bilim olan coğrafyanın inceleme konusu içerisinde yer almaktadır. Bir turizm konaklamasının lokasyonu, doğal kaynaklara mesafesi (orman, deniz, göl vb.), mekân üzerinde nasıl bir yayılış

gösterdiği, gidilen yeri hangi açıdan olumlu veya olumsuz etkiledikleri ve turistlerin gidilen yeri neden tercih ettikleri konusuna kadar, turizm coğrafyası üzerinde durmaktadır. Zamanla turizm içerisinde yer edinmeye başlayan ikincil konutlar da coğrafyanın yine inceleme konuları arasında yer alan ve gerek farklı bir meydana geliş oluşturmasıyla gerekse de turizme katkıları düşünüldüğünde önemli birer turizm konaklaması olarak kabul edilebilir.

İkincil konutlar turizm kavramından önce kullanılıyor olsa da bu isimle endüstrileşmeden sonra anılmaya başlanmıştır. İkincil konutların turizm sektörü içerisindeki varlığına bakıldığında Devre Mülk ve Devre Tatil dediğimiz ve ilk örneklerine Amerika'da rastladığımız konaklama türleri oluşturmaktadır.

Turizm ve ikincil konut kavramları sanayileşme hareketleri sonrasında tatil anlayışının ortaya çıkması ve ulaşım olanaklarının gelişmesiyle yaygınlaşmaya başlamıştır. İkincil konutlar bulundukları yörede yarattıkları nüfus, kültürel ve ekonomik etki anlamında zamanla turizm endüstrisinin bir parçası haline gelmiştir. (Manisa, 2007: 29). Büyük ölçekli konaklama tesislerinin yerli turist için pahalı hale gelmesi ve yerli halkın tatil yapamaması yerli halkı ikinci konutlara yönlendirmiştir (Yıldız, 2012: 28).

İkincil konutların turizm sektöründe kullanılmasına ilişkin sistemler geliştirilmiştir (Baltacı, 2011: 22). İlk olarak Amerika'da ortaya çıkan bu sistemler hızla Avrupa ülkelerinde de yaygınlaşmaya başlamıştır. (Gündüz, 2003: 9). Avrupa'da özellikle ikinci konutlar yaygın olarak kiralanmakta, gençlere ve yerel turistlere ekonomik fiyatlarla, sosyo-kültürel ve sportif amaçlı kulüp üyelerinin dinlenmesi için uluslararası turistik pazarlama şirketleri konut sahipleriyle anlaşarak söz konusu konutları pazarlamaktadır (Gündüz, 2003:10). Bazı ülkelerde ikincil konut yatak kapasitesinin konaklama işletmelerindeki yatak kapasitesinden daha fazla olduğu görülmektedir. Örneğin; İsviçre'de 250.000 otel yatak arzına karşın bir milyon ikincil konut bulunmaktadır (Stettler ve Daniella'dan, akt. Kozak, 2011: 231).



Şekil 1. 5. Dünyada Uygulanan İkincil Konut Pazarlama Sistemleri
(Kaynak: Manisa, 2007: 31)

İkincil konutların turizm sektörü içinde kullanılmasına ilişkin birtakım sistemler geliştirilmiştir. Bunlardan en önemlisi Devre Mülk ve Devre Tatil sistemleridir. Bu sistemler de, Amerikan ve Fransız sitemler olarak iki uygulama alanına ayrılmıştır.

Bu sistemleri dünya ölçeğinde kullanan uluslararası firmalar olduğu gibi yerel ölçekte çalışan firmalar da bulunmaktadır. Uluslararası alanda faaliyet gösteren iki büyük firma olan R.C.I ve I.I. yaklaşık olarak pazar payının %85'ini elinde bulundurmaktadır (Manisa, 2007: 30).

Türkiye'de ise ikinci konutları yurtdışına pazarlamak için 1985 yılından beri faaliyet gösteren Meavilla firmasının bünyesinde Türkiye ve Avrupa'da yaklaşık 35.000 villa, ev, apart otel ve bungalov bulunmaktadır (URL 1). Bu firma Almanya'da ortaklık kurduğu firmalarla beraber bu ikinci konut stokunu öncelikle Almanya olmak üzere tüm Avrupa'ya pazarlamayı (kiralamayı) hedeflemektedir (Manisa, 2007: 31).

İkincil konutların turistik konuta geçişinde, ikincil konutların yaşadığı değişim aşağıda sıralanmıştır:

- ❖ Emlak yatırımı olma özelliği artmıştır
- ❖ İkincil konutların kullanım amacı ve süresi değişmiştir
- ❖ Konut sahiplerinin profilleri değişmiştir. Büyük kentlerden tatil için gelen insanların yerini, yerli ve yabancı müşteriler almıştır.
- ❖ İkinci konutlardaki planlama anlayışı turistik ve esnek kullanıma olanak sağlamaktan öte, daha konforlu ve ek donatıları olan bir yapıya dönüşmüştür (Gökdeniz vd'den akt. Baltacı, 2011: 22).

Sonuç olarak ikincil konutlar ilk ortaya çıktığı dönemlerde sadece mülkiyeti tek kişiye ait tatil konaklama konutları olarak kullanılmıştır. Ancak 1950'li yıllarda ortaya çıkan tatil yapma ihtiyacı insanları kentsel alanların dışına itmiştir. Tatil konaklamalarının insanların bir kısmı için uygun fiyatlar sunmaması ve sadece belli kesimlerin bu tesislerden yararlanıyor olması turizmin durgunlaşmasına neden olmuştur. Bu nedenle ikincil konutlar İnsanların tatil yapmak isteyip de yüksek konaklama fiyatlarını karşılayamaması üzerine tercih edilen tatil konutları haline gelmiştir. Bu durum turizm sektöründe yeni bir sistemi ortaya çıkarmış ve ikincil konutların pazarlanması sağlanarak tatil arzı karşılanmaya başlanmıştır. Bu anlamda ikincil konutların daha uygun fiyata tatil olanağı sunması turizm sektörü açısından önemli bir olaydır.

Sanayileşme ve kentleşme olgularının ortaya çıkışı insanların yaşam biçimlerini önemli ölçüde etkileyip değiştirmiştir. Bu doğrultuda insanlar değişen hayat tarzına uyum sağlamak için çeşitli faaliyetlerde bulunmaya başlamıştır. Artan boş zamanlarla birlikte insanlar temel günlük yaşantılarının dışına çıkarak bulundukları şehir merkezinde veya şehir merkezinin dışındaki alanlarda (dağ, nehir-göl kıyısı vb) rekreasyonel faaliyetlere katılmaya başladılar.

Rekreasyon; insanların varoluş (yeme-içme vb.) ve geçim (çalışma, işe gidiş-dönüş, çocuklar için okul, kadınlar için ev işleri) için gerekli olanın dışındaki tüm zamanlar olarak tanımlanır (Özgüç, 2015: 3). Rekreasyon, insanların dinlenme ihtiyacının karşılandığı, yenilendiği, bedenen ve ruhen canlandığı faaliyetler bütünü olarak tanımlanabilir. Aslında rekreasyon ihtiyacının ortaya çıkması endüstrileşme ve beraberindeki hızlı kentleşmenin bir sonucudur. II. Dünya Savaşı sonrasında kentsel

alanlarda artan gürültü, dinlenme alanlarının yetersiz oluşu ve stres insanları şehirden uzak alanlara yöneltmiştir. Aynı zamanda artan gelir seviyesi ve boş zamanların artışı da bunu etkileyen nedenler arasındadır. Bu nedenle bu dönemden itibaren rekreatif faaliyetlerin gerçekleştirildiği bir yer olarak görülen yerlerden biri ikincil konutlar olmuştur. İkincil konutlar, insanların dinlenme/tatil ihtiyacını gideren ve artan şekilde kullanılan, şehre yakın veya uzak mesafede bulunan rekreasyon konutları haline gelmiştir. Bu konutlar çoğunlukla doğal ortam gerektiren nehir, göl, deniz kıyısını, dağlık alanlarda dağ evleri, çiftlik evleri veya yayla evlerini kendine yer edinen; insanların eğlenme, dinlenme, spor, doğayla iç içe olma, sosyalleşme gibi boş zaman dahilinde yapılabilecek rekreasyonel aktiviteleri içeren konutlardır.

Kısaca ikincil konutlar, rekreasyon kavramını tanımlayan ve rekreasyon faaliyetlerinin önemli bir aracı olarak kullanılan konutlardır.

Rekreasyon faaliyetleri çeşitli şekillerde olabilmektedir. Bunlar aktif ve pasif olabildikleri gibi genelde şehirsel ve kırsal şeklinde de ayrılmaktadır (Özgüç, 2015: 4).Kırsal/açık hava rekreasyon faaliyetleri geniş arazi kullanımı ve doğal güzellikler gerektirdiğinden ancak kırsal alanda yapılan faaliyetlerdir (Özgüç, 2015: 9). Kırsal rekreasyon faaliyetleri ikincil konutları da içerisine alan etkinlikleri kapsamaktadır. Şehirden uzakta, doğayla bütünleşik ve birçok rekreasyonel etkinliğin yapıldığı ikincil konutlar *rekreasyon* kavramının maddeleşmiş halini ortaya koymaktadır. İkincil konutlar bir rekreasyonel faaliyet olan *turizm* olarak adlandırdığımız kavramı ile de sıkı sıkıya bir ilişki içerisindedir. Rekreasyonel etkinlikler içerisinde yer alan bisiklete binme, balık tutma, yürüyüş yapma, yüzme gibi dinlenme ve eğlenme eylemlerinin tümü ikincil konutların olgunlaşıp yaygınlaşmasında büyük bir etki yaratmaktadır. Kişiler bir boş zaman etkinliği olan kırsal rekreasyon faaliyetlerini ikincil konutlarda yapabilmektedirler. Bu açıdan bu konutlar rekreasyon eylemlerinin yapılabilmesine olanak sağlayan, ve rekreasyon kavramının içeriğinin kullanımını, devamlılığını sağlayan maddesel bir şehirden kaçış şeklidir.

İkincil konut kavramı rekreasyon kavramından ayrı düşünülemez. Bu konutlar rekreasyonel olanın yapılıp yaşatılmasında önemli bir görev üstlenirler.

1.6. İkincil Konutların Etkileri

İkincil konutlar, bulundukları yerler üzerinde birtakım olumlu ve olumsuz etkilere neden olmaktadır. Bu başlık altında ikincil konutların genel olarak çevresel, sosyo-kültürel ve ekonomik etkileri açıklanacaktır.

1.6.1. Çevresel Etkiler

İkincil konut sayılarının giderek artması çevresel tahribata neden olmaktadır. Özellikle nehir, göl ve deniz kıyılarının yer seçiminde tercih edilmesi en fazla bu alanların kirliliğe maruz kalmasına sebep olmaktadır.

Deniz, göl, akarsu kenarları sudan yararlanma ve manzara olanakları ile öncelikli olarak tercih edilen yerlerdir. Bu alanlar çoğu kez atık suların alıcı ortamı olarak kullanılmaktadır. Ek ve pahalı bir yatırım gerektiren arıtma tesislerinin olmadığı yerlerde ise atık sular hiçbir arıtma işleminden geçirilmeden su kaynaklarına karışmaktadır (Öztoprak, 1995: 25).

Bu tür yapılaşmaların bulunduğu yerin bitki örtüsünü de tahrip ederek değiştirdiği görülür. Bu anlamda başta tarım alanları olmak üzere birçok doğal ortam ikincil konutların kullanımına açılmaktadır. Özel mülkiyetin elindeki tarım toprakları kazanç sağlamak adına ikincil konut kullanımına dönüşmektedir (Kılıçarslan, 2006: 151). Ayrıca Özkan ve Aslanboğa (akt. Kılıçarslan, 2006: 152) kıyı bataklıkları kurutularak oluşturulan ikinci konut yapılaşmalarının da kıyı gerisindeki arazilerde taban suyu seviyesini düşürerek gerideki tarım alanlarının olumsuz etkilenmesine neden olduğunu ifade etmektedir. Toprak kaybına neden oldukları gibi aynı zamanda ikinci konutlar tarımsal üretim için de bir pazar oluştururlar. Sebze ve meyvenin yanı sıra hayvansal ürünler ve çeşitli bitkiler, baharatlar da üretildiği yerde pazarlandığından köylüyü memnun etmektedir (Öztoprak, 1995: 28).

İkincil konutlar dağınık olarak inşa edilmeleri yol, altyapı ve diğer gerekli tesisler için de alana ihtiyaç duyduklarından dolayı, büyük alanların tahsisini gerektirmektedir. İkincil konutların israflı alan kullanımları ve bu alandan yalnız bu ev sahiplerinin yılın son derece sınırlı bir bölümünde yaralanmaları, dinlenme amaçlı kullanıma uygun geniş alanların israflı biçimde irrasyonel arazi kullanımının tipik örneğini oluşturur (Toskay, 1989: 211).

Binaların tekdüzeliği, çevreye uyumsuz, yöresel mimarinin göz ardı edilmesi, yüksek yoğunluktaki yapılaşmalar, konutların genelde iki katlı olması yatay yayılış göstermesi nedeniyle çok fazla arazi tüketmesi gibi faktörler görsel kirlilik yaratmaktadır. (Kılıçarslan, 2006: 153)İkincil konutlarda görsel kirlilik yaratan bir diğer etmen ise binaların terk edilmesi sonucu kullanılmayan ve bakıma ihtiyaç duyan dış cephe hasarlarının bulunmasıdır. (Yıldız, 2012: 27)

Gallent ve arkadaşları (akt. Bakırcı, 2007: 28) ikincil konutların çevre üzerindeki etkisini 3 başlık altında ele alır:

Kaynak Kullanımı: İkinci konutlar gerçekten lüks mallardır ve çevresel anlamda da yapısı gereği sürdürülebilir değillerdir. Uygulamalara bakıldığında, fazla geliri olanların gelirlerini bir şekilde harcayacakları İngiltere içinde ikinci konut sahipliğinin özendirilmemesinin çevreye daha çok zarar verecek diğer alternatiflere yol açacağı ifade edilmektedir. Örneğin giderek havayoluyla daha ucuza seyahat edebilmek yurtdışında ev almanın cazibesini arttırmakta ve alternatif kültürlerin yurt dışında ikinci konut sahipliğini güçlendirdiği görülür. Bu durumda İngiltere'de edinilen ikinci konuta yerel seyahatler yapmak, güney Fransa ya da İspanya'ya düzenli seyahatler yapmaktan daha sürdürülebilir olmaktadır (Gallent vd.'den akt. Bakırcı, 2007: 28).

Yeni Gelişmelerin ve Yapı Dönüşümünün Doğrudan Baskıları: Restorasyon ve kullanım değişikliği ile harap edilmiş, terk edilmiş mülklerin korunmasına yol açarak olumlu çevresel yararlar sağlayabilir. Yeni inşa edilen konutlar için durum farklıdır, yeni gelişmelerin yeni çeşitlerinin çevreye etkisiyle aynı etkiyi gösterirler. Bu durumda da çevresel etkileri en aza indirme sorumluluğu yerel planlama otoritelerine aittir. Kısacası ikincil konut gelişiminde çevreye zarar getirme potansiyeli olanlarla kontrolsüz, çevreye ciddi ve geri dönüşü olmayan zararlar verenler arasında açık bir ayrım söz konusudur (Gallent vd.'den akt. Bakırcı, 2007: 28).

Yeni Gelişmelerin Dolaylı Baskıları: Yeni ikinci konut gelişmeleri üzerine baskılar, birçok alanda yerel pazarda kaybedenlere ve evleri yeni gelenlerce satın alınanlara düşük maliyetli konut sağlamaya yönelik dolaylı baskılardan daha az önemlidir. Örneğin Pembrokeshire Coast National Park'ta yapılaşma oranlarını düşürmeye yönelik bir baskı olsa da halen yerel konut ihtiyaçları sağlanmaya

çalışılmaktadır. Ancak ikincil konut alıcıları için alanın oldukça popüler olması konut yapılaşma oranlarının düşük olmasının sağlanmasında zorluk yaratmaktadır. Parka geçmişteki gibi konut yapma devam edilirse bu durum alanın peyzajına zarar vererek ileride turizm gelirlerinin azalmasına yol açacaktır (Gallent vd.'denakt. Bakırcı, 2007: 29).

1.6.2. Sosyo-Kültürel Etkiler

İkincil konutlar bulundukları yörede insan ilişkilerinin gelişmesine, nüfusun farklılaşmasına, rekreasyon faaliyetlerinin artmasına, kadınların işgücüne katılma oranının artmasına, toplumsal çatışmaya, din ve dil üzerine yaptığı çeşitli etkilerle önemli ve geniş bir etki alanı oluşturur.

Sosyal ve kültürel etkiler her turizm faaliyeti açısından değerlendirilir. Tabloya göre turizm, ilk başta nüfusun demografik yapısını etkilemekte; faaliyetin gelişmesi ise yeni iş türlerinin ortaya çıkmasıyla, örneğin tarım ve balıkçılık gibi, eski işlerini kaybedenlerin dışarıya göç etmesine neden olmakta ve yeni iş gücünü çekip yerleşik nüfusun büyüklüğünü değiştirerek etkili olmaktadır (Özgüç, 2015: 170).

İkincil konutlar da yörenin bulunduğu nüfusun zamansal olarak değişimine neden olmaktadır. Örneğin ikinci konutlara yapılan hareketler zaman içinde göçlere dönüşerek ya da destinasyona çalışma amaçlı yapılan göçlerin artmasıyla nüfusun artmasına neden olmaktadır. Örneğin İspanya'nın Torrevieja kasabasında ikinci konutlarda yapılan araştırmada tüm yaş gruplarında artış olmasına rağmen 56 yaş ve yukarı olan grupta artışın daha fazla olduğu görülmüştür (Diaz, 1999: 232). Bu yaş ve üzerindeki grubun sayısal bakımdan fazlaca olmalarının en önemli nedeni emekliliktir. Çoğunlukla emeklilik sonrası insanlar ikincil konutları daha çok tercih etmekte ve böylece bu konutların bulunduğu alanlarda belli bir yaşın daha yoğunlukta olduğu fark edilmektedir.

Tablo 1. 4. Turizmin Sosyal ve Kültürel Etkileri

Nüfusun Yapısı Üzerindeki Etki	• Nüfusun miktarı ve nüfusun yaş/cinsiyet yapısı üzerindeki etkileri • Aile büyüklüğünün değişime uğraması • Nüfusun kırsal yapıdan şehirsel yapıya dönüşmesi
Meslek Türlerinin Değişime Uğraması	• Dildeki değişimler • Mesleklerin sektörlere dağılımına etkisi • Kadın işgücüne olan talebin artması • Mevsimlik istihdamın artması
Değerlerin Değişime Uğraması	• Siyasal Değişimler • Toplumsal Değişimler • Dinsel Değişimler • Ahlaki Değişimler
Geleneksel Yaşam Tarzının Üzerindeki Etkisi	• Sanat, müzik ve folklorda • Gelenek ve göreneklerde • Günlük yaşamda
Tüketim Kalıplarının Değiştirilmesi	• Kalite açısından - niteliksel düzenlemeler • Miktar açısından niceliksel düzenlemeler
Turiste Sağlanan Kazançlar	• Dinlenme-rekreasyon • Çevre değişimi • Ufkun genişlemesi • Toplumsal temaslar

Kaynak: Özgüç, 2015: 169.

Aynı zamanda mevsimlik nüfus yoğunluğu yöredeki alt yapı hizmetlerinin sadece yılın belli dönemlerinde (1-2 ay) kullanılmasına ve yılın geri kalan dönemlerinde de atıl durumda kalmasına neden olmaktadır.

Hizmet alanında, sağlık, eğitim ve ulaşım gibi altyapı olanaklarının gelişmesi; kültürel anlamda festivaller, konserler, müzeler ve rekreasyonel alanların artması yerel halkın bu fırsatlara daha kolay erişebilmesini sağlaması ikincil konutların ortaya çıkardığı toplumsal faydalardır (Flognfeldt'den akt. Okuyucu, 2016: 84).

Çok kısa süre bile olsa, farklı insanların bir araya gelmesi yoluyla değer yargıları dönüşüme uğrayabilmektedir. Örneğin Yunan adalarında yapılan çalışmada, batılı genç turistlerle temasın gençler arasında "tavırların demokratikleşmesine ve modernleşmesine" yol açtığı ortaya konulmuştur (Özgüç, 2015: 170).

İkincil konut sahipleri ile yerel halk arasındaki sosyal ve ekonomik yapının farklılığı ise çatışmaya neden olmaktadır çünkü ikinci konut sahipleri çoğunlukla zengin olma eğilimindedir. İkincil konut gelişmesi bir çeşit kırsal soylulaştırmaolarak algılanmaktadır (Hall & Müller, 2004: 24). Yenigül (2016: 84), kırsal soylulaştırma konusunda;kentsel kaynaklı göçlerle birlikte kırsal alanlarda kırsal rönesans olarak tanımlanan yeni bir yapılanma sürecinin yaşandığını, kırsal alanların böylece kentsel alanlardan aldıkları göçlerle nüfuslarını da arttırdıklarını ifade etmiştir. Bu büyümeyle kırsal alanlarda başta konut olmak üzere yapılı çevrenin inşası artmıştır (Yenigül, 2016: 84). Kentlerden kırsala olan bu göçler, yeni bir yer tanıma isteği ve dinlenme arzusunun bir sonucudur aslında. Çünkü kentsel kaynaklı sorunların artması ve zaten iyice kalabalıklaşan bu yerlerin insana daha fazla solunabilir alan bırakmaması insanları kentsel çevrenin dışında atmaktadır.

Böylece doğayla bir arada yaşama isteği ve ikincil konut taleplerinde artış meydana gelmekte ve kırsalda oluşturulan konut stoku ve taleplerin arazi piyasası üzerinde yarattığı değişim kırsal alanlarda sosyo-ekonomik ve mekânsal değişime neden olmaktadır. (Yenigül, 2016: 84). Talebin artması ikinci konut arzının da paralel olarak artmasına neden olmaktadır. Bu durum da arazi fiyatlarında yükselmeye neden olmaktadır. Edinilen her arazi ve inşa edilen her ikincil konut bulunduğu kırsalda toplumsal, kültürel, ekonomik ve çevresel farklılığa ve daha da ötesi bulunduğu yerin tüm yapısını değiştirmeye yetecek güce sahip olmaktadır. Sonuç olarak bu olaylar zinciri kırsal alanların doğal ve özel yapısını yitirerek şehirleşmesine neden olmakta ve zoraki bir soylulaştırma meydana getirmektedir. Çünkü yerel halk ikincil konut veya diğer turistik konut sahiplerinin kültürel, sosyal ve ekonomik baskısı altında ezilerek onlara uyum sağlama çabası içine girmekteler.

Bazı durumlarda turizm bir ülkenin, bölgenin kendi kültürüne ilgisini yeniden uyandırarak kültürel miraslarının üzerine yoğunlaşmasına yardımcı olabilir; yeni pazarlar sağlayarak el sanatlarının canlanmasında etkili olabilir (Özgüç, 2015: 171). Bu özellik turizmin yapıldığı yerdeki kültürel mozaiklerin sonraki nesiller için korunmasını sağlayacak önemli bir etkidir. Yerel halkın kültürüne özgü araç-gereçlerin ikincil konut sahipleri veya diğer turizm faaliyetleri içinde yer alan turistlere pazarlanması fikri bir yandan yerel halka gelir elde etmesinde yardımcı olurken bir yandan da yöresel kültürün önem kazanmasında etkili olmaktadır.

Ancak bir diğer açıdan, ikincil konut sahiplerinin sahte kültürü ya da doğal olmayanı temsil ettikleri düşüncesiyle yerli halk tarafından suçlandıkları bile olmuştur (Jordan'dan akt. Marjavaara, 2008: 17). İyi mazaralı yerlerin toplumun sadece varlıklı üyeleriyle sınırlı olan elit manzaralara dönüştürüldüğü ve kentsel ayrımı kırsal alana aktardığı böylece eski ortak alanların zenginlerin oyun alanlarına dönüştürüldükleri iddia edilmektedir (Hall, Müller ve Keen, 2004: 31). Nüfus kaybeden kırsal alanlar için yapılan turizm geliştirme planları dâhilinde, turizm geliştirme alanlarına önce ikinci evlerin gelmesi ve yerleşme alanındaki sakinlerin kendi evlerini ve arazilerini dışarıdan hem de geçici süre kalmak üzere gelenlere satmaları, dışa göçü daha da hızlandırabilmekte, okul vb. yerel hizmetlere talep daha da azalabilmektedir (Özgüç, 2015: 131). Böylece yerel halk da kendi sorunlarının kaynağı olarak bu yabancıları görmektedir.

Sosyal etkilere karşın kültürel etkiler daha uzun bir dönemde meydana gelmektedir. Kültürel etkiler çoğunlukla ev sahibi alanda toplum ve kültür üzerindeki zararlı etkiler olarak anılmaktadır (Okuyucu, 2016: 88).

Ülkelerde turistlerin gelmesiyle değerlerin ve inanç yapısının değiştiği, yaşam biçiminde gelenekselliğin terk edildiği dilde yabancı kelimelerin arttığı gözlemlenen kültürel durumlardır (Doğan, 2004: 131). B durumlar kimi ülkelerde farklı şekillerde görülebilmektedir. Örneğin Andronicou, yaptığı çalışmada Kıbrıslı gençlerin turistlerle kurdukları ilişki sonucunda ahlak ve giyim konusunda geleneksel değerlerden farklı davranışlar sergilediklerini ifade etmiştir (1979: 248).

Graburn (1980: 61) kültürün gelenek, görenek ve törenlerin ticari amaçlı bir gösteri haline gelmesi ile gerçek anlamlarını yitirdiğini belirtmiştir. Yöre halkının turistlerin yaşam biçimlerini taklit ederek başlayan kültürel yozlaşma, geleneksel değerlerin yerini ticari anlayışa bırakmasına neden olan sürecin başlangıcıdır (Ersoy, 2017: 63). Tüm bunların yanında güçlü bir kültürel yapıya sahip olan bir toplumun turizm hareketi ile böylesi sorunlar ile karşı karşıya kalmayacağı da bir gerçektir.

Tabi ki bir yerde turizm faaliyetlerinin gelişmesi önemli bir olaydır ve özellikle ekonomik sonuçları yadsınamaz bir durumdur. Ancak bakıldığında ikincil konutlar dâhil tüm turizm sektörü içerisinde yer alan faaliyetler geliştikleri alanlarda sosyo-kültürel etkiler açısından daha fazla olumsuz sonuçlar doğurduğu ortaya konulmaktadır. Örneğin Özgüç (2015: 173) Güney Hindistan kıyılarındaki

sayfiyelerde kıyılardaki balıkçıların zorla uzaklaştırıldığını, bu durumun insanların yer değiştirmesine yol açtığını ayrıca onların geleneksel yaşam tarzlarının değişmesi sorununa neden olduğunu belirtmiştir.

Kıyı sayfiyeleri geliştikleri yöre ve bölgeler üzerinde sosyo-kültürel, ekonomik ve çevresel etkilerde bulunurlar. Bu anlamda kıyı sayfiyelerinin gelişimi ve etkilerini gelişme modeli üzerinden ele alırsak 6 aşamadan bahsetmek mümkündür (Özgüç, 2015: 124). Bu aşamalarda sosyal ve kültürel etkilerin gösterdiği seyir şu şekildedir: İlk aşamada sayfiye alanına keşfe gelen ziyaretçiler yöre halkının misafirperver tutumları ile karşılaşır ve bu durum onları memnun eder (Özgüç, 2015: 124). İkinci aşamada ise, sayfiye alanına turist akışı gerçekleşmektedir. Bu durum turistlerin konaklama ihtiyaçlarını beraberinde getirir. Bunun içinde ikincil konut yapımı başlamıştır. Bu durum yerel halka yeni iş alanları yaratmıştır (Özgüç, 2015: 124). Üçüncü aşamada turizmin ticari olarak başlandığı dönemdir. Yatırımlar artmış, tarım alanları ikincil konut baskısı altında kalmış ve yerel halk ile ziyaretçilerin ayrışmasının ilk sinyalleri bu dönemde meydana gelmiştir (Özgüç, 2015: 124). Dördüncü aşama da ise turizm faaliyetleri hız kazanmıştır. Azınlık durumuna düşen yerel halk, tatil konutu sahibi toplumun baskın kimliği, kültürü, gücü altında kalarak dışlanmıştır. Gelir elde edebilmek için mevcut ev ve arsalarını satışa çıkaran yerel halk, konut fiyatlarının artmasıyla da yerleşecek alan bulamamış ve başka bölgelere gitmek durumunda kalmıştır (Özgüç, 2015: 124). Beşinci aşamada, bu aşamada sayfiyenin tam anlamıyla gelişmiş olduğu görülür. Bu dönemde ziyaretçiler tarafından getirilen kültürel alışkanlıklar egemen olmuş ve suç oranları da artmıştır. Yöre halkının gelenek ve göreneklerinden farklı baskın bir kültürel yapı ortaya çıkmıştır. Artan turist sayıları ve ekonomik olarak farklı koşullara sahip insanların birlikteliği suç oranlarının da artmasına neden olmaktadır (Özgüç, 2015: 124). Son aşamada bu son aşama artık sayfiye alanında turist sayısının azaldığı dönemi ifade eder. Bu dönemde gelen turist sayısının azlığı yöreye olan yatırımların azalmasında rol oynar. Bu duruma önceki konutların bakımsızlığı da eklenince turist faklı alanlara yönelmeye başlayacaktır. Böylece hizmet verecek alanların azalması iş kollarındaki işgücüne yansıyarak işsizliğe neden olmaktadır (Özgüç, 2015: 124).

Geçmişte balıkçı veya tarım köyü olan yerleşmeler bu özelliklerini kaybederek birer tatil yerleşmesi karakterine bürümekte, daha sonra da iyice büyüyerek kalabalıklaşmaktadır (Özgüç, 2015: 119). Bu alanların bir kısmı kendiliğinden gelişebildiği gibi bir kısmı da devlet veya iş adamlarının yatırımları sayesinde gelişme gösterirler (Özgüç, 2015: 115). Kendiliğinden oluşan tatil yerleşkelerine örnek olarak Fransız Rivierası "Costa Brava" verilebilir. Burası 18. ve 19. yy 'da asil ve zenginlerin kış mevsiminde akın etmesiyle ve Nice gibi eski yerleşmelerdeki villaların yapımıyla birer sayfiye alanına dönüşmüştür (Özgüç, 2015: 115). İkincil konut olarak belli mevsimlerde kullanılan bu alanın zamanla büyümesi ve gelişmesi mekânsal ve sosyo-kültürel yapının değişime uğramasına öncülük eder. Bu açıdan, bakıldığında bazı yerler keşfedilmeden önce farklı sosyal ve kültürel yapılara sahipken kente göç sonucu boş kalan evlerin değerlendirilmesi ya da tatil ihtiyacıyla doğal yerleşkelere olan ilginin artması, bu alanları daha da cazip kılarak birer tatil merkezine evrilmesine neden olur. Aslında bu durum tatil algısının ve uygulanışının mekânda oluşturduğu yansımaları için iyi bir örnek oluşturur.

İkincil konutlar uzun bir geçmişe sahip olduklarından çeşitli toplumlar için kültürel mirasın bir parçası olarak kabul edilir. Örneğin ikinci konutlarda oturmak İskandinav kültürünün bir parçasıdır aynı zamanda özel aile kültürünün de parçası olarak kabul edilir (Okuyucu, 2016: 89). İkinci konut sakinlerinin, kırsal nüfusun azalmasından kaynaklanan konut boşluğunu doldurmaları ve bu nedenle geçim kaynakları ve sosyal sermayeyi arttırmaları ve kültürel mirasın korunmasını da olumlu yönde etkilerler (Hiltunen'den, akt.Okuyucu, 2016: 90).

Akça'ya göre (akt. Torun, 2013: 36) turizmin kırsal alanlara sosyal açıdan katkılarını şu şekilde sıralamıştır; göçü önlemede etkili olduğunu, kültürel kaynaşmayı ve kültür miraslarının korunmasını sağladığını, sosyo-kültürel bütünleşmeyi sağladığı ifade etmiştir. Erdek'te yapılan bir araştırmada evlerini pansiyon olarak turizme açan aile reislerinin %70'inin çocukları ile turistlerin arkadaşlık etmelerinin yararlı olduğu, görgünün artması ve yeni şeyler öğrenilmesi açısından yararlı bulduğu belirlenmiştir (Torun, 2013: 35).

Turizm kırsal alanlarda, şehir ve kırsal yöreler arasındaki ilişkilerin gelişmesine katkıda bulunduğu, zamanla şehir ve kırsal yöre arasındaki yaşam ve

davranış farklılıklarını yumuşatmaktadır. Ancak kırsal alanların aşırı kalabalıklaşmasıyla bu alanların çekiciliklerinin azalıp otantikliğini kaybetmesine de neden olmaktadır (Karaman & Gül, 2015: 8). Kırsal yörelerde turizmin gelişmesi sosyal ve kültürel planda yerli halkın tarım yörelerine özgü gelenek ve göreneklerinin kaybolmasına şeklinde bir kültürel kirlenmeye maruz kalmakta ve yerel halk ile turist kültürleri arasındaki karışma yerli halktan turiste karşı birbirlerinden sert çizgilerle ayrılabilen aşırı davranış şekilleri ortaya çıkmasına neden olabilmektedir (Karaman ve Gül, 2015: 9).

İkincil konutların etkileri sosyo-kültürel açıdan değerlendirildiğinde; ikincil konut sahiplerinin belli dönemlerde göç ettikleri bu alanlarda nüfusu arttırdıkları görülmektedir. Aynı zamanda ikincil konutların yörede gelişmesiyle beraber insanların eğlence ihtiyaçlarını karşılamak üzere çeşitli kafeler, restaurant, barlar, hediyelik dükkanlar ve eğlence merkezleri artış göstermekte ve böylece rekreasyon alanlarının ve onlardan yararlananların artması sağlanmaktadır. Aynı zamanda bu alanlarda ve ikincil turizm işletmelerinde çalışacak işçiye ihtiyaç duyulması, kadınların buralarda istihdam edilmesine de olanak vermektedir. Böylece turizm endüstrisinin bir parçası olan ikincil konut alanlarında kadın işgücü artış göstermektedir. Bir diğer konu ise ikincil konut sahiplerinin yörenin bir kısmı tarafından iyi muamele görmemesidir. Özellikle yöre halkı ve ikinci konut sahipleri arasındaki ekonomik gelir farklılığı iki grup arasında bir çatışmaya neden olmakta ve tam olarak bütünleşememektedirler.

Keza yılın belli dönemlerinde ikamet eden ikinci konut sahipleri kent kültürünü de beraberlerinde getirmektedirler. Bu bakımdan bulundukları yörenin adetlerini, inançlarını ve alışkanlıklarını değiştirebilme özelliğine sahiptirler. Yörenin güçlü olmayan kültürünün ikinci konut sakinleri tarafından ortadan kalkacağı düşüncesi yerel halkı rahatsız etmekte ve bu nedenle ikinci konut sahipleri kötü olarak görülmektedir. Yöre halkı ve ikinci konut sahiplerinin farklı düşünce, inanç veya beklenti içerisinde olması bu iki grup arasında kültürel ve sosyal çatışmaya neden olmaktadır.

1.6.3. Ekonomik Etkiler

Tüm turizmde olduğu gibi ikincil konut turizmi de farklı alanlar arasında para transferi anlamına gelmektedir. Böylece hedef bölgedeki ekonomik değişime katkıda bulunmaktadır (Müller, 1999: 145). İkincil konutun satın alınması mülk satıcısı için doğrudan kar yaratırken konutta yapılan genel iyileştirmeler de bir istihdam kaynağı ve genel olarak konut stokunun iyileşmesini sağlar (Lemmen, 2011: 23).

Diğer konaklama tesislerinin aksine ikincil konutlar kira olarak düzenli fayda sağlamaz. Ancak tüm ikincil konutlar doğrudan ve dolaylı olarak hedef bölgedeki istihdam üzerine etkide bulunurlar (Müller, 1999: 146).

Otel, motel, seyahat acenteleri gibi turizm sektöründe doğrudan hizmet veren ve bunlara bağlı olarak çalışan işletmelerde oluşturulan istihdam 'doğrudan istihdam' bitkisel ve hayvansal üretim yapan iş kolları, inşaat, imalat sanayi gibi turizm işletmelerin ihtiyaç duyduğu girdileri sağlayan sektörlerde yaratılan istihdam ise 'dolaylı istihdam' dır (Ünlüönen, Tayfun ve Kılıçlar, 2015: 166).

İkincil konut sahipleri konutlarında bahçe, temizlik ve orada olmadıkları zamanlarda çeşitli işlerin yapılması için yerel yardımcı kiralanmaktadır. (Hoogendoorn ve Visser 'den, akt. Okuyucu, 2016: 73). Bu durum ikincil konutların dolaylı istihdam üzerindeki etkisine bir örnek oluşturabilir. İkincil konutların bakımı, yapımı ve konut sahiplerinin yerel mağazalarda alışveriş yapıp bu alandaki devamlılığı sağlayarak dolaylı istihdam üzerine etki etmektedir (Müller, 1999: 146). Ancak bakıldığında özel kullanım için değil de daha çok ticari kullanıma kaynaklık eden ikincil konutlar bulundukları yörede daha çok harcama yapmaktadırlar. Bohli' ne göre (akt. Müller, 1999: 147) daimi konut ve ikincil konut arasındaki mesafe de harcamalar üzerinde etkilidir. Şöyle ki, birinci ve ikinci konut arasındaki mesafe az ise sık ve kısa ziyaretler yapılırken mesafe uzadıkça ikincil konuta gidişler az olur ancak uzun ziyaret edilir. Böylece mesafe kısaldıkça insanlar gerekli eşya veya malzemeleri birincil konuttan karşılayacaklarından ikincil konutun bulunduğu yöreden harcama yapmak zorunda kalmayacaklardır (Müller, 1999: 147).

Ayrıca ikincil konutların bulunduğu yöredeki yerel halk geçim kaynağı olan hayvancılık, tarım vb. işlerinin yanı sıra, ikincil konutlara ait işleri yerine getirmeleri de (bakım, onarım, temizlik, bahçe işleri gibi) kırsal ekonominin canlanmasına yardımcı olmaktadır. Ancak bu durumun olumsuz tarafı yapılan işlerin sadece yılın

belli mevsimlerinde sürdürülüyor olmasıdır. Bu nedenle yöre halkı belli dönemlerde bu alanlarda istihdam sağlamaktadır.

Turizm sektörü bir yöredeki yerel halkın gelir seviyesini arttırarak kalkınmasını sağlar. İkinci konut sahipleri seyahat ettikleri alanlarda konaklama haricinde seyahat mal ve hizmet sağlamak için harcamalar yapmaktadırlar. Yapılan bu harcamalar diğer turizm türlerinde olduğu gibi bölge ekonomisinde gelir arttırıcı etkisi bulunmaktadır (Okuyucu, 2016: 71).

İkincil konutların gelişmesi ile yeni iş olanakları artacaktır. Ancak bu tip turizmde işgücü yoğun değildir, bu tip turizm daha çok inşaat, dekorasyon ve konut bakım işleri gibi alanlarda istihdam yaratmaktadır (Okuyucu, 2016: 74).

İkincil konutlara olan talebin artmasıyla birlikte yerel market ve restoran gibi tüketim alanlarında sezonluk fiyat artışı meydana gelmektedir. İkincil konut sahipleri ve turistler yerli halka kıyasla, fiyatı yüksek mal ve hizmetleri satın almada daha fazla fiyat ödemeye razı olmaktadır (Bahar ve Kozak, 2013: 184). İkincil konut talebinin artışıyla beraber, yöredeki düşük fiyatlı arsa ve gayrimenkullerin fiyatlarında da artış gözlenmektedir.

İkincil konutların ekonomik etkileri değerlendirildiğinde; hem olumlu hem de olumsuz birtakım etkilerinin olduğu görülür. İkincil konutların bulundukları alanda birçok kafe, restoran, bakkal, manav ve birçok eğlenme-dinlenme-tüketim alanlarında harcamalar yapmaktadırlar. Böylece bu harcamalar yörenin ekonomik olarak canlanmasına ve gelir seviyenin artmasına neden olmaktadır. Aynı şekilde bu konutların artmasıyla birlikte bulunduğu yörede hizmet vermeye başlayan birçok alanda ihtiyaç duyulan işgücü için bir fırsat yaratmaktadır. Böylece ikincil konutlar istihdam olanaklarının artmasına da sebep olmaktadır. Ancak bu durumun olumsuz tarafı, istihdam imkânının belli mevsimsel dönemleri kapsayarak geri kalan dönemlerde iş olanağı yaratmamasıdır. Birçok hizmetin verilmeye başlanması ve bunlara ikincil konut sahipleri tarafından harcamaların yapılması yörenin ve geliştikçe bölgenin ekonomisine katkıda bulunacağı da aşikârdır.

Olumsuz etkilerinden söz edecek olursak, ikincil konutlar bulunduğu alanlardaki konut ve arsa fiyatlarının artmasına neden olmaktadır. Çünkü ikincil konut sahipliği ediniminin artan şekilde devam etmesi, bu konutlara uygun yörelere talebi arttıracağından fiyatlar da paralellik göstererek artış göstermektedir.

İkincil konutlar bulundukları yöredeki altyapı yatırımları üzerinde de etkilidir. Mevsimsel nüfus yoğunluğunun olduğu sezonda bu nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik altyapı iyileştirmelerinin de (su, elektrik, kanalizasyon, telekomünikasyon vb.) artması beklenir.

1.7. Dünyada İkincil Konutların Gelişimi ve Dağılımı

İkincil konutların tam olarak hangi zaman diliminde ortaya çıktığı bilinmemektedir. Ancak eski zamanlardan beri var olduğu ve hala da devam ettiğini söylemek mümkündür. Antik döneme kadar dayanan ikincil konutlar modern anlamda II. Dünya Savaşı (1945) sonrasında ortaya çıkmıştır.

İkincil konutların kökleri Mısır, Yunan ve Roma toplumlarına kadar uzanmaktadır (Müller, 1999: 31). Coppock (1997: 3) üst sınıfa ait kişilerin şehrin kalabalığından, kirinden ve kokusundan kaçmak için kırsalda kullanabilecekleri konutlar inşa ettiklerini söyler. Bu evler küçük ve mütevazı olmaktan çok Latince "villa rustica" olarak adlandırılan villalar kullanılmaktaydı (Coppock, 1997: 3).

İkincil konutların en eski örneğini M.Ö Babil yöneticisi Şulgi' nin vergisini ödeyen asiller için inşa ettiği dinlenme evleri oluşturur (Ongan, 1988: 47). Mısır ve ardından Roma'da varlıklı ailelerin yılın belli dönemlerinde rekseasyon amaçlı villaları bulunmaktaydı. Antik Çin'de de bazı zengin ve soyluların birden çok eve sahip oldukları görülmektedir. Manzaralı alanlarda yer alan konutlar, ikincil konut olarak kullanılmaktaydı. Örneğin Pekin'deki Yaz Sarayı, Chengde Summer Resort'taki saray Çin kraliyet ailesinin ikincil konutları olarak kabul edilir(Wang, 2006: 15). 17. yy' da İsveç'te, 18. ve 19. yy' da Fransa ve İngiltere'deki ikincil konutlar zenginlere yönelikti. Özellikle Londra ve Stockholm gibi büyük merkezler ikincil evler kuşağıyla çevrelenmişlerdi (Öztoprak, 1995: 17).

Osmanlı'da ise sayfiye kültürü esas olarak Lale Devri'nde başlamıştır. İstanbul'a (sur içi) yakın olduğu için Kağıthane ve Haliç'te saraydakiler için yazlık evler inşa edilmiştir (Kara, 2019: 4).

Ancak günümüz ikincil konutlarının ortaya çıkışında farklı oluşumlar göze çarpar. Bunlardan biri; II. Dünya Savaşı'ndan önce A.B.D ve Avrupa'da kırdan kente göç eden kırsal alandaki insanların boşalttıkları konutların daha sonradan kentliler tarafından satın alınarak kullanılmasıyla ortaya çıkan ikincil konut alanlarıdır

(Manisa, 2007: 18). Bir diğeri ise yine A.B.D' de 1905 yılında pazar gününün tatil olmasıyla tatil ve dinlenme mekânları gündeme gelmiştir. Bununla birlikte A.B.D' de tatil konutlarının ilk örneklerini oluşturacak temeller atılmıştır (Manisa, 2007: 17).

Endüstrileşmenin gelişme gösterdiği ilk zamanlarda çoğunlukla tatil planlarında kitle turizmi ön plandayken günümüzde tatiller kısa, daha sık, aktivite temelli olmanın yanı sıra daha fazla bireyselleşmektedir (Jacobson'dan, akt. Müller, 1999: 35). Tatilin bireyselleşmeye başlaması insanları turistik tesislerden uzaklaştırarak tercihlerini yalnız kalabilecekleri alanlara kaydırmasında etkili olmaktadır. Böylece ikincil konutlar bu bakımdan günümüzde tercih edilecek belki de en önemli tatil yerleşkeleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Endüstrileşme ve beraberinde getirdiği yenilikler ikincil konutların modern anlamda kendine yer edindiği döneme rastlar. Bu dönemden sonra bu konutların artış göstermesinin nedenlerini şöyle sıralayabiliriz:

- Refah seviyesinin artması
- Ulaşım olanaklarının gelişip yaygınlaşması
- Boş zamanların artması
- Kentin kalabalığından uzaklaşma isteği
- Doğaya duyulan özlem
- Otomobil sahipliğinin artması
- Bir yatırım aracı olarak düşünülmesi (Gündüz, 2003: 2; Okuyucu, 2006: 92-93; Bakırcı, 2007: 4-5)

Yukarıda sıralanan durumlar, insanları kentin dışına iterek yazlık konut alanları arayışına sokmuştur. Böylelikle önceki yüzyıllarda kentin içinde bulunan ikincil konutlar ulaşımın gelişmesi ve hızla artan kentleşme ile birlikte kentin dışına doğru kaymış ve kent içinde kalan konutlar da yavaş yavaş birinci konuta dönüşmüştür.

Müller'e (1999: 32) göre ikincil konut yaşamının ön koşulları vardır. Bunlardan ilki kentsel yaşam deneyimi ikincisi ise kırsalda yaşamın çekici kılınmasıdır. İnsanlar için sanayileşmenin bir sonucu olarak hayata gözlerini açan ilk kentsel alanlarda yaşama fikri fazlasıyla cazipti. Ancak kentleşme seyri kırsal alanın buraya hızla göç etmesi ile birlikte önü alınamayacak ölçüde bozulmuş ve kentlerde bina ve insan birikimine sebep olmuştur. Bu durum insanları günlük yaşam koşulları

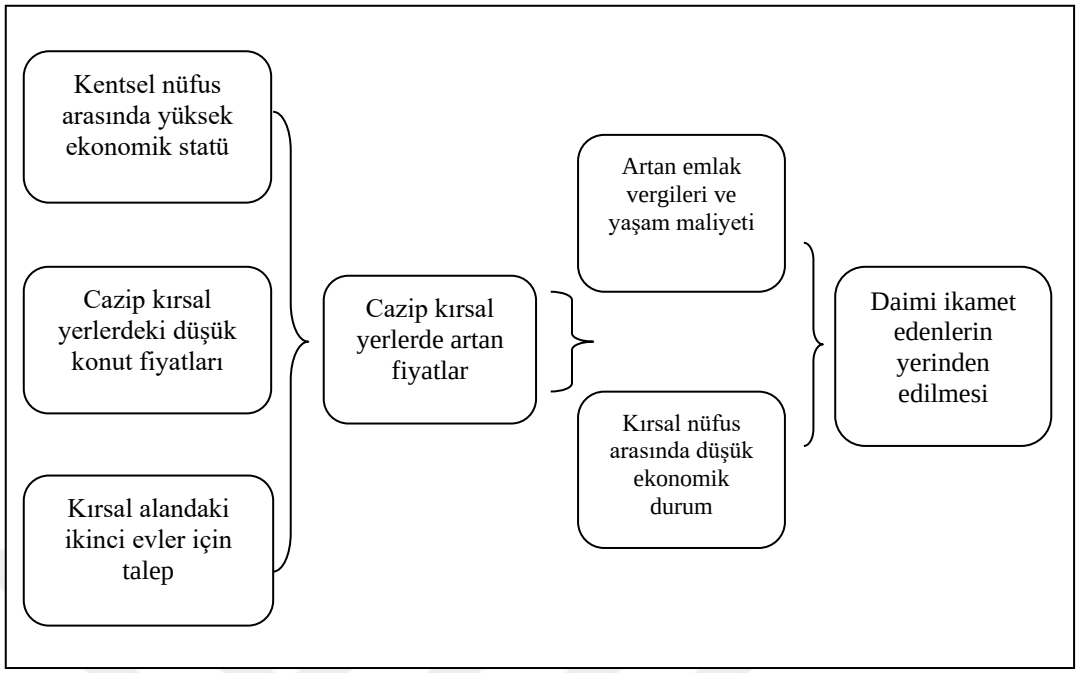
dışında boş zamanların dinlenerek geçirilmesine yönelik adımlar atmalarına olanak sağlamıştır. Doğaya dönüş düşüncesinin meraklı ve sakin fikri kırsal alanları çekici alanlar haline getirmede önemli bir ölçüt olmuştur. Böylece kentin yoğun beton blokları arasından çıkıp kırsalın huzur veren sakinliğinden yararlanmak isteyen insanlar için ikincil konutlar birer kurtarıcı mekân görevi görmektedir.

Doğa ve yaban hayatı ile iç içe olma konusunda yirminci yüzyılın ikinci yarısında konut sahipliği üst sınıflar dışında diğer gruplar arasında da yaygınlaşmıştır. II. Dünya savaşında sonra dağlık alanlara yakın bölgelerde ikincil konutlar artmaya başlamıştır. (Frost'dan akt. Okuyucu, 2016: 93)

1960'larla birlikte dünyada otomobil sahipliğindeki artışlar ikincil konut sahibi olmayı önemli ölçüde etkileyen olay olmuştur. Özellikle insanların kentin dışındaki alanlara kolay ulaşabiliyor olması ve kişileri kent merkezlerine yakın alanlarda günlük veya hafta sonları rahatlıkla gidiş-dönüş sağlayacakları yerlerde ikincil konut sahibi olmaya itmiştir. Aynı zamanda hava ulaşımında meydana gelen gelişmeler, insanların tatil yapmak istedikleri yerlere kısa sürede ulaşabilmelerini sağladığından farklı ülkelerde de ikincil konut sahibi olabilme fırsatını doğurmuştur.

Sanayi Devrimiyle birlikte endüstrileşen ülkelerde insanların büyük bir bölümü iş hayatına dâhil olmuş ve refah seviyesi artan bir ivme kazanmıştır. Buna bağlı olarak ekonomik açıdan iyileşen toplumun dinlenme, gezme ve tatil yapma ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Böylelikle kent hayatından tamamen kopmadan belli aralıklarla gidecekleri kent çevresinde ikincil konut alanları oluşturmuşlardır. Özgüç'ün de (akt. Küçük, 2016: 151) belirttiği üzere, tüm dünyada gözlenen ortak bir özellik ikincil evlerin daima büyük şehirlerin çevresinde ya da yakınlarında inşa edilmiş ve edilmekte olmalarıdır.

İkincil konut sahipliği ülkeden ülkeye, sosyo-kültürel yapıya göre de değişmektedir. Demarküz çalışmasında çok katlı apartman türünde konutların çoğunlukta olduğu ülkelerde tatil evlerinin daha fazla olduğunu ve İngiltere'deki banliyölerde ise bahçeli evlerde yaşayan ailelerin ikincil konut sahipliğine ihtiyaç duymadığını tespit etmiştir. Buna karşın 1960'larda İsveç'te 400.000, Norveç'te 190.000 ve Danimarka'da 145.000 ikinci konut bulunduğu tespit edilmiştir (akt. Manisa, 2007: 18). Bir yer değiştirme biçimi olan ikincil konutlar, bir dizi olayı da bu süreçte bünyesinde barındırmaktadır.



Şekil 1. 6. İkinci Ev Kaynaklı Yer Değiştirme
(Kaynak: Marjavaara, 2008: 24)

Yukarıdaki şekilde ikincil konut edinmenin artmasından, ikinci konut alanlarının bulunduğu yerlerde daimi ikamet edenlerin yerinden edilmesine kadar geçen süreçte birbirini izleyen olaylar zinciri ifade edilmeye çalışılmıştır. Kentsel alanlardaki belirli nüfusun yüksek ekonomik göstergelere sahip olması ve bununla birlikte cazibesi yüksek kırsal alanlardaki konut fiyatlarının düşüklüğü bu alanlardaki ikinci evlere olan talebi artırmıştır. Zaman içerisinde taleplerin giderek artması, cazibesi yüksek kırsal alanlardaki konut fiyatlarının da artmasına neden olmuştur. Bölgedeki konut fiyatlarının artması aynı zamanda emlak vergilerinin artmasına ve burada daimi olarak ikamet edenlerin yaşam maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. Tabi bu durum kırsal alandaki kişilerin düşük ekonomik durumuyla tamamlanınca da bölge sakinlerinin yerinden edilmesi kaçınılmaz olacaktır. Ancak daimi konut sahiplerinin yerinden olması ikincil konut olgusunun ortaya çıkardığı bir sonuç olarak yeterince açıklanamaz. Çünkü küreselleşmeyle birlikte kentlerde yeni iş kollarının ortaya çıkması, sosyal ve teknolojik değişim-dönüşümler kırsaldaki ekonomiyi zayıflatmıştır. Bunun sonucunda yeterli gelir elde edemeyen ve daha iyi şartlarda yaşamak isteyen kırsal toplum kentlere göç etmeye başlamıştır. Böylece geride bırakılan evler de ikincil konutlara dönüşme şansı elde etmiştir.

Özetle ikincil konutların ortaya çıkışının çok eski tarihlere kadar gittiği görülür. İkincil konutların ilk kullanıcılarına bakıldığında hepsinin yüksek zümreden oldukları açıktır. Yani eski dönemlerde ikincil konut sahibi olanlar çoğunlukla burjuvazi sınıfıydı ve dinlenme olanağı yaratmak için çeşitli yerlerde saraylar yapmışlardı. Ancak II. Dünya Savaşı ve beraberinde getirdiği değişim/dönüşümler bu konutların kullanımını artırırken kullanıcılarını da büyük ölçüde değiştirmiştir. Artık ikincil konut sahipleri sadece üst sınıfların kullandığı konutlar olmaktan çıkmış ve orta sınıf için de önemli bir kullanım alanı haline gelmiştir. Günümüzdeki ikincil konut oluşumunda ise II. Dünya Savaşı'nın ardından kırsaldaki nüfusun büyük ölçüde yerlerini terk ederek kentlere göç etmesi önemli bir etkendir. Kırdan gelenlerin geldikleri yerlerde evlerin boş kalması kentli nüfusun kırsala yönelerek bu evleri ikincil ev olarak kullanmasını sağladığı ilgili yazınlarda vurgulanmıştır.

Tabi ki ikincil konutlar; ekonomik anlamda güçlenişin sonucu olan refah seviyesinin artması, otomobil kullanımının artması, kentlere yönelen kırsal nüfusun burada oluşturduğu nüfus baskısı, iletişim olanaklarının gelişmesiyle insanın çevresini tanıması, boş zaman kavramının ortaya çıkışıyla insanların tatil ihtiyacının karşılanmasının bir sonucu olarak yaygınlaşmıştır. Bunun sonucunda da ikincil konutlara olan ilgi büyük ölçüde artmıştır. İnsanlar daha çok birinci konutlarına yakın, kent çevrelerini tercih etmişlerdir. Ancak aynı zamanda ulaşımdaki gelişmelerin seyri insanların sadece bulunduğu bölgede değil aynı zamanda başka ülkede de ikincil konut sahibi olmasına olanak vermiştir. Böylece meydana gelen bir dizi gelişmeler ülkelerdeki ikinci konut sahipliğini de arttırmıştır. Ancak her ülkede ve bölgede aynı ölçüde gerçekleşmemiştir. Kentsel yapının daha çok katlı binalardan oluştuğu, kentlerdeki sosyal sıkışmanın fazla hissedildiği yerlerde insanlar ikincil konut sahibi olmayı daha çok tercih etmişlerdir. Bu durum günümüzde de böyledir. Sonuç itibariyle ikincil konutlar tarih sahnesinde ilk ortaya çıkışından günümüze kadar geçen sürede insanların tatil ihtiyacını karşılamasına yönelik önemli bir konut olmuştur. Dünya üzerindeki ilk ikincil konutların esas olarak hangi dönemde ortaya çıktığı ve ilk olarak hangi ülkede kullanılmaya başlandığına dair herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Daha önce de açıklandığı üzere ikincil konut kullanımının binlerce yıllık bir tarihi bulunmaktadır. Bu dönem ile modern dünyaya geçiş yılları arasındaki dönemde ikincil konut kullanımı üst sınıfa dâhil olan gruplar tarafından

bir dinleme alanı olarak kullanılmışlardır. Endüstrileşme ile birlikte dünya ülkelerinde meydana gelen maddi kazanç artışı ve beraberindeki kentleşme, nüfus artışı, yoğun iş hayatı, yeni yerler görme ve buralarda bulunma arzusu gibi durumlar ikincil konutların belirgin bir biçimde düzenli olarak kullanıldığı tatil alanları haline gelmesinde büyük oranda etki etmiştir. Zamanla ikincil konut sahipliği sadece üst sınıflara hitap eden yerler değil orta sınıfın da kullanmaya başladığı yerler olmuştur. İkincil konut arzı ülkeler arasında farklılık göstermektedir. Bu konuda istatistik eksikliği nedeniyle kesin rakamlar verilememektedir (Müller, 1999: 29).

Tablo 1. 5.Bazı Ülkelerde İkincil Konut Sayısı

Ülke	İkinci Konut Sayısı	Yıl
ABD	3.000.000	1970
ABD	4.600.000	2010
Almanya	540.000	1987
Almanya	230.000	2010
Danimarka	195.000	1996
Danimarka	202.000	2007
Finlandiya	423.000	1998
Finlandiya	496.000	2012
İsveç	500.000	1998
İsveç	469.000	2011
İspanya	2.628.504	1991
İspanya	3.359.311	2001
Norveç	339.000	1998
Norveç	429.000	2010
Avustralya	200.000	1971
Büyük Britanya	200.000	1983
Çek Cumhuriyeti	157.000	1977
Fransa	2.800.000	1994
Güney Amerika Ülkeleri	12.407	2009
Hollanda	600.000	2005
Kanada	500.000	1984
Macaristan	170.000	1994
İzlanda	13.047	2011
Hollanda	600.000	2005
Portekiz	1.133.166	2011
Rusya	17.000.000	2013
Türkiye	559.434	2013

Kaynak:Müller, 1999: 30; Barke, 2007: 192;Okuyucu, 2016: 98'dan düzenlenmiştir.

Refah seviyesinin artması, otomobil sahipliği ve diğer ulaşım yollarının genişlemesi, günlük yaşamın ötesinde yaşama isteği gibi nedenler dünyada ikincil konutlara olan talebin artmasında etkili olmuştur. 1970'li yıllardan bu yana ikincil konut sayısında önemli artışlar meydana gelmiş ve konut piyasasının önemli bölümünü oluşturmuştur.

1970 yılında İsveç'te insanların %22'sinin ikinci konuta sahip olduğu belirtilmiştir. Norveç, İspanya ve Fransa' da bu oran %16-17 olarak saptanmıştır.

İtalya, Avustralya, ABD, Almanya, İngiltere ve Hollanda da bu oran %10'dur (Müller, 1999: 29). İspanya'da ise o dönemde ikincil konut sahibi olanların yüzdesi 15.35'tir (Barke, 2007, s. 192). Yine o yılarda Çek Cumhuriyeti'nde her 20 aileye 1 ikincil konut düşmektedir. Özellikle Praglıların Orta Moldov'da çok sayıda ikincil konutu bulunmaktadır (Kısa, 1998: 7).

1970 yılında Kuzey Amerika'da yaklaşık 3,5 milyon, Batı Avrupa'da 3 milyon, Doğu Avrupa'da 1 milyon ve Avustralya'da ise 200 bin ikincil konut bulunuyordu. Güney Afrika, Yeni Zelanda, Latin Amerika ve Japonya'da ikincil konut bulunmasına rağmen o sırada sayıları azdı. Bu dönemde toplamda ikinci konut sayısı tahmini 10 milyondu (Coppock'dan, akt. Wang, 2006: 16).

Güney Afrika'da şehir planlama mevzuatında ikincil konut ve birincil konut arasında ayrım yapmamaktadır. Bunun yanı sıra yabancı arazi mülkiyetiyle ilgili bir politika bulunmamakta ve yabancı arazi sahipleri kayıt altına alınmamaktadır (Lemmen, 2011: 36) Bu durum da ülkedeki ikincil konut sayısını belirlemeyi zorlaştırmaktadır.

2015 yılında Re-Max uluslararası emlak ajansı tarafından Avrupa ülkesinde yapılan araştırmaya göre, Avrupalıların %15'inin ikincil konuta sahip olduğu belirlenmiştir (Rusanov, 2019: 118). Burada ikincil evlerin %34' tatil için, %24'ü hafta sonu gezileri için, %19'u yılın belli zamanlarında, %9'u çalışma amaçlı kullanmaktadır.

Dünyadaki ikincil evler çoğunlukla kente yakın alanlarda inşa edilmişlerdir. Örneğin Norveç'te ikincil evlerin neredeyse yarısı Oslo kentinin 200 km'lik bir yarıçapı içerisinde yer alırlar. Portekiz'de Lizbon'un batısındaki Oeste Bölgesi de kentlilerin düzenli hafta sonu gezileri için kullandıkları ve kent merkezine yakın ikincil konut alanıdır (Rusanov, 2019: 120).

Avustralya'da ise ikincil ev kullanımının yüksek olduğu beş alan belirlenmiştir. Bunlar (Frost, 2003: 5);

- Güney Mornington Yarımadası (%26)
- Bass sahili (%17)
- Sörf sahili (%18)
- Güney Gippsland (%12)
- Bellarine Adaları (%10)

Bu beş alan birleştirildiğinde Melbourne çevresinde 80 ile 170 kilometre arasında bir ikincil konut halkası oluşturur (Frost, 2003: 5). Selwood ve Tonts yapmış oldukları bir araştırmada Avustralya toplumunun önemli bir parçası olan ikincil konut sahipliğini *Avustralya'nın en büyük rüyası* olarak tanımlamıştır. Bu durumda Avustralyalıların birçoğu tatil, hobi bahçeciliği vb. rekreasyonel faaliyetler için ikincil konutlara yatırım yapmaktadırlar (akt. Ceylan ve Somuncu, 2020: 32).

Genel olarak değerlendirecek olursak; ikincil konutlar M.Ö' ye kadar uzanan tarihsel sürece sahip, insanların tatil yapma ihtiyacını karşılayan yapılardır. İlk ortaya çıktığı tarihten günümüze kadar geçirdiği süreç içerisinde kullanımları artmış ve kullanıcı profilleri de değişiklik göstermiştir İlk ikincil konutlar şehirlerin içindeki manzara değeri yüksek alanlarda kurulmuştur ancak ilerleyen süreçte kentlerin nüfusundaki artışlar ve dinlenme olanağı sunmayan kentsel yaşam bu konutların kente yakın mesafelerdeki alanlara kaymasına neden olmuştur. Aynı zamanda yazlık evler önceleri sadece üst sınıfın sahip olduğu konutlar iken daha sonra orta sınıfın da kullanacağı konutlar haline gelmiştir. Dünyada ve Türkiye'de ikincil konutlar özellikle II. Dünya Savaşı'ndan sonra meydana gelen değişimlerin bir yansıması olarak karşımıza çıkmaktadır. Boş zaman kavramının ortaya çıkması ve insanların bu sürede tatil yapma istekleri, ikincil konutları ideal yerleşkeler haline getirmiştir. Bunun dışında ikincil konut artışını etkileyen diğer önemli faktörler; otomobil sahipliği, kişiye yatırım özelliği sunması, refah seviyesindeki artışlar olarak sıralanabilir. Bu dönemden sonra insanların ilgisini üzerine toplayan bu konutlar araştırmalara konu edinmeye başlanmıştır. Bu anlamda ilk olarak sınıflandırılmaları yapılmaya başlanmıştır. Bu konuda farklı araştırmacılar tarafından çeşitli sınıflandırmalar yapıldığı görülür. Bunlar; hangi dönemlerde hangi sıklıkla kullanıldıklarına yönelik, toplu veya tekil yerleşme düzenine göre, sabit-yarı sabit - taşınabilir özelliklerine göre ve son olarak da özel kullanım ve ticari kullanım durumuna göre bir sınıflandırma yapılmıştır.

Araştırmalarla yine ikincil konutların rekreasyon ve turizm ilişkisi anlaşılmaya çalışılmıştır. Rekreasyonun insanların gündelik yaşamları dışında dinlenme ve eğlenmek için ayırdıkları vakitleri ve faaliyetleri kapsaması ayrıca ikincil konutların da bu rekreatif süreçlerin yapıldığı alanlar olması bu iki kavram arasındaki ilişkiyi ortaya koymuştur. Şöyle ki ikincil konutlar çoğunlukla suya yakın

alanlarda, havası temiz ve dinlenmeye/rahatlamaya imkan verecek yerlerde bulunan, bisiklet sürmekten tutun da bahçe işleriyle uğraşmaya kadar tüm rekreasyonel faaliyetlerin yapılmasına olanak veren rekreasyon konutudur. Turizm açısından ise ikincil konutlar için geliştirilen sistemler altında bu konutlar turizmin birer parçası haline gelmektedir. Bu anlamda Devre Mülk ve Devre Tatil sistemleri ikincil konutların pazarlanması açısından önemli bir araçtır. Bu sistemlere Amerika ve Fransa'da farklı isimler verilmiş olsa da kulanım biçimleri aynıdır. Bu iki uygulama arasındaki temel fark ise mülkiyettir. Devre Mülkte mülkiyet hakkı kendilerine ait olup yazlığı kullananların kendilerine verilen süre içinde kullanımlarını gerektirmektedir. Devre Tatil de ise kişi yazlık konutu arzusuna göre belli dönemlerde belli süreliğine kiralamakta ve herhangi bir tapu işlemi gerçekleştirilmemektedir.

İnsanları ikincil konut sahibi olmak için motive eden, onları ikincil konut satın almaya iten unsurların başında ekonomik olarak yüksek gelir seviyesine sahip olmak gelir. Bunun dışında mesafe, fiyat ve aile ile bir arada olma unsurlarını sıralayabiliriz.

İkincil konutlar insanlara tatil için güzel bir alternatif sunsa da, bulundukları alanlarda olumlu veya olumsuz birtakım etkiler de meydana getirmektedir. İkincil konut sayısının hızlı ve düzensiz artışı çevresel, sosyal, ekonomik ve kültürel etkileri de beraberinde getirmektedir. Özellikle ikincil konutların çoğunlukla kıyı alanlarındaki hızlı yapılaşması kıyıya olan baskıyı arttırmakta ve sadece belli sezonlarda kullanılan bu konutların yılın büyük bölümünde atıl durumda kalmasına neden olmaktadır**.** Ekonomik etkileri ise genel anlamda kendini; yeni iş alanları yaratması, istihdamı sağlaması ile göstermektedir.

Dünya üzerinde özellikle 1950'den sonra artan ikincil konutların sayıları ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Bakacak olursak, 1970 ile 1994 yılları arasında en fazla ikincil konuta ev sahipliği yapan ülkenin 3 milyonla ABD olduğu görülür. Bunu takiben İspanya'da 2,5 milyondan fazla ikinci konut bulunmaktaydı. Bu yıllar arasında en düşük ikincil konut ise 110 bin ile Orta Avrupa ülkesi olan Slovakya gelmektedir.

2000 ile 2013 yılları arasında ise en büyük pay 17 milyonla Rusya'ya aittir. İkinci sırada ise 4,5 milyondan fazla ikinci konutuyla ABD gelmektedir. Türkiye'de

ise 2013 yılı itibariyle 559 bin ikincil konut bulunmaktadır. Bu dönem içerisinde en düşük pay ise 13 bin ile İzlanda'ya aittir.

Dünyanın her yerinde rastlayacağımız bu konutlar, her geçen yıl artan sayılara bakılırsa tatil yapma ve dinlenme adına tercih edilen önemli konutları oluşturmaktadır.

1.8. Türkiye'de İkincil Konutların Gelişimi ve Dağılımı

1.8.1. Türkiye'de İkincil Konutların Gelişimi

Anadolu insanının geleneksel yaşam tarzı incelenirse 'yazlık ve kışlık konut' ayrımının çok eskilere dayandığı görülür. Hem tarihi çağlarda hem de çok daha sonraki dönemleri karakterize eden Osmanlı Devleti'ndeki kışlık ve yazlık saraylar, Anadolu'nun çeşitli bölgelerindeki bağ ve yayla evleri bunun en açık kanıtıdır (Kısa, 1998: 7). Türkiye'de ikincil konut yapılaşması 20. yüzyıla kadar dayansa da bu ikincil konutlar sadece İstanbul'da ve kentin nüfusça düşük yoğunluklu alanlarındaki sayfiye evlerinden ibaretti. Bu sayfiye evleri çoğunlukla Şişli, Osmanbey, Galata çevresinde oturan azınlık grupların yazları kullandıkları Erenköy, Bostancı, Kartal, Yeşilköy, Florya semtlerindeki deniz kıyısından ziyade iç kesimlerde bahçe içindeki tek evlerden oluşmaktaydı (Sabancı, 1995: 6).

Türkiye'de 1950'lerden önce ilgi daha çok yaylalara yoğunlaşmıştır. Bu durum dinin etkisinin yanında denizin iyileştirici etkisinin bilinmemesinden kaynaklanmaktadır. Denizin sağlık açısından yararlı olduğu inancından etkilenen ve bir anlamda turizm olayını başlatan akım, ikincil konutların iç kesimlerdeki gelişimini durdurmuş ve onları kıyıya yöneltmiştir (Baltacı, 2011: 11). Osmanlı ve Beylikler dönemindeki ikincil konutlar dahil edilmediğinde Türkiye'deki ilk ikinci konut yerleşmeleri İstanbul yakınlarında bulunan Silivri Kumburgaz kıyı bandı ve çevresindeydi (Manisa ve Görgülü, 2008: 74). Türkiye'de ilk düzenli ikincil konut yerleşimi ise, İzmir-Çeşme kıyılarında tesis edilmiş olup bu konuda asıl gelişme 1960'lı yıllarda görülmeye başlamıştır (Sarı'dan, akt. Kılıçarslan, 2006: 148). 1960'larda kıyıların hem spekülatif amaçlarla kullanılabilecek bir kaynak olarak görülmesi hem de turizm sektörünün ülke kalkınmasının en iyi araçlarından biri olarak değerlendirilmeye başlanması, kıyı turizmine öncelik verilmesi ülkemiz

kıyılarında ikincil konutların artmasını sağlamıştır (Emekli, 2014: 35). Yine bu yıllarda turizm desteklenmiş ve kıyıya yatırımlar artmıştır.

Artan talebe karşın planlama kademelerinin arasındaki eksiklik nedeniyle denetlenemeyen ikincil konutlar; doğal sit, orman, tarım alanı vb. alanlar yerleşmeye açılmıştır (Emekli, 2014: 36). Dolayısıyla turizmin gelişmesine katkı sağlamak için yapılan bu yatırımlar istenilen sonucu vermemiştir.

1970'lerde kıyılarda kente yakın bölgelerde hafta sonu tatil konutu sahipliği önem kazanmıştır. Turizme ilişkin yatırımlar kıyıların cazibesini arttırırken ikincil konutlar kıyılarda hızlı ve aşırı bir gelişme göstermiştir (Yazgan, 2018: 422). Özellikle orta ve üst gelir gruplarının sosyo-ekonomik yapısı ve yaşam biçmindeki değişim ikinci konut edinme talebini de arttırmıştır. Artan talep ile özellikle Marmara kıyıları, geniş ve güzel plajları ve olumlu iklim koşullarıyla çok katlı ikinci konut gelişmelerinin odağı olmuştur (Yazgan, 2018: 423). 1978 yılında Turizm Bakanlığı Fiziksel Planlama grubu tarafından Ege, Akdeniz kıyılarının turizm amaçlı karayolu, havaalanı vb. altyapıların geliştirilmesi, ikincil konut alanlarının yoğunlaşmasına yol açmıştır (Emekli, 2014: 36).

Türkiye'de ikincil konutların niceliksel ve niteliksel sıçraması 1980'li yıllarda belirginleşmiştir. Bu dönemde Kooperatifler kanunu ile İmar Kanunu bu sıçramaya zemin hazırlamıştır (Okuyucu, 2016: 101). Bahsi geçen iki kanunla birlikte Türkiye'de ikincil konutlar sayıları ve yapılaşmaları bakımından kıyı alanlarında büyük tehdit haline gelmiştir (Yıldız, 2012: 18). Aynı zamanda Turizm Teşvik Kanunu da ikincil konutların artmasında önemli bir rol oynamıştır.

1985-1989 döneminde hazine arazilerinin ikincil konutlara tahsisi ve ikincil konutlara konut kredisi verilmesi yapımını hızlandırmıştır. Yap-satçılar ve kooperatif türü örgütlenmeler özendirilmiştir (Emekli, 2014: 36). 1990'lı yıllarda yanlış planlamalar ya da tamamiyle plansız olarak kullanılan ülke kıyılarındaki ikincil konutlar dikkat çekmekteydi. Artan sayıdaki bu konutlar kıyıların görüntüsü bozarak kıyıları tehdit eder hale gelmiştir (Emekli, 2014: 37).

Türkiye'de ikincil konutlar sadece kıyılarda gelişme göstermemiştir. 1980 ve 1990 dönemi yaylalarda turizm ve rekreasyonun gelişmeye başladığı ilk dönemdir. Dolayısıyla bu dönemde yaylalarda pansiyon ve oteller dışında kırsal mimariyle

uyumsuz ikinci konutların inşası da bu yıllar arasında başlamıştır (Somuncu vd., 2010: 115).

Türkiye'de meydana gelen 1999 Marmara Depremi, 2001 Ekonomik Krizi gibi ulusal ve uluslararası düzeydeki sorunlar ikincil konutlara olan ilgiyi o dönem için azaltmıştır. Aynı zamanda turizm faaliyetlerinin çeşitlenmesi ve birçok tesisin ülkede hizmet vermeye başlaması da ikincil konut hareketliliğini azaltmıştır (Yasak ve Doğan, 2018: 2704) Bu dönemde ikincil konut üretimi Bodrum, Çeşme ve Marmaris gibi popülaritesi yüksek turistik yerlerde az sayıda gerçekleşmiştir (Manisa ve Görgülü, 2008: 75).

2003 yılı Türkiye'de hem inşaat sektörü hem de ikincil konutlar için bir dönüm noktası olmuştur. Bunun nedeni konut kredi faizlerinin düşmesi, AB uyum sürecinde Avrupalıların Türkiye'de mülk edinmesine olanak sağlayan yasanın yürürlüğe girmesi, enflasyonun düşmesi sonucu, borsa ve dövizin yatırım aracı olmaktan çıkması gibi faktörler emlaka olan ilgiyi arttırmıştır (Manisa ve Görgülü, 2008: 75). Böylece Türkiye'deki ikincil konut talebi yine bu dönemden itibaren artış göstermeye başlamıştır.

Aynı zamanda Körfez ülkelerinin Türkiye'ye olan ilgisinin artması da ikincil konut satışlarında etkili olmuştur. Öyle ki 2013 yılında 2012 yılına göre %95 daha fazla satılık devre mülk ilanı yayınlanmıştır. İstanbul'da devre mülk satışı % 95, İzmir'de %120, Balıkesir'de %80, Yalova'da % 128 oranında artış göstermiştir. Bu durum yazlık bölgelerde %100'ü geçmiş durumdadır (URL 8). Bu durum Türkiye'de ikincil konutların giderek arttığının önemli bir göstergesidir.

Devre Mülk ile Devre Tatil Yatırımcıları ve Pazarlamacıları Derneği tarafından Türkiye'de tespit edilen devre mülk, devre tatil tesis sayısının 102, bu tesislerden 55'inin işletmeye açık olduğu geriye kalan 47 tesisin ise inşa halinde olduğu belirtmiştir. Aynı zamanda bu tesislerde 20 bin kişiye de istihdam sağladığı tespit edilmiştir. Türkiye'de devre mülk, devre tatil tesislerine üyeliği bulunan yaklaşık 250 bin aile bulunmaktadır. Bu sektörün büyüklüğü ise 2,5 milyar dolar seviyesindedir (URL 9). Son verilere bakıldığında 2019 yılında yabancılara konut satışı %14.7 oranında arttığı görülür. Konutların en fazla satın alındığı kent İstanbul, ikinci kent ise Antalya olmuştur (URL 10). 2020 yılında bu oran % 20,6'a çıkmıştır.

En fazla konut satın alınan kent yine İstanbul olurken ikinci sırayı Antalya almaktadır (URL 11).

Tüm bunların yanında Türkiye'de ikincil konutların turizme kazandırılması için de birtakım çalışmalar yapılmaktadır. Yılın çoğunluğunda atıl durumda kalan ikinci konutların dört mevsim kullanımını sağlamak ve insanların kendilerini ev ortamında hissederek tatil yapma olanağı sağlanması istenmiştir.

Yaşar Üniversitesi Turizm İşletmeciliği Bölüm Başkanı Doç. Dr. Gökçe Özdemir bu konuya ilişkin olarak ülke ekonomisine ciddi anlamda yük getiren ikincil konutların yeterli konaklama imkanı sağlanamadığı için gerçekleştirilemeyen uluslararası konferanslara ve büyük spor organizasyonlarına ev sahipliği yapabileceğine vurgu yapmıştır (URL 12).

Bu konuya ilişkin, hükümet 'İspanya Modeli' ni uygulayarak turizmi canlandırmayı hedeflemiştir. Yani müstakil yazlık konutların uzun vadeli kiralanmasına imkan sağlayacak pojelerin gerçekleştirileceği söz konudur. Yine aynı şekilde otellerin içinde yer alan evlerin uzun süreli kiralama gibi modellere dönüştürüleceği belirtilmiştir (URL 13).

Türkiye'de ağırlıklı olarak kayıt dışı olan bu pazardan devletin vergi kaybının ne kadar olduğu ise bilinmemektedir. Bu konudaki yasal boşluklara dikkat çekmek ve ev turizminin acenteler üzerinden yürümesini sağlamak için TÜRSAB'ta "Ev Turizmi Komitesi" Kurulmuştur (URL 14). TÜRSAB Ev Turizmi Komitesi başkan yardımcısının yaptığı açıklamaya göre; yaklaşık 15 yıl önce bir İngiliz firmasının Antalya'nın Kaş ilçesine bağlı Kalkan Mahallesi'nde 100 civarındaki villayı İngiltere'deki müşterilerine haftalık kiralamasıyla, bölgede yazlık villa kiralama geleneği başlayıp Kaş ve Fethiye bölgesinden ülke geneline yayılmaktadır. Aynı şekilde yazlık villa türünde yaklaşık 5 bin yazlık konut ev turizmine hizmet vermektedir (URL 15). Ev Komitesi başkanlığını yapan Mücella Tarhan; Bodrum bölgesinde yaklaşık 10 bin evin pazarlandığı belirtmiştir (URL 16). Tarhan'a göre ayrıca ev turizmi ile ilgili yasal zemin oluşturma çabalarının devam ettiğini hatta Maliye Bakanı ile çalışma içinde olduklarını belirtmiştir. (URL 17). Bu konuda Türkiye'nin farklı bölgelerinde yapılan bazı uygulamaları şu şekilde örneklendirebiliriz;

Mersin'in sahillerinde atıl durumda kalan donanımlı, çok yıldızlı tatil köyleri ve lüks otelleri aratmayacak donanımlara sahip ikinci konutlar, ekonomik kaygı duymadan ve sıkıntı yaşamadan tatil yapmak isteyenlere sunulmaktadır. Sosyal mekanlara sahip bu ikinci konutlar 5 kişilik bir aileye günlük 70 TL'ye kiraya verilmektedir (URL 18).

Bir diğer örnek ise, Balıkesir'in Ayvalık ilçesindeki yaklaşık 28 bin ikincil konutun "Tıkla Ev Kirala, Tıkla Evini Kirala" sloganıyla turizme kazandırılması çalışmasıdır. Günlük kira bedeli 125-310 tl arasında değişen konutları www.renthouseayvalik.com internet sitesini kullanan ev sahipleri, yazlıklarını kolayca kiraya verebilmektedirler. Ev kiralamak isteyen kullanıcılar sistemden günlük, haftalık, aylık, sezonluk ve yıllık konut kiralayabilmektedirler (URL 19).

Son dönemde tüm dünyada yaşanan salgından ötürü Türkiye'de Seyehat Acenteleri Birliği Başkanı Firuz Bağlıkaya, insanların Covid-19 salgını nedeniyle alternatif tatilleri tercih edeceklerini ve bu kapsamda da pansiyon, apart otel gibi işetmeleri daha çok kullanacaklarını belirtmiştir (URL 20). Bu da insanların kalabalık otel tercihleri yerini yazlık konutlara bırakacağı anlamına gelmektedir. Böylece önümüzdeki dönemlerde ikincil konut edinme isteğinin artacağı söylenebilir.

Genel itibariyle turizmin önemli araçlarından olan ikincil konutlar Türkiye'de, Dünyada olduğu gibi 1950'li yıllarda kendine yer edinmeye başlamıştır. O dönemlerde tüm dünya ülkelerinde olduğu gibi Türkiye de bir gelişim süreci içerisine girmiştir. Meydana gelen sosyal-ekonomik ve teknolojik gelişimler ülkemiz kentlerinde de etkilerini göstermeye başlamış ve yeni küresel değişim sürecine dâhil olmuştur. Bu dönem içerisinde kentsel alanlara yoğun bir göç yaşanmış ve kentsel alanlar yoğun nüfus baskısı altında ezilmiştir. Böyle bir durumda kentte yaşayan insanlar, kentin boğucu kalabalığından ve stresinden uzaklaşmak istemiş ve böylece ikincil konutlara yönelmeye başlamışlardır.

Türkiye'de bu konutlar ilk dönemlerden günümüze kadar özellikle kıyı boyunca yayılış göstermişlerdir. Bu anlamda Türkiye yasalarında oluşan plansız hareketler ve uygulamadaki yanlışlar ikincil konutların giderek artan bir ivme kazanarak kıyı alanlarını doldurmaya başlamasıyla sonuçlanmıştır. Aşırı yapılaşma sonucu doğal çevrenin yapısı da yıpranmıştır.

İkincil konutların Türkiye'de 1980'li yıllarda daha fazla arttığı görülür. 1982 yılında çıkarılan Turizm Teşvik Kanunu, İmar Kanunu ve Kooperatifler Kanunu bu artışın en önemli nedenidir. Kooperatifler Kanunuyla birlikte Türkiye'de bu dönemden başlayarak 1990'lı yılların sonlarına doğru geçen sürede ikincil konutların çoğu kooperatif şeklinde yapılmaya başlanmış ve böylece daha fazla kar elde etmek amacıyla ikincil konutları çok katlı inşa etmeye başlamışlardır.Turizm Teşvik Kanunuyla birlikte de özellikle kıyı alanları kamu yararı gözetildiği kastedilerek yerli ve yabancı şirketlerce ikincil konutlarla doldurulmaya başlanmıştır. Bu kanunlara ilişkin bilgilere ilerleyen başlıklarda yer verileceğinden kısaca değinilmiştir.

1990'lı yıllarda ikincil konutlara olan ilgi gerek yeni turizm hizmetleri olan devre mülk ve devre tatil sisteminin ortaya çıkışı gerekse de ortaya çıkan ulusal ve uluslararası ölçekteki problemlerle birlikte azalmıştır. Ancak bu ilgisizlik uzun sürmemiş ve sonraki yıllarda tatil ihtiyacını karşılamak üzere yeniden ikincil konutlara olan ilgi artmıştır. 2000 yılından sonra da ikincil konutların üretimi özellikle bir yatırım aracı olarak kullanılması sebebiyle devam etmiştir. Aynı zamanda bu yıllarda ülke ekonomisinin iyileşmesi, altyapı hizmetlerinin artması ve otomobil sahipliğindeki artış ikincil konutlar için oluşturulacak yerlerin alanını genişletmiştir. Özellikle son dönemde ikincil konutlar emekliler için dinlenme alanı olarak görülmüş ve talep de bu doğrultuda artış göstermiştir. Aynı zamanda toplum içerisinde bir modaya dönüşen ikincil konut sahipliği, modaya uymak adına edinilen konut artışına da sebep olmuştur.

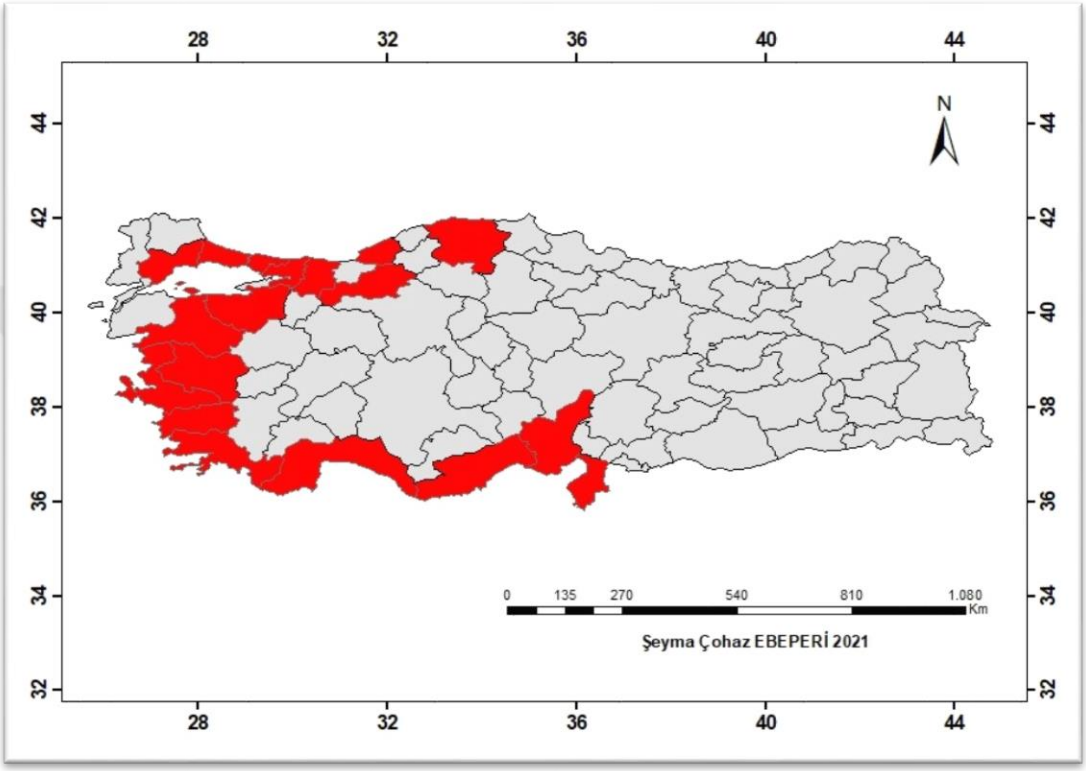
Türkiye'de son yıllarda yapılan çalışmalarla sadece mevsimlik kullanılıp daha sonra boş kalan yazlık evlerin kiralanması yoluyla ikinci konutların turizme entegre edilmesi amaçlanmıştır.

1.8.2. Türkiye'de İkincil Konutların Dağılımı

Türkiye' de ikincil konutlara ilişkin güncel bilgiler çok kısıtlıdır. En geniş anlamda, Turizm Bakanlığı'nca 1990 yılında yapılan "İkincil Konut Envanteri" adlı çalışma ülkemizdeki ikincil konut sayısı hakkında bize bilgi veren önemli bir çalışmadır. Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan

"Bölgeler İtibariyle Bina Nitelikleri İstatistiği" güncel bilgi olarak sayacağımız 2013 yılına ait ikincil konut sayısını vermektedir.

Turizm Bakanlığı'nın 1990 yılında 17 kıyı illine yönelik yapmış olduğu İkinci Konut Envanteri isimli çalışma sonuçlarına göre bu dönemde Türkiye'de toplam 102.400 ikincil konut bulunmaktaydı (Okuyucu, 2016: 104).



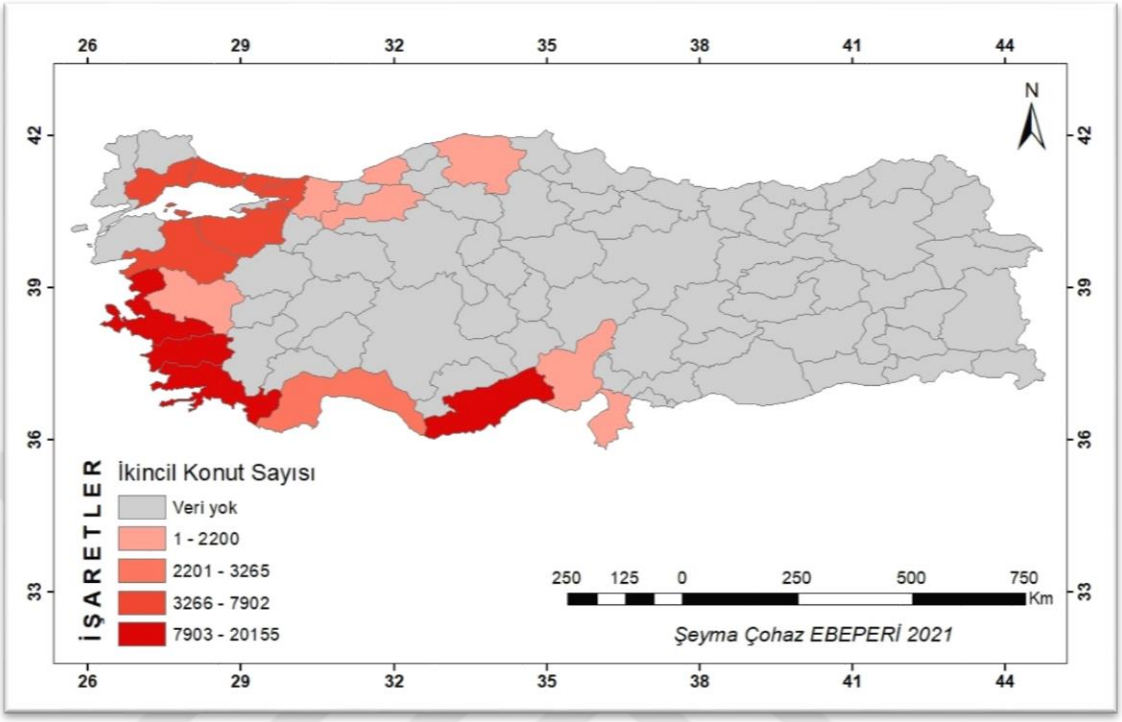
Şekil 1. 7. Türkiye'de İkincil Konutların Dağılışı
(Kaynak: Okuyucu, 2016: 105'dan yararlanılarak hazırlanmıştır**)**

Bu envanter çalışmasına göre Türkiye'de ikincil konutların en yoğun olarak bulunduğu bölgeler şu şekildedir (. Küçük, 2016: 20);

a. Marmara Bölgesi: İstanbul, Balıkesir, Bursa, Kocaeli, Sakarya ve Tekirdağ
b. Ege Bölgesi: Aydın, Manisa, İzmir, Muğla
c. Akdeniz Bölgesi: Adana, Antalya, İçel, Hatay
d. Karadeniz Bölgesi: Bolu , Katamonu, Zonguldak

Ege Bölgesi'ndeki ikincil konutlar, Türkiye'deki toplam ikincil konutların %49'unu, Marmara Bölgesi'deki ikincil konutlar %33'ünü, Karadeniz Bölgesi'ndeki ikinci konutlar %12'sini ve Akdeniz Bölgesi'ndeki ikincil konutlar ise %16'sını oluşturmaktadır (Özbalkan, 1992: 68). Buna göre Türkiye'de ikincil konutların en

yoğun olarak bulunduğu bölge Ege Bölgesi iken en düşük yoğunluğa sahip bölge ise Karadeniz Bölgesi'dir.

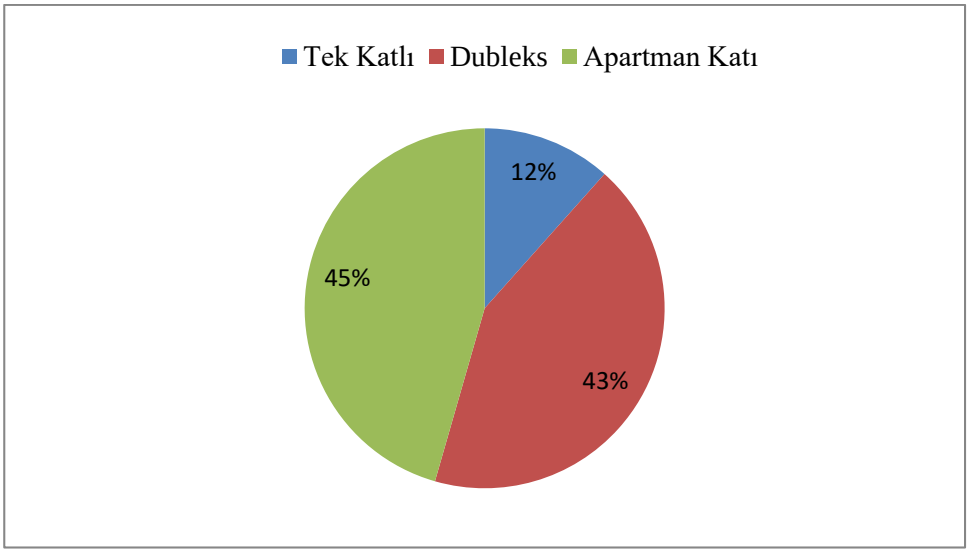


Şekil 1. 6. Türkiye'deki İkincil Konut Yoğunluğu
(Kaynak: Okuyucu, 2016: 105'dan yararlanılarak hazırlanmıştır)

Türkiye'deki ikincil konutların kıyılar boyunca yayılış gösterdiği dikkat çekmektedir. Bu açıdan ikincil konut envanterine göre ülkedeki ikincil konutlar sadece dört bölge bazında değerlendirilerek açıklanacaktır. Bu araştırma çerçevesinde ikincil konutların sayıları belirlenirken aynı zamanda bina cinslerine göre de tek katlı/dubleks/apartman katı olarak ayrılıp değerlendirilmiştir.

Araştırmaya göre toplam ikincil konutların 46.640'ı apartman katı, 43.881'i dubleks ve 11.879'u ise tek katlı konut türünden meydana gelmektedir.

Grafiğe bakıldığında Türkiye'de ikincil konut türü olarak en fazla apartman katının kullanıldığı görülmektedir. Apartman katı türünün bina inşaat maliyetinin düşük olması ülkede büyük oranda tercih edilmesine neden olmaktadır (Kısa, 1998: 8).



Şekil 1. 8. Türkiye'de İkincil Konutların Bina Cinsine Göre Dağılımı

Türkiyedeki ikincil konutları bölgesel bazda inceleyecek olursak;

Marmara Bölgesi'ndeki ikinci konutların tüm bina cinslerinin toplamına bakıldığında burada toplamda 34.118 ikinci konut olduğu görülmektedir. Bununla birlikte Marmara Bölgesi'nde ikincil konutların en yoğun olarak Balıkesir ve Kocaeli illerinde toplandığı görülür. İkincil konutların en düşük seviyede olduğu il ise 2070 ikincil konut saysıyla Sakarya'dır. Bununla beraber bölgedeki bina cinslerine bakıldığında apartman katının %57 oran ile en fazla tercih edilen ikincil konut türü olduğu görülmektedir.

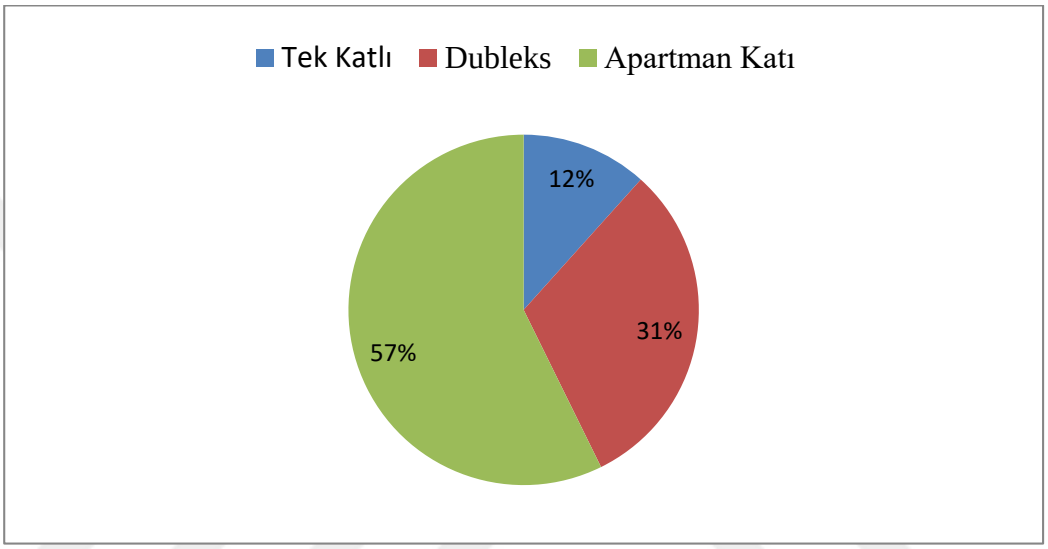
Tablo 1. 6. Marmara Bölgesi'ndeki İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı

İl	Tek Katlı	Dubleks	Apartman Katı	Toplam
Balıkesir	1934	5437	531	7902
Kocaeli	208	1852	5109	7169
Bursa	664	132	5102	5898
İstanbul	53	610	5155	5818
Tekirdağ	949	1923	2389	5261
Sakarya	169	643	1258	2070

Kaynak: Özbalkan, 1992: 75

Marmara Bölgesi'nin sıcaklık değerleri Karadeniz Bölgesi'ne göre deniz ve güneşten yararlanma süresi daha fazla ve okulların tatil olduğu dönemlerde denizden

yararlanma daha çok olduğundan burada ikincil konutlar fazladır (Öztoprak, 1995: 23). Marmara kıyılarında turizm için uygun olan alçak kıyılarda, pek çok yerleşme ikinci konutlarla dolmuştur. Yalova-Çınarcık arası, Gemlik Körfezi'nin güneyinde Büyük Kumla ve Küçük Kumla kıyıları, Mudanya ve Erdek çevresindeki alçak kıyılar, Trakya'nın Marmara Denizikılılarında Kumburgaz, Gümüşyaka, Celaliye, Barbaros, Kumbağ, Sultanköy, Şarköy kıyıları ikinci konutlara bağlı olarak kıyı turizmine açılmışlardır (Okuyucu, 2016: 106).



Şekil 1. 9. Marmara Bölgesi'ndeki İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı

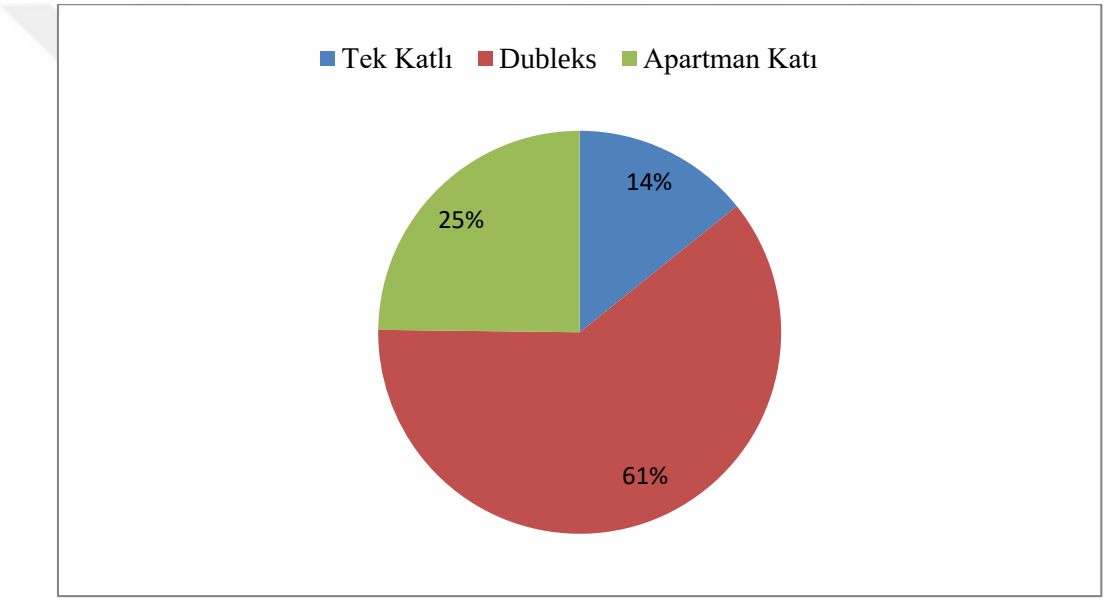
Genel olarak bakıldığında Marmara Bölgesi'nin ikincil konut alanı olarak tercih edilmesindeki nedenleri kısaca; sahip olduğu iklimi, ulaşım olanklarının gelişmiş olması, birçok tarihi ve doğal güzelliklere sahip olması olarak sıralayabiliriz. Aynı zamanda genel olarak iller bazında bakıldığında İstanbul'un ikincil konut sayısı bakımından dördüncü sırada olduğu görülür. Aslında bunun en önemli nedeninin İstanbul'un giderek artan hızla büyüyür ve gelişiyor olmasından kaynaklandığını söyleyebiliriz. Bu büyüme ve gelişme hızlı bir kentleşmeyi de beraberinde getirdiğinden insanlar artık İstanbul'un dışındaki illeri ikincil konut alanı olarak tercih etmektedirler. Bina cinslerine göre dağılımına baktığımızda Marmara Bölgesi'nde apartman katının yoğunlukta, tek katlı ikincil konutların ise az olduğu görülür. Böylece insanların daha az masraf ederek, daha az maliyete sahip olabileceği apartman türü yazlık evlerin daha çok, ilk maliyeti yüksek tek katlı evleri ise daha az tercih ettikleri görülür.

Ege Bölgesi'ne bakacak olursak, ikincil konutların tüm bina cinslerinin toplamına bakıldığında bu bölgede 49.332 adet ikincil konut olduğu görülür. Ege Bölgesi genel olarak Türkiye'de en fazla ikinci konutun bulunduğu bölge konumundadır.

Tablo 1. 7.Ege Bölgesi'ndeki İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı

İl	Tek Katlı	Dubleks	Apartman Katı	Toplam
Muğla	1624	15.492	3039	20.155
Aydın	4369	8103	4852	17.354
İzmir	987	6457	4339	11.783
Manisa	40	0	0	40

Kaynak:Özbalkan, 1995: 75



Şekil 1. 10. Ege Bölgesi'ndeki İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı

Ege Bölgesi ikincil konutların en yoğun olarak bulunduğu bir bölgedir. Özellikle Muğla ve Aydın ilindeki toplam ikincil konut sayısı tüm bölgelerdeki ikincil konut sayısından daha fazladır. Ayrıca Ege Bölgesi'nde diğer bölgelere oranla dubleks ikinci konutların daha fazla olduğu göze çarparken tek katlı ikincil konutların oranının az olduğu görülür. Kıyıda yer alan Muğla, Aydın ve İzmir'e göre daha içeride kalan Manisa ilinde ise sadece tek katlı ikincil konutlardan oluşan 40 adet ikincil konut bulunmaktadır. Bu rakam Manisa'yı Türkiye'deki en düşük ikincil konut sayısına sahip ili yapar.

Genel olarak uzun bir kıyı şeridine sahip olan bu bölgede sıcaklıkların yüksek olması ve turizm destinasyonlarının yoğun olarak bulunduğu bir alan olması, ulaşım

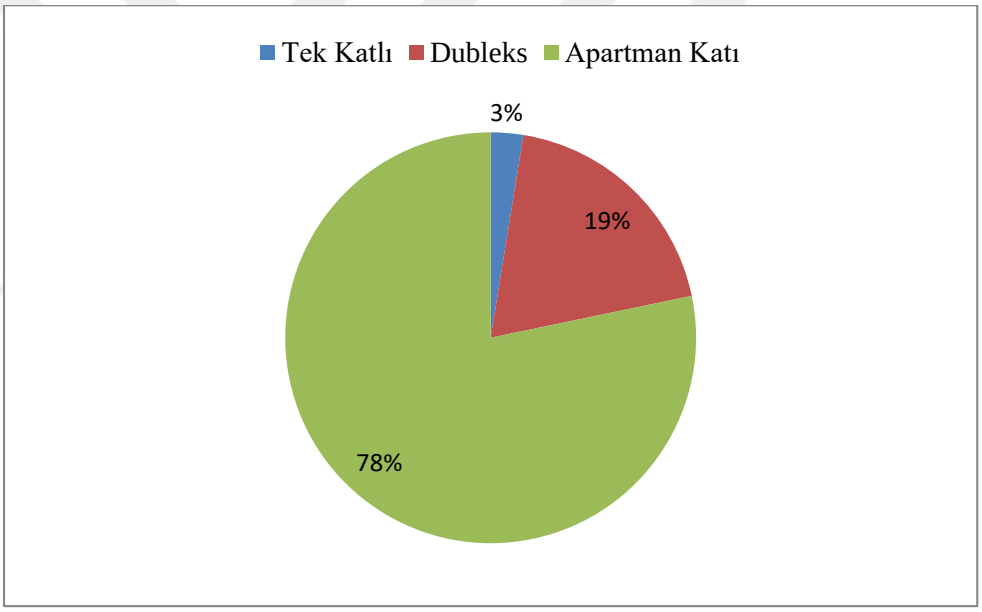
kolaylığının bulunması, güzel plajlara sahip olması nedeniyle ikincil konutlar için ideal bir mekan oluşturmaktadır.

Akdeniz Bölgesi'ne bakacak olursak; ikincil konutların tüm bina cinslerinin toplamına göre bölgede 16.588 tane ikincil konut bulunmaktadır.

Tablo 1. 8. Akdeniz Bölgesi'ndeki İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı

İl	Tek Katlı	Dubleks	Apartman Katı	Toplam
İçel	100	1328	11.103	12.531
Antalya	150	1689	1407	3265
Adana	111	160	421	692
Hatay	62	0	38	100

Kaynak: Özbalkan, 1995: 75



Şekil 1. 11. Akdeniz Bölgesi'ndeki İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı

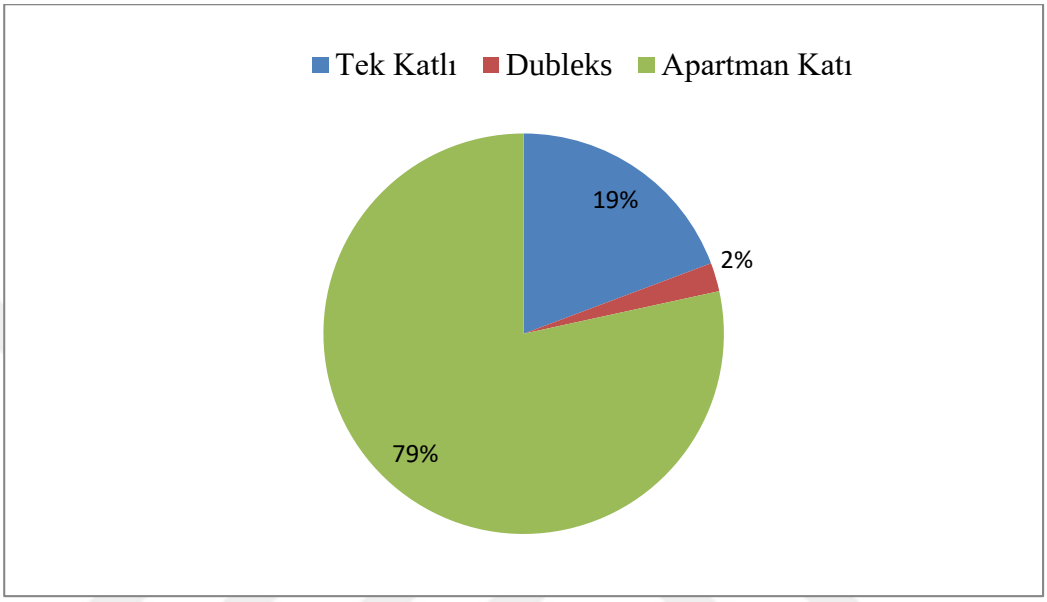
Akdeniz Bölgesi genel itibariyle deniz sezonunun en uzun olduğu bölgedir. Bölgedeki en yüksek ikincil konut yoğunluğuna sahip yer %75 oranla İçel olurken bölge içinde en düşük ikincil konuta sahip il ise %1 oranla Hatay'dır. Ayrıca bölgede apartman katı türü ikincil konutların çoğunlukta bulunduğu görülür. Yine bu bölgede de en düşük sayıya sahip ikinci konut türünü ise tek katlılar oluşturmaktadır.

Karadeniz Bölgesi'ndeki toplam ikincil konut sayısı ise 2381'dir. Karadeniz, Türkiye' de ikincil konut sayısının en düşük olduğu bölge konumundadır.

Tablo 1. 9. Karadeniz Bölgesi'ndeki İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı

İl	Tek Katlı	Dubleks	Apartman Katı	Toplam
Zonguldak	434	26	1740	2200
Bolu	22	20	74	116
Kastamonu	3	9	53	65

Kaynak: Özbalkan, 1995: 75



Şekil 1. 12. Karadeniz Bölgesi'ndeki İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı

Karadeniz Bölgesi içerisinde en yoğun ikincil konuta sahip il Zonguldak'tır. İkincil konutun en az olduğu ilin ise Kastamonu olduğu görülür. Bölgede yüksek orandaki apartman katı ikincil konutların varlığı dikkat çekmektedir. Karadeniz Bölgesi, yağışlı mevsimin fazla olduğu, diğer bölgelerden farklı olarak uzun ve güzel plajlardan yoksun olduğu, ulaşım şartlarının çok da kolay olmadığı bir yer olması sebebiyle ikincil konutlar için kısıtlı bir yerleşim alanı oluşturmaktadır. Bu sebepledir ki Türkiye'deki en az ikincil konut sayısına bu bölgede rastlanmaktadır.

Yaylalar yakın zamana kadar tarım ve hayvancılık amacıyla kullanılır durumdayken, günümüzde kentin yoğunluğundan doğaya kaçan insanlar için bir rekreasyon alanına dönüşmüşlerdir (Gülersoy, 2014: 14).

Doğu Karadeniz Bölgesi'nde yapılan bir çalışmada ikincil konut kullanımının nedenselliği üzerinde bir araştırma gerçekleştirilmiştir. Trabzon ili örneği alınarak yapılan bu incelemede ildeki ikincil konutların diğer bölgedeki ikincil konut kullanım nedenlerine göre farklı bir niteliğe sahip olduğu ortaya konmuştur.

Bu açıdan, Sulak (2014: 68) yaptığı araştırmada ikincil konut sahiplerinin ikincil konutlarını yoğun olarak temmuz ve kasım ayları arasında kullandıklarını belirtmiştir. Bu belirtilen ayların daha yoğun kullanılmasındaki temel nedenler arasında ilk sırada *tatil-dinlenme ve tarımsal faaliyet gerçekleştirme* faktörü yer almaktadır (Sulak, 2014: 69). Bölgede tarımsal üretimin yoğun olarak yapıldığı düşünülürse buradaki ikincil konutların kullanım zamanları tarımsal faaliyetlerin gerçekleşme zamanlarıyla paralel gerçekleşmektedir. Bakıldığında diğer bölgelerdeki ikincil konutların kullanım nedenleri arasında tarımsal üretim yapma fikrine rastlanmadığı görülür. Ancak Doğu Karadeniz'deki ikincil konutların kullanım nedeni hem tatil yapıp dinlenmek hem de kişinin toprağını ekip biçerek tarımsal üretimi gerçekleştirmek olduğu görülmektedir.

Bu ikincil konutların üzerinde bulundukları alanların %31'i fındıklık, %28'i tarla, %22'sinde ise tarımsal faaliyetin yapılmadığı tespit edilmiştir (Sulak, 2014: 75). Ancak anket yapılan ikincil konut sahaipleri yapılan bu tarımsal faaliyetinticari olarak değil kış için kendi ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yapıldığını da ayrıca vurgulamıştır (Sulak, 2014: 70).

Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan sayısal verilere göre 2008 yılı itibariyle Türkiye'de 546.454 yazlık/mevsimlik konut bulunmaktadır (Kozak & Duman, 2011: 230).

Tablo 1. 10. Türkiye'deki İkincil Konut Sayıları (2008)

Bölge	**İkinci Konut Sayısı**
Karadeniz	169.182
Marmara	110.495
Ege	87.106
Akdeniz	79.480
İç Anadolu	71.708
Doğu Anadolu	22.643
Güneydoğu Anadolu	5.740

Kaynak: Kozak & Duman, 2011: 230

2008 yılı itibariyle Türkiye'de en fazla ikinci konut yoğunluğuna sahip Bölge Karadeniz olurken, ikincil konutların en düşük olduğu bölge Güneydoğu Anadolu Bölgesi olduğu görülür.

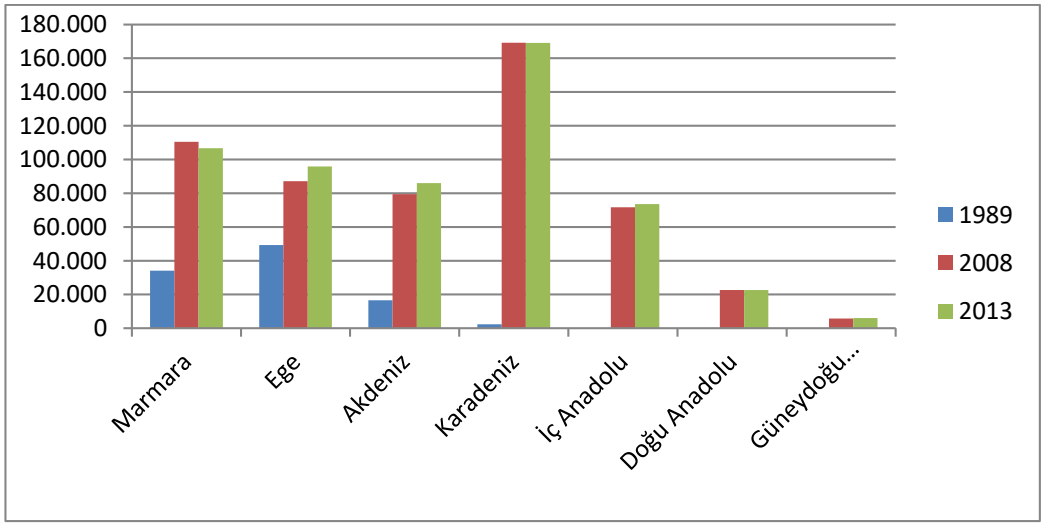
Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Müdürlüğü tarafından hazırlanan sayısal verilere göre 2013 yılı itibariyle de Türkiye'de 559.934 adet ikincil konut bulunmaktadır(Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü, 2013).

Tablo 1. 11. Türkiye'deki İkincil Konut Sayısı (2013)

Bölge	**İkinncil Konut Sayısı**
Karadeniz	169.064
Marmara	106.688
Ege	95.852
Akdeniz	86.050
İç Anadolu	73.599
Doğu Anadolu	22.666
Güneydoğu Anadolu	6.015

Kaynak: Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü, 2013

2013 yılı verilerine göre İkincil konutların en yoğun bulunduğu bölge 169.064 ile Karadeniz Bölgesi'dir. Yine en düşük ikincil konut sayısı 6.015 ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'dir.



Şekil 1. 13. Türkiye'deki İkincil Konutların Yıllara Göre Dağılımı

Tüm veriler ışığında Türkiye'deki ikincil konutların yıllara göre değişimine bakıldığında, 1989 yılında yapılan araştırma sonucu en yüksek ikincil konuta sahip bölge Ege iken, en düşük ikincil konut sayısına sahip bölge ise Karadeniz Bölgesi'ydi. Ancak 2008 yılındaki verilere göre Türkiye'de en fazla ikincil konuta sahip olan bölgenin Karadeniz Bölgesi olduğu görülür. Aradan geçen 19 yıllık bir dönemde Karadeniz Bölgesi'ndeki hızlı ikinci konut artışı göze çarpmaktadır. 1989 yılında en düşük ikincil konut sayısının bu bölgede bulunuyor olmasının, yılın büyük bölümünü yağışlı geçirmesinden ve güneşli gün sayısının az olmasından kaynaklandığını belirtilmişti. Geçen süre zarfında denize yakın lokasyonların ikinci konut yapılarıyla boğulması ve kirliliğin giderek artması ayrıca yaylaların gün geçtikçe popülerlik kazanması ve doğayla iç içe olma arzusu Karadeniz Bölgesi'nde ikincil konut sahibi olmayı özendirmiştir. Aynı zamanda Karadeniz'de ikincil konutların artış göstermesinde Ege, Akdeniz ve Marmara Bölgesi'ndeki yüksek arsa fiyatlarının etkisinin de olduğunu söyleyebiliriz.

Bu dönemde Karadeniz'den dışarıya yapılan göçler, 1990'larda dağlık bölgelerde, yaylalarda özellikle Karadeniz'de aile bağları vb. ile kırsal alanlarda ikinci konutların artmasına neden olmuştur (Okuyucu, 2016: 109). Bu göçlerle birlikte geride kalan evler ikincil evlere dönüştürülerek kullanılmaya başlanmıştır.

Yaylaların rekreasyon amaçlı kullanımı son yıllarda giderek yaygınlaşmış, kasaba ve şehirlerde yaşayanlar yaylalara yazlık evler inşa etmek suretiyle tatillerini yaylalarda geçirmeyi tercih etmeye başlamışlardır (Kaban, 2019: 263).

2008 yılında Marmara Bölgesi önceki yıla göre artış göstermiş ancak 2013 yılı itibari ile ikincil konut sayılarında az da olsa bir düşüş meydana gelmiştir. Aslında bunun nedeninin büyük kent merkezlerinin yoğun nüfusundan kaynaklandığını söylemek yanlış olmaz. Çünkü sanayileşmiş ve yüksek oranda kentleşmiş bu bölgenin, insanların ikincil konut yerleşkeleri inşası açısından geri plana atılmasına ve daha sakin yerlerin tercih edilmesine neden olmaktadır. 2008 yılında Ege Bölgesi ikincil konutların sayısı bakımından birinci sırayı bırakıp üçüncü sıraya yerleşmiştir. Ancak 2013 yılı dahil, Ege'de ikincil konut artışının düzenli şekilde devam ettiği görülür. Aynı yıllarda Akdeniz Bölgesi'nde de ikincil konutlarda artış gözlenmiştir.

1989 yılında ikinci konut göremediğimiz İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri 2008 yılı itibariyle ikinci konut verileri içerisinde yer almaya başlamıştır. Bu üç bölge içerisinde ise en fazla ikincil konut sayısına sahip bölge İç Anadolu Bölgesi, en düşük ikincil konuta sahip bölge ise Doğu Anadolu Bölgesi'dir.

2013 yılında da ikincil konut sayısındaki yine en yüksek payın Karadeniz Bölgesi'ne ait olduğu görülür.Türkiye'de ikincil konutların yıllar içinde giderek arttığı görülmektedir. Gerek ekonomik refah seviyesinin artması, tatil fikrinin daha çok yaygınlaşması, iyi bir yatırım fırsatı sunması gerekse insanların sahip olma duygularının artması ikincil konutların giderek yaygınlaşmasını sağlamıştır. Bu bakımdan Türkiye'de ikincil konut sayısı tüm ülkelerinde olduğu gibi giderek artmaya devam edecektir. Genel olarak Türkiye'deki ikincil konutların bina cinslerine bakıldığında en fazla apartman katının tercih edildiği görülmektedir. Özellikle Akdeniz, Marmara ve Karadeniz Bölgesi'nde ikincil konutların en fazla apartman katı şeklinde kullanıldığı görülür. Ege'de ise daha çok dubleks yapıların yoğunlaştığı görülmektedir. Tek katlı ikincil konut yapıları da en çok Karadeniz Bölgesi'nde bulunmaktadır. Bunun en önemli nedeninin göç sırasında insanların terk ettikleri Karadeniz'e özgü evlerin oluşturduğu söylenebilir.

1.8.3. Türkiye'de İkincil Konutlarla İlgili Yasal Düzenlemeler

Türkiye'de ikincil konutlara ilişkin yasa ve yönetmelikte kesin tanımlar bulunmamaktadır (Kısa, 1998: 12). İkincil konutlar, Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliğinin 105. maddesinde şu şekilde tanımlanmıştır; bağımsız ünitelerde tatil yapmak isteyenlere cevap vermek ve iç turizmi canlandırmak için turizme kazandırılması amaçlanan yazlık evlerdir (Resmi Gazete, 14 Ekim 1993, sayı: 21728). Ancak bu tanımlamanın ötesinde kapsamı ve nitelikleri hakkında bir tanımda bulunulmamıştır. Bu konuya ilişkin yasal düzenlemelere bakıldığında, 1953 yılında Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu'nda kısmen bahsedilmiş olup, kıyı topraklarının satılamayacağına dair hükümler bulunmasına rağmen uygulamada bu kanuna uyulmadığı görülmüştür (Kısa, 1998: 13). Bu nedenle kıyı alanlarında ikincil konut yapımı başlamıştır.

1956 yılında 6785 sayılı İmar planı kabul edilmiş ve 49. maddesinde, "İskân hududu dışında kalan arazide yapı yapılması yasaktır. Ancak bu gibi yerlerde ziraat, eğlence yerleri, sayfiye evleri, turizm ve sair hususi maksatlı işlere ait bina ve tesislerin yapılmasına talimatname hükümleri dairesinde izin verilebilir" (Resmi Gazete, 7 Eylül 1956, Sayı: 6785) ifadesine yer verilmiştir.

I. Kalkınma Planında (1968-1972) dış turizmin desteklenmesi, yatırımların kıyıya yönelmesi ikinci konutlar için çekim gücü oluşturmuştur (Emekli, 2014: 35). 1969'da başlayan Çanakkale-Balıkesir il sınırı ile Antalya-Mersin il sınırına kadar olan kıyı bandında yaklaşık 3 km kadar bir kıyı derinliğinde, "Turizm Bölgesi" olarak ilan edilen alanlarda turizm amaçlı fiziksel yapılaşma meydana gelmiştir (Emekli, 2014: 36). Böylece dış turizm desteklenmeye çalışılmıştır. Ancak istenilen hedeflere ulaşılamamış ve turistik tesis alanlarının önemli bölümü turizm ve ikincil konut yapılaşmasına açılmıştır (Emekli, 2014: 36). 1969 yılında çıkarılan Kooperatifler Kanunu ile kooperatifler yüksek fiyatlara aldığı arsalardan daha fazla kâr elde etmek için çok katlı ve içi içe binalar inşa etmeye başlamışlardır (Yıldız, 2012: 18).

1978 yılında Turizm Bakanlığı Fiziksel Planlama Grubu tarafından Ege ve Akdeniz kıyılarının çevre düzeni planları hazırlanmış, turizm amacıyla karayolu, havaalanı gibi altyapının geliştirilmesi kıyılarda büyük oranda kamu arazilerinin özel mülkiyete dönüşerek ikincil konut alanlarının yoğunlaşmasına neden olmuştur (Serengil, 2000: 10).

1982 yılında Turizmi Teşvik Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunun uygulamasına yönelik 1983 tarihli " Kamu arazilerinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkındaki Yönetmelik" turizm amaçlı yatırım yapmak isteyen yerli/yabancı şirketlere bu arazilerin tahsisini kolaylaştırmıştır (Emekli, 2014: 30). Bu yönetmelik Turizm Teşvik Yasasındaki çevre koruması ve kamu yararı, ikelerini göz ardı eden uygulamalara yasal dayanak olan ilk ve en önemli belgedir (Kısa, 1998: 14).

1985 yılında çıkarılan İmar yasasında; "belediye ve mücavir sınırları içerisinde kalan yerlerde yapılacak planlar valilik tarafınca yapılır veya yaptırılır" (Resmi Gazete, 3 Mayıs 1985, sayı: 3194) ifadesine yer verilmiştir. Bu yetki kıyıların planlanmasında kamu yararına denetimi zorlaştırmıştır (Kısa, 1998: 14). Böylece kıyılardaki ikincil konut yapımı denetlenememesi bu alanların yazlık evlerle dolmasına neden olmuştur.

1982 anayasasının 43. maddesinde geçen "deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeridinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir" ilkesi benimsenmiş ve bu durum ikincil konut yapımını kısıtlamıştır (Emekli, 2014: 37). Kıyılara yapılaşma sınırı getiren bir kanun da 1983 yılında çıkarılan 2863 sayılı *sit kararlarıdır.* Bu kanun korunması gereken taşınır ve taşınmaz kültür tabiat varlıklarıyla ilgili gerekli ilke, uygulama ve işlemleri içeren, özellikle kıyı alanlarının biçimlendirilmesinde etkin olan sit ve doğal sit kavramlarına yer verilmiştir (Resmi Gazete, 21 Temmuz 1983, Sayı: 2863). Öte yandan zaman içinde ikincil konut alma beklentisi, özel mülkiyetin elinde olan doğal sit kapsamındaki alanlarda baskı oluşturmya başlamıştır (Emekli, 2014: 38). Ancak günümüzde çeşitli baskılarla sit dereceleri düşürülerek imara açılmıştır. Ege Bölgesi kıyı kesimi örneklerinde doğal sit kapsamında birçok parselde kış aylarında kaçak inşaatlar II. derece doğal sitlerde turizm tesisi adı altında ikinci konut yapılaşmaları devam etmekte, III. derece doğal sitlerde yapılaşma koşullarına uyulmadığı görülür (Aslanboğa vd.'den akt. Emekli, 2014: 38).

Ayrıca 1984 yılında çıkarılan imar affını da içeren 2981 sayılı kanunla 1975 yılından önce gerçekleşen tüm yapılara kullanım izni tanınmıştır (Gazioğlu, vd., 2013: 212). Aynı şekilde 1987, 2000, 2003, 2005, 2012, 2015 yıllarında çıkarılan imar afları veya af nitelikli uygulamalar da kıyılardaki kaçak konutlar için (yazlık evler dahil) bir çevre sorununa neden olmuştur (Tercan, 2018: 22-23-24).

Kıyılara ilişkin olarak 1990 yılında 3621 sayılı Kıyı Kanunu yürürlüğe girmiştir. Yine eksikliklerini tamamlamak üzere 1992 yılında 3830 sayılı kanunla 3621 sayılı kanuna ek yapılmıştır (Gazioğlu, vd., 2013: 173). Bu kanunda kıyı terminolojisinde bilimsel olarak yeri olmayan *sahil şeridi* kavramından ilk kez bahsedilmiş ve " deniz, tabii ve suni göllerin kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alan" olarak tanımlanmıştır (Gazioğlu, vd., 2013: 214). Yani yapılaşmanın 100 metreden sonra başlatılması kabul görmüştür (Emekli, 2014: 36).

Türkiye'de ikinci konut artışında yabancıların mülk edinmesine ilişkin bir takım yasal düzenlemeler etkili olmuştur. Yabancı kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmeleri Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddelerinde, 4916 sayılı kanunla yapılan düzenlemelerle gerçekleşmiştir (Bakırcı, 2007: 47). Düzenlemeye göre yabancıların

Türkiye'de taşınmaz edinebilmeleri için karşılıklılık ilkesi prensibine göre bu kişilerin ikamet ettikleri ülkelerin de Türk vatandaşlarına aynı olanağı tanımış olması gerekmektedir (Emekli, 2014: 37). 2005 yılında 5444 sayılı kanun, 2008 yılında 5782 sayılı kanunlarla yapılan yeni düzenlemelerle yeni esaslar getirilmiştir (Baltacı, 2011: 26). 2008'de 35. maddenin düzenlenmesine ilişkin karşılıklılık koşulunun kaldırıldığı kanun olarak algılanan, TBMM'de kabul edilen ancak Cumhurbaşkanı tarafından onaylanmayan *mütekabiliyet yasa* tasarısından söz edilmiştir (Çetinoğlu, 2012: 72). Bu kanun tasarısında karşılıklılık ilkesinin kaldırılmış olduğu görülür. Karşılıklılık ilkesi yerine vatandaşları taşınmaz edinebilecek ülkelerin Bakanlar Kurulu tarafından belirlenmesi öngörülmüştür ve imar planlı alanlarda taşınmaz edinimi yerine her yerde edinim olanağı sağlanmıştır (Çetinoğlu, 2012: 73). Ancak 3 Mayıs 2012'de Mütekabiliyet yasası onaylanmış ve yürürlüğü girmiştir. Bu yasanın çıktığı yıldan beri son 7 yılda (2013-2019) yabancıların Türkiye'den aldığı konut sayısı 180 bin adede yaklaşmıştır.(URL 21).

Yapılan bir araştırma, yabancıların özellikle emeklilikten sonra ikincil konut edindiklerini ortaya koymuştur (Üngüren ve Kaçmaz, 2021: 166). Antalya/Alanya'da yapılan bu araştırmada, yabancıların burada ikincil konut edinme nedenlerinin ortaya konulması hedeflenmiştir. Bu açıdan yabancıların Alanya'da ikincil konut tercih etme motivasyonu üzerinde etkili olan faktörleri 5 gruba ayrılarak açıklanmıştır (Üngüren ve Kaçmaz, 2021: 169):

1. *Destinasyonun Cazibesi:* İklim, halkın misafirperverliği, doğal güzellikler
2. *Referans Kaynaklar:*Kendi ülkelerinin arkadaşlarının burada mülk edinmiş olmaları,başka ülke vatandaşlarının da buradan ikincil konut satın almış olması
3. *Ulaşım Araçları:* Yabancıların kendi ülkelerinin coğrafi yakınlığı ve Alanya'ya erişebilirlik
4. *Olumlu Tatil Deneyimi:*Önceki yıllarda buraya yapılan ziyaretlerden duyulan memnuniyet
5. *Sağlık Hizmetleri:* Sağlık hizmetlerinin mevcudiyeti ve kolay erişimin sağlanabilmesi

Genel olarak bakıldığındadüzensiz turizm yapılaşmaları için özellikle kıyılarda kısıtlayıcı kararlar olmasına karşın Türkiye'de bu kararlar kişilerce veya

yerel yönetimlerce kâr amaçlı kullanılmış ve kıyılarda yapılaşmalar engellenememiştir. İkincil konut sahibi olma isteği sayesinde kıyılar bu konutların baskısı altında kalmaktadır.

Af nitelikli meşrulaştırma, imar barışı adı altındaki aflar ruhsatsız yapılan ikincil konutların düzensiz ve plansız şekilde özellikle kıyılarda hızla çoğalıp yer edinmesine neden olmuştur. Sık sık çıkarılan her afla birlikte kaçak/izinsiz inşa edilen ikinci konutlar artarak kendilerine yer edinmeye devam etmektedir. İmar aflarının çıkarılması kıyıdaki kaçak ikincil konut yapılaşmaları için bir ödül niteliğindedir. Çünkü her çıkan imar affı sonraki dönemlerde de çıkarılacağının habercisi olmakta ve ruhsatsız yapılan bu konutların sürekliliğini sağlamaktadır. 1956 yılında yürürlüğe giren İmar Kanunu'yla yerleşim yeri dışındaki alanlarda yazlık evlerin ve diğer turizm yerleşkelerinin yapılması izni, kıyılarda rant elde etmek için yapılan plansız planlama için fırsat yaratmıştır.

1990 yılında yürürlüğe giren 3621 sayılıKıyı Kanunu yazlık konutlar/işletmeleri ve diğer turizm tesisleri için belli bir mesafede yapılaşma kararı alınmış ve kıyı çizgisinden 100 m sonra olarak belirlenen bu sınır yapılaşmanın başlayacağı sınır olarak belirlenmiştir. Kıyı Kanununun istenilen derecede uygulanamadığı görülür. Buna gerek kıyılara ilişkin süreçleri yürüten planlama mercileri gerekse planın uygulanmasında görevli birimlerin arasındaki kopuklar ve başına buyruk kararlar neden olmuştur. Zaten bu konutların çoğu kıyılarda iç içe inşa edilmişlerdir. Bu bakımdan Kıyı Kanunu ikincil konutların ilk ortaya çıktığı yıllardan itibaren ciddi bir şekilde uygulanmalıydı ki bu başıboş yapılaşmanın önüne geçilebilseydi. İkincil konutlar 100 metre kuralına uymuş olsalardı eğer, plajların bu yapılaşmalarla dolmasının önüne geçilebilirdi.

Çıkarılan her kanun kamu yararına kullanım için gerçekçi düzenlemeler yapmayı planlamıştır. Ancak uygulamada bu amaçlanan düzenlemeler istenilen şekilde yerine getirilememiştir. Denetimin zayıf kalması özellikle kıyılardaki yoğun yapılaşmayı engelleyememiştir.

Rekreasyonel alanlar olan özellikle kıyı alanlarında görülen ve yasalarla ortaya konulan kooperatifleşme için düşük kredi olanaklarının sağlanması doğal güzelliğe sahip kıyıların plansız ikincil konut yapılaşmalarıyla dolmasına önayak olmuştur. Kooperatif yoluyla yapılan ikincil konutlar ülkenin her yerinde aynı

standartlarda yapılan ve yöre özelliklerini dikkate almayan yapılaşmalar meydana getirir. Böylece ortaya kalitesiz binalar çıkmıştır.

İmar kanunuyla plan yapma ve onaylama yetkisinin yerel yönetimlere geçmesiyle birlikte, yapılacak birincil veya ikincil konut alanlarının gelişigüzel yerlerde ranta açık bir şekilde düzenlendiğini söyleyebiliriz. İmar Kanunuyla birlikte yerel yönetim tarafından yeterince iyi yapılamayan ve öngürüden uzak planlama kararlarının alınması ikincil konut inşasının yapılacağı alanların da yanlış alanlarda kurulmasına neden olmuştur. Böylece tarım alanları veya doğal güzelliğe sahip alanlar hunharca işgal edilmeye başlanmıştır.

1.8.4. Türkiye'de İkincil Konutların Etkileri ve Yol Açtığı Sorunlar

Türkiye'de ikincil konutların giderek arttığı ve özellikle kıyılarımızda bir baskı yarattığını ifade etmiştim. Bu konutlar bulundukları çevrede olumlu veya olumsuz birtakım etkilerde bulunmakta ve problemlere yol açmaktadır. Bu etkilerin ve problemlerin belli başlılarına aşağıda değinilecektir.

Mekânsal ve Çevresel Etkiler

İkincil konutlar özellikle inşa edilecek alanlar üzerindeki en önemli etkiyi, göl, nehir, deniz, sulak alan ve verimli tarım arazilerinin yok edilmesi şeklinde yapmaktadır. Bu nedenle mekânsal ve çevresel etkiler daha yaşanılabilir bir gelecek oluşturma adına dikkatle irdelenmesi gereken bir konudur.

Yazgan (2018: 424) bir araştırmasında İstanbul, Marmara ve Karadeniz kıyılarının çok katlı ikinci konut gelişmeleri ve bunun yarattığı çevre tahribatı ile salt iç turizme yönelik gelişen, sahil boyunca soluksuz büyüyen yerleşim alanlarına dönüştüğünü ifade etmiştir.

İnceoğlu (akt. Kılıçarslan, 2006: 151) özellikle 1980 sonrasında Türkiye'de kıyı turizminin teşvik edilmesiyle ortaya çıkan hızlı yapılaşmanın pek çok yöreyi çevresel yönden kirlenme sorunuyla baş başa bıraktığını belirtmiştir. Yabancılara satılan konutların da ülkedeki ikincil konut anlayışının bir uzantısı şeklinde yılın belirli zamanı kullanılarak geri kalan zamanlarda boş kalması, ekonomik açıdan ve kıyıların binalarla dolması ve kıyılara ait özelliklerin yok edilmesi açısından kayıp olarak görülmektedir (Kılıçarslan, 2006: 151).

Kıyıya paralel olarak uzanan ikincil konutların olduğu yörelerde, yolların da kıyıya paralel olarak uzandığı görülmektedir. Bu durumda, denizle bina arasındaki bağlantı yolla koparılmakta, mevcut kumsallar yok edilmektedir (Kılıçarslan, 2006: 154).

Türkiye'de kooperatifler aracılığıyla üretilen konutların mimari anlamda niteliksiz ve kalitelerinin düşük olduğu göze çarpmaktadır (Manisa & Görgülü, 2008: 74). Ayrıca site şeklinde hane sayıları çok fazla olarak üretilmeleri nedeniyle kıyı silüetlerinde betonlaşmış ve monoton görüntüler oluşturdukları gözlemlenmektedir (Manisa & Görgülü, 2008: 75).

Malkoç True vd. (2018: 131) Kuşadasında yaptıkları çalışmalarda ikincil konutların çevresel etkileri ve sorunları hakkında şunları ifade etmişlerdir:

1. Müteahhitlerin elinde, mimari kaygılardan yoksun bir biçimde şekillenen yerleşimlerde ülke topoğrafyasından yeterince yararlanılmamış, yörenin doğal peyzajı göz ardı edilerek birbirinin görüş açısını kapatan, doğal çevreye saygısı olmayan bir mimari anlayışın hakim olmasına neden olmuştur.
2. Başlangıçta yasal yollarla imar kurallarına uygun yapıların zamanla kat çıkmaları, balkon kapatmaları, arebesk süslerle kaçaklaştırmalarıyla kıyıların imajını olumsuz etkilemektedir.
3. Özellikle kıyı kesimindeki yoğun ikinci konut yapılaşması, boş arazi bulma zorluğu ve kıyı kesimindeki mülk fiyatlarının yüksek olması gibi nedenlerle yapılaşmalar yüksek kesimlere çıkmıştır. Bunun sonucunda verimli tarım arazileri, şeftali bahçeleri, zeytinlikler zarar görmüştür
4. Eskiden halk arasında Karagöl olarak adlandırılan kıyı sulak alanının ikincil konutlarla yok edildiği görülmüştür (Malkoç True vd. 2018: 131).

Yasak ve Doğan (2018: 2709), İstanbul'da 2000 sonrasında tarım ve ziraat alanı olarak kullanılan alanların imara açılarak yüksek katlı apartmanlaşma alanlarına dönüştüğünü belirtmiştir. Ayrıca Silivri'de sayfiye alanlarına olan ilginin artması apartman tipi ikinci konutların sayısını önemli ölçüde arttırdığını ifade etmiştir (Yasak ve Doğan, 2018: 2710). Aynı zamanda altyapı problemlerine neden olmuş ve

şehir içindeki derelere akıtılan kanalizasyon atıkları denize/plajlara karışarak kirliliğe sebep olmaktadır (Yasak ve Doğan, 2018: 2715).

Seferihisar'da yapılan bir araştırma, Doğanbey, Payamlı ve Akarca plajı çevresindeki yoğun ikincil konut yapılaşmasının bu alanlardaki tarla ve bahçeleri tamamen ortadan kaldırdığını ortaya koymuştur (Gülersoy, 2014: 167).

Karasu ilçesinde (Sakarya) yapılan çalışmada ise ikincil konutların imar planlarına aykırı olarak yapılan şehir planlamacılığından ve çevre düzenlemesinden yoksun, bakımsız ikincil konutların görüntü kirliliği meydana getirdiği görülmüştür (Küçük, 2016, s. 91). Anket analizleri sonucunda Karasu ilçesinde ikinci konut artışının %38,3'ü deniz kirliliğine, %29,3' doğal çevrenin zarar göreceğine, %8'inin ise gürültü kirliliğine neden olacağı düşünülmektedir (Küçük, 2016: 96).

Mersin/Silifke'de yapılan bir çalışmada yoğun ikincil konut yapılarının kıyı şeridi boyunca duvar gibi yükselip denizden serin meltem rüzgârını engellediği ortaya çıkmıştır (Erman, 2016: 31) Böylece yoğun ikincil konut stoku serinlemek isteyen ancak serin havanın gelmesini engelleyen ikincil konut kullanıcıları açısından olumsuz bir durumu ortaya çıkarmaktadır.

Öztoprak (1995: 68) Türkiye'deki ikincil konutların çevresel etki ve sorunlarını Foça örneğinde ele almış ve şu açıklamalarda bulunmuştur:

1. Vadi içlerinde tarımsal mülkiyetin oluşması, bu özel mülkiyetteki arazilerin ikinci konut talebinde yamaçlara göre daha kolay kentsel arsaya dönüşmesi tarımsal alanların ve vadilerin hızla yok oluşunu getirmiştir.
2. 1980'li yıllarda Foça'ya artan ikincil konut talebi, kredi alabilen birçok konut kooperatifinin baskıları sonucu peş peşe gelen plan değişiklikleriyle sit alanı sınırlanırının değiştirilmesine neden olmuştur (Öztoprak, 1995: 69).
3. Buradaki sit alanı çeşitli kararlarla yapılan değişiklikler sonucu ikincil konut alanlarına açılmıştır. Bu doğal sit alanı içindeki zeytinliklerin ve bazı arkeolojik kalıntıların zarar görmesine yol açmıştır (Öztoprak, 1995: 73).

Diğer yandan Balıkesir Burhaniye'ye bağlı Pelitköy'de araştırma gerçekleştiren Ceylan ve Somuncu (2020: 36) daha önce zeytin tarımı yapılan bu

sahil kesiminin 1980'lerin sonunda ikincil konut inşasıyla yerleşime açıldığını belirtmiştir. Böylece üretim yapılan bu alanın ikincil konutların buraya yerleşmesiyle birlikte birer tüketim alanına dönüştüğü görülmektedir.

Özetle ikincil konutlar Türkiye'de kıyı kesiminde sadece iç turizmi karşılamaya yönelik, çevre düzeni planlamalarından yoksun bir şekilde inşa edilmiş ve edilmektedir. Özellikle kıyıların beton yapılarla dolması bir yandan plaj ve güzel kumsalların kullanılabilirlik kalitesini düşürürken bir yandan da görsel açıdan ikincil konutları çevresiyle uyumsuz birer partner yapmaktadır. Ayrıca ikincil konutlar için boş arazi bulma sıkıntısı, insanları kıyılardan yüksek kesimlerdeki tarım arazilerine yönlendirmiş ve maalesef bu alanların işgal edilmesi de en önemli çevresel problemi beraberinde getirmiştir. Özellikle sit alanı çerçevesinde yapılaşmaya izin verilmeyen alanlar merkezi yönetimin denetimsizliği de eklenince yavaş yavaş yazlık konutlar için kurban edilecek alanlar haline gelmiştir. Bu durum da birçok tarımsal alan ve tarihi kalıntılar açısından olumsuz etkiler doğurmuştur.

Ekonomik Etkiler

İkincil konutların Türkiye'deki ekonomik etkileri yapılan çalışmalar neticesinde daha fazla irdelenerek olumsuz yanların üzerine daha düşünülmesi ve olumlu katkıların daha da geliştirilmesi için önemlidir. Buna göre;

Emekli (2014: 31) Türkiye'nin 1970'li yıllarda ekonomik açıdan ikincil konutların oluşturduğu vergi gelirleri ve yarattığı istihdam olanakları ile bölge ekonomisine olumlu katkı yaptığını ifade etmiştir. Aynı zamanda daha sonra kontrolsüz gelişen ikinci konutların dağınık-gelişigüzel inşa edildikleri ve altyapı sorunlarına neden olduklarını da belirtmiştir.

Malkoç True vd.(2018: 131) Kuşadasında yaptıkları çalışmalarda ikincil konutların ekonomik etkileri ve sorunları hakkında şunları ifade etmişlerdir:

1. Yerel halkın geçim olanakları değişiklik göstermekte, özellikle kent merkezinde eşya satışına yönelik iş yerleri, yeme-içme-eğlenme yerleri göze çarpmaktadır.
2. Tarımsal uğraş içindeki yerel halk özellikle yol kenarlarında tezgâh açarak yetiştirdikleri ürünlerini ikincil konut sahiplerine satabilme ve gelir elde edebilme fırsatını yakalamışlardır (Malkoç True vd. 2018: 131).

Çınarcık'taki (Yalova) ikincil konutlar üzerinde yapılan araştırmada, ikinci konutların apartman şeklinde gelişmiş olması yerel işçiye olan talebin düşük olmasına yol açarken bahçeli site şeklinde apartmanlarda bahçıvanlık, güvenlik ve bakım işleri için yerel halktan kimseler istihdam edildiği ortaya konmuştur (Okuyucu, 2016: 156). Çınarcık' ta 2000 yılından 2015 yılına gelindiğinde konut fiyatlarında %122'lik bir artış olduğu görülür. Buna göre ikincil konutların gelişmesi bu yöredeki konut fiyatlarının artmasına neden olmuştur (Okuyucu, 2016: 158). İkincil konutlar ekseninde yaz aylarında sahanın nüfusu üç katına çıkıp ekonomik canlılığı beraberinde getirmiş, ikincil konut sakinlerinin ihtiyaçlarına yönelik mevsimlik dükkânlar açılarak ekonomik gelişim sağlanmaya başlamıştır (Okuyucu, 2016: 226). Aynı zamanda buradaki ikincil konutların kıyıda yer alan zeytinlikler üzerine yapılaşmaya yol açmış, diğer yandan ormancılıkla geçimini sağlayanlarda da azalma görülmüştür (Okuyucu, 2016: 227). İkincil konutların gelişmesine bağlı olarak ilçe ekonomisinde tarım, ormancılık gibi sektörlerde azalma meydana geldiği de sonuçlar arasındadır (Okuyucu, 2016: 228).

Çınarcık'ta yapılan anket çalışmasında, ikincil konutların yerel halkın istihdam olanaklarının arttırdığı ve iş yeri sayısının arttığı ortaya çıkmıştır. Gelişen iş kolları arasında ilk sırayı gıda sektörü alırken ikinci sırada inşaat sektörü gelmektedir (Okuyucu, 2016: 217). İkincil konutların ilçe halkına gelir sağladığı ve yerel işletmelerin devamlılığının sağladığı görüşü hâkimdir (Okuyucu, 2016: 220). Ayrıca tüketim mallarının fiyatları üzerindeki artışı ve işletmelerin devamlılığının mevsimsel olması olumsuz ekonomik etkiler olarak belirlenmiştir (Okuyucu, 2016: 225). Diğer yandan ikincil konutlara bağlı olarak gelişen turizm faaliyetlerinin kadınların çalışabileceği pek fazla sektör yaratmadığı görülmüştür (Okuyucu, 2016: 241).

Alanya'da sebze/meyve, restoran ve bar fiyatlarının artışı, başta konut satın almak isteyen kişiler olmak üzere yerel halk tarafından olumsuz karşılanmaktadır (Baltacı, 2011: 81).

Sakarya'nın Karasu ilçesinde yapılan araştırmada yaz mevsiminde ve hafta sonlarında Karasu' ya gelen ikincil konut sahipleri ve günübirlikçiler burada yaptıkları alışverişlerle Karasu'nun ekonomisini canlandırdığı ve birçok esnafa iş alanı oluşturduğu ifade edilmiştir (Küçük, 2016: 97).

Foça'da ise İkincil konutlar bekçilik, bahçıvanlık, temizlikçilik gibi işler bakımından yörenin köylerindeki yerli halk için iş alanı yarattığı belirtilmiştir (Öztoprak, 1995: 71).

Genel olarak ikincil konutlar bir yörede istihdam yaratma konusunda önemli fırsatlar sunmaktadır. Yöre halkının elde ettiği mahsulleri ikincil konut sahiplerine satma olanakları, ikincil konutların eksiklerini gidermek için yöre halkından teknik yardım alınması insanlar ikinci bir iş imkânı sağlamaktadır. İkincil konut sahiplerinin gereksinimlerini karşılamak üzere yöredeki dükkân, manav vb alanlardan alışveriş yapması ve daha fazla eğlenme, yeme, içme arzlarının oluşturulması hem yöreye hem de bölgenin ekonomik olarak hareketlenmesine neden olmaktadır.

İkincil konutların geliştiği yerlerde bulunan konut ve arazi fiyatlarının artışı da önemli bir ekonomik etkidir. Talebin fazla oluşu yöre insanının ekonomik getiri için elindeki arsa ve konutları yüksek fiyatlardan satmalarına yansımıştır. Bu alanların içinde tarım arazileri de bulunmaktadır. Bu alanların ikincil konut uğruna yok ediliyor oluşu tarımla uğraşan kesimin farklı iş kollarına yönelmesine neden olmuştur. Bu iş kolları da daha çok ikincil konut sakinleri için lokanta, market, kuaför, fırın vb. iş alanlarıdır. Tüm bunların yanında yenilenen ekonomik iş kolları salt mevsimsel özellik taşımaktadır. Yani ekonomik canlılık tüm yıl boyunca devam etmemektedir.

Sosyal ve Kültürel Etkiler

İkincil konutların yarattığı sosyal ve kültür etkiler, bulunduğu alan üzerinde kendini oldukça hissettirmektedir.

Fethiye'de yapılan bir anket çalışmasında, yabancılara yapılan ikincil konut satışının yöre halkını olumsuz etkilediği sonucuna varılmıştır (Öztürk vd., 2007: 15). Elde edilen veriler ışığında, katılımcıların çoğunun çevrelerinde yaşayan yabancılardan etkilenme sonucu ahlak kurallarını bozan davranışların arttığı, sosyal ve kültürel yaşamı olumsuz yönde etkilediği, alkol-sigara kullanma, konuşma ve giyim tarzının değiştiği konusunda hemfikir oldukları belirlenmiştir (Öztürk vd., 2007: 16).

Okuyucu'nun (2016: 208) Çınarcık'ta yapmış olduğu çalışmada ikincil konut sahipleri ile yerel halk arasında çatışma ve gerginliğe neden olan başlıca durumun yerel halkın kaba davranışları olduğu görülmüştür (Okuyucu, 2016: 208).

Baltacı (2011: 73) Alanya ile ilgili yaptığı tez çalışmasında, yerel halkın ikincil konut sahibi olan yabancıların beslediği evcil hayvanların kokularından ve sesinden rahatsızlık duyduklarını ve sürekli şikâyet ettiklerini, böylece iki grup arasında gerginlik yaşandığını belirtmiştir. Alanya'nın 1950'li yılların sonlarına kadar etrafının portakal ve muz ağaçlarıyla çevrili küçük bir balıkçı kasabası olduğunu ancak 1980'li yıllarla birlikte turizm ve ikincil konutların ilçede hızla artmaya başladığı ve kentin tarım kimliğinden ayrılarak turizm kimliğine bürünmeye başladığını ifade etmiştir (Baltacı, 2011: 79).

Sakarya Karasu' da ana arterler dışındaki ulaşım güzergâhlarının iyi olmayışı ve otoparkı olmayan sitelerin varlığı, şehir içi trafiğin olumsuz etkilenmesine sebep olmaktadır (Küçük, 2016: 92). Yapılan anketler incelendiğinde katılımcıların %80'inin yerel halkla bir problem yaşamadığı görülmektedir. Bunun en önemli nedeni ise ikincil konutların olduğu sahil kesimiyle yerel halkın oturduğu bölgenin ayrı olmasıdır (Küçük, 2016: 99).

Yine Foça örneğinde, yaz-kış nüfusu arasında 4-5 misli bir fark oluşmaktadır. Yaz döneminde içme ve sulama suyu yetersiz kalmakta bu da yerleşik halkın ve tarımla uğraşan köylünün hoşnutsuzluğuna neden olmaktadır (Öztoprak, 1995: 70).

Genel itibariyle Türkiye'de yapılan ikincil konut etki ve sorunlarına ilişkin yazınlarda; özellikle İstanbul başta olmak üzere büyük kent merkezi ve çevrelerindeki ikincil konutların yoğun bir şekilde gerek yerleşim alanlarını gerekse de tarım arazilerini işgal ederek baskı altında bıraktığı sonucu ortaya çıkar. Hızla yapılaşan ikincil konutların bulundukları çevrelerini aynı ölçüde kirlettikleri ortaya konulmuştur. Kıyılardaki ikinci konutların kıyıya fazla yaklaşmaları sonucu turizmin en gözde mekânı olan plajlar yok edilmekte ve farkında olunmadan turizmin doğal güzellikleri yitip gitmektedir.

Kooperatiflerin ikincil konut yapımı için devreye girdiği yıllarda tekdüzelik anlayışına bağlı kalınarak, yöresel farklılıklar dikkate alınmadan adeta beton mezarlar inşa edilmiştir. Bu durum da görsel açıdan kirliliğe neden olmaktadır.

İkincil konut talebinin artışı karşısında artan arazi fiyatları özellikle Ege ve Akdeniz kıyılarında zeytinliklerin ve verimli toprakların ikinci konut inşası için tahrip edilip zarar görmesine neden olmuştur.

İkincil konutların Türkiye'deki olumlu etkilerden bahsedecek olursak; Türkiye'de ikincil konut alanlarında yerel halkın sahip olduğu tarımsal ürünleri veya elde yaptığı birtakım araç gereçleri ikincil konut sahiplerine satarak gelir elde etmektedir. İkinci konut sahiplerinin gereksinimlerini karşılamak için dükkânların açılması bölgenin ekonomik olarak gelişmesine katkı sağladığı ortaya konulmuştur. Ekonomik açıdan, ikincil konutların bakım ve onarım işleri için yerel işçiye ihtiyaç duymaları ek gelir kaynağı oluşturulmasına neden olmaktadır. Ancak bu işlerin sezonluk olması olumsuz yanıdır.

Sosyal açıdan Türkiye'de özellikle yabancı ikincil konut sahiplerinin yerel halkın ahlaki yapılarını bozduğu ve aralarında gerginlikler yaşandığı tespit edilen etkiler arasındadır. Diğer taraftan ikincil konutların yoğun olduğu alanlarda açılan küçük/büyük işletmelerdeki fiyat artışı hem ikinci konut sahiplerini hem de yöre halkını rahatsız etmektedir.

1.9. Van İlinde İkincil Konutların Gelişimi ve Dağılımı

Van Gölü Havzası Türkiye'de keşfedilmeyi bekleyen önemli bir turizm kaynağıdır. Göl ve dolayısıyla onu sarmalayan kent, potansiyelini ortaya çıkarmaya çalışan bir turizm alanıdır. Van Gölü güneşlenmeye, su sporlarına ve yüzmeye elverişlidir. Bu nedenle Van'ın geniş hinterlandı göz önüne alındığında kentin turist sayısının oldukça fazla olacağı düşünülür.

Van kenti; Edremit, Gevaş ve Tuşba ilçelerinde önemli birer turizm alanına ev sahipliği yapmaktadır. Şöyle ki, İkincil konut olarak ele alacağımız bu turizm pazarı kentte diğer bölgelere göre çok daha geç fark edilmiştir. Ülkenin diğer bölgeleriyle Van kentinin arasındaki gelişmişlik farkı ve nakdi para faktörü ikincil konutların yöreye ancak 90'lı yılların başında inşa edildiğini ortaya koymaktadır.

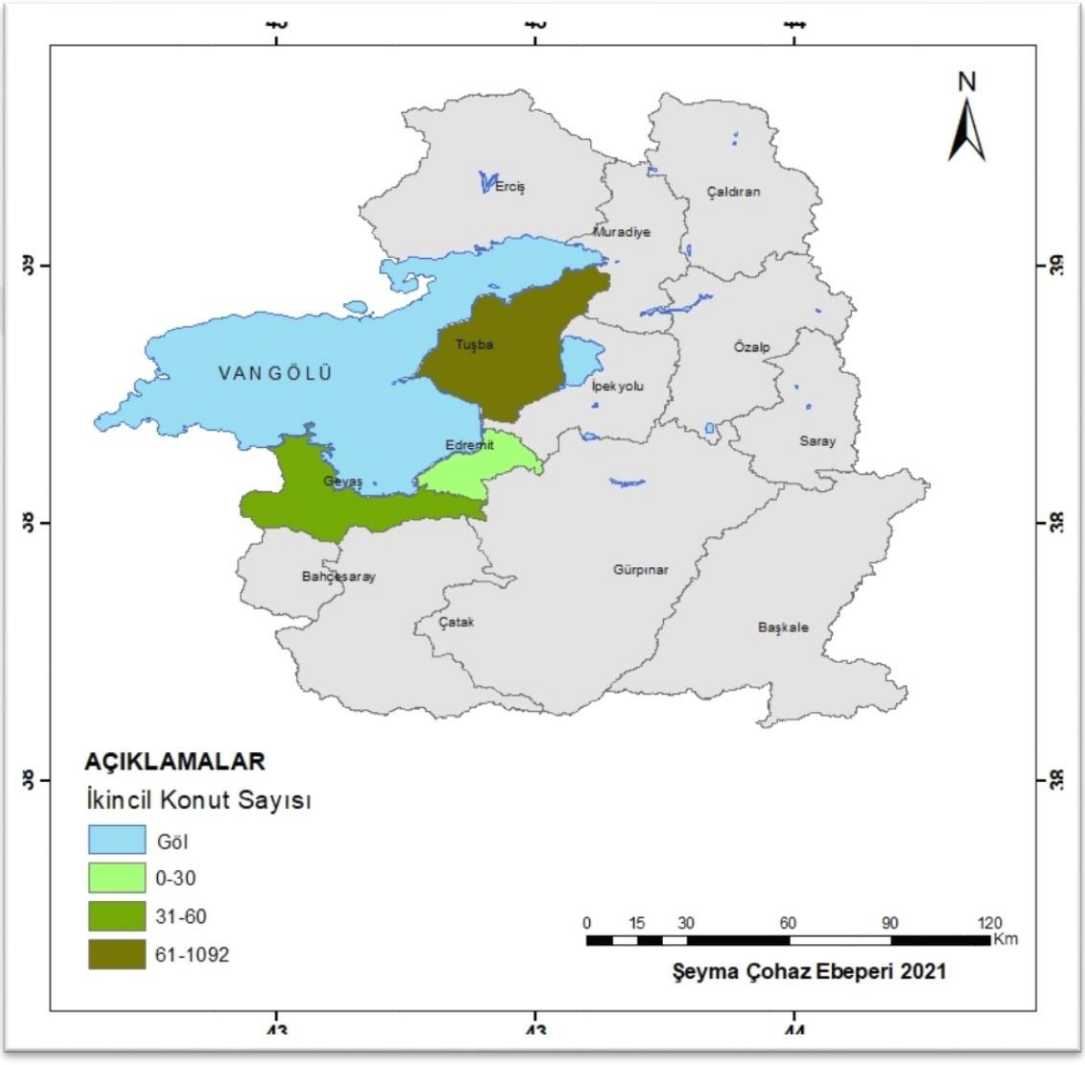
Özellikle gölün bir şifa kaynağı olarak görülmesi, herkesin her yıl turistik tesislerde tatil yapma imkânının olmayışı, arsa fiyatlarının uygunluğu gibi sebepler Van'daki ikincil konut sektörünün hız kazanmasına neden olmuştur. Geniş hinterlandı düşünüldüğünde Van'ın ikincil konut açısından böylesi hızlı genişleyişi beklenmedik bir durum değildir. Yakın illerden buraya serinlemek, dinlenmek, tatil yapmak için gelen herkes aslında gelecekte birer ikincil konut sahibi olma potansiyelini de taşımaktadır.

Gölün varlığının birer dinlenme, eğlenme, rahatlama faktörü olarak algılanması, insanların gölün kıyısına yazlık evler inşa etmesiyle sonuç kazanmıştır. Van'da genel olarak Edremit, Gevaş ve Tuşba ilçeleri ikincil konut tercih etmede öncelikli alanlar olmaktadır. Tuşba ilçesi ise Van'da ikincil konutların en fazla bulunduğu ilçe konumundadır.

İkincil konutlar kentte ilk olarak Tuşba ilçesine bağlı Mollakasım Mahallesi'nde inşa edilmeye başlanmış ardından da diğer kıyı alanları buradan hareketle ikincil konut yapılaşmasına başlamıştır. Yaklaşık 1993 yılında yapılmaya başlanan ikincil konutlar ilk zamanlar düzenli olarak pek kullanılmamıştır. İrdelendiğinde bunun sebebinin yolların iyileştirilmemiş olması ve temel ihtiyaçları karşılayacak tüketim mallarının çevrede bulunmamasından kaynaklandığı ortaya konmuştur. Ancak bu yıllardan itibaren ikincil konut kültürünün artması bu yapıların giderek yaygınlaşmasını sağlamıştır. Böylece bu alanlarda artan nüfusa paralel olarak tüketim mallarının satışı için gerekli market ve manavlar da artmaya başlamıştır. Özellikle yazlıklara giden yollar iyileştirilmiş ve buralara toplu taşıma araçları tahsis edilmiştir. 6360 sayılı kanunla beraber ikincil konutların bulunduğu yöreler de mahalle statüsü kazanmıştır. Böylece buralara otobüs seferleri başlatılmış, kolay ulaşılabilirlik açısından bu otobüsler ikincil konut alanının son sahasına kadar yolcu taşımaya başlamıştır. Böylece şahsi aracı olan veya olmayan herkesin yapılan yeniliklerle ikincil konutlarına rahatlıkla ulaşabilmesi sağlanmaktadır.

İkincil konutların günümüzde geniş bir alana yayılmış olduğu görülür. Ancak son 2 yıldır tüm dünyada kriz yaratan ve hala devam eden Covid-19 Pandemisi nedeniyle ikincil konut sahipliği artan bir ivme kazanmıştır. Pandeminin gerektirdiği karantina koşulları insanların tatil yapmasına kesin bir sınırlılık getirmiştir. Bu durum insanları kalabalık ortamlardan uzaklaştırırken, kişinin yalnız veya ailesiyle geçireceği süreyi de uzatmıştır. Böylece kişiler sadece aileleriyle dinlenip eğlenebildikleri izole alanlar tercih etmeye başlamışlardır. İkincil konutlarda tam böyle bir ortamda insanlara ihtiyacı olan şeyi vererek herkesi kendine doğru çeken bir enerji oluşturmuştur. Van'da ise pandemiden kaynaklı artan talep karşısında mevcut ikincil konutların dışında yeni yazlık inşaatlara başlanmış ve birçoğu kısa sürede tamamlanmıştır.

Bu durumda arsalara olan talep giderek artmış ve bunu fırsat bilen toprak sahiplerinin arazi fiyatlarını yaklaşık 3 katına çıkardığı alan araştırmalarında görülmüştür. Buna rağmen her ilçe ve mahallesinde ikincil konut inşası giderek artmaya devam etmektedir. Van'ın güncel ikincil konut durumları ise aşağıdaki gibidir:



Şekil 1. 14. Van Kentinde İkincil Konutların Mekânsal Dağılımı

Van'ın Tuşba ilçesi, 6360 sayılı kanunla merkez ilçenin ikiye bölünmesiyle ilçe olarak bugünkü halini almıştır. Bu durumda ilçe Van'ın en büyük 3. ilçesi konumundadır. 2020 yılı nüfus verilerine göre ilçede 162.153 kişi bulunmaktadır. Bunların 84.099'unu erkek nüfus, 78.054'ünü ise kadın nüfus oluşturmaktadır (TÜİK, 2021). Buradaki ikincil konut alanları genel olarak merkezin kuzey yönünde kıyıya paralel bir biçimde dağılış göstermektedir. Sırasıyla en fazla ikincil konut

Mollakasım, Ayanıs, Özyurt ve Dağönü mahallelerinde bulunmaktadır. Asıl konumuz olan Mollakasım Mahallesi ayrı bir başlık altında detaylı bir şekilde inceleneceğinden burada değinilmeyecektir.

Tuşba ilçesine bağlı Ayanıs Mahallesi ikincil konutların yoğun olarak bulunduğu ikinci alan olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentin kuzeyinde bulunan ve merkeze 40 km uzaklıkta yer almaktadır. Buradaki ikincil konutlar genel itibariyle dağınık bir yerleşme tarzı göstermektedir. Mevcut ikincil konutlar site olmaktan daha çok bireysel parseller üzerine inşa edilmiş müstakillerden oluşmaktadır. Genel olarak Ayanıs'ta toplamda 312 adet ikincil konut tespit ediliştir. Detaya inildiğinde bu konutların 180 adedinin dubleks, 70 adedinin tek kat ve 5 adedin de tripleks olduğu ortaya konmuştur. Bu ikincil konutların hemen hemen hepsi bahçeli olmakla beraber bir kısmının da prefabrik olduğu da göze çarpmaktadır. Aynı zamanda inşaat halinde bulunan yaklaşık 10 adet dubleks ikincil konut bulunmaktadır.

Tuşba ilçesine bağlı diğer ikincil konut alanı ise Özyurt Mahallesidir. Ayanıs Mahallesinin hemen kuzeyinde kalan bu mahallede toplamda 26 adet ikincil konut bulunmaktadır. Sahil şeridinin iç kısmında bulunan bu mahalledeki ikincil konutların 11 adedi tek kat, 15 adedi de dubleks yapılardan meydana gelmektedir.

İlçeye bağlı bir diğer ikincil konut sahası ise Dağönü Mahallesidir. Van merkeze yaklaşık 45 km olan bu mahallede toplamda 18 adet ikincil konut bulunmaktadır. Bunlardan 6 adedi tek kat, 12 adedi ise dubleks türdedir. Özyurt ve Dağönü mahalleleri ikincil konut yerleşmesi açısından daha az tercih edilmektedir. Bunun nedeninin hem merkeze olan uzaklığı hem de bu alanların henüz çok fazla keşfedilmemiş bir yer olmasından kaynaklandığını söylemek mümkündür.

İlin Edremit ilçesi ise, önceden Van il merkezine bağlı bir bucak iken 1990 yılında ilçe olmuştur. Doğusunda Van merkez, güneyinde Gürpınar, kuzeyinde ise Van Gölü bulunmaktadır (URL 22). 2020 yılı nüfus verisine göre ilçe nüfusu 128.557 kişidir (TÜİK, 2021).

Edremit ilçesinde bulunan ilk ikincil konutların yaklaşık 20 yıl önce inşa edildiği ortaya konmuştur. İlçenin ikincil konut yapımında tercih edilmesinde ulaşımın kısa ve rahat oluşu, kalabalık olmaması, yeşil alan varlığı gibi nedenler elde edilen veriler arasındadır. İlçede toplamda 30 adet yazlık konut bulunmaktadır. Bunlardan 22 adet dubleks, 3 adet tripleks ve 5 adet tek katlı türdedir. Burada dikkat

çeken konu ilçenin geniş ancak ikincil konut sayısının alana göre az olmasıdır. Bunun nedeni Edremit sahilinin evsel atıklarla fazlaca kirletilmiş oluşu, berrak olmayışı ve sahil şeridinde olmasına rağmen göle girilecek alanların diğer rekreasyonel faaliyetler için kapatılmış olmasından kaynaklanmaktadır. Buradaki ikincil konutların diğer ilçelerdeki ikincil konutlardan ayıran en temel farkı ise Edremit'te daimi konutlar ve yazlık konutların bir arada oluşudur. Genel olarak ilçe merkezinde bulunan ikincil konutlar insanların birinci konutları, kafe ve restoranlarla iç içedir.

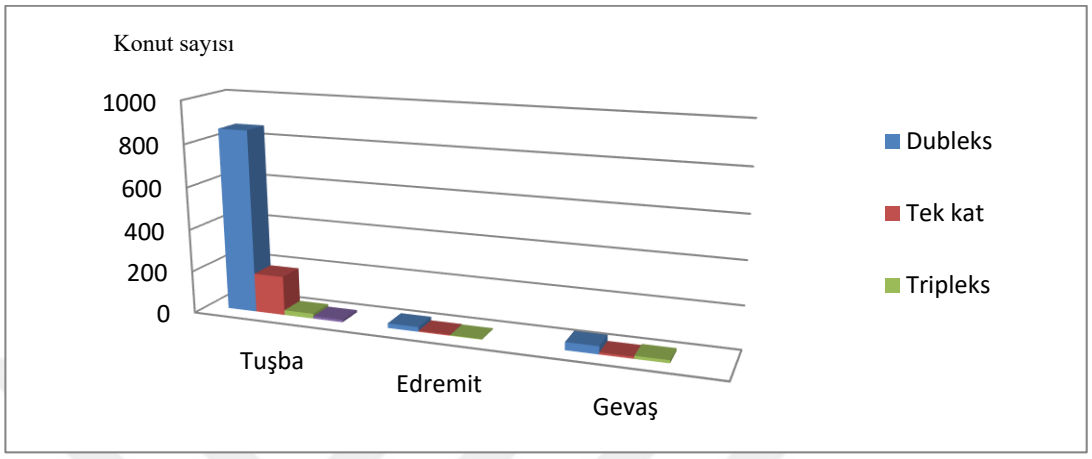
Van'ın Gevaş ilçesine baktığımızda bu ilçe Güney Doğu Torosların bir uzantısı olan Kavuşahap dağlarının bir uzantısı olan Artos Dağı'nın eteğinde kurulmuştur (URL 23). Van merkezinin güneybatısında yer alan İlçenin kent merkezine uzaklığı 40 km'dir.2020 yılı verisine göre ilçe nüfusu 28.242 kişiden oluşmaktadır.

Gevaş ilçesindeki ikincil konutlar incelendiğinde çoğunlukla ilçe merkezinin dışında konumlandıkları görülmektedir. Burada toplam olarak 60 adet yazlık konut bulunmaktadır. Bunların 14 adedi tripleks, 37 adedi dubleks ve 9 adedi de tek katlı yapılardan oluşmaktadır. İlçe merkezinde kıyı şeridinin rekreasyonel faaliyetler için kullanılıyor olması burada ikincil konut yapımını kısıtlayan nedenlerden olmuştur. Ancak ilçenin mahallelerinde sahilin yüzmeye ve spora uygun olması buraların tercihindeki en önemli nedendir.

Genel olarak Van'da ikincil konut yapılaşmasına baktığımızda insanların çoğunlukla daha önceden ikincil konut alanı olarak yoğun kullanılan alanlarda konut inşa ettikleri veya satın aldıkları görülür. Özellikle Tuşba ilçesinde bulunan ikincil konut mahallelerinin daha önceden tecrübe edilmiş olması veya orada var olan tanıdıklar tarafından bu alanların ikincil konut yapımı için teşvik edilmesi bu alanların daha çok tercih edilmesinde önemli rol oynamaktadır. Bu açıdan Tuşba ilçesine bağlı özelde Mollakasım ve Ayanıs Mahalleleri ikincil konut açısından eski bir tarihe sahip olduklarından popüler mekânlar haline gelmiştir. İnsanlar ise çoğunlukla bu mahallelerde ikincil konut sahibi olmayı istemekte ve bu da kentin diğer alanlarındaki ikincil konut alanlarını ikinci plana atmaktadır.

Gevaş ve Edremit sahillerinin daha çok rekreasyonel faaliyetler için kullanılıyor olması insanların rahatça gölden faydalanabilmesini de kısıtlamaktadır.

Tuşba ilçesinde ikincil konut alanlarında ise mavi bayraklı plaj alanı dışındaki çoğu yer ikincil konut kullanıcıları dışında kullanılmamaktadır. Bu nedenle bu yerler ikincil konut kullanıcıları tarafından gölden istenilen şekilde rahatça faydalanılmasına olanak sağlamaktadır.



Şekil 1. 15. Van'da İkincil Konutların Türlerine Göre Dağılımı

Yukarıdaki grafikte de görüldüğü gibi Van'daki ikincil konutlarının büyük çoğunluğunu dubleks türdeki konutlar oluşturmaktadır. Bunu sırasıyla tek kat, tripleksve apartman katı izlemektedir. Tuşba ilçesinde ikincil konut yoğunluğunun fazla olduğu düşünüldüğünde olağan olarak en fazla ikincil konut türü çeşitliliğinin bu ilçede bulunduğu açıkça görülmektedir. Aynı şekilde apartman türü ikincil konutlarına ise sadece Tuşba ilçesinde rastlanılmaktadır. Bakıldığında tüm konut türlerinde en çoktan en aza doğru; Tuşba, Gevaş ve Edremit şeklinde bir sıra izlediği de görülmektedir.

1.10. Covid-19 Pandemisinin İkincil Konutlar Üzerindeki Etkisi

Olağanüstü olaylar dışında sürekli olarak büyüme eğiliminde olan turizm hareketleri, dünyada pek çok ülkenin ekonomik olarak öncelikli geçim kaynakları arasında yer alır (Türker& Özaltın, 2020: 208). Ancak turizm endüstrisi sonu gelmez bir devamlılık göstermemekle birlikte mikro veya makro ölçekte gelişen olaylar sonucu sekteye uğrayabilmekte ve sürekliliğini yitirebilmektedir.

Bu açıdan bakıldığında turizmin çok hassas bir sektör olduğu görülür. Bir turizm destinasyonunun çevresini saran tüm olumsuzluklar çoğunlukla daha az turistin gelmesiyle sonuçlanır. Genel olarak insan sağlığı ve güvenliği ile ilgili (terör,

hastalık vb.) küçük bir risk bile turistik bölgenin tercih edilmemesinde yeterli bir durumdur (Lee ve Chen, 2011: 142).

Dünyada yaşanan savaşlar, doğal felaketler, terör olayları veya salgın hastalıklar turizm endüstrisini büyük ölçüde etkileyen önemli olaylardır. Bu sektörü günümüzde böylesi etkileyen olay ise 2020 yılında ortaya çıkan Covid-19 pandemi krizidir. Covid-19 ilk olarak Çin'in Vuhan şehrinde Aralık ayının sonlarında solunum yolu belirtileri gelişen bir grup hastada yapılan araştırmalar sonucunda 13 Ocak 2020'de tanımlanan bir virüstür (URL 2).

Bu tarihten itibaren koronavirüs hızla Çin'in tüm eyaletlerine ve tüm dünyaya yayılmaya başlamıştır. Covid-19 kaynaklı ölüm sayısının ise dünyada yaklaşık 3,4 milyon civarında olduğu belirtilmiştir (URL 3). Dünya Sağlık Örgütü Covid-19'u 30 Ocak'ta "uluslararası kamu sağlığı acil durumu" 11 Mart'ta ise "küresel salgın" ilan etmiştir.

Hiç beklenmedik bir anda ortaya çıkan bu pandemi krizi tüm dünyada büyük yankı uyandırmış ve bu büyük kriz tüm sektörlerden tutun da insanların günlük rutinlerini de büyük ölçüde etkilemiş ve değiştirmiştir. Bu sektörler arasında en çok etkileneler arasında ise turizm sektörü yer almaktadır. Salgınla birlikte tüm dünya ülkelerinde uygulanan sokağa çıkma, ülkelere giriş-çıkış kısıtlamaları ve karantinalar mevcut ulusal ve uluslararası turizm organizasyonlarının iptaliyle sonuçlanmıştır. Temas yoluyla bulaş gösteren bu virüs evden eve taşınabildiği gibi ülkeden ülkeye de rahatça yayılma fırsatı yakalayabilmektedir. Bu taşınmanın en kolay olduğu durum ise seyahatlerle meydana gelmektedir. Bu nedenle virüsün yayılma hızını yavaşlatmak için ülkeler seyahat tedbiri almaya başlamışlardır. Dünya Turizm Örgütü'nün yayınladığı rapora göre, uluslararası turizm ilk çeyrekte %22 düştüğü ve yılsonunda bu oranın %60-80 düşeceği tahmin edilmektedir (URL 25). Dünya Seyahat ve Turizm Konseyi'nin raporuna göre ise, bu yıl seyahat ve turizme bağlı GSYİH' deki 2,1 trilyon dolara yakın potansiyel kayıp nedeni ile küresel olarak 75 milyon çalışanın risk altında olduğu tahmin edilmektedir (Zoğal & Emekli, 2020: 169).

OECD'nin yayınlamış olduğu raporda, Covid-19 pandemisinin sektörde ani ve büyük şok yarattığı ve koronavirüs pandemisinin turizm endüstrisinde görülmemiş bir krizi tetiklediği belirtilmiştir (OECD, 2020: 2). OECD'nin tahminlerine göre 2020

uluslararası turizmde %60 azalma olacağı, ancak iyileşmenin Aralık ayına kadar ertelenmesi durumunda bu oranın %80'e yükseleceğini açıklamıştır (OECD, 2020: 2). Ancak OECD ülkelerinin iç turizm beklentisinin daha hızlı toparlanması beklenmektedir.

Bu dönemde meydana gelen tüm kısıtlamalarla daha önce yapılmış olan tüm tatil planları da iptal edilmeye başlanmıştır. Ülkeler ilk kez karşılaştıkları böylesi zor ve tehlikeli bir dönemde yapmış oldukları turizm politikalarıyla sektörü ayakta tutmaya zorlamaktadırlar. Bu kriz turizm sektöründe çalışan işçilerin iş kaybına neden olmakta, turizm işletmecileri ve destinasyonlarını ise büyük oranda olumsuz etkilemektedir.

Turizm planlamalarının iptali aynı zamanda insanlardaki turizm harcamalarındaki alışkanlıkları da değişmiştir. Bu bakımdan turizm hareketi içerisinde tüketime konu olan harcama unsurlarında satın alma oranlarının epey düştüğü görülür:

Tablo 1. 12. Covid-19 Pandemisi Süresince Satın Alma Oranları Düşen Ürünler

Ürünler	**Düşme Oranı**
Bagaj ve Bavul	-% 77
Erkek Mayo	-% 64
Kadın Mayo	-% 59
Şnorkel Ekipmanları	-% 56
Çocuk Mayo	-% 55
Güneş Gözlüğü	-% 43
Kamp Ekipmanları	-% 39
Yüzme Ekipmanları	-% 37

Kaynak:URL 4

Tabloda görüldüğü gibi turizm faaliyetleri için kullanılan tüketim ürünlerinin satın almada önemli bir kayıp yaşadığı görülmektedir. Pandemiden kaynaklı, turizm sektörünün vurgun yemesi insanların tatil sezonlarını ertelemelerine neden olmaktadır. Böylece bu durum alandaki harcama çöküşünü kaçınılmaz hale getirmektedir.

Covid-19'un turizmi nasıl etkilediği konusunda turizm akademisyenlerinin görüşlerinin yer aldığı bir çalışma yapılmıştır. Bu çalışmada, sorulara verilen cevapların hepsinde seyahat taleplerinin azalacağı tespiti yapılmıştır (Özaltın Türker, 2020: 17). Tabloda yer alan ürünlerin bu durumu destekler nitelikte olduğunu

söylemek mümkündür. Çünkü seyahat talebinin azalması bu yönde harcanabilir ürünlerin satışını da olumsuz etkilemektedir.

Aynı çalışmada elde edilen sonuçlarda insanların resort otel tercih etmeyecekleri bunun yerine butik otelleri tercih edeceklerini, devre mülk ve ikincil konut gibi konaklama türlerinin tercih edilme oranlarının artacağını belirtmişlerdir (Özaltın Türker, 2020: 212). İkincil konut turizmi hakkında görüş bildiren katılımcılar kalabalıkta tatil yapmaktan çekinen ve bireysel izolasyonu sağlamak isteyen insanların ikincil konut ve devre mülkler sayesinde bu isteklerini karşılayabileceklerini öngörmektedirler (Özaltın Türker, 2020: 213).

Bakıldığında pandeminin turizm sektörü üzerinde yaratmış olduğu tüm baskıların insanları farklı tatil arayışları içine soktuğu görülür. Böylece bu baskılar sektörlerde alternatiflerin oluşmasına da olanak sağlar. Bu açıdan turizmde daha önce üzerinde çok da durulmayan hatta önemsenmeyen bir konut türü olan ikincil konutlar, adından sıkça söz ettirmeye başlamıştır. Büyük otellerde insanlarla iç içe tatil yapmak yerine hijyeni kişinin kendisinin sağladığı ikincil konutlar insanlar için birer kaçış mekânı haline gelmektedir. Sadece mevsimlik olarak yaz sezonunda kullanılan bu konutlar pandeminin getirmiş olduğu kısıtlamalar, çalışma koşullarının evden sağlanıyor olması, okulların online eğitime geçişi gibi faktörlerle tüm sezon kullanılan bir yer haline gelmiştir.

Bu duruma örnek olarak, Türkiye'de yetkililerin *"Evde Kal Türkiye"* çağrısına, imkânı olan vatandaşlar daha izole ve virüsten uzak olunacağı düşüncesiyle sahibi oldukları ya da kiraladıkları ikincil konutlara akın etmişlerdir (Emekli & Zoğal, 2020: 173).

Kent merkezlerine oranla daha az kalabalık olan ve temasın daha az olması beklenen kıyılar, yaylalar ve kırsal alanlara ilgi oldukça artmıştır. İkincil konut örneği olarak sıfır temas konseptli, bahçeli ve müstakil villalar, bungalov evler ve ikincil konutlar içerisinde değerlendirdiğimiz karavan, yat ve tekneler yoğun ilgiyle karşılaşmıştır (Emekli & Zoğal, 2020: 174). İkincil konutlara olan bu talep gerek arsa fiyatlarını gerekse ikincil konut satın alma ve kira fiyatlarını da paralel olarak arttırmıştır.

Yapılan bir araştırmada özellikle müstakil konutların talep nedeniyle satın alma ve kira fiyatları diğer konut türlerine oranla çok daha fazla olduğu ortaya

konmuştur. Türkiye genelinde müstakil konutların fiyatında % 25, kira fiyatlarında ise % 18 artış meydana gelmiştir. En fazla artış ise sırasıyla Muğla, Antalya ve Artvin illerinde gözlemlenmiştir (URL 5).

Pandemi süreciyle birlikte farklılaşan tatil anlayışı, ikincil konutların daha tercih edilir hale gelmesinde oldukça etkili olmaktadır. Bu açıdan turizm işletmeleri kişilere daha sağlıklı ve güven içerisinde tatil yapma olanağı sunmak için çeşitli uygulamalar geliştirmişlerdir. Bunlardan biri Türkiye'de Saros Körfezi'nin Erikli ve yayla sahillerinde bulunan atıl durumdaki ikincil konutların '*Sertifikalı Ev Modeli'* ne geçmiş olduğu bir uygulamadır. Bu modele göre yatak sayısına göre misafir alınacak, ev kiralanmadan 4 saat önce temizlenip dezenfekte edilecek; su, terlik havlu vb. birçok ürünün paketli olması sağlanacaktır (URL 6). Buradan anlaşılacağı üzere tatil mekânı arayan tatilcilerin artık ilk tercihleri güneş, kum, eğlence olmaktan çok daha temiz ve izole olana doğru evrilmektedir.

Daha temiz daha az insan, sosyal mesafeye dikkat edildiği yerlerde tatil konutlarının tercih edilmesi koronavirüs koşullarında beklenebilir bir davranış olmaktadır. Artık insanlar popüler tatil mekânlarını değil; daha sakin, doğayla bütün olarak kendisi ve ailesiyle baş başa kalabilecekleri, yoğun insan topluluğundan uzak ikincil konut alanlarını tercih etmeye başlamışlardır. Böylece ikincil konutların insanlara istedikleri tatil arayışını sunuyor olması tatil mekânları içerindeki yerini de bir üst sıraya taşımakta ve popülerleşmektedir.

İkincil konutlar koronavirüs kısıtlamalarında, sokağa çıkma yasaklarının genişletilmesiyle beraber kaçış mekânı olarak görülmüş ancak bu kaçışlar gidilen yer üzerinde nüfus baskısını da beraberinde getirmiştir. Örneğin kısıtlamalarla birlikte sezon dışında Bodrum'a sadece bir ay içerisinde 75 ile 100 bin arasında yazlıkçının geldiği açıklanmıştır. Günde 12 bin aracın girdiği ilçeye belediye başkanı tarafından "Bodruma Gelmeyin" çağrısı yapılması üzerine günlük araç sayısının 5 bine düştüğü açıklanmıştır (URL 7). Bu durum bu alanları salgının yayılma hızının artması tehlikesiyle karşı karşıya bırakmaktadır.

2020 yılı koronavirüs pandemisinin sektörlere ve hayatlarımıza getirmiş olduğu tüm değişikliklerle birlikte ilerleyen yıllarda da hayatımızda olacaktır. Pandemiden kaynaklı uzun süreli kısıtlamalar ülkeleri besleyen, ayakta tutan bütün parçalarını etkilemektedir. Bu etkiye özellikle turizmde rastlamak oldukça

anlamlıdır. Bu süreçte turizm hareketleri içerisinde yapılan tüm tatil rezervasyonlarının pandemi süreciyle birlikte iptali gerçekleşmiş ve gerek işçi gerek işveren işlerini kaybetmekle karşı karşıya kalmıştır. Kısıtlamalarla beraber evlere mahkûm olan insanlar yeni tatil anlayışı benimsemiş ve farklı arayışlar içerisine girmiştir. İşte böyle bir zamanda alternatif tatil arayışı sosyal mesafenin korunabildiği, insan yoğunluğunun asgari olduğu, bahçeli evlerle son bulmuştur. İnsanlar artık en güzel manzaraya sahip otel odaları tercihi yerine hijyeni ve koronavirüs güvenliğini en fazla sağlayan yerleri tercih etmeye başlamıştır. Tatil mekânının seçimi açısından farklılaşan bu anlayışla birlikte ikincil konut adı verilen konut türleri sahnedeki yerini almış ve popüler tatil mekânlarını gölgede bırakmıştır. İnsanlar ikincil konutlarda yalnız veya ailesiyle birlikte diğer insanlarda izole olmakta, virüsün yayıldığı kalabalıktan uzak durmakta ve bahçesinde doğayla iç içe güvenli bir yaşam alanı oluşturabilmektedir.

İkincil konutların insanların istediği tatil ihtiyaçlarını karşılayabilir nitelikte oluşu bu konutlara olan ilgiyi arttırmıştır. Bu talep karşısında ise ikincil konutların fiyatlarında gözle görülür artışlar meydana gelmiştir. Ancak bu alternatif tatil fikrinin fiyat artışlarına rağmen günümüzde olduğu gibi önümüzdeki yıllarda da rağbet göreceği aşikârdır.

1.11. Önceki Çalışmalar

Yazınlar incelendiğinde genel olarak ikincil konutların özellikle Türkiye'deki bilim insanları tarafından henüz yeni yeni incelenmeye-araştırmaya başlandığı görülmektedir. Birçok disiplinde çalışılma olanağı bulan ikincil konutlar çoğunlukla turizm adı altında çalışmalara konu olmuştur. Coğrafya bilimi açısından ise taramalarda, ikincil konutların parmakla sayılacak kadar az olduğu açıktır. Bu çalışmalarda özellikle ikincil konutların ya ekonomik ya da toplumsal açıdan etkileri incelenmiştir. Bu açıdan ikincil konutların coğrafi açıdan mekânda meydana getirdiği değişimler, etkiler ve sorunların bir arada işlendiği çalışmalar daha azdır. Konuyla ilgili Van kentine ait herhangi bir çalışma bulunmamakta olup ikincil konut kavramı bölgede ilk kez işlenme olanağı bulacaktır. Bu açıdan bakıldığında; Emekli (2014) "İkinci Konut Kavramı Açısından Turizm Coğrafyasının Önemi ve Türkiye'deki İkincil Konutların Gelişimi" adlı çalışmada ikincil konutların neden Coğrafya Bilimi

içerisinde incelenmesi gerektiğini anlatan önemli ve tek kaynaktır. Aynı zamanda Türkiye'deki ilk ikincil konut olgusunun ne zaman ortaya çıktığı ve sonraki dönemlerde ikincil konut gelişimini etkileyen unsurları anlatmaktır.

Manisa ve Görgülü (2008) "İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model Önerisi" adlı yazınında Güney Ege ve Akdeniz bölgesindeki ikincil konut mimarilerinin tespiti ve bu yapıların sahipleri tarafından turizme kazandırılması hakkında çalışmış ve model çalışması yapılmıştır. Çalışmadaki amaç verimsiz kullanılan bu tür yapı stokunu verimli kullanmaktır. Bu açıdan da atıl kalan ikincil konutlara ilişkin güzel bir fikir örneği sunmaktadır.

Gündüz (2003) "Tatil Amaçlı İkincil Konutların Fiziksel ve Sosyal Etkileri: Mahmutlar Örneği" adlı çalışmasında araştırma alanında ikincil konutların çevre üzerinde yarattığı olumlu-olumsuz etkiler ve sosyal açıdan ikincil konutların yörede yarattığı etkiler ele alınmıştır. Bu sonuçlar dâhilinde özellikle tarım arazilerinin giderek azalması ve istihdam yaratmada yetersiz kalınması önemli birer sorun teşkil etmektedir.

Ceylan ve Somuncu (2018) "İkinci Konut Turizm ile Tarım Toprağının Elden Çıkışı: Pelitköy'de Kırsal Yoksulluk" adlı çalışmalarında ikincil konut turizminin tarımsal arazi kullanımı üzerindeki etkisini kırsal yoksulluk ilişkisiyle anlatmaya çalışmaktadır. Tarım alanlarının ikincil konut turizmi uğruna yapılaşmaya açıldığını ve topraksız kalan köylünün bir kısmının yazlık konutlarda bahçıvanlık, bekçilik vb. işler yaptığını bir kısmının ise topraksız kalınca kente göç ettiğini ortaya konmuştur. Böylece kırsal kesimin üretim yeri olan tarımsal arazilerin kentlinin eline geçerek birer tüketim alanına dönüşmesi ele alınmıştır. Bu açıdan ikincil konut çalışmalarına farklı bir bakış açısı sunarak çalışmamıza da önemli kaynaklı etmiştir.

Sulak (2014) "Doğu Karadeniz Kırsalında İkincil Konut Eğiliminin Nedensel Çözümlenmesi: Trabzon Örneği" adlı çalışmasında Karadeniz Bölgesi'ne ait ilk ikincil konut incelemesi olarak karşımıza çıkmakla birlikte burada yapılan ikincil konut ediniminin nedenselliğini ortaya koyarak açıklamaya çalışmıştır.

Yazgan (2018) "İstanbul Kıyı Alanlarında İkinci Konutun Değişim ve Gelişimi" adlı çalışmada ikincil konutların kent mekânının büyümesi ve biçimlenmesi için önemli bir dinamik olduğunu açıklar. İstanbul'un kıyı alanlarında ikincil konut alanlarına doğru saçaklanarak büyümesini kentleşmenin derecesine

işaret eden bir olgu olarak görür. Özellikle nüfus ve yapılaşma baskısının birinci konuta yani, ikincil konut alanlarını kentsel yerleşim alanlarına dönüştürmek konusunda etkili olduğu vurgulamaktadır.

II. BÖLÜM: VAN MOLLAKASIM'DA İKİNCİL KONUTLAR (ALAN ARAŞTIRMASI SONUÇLARI)

2.1. Mollakasım'da İkincil Konut Gelişimi ve Mekânsal Dağılımı

Rekreasyonel faaliyetlerin önemli bir unsuru olan ikincil konutlar hem kullanıcı profilleri hem de kullanım şekli olarak yıllardır varoluşsal yapıları içerisinde değişimler yaşayarak varlıklarını devam ettirmektedir. Özellikle Sanayi Devrimi ile başlayan global dönüşüm süreci ikincil konutların turizm sahnesi içerisindeki rollerini de belirlemiştir. Çoğunlukla turistik tesislerden farklı olarak insanların daha çok kendi tatil yaşamlarını oluşturmalarına, kendi düzenleri dâhilinde konutta değişiklik yapabilmesine olanak sağlayan ikincil konutlar rolleri gereği genellikle kıyı alanlarında yerleşme göstermektedirler.

Araştırma sahamızın da içinde bulunduğu Van Gölü ikincil konut alanı olarak kullanılacak önemli ve güzel bir sahadır. Özellikle onu çevreleyen kentler açısından önemli bir rekreasyon alanı olarak kullanılmaktadır. Çalışma alanı olan ve Van Gölü çevresinde en fazla ikincil konuta ev sahipliği yapan yer Van'ın Tuşba ilçesine bağlı Mollakasım Mahallesi ise Türkiye'de ilk ikincil konut yapımından yaklaşık 25-30 yıl sonra bu konutlara kıyısını açmıştır.

Mahalle, Van kent merkezine yaklaşık 30 km uzaklıkta yer almaktadır. Bu mahalle aynı zamanda Türkiye'de mavi bayrak alan ilk plaja ev sahipliği yapmaktadır. Daha öncede Türkiye'nin birçok bölgesinde mavi bayrak alan plajlar bulunmaktadır ancak bunların tamamı deniz kıyısında yer almaktadır. Mollakasım plajının diğerlerinden ayrıldığı nokta ise buranın denize kıyısı olmadığı halde mavi bayrak verilen ilk plaj olmasıdır. Özellikle temiz suyu ve sakin ortamıyla dikkat çeken bu mahalle ikincil konutların buraya inşa edilmesinde önemli ölçütlerdir. Mahallede 2020 yılı verilerine göre toplamda 242 kişi yaşamaktadır. Bunlardan 127'si erkek, 115'i ise kadın nüfustur.

Mollakasım Mahallesi'nin doğusunda dağlık saha göze çarpmaktadır. Dağlık alanın hemen gerisinde akarsular bulunmakta ancak mahallenin yükselen dağ kütlesi ile mevcut akarsular burada göle ulaşmamakta ve akarsuyla taşınan atıkların göle karışması söz konusu olmamaktadır. Böylece bulunduğu coğrafi şartlara bağlı olarak kentsel çevreden uzakta korunmuş bir konumda bulunmaktadır. Keza mahallede Van'daki diğer ikincil konut alanları olan Edremit ve Gevaş ilçelerinde olduğu gibi

sahil bandı hemen kentin ana karayolu üzerinde bulunmamaktadır. Böylece kıyıdan uzak bir mesafede yer alan karayolu ikincil konut turizmine kaynak oluşturan araziye ve sahile zarar verilmemektedir. Mahalleye iki farklı gidiş güzergâhı bulunmaktadır. Bunlardan biri Erciş-Van karayolunun 20. km yol ayrımında, Alaköy Mahallesi üzerinden Mollakasım'a ulaşılan güzergâhtır. Bir diğeri ise Yüzüncü Yıl Üniversitesi kampüs yoludur. Topaktaş ve Arısu Mahalleleri üzerinden geçilerek Mollakasım!a ulaşım sağlanmaktadır. Kampüs yolu diğer güzergâha göre yaklaşık olarak Mollakasım'a 5-6 km daha yakın mesafede bulunmaktadır.

Mahalle aynı zamanda tarihsel alanlardan birine de yakın mesafede bulunmaktadır. Mollakasım'ın kuzeyinde bulunan Ayanıs Mahallesi, içinde barındırdığı kalesi ile Urartu medeniyetine ait önemli arkeolojik kalıntılara ev sahipliği yapmaktadır.



Foto 2. 1. Mollakasım Halk Plajı
(Kaynak:URL 25)

Alan araştırmasında elde edilen verilere göre buradaki ilkyazlıklar 1993 yılında yapılan ve adına "40 Evler" denilen kooperatif yazlıklardır. Adından da anlaşılacağı üzere bu ilk ikincil konutlar 40 adet olmak üzere tek katlı konutlardan oluşmaktadır. Mahalle merkezinin güneydoğusunda yaklaşık 4 km uzaklıktaki arazide kurulan bu konutlar göl kıyısına 60 m uzaklıktaki mesafeye konumlandırılmıştır. 1990 yılı kıyı kanununa göre ikincil konutların kıyıya 100 m mesafeden inşa edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Ancak bu yazlıkların yapılaşma kuralına uymayacak şekilde inşa edildiği görülür. Bu durum ayrıca 40 evlerin bulunduğu kıyı alanını sadece ikincil konut kullanıcıları tarafından kullanılabileceği bir yer haline de getirmektedir.

İkincil konutların ilk inşa edildiği 1993 yılından itibaren mahallenin itibar kazanması ve fiyatların o dönem itibariyle uygun oluşu ikincil konut gelişimine önemli katkı sağlamıştır.



Şekil 2. 1. Mollakasım'da İkincil Konutların Yıllara Göre Dağılımı



Foto 2. 2. Mollakasım'daki İlk İkincil Konutlar

Burada ikincil konutun ilk kullanıcılarından olan **K1** (78, E, Emekli) ile yapılan mülakatta bu alanda ilk ikincil konut yapımı ile ilgili şu ifadeleri aktarmıştır:

> *"Kızım bak şimdi ben o zaman bu yazlıkların ilk kooperatif ortaklarındandım. Burada ne in vardı ne cin. Zifiri bi yerdi. Ama suyu çok güzeldi temizdi buraya pikniğe gelirdik o zamanlar.Yani baksan 20 seneden fazladır kızım buralar böyle. Ben ilk ortak olurken çevrem çok karşı çıktı. Dediler e sen ne diye Van'ın bi ucunda ev yapıyorsun. Orda kalınmaz bu işten vazgeç oralar kalınacak yer değil dediler. Vallahi bize kimse inanmadı ben dedim burada yazlık ev yapacaz dediğimde. Biz 93 senesi vardı buraya yapmaya başladık kıyıya yakın da yaptık. İstediğim yerden de evi seçtim geçtim içine. O zaman para değildi yav şimdi ateş olmuş ateş. O zaman hepsi ucuzdu çok ucuz ya. Bizden sonra baktım başkaları geldi doldurdu buraları yazlıkla"*

Tablo 2. 1. Mollakasım'da İkincil Konut Türlerinin Yıllara Göre Dağılımı

Dönem	İkincil Konut Sayısı				
	Dubleks	**Tripleks**	**Apartman dairesi**	**Tek kat**	**Toplam**
1995 ve öncesi	-	-	-	40	**40**
1996-2000	30	-	11	-	**41**
2001-2005	143	5	-	11	**159**
2006-2010	220	5	-	9	**234**
2011-2015	135	4	-	24	**163**
2016-2020	105	4	-	4	**113**
2021	21	-	-	10	**31**
Toplam	**654**	**18**	**11**	**98**	**781**

Kaynak: Yerinden Yapılan Sayımlar

İlk yapılan yazlıklar Van kentinde yeni bir dönemi başlatan eylem olmuştur. Böylece Mollakasım Mahallesi'nin ikincil konut yapılaşması için potansiyeli ortaya çıkarılmıştır. Yazlık edinme fikri insanların kafasında günden güne olgunlaşmaya başlamış ve ikincil konut yapılaşması da hız kazanmıştır. İkincil konutların yörede kimselerce gereksiz olarak tarif edilişi inşa edildikten sonraki anlamını da değiştirmiştir.

Geçen süre zarfında alanda ikinci olarak yapımı başlayan ve yine kooperatif şeklinde yapılandırılan ikincil konut alanı 40 evlerin yaklaşık 300 m kuzeydoğusunda bulunan "Taş Evler"dir. Bu konutların yapımına 1996 yılında başlanmış ve 1997 yılında kullanıcılarına teslim edilmiştir. Bu yapılar Mollakasım'daki ikincil konut türü yapılaşmasının ilk örneği olan apartman türünün tek örneğini teşkil etmektedir. Bu evler tek bina şeklinde olup toplamda 11 binadan ve 41 daireden meydana gelmektedir. Her binada toplam 4 daire bulunmaktadır. Bu binalardaki ön bahçeler birinci katlarda oturan ikincil konut kullanıcılarının iken arka bahçeler de üst kattaki kullanıcıların kullanımına aittir.

Gelişim döneminin ilk yılları sayılan 1993-2000 dönemleri arasında 30 dubleks, 40 tek katlı, 11 blok apartman katı olmak üzere toplamda 81 adet ikincil konut inşa edilmiştir. Bahsedilen ikincil konutlar çoğunlukla birbirlerine yakın konumlanmışlardır.



Foto 2. 3. Apartman Katı İkincil Konut Türü

Bu dönemde yöredeki ikincil konut kullanıcılarının ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik 1998 yılında bir adet market açılmıştır. Bu işletme oldukça küçük ve sadece belli ürünleri sınırlı sayıda bulundurduğundan kullanıcıların gereksinimlerini karşılayacak düzeyde değildi. Bu nedenle açılan marketin ömrü uzun olmamış ve kısa bir süre sonra kapanmıştır.

2001 ile 2005 yıllarına gelindiğinde yüksek ikincil konut artışı göze çarpmaktadır. Bu dönemler arasında mahallede 11 tek kat, 5 tripleks, 143 adet dubleks olmak üzere toplamda 159 konut inşa edilmiştir. Bu artışın en önemli sebebi, alanda oluşturulan ikincil konut sahipliğinin merkez nüfusu tarafından bir statü olarak algılanmasıdır. Böylece ikincil konutların kullanımının nasıl olduğu konusunda belirsizlikler yaşansa dahi kişiler bu alanda yazlık sahibi olabilmek için adeta yarış içine girmişlerdir. İkincil konut kullanılmasa bile kişinin herkes

tarafından bir ikincil konut sahibi olduğunun bilinmesi oldukça çekiciydi bu dönemde. Aynı zamanda düşük arsa ve ikincil konut yapım maliyetleri yine bu dönemlerde ikincil konut yapılaşmasının önünü açan etkenler olmuştur.

2005 ile 2010 yılları arasında ikincil konut sayılarındaki artışlar devam etmiştir. Bu dönemler arasında mahallede 9 tek kat, 220 dubleks, 5 adet tripleks olmak üzere toplamda 234 ikincil konut inşa edilmiştir. Arazi ve konut yapım fiyatlarının bu dönemde de nispeten düşük olması artış nedeni olarak sayılabilir. Bu yıllarda yazlık yapımı ve dolayısıyla mevsimsel yoğunluk artmış böylece yine küçük ölçekli olmak üzere iki yeni market açılmıştır. Bu marketler önceki işletmelere nazaran daha fazla ürün bulundurmaktaydı.

2011-2015 yılların arasında ise ikincil konut yapımında düşüşler yaşansa da yine de bizce hala yüksek bir sayıdadır. Bu dönemde 24 tek kat, 135 dubleks, 4 tripleks olmak üzere toplamda 163 adet ikincil konut yapılmıştır. 2011 yılında yaşanan büyük Van depremi, kentte yaşayanların başka yerlere göç etmelerine ve depremin yarattığı psikolojik şartlar kişilerin ikincil konut arzusunu bir süreliğine ertelemesinde etkilidir.

2016-2020 yılları arasında ise yapılan ikincil konutların sayısı önceki 4 yıla nazaran düşük seyir göstermiştir. Bu dönemde 4 tek kat, 105 dubleks, 4 tripleks olmak üzere toplamda 113 ikincil konut yapılmıştır. İkincil konut düşüşü üzerinde, ikincil konut sahipliğine olan isteğin ivme kazanmasının fiyat artışlarını da beraberinde getirmesi etkili olmuştur. Lüks ve çoğunlukla dubleks şeklinde yapılan ikincil konutların fiyatları önceki yıllara nazaran artış göstermiştir. Bu da ikincil konut sahipliğindeki en önemli etkenin yani maddi kaynakların, ikincil konut alımı için yetersiz kalmasına neden olmuştur. Bu aralıkta ikincil konut çevrelerinde market sayılarına 3 tane daha eklenmiştir. Bu da arz talep sürecine katkı sağlamıştır.

Van kent nüfusu başta olmak üzere çevre illerden de Mollakasım'a büyük ilgi duyulmaktadır. Bu durum ikincil konut sahasının içerisinde 2017 yılında bir tatil köyü açılmasının da önünü açmıştır. Tatil köyünde toplamda 20 daire bulunmaktadır ve bunlar 1+1 şeklinde yapılanmışlardır. 2021 yılı itibariyle tatil köyünde 4 kişilik bir aile için bir günlük konaklama fiyatı ise 300 TL'dir. Fiyat kişi başı değil toplam 4 kişi için ödenen bedeldir. Böylece ikincil konuta artan talep alana insanların daha az maliyetle kullanabilecekleri tatil alanlarının yaratılmasını gerekli kılmıştır.



Foto 2. 4. Mollakasım Tatil Köyü

2020 yılı ve sonrasında Mollakasım'da yazlık konut artışını arttıran önemli bir etken de tüm dünyada meydana gelen Covid-19 salgınıdır. Salgın koşulları bildiğimiz birçok şeyi değiştirmiş ve yeni yaşam stilleri meydana getirmemize neden olmuştur. Bu durum en çok tatil anlayışımızda görülmektedir ki insanlar kısıtlamalar sebebiyle izole yaşayabilecekleri, salgından uzak dinlenip tatil yapabilecekleri alanlara yani ikincil konutlara yönelmişlerdir. Mollakasım alansal olarak gözlemlendiğinde 2020 yılından itibaren boş arazilerin hızla dolmaya başladığı görülmektedir.

Bu dönemde özellikle ikincil konutlar hızlı bir inşaat süreciyle yapılırken kullanıcıları tarafından da sıkça kullanılmaya başlanmıştır. 2020 itibari ile ikincil konut alanında toplamda 12 daireli olmak üzere apartman şeklinde bir apart inşa edilmiştir.



Foto 2. 5. Mollakasım Apart Otel

Buranın yapılmasında ise Pandemi sürecinin etkili olduğunu söylemek mümkündür. Bu dönemde mahallede ciddi bir nüfus ve inşaat artışı söz konusu olmakta ve mahallenin taşıma kapasitesi böylece zorlanmaktadır. 2021 yılı itibariyle 10 tek kat, 21 dubleks olmak üzere toplamda 31 adet yeni konut inşa edilmiştir. Talepte yaşanan artışlar 2021 yılında da devam etmekte ve ilerleyen yıllarda da aynı tutum içerisinde olacağı beklenmektedir.

Mollakasım'daki ikincil konutlar türleri bakımından çeşitlilik göstermektedir. Ancak burada en fazla göze çarpan dubleks konut türleridir. Alanın büyük bir kısmı dubleks şeklinde yapılan ikincil konutlarla bezelidir.

Bunun dışında tek katlı, tripleks ve apartman katı şeklinde ikincil konut türleri de bulunmaktadır. Alanda bulunan prefabrik ikincil konut yapıları ise tek katlı konutlar içerisinde değerlendirilmiştir. Toplamda ise Mollakasım ikincil konut alanında yaklaşık 781 adet ikincil konut bulunmaktadır.

Yörede ikincil konutların gelişimi incelendiğinde genel olarak yazlıkların, ilk yapılan ikincil konut alanının güneyindeki araziler üzerinde yer aldıkları göze çarpmaktadır. Bunun nedeninin kuzeydeki arazi yapısının bozuk olmasından, ilk dönemler olarak tanımlayabileceğimiz 1993-2000 yılları arasında köye mesafe olarak daha yakın sayılabilecek arazilerin tercih edilmesinden kaynaklanmaktadır. O dönemde yolların ileriki mesafeler için iyileştirilmemiş olması bu durumun kaynağını açıklamak için doğru olacaktır.

Yıllar içerisinde meydana gelen ikincil konut artışı mahallenin bağlı olduğu ilçe belediyesinin dikkatini çekmiş ve ilk dönemler toprak yol olan alanlar hızla iyileştirilmiş ve yazlıklara giden yollar asfalt haline gelmiştir. Daha önce bozuk olan yollar iyileştirilme çabası içerisine girilmiş, ikincil konut kullanıcıları için gerekli olan tüketim mallarının ulaşılabilirliği için gerek mahalle merkezinde gerekse yazlık konutların içinde marketler açılmaya başlamıştır. Mevcut durumda geçen süre içerisinde ikincil konut kullanımı hafta sonu kullanımından çıkıp tüm sezona yayılmıştır. Uzayan kalış süreleri ikincil konut alanındaki işletmelerin de önem kazanmasına neden olmuştur. Devamlı olarak kalan kullanıcılar ihtiyaçlarının büyük kısmını artık alandaki marketlerden temin etmektedirler.

Alanda marketler dışında aynı zamanda haftanın 2 günü olacak şekilde taze meyve, sebze ve ekmek tedarikçisi gelmekte ve ikincil konut kullanıcıları tarafından satın alınmaktadır. Keza alanda bir adet cami bir adet fırın ve farklı alanlarda olmak üzere toplamda 6 adet market bulunmaktadır. Hâlihazır da ise inşası devam eden ve içerisinde çeşitli ürünlerin yer alacağı bilgisi alınan 8 dükkân bulunmaktadır.

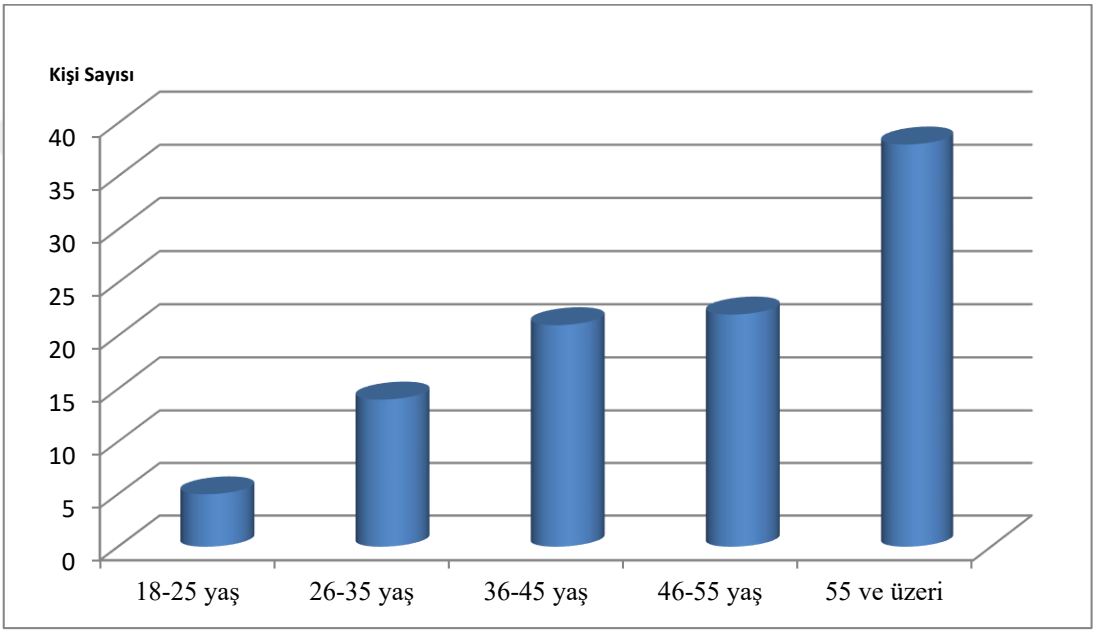
2.2. İkincil Konut Kullanıcılarına İlişkin Alan Araştırması Bulguları

2.2.1. Demografik Özellikler

Bu bölümde Araştırma alanının demografik özelliklerini yapılan anketlerde elde ettiğimiz bilgiler ışığında değerlendirilecektir. Bu açıdan katılımcıların yaş grupları, cinsiyet özelliği hane halkı büyüklüğü gibi ölçütlerden elde ettiğimiz sonuçları aşağıdaki şekilde inceleyeceğiz.

Anket sonuçlarından elde ettiğimiz yaş yapısı şu şekildedir: ankete katılan 100 kişi içerisinde en fazla yığılmanın olduğu yaş grubu %38 oranla 55 yaş ve üzeri grup oluşturmaktadır. Bu katılımcılar arasında %5'lik kısmı 18-25, %14'lük kısmı 26-

35, %21'lik kısmı 36-45 yaş grubu takip etmektedir. Mülakat ile yapılan değerlendirmede ise 20 katılımcı arasında en fazla yığılmanın olduğu aralığı ise 46-55 yaş grubu oluşturmaktadır. Anket uygulamasında yaş grubunun en fazla 55 yaş ve üzeri katılımcının olması ise özellikle ikincil konut kullanıcılarının emekliler tarafından yoğun olarak kullanılmasından kaynaklanmaktadır. Covid-19 pandemisi ile birlikte bu yaş grubu üzerindeki risk faktörünün artması onları salgından uzak olan yazlık konutlarına çekmiştir. Böylece salgın ve salgın kapsamında yapılan kısıtlamalardan da uzakta kalarak hayatlarına kaldıkları yerden devam etmektedirler.



Şekil 2. 2. Katılımcıların Yaş Özellikleri

Cinsiyet yapısı bakımından ankete katılan katılımcılar incelendiğinde bunlardan %46'sının kadın, %56'sının ise erkek olduğu görülür. Erkeklerin çoğunlukta olmasının nedeni araştırma konusunun bizzat ev sahibi ile yapılmasının daha sağlıklı olacağı düşüncesiyle ev reisi ile yapılmış olmasıdır. Ayrıca kadınların ikincil konutlar hakkında sorduğumuz sorulara yabancı olmaları veya konu hakkında çoğu şeyi bilememeleri sayılarının az olmasında etkili olmuştur.

Medeni durum bakımından anketler incelendiğinde katılımcıların %84'ü evli, %16'sı ise bekâr olduğu tespiti yapılmıştır. Katılımcıların büyük çoğunluğunun evli katılımcılardan meydana gelmesinin en önemli nedeni, ikincil konutların genel olarak çekirdek veya geniş aile grupları tarafından tercih ediliyor olmasıdır. Bölgede toplumsal yapı göz önüne alındığında burada ikincil konut sahibi olmak bekâr bir

bireyin değil aileler için daha doğru bir seçenek olmasından kaynaklanmaktadır.Aynı şekilde mülakatlar incelendiğinde ise 18'i katılımcının tamamının da evli olduğu görülmüştür. Mollakasım mahallesinde daha doğru ve sağlıklı bilgiler edinebilmek adına gençlerden ziyade yaşı büyük katılımcılardan seçilmiştir. Ek olarak şu söylenebilir ki kişinin medeni durumunun ikincil konuta sahiplik durumu arasında belirgin bir fark görülmektedir. Yani 100 katılımcıdan 75'inin evli olup ikincil konutun kendi konutu olduğunu ifade etmekte, katılımcılardan sadece 14'nün ise bekâr olup kişi konutun kendisine ait olduğunu ifade etmiştir. Bu bakımdan konut edinmede medeni durumun önemli bir etkisi olduğu görülür. Çünkü ikincil konutlar genel olarak kişilerin aileleri ile birlikte bir araya gelerek dinlenip tatil yaptıkları yerlerdir. Yani ikincil konutlar aile üyelerini bir araya getirme özelliği olan tatil meskenleridir. Anket uygulamasına katılan katılımcıların hane halkı büyüklüğü incelendiğinde, katılımcıların çoğunluğunun 1-3 ile 4-6 kişilik hanelerde yaşadığı görülmektedir.

Tablo 2. 2. İkincil Konut Kullanıcılarının Hane Halkı Büyüklükleri

Hane Halkı Büyüklüğü	**Sayı**	**Oran (%)**
1-3	46	46,0
4-6	50	50,0
6-9	3	3,0
10 ve üzeri	1	1,0
Toplam	100	100

1-3 kişilik hanede yaşayanlar çoğunlukla anne, baba, tek çocuktan ya da sadece iki kişi ile emekli grubun oluşturduğu kişilerden oluşmaktadır. 4-6 kişilik hanede yaşayan katılımcılar ise daha çok anne, baba ve henüz evlenme çağına gelmeyen çocuklardan oluşmaktadır. 6-9 kişilik hanede yaşayanlar da genel olarak gelini ve torunlarıyla birlikte yaşayan ya da evde kayınvalidesi ile kayınpederiyle yaşayan aileler oluşturduğu görülmüştür. 9 ve üzeri hane halkı sayısına sahip 1 kişi olup hane, anne - baba ve 8 çocuktan meydana gelmektedir. 1-3 arasındaki hane halkı %68 ile en fazla 55 ve üzeri yaş aralığında görülmektedir. Bunun nedeni bu gruptaki çoğunluğun emekli grubun oluşturmasıdır. Çünkü emekli grup genel olarak sadece eşlerden oluşan bir hane halkı profili oluştururlar. 4-6 kişilik haneler ise %72,7 ile46-55 yaş aralığında yer alır. Bunun nedeni ailenin anne-bana ve iki

çocuktan oluşan çekirdek bir yapıdan oluşmasıdır. 6-9 kişilik haneler ise %20 ile 18-25 yaş grubu aralığında bulunmaktadır. Bu ise yaş aralığındaki grubun anne baba veya birkaç kardeşin birlikte yaşamalarından kaynaklanmaktadır.

İkincil konut kullanıcılarının demografik özelliklerine bakıldığında yaş grubu bazında, %38 oranla 55 yaş ve üzeri aralığın baskın olduğu, cinsiyet yapısının ise çoğunlukla erkeklerden oluştuğu ve katılımcıların büyük oranının evli olduğu göze çarpmaktadır. Ayrıca hane halkı büyüklüğü açısından katılımcıların yarısının4 ile 6 kişilik hane büyüklüğüne sahip oldukları ortaya konmuştur.

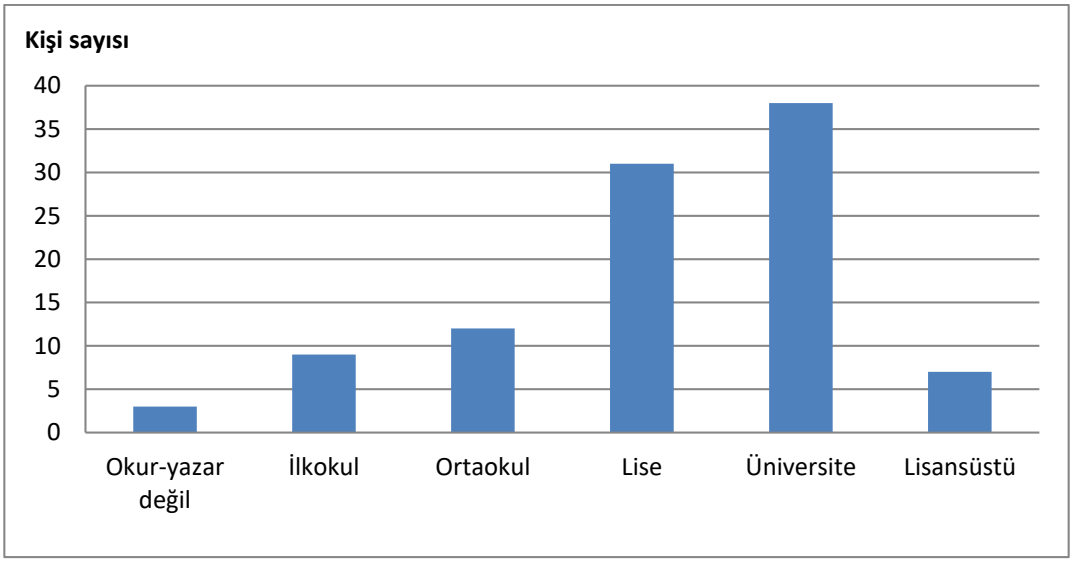
Sosyal, kültürel ve ekonomik nitelikler ikincil konut kullanıcı yapısını anlamamız açısından önemli bilgiler sunar. Bu açıdan ikincil konut kullanıcılarının eğitim durumları, sahip oldukları meslekler ve aylık ortalama gelirleri anket uygulamasında vermiş oldukları yanıtlar neticesinde ortaya konulacaktır.

Katılımcıların eğitim durumları incelendiğinde, ikincil konut kullanıcılarının en fazla Üniversite mezunu oldukları görülür. Ankete katılan 100 ikincil konut kullanıcısından 38'i üniversite mezunu iken sadece 3 kişi okuma yazma bilmemektedir. İlkokul mezunu sayısı ise 9 kişidir.

Tablo 2. 3. İkincil Konut Kullanıcılarının Eğitim Düzeyi

Eğitim Durumu	Sayı	Oran (%)
Okur-yazar değil	3	3,0
İlkokul	9	9,0
Ortaokul	12	12,0
Lise	31	31,0
Üniversite	38	38,0
Lisansüstü	7	7,0
Toplam	100	100

Anket yapılan katılımcıların cinsiyet yapısının eğitim düzeyine oranına bakıldığında lise kademesi hariç (31 kişi) okur-yazar olmayan ve ilkokul düzeyinde en fazla kadın katılımcıların olduğu görülmektedir. Üniversite mezunu ve lisansüstü kademesinde de erkeklerin çoğunlukta olduğu göze çarpar. İkincil konut kullanıcıları ile yapılan mülakatlarda ise 20 kişiden 16'sının lise ve üniversite, bunlardan sadece 4 kişinin ise ilkokul ve ortaokul düzeyinde eğitime sahip oldukları görülür. Hem anket hem de mülakat uygulaması sonucunda ikincil konut kullanıcılarının verileri incelendiğinde genel olarak eğitim düzeylerinin yüksek olduğu görülmektedir.



Şekil 2. 3. İkincil Konut Kullanıcılarının Eğitim Düzeyi

Sahip olduğumuz değerler, davranış biçimleri, yetiştiğimiz aile yapısı, gelenekler, eğitim kalitemiz vb. unsurlar kişinin toplumsal yapı içerisindeki mesleğinde önemli rol oynamaktadır. Yani dolayısıyla yaptığımız iş bizim nasıl biri olduğumuzu ve toplumdaki konumumuzu belirleyen oldukça önemli bir konudur. İkincil konut kullanıcılarının meslek dağılımında verilen yanıtlarda ev hanımı, emekli, öğretmen ve diğer seçeneklerinde yığılma göstermişlerdir. Ankete katılan katılımcıların % 26'sı ev hanımlarından, % 13'ü emeklilerden ve %11'i öğretmen meslek grubundan oluşmaktadır.

Tablo 2. 4. İkincil Konut Kullanıcılarının Meslek Gruplarına Göre Dağılımı

Meslek Grubu	**Sayı**	**Oran (%)**
Ev Hanımı	26	26,0
Emekli	13	13,0
Esnaf	7	7,0
Öğretmen	11	11,0
Akademisyen	4	4,0
Sağlık Görevlisi	6	6,0
Serbest Meslek	3	3,0
Memur	6	6,0
Ziraat Mühendisi	3	3,0
Veteriner Hekim	2	2,0
Yönetici	4	4,0
Diğer	15	15,0
Toplam	**100**	**100**

100 katılımcıdan 46 kişinin kadın olduğu düşünülürse meslek dağılımında ev hanımı kategorisinde yoğunlaşma olmasının nedeni açıkça belli olur. Emeklilerin ise bir diğer fazla olan dağılım içerisinde olması, ikincil konutların emekli yaş grubu için Covid-19 pandemisi sebebiyle daha çok kullanılıyor olmasından kaynaklanmaktadır. Çalışmamızın pandemi sürecine rastlaması ankete katılan ikincil konut kullanıcılarının emekli ve ev hanımlarından oluşmasını da açıklar. Genel olarak ev hanımları ve emekliler salgının etkisinden uzak yaşam tercihlerinden dolayı ikincil konutları sıkça kullanmaktadırlar. Öğretmenler ise eğitim-öğretim döneminin uzaktan online şekilde yürütülmesinden kaynaklı olarak ikincil konutta rahat çalışma koşulları altında hem mesleğini icra edip hem de tatillerini yapmaktadırlar. Geri kalan meslek dağılımında ise çoğunlukla esnek çalışma olanağının olmadığı meslek grupları göze çarpmaktadır. Bu nedenle meslek dağılımında en fazla yoğunluk kazanan meslekler ev hanımı, emekli ve öğretmenler olmaktadır. Diğer seçenek dağılımındaki (%15) meslek gruplarından bazıları ise: bankacı, sigortacı, elektrik teknikeri, mimar, mümessil, işçi vb. şeklindedir. Eğitim seviyesi yüksek olan katılımcılar için meslek grupları da çeşitlilik göstermekte ve çoğunlukla toplumsal olarak iyi olarak tanımlayabileceğimiz meslek grupları içinde yer almaktadırlar.

Bir grubun gelir seviyesi icra ettiği meslek grubu üzerinden değerlendirilir. Dâhil olunan ortalama gelir seviyesi kişinin hangi sınıfa dâhil olduğu ve ne kadar iyi yaşayabileceğinin de bir göstergesidir aynı zamanda. Buradaki ikincil konut sahiplerinin aylık ortalama gelirine bakıldığında katılımcılardan en fazla yanıt veren 38 kişinin 4001-6000 TL ortalama gelire, 21 kişinin ise 6001-8000 TL ortalama gelire sahip olduğu görülmüştür. En az yanıt verilen ortalama gelir seçeneği ise 1 kişiyle 12000-14000 TL ile 2 kişiyle 14000 ve üzeri olmuştur. Genel olarak ikincil konut kullanıcılarının aylık ortalama gelirlerinin yüksek olduğu görülür. 12000 TL ve daha üzeri gelir grubu en asgari düzeydeyken, özellikle 4000 ile 10000 TL arasındaki gelir grubu tercih sayısı oldukça yüksektir.

Tablo 2. 5. İkincil Konut Kullanıcılarının Aylık Ortalama Gelirleri

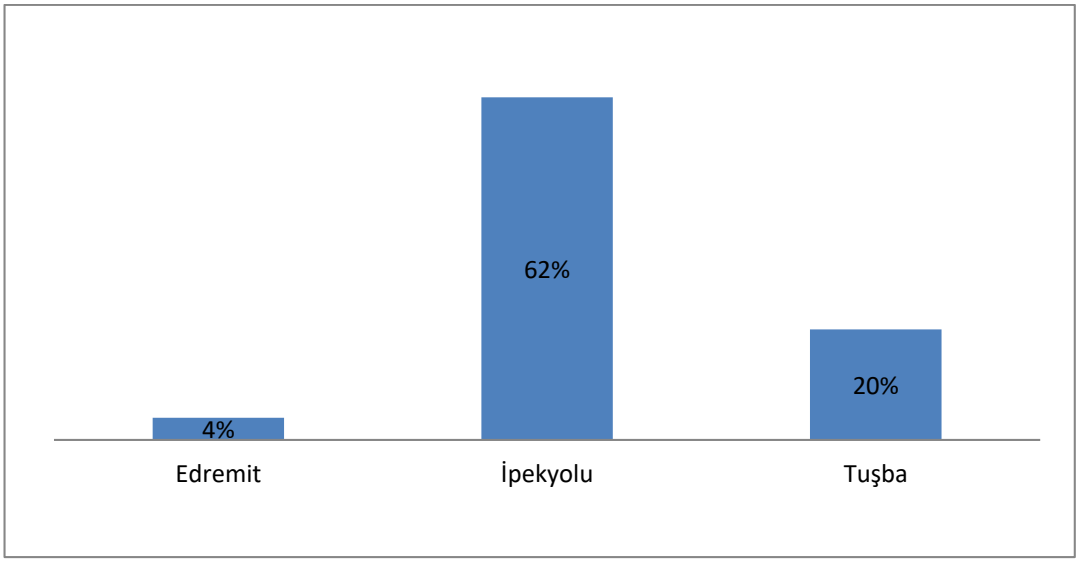
Aylık Ortalama Gelir	Sayı	Oran (%)
2000 TL'den az	4	4,0
2001-4000 TL	17	17,0
4001-6000 TL	38	38,0
6001-8000 TL	21	21,0
8001-10.000 TL	11	11,0
10.001-12.000 TL	6	6,0
12.001-14.000 TL	1	1,0
14.001 ve üzeri	2	2,0
Toplam	**100**	**100**

İkincil konut sahipliği de çoğunlukla gelir seviyesi yüksek olan kişilerce tercih edilip kullanılmaktadır. Özellikle kişilerin yazlık konutlarını statü göstergesi olarak kullanma istekleri sahip oldukları gelir seviyesinin de bir sonucudur. 2000 TL'den az olan gelir grubundakiler ise genel olarak ikincil konutlarını ya miras olarak devralmış veya eski yıllarda oldukça düşük fiyatlara satın alma fırsatı yakalamış olduklarından kaynaklanmaktadır.

İkincil konut kullanıcılarının yazlık olarak kullandıkları konut dışında daimi olarak ikamet ettikleri, devamlı olarak tüm yaşamlarını sürdürdükleri birincil konutları bulunmaktadır. Kullanıcıların bu konutlarının nerede bulundukları konusu ikincil konut üzerindeki ilişkisini tanımlamak için de önemlidir.

Bakıldığında ankete katılan 100 kullanıcıdan 86'sı Van kentinde, 14'ü ise başka bir ilde ikamet etmektedirler. Van'da ikamet edenlerin özellikle hangi ilçede oturdukları tespit edilmiş ve sonuçta kullanıcıların büyük çoğunluğunun İpekyolu ilçesinde oturdukları tespiti yapılmıştır. Mahalle bazında bakıldığın da ise en fazla Alipaşa, Hafiziye, Halilağa ve Selimbey mahalleleri çoğunlukla yanıt verilen seçenekler olmuştur.

Birincil konutu Van'da bulunan kişilerin %62'si ilin en kalabalık merkez ilçesi olan İpekyolu'nda bulunmaktadır. Kullanıcıların %20'si ise Mollakasım Mahallesi'nin de içinde bulunduğu Tuşba ilçesinde oturmaktadırlar



Şekil 2. 4. İkincil Konut Kullanıcılarının Van İçinde İkamet Ettiği İlçeler

En az tercih edilen seçenek ise % 4 ile Edremit ilçesi olmuştur. Edremit ilçesinin az oranda işaretlenmesinin sebebi çoğunlukla Edremit'in de ikincil konut alanı olmasıdır.

Mollkasım'daki ikincil konut kullanıcılarının birincil konutlarının en fazla bulunduğu mahalleler özellikle Alipaşa, Hafiziye ve Halilağa mahallelerinde yığılma göstermiştirler.

Tablo 2. 6. İkincil Konut Kullanıcılarının Van İçinde İkâmet Ettiği Mahalleler

Mahalleler	**Sayı**	**Oran%**
Alipaşa	19	22,1
Abdurrahmangazi	7	8,1
Halilağa	9	10,5
Hafiziye	10	11,6
Selimbey	9	10,5
Sıhke	3	3,5
Cumhuriyet	3	3,5
Diğer	26	30,2
Toplam	**86**	**100**

Bu mahalleler genel olarak ilde elit olarak tabir edebileceğimiz mahalleler olarak bilinmektedir.Yani bu mahallelerin ortalama gelir seviyeleri yüksektir. Baktığımızda Alipaşa Mahallesi'nde%36,8'i 4001-6000 TL, Halilağa Mahallesi'nde %55,6'sı 6001-8000 TL, Hafiziye Mahallesi'nde %50'si 4001-6000 TL arasında ortalama gelir seviyesine sahiptirler. "Diğer" seçeneğinde ise çeşitli mahalleler

bulunmaktadır. Bunlardan bazıları şu şekildedir: Cevdetpaşa, İkinisan, Serhat, Bahçıvan, Süphan, Akköprü vb.

Birincil konutu Van dışında bulunan iller ise çeşitlilik göstermekle beraber en fazla Diyarbakır, Ankara, Bursa ve Şanlıurfa seçeneklerinde dağılım gösterdikleri görülmektedir.

Tablo 2. 7. İkincil Konut Kullanıcılarının Birincil Konutlarının Bulunduğu İller

İller	**Sayı**	**Oran (%)**
Ankara	2	2,0
Batman	1	1,0
Bursa	2	2,0
Çanakkale	1	1,0
Diyarbakır	3	3,0
İstanbul	1	1,0
Kayseri	1	1,0
Siirt	1	1,0
Şanlıurfa	2	2,0
Toplam	**14**	**14,0**

Genel olarak Siirt, Şanlıurfa, Batman ve Diyarbakır illeri Van kentine yakın olan iller konumundadır. Kullanıcılar bulundukları bu illerin sıcak ikliminden kaçarak tatil yapmak istemekte ve bunun için de kendilerine yakın olan Van ilinde tatillerini geçirmek istemektedirler. Bun nedenle bu illerdeki kişiler popüler ikincil konut alanı olan Mollakasım'ı tercih etmektedir. Bu kullanıcılar hem kiracı hem de konut sahibi olabilmektedirler.

İkamet ettikleri daimi konutları Kayseri, Bursa, Ankara, Çanakkale ve İstanbul'da bulunanlar ise daha önce Van'da ikamet edip daha sonra bu kentlere yerleşen kişilerden oluşmaktadır. Bunlar ya ikincil konutu daha önceden var olup il dışına göç edenlerden ya da göç edip daha sonra asıl toprakları ile bağı koparmamak adına yeni ikincil konut satın alanlardan oluşmaktadır.

Ayrıca kullanıcıların yukarıdaki illerin hangi ilçelerinden geldikleri bilgisi ise şu şekildedir:

Tablo 2. 8. İkincil Konut Kullanıcılarının Birincil Konutlarının Bulunduğu İl ve İlçeler

İl	İlçe
Ankara	Çankaya ve Altındağ
Bursa	Nilüfer ve Orhangazi
Batman	Kozluk
Çanakkale	Cevatpaşa
Diyarbakır	Yenişehir, Lice ve Çınar
Kayseri	Melikgazi
İstanbul	Maltepe
Şanlıurfa	Siverek ve Harran
Siirt	Eruh

Sürekli oturulan bu konutların kullanıcıların kendilerine mi ait olduğu sorusu sorulmuş ve 100 kullanıcı ile yapılan anket uygulamasında 91 kişi "evet" cevabını verirken 9 kişi "hayır" cevabını vermiştir. Van dışında oturanların tamamının oturdukları birincil konutların kendilerine ait olduğu saptanmıştır. Yine aynı şekilde Van'da devamlı olarak oturulan konutun aitlik durumu ilçe bazında değerlendirildiğinde: Edremit'te ikamet edenlerin %100'ü, İpekyolu'nda %90,3'ü, Tuşba ilçesinde ise %89,5'inin daimi oturdukları evlerinin kendilerine ait oldukları saptanmıştır.

İkincil konut kullanıcılarının daimi konut ve ikincil konutları arasındaki mesafeye baktığımızda;

Tablo 2. 9. Kullanıcıların Birincil Konut ile İkincil Konut Arasındaki Mesafe

Uzaklık	Sayı	Oran (%)
0-20 km	3	3,0
21-41 km	73	73,0
41-60 km	11	11,0
300-500 km	6	6,0
500 km ve üzeri	7	7,0
Toplam	**100**	**100**

İkincil konut kullanıcılarının büyük kısmının birincil konutu ile yazlık konutu arasındaki mesafe yaklaşık olarak 21-41 km arasında değişmektedir. Bu durumun nedeni Mollakasım ikincil konut kullanıcılarının büyük çoğunluğunu kent içinde

ikâmet eden kişilerin oluşturmasıdır.Birincil konutu ile ikincil konutu arasındaki varış mesafesi 300-500 km ve 500 km ve üzeri uzaklıkta olan ikincil konut kullanıcılarının tamamı ise Van dışında ikâmet edenlerden meydana gelmektedir.Genel olarak ikincil konuta en yakın mesafe 0-20 km arasında iken en uzak mesafe ise 300 km ve üzeridir. Dolayısıyla kişinin daimi oturduğu konut ne kadar uzaksa ikincil konutu ile arasındaki mesafe de o denli fazla olmaktadır.

2.2.2. İkincil Konut Kullanıcılarının Tatil Aktiviteleri ve Mollakasım'ı Tercih Nedenleri

Yılın büyük bir bölümünü iş hayatının yoruculuğu içerisinde geçiren bireyler tüm olumsuzluklardan uzaklaşmak için tatil planlamaları yapmaktadırlar. Kimileri bu planlamaları turlar veya turistik tesisler üzerinden yaparken kimileri de ikincil konut kullanmayı tercih etmektedir. İkincil konut kullanıcıları sahibi veya kiracı fark etmeksizin özellikle yaz sezonunda kullanım sağlamaktadırlar. Yılın geri kalan zamanlarında da farklı rekreasyonel aktivitelere katılabilmektedirler. Dolayısıyla ikincil konut sahipliği başka şekilde tatil yapmaya engel teşkil etmemektedir.

Bu nedenle Mollakasım'daki ikincil konut kullanıcılarına yazlık konutları haricinde tatil amaçlı yaptıkları herhangi bir tatil aktivitesi olup olmadığı sorusu yöneltilmiş, çıkan sonuçlar değerlendirilmiştir.

Tablo 2. 10. Kullanıcıların İkincil Konut Dışında Yaptıkları Tatil Aktiviteleri

Yapılan Tatil Aktivitesi	Sayı	Oran (%)
Yok	69	69,0
Turistik Tesisler	17	17,0
Kamping	7	7,0
Yurtdışı Turları	4	4,0
Köyüme Gidiyorum	3	3,0
Toplam	**100**	**100**

Buna göre İkincil konut kullanıcılarının %69'u ikincil konutları dışında başka bir yerde tatil yapmadıklarını ifade etmişlerdir. Bunun nedeni çoğunlukla kişilerin zaten sahibi oldukları bir tatil konutunun olduğunu düşünmelerinden kaynaklandığını söylemek mümkündür. Böylece kişiler zaten yazlıkların onların tatil ihtiyacını karşıladıklarını düşündükleri için farklı bir tatil faaliyetini tercih etmemektedirler. Ancak yaptığımız çalışmanın pandemi sürecine denk gelmiş olması ve katılımcıların yaptığımız anket ve mülakat uygulamalarında bunu göz önünde bulundurup yanıt

verdikleri düşünüldüğünde kullanıcıların büyük bir kısmının başka tatil aktivitesi yapmak istemediklerinin nedenini de açıklayacaktır. Çünkü pandemi ile birlikte meydana gelen kısıtlamalar ve turistik destinasyonlara olan güvensizlik bireylerin tatil planlarını iptal etmesine neden olmuştur. Katılımcılar pandemi olmasaydı turistik tesislere gidebileceklerini ancak salgın ortaya çıktıktan sonra çok uzun bir süre tatile gitmeyeceklerini de ayrıca belirtmişlerdir.

Bu konuya ikincil konut kullanıcıların meslekleri göz önüne alınarak değerlendirildiğinde, yurtdışı tur ve gezi tercihinde bulunanların büyük kısmını akademisyenler oluşturmaktadır. Bunun en önemli nedeni akademisyenlerin hem eğitsel çalışmalar için hem de tatil amaçlı yurtdışına çıkmakta oldukları söylenebilir. Serbest meslek grubunun ise % 33,3'ü köyüne gitmeyi tercih ederken, % 33,3'ü de kamp yapmaktadır. Emekli grubuna baktığımızda %69,2'sinin yazlık dışında tatile gitmediği görülmektedir. Bu durum üzerinde fiziksel yapının elverişliliği etkili olabildiği gibi son dönemdeki salgının yaş faktörü üzerindeki riski emeklileri yalnızca ikincil konut kullanmaya itmektedir.

İkincil konut edinme nedenleri kişiden kişiye değişmekte ve dolayısıyla farklılık göstermektedir. Kişinin içinde bulunduğu maddi ve manevi tüm unsurlar yazlık konut edinme sürecinde etkili olmaktadır. Kimi bireyler için ikincil konut edinme kararı üzerinde sakinlik ve huzurun aranması etkili olurken kimileri için de kazançlı bir yatırım fikri olarak algılanması etkili olabilmektedir.Aynı zamanda kişinin çevresine karşı sağladığı statü göstergesi veya kişinin ailesiyle bir arada olabileceği, rahatça tatil yapma fırsatı yakalayabileceği bir yer olabileceği düşüncesi bireyi yine ikincil konut sahibi olmaya iten faktörler olarak karşımıza çıkar.

Bu açıdan Mollakasım'daki ikincil konut kullanıcılarının neden bir ikincil konut sahibi olmayı istediklerine ilişkin görüşme yapılmış ve sonuçlar değerlendirilmeye çalışılmıştır. Katılımcılardan **K5** (E, 50, Veteriner Hekim, Lisansüstü) ikincil konut alma nedenlerini şu şekilde ifade etmiştir:

> *"Valla en çok ailemle birlikte tatil geçirmek artı işte şehir içinde şehirleşme ve trafik yoğunluğu, sosyal ilişkilerin azlığı en çok ben bu konudan muzdaribim. O yüzden yazlık aldım"*

İkincil konut edinmesinde etkili olan neden**iK4** (E, 41, Sigortacı, Lisansüstü) ise şöyle açıklamıştır:

"Tabi genelde şehir hayatı zorluğu, hafta sonu bir dinlenme amaçlı, eş dostla birlikte geçirme amaçlı almak istedim. Evet, hani önceden de pikniğe giderdik hafta sonları ama yazlık daha başka bi şey. Oturacak, yatacak, kalkacak yerinin olması böyle bir yerde insanın hoşuna gidiyor. Mesela çoğum var daha 3 yaşında ama onun için de burası çok güzel oymaması, gezmesi, göle girmesi için. Bunları düşünce insan doğayla içi içe büyüsün istiyor. Merkezin hali malum. Hem virüs hem de çıkaramıyoruz çocuğu bi yere daha can sıkıntısından perişan olduk oda biz de. Ondan bu yazlığı almış olmak ailem için de benim için de en doğru karardı diyebilirim"

Yazlık konutu daha çok birincil evin apartman oluşu ve çocukların rahatça eğlenebilmelerine imkân sağlamak için almaya karar verdiklerini **K6** (K, 33, Ev Hanımı, Üniversite)şöyle belirtmiştir:

"Özellikle çocuklarımız için, çocuklarımız apartman dairesinde çok fazla sıkılıyorlar özellikle yazın. Hafta sonları eşimin nöbette olmadığı zamanlar özellikle tabi her yer çok kalabalık olduğu için yazlık daha uygun oluyor. Burada kendimize de vakit ayırabiliyoruz. Özellikle çocuklar denize rahatça girsin diye yani aldık diyebilirim. Şehir hayatı bizi yordukça buraya gelip dinleniyoruz daha ne isteyelim ki. Ailemizin bir arada olması için de yazlık almanın iyi olacağını düşündük biz"

Katılımcılardan **K2** (Erkek, 29, Yazılımcı, Üniversite) ikincil konut alma sebebi üzerinde Covid-19 pandemisinin etkili olduğunu belirtmiştir:

"Bu yazlığı biz bu sene aldık. Almamızdaki en büyük sebep pandemi tabi. Şehrin kalabalığından uzaklaşmak için aldık. Yeşil alan biraz da bahçemizde küçük de olsa bir şeyler yetiştirelim dedik. Bunun dışında göl gölü kullanmak için yazın daha çok çocukların yeşil alandan da faydalanmaları için. Gelecekte onlara da bi şeyler bırakmak adına aldık yani. Turizm olarak da buralar sık kullanılmaya başlandı. Hem yatırım amaçlı hem pandeminin etkisinden yani pandeminin etkisi almamızda büyük sebep oldu. Bizim kaldığımız Van'daki evimiz tek bina. Çocuklar direk site yol üstünde olduğu için çocuklar dışarı çıkıp

vakit geçiremiyorlar. Biz de böyle bir şey alaraktan hafta sonları, tatillerde buraya kaçamak yapıyoruz. Yani bu şekilde"

İkincil konut satın almasında oturduğu binanın özelliklerinin etkili olduğunu **K12** (E, 40, Mümessil, Lise)şu sözlerle anlatmıştır:

"Ben burayı alalı çok olmadı zaten. Benim 4 tane çocuğum var. Evimizde binada kalıyoruz. Yazları oluyor böyle evin içi cehennem sıcağı dayanamıyoruz. Yazın sürekli pikniğe gidiyoruz çocukları yazın evde tutamıyorsun. E sürekli denize girmek istiyorlar. Baktık olacak gibi değil dedik alabilirsem bir tane yazlık alalım. Açıkçası maddi olarak bana fazla geldi biraz. Biz de işte sağ olsun kayınbiraderim var onunla anlaştık o da istedi. Dedik beraber alalım kullanalım ne olacak. Biz de burayı aldık. Rahat rahat geliyoruz yiyoruz içiyoruz. Çocuklar mutludur burada. Rahatça çıkıp geziyorlar denize gidiyorlar"

İkincil konutu serinlemek ve aile ile bir arada olabilmek için aldığını söyleyen **K11 (**K, 51, Ev hanımı, İlkokul)'in açıklaması ise şu şekildedir:

"Kızım benim çocuklar 3 tane. İki kız bir oğlum var. Çok şükür hepsini evlendirdik. İkisi burada değil biri yanımdadır. Ama bir kızla oğlan burada değil. Biri Urfa'da diğeri de Aydın'da kalıyorlar. Aha 5 tanede torunum var. Oralar çok sıcaktır be biliyorsun yanıyor oralar yanıyor. Buralar çok hoştur. Hah bizimkiler de yazları gelirler bizi görmeye torunlar da gelir. Bizim oğlan yazlık alalım dedi. Dedi hem biz gelir gideriz hem de siz kullanın burayı. Vallahi ne yalan söyleyeyim hoşuma gitti. Gel zaman git zaman burayı buldular. Torunlarım çocuklarım hep bir aradayız. Bizimkiler tatil yerine buraya geliyorlar. Çok da memnunuz"

Kullanıcılardan **K19** (Erkek, 62, Emekli, Ortaokul) kendi memleketi olduğunu ve yazlarını burada serinde geçirmek istediğini söylemiş ve şöyle açıklamıştır:

"Ben bundan 2 sene önce emekli oldum. Normalde buralıyım ben Vanlıyım yani. Emekli olunca eşimle oğlumun yanına Erzincan'a gittik. Kaldık orda ama yapamadık çok alışamadık oraya. Yazları hele hiç duramaz olduk yani. Hiç insanın memleketi gibi olur mu kızım be.

Buradaki evi sattık diye temelli dönemedik, bizim oğlanda istemedi gelelim temelli. Oturduk düşündüm hem bizim için hem siz de gelirsiniz dedim. 3-4 ay kalırız dönelim beraber dedim. Vallahi neyse öyle böyle kabul ettiler. Karar verdik, iyi ki de geldik yoksa duramazdım ben yazları orda. Burası çok güzel serin ferah. Komşularım var, tanıdıklarım var. Kopamadık kızım buralardan döndük dolaştık geldik"

Kişileri ikincil konut sahibi olmaya iten tüm bu faktörler, ikincil konutların kişilere ne ifade ettiğini de açıklamaktadır. Baktığımızda ikincil konutlar maddi bir öğe olabildiği gibi manevi bir unsur da olabilmektedir. Kişinin bir yere ait olma duygusu, köklerinden kopamama, sıcak iklimden kaçıp serin iklime ihtiyaç duyma, pandeminin getirdiği sınırlılıklar, aile ile bir arada olma isteği, birincil konutun özelliği, yatırım amaçlı kullanma vb. durumlar kişileri ikincil konut almaya iten nedenleri oluşturmaktadır. Kent hayatının karmaşası, yoğunluğu ve gürültüsünden kaçabilmek için, kullanıcıların daimi ikamet ettikleri konutlarının kendileri için elverişli olmaması ve özellikle çocuklu ailelerin onlar için alternatif alanlar yaratmak istemesi ikincil konut almada etkili olmaktadır. Covid-19 pandemisinin kişileri evde tutmaya zorlaması, kalabalık ortamlardan uzak durmayı gerektirmesi gibi durumlar da ikincil konut almada etkili olan faktörlerdendir. Ayrıca kişilerin doğup büyüdükleri yani dolayısıyla manevi olarak bağlı oldukları yerlere duyulan özlem ve ailenin tüm üyelerinin bir arada olmasına olanak sağlaması ikincil konu edinmede kişiler için önemli nedenler olmaktadır.

İkincil konut tercih ederken farklı kriterler göz önüne alınmaktadır. Kimileri için bir yerde ikincil konut tercihi o yerin manzara özellikleri ile ilgili olabildiği gibi kimisi için de yerin iklimi veya birincil konutuna ne kadar mesafede olduğu ile ilgilidir. Bu kriterler kalıpsal olmayıp kişiden kişiye çeşitlilik göstermektedir. Üstelik ikincil konut için tercih etmek istediğimiz yer aslında kişinin ikincil konut kullanımından ne anladığı ya da ikincil konutuna ne anlam yüklediğiyle de bağlantılıdır. Eğlenmeyi ve gezmeyi çok seven biri için dağlık bir arazide ikincil konut sahibi olmak çekici gelmezken; huzuru, dinginliği veya doğayla iç içe olmayı tercih eden insanlar için tam tersi bir durum söz konusu olmaktadır.

Buna ilişkin olarak Mollakasım'da ikincil konut kullanıcıları ile yapılan araştırmada burada ikincil konut tercihinin nedenleri ve kullanıcıların birincil

konutları ile olan ilişkileri tespit edilmeye çalışılmıştır. Mollakasım genel olarak ikincil konut alanı olarak sıkça tercih edilen yer olmakta ve pandemi süreciyle birlikte bu kapasitesini zorlamaktadır. Bu açıdan kullanıcıların neden ikincil konut tercihinde Mollakasım Mahallesi'ni seçtikleri ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Tablo 2. 11. Mollakasım'da İkincil Konut Tercih Etme Sebebi

Tercih Nedenleri	Sayı	Oran(%)
Ulaşım Kolaylığı	17	17,0
Plaj	48	48,0
İklim	7	7,0
Eş-dost Tavsiyesi	16	16,0
Birincil Konuta Yakınlık	7	7,0
Arsaların/Yazlıkların Uygun Fiyatlı Oluşu	5	5,0
Toplam	**100**	**100**

Buna göre, Mollakasım'ın tercih etmede en fazla işaretlenen seçenek "plaj" olmuştur. Genel olarak temiz ve berrak suyu ile dikkat çekmesi, üstelik mavi bayraklı bir plaja sahip olması buranın tercih edilmesinde büyük bir rol oynamaktadır.

Mülakat uygulamasında bu konuyla ilgili olarak **K7** (K, 31, Ev Hanımı, Lise) şunları söylemiştir:

> *"Açıkçası biz buradan almak istedik çünkü buranın suyu çok hoştur. Hem berraktır hem temiz düzenli. Zaten yazlığı almadan önceden de buralara pikniğe gelirdik. Baktık olacak gibi değil biz de durumumuz iyi olunca almak istedik. Başka yere bakmadık bile. Ha dersen en çok suyu, sahili güzel girilebilir diye aldık"*

K6 (K, 33, Ev Hanımı, Üniversite) ise plaj unsurunun önemli rol oynadığını şu şekilde açıklamıştır:

> *"İşin doğrusu Mollakasım'ın suyunu çok beğeniyoruz. Sahilde kumlarla oyun oynamayı çocuklar çok seviyor. Diğer taraflarda çok göle girilecek uygun yerler yok. Olsa da zaten çok kısıtlı küçük bi de suyu bulanık oluyor. Bi de üstelik kadın erkek plajları burada ayrı bu yüzden bizim için böylesi daha iyi açıkçası, burası genelde temiz oluyor"*

İkincil konutu kiracı olarak kullanan **K9** (E, 35, Serbest Meslek, Lise) katılımcısı ise burayı tercih etmedeki sebebinin plajın varlığı olduğunu belirtmiştir:

"Burada mavi bayraklı plaj var yani işte biliyosunuz suyu tertemiz. Dedik bu plajı kullanıp keyfini çıkaralım ailemle beraber. Sahili boydan boya gezdik zaten, bi tek bu mavi bayraklı alan değil her tarafı dupduru suyun içi. Açıkçası o yüzden burda tatil yapmak istedim aldım bizimkileri geldik kalıyoruz. Çok da memnunum.



Foto 2. 6. Mollakasım Sahili

Bunun dışında ulaşım kolaylığı da ikincil konu tercihinde önemli bir unsur olarak karşımıza çıkar. Gerek Van ilinden gerekse il dışından gelenler ikincil konut tercihinde bulunurken alanın ulaşılabilirliğini göz önüne almaktadırlar. Hangi ulaşım aracı olursa olsun rahatlıkla ulaşılabilir bir güzergâhta bulunuyor olması o yerin tercih edilmesinde etkili olabilmektedir. Özellikle Mollakasım'daki ikincil konutların zamansal artışıyla birlikte Karayolları tarafından mahallenin tüm yolları

iyileştirilmiştir. İkincil konut alanlarının ara yolları da aynı şekilde bir düzen içerisine sokulup yenilenmiştir. Böylece ulaşım kolaylığı ile birlikte kent merkeziyle olan gidiş ve gelişler de ikincil konutu kullananlar açısından rahatlık kazanmıştır. Ancak zaten günümüzde gelişen ulaşım teknolojisi ile birlikte her yere ulaşım artık kolaylıkla sağlanabilmektedir.

İkincil konut tercihinde önemli olan bir diğer bir etken ise eş-dost tavsiyesi faktörüdür. Özellikle bir kişinin daha önce Mollakasım'da yazlık bir konutu, sahibi veya kiracı olarak kullanması ve sonucunda da memnuniyet düzeylerinin yüksek oluşu çevrelerinde de yansımaktadır. Dolayısıyla memnuniyetlerini ifade eden kişiler eş, dost ve akraba grubunun da bu memnuniyetten faydalanabileceğini düşünerek burada ikincil konut tercih etmesini özendirmektedir. Bu konuya ilişkin olarak mülakata katılan **K4** (E, 41, Sigortacı, Lisansüstü) eş-dost tavsiyesinin ikincil konutunu alması üzerindeki etkisini şu şekilde anlatmıştır:

> *"Tanıdık birkaç kişinin yine buralarda oturması bu bizim için etkili oldu. Kayınbiraderimin aşağı yazlıklarda evi var. İlk o geldi aldı buradan. Sonraları biz de almak istedik böyle yazlık. O dedi buralar çok güzel uyguna da yazlıklar var gelin bize de yakın olun. Ben de onun üzerine tamam dedim. Şimdi burada 5 senedir aldık kalıyoruz"*

Yine yapılan uygulamada **K5** (E, 50, Veteriner Hekim, Lisansüstü)ikincil konut seçiminde etkili olan durumu şu sözlerle ifade etmiştir:

> *"Benim aklımda burada yazlık almak yoktu aslında ama hem bizim hanımın akrabaları hem de benim işten bir kaçtan arkadaşlarım burada yazlık almışlardı. Israrla buradan alın yaz boyu birlikte olalım dediler. Bizim hanım da ısrarcı olunca tamam dedik ne yapayım. Öyle yani onların tavsiyesi üstüne geldik aldık bir tane. Çok şükür memnunuz da yani"*

Mollakasım'ı iklimi ve birinci konuta olan yakınlığı gibi nedenlerden ötürü tercih edenler %8 gibi düşük bir orana sahiptirler. Ancak en düşük oran arsa veya ikincil konut fiyatlarının uygunluğu (%5) seçeneğine aittir. Bu seçeneği işaretleyen kullanıcılara baktığımızda genel olarak İkincil konutların yeni gelişim gösterdiği 1993-2005 yılları arasına rastlayan dönemde aldıkları görülür. İkincil konutların mahallede henüz bu kadar yoğunluk göstermemiş olması arsa ve yazlık ev fiyatlarına

da yansımıştır. Bu nedenle o dönem içerisinde alınan ikincil konut ve arsaların fiyatları oldukça makul seviyedeydi.

Bunun haricinde kullanıcılara bazı kriterler verilerek Mollakasım'da ikincil konut seçme tercihlerine katılma derecelerini belirtmişlerdir. Bu nedenle kullanıcıların katılım düzeylerini belirlemek için 1'den 5'e kadar derecelendirme yapılmıştır. Bu başlık altında 3 anket sorusu yöneltilmiş olup bunlardan biri orta değer olan 2,5 yani ortalama değerin altında 1,7 ve diğeri ise 2,5'in üzerinde bir değer ortaya koymuştur.

Tablo 2. 12. İkincil Konut Edinmede Çeşitli Faktörlerin Etkili Olduğuna Dair Kullanıcıların Katılım Düzeyleri

	1		2		3		4		5		Ort.
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	
Doğal çevrenin güzel/sakin olması ve manzara varlığı bu bölgedeki en önemli ikincil konut tercih etme nedenidir.	-	-	2	2,0	2	2,0	28	28,0	68	68,0	4,6
Ekonomik koşulların uygunluğu bu bölgedeki en önemli ikincil konut tercih etme nedenidir	18	18,0	28	28,0	36	36,0	14	14,0	4	4,0	2,5
Rekreatif ve sportif faaliyetlerin imkânı bu bölgede ikincil konut tercih etme nedenidir	46	46,0	33	33,0	18	18,0	3	3,0	-	-	1,7

1:Kesinlikle katılmıyorum, 2:Katılmıyorum, 3:Orta düzeyde katılıyorum, 4:Katılıyorum, 5:Kesinlikle katılıyorum

Tablo incelendiğinde en fazla katılım gösterilen ikincil konut tercih etme nedeni, yüksek ortalama değer olan 4,6 ile Mollakasım'ın sakin/güzel ve güzel manzaralar sunuyor olması faktörüdür. Kullanıcıların çoğunluğu ikincil konut tercihlerinde alanın öncelikli olarak göze hitap etmesine dikkat etmekte, tatil için kullanacağı yerin doğal güzelliği konut yeri tercihini büyük ölçüde etkilemektedir. Alandaki ikincil konut tercihi nedenleri üzerinde ortalama bir değerde tercih nedeni ise 2,5 ile alandaki ekonomik şartların uygunluğudur. Ekonomik koşulların uygunluğu şeklindeki faktörün üzerinde az yığılma sağlanması kullanıcıların bölgenin arsa ve ikincil konut fiyatlarının fazla olduğunu düşünmelerinden

kaynaklanmaktadır. Tüm dünyada olduğu gibi Mollkasım'da da salgının hayatımıza getirdiği koşulları fırsata çeviren kişiler bulunmaktadır. Böylesi bir durumda ikincil konutlara artan taleple birlikte arsa ve yazlık sahiplerinin mülklerinin fiyatlarını arttırdıkları görülmektedir. Konu ile ilgili en düşük katılım 1,7 ile Mollakasım'daki rekreatif ve sportif faaliyetlerin imkânı olmaktadır. Genel olarak bölgede yüzme ve yürüyüş dışında herhangi bir aktivite alanı olmaması kullanıcıların bu seçeneğe katılım göstermemelerinin sebebidir. Keza kullanıcıların birçoğu ikincil konut seçerken bölgenin sportif veya rekreasyon unsurlarına dikkat etmeyip sadece kendisine dinlenme alanı sağlayacak, uygun mal edilebilir veya göle girebilecek bir konuta sahip olmaya odaklanmaktadır. Mülakata uygulamasına katılan, Mollakasım'ı ikincil konut alanı olarak tercih eden kullanıcıların burayı tercih ettikleri için pişman olup olmadıkları kapsamında yapılan 20 katılımcıdan 16'sı Memnun olduklarını ve ikincil konutlarını değiştirmek istemediklerini belirtmişlerdir. Ancak 4 kullanıcının bu soruya yanıtı "Hayır" olmuştur. Bu durumun nedeni sorulmuş ve **K17** (K, 48, Memur, Ön lisans) şu şekilde açıklamıştır:

> *''Vallahi pişman oldum biliyor musun? E niye bu son dönemde yazlık öyle arttı ki her yerde bir bina var artık. Benim birde kronik rahatsızlığım da var. Ondan da önceden yazlık almaya başladı iyice doldu taştı buralar. Kendin görüyorsun değil mi. O yüzden satmak istiyorum açıkçası. Kıyılar bile kalabalık sen düşün. Belki Ayanıs'tan alırım orası daha sakin böyle kabalık değil."*

Yapılan anket ve mülakat sonuçları incelendiğinde kullanıcıların ikincil konut tercihini Mollakasım Mahallesi'nden yana kullanmalarının en önemli nedeninin plajın temiz ve berrak oluşundan kaynaklandığı ortaya konulmuştur. İkincil konut seçiminde her ne kadar diğer nedenler de çeşitlilik gösterse de kullanıcıların büyük bir oranı plajın varlığının en önemli tercih nedeni olduğunu belirtmişlerdir. Diğer taraftan eş-dost tavsiye üzerine ikincil konut için Mollakasım'ı seçenlerin sayısı da yine fazladır. Toplumsal yapı düşünüldüğünde insanlar tarafından tecrübe edilip memnun kaldıkları bir yerin teşvik edilmesinin bireyin üzerinde yarattığı güvenle birlikte tercihler de değişebilmektedir.

Tabi ki bireyler için ikincil konutlar tatil ihtiyacının giderildiği yegâne konutlar olmamakta tabi ki. Bu açıdan ikincil konut kullanıcıları yazlık edinmeden

daha önce tatil ihtiyaçlarını nasıl karşıladıklarına ilişkin bilgiler ortaya konmaya çalışılmıştır.

Tablo 2. 13. İkincil Konut Kullanıcılarının Tatil Aktiviteleri

Tatil Aktiviteleri	**Sayı**	**Oran(%)**
Kamp	4	4,5
Akraba Yanı	10	11,2
Turistik Tesis	32	36,0
Tatile Gitmezdik	39	43,8
Yazlık Kiralayarak	2	2,2
Başka Bir İkincil Konutum Vardı	2	2,2
Toplam	**100**	**100**

Kullanıcıların büyük çoğunluğu ikincil konut edinmeden önce herhangi bir şekilde tatile gitmediklerini ifade etmişlerdir. Ancak 100 kullanıcının % 36'sı ise yazlık konut edinmeden önce dinlenme-tatil için turistik tesisleri tercih ettiklerini belirtmişlerdir. İkincil konut sahibi olmadan önce akrabalarının yanında tatillerini geçirdiklerini söyleyenlerin oranı ise %11 olarak belirlenmiştir. Bunun dışında kamp yapanlar, yazlık kiralayanlar ve önceden de başka bir ikincil konuta sahip olanlar da bulunmaktadır. Yani ikincil konut kullanıcıları genel olarak yazlık edinmeden önce herhangi bir tatil alışkanlığına sahip değillerdir. Ancak yazlık konut edinerek ömür boyu kullanım sağlayacak bir mesken edinmek kullanıcılar açısından daha kârlı görülmektedir.

Kişinin daimi olarak oturduğu meskenler birincil konut olarak ifade edilmektedir. Sürekli ikametgâh alanı olan bu konutlar kişinin ikincil konut gibi mevsimsel değil yılın büyük çoğunluğunda kullanılan, nüfusun kayıtlı olunduğu konutlardır. İkincil konut kullanıcıları birincil konut ile ikincil konutları arasında yazlıkta kaldıkları süre boyunca sürekli ilişki içerisinde olmaktadırlar. Konuyla ilgili olarak mülakat uygulamasıyla kullanıcılara yöneltilen birtakım sorularla bu ilişkinin nedenleri ortaya konmaya çalışılmıştır. Bu açıdan kullanıcılardan **K7** (K, 31, Ev Hanımı, Lise) ile yapılan görüşmede buna ilişkin şu ifadelere yer vermiştir:

> *"Valla biz çoğunlukla hafta sonu dinlenme amaçlı geliyorum. İşte onun dışında bahsettiğim gibi betonların içinde sıkıldık daha fazla kalamıyoruz. Stres atıyoruz burada. Daha çok işimden dolayı merkeze gitmek zorunda kalıyorum. Sürekli kaldığımız ev de yakın merkezde olunca sık sık gidip gelme şansımız oluyor. Benim işim de bilgisayardan*

çözülmüyor böyle diğer çalışanlar gibi. Ondan eve de iş için gidip geliyorum sürekli"

Konuya ilişkin görüşlerini söyleyen **K6** (K, 33, Ev Hanımı, Üniversite) ise yazlık konutunda kaldığı sürece birincil konut ile kurduğu ilişkiyi şu şekilde belirtmiştir:

"Eşimin nöbetlerinden dolayı gidip gelmek zorunda kalıyoruz zaten ve genelde haftada 1 veya 2 defa. Birde alışveriş için gidiyoruz bazen, işte almamız gereken şeyler oluyor. Çocukların ihtiyacı olunca bir şeye burada da olmayınca gidiş geliş yapıyoruz tabi"

Görüşme yapılan **K10** (Erkek, 52, Emekli, Lise) sürekli oturduğu konutun il dışında olduğu belirtmiş ve şunları eklemiştir:

"Yani benim evim zaten Urfa'da. Buraya geleceğimiz zaten önceden ayarlıyoruz geliyoruz. Her şeyimizi alıyorum her ihtiyacımızı yani. Buraya gelince burada emekli olduğum için Ekim'e kadar kaldığımız oluyor. Çünkü Urfa çok sıcaktır kızım. Ondan dolayı eve gidip gelmiyoruz. Ha çok önemli bir durum olur işte düğündür taziyedir ha işte o zaman ben giderim yani yoksa gitmem hep buradayız. Yoksa zaten ev uzak burada da var her şeyi buralardan alıyoruz"

K11 (K, 51, Ev Hanımı, İlkokul) ile yapılan görüşmede ise merkezle dolayısıyla birincil konutla genel ihtiyaçların bitmesi durumunda bir ilişki sağladığını şu şekilde açıklamıştır.

"Biz buraya uzun süre kalmak için geliyoruz. Bizim evimiz Van'da. Bi şeye ihtiyaç olunca eve gidip geliyoruz. Eksik bir şey çıkar işte ne bileyim torunlarım falan arkadaşlarıyla buluşmaya gidip geliyor bazen. Birde buradaki markette istediğimiz her şey yoktur bir de pahalıdırlar. Mecbur evden almak daha iyidir. Bir de ev yakındır zaten hemen gidip geliyorlar bizimkiler.

Görüşmecilerden **K16** (Kadın, 65, Ev Hanımı, İlkokul) ise diğer katılımcılardan farklı olarak yazlıkta kaldığı süreç içinde birincil konutla olan ilişkisini şu sözlerle ifade etmiştir:

"Kızım benim ev Van'da. Ben yalnız yaşıyorum evde. Bir sürü evde çiçeğim var öyle güzeller. Vallahi ben buraya geliyorum ama hepsini

yanımda getiremem yeri değiştirilmez çünkü çiçeğin. Sırf onlar için yani onlara su vermek için ne bilim havalandırmak için mutlaka haftada bir çocuklara derim beni götürsünler eve. Onlar için giderim yoksa burada bir şeyler yapıp ediyoruz"

Katılımcılardan **K17** (K, 48, Memur, Ön lisans) birincil konuta gidiş gelişin sağlık nedenlerinden kaynaklandığı belirtmiştir:

"Ben genelde hem bazı temel ihtiyaçlar için çünkü burada fiyatlar biraz daha fazla merkezden birde bizim çocuklar bazen burada hastalanıyorlar onları hastaneye götürüyoruz. Evde de 1-2 gün kalıp yine buraya geliyoruz kalmaya. Birde benim de rahatsızlığım var ilaç yanıma almayı unutunca kötüleşiyorum eşim hemen ilacı yakın olduğu için Allahtan gidip alıp geliyor evden. Ne yapalım mecbur artık böyle yani. Rahatsızlığımdan kaynaklı yazlığı bile doğru dürüst kullanmakta zor oluyor"

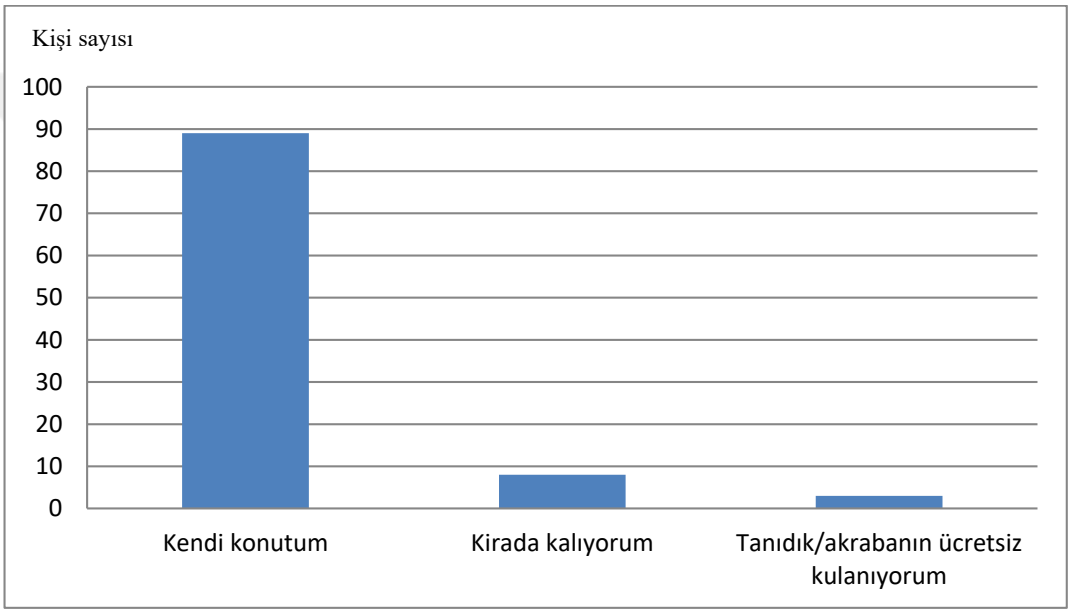
İkincil konut kullanıcılarının sürekli olarak kaldıkları birincil konutları ve yazlık konutları arasında ne gibi durumlarda gidiş geliş sağladıkları ve mesafenin bu iki konut ilişkisi üzerindeki etkisi ölçülmeye çalışılmıştır. Sonuç olarak ikincil konut kullanıcıları meslekleri itibariyle sürekli merkezde çalışmak zorunda kalan kullanıcılar eş ve çocuklarını ikincil konutta bırakıp günübirlik veya haftada 1 veya 2 gün olmak üzere merkeze gidip gelmektedir. Daimi ikamet ettiği konutu Van dışında bulunan kullanıcılar ise mesafenin uzun olmasından kaynaklı olarak gidiş gelişin sağlanamadığı ancak özel gün ya da durumlar dışında ikincil konuttan birincil konuta gitmeyi tercih ettikleri belirlenmiştir. Bunun dışında kişinin ikincil konut ve birincil konut arasındaki ilişki sıklığı sürekli oturduğu konuttaki bakma sorumluluğu üstlendiği canlılar için de olabilmektedir.

Keza kullanıcının bizzat kendisi veya çocuklarının yaşadığı sağlık problemlerinden kaynaklı birincil konuta gidiş dönüş sağladıkları da görülmüştür. Tüm bunların yanında birincil konuta gidiş geliş sıklığı, ikincil konuta alınan temel gıda vb. ürünlerin tükenmesi ve ikincil konut alanında bunların tedarik edilememesine veya pahalılığa bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Ancak genel olarak birincil ve ikincil konut arasında bu durumdan kaynaklı haftada 1 veya 2 kez birincil konuta gidilmektedir. İkincil konut ile birincil konut arasındaki mesafenin

kısa oluşu da kişilerin birincil konut ile olan ilişkisini olumlu yönde etkilemektedir. Çünkü kısa mesafede istenilen ihtiyaçlar veya meydana gelebilecek herhangi bir durum söz konusu olduğunda kolayca gidiş dönüşün sağlanabilmektedir.

2.2.3. İkincil Konutların Mülkiyet ve Donatı-Altyapı Özellikleri

Mollakasım'da ikincil konutların mülkiyet ve kullanım özellikleri değişmektedir. Bu nedenle ilk olarak sorgulanması gereken ölçüt ikincil konutların sahiplik durumu olacaktır. Konuya ilişkin olarak yapılan araştırmada kullanıcılarının büyük bir kısmı ikincil konutun kendilerine ait olduğunu ifade etmişlerdir.



Şekil 2. 5. İkincil Konutların Sahiplik Durumları

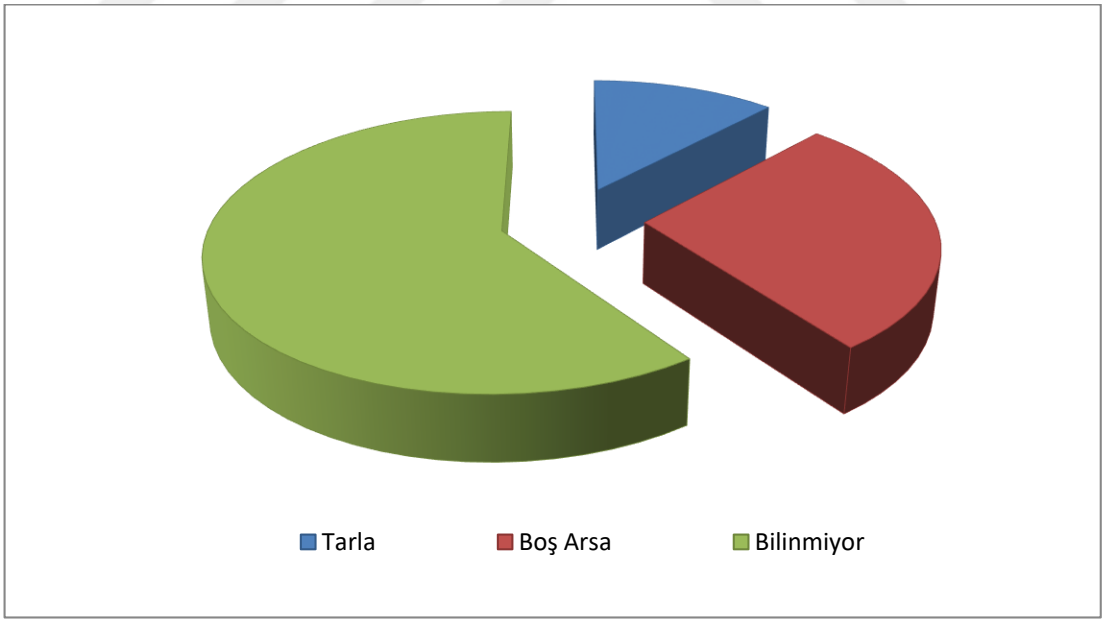
Ankete katılan 100 kullanıcıdan 89'u ikincil konutun kendilerine ait olduğunu, 8'i kiracı olarak kullandığını, 3'ü ise tanıdıklarının veya akrabalarının olup kısa süreliğine ücretsiz kullanmakta olduğunu belirtmiştir. Genel olarak kirada kalanlar az olup ikincil konut sahipleri çoğunlukta bulunmaktadır Mollakasım'da. Buradaki ikincil konut kullanıcılarının aylık ortalama gelir seviyesinin iyi durumda olduğu düşünülürse konutun sahiplik durumunun daha fazla olması şaşırtıcı olmamaktadır. Tüm gelir gruplarında ikincil konuta sahip olanların oranı oldukça yüksektir. İkincil konutu kiracı olarak kullananların ise ortalama gelir seviyeleri ise en düşük 2000-4000 TL, en yüksek 6001-8000 TL arasındadır.

Birincil olarak tanımladığımız sürekli oturulan evin sahiplik durumu sonuçlarında, daimi oturduğu konut kendisine ait olduğunu ifade edenlerin %87,9'u

ikincil konutun da kendisine ait olduğunu, %8,8'nin ikincil konutta kiracı olduğunu, %3,3'nün de ikincil konutun tanıdıklarının olduğunu belirtmişlerdir. Birincil konutun kendisine ait olmadığını belirtenlerin de kullandıkları ikincil konutların kendilerine ait oldukları görülmüştür.Tüm kullanıcıların daimi olarak ikamet ettikleri konutları kendilerine ait olsun veya olmasın, ikincil konutun sahiplik durumu büyük oranda kendi konutum seçeneğinde yoğunluk kazanmıştır.

İkincil konutların genel olarak yerleştiği alanlar önemlidir. Genel olarak ikincil konut inşa edilmeden önce arazinin hangi amaçla kullanılıp kullanılmadığı durumu konutun yapılıp yapılmayacağını belirleyebilecek bir hususstur. Bu durumda kullanıcılara ikincil konut alanlarının önceden hangi amaçla kullanılıyor oldukları sorulmuş ve farklı yanıtlar alınmıştır.

Buna göre kullanıcıların %60'ı ikincil konut alanlarının daha önce hangi amaçla kullanıldığı hakkında bir bilgiye sahip değildir. %28'i ise daha önce yazlık konutun bulunduğu arazinin boş arsa olduğunu belirtmişlerdir. İkincil konut kullanıcılarının %12'si ise daha önce bulundukları arsanın tarla olarak kullanıldığını açıklamıştır.



Şekil 2. 6. İkincil Konut Alanının Daha Önceki Kullanımı

Genel olarak baktığımızda konut kullanıcıları yazlıklarının üzerinde bulunduğu alanın ne amaçla kullanıldığını bilmemektedir. Ancak arazi kullanım haritası göz önünde bulundurulduğunda ikincil konutların büyük çoğunluğunun 1. ve

2. sınıf tarım arazileri üzerinde kurulu olduğu göze çarpar. Mollakasım'daki çoğu konut kooperatifler tarafından inşa edildiğinden kişiler sadece satın alma aşamasında inşaat halindeki yazlıklarını görmekte ve daha önce buraların ne amaçla kullanıldığından habersiz kalmaktadırlar. Ancak bilinmesi dâhilinde bile bu durum ikincil konut kullanıcıları açısından önemli olmamakta ve gerek kooperatif olsun gerek kişinin kendisinin yapmış olduğu konut olsun bu durum büyük oranda göz ardı edilmektedir.

İkincil konut kullanıcılarının sahibi oldukları ikincil konutlara nasıl sahip oldukları değerlendirildiğinde ise aşağıdaki gibi bir tablo ortaya çıkmaktadır.

Tablo2. 14. İkincil Konut Sahiplerinin İkincil Konuta Sahip Olma Şekli

İkincil Konuta Sahip Olma Durumları	**Sayı**	**Oran (%)**
Üyesi olduğum kooperatif tarafından yaptırıldı	14	15,7
Müteahhit/Şirketten satın aldım	17	19,1
Önceki sahibinden satın aldım	36	40,4
Kendim yaptırdım	18	20,2
Miras kaldı	4	4,5
Toplam	**89**	**100**

Buna göre ikincil konut sahiplerinin %40'4 ü yazlık konutlarını önceki sahiplerinden satın aldıkları görülmektedir. Bu sonuç aslında bize aynı zamanda, ikincil konut alanının önceki kullanımına büyük oranda "bilinmiyor" cevabının verilmesi üzerinde büyük bir rol oynadığını göstermektedir. Çünkü ikincil konutu önceki sahibinden alan kişi o arsanın daha önce ne şekilde kullanıldığını doğal olarak bilmemektedir.

Ancak alanda yapılan gözlemler ve katılımcılar ile yapılan görüşmelerde ikincil konut alanların inşa edildiği alanların büyük oranda daha önce tarla olarak kullanılmaktaydı.

Bir diğer sahip olma durumu ise kullanıcıların verdikleri cevaplar doğrultusunda %22,2 oranıyla "kendim yaptırdım" seçeneği olmuştur. Müteahhit ya da şirketten ikincil konutlarını satın alanların oranı %19,1 olarak belirlenmiştir. İkincil konutuna üyesi oldukları kooperatif tarafından yaptırılanların oranı da %15,7'dir. En düşük sahip olma durumu ise ikincil konutuna kendisine miras bırakılması yoluyla sahip olanların oranıdır (%4,5).

Çeşitli şekillerde sahibi olunan ikincil konutların, kullanıcıları tarafından hangi yıllarda satın aldıkları ise aşağıdaki gibidir:

Tablo 2. 15. İkincil Konutların Yapım Yılı

Yapım Yılı	Sayı	Oran (%)
1990-1995	7	8,8
1996-2000	13	16,3
2001-2005	5	6,3
2006-2010	16	20,0
2011-2015	12	15,0
2016-2019	14	17,5
2020 ve sonrası	13	16,3

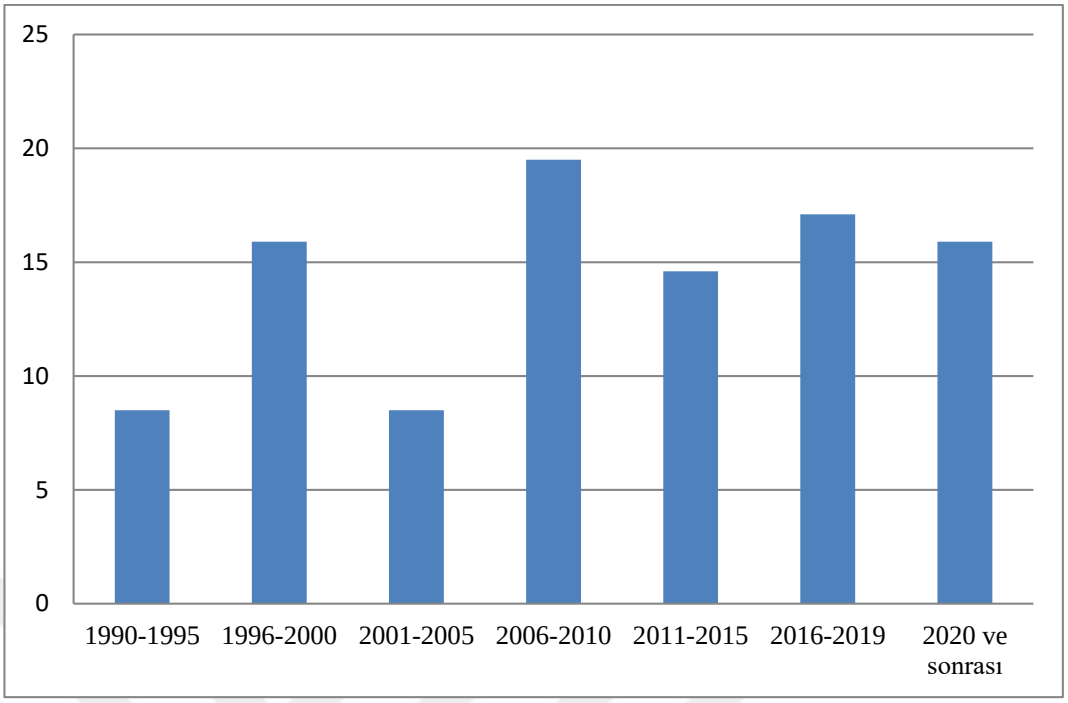
Şekilde 100 kullanıcı ile yapılan değerlendirmede ikincil konut kullanıcılarının %20'si en fazla oranla ikincil konutlarını 2006 ve 2010 yılları arasında satın aldıkları veya yapmış oldukları görülür. Daha sonra sırasıyla %17,5 oranla ile 2016-2019 yıllarında, %16,3 oranla ise 2020 yılı ve sonrasında alınan ikincil konutlar oluşturmaktadır.

2011-2015 yıllarında ikincil konut sahibi olanlar %15,0 ile 1996-2000 yıllarında %16,3, 1990-1995 yılları arasında ise bu oran %8,8'e kadar düşmüştür. Genel olarak Mollakasım'da ikincil konutların satın alma veya yapım yılları farklılık göstermektedir.

Tablo 2. 16. İkincil Konutların İnşa Edilme Bedelleri

Satın Alma Fiyatı	Sayı	Oran (%)
60.000 ve altı	34	34,0
61.000-100.000 TL	18	18,0
101.000-200.000 TL	16	16,0
201.000-300.000 TL	8	8,0
301.000-400.000 TL	8	8,1
401.000 ve üzere TL	5	5,0
Toplam	**100**	**100**

Genel olarak Mollakasım'daki ikincil konutların satın alma/yaptırma fiyatları farklılık göstermektedir. Bu farklılığın en önemli nedeni ise kullanıcıların ikincil konutu hangi yıllarda almış/yaptırmış olduğu ile ilgilidir. Yani fiyat farklılığı aynı zamanda ikincil konutun satın alma yılının farklılığından kaynaklanmaktadır.



Şekil 2. 7. İkincil Konutların Satın Alındığı/Yapıldığı Yıl

Tablodan da anlaşılacağı üzere ikincil konutların satın alındığı/yapıldığı yıl ile konutlara biçilen fiyatlar arasında belirgin bir ilişki görülmektedir. Buna göre ikincil konutların ilk gelişim dönemi olan ve henüz ikincil konut kültürünün Mollakasım'da yerleşmemiş olduğu ilk zamanlar olan 1990-2005 yılları arasında yazlık konutların fiyatları makul seviye bulunmaktaydı. Ancak ilerleyen yıllarda kademeli olarak ikincil konut fiyatlarında artış meydana gelmiştir.

2010 yılına kadar konut fiyatları en fazla 200.000 TL olurken özellikle 2016-2019 dönemleri arasında konut fiyatlarının 200.000 TL'yi aştığı görülmektedir. 2020 yılı ve sonrası ise ikincil konut fiyatlarının en fazla artış gösterdiği döneme tekabül etmektedir. Özellikle bu dönemdeki ikincil konutlar için 300.000 TL ve üzerinde bir maliyet söz konusu olmaktadır.

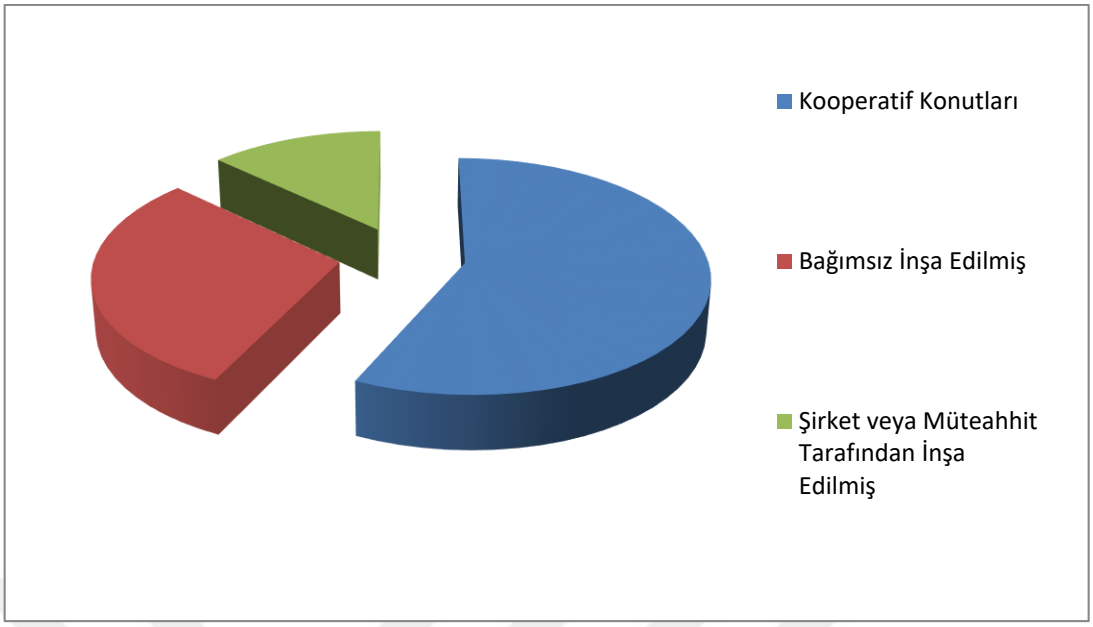
Son dönemde ikincil konut fiyatları üzerinde etkili olan en önemli faktörün Covid-19 pandemi süreci olduğunu söyleyebiliriz. Genel olarak salgınla birlikte ikincil konutlara olan talep arsa ve yazlık konut fiyatlarını oldukça etkilemiştir. Önceki yıllarda daha uygun fiyatlara alınabilecek ikincil konutlar, pandemi ile birlikte fahiş fiyatlarla alıcılara satılmaktadır. Ek olarak, kullanıcıların satın almış oldukları ikincil konut türü de fiyatlar üzerinde rol oynamaktadır. Dubleks ve tripleks yapılar daha pahalı olurken tek katlı yapıların fiyatları daha uygun olmaktadır.

Tablo 2. 17. İkincil Konutların Yılı ve Maliyet Fiyatı Arasındaki İlişki

İkincil Konutun Yapım Yılı		**M a l i y e t (xbin TL)**						
		60 ve altı	61-100	101-200	201-300	300-400	401 ve üzeri	**Toplam**
1990-1995	Sayı	7	-	-	-	-	-	7
	Oran (%)	100	-	-	-	-	-	100
1996-2000	Sayı	11	1	1	-	-	-	13
	Oran (%)	84,6	7,7	7,7	-	-	-	100
2001-2005	Sayı	4	2	1	-	-	-	7
	Oran (%)	57,2	28,6	14,3	-	-	-	100
2006-2010	Sayı	7	6	2	-	-	-	15
	Oran (%)	46,7	40,0	13,4	-	-	-	100
2011-2015	Sayı	1	6	4	1	-	-	12
	Oran %	8,3	50,0	33,3	8,3	-	-	100
2016-2019	Sayı	-	1	6	6	1	-	14
	Oran (%)	-	7,1	42,8	42,8	7,1	-	100
2020 ve sonrası	Sayı	-	-	2	1	7	3	13
	Oran (%)	-	-	15,4	7,7	53,9	23,1	100
Toplam	Sayı	30	16	16	8	8	3	81
	Oran (%)	37,1	19,8	19,7	9,8	9,8	3,7	100

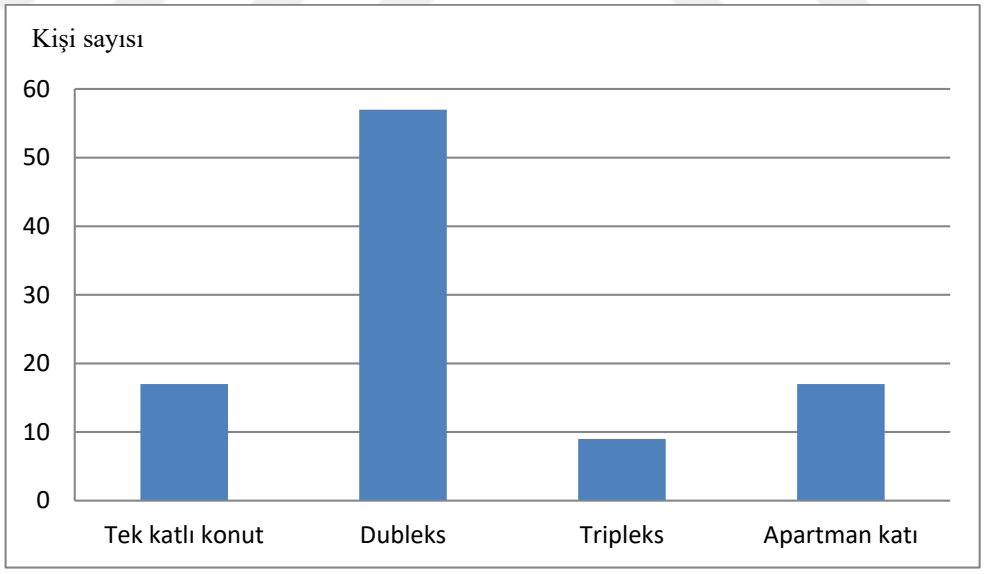
Mollakasım'daki ikincil konut kullanıcılarının konutlarının içinde bulunduğu gruplar da farklılık göstermektedir. Buna göre baktığımızda buradaki ikincil konutların çoğunluğu kooperatif konutlarından meydana gelmektedir.

Görüldüğü gibi ikincil konutların % 57'si kooperatif konutları şeklinde inşa edilmiştir. Daha sonra % 30'luk bir oranla bağımsız inşa edilmiş olan ikincil konutlar bulunmaktadır. Bu grubu da % 13'lük bir oranla şirket ya da müteahhit tarafından yapılmış olan ikincil konutlar izlemektedir.



Şekil 2. 8. Mollakasım'da İkincil Konutların Yer Aldığı Konut Grupları

Bu ikincil konutların yer aldığı konut grupları içerisinde konutların hangi türde olduğu da önemlidir. Anket uygulamasına katılan 100 katılımcıdan bu konuya ilişkin bilgiler edinilmiştir. Buna göre ikincil konut türleri içerisinde en fazla yığılmanın olduğu seçenek "dubleks" olarak belirlenmiştir.



Şekil 2. 9. Mollakasım'daki İkincil Konut Türleri

Kullanıcıların %57'si Dubleks konutlarda, %17'si tek kat, %17'si apartman katı, %9 ise tripleks konut türünde oturmaktadır. Tabi ikincil konut kullanıcılarının sahip oldukları aylık ortalama gelirleri konut türü tercihlerinde etkili olmaktadır.



Foto 2. 7. Dubleks Türdeki İkincil Konutlar

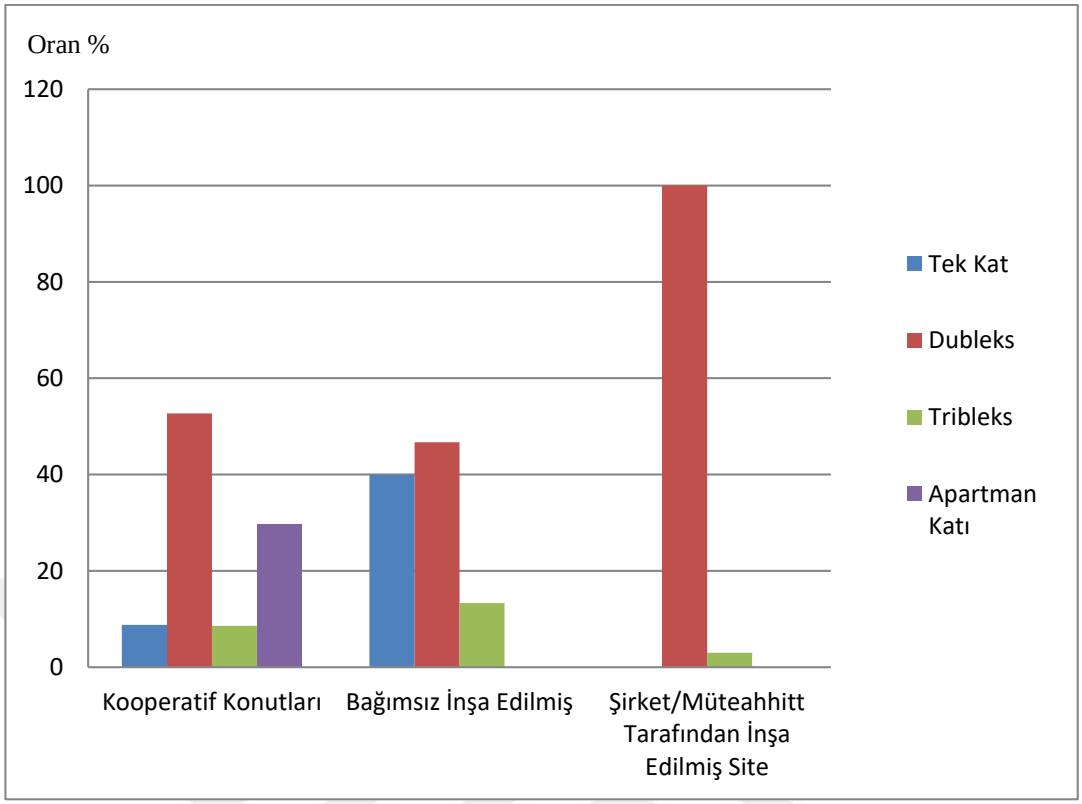
Baktığımızda aylık ortalama geliri 6000 ile 14.000 TL arasında değişen ikincil konut kullanıcıların çoğunlukla tripleks konut türünde oturdukları görülür. Apartman katını tercih edenlerin ise genel olarak aylık ortalama gelirleri 2000-4000 TL arasında değişmektedir. Tek kat ve dubleks konut türlerinde ise kullanıcıların aylık ortalama gelirleri 4000-8000 TL arasındadır. Genel olarak aylık ortalama geliri yüksek olan kullanıcılar tripleks veya dubleks konut türünü almayı tercih ederken, ortalama geliri daha az olanlar apartman katı ikincil konut türünü seçmektedirler.

İkincil konutun türü ile alındığı yıl arasında da bir ilişki bulunmaktadır. Özellikle 1996-2000 yılları arasında kullanıcıların %34'ü tek katlı ve apartman katı, 2006-2010 yılları arasında %23,3'ü dubleks türünü, 2011-2015 arasında kullanıcıların %37,5'i tripleks türündeki konutları tercih etmiş oldukları saptanmıştır.



Foto 2. 8. Tripleks Türdeki İkincil Konutlar

Konut türlerinin içinde bulundukları konut grupları içindeki yerine bakıldığında; tek katlı yapıların çoğunlukla kişinin sahip olduğu arazisi üzerine bağımsız olarak inşa edilmiş oldukları görülür. Dubleks yapılar büyük oranda şirket veya müteahhit tarafından inşa edilmiş olanlardır. Dubleks yapıların çoğu site şeklinde birbirlerinden duvar veya bahçe telleri ile ayrılmaktadırlar ve ortak kullanım alanlarına sahiptirler. Apartman katı ikincil konutları ise sadece kooperatif konutları şeklinde inşa edilmişlerdir. Tribleks yapılar değişmekle birlikte en fazla bağımsız inşa edilen grup içerisinde yer almaktadırlar.



Şekil 2. 10. İkincil Konut türlerinin Konut Grupları İçindeki Yeri

İkincil konutlar, türleri ve içinde bulundukları konut grupları olmak üzere birçok özellikleri açısından değişiklik göstermektedirler. İkincil konutların yaşları da bu açıdan farklılık göstermektedir. Yapıldıkları yıllara göre değişen bina yaşları yapılan araştırmada belirlenmiş ve şu sonuçlar karşımıza çıkmıştır:

Tablo 2. 18. İkincil Konutların Bina Yaşları

Bina Yaşı	Sayı	Oran (%)
0-5	19	20,7
5-10	13	14,1
10-15	20	21,7
15-20	13	14,1
20 ve üzeri	27	29,3
Toplam	**92**	**100**

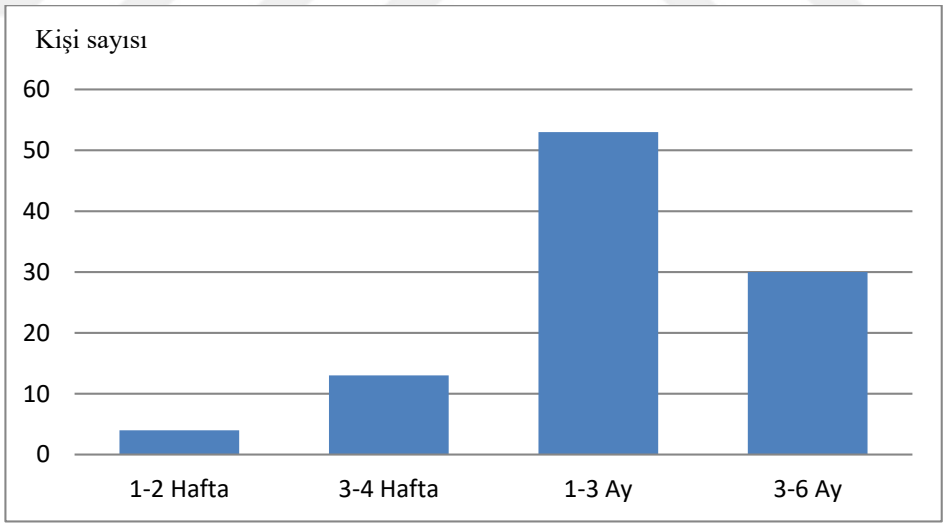
Binanın yaşı ve ikincil konut türleri arasındaki ilişkiye değinecek olursak; tek katlı konut türlerinin %29,4'ü 0-5 Aralığındaki, yine %29,4'ü de 20 ve üzeri olan bina yaş aralığında bulunmaktadır. Dubleks konut türlerinin %30 oran çokluğuyla 10-15 yıllık bina yaş aralığında oldukları görülmüştür. Bunun dışında tripleks konutlar%44 oranıyla en fazla 5-10 yıllık bina yaş grubu içerisinde yer aldığı görülür. Son olarak

apartman katı türünün tamamı da 20 ve üzeri bina yaşına sahiptir. Apartman katı türünün tamamında bu durumun gözlemlenmesi, bu tür konutun bölgedeki tek örnek olması ve 1996 yılında yapılmış olmasından kaynaklanmaktadır.

İkincil konutların genel olarak hangi aralıklarla kullandıkları konutun kullanım amacını anlamak açısından önemlidir. Mollakasım'da ikincil konutlar çoğunlukla düzenli bir şekilde kullanılmaktadır. Nicel veriler kapsamında ikincil konutunu her yıl düzenli olarak kullananların oranı %87'dir. Her yıl düzenli olarak kullanmayanların oranı ise %13'tür. Genel olarak bu ikincil konut alanında yazlık evler düzenli olarak kullanılmaktadır. Bu kullanımların haftalık/aylık dağılımına ise aşağıdaki gibidir:

Tablo 2. 19. İkincil Konutların Yıllık Kullanım Süreleri

Kullanım Süresi	Sayı	Oran (%)
1-2 Hafta	4	4,0
3-4 Hafta	13	13,0
1-3 Ay	53	53,0
3-6 Ay	30	30,0
Toplam	**100**	**100**



Şekil 2. 11. İkincil Konutun Yıl İçindeki Kullanımı

Sonuç olarak çoğunlukla 1 ila 3 ay arasında ikincil konutu kullanma oranı daha fazla olmaktadır. Yine 3-6 ay arasında da kullanım yüksek bir yığılma göstermektedir. En düşük oranın 1-2 hafta kullanımının olduğu seçenekte olduğu görülmektedir. 1-2 hafta kullanım sağlayanların büyük bir çoğunluğu genel olarak

kirada kalanlar (%50) veya tanıdıklarının olup kısa süreliğine ücretsiz olarak kullanan (%25) kişilerden oluşmaktadır. İkincil konutu yıl içerisinde 3-4 hafta kullananların küçük bir kısmı da yine kirada ve tanıdıklarının olup ücretsiz kalanlardan ayrıca meydana gelmektedir (%40). Ayrıca 1-2 haftalık veya 3-4 haftalık kullanım sağlayanların tamamı kiracı veya tanıdık olmamakta, bunların içerisinde ikincil konutunu yıl içerisinde düzenli olarak kullanmayanlar da bulunmaktadır.

Yığılmanın daha çok 1-3 ay seçeneğinde olması genel olarak sahip olunan okul çağındaki çocuk sayısından kaynaklanmaktadır. Eğitim-öğretim yılının yaz tatili, toplamda üç ay olmakta ve bireyler de buna uygun olarak ikincil konutta çoğunlukla üç aylık kullanım sağlayabilmektedirler.

3-6 aylık kullanım süresine bakıldığında ikincil konut sahiplerinden 55 ve üzeri yaş grubunda yer alanların %50 oranla yıl içerisinde ikincil konutlarını bu aylar içerisinde kullanıldığı görülmüştür. 55 yaş ve üzeri yani emekli grup genel olarak daha uzun kalmayı tercih etmektedir. Bu durum emekli grubun genel olarak 2 kişilik bir hane büyüklüğüne sahip olmasından kaynaklanır. Birincil konuta dönüşü mecbur kılan bir durum olmadığından emekli grup ikincil konutlarını daha uzun kullanmayı tercih etmektedirler.

Genel olarak kullanıcıların konuta hangi aylarda gidiş dönüş sağladıkları sorusu da bu konuya paralel olarak sorulabilecek bir sorudur.

Tablo 2. 20. İkincil Konuta Gidiş ve Dönüş Ayları

Gidiş			**Dönüş**		
Aylar	**Sayı**	**Oran(%)**	**Aylar**	**Sayı**	**Oran(%)**
Nisan	2	2,0	Temmuz	5	5,0
Mayıs	25	25,0	Ağustos	20	20,0
Haziran	53	53,0	Eylül	63	63,0
Temmuz	20	20,0	Ekim	10	10,0
Ağustos	-	-	Kasım	2	2,0

Buna göre kullanıcıların ikincil konuta gidiş ve dönüşleri yaş ve ikincil konutun sahiplik durumu ve sahip olunan çocuk sayısı ile ilişkilendirilmektedir. 55 yaş ve üzeri ikincil konut kullanıcıları en uzun süreli kullanım sağlayan grup olduğundan gidişlerini genel olarak Mayıs ayı dönüşlerinin ise Ekim ayında gerçekleştirmektedirler. İkincil konutu kısa süreliğine kullanan kiracı ve tanıdıklar da genel olarak ikincil konutu Temmuz ve Ağustos aylarında kullanmayı tercih

etmektedirler. Aynı şekilde kişinin sahibi olduğu konu kullanma hakkının doğal olarak daha fazla olması da kalış ve buna bağlı olarak da gidiş dönüş ayları üzerinde etkili olmaktadır. İkincil konutu 1-3 ay aralığında kullananların %58,4'ü, 3-6 ay kullanan kullanıcıların ise %98,1'i ikincil konutun sahipleri olmaktadır. Bunun dışında ikincil konutlara gidişlerin %53'ü Haziran ayında, dönüşlerin ise %63'ünün ise büyük oranda Eylül ayında gerçekleştiği görülür. Bunun sebebi ise yukarıda değinildiği gibi hane halkı büyüklüğüne bağlı olarak okul yaşındaki çocuk sahipliğidir. Buna göre, eğitim-öğretim döneminin sona erdiği ve başladığı bu aylar yığılmanın bu seçenekte olmasını büyük oranda etkilemektedir.

Kullanıcılar ikincil evlerini kullandıkları zamanlarda eşleri, çocukları ile bir çekirdek aile olarak tatil yapabildikleri gibi kendisi, eşi, çocukları, gelin ve torunların da olduğu bir geniş aile olarak da tatil yapabilmektedirler.

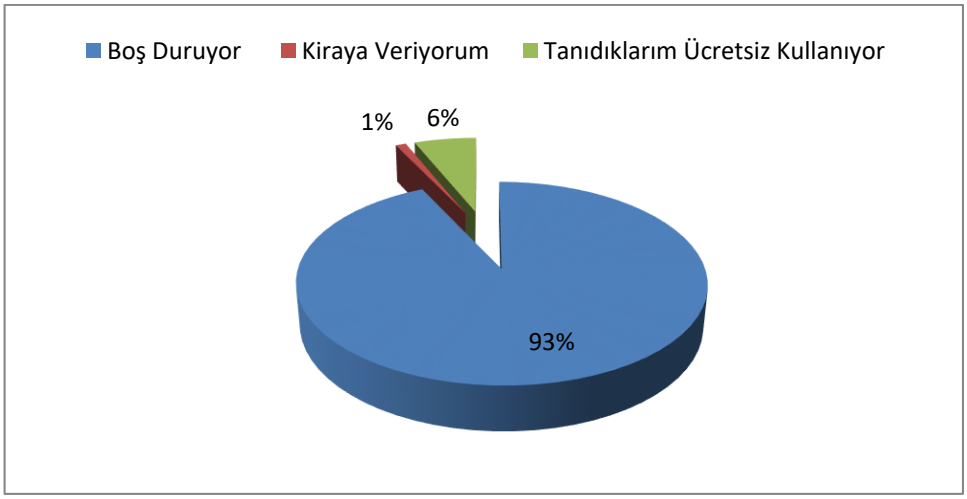
Tablo 2. 21. İkincil Konutta Birlikte Tatil Yapılan Kişi Sayısı

Kişi sayısı	Sayı	Oran(%)
1-3	32	32,0
4-6	56	56,0
7-9	6	6,0
10-12	5	5,0
13 ve üzeri	1	1,0
Toplam	**100**	**100**

Bu durumu Mollakasım ölçeğinde incelediğimizde, ikincil konut kullanıcılarının %56'sı si 4-6 kişi ile tatil yaptığını, %32'si 1-3 kişi ile, %6'sı 7-9 kişi ile, %5'si ise 10-12 kişi ile ikincil konutlarında tatil yaptıklarını belirtmişlerdir.Bu oranlar kullanıcıların hane halkı büyüklüğü ile uyuşmakta yani kişiler aynen aileleri ile birlikte ikincil konutlarını kullanmaktadırlar. Bununla beraber ikincil konutta 4-6 kişi ile tatil yapanların çoğunluğu (%60) ikincil konutu 1-3 aylığına kullanan kullanıcılardan oluşmaktadır.

Kullanıcılar ikincil konutlarını 1-2 haftalık, 1-3 aylık veya 3-6 ay için kullanmakta ancak bunun dışında geriye kalan aylarda ikincil konut farklı şekilde de değerlendirilebilmektedir. Boş olarak yılın büyük bölümü atıl durumda da kalabildiği gibi başkalarına da kiralanabilmektedirler.

Buna istinaden Molakasım'daki ikincil konutların kullanılmadıkları durumlarda nasıl kullanıldığı tespiti yapılmıştır.



Şekil 2. 12. İkincil Konutların Kullanılmadıkları Dönemdeki Durumları

Buna göre ikincil konut kullanıcıları ikincil konutları belli bir süre kullanmakta ancak geri kalan dönemlerde ise ya boş kalmakta ya kiraya verilmekte ya da kullanıcının tanıdıkları tarafından ücretsiz olarak kullanmaktadır. İkincil konutunu kiraya verenlerin oranının oldukça düşük olduğu görülmektedir. Kullanıcının yazlığının tanıdık veya akrabaları tarafından kullananların oranı da düşük olmaktadır. İkincil konut kullanıcıların neredeyse tamamına yakını yazlıklarının kullanılmadığı dönemde boş kaldığını ifade etmiştir.

Genel olarak Mollakasım'da ikincil konutunu kiraya vermek fikrine sıcak bakılmamaktadır. Öyle ki ikincil konut kullanıcılarına sorulan "ikincil konutunuzu kiraya veriyor musunuz sorusuna kullanıcıların % 97,8'i hayır yanıtını, %2,2'si ise evet yanıtını vermiştir. Genelde kullanıcılar yazlıklarını kiraya vermemektedirler. Bunun nedenleri yapılan mülakatlarda sorulan benzer bir soru ile ortaya çıkarılmıştır. Buna ilişkin olarak katılımcılardan **K4** (E, 41, Sigortacı, Lisansüstü) şu ifadeleri kullanmıştır:

> *"Yok vermiyoruz. Aslında düşünüyordum ama sonra vazgeçtim. Zaten iki de yapmamışım. Virüsten sonra vermemenin daha mantıklı olduğunu gördük. Muhtemelen hiç böyle bir şey düşünmem artık"*

İkincil konutunu kiraya verilmesi durumunda eşya ve konutunun zarar göreceğini belirten **K5** (E, 50, Veteriner Hekim, Lisansüstü) şunları söylemiştir:

> *" Ya benim hiç öyle bir düşüncem olmadı. Hem yapıma zarar verirler hem kiraladığım insanlar nasıl karakterde olduğunu bilmiyorum.*

Sağımdaki, solumdaki komşuma zarar verebilirler. O yüzden de istemiyorum"

Katılımcılardan **K7** (K, 31, Ev Hanımı, Lise) ise ikincil konutun kiralanması hususundaki isteksizliğini şu sözlerle açıklamıştır:

"Hiç istemem yani. Şöyle diyeyim zaten fırsatını bulduğumuz zaman biz burada ailemizle vakit geçirmeyi çok seviyoruz. Tabi burayı bir yatırım amaçlı olarak alsaydım evet kiraya vermeyi düşünürdüm. Ama yatırım amaçlı almadık. Kendimize ait özel bir alan. Kiralama gibi bir düşüncemiz olmadı, ihtiyacımız da olmadı"

Yine katılımcılardan **K12** (E, 40, Mümessil Lise) yazlığını kiralama fikrini salgından kaynaklı bir risk olarak gördüğünden düşünmediğini şöyle ifade eder:

"Belki bu pandemi olmasaydı hani maddi açıdan kiralamayı düşünebilirdim ama bu Covidden sonra insanın yazlığını kiralaması saçma yani. Gelen kişi belki hasta, ya oradakilere ne bileyim komşularımıza bulaştırsa. İstemem gelen kişi birde eşyalarımı kullanacak. Çok sıkıntılı yani. Zaten biz kullanıyoruz, ancak kaçtık merkezden. Vaka sayısı yüksek buralarda ben kiraya versem başkasına e ben ne yapacağım merkezde. Yok yok"

Yukarıdaki katılımcılardan farklı olarak **K3** (Erkek, 48, Esnaf, Lise) ise ikincil konutunu kiraya verme konusunda olumlu düşünmektedir:

"Düşünüyorum aslında. Niye kızım çünkü ben esnafım biliyorsun bu pandemide her yeri kapattılar. Benim dükkân kaç ay kaldı öyle kapalı. Bir sürü borç harç ettik açıkçası biliyorsundur herkes öyle vallahi. Bizim hanım istemiyor ama ayarlasam eğer kiraya veririm birilerine. Ama temiz birilerine yine. Etrafımda kiralık yazlık arayan çok. Vallahi kira fiyatı da iyi. Kazançlıdır, niye olmasın. Her Allah'ın günü de burada değiliz, olmadığımızda kiralarım işte"

Bu perspektifte ikincil konut kullanıcıların konutlarını kiralanması fikri kişilere cazip gelmemektedir. Özellikle ikincil konut kullanıcılarını bu düşünceden alıkoyan faktörler, pandeminin getirmiş olduğu koşullar ve ikincil konutun kendisine, etrafına ve içindekilere zarar verme ihtimalidir. Kişiler merkezin yoğun riskli alanlar olması nedeniyle tatillerinin tümünü ikincil konutta geçirmekte ve riskten

uzaklaştığını kabul etmektedir. Kiralanma söz konusu olması halinde ise kiralayacak kişinin ikincil konutun kendisi ve çevresi için yaratacağı risk faktörleri de göz önüne alınmaktadır. Bu nedenle kullanıcıların büyük kısmı ikincil konutlarını kiraya vermeyi düşünmemektedirler.

Ancak yukarıda olduğu gibi az da olsa ikincil konutunu kiraya vermeyi düşünen kullanıcılar da bulunmaktadır. Bunun temeldeki nedeni tabi ki maddi olmaktadır. Kişi yukarı da belirttiği gibi salgının getirdiği kısıtlama ve yasaklar mesleki durumlarla birleştiğinde sıkıntılara sebep olabilmektedir. Bu açıdan salgın faktörü, ikincil konutun hem kiraya verilmesinde hem de verilmemesinde önemli rol oynamaktadır.

İkincil konutunu kiraya verenlerin sayısı 100 kullanıcıdan sadece 2 kişi olmaktadır. Bu konut sahiplerin biri konutunu günlük kiraya vermekte, diğeri ise haftalık olacak şekilde kiraya vermeyi tercih etmektedir. İkincil konut sahiplerinin konutlarını kiraya verdikleri süre içerisinde elde ettikleri kazanç ise 3000-4000 TL arasında olmaktadır.

Mollakasım'da yazlık kiralayanlardan 8 katılımcı ile yapılan anket uygulamasında kiracıların %62,5'i kaldıkları süreye bağlı olarak ikincil konuta 1000-2000 TL arasında, %37,5'i ise 4000 TL ve üzerinde ödeme yaptıkları belirlenmiştir. Aynı kullanıcılara "her yıl Mollakasım'dan mı ikincil konut kiralamayı tercih ediyorsunuz" sorusu sorulmuş ve %87'si evet yanıtını vermiştir. Her yıl buradan yazlık kiralamaların nedenlerini; Plajın güzel olması, buraya alışmış oldukları ve burada kiralık yazlık bulmanın daha kolay olması şeklinde ifade etmişlerdir. Kiracıların % 12'si ise yanıtını vermiş ve ayrıca Ayanıs Mahallesin'de kiraladığını belirtmiştir. Hey yıl Mollakasım'dan kiralamamasının nedenini ise yazlık kiralarının yüksek olmasından kaynaklandığını söylemiştir.

İkincil konutlar salgınla beraber değerleri artan meskenler haline gelmiştir. Gerek sahiplik gerek kiralanma durumlarında sıkça tercih edilmeye başlanmıştır. Mollakasım'da yazlıklardan duyulan memnuniyete ilişkin olarak "İkincil Konutunuzu Değiştirmek İster misiniz" şeklinde soruya %99'u hayır diyerek değiştirmek istemediğini ifade etmiştir. %1'lik oran ise çok fazla gürültü olduğunu söyleyerek ikincil konutunu değiştirmek istediğini belirtmiştir. Bu açıdan Mollakasım'da

kullanıcıların tamamı ikincil konutlarından memnun olup değiştirmek istememektedirler.

2.2.4. İkincil Konutların Mekânsal-Ekonomik Özellikleri ve Kullanıcıların Mahalle Halkına Bakışı ve İlişkileri

Bu başlık altında Mollakasım'daki ikincil konutların mekânsal özellikleri ve mekânın çevresi ile olan ilişkisi üzerinde durulacaktır.

İkincil konutlar kıyı kanununa göre kıyının en az 100 m gerisinde bulunma şartına tabiidirler. Ancak bu belirlenen ölçüt ikincil konutların Türkiye'de yoğun yapılaşmasının ardından ortaya çıkmıştır. Bu nedenle Türkiye'de ikincil konutların büyük bir çoğunluğu bu kurala uymayacak şekilde kıyı şeridi içerisinde bulunmaktadır. Mollakasım'da ikincil konutların kıyıya uzaklıkları ise aşağıdaki şekildedir:

Tablo 2. 22. İkincil Konutların Kıyıya Uzaklıkları

Kıyıya Uzaklık (km)	Sayı	Oran (%)
0-150	17	17,0
151-300	40	40,0
301-500	28	28,0
501-1000	15	15,0
Toplam	**100**	**100**

Mollakasım'da ikincil konutların %40'ı kıyıya 151-300 m mesafede bulunmaktadır. %28'i 301-500 m, %17'si 0-150 m ve %15'ide kıyıya yaklaşık 501-1000 m mesafede bulunmaktadır. Ancak ikincil konutların kıyıya olan uzaklıkları yıllar bazında farklılıklar göstermektedir. Şöyle ki 1990-1995 yılları arasında satın alınan yazlıkların %57,1'i kıyıya 151-300 m, %42,9'u ise kıyıya 0-150 m mesafede bulunmaktadır. 1996-2000 yıllarında ise yazlıkların %53,8'i kıyıya 0-150 m, %46,2'si de 151-300 m mesafede bulunur. 1990-2000 yılları arasında en fazla 300 m mesafeye kadar yazlık konutların yapıldığı görülmektedir. İkincil konut gelişiminin ilk yılları olduğu düşünüldüğünde yapıların kıyılara yakın olması oldukça doğaldır. 2001-2005 yılları arasında ise ikincil konutların %57,1'i kıyıya 300-500 m mesafede konumlanmışlardır.

Bu durum ikincil konut kullanıcılarının konutlarının kıyıya yakın olmasında ısrarcı olmamalarından kaynaklanmaktadır. Israrcı olmamaları üzerinde kıyıda yaz

sezonu boyunca sivrisinek yoğunlunun olması ve kıyıdaki ikincil konut kalabalığı etkilidir. Bu nedenle kullanıcılar belirtilen mesafedeki ikincil konutları almayı tercih etmişlerdir. 2006-2010 yılları arasında ikincil konutların %56,3'ü kıyıya 151-300 m uzaklıkta inşa edilmişlerdir. 2011-2015 yılları arasında yine ikincil konutların büyük kısmı (%50) kıyıya yaklaşık 151-300 m mesafede bulunmaktadırlar. Bu yıllar arasında özellikle ikincil konut yapımının artmaya başlaması kooperatif grupları ve müteahhit/şirketler tarafından kıyıya yakın alanların doldurulması ile başlamıştır. 2016-2019 yılları arasında da %57,1'i kıyıya 151-300 metre mesafede bulunmaktadır. Bu yıllar arasında mesafenin bu grupta yığılma göstermesinde daha çok yeni yapılan ikincil konutlar değil çok önceki yıllarda yapılmış olup daha sonra da önceki sahibinden alınmış olan yazlıkları içermektedir. Ancak 2020 yılı ve sonrasına bakıldığında ikincil konutların kıyıya uzak mesafede konumlandıkları görülmektedir. Bu yıllar içerisinde ikincil konutların %53,8'i kıyıya 500-1000 m uzaklıkta yer almaktadır. Bunun öncelikli nedeni salgınla birlikte ikincil konuta olan talebin giderek artması ve kıyılarda boş arazilerin bulunmuyor olması, bulunsa dahi oldukça yüksek fiyatlarla satılıyor olması bu konutları kıyıdan daha geriye çekmiştir. Kıyıya yakın mesafelerin ikincil konutlarla dolmuş olması yeni yapılan konutların daha uzak mesafede yer almasında etkili olmaktadır.

Mollakasım'daki ikincil konutların kıyıya uzaklıkları gibi konut alanları da birbirinden farklılık göstermektedir. Kimi ikincil konutlar küçük olurken kimileri de büyük olabilmektedir.

Tablo 2. 23. İkincil Konutların Bina Alanı ve Çevresi İle Birlikte Toplam Alanı

İkincil Konutun Bina Alanı			**Çevresiyle Birlikte Toplam Alanı**		
Alan ($m^{2)}$	**Sayı**	**Oran(%)**	**Alan (m^2)**	**Sayı**	**Oran(%)**
100-150	42	42,0	200-300	15	15,0
151-200	43	43,0	301-400	34	34,0
201-250	6	6,0	401-500	30	30,0
251-300	5	5,0	501-600	5	5,0
301-400	3	3,0	601-700	5	5,0
401 ve üzeri	1	1,0	701 ve üzeri	11	11,0
Toplam	**100**	**100**	**Toplam**	**100**	**100**

Tabloya göre, ikincil konutların bina alanları %43 oranla yoğun olarak 151 ile 200 m^2 aralığındadır. Bina alanının çevresi ile toplam alanı ise en yüksek %34 ile 301-400 m^2 olduğu görülür. Konutun bina alanı ve çevresinin alanları doğrudan

ikincil konutun türü ile ilişkilendirilebilir. Dolayısı ile küçük alana sahip evlerin büyük çoğunluğunun tek katlı veya apartman türü konutlarda yığılma göstereceği düşünülür. İncelendiğinde bina alanı 100-150 m^2olan konutların %38,1 ile en fazla tek katlı yazlıklardan meydana geldiği görülür. Tek katlı konutlar bina alanı olarak küçük olsa dahi çevreleri ile toplam alanlarının %50 ile 400-500 m^2'den oluştuktandır. Bahçe faktörünün ikincil konutta önemli olması evlerin küçük ancak bahçe alanlarının geniş olmasına neden olmaktadır. Doğal olarak kişilerin ikincil konutlarda doğal yaşamla iç içe olma arzuları yapılan evlerin çevresel büyüklüğünü de etkilemektedir. Bununla berabere bölgedeki 351 m^2 ve üzerindeki bina alanı ve 601 m^2 üzerinde de çevre alanı ile en geniş alana sahip konut türünü %100 ile tripleks konut türü oluşturmaktadır. Bu konut türünün üç kattan meydana gelmesi ve fazla oda sayılarına sahip olması doğal olarak bu durumu gerektirmektedir.

Özetle ikincil konutların ne amaçla kullanıldığı konutun bina ve çevresiyle birlikte toplam alanı üzerinde etkilidir. Yazlık konutlar daimi konut gibi sadece yeme, içme, çalışma vb. faaliyetlerin sürdürüldüğü bir yer olmayıp kişilerin dinlenip huzur bulduğu, doğaya dönüşün yaşandığı bir yer olmaktadır. Böylece yapılan ikincil konutlar kullanım amacına uygun olarak büyük bahçeli, rekreasyonel aktivitelerin rahatlıkla yapılacağı alanlar şeklinde yapılmaktadır.

Bu ikincil konutların bina alanları konutun sahip olduğu oda sayısı ile de bağlantılı olmaktadır. Buna göre, Mollkasım'daki ikincil konutların %48'i 3+1'dir. Konutların %25'i 2+1, %23'ü 4-1, %3 5+1 ve %1'i de 5+2'dir.

Tablo 2. 24. İkincil Konutların Sahip Oldukları Oda Sayıları

Oda Sayısı	Sayı	Oran (%)
2+1	25	25,0
3+1	48	48,0
4+1	23	23,0
5+1	3	3,0
5+2	1	1,0
Toplam	**100**	**100**

İkincil konutların yukarıda sahip oldukları oda sayıları ikincil konut türü ile yakından ilişkili olmaktadır. Buna göre, 2+1 odaya sahip olanlar %60 ile apartman katı türündeki ikincil konutta oturmaktadır. 3+1 odaya sahip olanların %81,3'ü ve

4+1 odaya sahip olanların %65,2'si yine dubleks türündeki ikincil konuta sahiptir. 5+1 odaya sahip oların %66,7'si de tripleks ikincil konut türünde yaşamaktadır. %1 ile 5+2 odaya sahip olan bir kişi ise dubleks türündeki konutta oturmakta ve konutunu ek odalar yaparak genişletmiş durumdadır. Genel olarak dubleks ve tripleks tarzındaki ikincil konutlar yapının doğasına uygun olarak 3'den fazla odaya sahiptirler.

İkincil konutların içyapısında her konutta olduğu üzere çeşitli sistem ve donatılar bulunmaktadır. Bu sistemlerin başında su ve elektrik gelmektedir. İkincil konutlarda su ve elektrik ihtiyacının nasıl karşılandığı ikincil konutların içyapı durumunu öğrenmemiz açısından önemlidir.

Bu açıdan 100 ikincil konut kullanıcısına "ikincil konutunuzda sürekli su akıyor mu" sorusu sorulmuştur. Buna bu kişilerin %95'i evlerinde sürekli olarak suyun aktığını, %5'i ise ikincil konutunda suyun sürekli olarak akmadığını belirtmiştir. Kullanıcıların tamamı su ihtiyaçlarını bağımsız kuyulardan karşılamaktadırlar. İkincil konutunda sürekli olarak su akmadığını ifade eden %5'lik kısmın bağımsız kuyusundan kaynaklı birtakım problemlerden dolayı "hayır" seçeneğini işaretledikleri belirlenmiştir. İster bir arsa üzerinde tekli bir konut olsun ister sitede kalınıyor olsun Mollakasım'daki tüm ikincil konutların kendilerine ait su kuyuları bulunmakta, su ihtiyacı da buradan sağlanmaktadır. Herhangi bir arıza durumunda kişiler bireysel olarak veya sitede kalınıyorsa tüm site sakinleri tarafından müdahale edilmektedir.

Sıcak su kullanımı için ise ikincil konut kullanıcıları farklı sistemler kullanmaktadır. Buna göre kullanıcıların %76'sı güneş enerjisi, %19'u termosifon ve %5'i ise sıcak su temini için şofben kullanmaktadır.

Su olduğu kadar ikincil konutların elektrik ihtiyacı da bu açıdan önemlidir. Baktığımızda ikincil konutların tamamının elektrik ihtiyacı VEDAŞ'a bağlı belediye kent şebekesinden karşılanmaktadır. Su ihtiyacı kuyulardan sağlandığından dolayı herhangi bir elektrik kesintisi suyun da kesilmesine neden olmaktadır. Kuyudan temin edilen su, hidrofor yardımıyla yukarı çıkmaktadır ancak elektrik kesintisi hidroforun çalışmasını engellediği için su kuyudan yukarı çıkamamakta ve ikincil konutlara su gidişi sağlanamamaktadır.

İkincil konutların içerisinde birincil konutlarda olduğu gibi birtakım donatılar bulunmaktadır. Bu donatılar ikincil konutun içyapısında olduğu gibi dış çevresinde de mevcuttur. Bu açıdan ilk olarak ikincil konutların içyapısındaki kulanım alanlarının incelenmesi doğru olacaktır.

Tablo 2. 25. İkincil Konutlardaki Kullanım Alanları

Kullanım Alanları	Var		Yok	
	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
Salon	100	100,0	-	-
Mutfak	100	100,0	-	-
Banyo	100	100,0	-	-
Yatak Odası	100	100,0	-	-
Çalışma/Hobi Odası	9	9,0	91	91,0
Depo	37	37,0	63	63,0
Çamaşır Odası	5	5,0	95	95,0
Sığınak	5	5,0	95	95,0
Kapalı Garaj	17	17,0	83	83,0
Balkon	100	100,0	-	-
Teras	55	55,0	45	45,0
Su Deposu	100	100,0	-	-

Bir konutta bulunması gereken temel kullanım alanlarından olan mutfak, yatak odası, banyo ve salon ikincil konutların tamamında bulunmaktadır. Keza su deposu da ikincil konut kullanıcılarının su temini için kullandıkları bir sistem olup tamamında bulunmaktadır. Teras ise genel olarak en fazla dubleks ve tripleks ikincil konut türlerinde bulunmaktadır. Tek katlı konutlarda bulunmamakta, apartman katı konutlarında ise önceden var olan terasların tümü kış koşullarına uygun olarak çatı yapılarak kapatılmıştır.

Hobi odası veya çamaşır odası ise çok az oranda ikincil konutlarda bulunmaktadır. Kişisel isteğe göre veya odanın çokluğuna göre bu kullanımların mevcudiyeti değişmektedir. Toplumsal alışkanlıklar gereği buradaki ikincil konut kullanıcıları çamaşırlarını dışarıda kurutmayı tercih etmekte ve zaten ikincil konutun çevresiyle birlikte başlı başına bir eğlenme-hobileri gerçekleştirme yeri olduğu düşüncesiyle hobi odaları da oldukça düşük oranda tercih edilmektedir. Depo ise %67 oranında ikincil konutlarda bulunmayan bir kullanım alanıdır.

Genel olarak kullanıcıların büyük bir çoğunluğu kullanım alanlarının yetersizliği ya da depolanacak eşyaları evin içerisinde muhafaza etmeyi tercih ettiklerinden kullanımı azdır. Sığınak ise %5 oranla ikincil konutta en az kullanım

alanı olan seçenektir. İkincil konutta sığınak kullanımının yaratılması kullanıcılar tarafından gereksiz görülmektedir. Kapalı garaj ise ikincil konutlarda çok fazla kullanılmamaktadır. Genel olarak sitelerden oluşan ikincil konutlarda, konutların her birinin önünde araba park alanı bulundurmaktadır. Bu nedenle kapalı garajlara ihtiyaç duyulmamaktadır.

İkincil konutların kullanım alanlarının içerisindeki ev eşyalarının mevcudiyetine baktığımızda tüm ikincil konutlarda bulunması gereken temel araç gereçlerden olan buzdolabı, çamaşır ve bulaşık makinesi, televizyon ve fırın ikincil konutların çoğunda bulunmaktadır. Ancak internet ve ısıtma için kullanılan sistemlerin daha az kullanıldığı görülmektedir. İnternet kullanımının genel olarak önemli bir gerekesimin olarak görülmediğinden kullanıcı sayısı son derece azdır. İnternetin ikincil konutlarda az bulunması üzerinde çoğu kullanıcının telefon vasıtasıyla internet kullanımını sağlaması etkili olmaktadır. Bu nedenle ikincil konutlara ek olarak internet çekme fikri cazip gelmemektedir. Üstelik konutu sadece yaz aylarında kullandıklarını ifade eden kullanıcılar, buraya internet çekmenin oldukça pahalı olmasından yakınmakta ve tercihlerini de buna göre şekillendirmektedirler.

İkincil konutlarda 2020 yılı öncesine kadar sonbahar veya kış aylarında kullanım sağlanmamaktaydı. Ancak Covid-19 pandemisi ile birlikte kent merkezinin riskli ortamından uzaklaşmak için kullanıcılar sonbahar ve kış aylarında da ikincil konutlarında kalmaya devam etmişlerdir. Bu nedenle ikincil konutlarda henüz yeni yeni ısıtma sistemleri kullanılmaya başlanmıştır. Salgının bu şekilde devam etmesi durumunda da tüm ikincil konutlarda ısıtma tesisatlarının mevcudiyetinin artacağı düşünülmektedir.

İkincil konutlarının bulunduğu çevre, kullanıcıların ondan faydalanmasını gerektirmektedir. İkincil konutun etrafında bulunan her tür donatı kullanıcıların o yeri seçmesinde de önemlidir. Mollakasım'daki ikincil konutların genel olarak çevrelerinde bulundukları donatılar farklılık göstermektedir.

Tablo 2. 26. İkincil Konutların Bulunduğu Çevredeki Donatıların Mevcudiyeti

İkincil Konutun Bulunduğu Çevredeki Donatılar	Var		Yok	
	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
Kumsal	88	88,0	12	12,0
Yeşil Alan	96	96,0	4	4,0
Çocuk Oyun Alanları	19	19,0	81	81,0
Yüzme Havuzu	6	6,0	94	94,0
Market	54	54,0	46	46,0
Spor Alanları	18	18,0	82	82,0

İkincil konutların çevresindeki donatılar yukarıdaki başlıklar altında toplanmıştır. İkincil konut çevresinde kumsalın bulunduğunu söyleyenlerin oranı %88'dir. Olmadığını ifade edenlerin oranı %12 olup kullanıcılar kumsaldan memnun olmamaları veya kumsala yakın olmadıkları için "hayır" seçeneğini işaretledikleri görülmüştür.

İkincil konutlar için belki de en önemli donatı yeşil alanların varlığıdır. Tüm ikincil konut sahipleri büyük veya küçük fark etmeksizin yeşil alana sahiptirler. Çoğu ikincil konut kullanıcısı kendi bahçesine sahip olup çeşitli düzenlemeler yaparak çevresini şekillendirmektedir. Kullanıcıların bir kısmı yalnız kendi bahçesine sahip olmak ve sebze meyve yetişmek için bile ikincil konut sahibi olabilmektedir. %4'lük oranın yeşil donatıya sahip olmaması henüz yeni bir ikincil konut olup yeşil çevrenin düzenlenmemiş olmasından kaynaklanmaktadır.

Çocuk oyun alanları ve havuz ise ikincil konutların çevresinde en az bulunan donatılardır. Genel olarak çocuk oyun alanı kişinin tercihine göre farklılık göstermekte ve görüldüğü üzere asgari düzeyde bulunmaktadır. Yüzme havuzu ise kooperatif yapılarında veya müteahhitler tarafından yapılan sitelerde ortak havuz donatısı bulunmamaktadır. Kişiler çoğunlukla göle girmeyi tercih ettiklerinden havuz donatısına ihtiyaç duymamaktadırlar. Burada havuz, daha çok kişinin kendi arsası üzerine inşa ettirdiği ve kendi isteğine göre donatılar eklemesiyle bulunan bir kullanımdır.

Spor alanlarının mevcudiyeti ise Mollakasım yazlıklarında çok az bulunan donatılardan biri olmaktadır. Bazı sitelerin içerisinde ikincil konut kullanıcı için yapılmış spor alanı bulunmaktadır. Ayrıca yine ikincil konutunu kişinin kendisinin yaptırdığı durumlarda da kişisel arzulara göre spor alanı yapılmaktadır. Bunun dışında ikincil konutlar genel olarak spor alanlarından yoksundurlar. Market ise

Mollakasım'daki ikincil konut yoğunluğuna nazaran az bulunmaktadır. Öyle ki kimi ikincil konut kullanıcıları markete ulaşabilmek için arabalarıyla gitmek zorunda kalmaktadır. Çoğu kullanıcı için marketler yürüyüş mesafesinde bulunmamaktadır.

İkincil konutların çevrelerindeki donatılar ve ikincil konutların türleri arasında da anlamlı bir ilişki bulunmaktadır. Buradaki ikincil konutlar için fazla gerekli görülmeyen donatılar olarak tanımlayabileceğimiz havuz, çocuk oyun alanı veya spor alanı genel olarak bağımsız inşa edilen ikincil konutlarda ve müteahhit/şirket tarafından yapılan sitelerde bulunmaktadır. Buna göre, spor alanı %33 ile müteahhit tarafından yapılan sitelerde, %20'si bağımsız inşa edilmiş sitede bulunmaktadır. Çocuk oyun alanı % 40 ile yüzme havuzu da % 20 ile en fazla bağımsız inşa edilmiş konut grubu içerisindeki konutlarda bulunmaktadır. Bunların içinde de bu donatıların bulunduğu konut türleri dubleks ve tripleks olmaktadır.

İkincil konut sahiplerinin bizzat yaptırmış oldukları ikincil konutlarda kişisel isteklere göre yapılan bu donatılar aslında ikincil konut alanının tamamında bulunması gereken çevresel kullanım alanları olmaktadır.

Mollakasım'da ikincil konutu bulunanların ayrıca %94'ü başka bir ikincil konuta sahip değilken %4'ünün başka bir ikincil konutu daha bulunmaktadır. Sahip olunan bu 2. ikincil konutların bulundukları yerler de çeşitlilik göstermektedir. Bu bakımdan bunların bulunduğu yerler şu şekildedir: Ayanıs (Van), Ayvalık (Balıkesir), Edremit (Balıkesir), Edremit (Van), Mersin, Yalova. Katılımcıların bunun gibi il ve ilçelerde olmak üzere farklı bir ikincil konutları bulunmaktadır.

Tüm bunlarla beraber ikincil konutun gerek iç gerek dış kullanım alanları bakım yapılıp yenilenebilmektedir. Ya da kişinin içinde bulunduğu maddi güce bağlı olarak kullanım alanlarında herhangi bir düzenleme veya bakım yapılmayabilir. Dolayısıyla kullanıcılar ikincil konutlarını yıpranma paylarına göre yeniden tadilatla şekillendirebilmektedir.

Tablo 2. 27. Kullanıcıların Konutlarında Son 2 Yıl İçinde Yaptıkları Bakım ve Tadilat İşleri

Tadilat veya Bakım Yapılan Alanlar	Var		Yok	
	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
Balkon	38	41,3	54	58,7
Mutfak	30	32,6	62	67,4
Banyo	30	32,6	62	67,4
İç-Dış Boya	42	45,7	50	54,3
Bahçe Düzenleme	48	52,2	44	47,8
Çatı	19	20,7	73	79,3

Tabloya göre ikincil konut kullanıcıları bahçe düzenleme hariç verilen alanlarla ilgili iki yıl içerisinde az oranlarla bakım ve tadilat gerçekleştirmişlerdir. Genel olarak Mutfak (67,4), banyo (67,4), çatı (79,3) ve balkonda (58,7) yüksek oranlarla belirtilen aralıkta herhangi bir bakım veya tadilat yapılmadığı görülmektedir. Bahçe düzenleme ise her ikincil konut kullanıcısının neredeyse yazın başında bahçelerine yaptıkları bakımlardır. Kışın sert soğuğu ve bahçede meydana gelen bozulmalar genel olarak her yıl bahçe düzenlemesini gerekli kılmaktadır.

İkincil konutundaki yukarıda belirtilen alanlarda bakım ve tadilat yapanların sayısı az olsa da yine de azımsanamayacak sayıda bulunmaktadırlar. Bu kullanıcılar yaptıkları her tadilat ve bakımlar için belli miktarlarda harcama yapmaktadırlar.

Tablo 2. 28. İkincil Konut Kullanıcılarının Tadilat ve Bakım İşleri İçin Yaptıkları Harcamalar

Harcanan Miktar	Sayı	Oran(%)
1000 TL'den az	22	29,7
1001-4000 TL	30	40,5
4001-7000 TL	3	4,1
7001-10.000 TL	2	2,7
10.001-13.000 TL	1	1,4
13.001-16.000 TL	2	2,7
16.000 TL ve üzeri	14	18,9
Toplam	**74**	**100**

Harcanan miktarlar genel olarak yapılan tadilat ve bakım işlerinin kalitesine göre de değişkenlik göstermektedir.

Toplamda yapılan bu harcamalar, ikincil konutların türleri ile karşılaştırıldığında karşımıza şu sonuç çıkmaktadır: 1000 TL'den az harcama yapılanların %54,5 ile dubleks konutlardır. Yine 1001-4000 TL (%53,3) arasında ve 10.001-13.000 TL (%100) arasında yapılan harcamaların büyük çoğunluğu dubleks

konut türünde yapıldığı görülmektedir. 4001-7000 TL arasındaki harcamalar ise %66,7 ile apartman katındaki konut türünde yapılmıştır. 7001-10.000 TL arasında yapılan harcamalar %50 oranında dubleks ve 571 oranında da apartman katındaki konutlarda yapılmıştır. 13.000-16.000 TL arasında harcama yapanların %100'ü de tripleks konut türünde yapılmıştır. 16.000 TL ve üzerindeki harcamalar ise tripleks ve dubleks konutlar arasında dağılış göstermektedir.

İkincil konutlara yapılan bu harcama miktarları ikincil konutun satın alındığı veya yapıldığı yıllara göre de farklılık göstermektedir. Buna göre: 2006-2010 yılları arasında alınan ikincil konutlar için 1000 TL'den az ve 1001-4000 TL arasında harcama yapılmıştır. 4001-7000 TL arasında yapılan harcamalar genel olarak 1990-1995 yılları ve 2006-2010 yılları arasında alınan ikincil konutlarda yapılmıştır. 7001-10.000 TL arasındaki harcamaların da bir yarısı 1990-1995 ve 1996-2000 yılları arasında satın alınan konutlarda harcanmıştır. 10.001-13.000 TL arasındaki harcamalar da yine 1990-1995 yılları arasında alınan ikincil konutlar için yapıldığı görülür. 2011-2015 yıllarında alınan ikincil konutlara yapılan harcamalar ise 13.000-16.000 TL arasında olmuştur. Bu harcamalar üzerinde 2011 yılında Van'da meydana gelen 7.2 şiddetindeki depremin etkisi vardır. Deprem sonrası zarar gören ikincil konutların tadilat ve bakım gerektiren kullanım alanları arttığından harcanan miktarı da paralel olarak artmıştır. 16.001 ve üzeri harcamalar ise 1990-1995 ve 1996-2000 yılları arasında alınmış olan ikincil konutlarda harcanmıştır. En yüksek harcamaların bu yıllar arasında alınan konutlar için yapılmasında bu aralıkta yapılan ikincil konutların oldukça eski olmalarından kaynaklanmaktadır. 20 yıldan eski olan bu ikincil konutların bakım ve onarım ihtiyaçları arttığından kullanıcılar da fazla harcamalar yapmak zorunda kalmaktadır. En düşük harcamalar ise genel olarak 2006 ve 2010 yılları aralığında alınan ikincil konutlarda olmuştur.

İkincil konutlar bu genel bakım ve onarımlar ile birlikte aylık ödedikleri aidatlar, yıllık elektrik ve su kullanımı için de harcamalar yapmaktadır. Tüm bunlar için yıllık olarak kullanıcıların yaptıkları masraflar aşağıdaki gibidir:

Tablo 2. 29. İkincil Konut Kullanıcılarının Yıllık Yaptıkları Masraflar

Yapılan Masraf	Sayı	Oran (%)
1000 TL'den az	18	20,2
1000-3000 TL	44	49,4
3001-5000 TL	8	9,0
5001-7000 TL	2	2,2
8000-10.000 TL	1	1,1
10.001 TL ve üzeri	16	18,0
Toplam	**89**	**100**

Mollakasım ikincil konut alanında su ihtiyacı kuyulardan sağlandığından su faturası hesaba katılmamıştır. Buna göre yıllık onarım-bakım, elektrik ve aidat için yapılan masraflar en fazla %49,4 oranla 1000-3000 TL arasında yapılmaktadır. Kullanıcıların %20,2'si ise 1000 TL'den daha az harcama yaptıklarını belirtmişlerdir. 10.000 TL'nin üzerinde masraf yapanların oranı ise %17,8'dir. Buna göre ikincil konutlar için harcanan masraflar çoğunlukla fazla olmamaktadır.

İkincil konutlarda kullanıcılar konutun birtakım bakım ve tadilatlar veya buna benzer işleri kendileri yapabildikleri gibi başkalarına da para karşılığı yaptırabilmektedirler. Bu durum kullanıcının isteğine veya işin zorluğuna göre değişmektedir. Buna göre ikincil konut kullanıcılarının %44'ü işler için ücret karşılığında işçi çalıştırdıklarını ifade ederken kullanıcıların %56'sı bu işler için ücret karşılığı herhangi birini çalıştırmadığını söylemiştir.İkincil konutunda ücret karşılığı çalıştırdığı işçileri kullanıcılar genel olarak farklı işlerde çalıştırmaktadır. Bunlar;

Tablo 2. 30. İkincil Konut Kullanıcılarının İşçileri Çalıştırdıkları İşler

Çalıştırılan İşler	Sayı	Oran (%)
Bahçe	20	45,5
Temizlik	10	22,7
Burada Olmadığımda Bakım İşleri	7	15,9
Boya-Badana	7	15,9
Toplam	**44**	**100**

Kullanıcılar tarafından genel olarak işçiler %45,5 oranla bahçe işleri-bahçe düzenlemesi işlerinde kullanılmaktadır. Bahçede aşılama yapma, ağaç budama, gübreleme veya bahçe dekorasyonu için kullanılmaktadırlar bu işçiler. Bunun dışında yine işçilerin %22,7'sinin temizlik işleri için kullanıldığı görülmektedir. Bunlar sezon başında uzun dönem kapalı kalan ikincil konutların günlük temizliği içindir. %15,9

oranlarla işçiler, ikincil konut kullanıcısı burada olmadığı zamanlarda yazlığa genel bir bakım ve boya-badana yapılması için çalıştırılmaktadır. Boya badana işleri kullanıcının kendisi tarafından yapılırken aynı zamanda özellikle zor olan dış cephe boyamalarında çalışmak üzere işçiler çalışmaktadır.

Tablo 2. 31. Tadilat, Bakım, Temizlik ve Güvenlik İçin İşgücünün Temini

İşçilerin Temin Edildiği Yer	Sayı	Oran (%)
Mollakasım'dan	28	28,0
İl Merkezinden	8	8,0
Kendisi veya Aile Bireyleri	56	56,0
Mollakasım + İl Merkezi	8	8,0
Toplam	**100**	**100**

Genel olarak ikincil konutunda işler için herhangi bir işçi çalıştırmadığını ifade eden kullanıcılar, ikincil konuttaki işler için işgücü teminini kendisi veya aile bireyleri tarafından karşılandığını belirtmişlerdir. Bu durum üzerinde ikincil konut kullanıcısının fazla masraf yapmaktan kaçması etkili olmaktadır.

Bunun dışında ikincil konutunda işler için kendisi ya da aile bireyleri dışında da işgücü temini sağlanmaktadır. İncelendiğinde işgücü için daha çok mahalle halkı tercih edilmektedir. Bunun başlıca iki nedeni vardır. İlki merkezden gelen işgücünün mesafeyi de hesaba katarak fazla ücret talep etmesi, ikincisi Mollakasım ve merkez arasındaki mesafe-zaman uzunluğunun işlerin gecikmesine yol açtığından kullanıcılar çoğunlukla mahalle halkına öncelik vermektedirler. Böylelikle ikincil konutlar kendilerine bir iş olanağı sağladığı için Mollakasım Mahallesi'nin sakinleri için bir istihdam alanı yaratmaktadır. İkincil konuttaki birtakım işler için çalıştırılacak işçiler için kullanıcılar belli ödemeler yapmaktadırlar.

Tablo 2. 32. İkincil Konut Kullanıcılarının Çalıştırdıkları İşçiler İçin Ödedikleri Ücretler

Verilen Ücret	Sayı	Oran (%)
150-350 TL	7	15,9
351-450 TL	3	6,8
451-550 TL	7	15,9
551-650 TL	3	6,8
651-750 TL	2	4,5
751 TL ve üzeri	22	50,0
Toplam	**44**	**100**

Buna göre kullanıcılar çalıştırdıkları işçiler için en fazla %50 ile 751 TL ve üzerinde bir ödeme yapmaktadırlar. Daha sonra sırasıyla kullanıcıların %15,9'u 150-350 TL arasında ödeme yaparken yine %15,9'u da 451-550 TL arasında çalıştırdıkları işçilere ücret ödemektedirler. Kullanıcıların %6,8'i 351-450 TL ve bir diğer %6,8'i de 551-650 TL aralığında bir ücret ödedikleri görülür. En az ise %4,5 ile 651-750 TL arasında ücret verilmektedir. Ödemeler yapılan işlere göre farklılık göstermektedir. Örneğin ödenen ücretin 150-550 TL aralığında olduğu durumlarda işçiler daha çok bahçe işlerinde kullanılmaktadır. 551-650 TL arasında yapılan ödemeler daha çok temizlik ve boya-badana için olmaktadır. 651-750 TL arasındaki ödemeler de çoğunlukla kişi burada olmadığında yapılan bakım işleri için olmaktadır. 751 TL üzerindeki ücretler ise çoğunlukla temizlik için gelen işçilere yapılmaktadır. İkincil konut kullanıcıları konutlarına yaptıkları tüm tadilat ve bakım işleri için ihtiyaçlarını ya kendileri ya da karşılığında ücret ödediği işçiler üzerinden karşılamaktadır. İşçilerin bu işler için getirtildiği yerler ise Mollakasım merkez, İl merkez veya hem Mollakasım hem de il merkezi olmak üzere farklılık göstermektedir. Belirtilen ihtiyaçları dışında temel gereksinim olan ihtiyaçların karşılanması da ikincil konut kullanıcıları açısından önemlidir. Bu ihtiyaçlar çoğunlukla gıda olmakta ve bu ürünler de farklı yerlerden temin edilmektedir.

Tablo 2. 33. İkincil Konut Kullanıcılarının Günlük Alışverişi Sağladığı Yerler

Alışveriş Yapılan Yerler	Sayı	Oran (%)
İkincil konut bölgesindeki marketler	10	10,0
Mahalledeki marketler	18	18,0
Van kent merkezi	38	38,0
Hem Van kent merkezi, hem İkincil konut bölgesindeki marketler	34	34,0
Toplam	**100**	**100**

İkincil konut kullanıcılarının büyük çoğunluğu (%38,0) alışveriş ihtiyacını Van kent merkezinden sağlamaktadır. Bundaki en büyük etken ikincil konut bölgesindeki marketlerin ürünleri oldukça yüksek fiyatlara satıyor olmasıdır. Kullanıcıların %18'i alışverişlerini Mollakasım mahallesindeki market veya manavlardan sağlamaktadır. Buradan özellikle taze sebze, meyve,yoğurt veya süt gibi doğal ürünler almayı tercih etmektedirler. Kullanıcıların sadece %10'u alışveriş ikincil konut bölgesindeki marketleri tercih etmektedir. Bunların çoğu acil ihtiyaçlar olup en yakın marketten karşılanmasını gerektiren ürünler olmaktadır. Bu nedenle

ani kullanım gerektiren ürünler mecbur kalındığı takdirde ikincil konut alanındaki marketlerden temin edilebilmektedir. Bununla birlikte kullanıcıların %34'ü alışverişlerini hem mahalledeki marketlerden hem ikincil konut alanındaki marketlerden hem de il merkezinden karşılamaktadırlar. Bunun nedeni istenilen tüm ihtiyaçların tek bir yerden sağlanamıyor olmasından kaynaklanmaktadır. Bu nedenle kullanıcılar ihtiyaçları doğrultusunda alışverişlerini her yerden temin etmektedirler. İkincil konut bölgesindeki yukarıda izahı verilen tüm konular ikincil konuttaki mekânsal ve ekonomik ilişkiler açısından önemli olmaktadır. Ancak ikincil konutların çevrelerindeki insanlarla mevcut ilişkileri, yöre halkına olan bakış açıları da oldukça önemlidir. Kullanıcılar ortaöğretim ve üstü mezunu olup, kent yaşamına adapte olmuş, sosyal ve kültürel açıdan farklı bakış açılarına sahip, gelir seviyeleri yüksek çekirdek ailelerden oluşmaktadırlar. Mahalle halkı ise ortaöğretim ve altı mezunu olup kısal hayata adapte olmuş, düşük gelire sahip geniş ailelerden meydana gelmektedirler. Bu durumun her iki kesim arasında ilişki kurma açısından farklılıklar yaratacağı düşünülmektedir. Buna göre aradaki ilişkinin yönünü belirlemek amacıyla kullanıcılara 5 sorudan oluşan katılım düzeyi anketi yapılmıştır. Sorulan anket sorularından üçü ortalama değer olan 2,5'un altında, yalnız ikisi ortalama değerin üzerinde bir katılım göstermişlerdir.

Tablo 2. 34. İkincil Konut Kullanıcılarının Mahalle Halkına İlişkin Yargılara Katılma Düzeyi

	1		2		3		4		5		
	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Ort.
Bölgedeki yerel halkla güzel ilişkiler kurmak önemlidir	2	2,0	3	3,0	2	2,0	57	57,0	36	36,0	4,2
Bölgedeki yerel halk misafirperver ve dostça davranmaktadır	-	-	1	1,0	4	4,0	62	62,0	33	33,0	4,2
Bölgedeki yerel halk genellikle ilgisizdir	71	71,0	24	24,0	3	3,0	2	2,0	-	-	1,3
Bölgedeki halkla zaman zaman gerginlikler yaşamaktayız	76	76,0	21	21,0	1	1,0	1	1,0	1	1,0	1,3
Bölgedeki yerel halk saldırgan davranmaktadır	87	87,0	10	10,0	1	1,0	1	1,0	1	1,0	1,1

1. Kesinlikle katılmıyorum, 2. Katılmıyorum, 3. Orta düzeyde katılıyorum, 4. Katılıyorum, 5. Kesinlikle katılıyorum

Buna göre kullanıcılar ortalama 4,2 katılım düzeyi ile ikincil konut kullanıcıları mahalle halkı ile güzel ilişkiler kurmanın önemli olduğu kanısındadır. Yine ortalama değer üzerinde olan 4,2'lik bir değer ile kullanıcılar mahalle halkının kendilerine oldukça dostane yaklaştıklarını ve misafirperver olduklarını belirtmişlerdir. İyi ilişkiler kurmanın önemli olduğu düşüncesi beraberinde dostluğu ve hoşgörüyü de getirmektedir. Her iki yargıya katılım oranlarının ortalamanın üzerinde oluşu geri kalan sorulara ilişkin katılım değerlerinin düşük olmasına neden olmaktadır. Bu açıdan mahalle halkı ve kullanıcılar arasında herhangi bir gerginliğin (1,3), saldırganlığın (1,1) pek yaşanmadığı ve yöre halkının kendilerine karşı ilgisiz bir tutum (1,3) sergilemedikleri verilen yanıtlar doğrultusunda ortalama değerin altında seyretmiştir.

Buna göre ikincil konut kullanıcıları açısından mahalle halkı ile olan ilişkileri oldukça iyi olmaktadır. Mahalle halkı ile kendileri arasında bir sorunun yaşanmadığını söyleyen ikincil konut kullanıcıları aradaki ilişkinin güzel olduğunu belirtmişlerdir.

Bu konuya ilişkin olarak yapılan mülakatlarda **K4** (E, 41, Sigortacı, Lisansüstü) mahalle halkı ile olan ilişkilerini şu ifadelerle anlatmıştır:

> *"Köylüyü az çok tanıyoruz. Ben hiç sorun yaşamadım. Bir ihtiyacımız olunca gider köyden de alırız. Gayet hoş sohbet ederiz yani. Buraların insanıyız ikimizde, dilimizden anlıyoruz birbirimizin. Tanıdığım etraftakiler de öyle bir sorun yaşadıklarını görmedim yani. Köylü genel olarak sıcakkanlıdır bize"*

Kullanıcılardan **K5** (E, 50, Veteriner Hekim, Lisansüstü)'de mahalle halkıyla herhangi bir sorun yaşamadığını şu şekilde anlatmıştır:

> *"Bizim bölgemizin insanı çok misafirperverdir. Sosyal insanlardır. Gerek taleplerimizde olsun gerek sosyal toplum içinde bulunduğumuzda bu insanlarla ilişkimiz gayet iyi. Yıllardır buradayım daha bize karşı bir kötülüklerini görmemişim Allah için. Ben mesleğim gereği de veteriner olduğum için köylüler beni tanır. Çok samimi candan insanlardır. Kimseye zararları dokunmaz yani"*

Kullanıcılardan **K7** (K, 31, Ev Hanımı, Lise) ise mahalle halkına ilişkin düşüncelerini şu söylerle anlatmıştır.

"Yok, aksine köy halkı çok yardımsever çok misafirperver hani gerek kendi insanlarına gerek işte dışardan gelen insanlara turizm amaçlı gelen insanlara karşı hani ücretsiz bile köylerinden evlerinden bi şey isteseler onu verebilecek tarzda insanlar. Bizim insanımız öyle yüzden kulağıma da gelmedi. Ben de bizzat bir sorun yaşamadım. Yok yok hayır hiç anlaşmazlık yaşamadık"

Genel olarak incelediğimizde ikincil konut kullanıcıları mahalle halkının misafirperverliğinden, dostça tavrından oldukça memnundurlar. Mahalle halkıyla genel olarak özellikle mahalleden yapılan alışveriş yoluyla iletişim kurulmakta olduğu da görülür. Mahalle halkının davranışları veya söylemlerinden dolayı herhangi bir sorun yaşamayan ikincil konut kullanıcıları memnuniyetlerini her iki uygulamada da dile getirmişlerdir.

2.2.5. Kullanıcıların İkincil Konut Alanlarının Mevcut ve Gelecekteki Durumlarına/Kullanımlarına İlişkin Görüşleri

İkincil konutlar kimi kullanıcılar tarafından kısa kimi kullanıcılar tarafındansa uzun dönemli kullanılabilmektedir. Bu konutlar aile ile bir arada olup tatil yapabilme fırsatı sunan ve kullanıcıları tarafından sonraki kuşaklara aktarılabilen bir taşınmazdır. Bu açıdan ikincil konut kullanıcıları yazlıklarını ilerleyen dönemlerde de farklı şekillerde kullanmak istemekte ya da tamamıyla ikincil konutundan vazgeçilmektedir. Mollakasım'daki ikincil konut alanında yapılan uygulamada ikincil konut kullanıcılarına ikincil konutlarının geleceğine ilişkin ne düşündükleri sorulmuş ve çeşitli yanıtlar alınmıştır.

Tablo 2. 35. Kullanıcıların İkincil Konutların Gelecekteki Kullanımına İlişkin Görüşleri

Geleceğe ilişkin Düşünceler	Sayı	Oran (%)
Çocuklara bırakmak	52	57,1
Satmak	7	7,7
Aynı şekilde korumak	9	9,9
Onarıp bakımdan geçirerek korumak	7	7,7
Emeklilikte sürekli oturmak	10	11,0
Kiraya vermek	6	6,6
Toplam	**89**	**100**

Bakıldığında ikincil konut kullanıcılarının büyük çoğunluğu (%57,1) yazlık konutlarını gelecekte çocuklarına bırakmayı düşünmektedir. Genel olarak ikincil konut kişiler için tüm aileyle birlikte geçirilen zamanları temsil etmektedir. Kullanıcılar da artık hayatta olmadıkları zamanda bile ikincil konutun çocukları tarafından kullanılmasını istemektedir. Dolayısıyla bu süreklilikle konutun ailede kalmasının yolunu açmaktadırlar. Kullanıcıların %11'i ise emekli olduktan sonra ikincil konutunda sezonu dışında da devamlı olarak oturmayı planlamaktadır. Pandemi sürecinin de özellikle emekli yaş grubu üzerinde büyük risk yaratıyor olması bu grubun ikincil konutlarında daimi olarak kalmasını teşvik etmektedir. Emekli olduktan sonra ikincil konutların kendileri için daha yaşanabilir olduğunu düşünenler bu seçeneği tercih etmişlerdir. Isıtma sistemlerinin giderek kullanılması kişilerin mevsimin dışında da burada yaşanılmasına olanak sağlamaktadır. Kullanıcıların %9'u ise ikincil konutlarını aynı şekilde muhafaza ederek kullanmaya devam etme düşüncesindedirler. İkincil konutları eski yapı olanların veya bakıma ihtiyaç duyan konutların onarılıp bakımdan geçirerek kullanmaya devam etmeyi düşünenlerin oranı ise %7,7'dir. İkincil konutunu satmak isteyenlerin oranı da yine %7,7 olarak belirlenmiştir.

Kullanıcılara mülakat uygulaması kapsamında ikincil konutlarının gelecekte herhangi bir proje kapsamında turizme açmayı düşünüp düşünmedikleri sorulmuştur. Buna kullanıcılardan **K4** (E, 41, Sigortacı, Lisansüstü) konuya ilişkin şunları söylemiştir:

> *"Aslında eşyalarımın kullanılmasını istemem tabi. Şimdi eşyamı başkası kullandıktan sonra hijyeni tam sağlamak bence zordur. Ama bi yandan da çok iyi bir işlem organizasyon yapılırsa ama böyle bir şeyin içine dâhil olabilirim. Yani devlet destekli bir şeyse daha iyi ben tek başıma bu işe girişmem olmaz. Ama her şeyi projeyle halledeceklerse ya da ne bileyim bakımını falan yapıp hijyeni sağlayacaklarsa girerim ben bu işe"*

Bir başka ikincil konut kullanıcısı olan **K5** (E, 50, Veteriner Hekim, Lisansüstü) ise ikincil konutunu turizme açmak istemediği şu sözlerle belirtmiştir:

> *"Açıkçası düşünmem. Niye diye sorarsan ben zaten ailemle, eş dostla, akrabayla birlikte zaman geçirmek için geliyorum buraya. Çocuklarım*

burayı çok seviyorlar. Eşyalarımızı kullandıktan sonra başkaları ben zaten gelip kalamam burada. Ne olduğu belirsiz herkes gelebilir yani. Proje de olsa istemem. Burası olmasa ben her yazın tümünde pikniğe gidemem ki o yüzden böyle bir şey düşünmem. Bizden sonrada ömür verirse çoluğumuz çocuğumuz kullanırlar burayı"

Konu ile ilgili olarak **K2** (E, 29, Yazılımcı, Üniversite)'de turizm projesi dahilinde ikincil konutunu paylaşmayacağını belirtmiştir:

"Yani şimdi bölgemiz böyle bir çalışma yapılmadı daha önceden. Eğer varsayarsak tabi paylaşmazdım turizmde. Sebebi de insanların son zamanlarda başlıca olan pandemi etkisinden dolayı ve insanların bu tür alanlarda alkol, yüksek sesle müzik, parti yapmaları olabilir. Bu yüzden de hem çevreye hem de komşularıma bu yüzden zarar verilmesini istemiyorum. Kendim için istemediğim şeyi başkası için de istemem. Bu konu da komşularımı uyarırdı. Çünkü bu alanlar kafa dinlemeye, aileyle güzel vakit geçirmek"

Yine ikincil konutunu turizme açmayı düşünebileceğini **K6** (K, 33, Ev Hanımı, Üniversite) düşüncelerini şöyle paylaşmıştır:

*"Tabi aslında biz yazın sadece 3 ayını burada değerlendiriyoruz. Açıkçası eşimin nöbetlerinden dolayı zaten biz burada 3 ayın tamamında burada geçiremiyoruz. Keşke geçirebilsek. Âmâ dediğiniz gibi böyle güzel bir proje olursa neden olmasın. Evet, ihtiyacımız yok evet kendimize göre bir alan yaratmak istedik fakat eğer senenin bir 5 ayı 6 ayı orda atık (*atıl demek istiyor. Ş.Ç.E.*) durumda kalıyorsa yazlık böyle bir değerlendirmeye gidilebilir. Neden gidilmesin. Şöyle kişisel eşyalarımızın dışında normal sabit eşyaların kalmasında bir sakınca görmüyorum. Sonuçta evler yeniden temizlenme aşamasına girer ve onarıp bakım yapılır projede bu varsa yani. Hem bölgemiz açısından hem köydeki işte kışın tatbiki de buraya daha az insan geldiği için hani maliyet köydeki insanların geçim kaynakları azalıyor. Bu da onlara bi artı olur neden olmasın"*

K3 (E, 48, Esnaf, Lise)ikincil konutunu proje kapsamında turizme açmayı isteyeceğine ilişkin görüşlerini aşağıda şu şekilde belirtmiştir.

"Vallahi böyle bir dönemde kim istemez ek bir kazanç. Açıkçası ben isterdim böyle bir şey olsa da düşünürüm. Yapmak isterim yani. E zaten bir yazdan yaza kullanıyoruz o da her gün burada değiliz. Biz daha çok hafta sonunda falan geliyoruz genelde. Eşyaları da kullanabilirler, sonuçta temizliğini yapacaklarsa hani bu proje içinde varsa daha ne. Bu virüsten sonra zaten çok istiyorlar dedim ya yazlık kiralamayı almayı. Herkes merkezden kaçmak istiyor. Dediğim gibi ablacım böyle bir proje olsa deseler diğer aylarda da buraya dışardan gelecekler yazlığa size de parasını vereceğiz valla kabul ederim niye etmeyeyim.

İkincil konutunu kendisi ve ailesi dışında kimsenin kullanmasını istemeyen **K20** (E, 57, Emekli, Lise) konuyla ilgili olarak şu ifadeleri kullanmıştır:

"Ya kızım bu güzelim yer hiç başkasına bırakılır mı? Burada otursam da oturmasam da bura benimdir. Başkaları gelecek benim aha yıllardır emek veriyorum bak bu ağaca sebzeye meyveye. Gelip buraları talan ederler bir şey kalmaz burada. İnsanları bilmezsin kızım kendi malı gibi her tarafı kullanır çeker gider. Asla kabul etmem. Yok yok. Ben buraya zaten eşimle birde çocuklarımla kullanıyorum. Birde bu virüs döneminde gelen millet virüsü eve ya da çevre komşulara bulaştırırsa ne olur kızım. Hoş değil. Ben zaten emekli olmuşum soba kurdum birde bu sene, ne yapayım şehirde. Buradayım artık"

Kimi ikincil konut kullanıcılarına konutlarını proje dâhilinde turizme açmak iyi bir fikir gelmekte kimisi içinde bu fikir güzel karşılanmamaktadır. Bu fikrin cazip geldiği kullanıcılar genel olarak ikincil konutun kullanıldıktan sonra onarılıp bakımı yapıldıktan ve hijyeninin tam olarak sağlanmasıyla bu durumun içine gireceklerini ifade etmişlerdir. Genel olarak yılın büyük bölümü atıl durumda kalan ikincil konutların, kullanıcının kullanmadığı dönemlerde turizme açılmasında sakınca görmemektedirler. Boş kalacağına maddi anlamda ek bir kazanç sağlayacak olması kullanıcıların bu fikre sıcak bakmasında büyük önem taşımaktadır.

İkincil konutunu turizme açmayı düşünmeyenlerin büyük kısmı ikincil konutlarının temizlik ve hijyeninden kaynaklı bir tereddüt yaşamaktadırlar. Ayrıca kişiler konut ve bahçelerinin yabancı kişilerce kötü kullanılacağını düşünmekte ve bu fikre yanaşmamaktadırlar. Özellikle pandemi süreci bu konu üzerinde ayrıca etkili

olmaktadır. Çünkü ikincil konut kullanıcıları, konutunu tatil amaçlı kullanacak olan yabancıların virüsün yayılmasında bir etken olarak görmektedir. Konutunun içinde virüsü taşıyan birinin olduğu düşüncesi hem ikincil konutun sahibini rahatsız etmekte hem de komşularının bu durumdan memnun kalmayacağını düşünmektedirler.

Genel olarak geleceğe ilişkin olarak ikincil konutları proje dâhilinde turizme kazandırılması durumu kullanıcılar arasında farklılık göstermektedir.

2.3. Mahalle Halkına İlişkin Bulgular

2.3.1. Demografik ve Sosyo-Ekonomik Özellikler

İkincil konut alanının bulunduğu yer Mollakasım Mahallesi'dir. Bu konut alanlarında ikincil konut kullanıcıları dışında mahalle merkezinde ikamet eden halk da bulunmaktadır. Bu alan ikincil konut kullanıcıları bu bölgeye yerleşmeden önce de var oldular ve hala değişen koşullara göre de ikincil konut kullanıcılarıyla birlikte yaşamaktadırlar. Buna göre bu bölümde Mollakasım'ın mahalle halkına ilişkin yaş, cinsiyet, medeni durum, eğitim durumu, meslek, halkın geçim kaynağı, aylık ortalama gelir, hane halkı sayısı, sahip oldukları arazi varlıkları vb. durumlar açığa kavuşturulacaktır.

Mahalle halkının sahip olduğu temel geçim kaynağı, aylık ortalama geliri gibi özelliklerin araştırmada belirlenen hipotez ve sorulara ilişkin verilecek yanıtların bir kısmını belirlemektedir. Geçim kaynağının ne olduğu tarımsal arazilerinin azalışı ile ilişkilendirile bilirliğini ortaya koyacak, aylık ortalama gelirin düşük veya az oluşu ise hipotez ve sorularda yer verilen ekonomik anlamda bir gelir elde ediliyor mu sorusuna yanıt bulmak adına büyük önem taşımaktadır. Ya da mahalle halkının eğitim, cinsiyet ve yaş yapısı ikincil konut kullanıcıları ile ilişkilerin de bir etken olup olmadığı açısından önem arz etmektedir.

Mollakasım Mahallesindeki kişilerle yapılan anket uygulaması sonucunda yöre halkının tamamının aslen buralı olduklarını ortaya konmuştur. Buna göre, Mollakasım mahalle halkının yaş yapısı ise aşağıdaki şekildedir.

Tablo 2. 36. Mahalle Halkının Yaş Yapısı

Yaş	Sayı	Oran (%)
26-35	3	15,0
36-45	7	35,0
46-55	7	35,0
55 ve üzeri	3	15,0
Toplam	**20**	**100**

Mahalle halkının cinsiyet yapısına bakıldığında ise, uygulamaya katılan 20 kişinin 6'sı kadın (%30), 14'ü (%65) ise erkektir. Mahalledeki bazı kadınların konu ile ilgili fikirlerinin olmadığını söylemeleri bazılarının ise uygulamaya katılmaktan çekince duyduklarından ötürü görüşmeler çoğunlukla erkeklerle yapılmıştır. Bu nedenle erkeklerin sayısı kadın katılımcılardan daha fazladır.

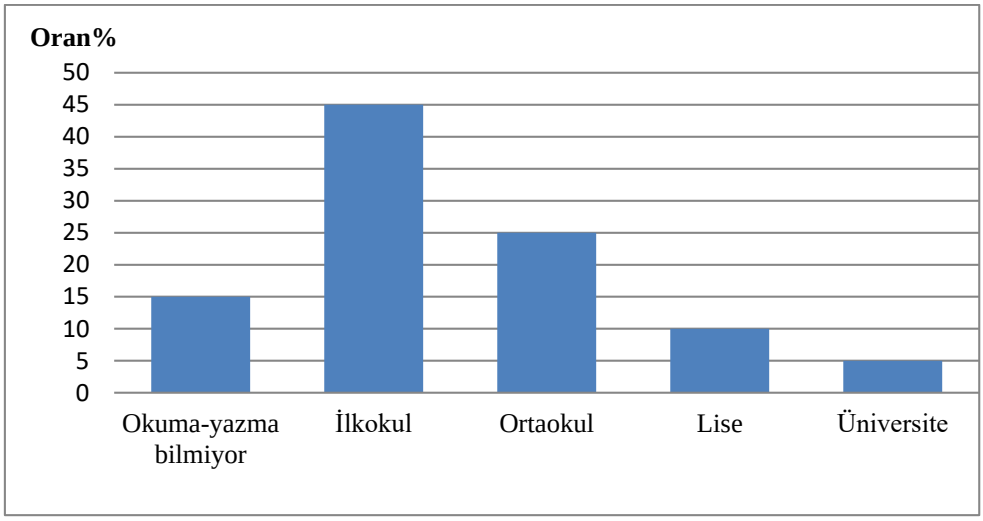
Mahallede uygulamaya katılan 20 kişinin %80'inin evli olduğu %20'sinin de bekâr olduğu belirlenmiştir. Uygulamaya katılan kadınların hepsi evli olup erkeklerin de sadece %30,8'i bekâr olmaktadır.

Mahalledeki katılımcılarının eğitim durumları da mahallenin demografik yapısını anlamamız açısından önemlidir.

Tablo 2. 37. Mahalle Halkının Eğitim Durumu

Eğitim Durumu	Sayı	Oran (%)
Okuma-yazma bilmiyor	3	15,0
İlkokul	9	45,0
Ortaokul	5	25,0
Lise	2	10,0
Üniversite	1	5,0
Toplam	**20**	**100**

Yöre halkının büyük çoğunluğu %45 ile ilkokul mezunudurlar. Ortaokul mezunu olanların oranı %25, okuma yazma bilmeyenlerin oranı %15, Lise mezunu olanlar %10 ve son olarak üniversite mezunu olanların oranı %5'tir.



Şekil 2. 13. Mahalle Halkının Eğitim Düzeyi

İlkokul mezunlarının büyük kısmı yani %83, 3'ü kadınlara ait eğitim durumudur. Okuma yazma bilmeyenlerin %16,7'si de yine kadınlardır. Bunun dışında kadınlar genel olarak eğitim kademesinde ilkokuldan yukarıya çıkamamışlardır. Daha yeni mahalle statüsüne kavuşan Mollkasım, geleneksel köy yaşamının izlerini barındırır. Dolayısıyla kadınların köylerde genel olarak eğitim durumu bakımdan böyle bir yapı göstermesi doğal karşılanabilir. Erkeklerin ise %14,3'ü okuma yazma bilmemekte, %28,6'sı ilkokul mezunu, %35,7'si ortaokul, %14,3'ü lise ve %7,1'i de üniversite mezunudur. Genel olarak bakıldığında Mollakasım Mahallesi'nin eğitim düzeyinin düşük olduğu görülmektedir. Mahallenin eğitim düzeyinin düşük olması onların hangi mesleklerde çalıştıklarını da belirleyen bir unsurdur. Buna göre yöre halkının meslek grupları incelendiğinde;

Tablo 2. 38. Mahalle Halkına Ait Meslek Grupları

Meslek	**Sayı**	**Oran (%)**
Çiftçi	9	45,0
İşsiz	1	5,0
Ev Hanımı	6	30,0
Tamirci	1	5,0
Serbest Meslek	3	15,0
Toplam	**20**	**100**

Mollakasım'da mahalle halkının büyük kısmı (%45,0) çiftçidir. %30 oranında ev hanımı olan ve %15 oranında da serbest meslek sahibi olanlar bulunmaktadır.

Serbest meslek sahipleri il merkezinde ve bölgelerinde bulunan ikincil konutlarda çalışma fırsatı bulmaktadırlar. İkincil konut alanlarında bahçıvanlık, inşaat işçisi gibi ihtiyaç duyulan işler için bu alanlarda çalışmaktadırlar. İşsiz olan ve tamircilik yapanların oranı da %5 olarak belirlenmiştir. Eğitim düzeyinin düşük olduğu düşünülürse mahallede meslek gruplarının bu şekilde dağılım göstermesi oldukça doğaldır.

Mahallenin hane sayıları incelendiğinde ise durum şu şekildedir; yöre halkının %70'i 4-6 kişilik hanelerden oluşurken %30'u 1-3 kişilik ailelerden oluşmaktadırlar. Anne baba ve çocuktan oluşan çekirdek aile yapısının oluşturduğu 1-3 kişilik hane halkları azınlıkta bulunmaktadır. 4-6 kişilik aileler ise daha çok anne, baba, birden fazla çocuktan veya anne, baba, çocuk, kayınvalide ve kayınpederden oluşan aile gruplarından meydana gelmektedir. Ancak bunun dışında oldukça kalabalık hane halklarına rastlanmamıştır. Bunun nedenlerinden biri kısmen okul çağındaki çocukların eğitimlerini il merkezinde almaları ve orada devamlı olarak kalmaları, ikinci olarak mevsimlik işçi olarak şehir dışına çıkan bireylerin uzun süre dönmemeleri, üçüncüsü ise evlilik yolu ile kişilerin yöre dışına çıkmalarından kaynaklandığını söyleyebiliriz.

Yukarıda meslek grupları incelendiğinde Molakasım Mahallesi halkının büyük kısmının çiftçilikle uğraştığı görülmektedir. Bunun anlamı yöre halkının temel geçim kaynağının tarım ve hayvancılık olmasıdır. Mahalledeki temel geçim kaynaklarını incelediğimizde ise bu durumun doğruluğunu kanıtlanacaktır.

Tablo 2. 39. Mahalle Halkının Temel Geçim Kaynakları

Temel Geçim Kaynağı	Sayı	Oran (%)
Bitkisel üretim	2	10,0
Hayvansal üretim	11	55,0
Bitkisel ve Hayvansal üretim	3	15,0
Toplam	**16**	**100**

Mahalle halkının meslek grubuna ait tablo ile temel geçim kaynaklarına ait tablo kıyaslandığında halkın genellikle bitkisel üretim veya hayvansal üretim ya da her ikisini birlikte yaptıkları görülmüştür. Bu sektörde çalışanlar yörenin %85'lik dilimini oluşturmaktadır. Geriye kalan %15'lik kısım ise herhangi bir geçim kaynağının olmadığını ifade eden işsizler, serbest meslek grupları ve bazı ev hanımlarında oluşmaktadır. Dolayısıyla yöre halkının temel geçim kaynağı yöre

halkının temelde meslek grubunu da belirlemektedir. Genel olarak temel geçim kaynağının belirlediği bu mesleklerden kazanılan gelir de çok fazla olmamaktadır.

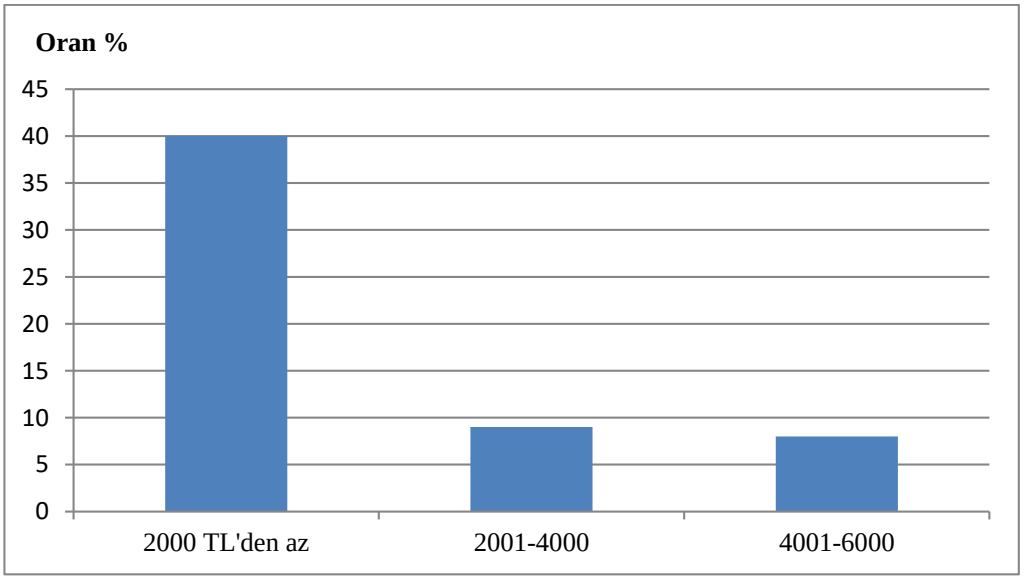
Tablo 2. 40. Mahalle Halkına Ait Aylık Ortalama Gelir

Ortalama Gelir	Sayı	Oran (%)
2000 TL'den az	8	40,0
2001-4000	9	45,0
4001-6000	3	15,0
Toplam	**20**	**100**

Tabloya göre mahallenin gelir düzeyi düşüktür. Bu durum üzerinde halkın uğraştığı sektör önemli bir rol oynamaktadır. Yörenin temel geçim kaynağını tarım ve hayvancılık oluşturduğundan bunlardan elde edilen gelir de özellikle kış aylarında düşmektedir. Ayrıca sınırlı tarım alanları bitkisel üretimde azalmaya, yetersiz otlak ve yemler et-süt veriminin düşük olmasına neden olmakta ve bu da yapılan işteki kazancı olumsuz etkilemektedir.

Mahallenin büyük ölçüde ortalama geliri 4000 TL ve altındaki rakamlarda seyretmektedir. 4000-6000 TL arasında kazan kişiler ise il merkezinde birçok işte çalışmakta veya ev halkından birkaç kişinin çalışması ile kazanılan bir kazanç olmaktadır.

Bunun haricinde düzensiz çalışma koşullarına sahip kişilerin de varlığı yörede gelir düzeyini düşürmektedir.



Şekil 2. 14. Mahalle Halkına Ait Aylık Ortalama Gelir

Özellikle kişilerin hayvan sayılarının yüksek olmayışı ondan direkt kazanılan veya eti, sütü veya yoğurdu elde edilerek satılan ürünlerin sayısını da kısıtlamaktadır. Mahalleliler mevcut hayvanları ile özellikle ikincil konutların rağbet ettiği yoğurt, yumurta, süt ve peynir gibi doğal ürünlerin satışını yapmaktadırlar. Tarım yapanların büyük çoğunluğunun geniş tarım arazileri mevcut değildir. Bahçelerinde de ikincil konut kullanıcıları için yetiştirdikleri sebze ve meyveleri satışa sunmaktadırlar. Bahçe sebze ve meyvesinin oldukça tercih ediliyor olması yöre halkı açısından kazanç sağlamaktadır.

Tablo 2. 41. Mahalle Halkının İkincil Konut Kullanıcılarına Sattıkları Bitkisel ve Hayvansal Ürünler

Hayvansal ve Bitkisel Ürünler	Sayı	Oran (%)
Yoğurt	8	40,0
Süt	2	10,0
Yumurta	2	10,
Tereyağı	1	5,0
Meyve	6	30,0
Peynir	1	5,0
Toplam	**20**	**100**

Tabloya bakıldığında mahallelinin ikincil konut kullanıcılarına %40 ile en fazla yoğurt sattıkları görülmektedir. Bunu takiben en fazla satılan bitkisel ürün %30 oranında kişilerin bağ-bahçesinde yetiştirilen organik meyveler oluşturmaktadır. Bunun dışında yine hayvansal olarak %10 yumurta, %10 süt, %5 oranında ise tereyağı ve peynir satılmaktadır. Genel olarak satılan ürünlerin büyük çoğunluğunu hayvansal gıdalar oluşturmaktadır. Kişilerin devamlı olarak kullanmakta oldukları süt, yoğurt ve peynir gibi ürünler ikincil konut kullanıcılarının organik ürün olarak dikkatini çekmekte ve mahalle merkezine gelerek bu ürünler buradan temin edilebilmektedir. Satılan her bir ürün ise yöre halkı için gelir elde etme açısından büyük önem taşımaktadır. Çünkü ortaya çıkarılan her bir ürün mahalle halkının bin bir emekle ortaya çıkardığı organiklerdir. Bunların satışının artması demek gelir seviyesinin artışı demektir. Çünkü genel olarak yörenin gelir seviyesinin düşük olduğunu belirtmiştik. Mahalle halkının büyük kısmının bir arazi varlığına sahip olmaması kişilerin tarım faaliyeti için yeterince ürün yetiştirememelerine neden olmaktadır.

Tablo 2. 42. Mahalle Halkının Sahip Olduğu Arazi Varlığı

Arazi Varlığı	Sayı	Oran (%)
Yok	14	70,0
250-300 m^2	4	20
350-400 m^2	1	5
400 m^2 ve üzeri	1	5
Toplam	**20**	**100**

Mahalle halkının %70'si oturdukları konutları dışında herhangi bir arazi varlığına sahip değildirler. Aylık ortalama gelire düşük olduğu düşünülürse yöre halkının ekstra bir araziye sahip olmamaları anlaşılabilir. Yöredeki 4 kişi (%20) 250-300 m^2 arasında bir arazi varlığı olduğunu belirtmiştir. Bu belirtilen araziler ya boş durmakta ya da sebze ve meyve yetiştirilmektedir. Mahalledeki 1 kişi ise 350-400 m^2 aralığında araziye sahip olduğunu ifade etmiştir. Sahip olunan bu alanı ise buğday ekimi için kullandıklarını ve kendileri için ekmek yapımında kullandıklarını açıklamışlardır. 400 m^2 den fazla bir arazi varlığına sahip olduğunu söyleyen bir kişi de arazinin boş olduğunu, üzerinde herhangi bir şey olmadığını ifade etmiştir.

Mollakasım Mahallesinde ikincil konut yapılaşması ortaya çıktığı ilk yıllardan itibaren artış göstermeye başlamıştır. Buna bağlı olarak burada üzerinde ikincil konut inşası yapılacak araziler temin edilmiş ve edilmektedir. Buna yönelik olarak yöre halkının yapılacak ikincil konutlar için arazi satıp satmadıkları sorulmuştur. Yöre halkının %15'i evet, %85'i ise hayır cevabını vermişlerdir. İkincil konut yapılaşması için gerekli arazilerin bir kısmı yörede oturmayıp fakat orada arazisi olan kişilerden ve devlete ait arazilerin satın alınması yoluyla inşa edilmişlerdir. Bu nedenle ikincil konut yapımı için yöre halkının sadece küçük bir kısmı kendi arazisini satmıştır. Arazisini satan yöre halkının kaç m^2 arazi sattıkları aşağıdaki gibidir.

Tablo 2. 43. Yöre Halkının İkincil Konut Yapımı İçin Sattığı Arazi Varlığı

Satılan Arazi Varlığı	Sayı	Oran (%)
Yok	17	85,0
450-550 m^2	1	5,0
651-750 m^2	1	5,0
751 m^2 ve üzeri	1	5,0
Toplam	**20**	**100**

Mollakasım'daki halk çok düşük oranlarda ikincil konutlar için arazilerini satmışlardır (%15). Halkın %85'i ise ikincil konutlar için herhangi bir arazi

varlıklarını satmadıklarını belirtmişlerdir. Arsalarını satanların çoğunluğu da bu arsaları baba veya dedeleri tarafından çok önceki yıllarda satılmış olduklarını belirtmişlerdir. En düşük ölçüde satılan arazi varlığı 450-550 m^2 aralığında olmaktadır. Satılmış olan en geniş arazi ise 751 m^2 ve üzerine ait arazilerdir. İkincil konut yapımı için satın alınan arazilerin büyük kısmı ya devlete ait ya da kent merkezi veya başka illerde oturup burada arsa sahibi olanlara aittir.

Ele aldığımız yöre küçük, ekonomik açıdan yetersizlikleri olan, kent merkezine uzak ancak sosyal ilişkilerin güçlü olduğu bir yerleşim alanıdır. Yaş, cinsiyet, eğitim düzeyi, gelir seviyesi mahallenin nüfus miktarı üzerinde etkilidir. Yörede genç nüfusun eğitim ve sosyo-kültürel açıdan yeteri kadar faydalanamaması, erkek işgücünün yetersiz kazanca sahip olması; genç kızların da yine yetersiz eğitim ve zorlu iş koşullarında çalışmaları kente göçü hızlandırmaktadır. Bu nedenle yapılan anket ve mülakatlarda görüşülen kişiler genel olarak orta yaş ve üzeri kişiler olup, primer sektörde çalışan, eğitim düzeyi düşük, az kazanca sahip kişilerden oluşmaktadır.

2.3.2. Mahalle Halkının İkincil Konut Kullanıcılarına Bakışı ve İlişkileri

İkincil konut alanı olan Mollakasım'da mahalle halkı ve ikincil konut kullanıcıları arasındaki ilişkiler yörenin ruhu, huzuru ve memnuniyeti açısından önemlidir. Bölgedeki mahalle halkı ve ikincil konut kullanıcılarının arasındaki iletişim ve bunun sonucunda meydana gelen ilişkiler ağı, ne kadar güzel-iyi ise huzurlu bir ortam yaratılma süreci de o denli iyi olmaktadır. Özellikle her iki tarafın da birbirlerini nasıl algıladıkları, nasıl gördükleri anlaşabilirliğini de olumlu veya olumsuz yönde etkilemektedir.

Önceki bölümde ikincil konut kullanıcılarının mahalle halkına ilişkin düşünceleri verilmiş ve yüksek oranda memnun oldukları tespit edilmiştir. Bu başlık altında ise yöre halkının ikincil konut kullanıcılarına ilişkin görüşleri ve aralarındaki ilişkilerine yer verilecektir. Buna yönelik olarak mahallehalkına 11 sorudan oluşan anket sorusu yöneltilmiştir. Bunlardan 7'si ortalama değer olan 2,5'in üzerinde bir değere sahipken 4'ü ise ortalama değer olan 2,5'i altında değere sahiptir.

Tablo 2. 44. Mahalle Halkının İkincil Konut Kullanıcılarına İlişkin Yargılara Katılma Düzeyi

	1		2		3		4		5		
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Ort.
Bölgedeki ikincil konut kullanıcılarıyla güzel ilişki kurmak önemlidir	-	-	-	-	-	-	12	60,0	8	40,0	4,40
Sosyo-kültürel açıdan bir yakınlık duyuyorum	-	-	-	-	7	35,0	13	65,0	-	-	3,65
Bölgedeki ikincil konut kullanıcıları misafirperver ve dostça davranmaktadır	-	-	2	10,0	1	5,0	16	80,0	1	5,0	3,80
İkincil konut kullanıcılarıyla zaman zaman gerginlik yaşamaktayız	10	50,0	7	35,0	3	15,0	-	-	-	-	1,65
İkincil konut kullanıcıları ilgisizdir	10	50,0	6	30,0	4	20,0	-	-	-	-	1,70
İkincil konut kullanıcıları saldırgan davranmaktadır	11	55,0	7	35,0	1	5,0	1	5,0	-	-	1,60
İkincil konut kullanıcıları yerel halkın kültürünü bozmaktadır	2	10,0	10	50,0	5	25,0	3	15,0	-	-	2,45
İkincil konut kullanıcılarını yabancı olarak görmemekteyim	-	-	2	10,0	4	20,0	12	60,0	2	10,0	3,70
İkincil konut kullanıcılarını para kazanabileceğim kişiler olarak görmekteyim	-	-	1	5,0	-	-	5	25,0	14	70,0	4,60
İkincil konut kullanıcılarını buranın bir parçası olarak görmekteyim	1	5,0	-	-	7	35,0	12	60,0	-	-	3,50
İkincil konut kullanıcılarıyla bir arada yaşamaktan memnunum	-	-	1	5,0	5	25,0	14	70,0	-	-	3,65

1.Kesinlikle Katılmıyorum, 2.Katılmıyorum, 3.Orta Düzeyde Katılıyorum, 4.Katılıyorum, 5.Kesinlikle Katılıyorum

Mahalle halkı 4,4'lük bir değerle yüksek düzeyde katıldığını, ikincil konut kullanıcıları ile güzel ilişkiler kurmayı önemsediğini belirtmiştir. Bunda mahalle halkının konut kullanıcılarının temizlik, bahçe, tamirat, tadilat işleri ile ilgilenmeleri ile kullanıcılarının birtakım temel ihtiyaçlarının yöre halkından karşılamaları aradaki ilişkilerin pozitif yönde ivme kazanması etkili olmaktadır.

Yine mahalle halkı ikincil konut kullanıcılarının misafirperver ve dostça davrandığı yargısına 3,8'lik bir değerle katılma düzeyi göstermiştir. İkincil konut kullanıcılarının da bu yargıya yüksek oranda yöre halkı için katılım göstermeleri aradaki hoşgörünün karşılıklı olduğunu göstermektedir. Mahallelinin kullanıcılar ile ilişkilerindeki bir diğer nokta ikincil konut kullanıcılarını kendilerine yabancı olarak

görüp görmemeleri hususudur. Bu yargıya yöre halkı 3,7'lik bir katılım düzeyi göstermekte ve kullanıcıları yabancı olarak görmediklerini ifade etmektedirler. Diğer katılım düzeyi yüksek konulardan biri mahalle halkının ikincil konut kullanıcılarına sosyo-kültürel açıdan bir yakınlık duyduklarını belirtmeleridir (3,65). Bu her iki yargının nedeni ikincil konut kullanıcılarının bölgenin yabancısı olmadıkları ve neredeyse aynı kültürel özelliklere sahip olmalarından yabancı olarak görülmemekte ve bir yakınlık duyulmasıdır. Keza ikincil konutlarda uzun yıllar bulunan kişilerin mahalle halkı ile olan iletişimleri her iki grubun arasındaki bağı güçlendirmekte ve kullanıcılar yöre halkı için tanıdık olmaktadır. Yöre halkının 3,5'lik bir ortalama değer ile ikincil konut kullanıcılarını buranın bir parçası olarak görüyor olmaları bunun açıklayıcısı niteliğindedir. Bununla beraber mahalle halkının (3,6) ikincil konut kullanıcıları ile bir arada yaşamaktan memnuniyet duyduklarını ifade etmişlerdir. Bunun nedeni yukarıda da bahsedildiği gibi yöre halkının ikincil konut kullanıcılarının kendilerine dostane yaklaşımları, aynı toplumsal yapının aynı kültürel paylaşımın yaşam organizmaları olmalarından duyulan yakınlık duygusundan kaynaklanmaktadır. Bununla ilişkili olarak da yöre halkı, kullanıcıları yabancı olarak görmemektedirler (3,7).

Yüksek katılım değeri sağlanan bir diğer yargı ise (4,6) köy halkının ikincil konut kullanıcılarını para kazanacağı kişiler olarak görmesidir. Bu ifade mahalle halkı açısından tahmin edilebilir bir düşüncedir. Çünkü tarım ve hayvancılıkla uğraşan küçük nüfus yapısının bu geçim kaynağı ile asgari düzeylerde bir kazanç sağladığı aşikârdır. Ancak elde edilen ürünler için yeni alıcıların bulunması ikincil konut kullanıcılarını maddi kazanç elde edecekleri kişiler haline getirmektedir. Yalnız hayvansal ve bitkisel ürünlerin satılması değil aynı zamanda ikincil konut kullanıcılarının konutları için mahalle halkını ücret karşılığı çalıştırıyor olması da buna eklenebilir. Bu açıdan ikincil konut kullanıcılarının para kazanılacak kişiler olarak görülmesi yöre halkı açısından anlaşılır bir düşüncedir.

İkincil konut kullanıcılarının yöre halkının kültürünü bozduğu düşüncesi ile ortalama değere yakın bir katılma düzeyi (2,4) gerçekleştirilmiştir.

Tüm bunlarla beraber mahalle halkı ikincil konut ilişkileri konusunda en düşük katılım değeri gösterdikleri konular; kullanıcılarla herhangi bir gerginlik yaşandığı (1,6) ikincil konut kullanıcılarının kendilerine karşı saldırgan davrandıkları

(1,6) ve kendilerine ilgisiz oldukları (1,7) yargıları olmuştur. Daha önceki yorumlarda belirtildiği üzere iki grubun birbirlerine olan karşılıklı sevgi ve saygısı aralarındaki ilişkilerin devamlılığını sağlamakta ve bir paylaşım içine girmektedirler.

Mahalle halkına ilişkin olarak hazırlanan mülakat uygulamasında **Y2** (E,41, Tamirci, İlkokul) ikincil konut kullanıcıları ile aralarındaki ilişkiyi şu şekilde değerlendirmiştir:

> *"Ablam biz gavgacı insanlar değiliz. Buraya gelen de bizim gibi insandır yani. Ha desenki arada bizi bele sinir edende var ama hoşlukla gonuşan da var. Bu bulağı görisen değil ablam aha bi bak oraya hele. Bi bak oraya ne yazmışız. Daha bunların maskeleri bizi aciz etti. Toplamak zorunda mıyım ben ya. Burda yaşıyorum ben ya. Burada beni evimdir öyle değil mi ablam sen de hele bi. Yani bi bundan yazlıklara gidenlerle bi şeyimiz oldu. Ama ele gavga gürilti yok olmaz ele şey. Ben bişey satmıyorum ne toprağım var ne de hayvanımız var bizim. İşte ben bazen iş için giderim yazlıklara o kadar. Orda da bana Allah için kötüsüyle garşılaşmadım ben. İyidiler he"*

Bir diğer mahalle halkı olan **Y8** (E, 29, Serbest Meslek, Lise) İkincil konut kullanıcıları ile ilişkisini şu sözlerle ifade etmiştir.

> *"Burda işte sebze satıyorum. Ne olsa kârdır valla. Sabah erkenden açarım taa saat geçe kadar daha alanlara bağlı artık. Yazlıkları olan gelir burası hele hafta sonu vay ne kalabalık. Önce asfalt değildi bele. Sonra baktılar bu iş olmaz yani yazlığı olan çoktur biliyorsun sen. Asfalt döşediler buraya yaptılar yani. Daha o toz toprak kalkardı başımıza evlere. Ama düzeldi görisen. Toprak yol yoktur daha. Ama bi trafik var sorma. Gelen giden vay vay vay. Ben köşede kurdum tezgahı. İşte elması meyvesiarmudu satıyorum. Bi zararını görmemişim burda şimdi yalan olmasın. İyi konuşurlar benle"*

İkincil konut kullanıcıları ile iletişimlerinin sadece alım satım esnasında olduğunu **Y3** (K, 47, Ev Hanımı, okuma yazma bilmiyor) şu şekilde açıklamıştır.

"Buraya gelen de bizim insanımızdır sonuçta. He tabi bazen olur böyle yabancılar ama onlardan da bi kötüluğ görmedim. Bakkal sahibiyim burda daha yeni açtı eşim. Ben de bakıyorum buraya he valla. Alışverişe gelen var onlar da

bazen kimisi muhabbet edi ele hoş ama kimisi de yok. Bi orda konuşurum o kadar. Yok kimse bize kötü davranmamış ne biz ne onlar.Kötülük değil iyilik görmüşüz"

Özetle Mollakasım'daki yerel halk ikincil konut kullanıcıları ile alışveriş odaklı iletişim kurmaktadır. Yani kullanıcılar ve yöre halkı arasındaki ilişki temelde alışverişin gerçekleştiği esnada olmaktadır. Bunun dışında iki grup arasındaki ilişki arada yaşanan küçük problemler dışında (özellikle yerlere maskelerin atılması) oldukça iyidir. Her iki grubun aynı toplumsal yapı içerisinde olması aralarında yaşanan ilişkinin de gidişatını etkilemektedir. Yöreye tamamen yabancı olan kullanıcıların fazla olması yöre halkının şimdiki gibi kullanıcıları kendilerine yakın hissettirmeyecektir. Böylece ilişkileri de buna göre şekillenecektir. Ancak durum tersi olduğundan ilişkisel anlamda sorun yaşamadıkları ortadadır. Bununla birlikte yaşanan herhangi bir anlaşmazlık veya memnuniyetsizlik durumunda özellikle yöre halkı ikincil konut gelişiminin mahallede artmasını istemeyecek ve ilişkilerin negatife evrilmesini destekleyecek davranışlar sergileyeceklerdir. İşte bu açıdan aynı kültürel ve toplumsal yapının varlığı kişileri birbirine bağlayan bir ip görevi görmekte ve ilişkileri de pozitif yönde etkileyebilmektedir.

2.4. İkincil Konut Alanının Meydana Getirdiği Etkiler ve Yol Açtığı Sorunlar

Mollakasım'da ikincil konut gelişimi ilk konuttan günümüze kadarki süreçte bu kültürün yayılmasıyla birlikte artmaya başlamıştır. Artışlar son dönemde dünyanın gündemi olan 2019 tarihli Covid-19 pandemisi ile ivme kazanmıştır. İlk gelişim dönemi olan 1993 yılı ve günümüze uzanan süreçte ikincil konut gelişmesi bölgeyi sosyal, ekonomik ve mekânsal açıdan etkilemekte ve bazı sorunlarının da gün yüzüne çıkmasına neden olmaktadır. İkincil konut gelişiminin etkileri olumlu olabildiği gibi olumsuz da olabilmektedir.

Mollakasım'daki bu gelişim ve değişim sürecini ilk olarak mekânsal açıdan ele alacağız. Mahalledeki ikincil konutların meydana getirdiği etkiler ve sorunlar mekânsal, sosyal ve ekonomik açıdan değerlendirilecektir. Ancak öncelikli olarak mevcut ikincil konutların sorunlarını ele almak daha doğru olacaktır. Buna göre ikincil konutlarda ne tür sorunlar olduğuna dair bilgiler aşağıdaki gibidir.

Tablo 2. 45. İkincil Konutlarda Bulunan Sorunlar

Konuttaki Sorunlar	Evet		Hayır	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
Kullanım alanının küçük olması	16	16,0	84	84,0
Bahçe alanının küçük olması	15	15,0	85	85,0
Konut planının kötü olması	22	22,0	78	78,0
Su ve diğer tesisatlarda sorunların olması	47	47,0	53	53,0
Yapının iç ve dış yapısında deformasyon	52	52,0	48	48,0

Kullanıcılar ikincil konut satın alırken konutun tüm özelliklerini göz önünde bulundurup buna göre karar vermektedir. Tabloya göre kullanıcıların %84'ü ikincil konutlarının küçük olmadıklarını ve kendilerine yettiklerini belirtmişlerdir. Yine aynı şekilde kullanıcıların %85'i bahçe alanlarının küçük olmadıklarını düşünmektedirler. %78'i de oturdukları ikincil konutun planlarından rahatsızlık duymadıklarını ve güzel bulduklarını ifade etmişlerdir. Genel olarak satın almada konutun bu özellikleri bile isteye tercih edildiğinden kullanıcılar oturdukları ikincil konutlarının kullanım alanından, bahçesinin büyüklüğünden ve planından memnundurlar. İkincil konut kullanıcılarının %47'si konutlarında su ve diğer tesisat sorunlarının yaşandığını belirtirken, %53'ü de bu konu ile ilgili sorun yaşamadıklarını ifade etmişlerdir. Ancak detaylı bakıldığında ikincil konutunda su ve diğer tesisatlardı sorun yaşayan kullanıcıların büyük kısmının ikincil konutlarının bina yaşlarının 15-20 ile 20'den fazla olduğu gözlemlenmektedir. Buna göre bina yaşı 15-20 aralığında olanların %53'ü ve bina yaşı 20'den fazla olan kullanıcıların ise %70,4'ü konutlarında tesisatla ilgili sorunlar yaşamaktadır. Bu durum konutun iç veya dış yapısındaki deformasyon sorunu ile de ilgilidir. Kullanıcıların %52'si konutta iç-dış bozulmaların meydana geldiğini %48'nin de böyle bir sorunla karşılaşmadıkları ortaya konmuştur. Bu yargıya evet cevabını verenlerin ise %70'inin binasının yaşının 10-15 yıllık, %61,5'inin binalarının 15-20 yıllık ve %70,4'ü de ikincil konutunun bina yaşının 20'den fazla olduğunu ortaya çıkmaktadır. İkincil konut gelişimi büyük ölçüde bölgeyi mekânsal açıdan negatif yönde etkilemektedir. İkincil konut kullanıcılarına yönelik olarak yapılan anketlerde ikincil konutların bölgeyi mekânsal açıdan nasıl etkilediği aşağıda verilmiştir.

Tablo 2. 46. İkincil Konut Kullanıcılarının İkincil Konut Gelişiminin Neden Olduğu Mekânsal Etkilere Katılma Düzeyi

	1		2		3		4		5		
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ort.
İkincil konut gelişmesi bölgede göl kirliliğine neden olmaktadır	4	4,0	14	14,0	18	18,0	36	36,0	28	28,0	3,7
İkincil konut gelişmesi tarım arazilerinin azalmasına neden olmaktadır	19	19,0	35	35,0	7	7,0	18	18,0	21	21,0	2,8
İkincil konut gelişmesi hava ve görüntü kirliliğine neden olmamaktadır	10	10,0	9	9,0	17	17,0	38	38,0	26	26,0	3,6
İkincil konut gelişimi bölgedeki doğal çevrenin zarar görmesinde önemli unsurdur	8	8,0	14	14,0	37	37,0	25	25,0	16	16,0	3,2
Çöp problemi bölgenin en önemli çevresel sorununu teşkil etmektedir	9	9,0	38	38,0	20	20,0	17	17,0	16	16,0	2,9
İkincil konutlarda en fazla kanalizasyon problemi yaşanmaktadır	24	24,0	40	40,0	16	16,0	15	15,0	5	5,0	2,3
İkincil konutlarda elektrik sorunu yaşanmaktadır	4	4,0	19	19,0	40	40,0	19	19,0	18	18,0	3,2
İkincil konutlarda su problemi yaşanmaktadır	3	3,0	22	22,0	34	34,0	17	177,0	24	24,0	3,3
İkincil konutlarda internet problemi yaşanmaktadır	12	12,0	16	16,0	8	8,0	23	23,0	41	41,0	3,6
İkincil konutlar yörede ulaşımın gelişmesine katkı sağlamamaktadır	86	86,0	5	5,0	3	3,0	6	6,0	-	-	1,3
İkincil konut gelişimi bölgede turizmin gelişmesine katkı sağlamaktadır	6	6,0	2	2,0	5	5,0	18	18,0	69	69,0	4,4

1.Kesinlikle Katılmıyorum, 2.Katılmıyorum, 3.Orta Düzeyde Katılıyorum, 4.Katılıyorum, 5.Kesinlikle Katılıyorum

Buna göre birkaç konu haricinde yargılara katılım oranlarının ortalama değer olan 2,5'in üzerinde olduğu görülmektedir. İkincil konut gelişiminin yörede ne gibi mekânsal etkilere sebep olduğu konusunda katılımcılar; ortalama değer üzerindeki 3,7'lik değer ile ikincil konut artışının bölgenin en önemli turizm kaynağı ve doğal

hazinesi olan gölün kirlendiğini ifadesine katılım göstermişlerdir. Özellikle ikincil konutlarda doluluk oranının en fazla olduğu temmuz ve ağustos ayları göl yüzeyi yoğun yosun bitkisiyle dolmakta ve gölün masmavi, berrak suyundan eser kalmamaktadır. Evlerdeki atıkların da kanalizasyon yoluyla göle akıtıldığı göz önüne alındığında gölün kirlenmesi kaçınılmaz olmaktadır.İkincil konut kullanıcılarından **K6** (K, 33, Ev Hanımı, Üniversite) gölün kirletilmesi ile ilgili olarak şu ifadeleri kullanmıştır.

> *"Burda hani tek endişemiz şu su atık giderleri. Burdan su atık giderlerinin suya akıyor olması hani çok rahatsız edici. Çünkü bazen suda olabiliyor böyle kötü şeyleri görebiliyoruz. Bu da suda bi kirlenmeye sebep oluyo. Tabi bu artış konutlar arttıkça kirlilikte artıcak gibi görünüyo. İnşallah daha fazla olmaz. Çünkü buraya çoğu insan sırf bu göl için geliyo. Biz de bazen mesela gidiyoruz burda kaldığımız zamanlarda gidip suyagiricez ama sırf kıyının pislik içinde olmasında inanın girilmiyor. Girilecek durumda olmuyor sinekler falan uçuşuyor gölün üstünde. Biz de tabi çocuklarımı da sokmak istemiyorum suya mecbur geri dönüyoruz"*

Gölün kirletildiğini savunan bir diğer ikincil konut kullanıcısı **K15** (E, 36, Sağlık Görevlisi, Lise) de ifadelerinde şunlara yer vermiştir.

> *"Yazlıklardaki tabi sayı olarak çoğunluk olması, özellikle atıklar kirli atıklar suyla temasıyla ordaki mavinin de kirlenmesine sebep oluyor. Böylelikle orda artması ve sayısal olarak çoğunluk orda kirliliğe sebep oluyor. Bu kirlilikte her geçen gün bizim yaşam alanımıza da kısıtlamaya sebep oluyor. Bundan dolayı bu tür olumsuzluklar olabiliyor*"

Kullanıcılardan **K12** (E, 40,Mümessil Lise)ise gölün kirletildiğini ve bundan rahatsızlık duyduğunu şu şekilde ifade etmiştir.

> *"Öncelikle burda yapının artması göldeki kirliliği göl kenarındaki kirliliğinin artmasına sebep oldu. Önceden bu kadar kalabalıklaşma yoktu, nüfusun burda artmasıyla kalabalıklaşma da arttı. Bu durum da göle çevreye kirlilik yarattı. Önceden buranın suyunun bu şekil kirli olduğu görülmemişti. Nasıl ki yazlıklar burda çoğalmaya başladı işte o*

zaman ben burda gölün kirlendiğini gördüm. Öyle oluyo ki gölün bu yakın kısmı pislik dolu oluyor. Göle girmek istemiyoruz bazen biraz daha arabayla uzak yere gittiğimiz de oluyo"

Gölün yüzeyinde zaman zaman yosunların bulunduğunu ve bundan kaynaklı içerisinde sinek ve kurt oluşumunun meydana geldiğini gözlemleyen **K5** (E, 50, Veteriner Hekim, Lisansüstü) şunları belirtmiştir:

"Ya gölü gerçekten çok kirletiyorlar. Gerçi burda bizim payımızda var bi tek başkaları değil. Burda kaldığımız dönemde bazen öyle oluyor o güzelim gölün suyu böyle bi bulanık. Geçen sene miydi ondan önceki sene içindeyosunlar kaynıyordu. Bunların üstünde de sinekler bi de böyle küçük kurtçuk tarzı şeyler vardı. Arada böyle oluyor yani. O da zannedersem aşırı kalabalıktan hep böyle oluyor. Daha fazla kaldırmıyor göl bunca insanı. Çok fazla insan geliyor. Sen hafta sonları gelenleri bi gör sahilde şemsiye açacak yer yok"

Özetle ikincil konutların bölgede gelişmesi özellikle rekreasyonun belirleyicisi olan gölün kirlenmesinde önemli bir etken olarak görülmektedir. İkincil konutların sayısal artışının zaten iyi olmayan kanalizasyon sistemi ile birleşmesi, ikincil konut atıklarının göle dökülmesine neden olmaktadır. Gölün bu şekilde kirletilmesi demek gölün rekreasyon aktiviteleri için kullanılamaması anlamına gelmektedir. Çünkü Van merkez olsun veya il dışında gelen olsun burayı güzel, temiz ve berrak suyu için öncelikli olarak tercih etmektedirler. Gölün bu özelliğinin ikincil konutlar sebebiyle yitirecek olması buranın tüm doğal çekiciliğini kaybetmesine neden olacaktır. Bu nedenle yerel yönetim birimlerinin artan ikincil konut arzına karşı bölgede sıkı altyapı çalışmalarını destekleyerek gölün kullanım ömrünü de uzatma şansı yakalamaları gerekmektedir. Kalabalık sezon bir de hafta sonu günübirlik gelen kişilerle birleşince sahillerde ciddi kalabalıklar meydana gelmektedir. Bu kalabalık bulunduğu yeri temiz tutmaya özen göstermeyen kişilerden oluştuğu zaman gölün ve aynı zamanda sahillerin kirletilmesi kaçınılmaz olmaktadır. İkincil konutlarda özellikle kullanımın en fazla olduğu Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları göl kirliliğinin had safhaya ulaştığı dönem olmaktadır. Bu dönemde kullanıcının fazla olması dolayısıyla kanalizasyon atıklarının da fazla olmasına neden olmaktadır. Bu atıkların tümünün bir yana bir kısmının bile göle

karıştığı düşünüldüğünde ortaya büyük bir kirlilik çıkmaktadır. İnsanlar tarafından çevre illerden dahi kullanılmak üzere gelinen gölün bu denli kirletilmesi oldukça üzüntü vericidir

Yöre halkının ortalamanın üzerinde katılım gösterdiği bir diğer yargı, ikincil konut artışının Mollakasım'da tarımsal arazinin azalması üzerindeki etkisidir (2,8). İkincil konutların kuruldukları yerler özellikle kıyıya yakın yerler olmaktadır. Bu yerler ise çoğunlukla 1. ve 2. sınıf tarım arazisi olarak sınıflandırılmış yerlerdir. Dolayısıyla ikincil konutlar yörenin tarım arazileri üzerinde kurulmuşlardır. Bu yargıya katılım derecesinin yüksek olmasındaki neden kullanıcılarından bazılarının ikincil konutların tarımı desteklediğini düşünmelerinden kaynaklanmaktadır. Yani kullanıcılar ikincil konutların kuruldukları yerleri taraflarınca ekip biçip bahçe ve meyve yetiştirerek daha çok tarıma destek oldukları kanısındadırlar. Ancak sadece kendileri ve aile bireyleri için yapmış oldukları küçük tarım faaliyeti bölgede bulunan geniş tarım arazilerinin yok olmasını engellememektedir. Buna göre ikincil konut kullanıcılarından **K4** (E, 41, Sigortacı, Lisansüstü) ikincil konutunun bulunduğu yerin daha önceden ekilip biçilen bir tarla olduğunu ifade ederek şunları belirtmiştir:

> *"Zaten burası daha önce tarım arazisiydi. Yıllar içinde burda olduğu gibi birçok sitede tarım alanları bina yapımına açıldı. Çevre olarak açık söylicem çok kirlettik. Tarım alanı azaldı. Bi bak etrafına doğru düzgün yer mi kaldı. Bak geçen seneye kadar bu yol üstünde ev mev yoktu. Ben bu sene gelince şaşırdım ya ne ara yaptılar dedim bu evleri. Çok hızlı oluyor artık. E tabi burada önceden her yer tarım alanıydı. Yazlıkların yapılması arttığı için artık kimse tarlada ekip biçmiyorki. Herkes tarlanın üstüne ev dikme peşinde. Zaten tarlası olanda daha çok kazanırım diye satıyor adamın birine ya da koopetarife veriyor. Ordan alacağı para tarımdan kazanacağı paradan çok olunca da veriyor umru olmuyor"*

İkincil konutunun yerinde eskiden tarım yapıldığını belirten **K5** (E, 50, Veteriner Hekim, Lisansüstü) de tarım alanlarının azalmakta olduğunu şu sözlerle açıklamıştır.

"Tarım alanları bitti işte. Benim yazlığımın olduğu yer daha önce buğday tarlasıydı e şimdi beton bi blok oldu. Düşünün çoğu yer tarım alanıydı ama yapılaşmayla binalar yapıldı ve artık burada bir şey yetişmiyor. Binalar arttıkça burada daha önceden işte buğday arpa yetiştiren de kalmıyor. Bi tek o değil ki köyün mesela hayvancılık yapıyorlar ama hayvanları nerde otlatacaklar.Bu da bizim ülke ekonomisine vurduğumuz kösteklik oluyor"

Konuyla ilgili olarak kullanıcılardan **K6** (K, 33, Ev Hanımı, Üniversite) de tarımsal arazilerin azalışı ikincil konut artışıyla paralel olduğunu şu şekilde anlatmıştır.

"Yani şöyle tabiki de burda yazlıkların yapılması turizm anlamında bi katkı sağlıyo o çok ayrı bi konu.Ama tabiki burdaki tarım arazilerinin de çok sanmıyorum yani tarım burda git gide artık çok azalmaya başladı.Çoğunlukla büyükbaş hayvancılık yapılıyo genelde. Bunlar için de hayvanın besin ihtiyacı için bi alana ihtiyacı var tabi. Hani deseniz önceki yıllarda da buraları biliyorduk az çok. Buralar hep köylünündü. Ama şimdi sorsan köylünün burda tek arazisi yoktur. Yazlık arttıkça tarım yerleri de bittigitti. Hepsi yazlıklar için satılmış yani. E ister istemez buralar hem tarım için hem de hayvan otlaması için önemliydi bence azaldı tarım alanı"

İkincil konut kullanıcılarından **K15** (E, 36, Sağlık Görevlisi, Lise) ise tüm bunlara katılmış ve tarımsal arazinin yok olduğunu savunmuştur.

"Şimdi yazlıklardaki tabiki de sayısal olarak çoğunluk takdir edersiniz ki bizim ordakitarım arazilerinin aslında zafiyetine de sebep oluyor. Çünkü burda kentleşme arttıkça haliyle bizim orda yeşil alanda da azalma oluyor. Orda yazlıklar arttıkça temiz havanın yoksunluğu da başlamış oluyor.Yazlıkla rarttıkça nefes alacak yerimiz de kalmıyor bi yerde. Artarken beraberinde bu alanlarında tabi azalmasına neden oluyor. Tabi ki de bu kez ticari olarak baktıkları için orda yapılacak bir yazlığın ona getirisi daha fazla olur. Böylelikle aslında farkında olmadan orda tarımın da bitmesine sebep oluyor üretiminde bitmesine neden oluyor ve hayvancılığın da bitmesine sebep oluyor. Çünkü

günümüz şartlarında herkes yapılacağı ticaretin gelir ve dengesine bakmış oluyor. Böylelikle tarımın ve bi malesef maliyetlerin artmasından dolayı çok bir faal olarak ona katkısı olmuyor. Bu da ister istemez tarım alanlarının sonlamasına ve tamamen betonlaşmaya yönelmeye sebep oluyor. Bu ciddi bi sıkıntıdır. İlerki zamanlarda biz dahafazla üretimden uzak maalesef tarım ve hayvancılığın bitmiş olduğu hale geliyoruz. Betonlaşmanın malesef burda büyük sorun olduğunu göz önünde görebiliyoruz"

Özetle ikincil konut gelişiminin ilk yıllarında tarım arazilerinin varlığı fazlasıyla mevcuttu. Ancak ilerleyen zaman içerisinde ikincil konut anlayışının bir kültüre dönüşmesi bu konutun insanların en az birincil konutları kadar önemli bir alan haline gelmesine neden olmuştur. Tatil, eğlenme ve dinlenme anlayışının çoğunlukla ikincil konut veya piknik yapmak olduğu bu toplumsal yapıda ikincil konutlara olan taleplerde de artış meydana gelmiştir. Süreç içerisinde bu arz talep ilişkine bağlı olarak gerek bağımsız gerekse ve çoğunlukla kooperatif şeklinde hızla artan ikincil konutlar yörenin özellikle kıyıya yakın alanlarında konumlanmışlardır. Genel olarak sahada büyük ölçüde 1. ve 2. sınıf tarım arazilerinin bulunması bu alanı ekonomik yönden değerli kılmaktadır. Ancak tabiri caizse başıboş ve yönetsel gözlerin görmediği denetimsiz sahalarda yoğun yapılaşmanın devam etmesi, bahsedilen tarımsal arazilerin ortadan kalmasına neden olmuştur. Bu durum günümüzde adından sıkça söz ettiren Covid-19 pandemisi ile de ilişkilendirilmekte, tatil anlayışının farklı bakış açıları kazanması ile ikincil konutların artışında gözle görülür artışlar meydana gelmektedir. Böylesi bir durumda da her ikincil konut alanı aslında ülkenin çıkarları doğrultusunda kullanılabilecek tarım arazilerinin yok edilmesi anlamını taşımaktadır.

İkincil konut gelişmesinin mekânsal etki ve sorunları açısından, yazlık konutların bölgede görüntü ve gürültü kirliliğine neden olduğu ifadesi kullanıcılara sorulmuş ve 3,6'lık bir ortalama değer ile bu yargıya katılmadıklarını belirtmişlerdir. Bakıldığında büyük ölçüde ikincil konut gelişmesi bölgede herhangi bir hava kirliliğine neden olmamaktadır. İkincil konutlarda sezon dışı kullanım için ısıtma sistemleri kullanılmakta ve bu sistemler içerisinde de en fazla soba kullanılmaktadır. Bunların kömür kullanımı ile birlikte hava kirliliği yaratacağı düşünülse de durum

böyle olmamaktadır. Bunun nedeni pandemi sürecinin hayatımıza girdiği günden itibaren alandaki ikincil konutlarda ısıtma sistemlerinin yaygınlaşmaya başlaması ancak tüm ikincil konut bölgesinde yaygın olarak kullanılmamasından kaynaklanmaktadır. Fazla kullanımın olmaması anlaşılacağı üzere alanda hava kirliliğinin de olmamasında etkili olmaktadır. İkincil konut kullanıcıları ikincil konut gelişmesinin de gürültü kirliliği yaratmadığı konusunda hem fikirdir. Ancak durumu sadece kendi açılarından değerlendirdiklerinden bu duruma katılmaları olasıdır. Çünkü ikincil konut kullanıcıları genel olarak geniş aileler tarafından kullanılmaktadır. Kullanıcıların ikincil konut alanında komşuluk ilişkilerini büyük oranda geliştirmektedir. Bu açıdan çoğu kişi kendi konutunda aile, akraba veya çevresi ile birlikte olmaktadır. Yani kimse birbirini rahatsız etmeyecek şekilde kendi konutu içerisinde dinlenip tatil yapmaktadırlar. Bu yargıya katılanların küçük bir kısmı ise özellikle yazlıkları kiralayan kişilerin yüksek sesle müzik açıp eğlenmelerinden kaynaklı olduğunu ayrıca ifade etmişlerdir.

İkincil konut gelişiminin bu bölgede mekânsal etkileri açısından önemle bahsedilecek konu çöp problemidir. İkincil konut artışı yoğun nüfuslanmayı meydana getirmekte bu da beraberinde çöp faktörünü yaratmaktadır. İkincil konut kullanıcıları Mollakasım ikincil konut alanında çöp unsurunun önemli bir sorun yarattığı konusunda verilen yargıya 2,9 ile ortalamanın üzerinde bir değerde katılım göstermişlerdir. Ancak buradaki çöp probleminin kendileri tarafınca değil özellikle Mollakasım'a günübirlik gelen ziyaretçiler tarafından meydana geldiği ifade etmişlerdir. Konuyla ilgili olarak **K4** (E, 41, Sigortacı, Lisansüstü) çöp yaratanların genel olarak ikincil konut kültürünü henüz kavrayamamış kullanıcılardan ve günübirlik gelen ziyaretçiler tarafından oluşturulduğunu şu şekilde belirtmiştir:

> *"Bana kalırsa yazlık bir kültür demektir. Daha önce hep pikniğe giden ama sonra birden yazlık alanların onları nasıl kullanacağını bilmediğinden çevresel sorunlar yarattılar. Günübirlik gelenler de nasıl olsa bi daha gelmem, zaten bunları burdan alırlar diye kirletip gidiyolar. Nasıl olsa ben burda kalmıyorum kalanlar düşünsün şeklinde düşünceye sahip bunlar. Özellikle kıyıda kirlilik çok. Yol kenarları da aynı şekilde. Sahil kenarında ne yiyip içiyorlarsa etrafta atıyorlar inan.*

Kullanıcılardan **K5** (E, 50, Veteriner Hekim, Lisansüstü) ise çöpün kaynağının öncelikli olarak günübirlik gelen piknikçilerden olduğu ifade etmektedir:

"Valla genelde gördüğümüz kadarıyla tabi günübirlik gelip gidenler daha çok sahillerde işte çöp bırakıyorlar. Bunlar maalesef ciddi problem. Kimse temizliğe dikkat etmiyor. Herkes yediğini içtiğini atıyor. Tabi bunlar bi de haşere oluşturuyor. İster istemez hem çevremize zarar veriyorlar hem de kişilerin sağlığına zarar veriyorlar.Bizim kıyıya yüzmeye geliyorlar. Genelde sitenin kapımız kapalı olur ama hafta sonları açık oluyor bazen. Pikniğe gelenler kapımızdan geçip kıyıda pikniklerini yapıyorlar. Ama dönüşlerinde biz sahile yüzmeye gidince çöp yığınıyla karşılaşıyoruz. Buraya sahile yakın yerlerde kokudan rahatsız oluyor yazlıktakiler"

İkincil konutlarda özellikle çöp probleminin kıyılarda olduğunu ifade eden **K6** (K, 33, Ev Hanımı, Üniversite) konuya ilişkin düşüncelerinin şöyle açıklamıştır.

"Yani özellikle göle girmeye gittiğimiz zaman pet şişeler, ıslak mendiller, bebek özellikle özellikle çok afedersiniz bebek bezlerinin atıklarını görüyoruz. Tabi ki de bunlar yani çocuklarımızla gidiyoruz çocukların değil aynı zamanda bizi de etkileyen şeyler bunlar. Tabiki de bunların olmasıyla beraber koku da yani kötü bir koku da olmakta. Yani bunlar sıkıntılı. Ne yazık ki halkımızda bu duyarsızlık var. Çöplerini olduğu gibi etrafa bırakıp toplamadan gittikleri için baya bi sorun oluyor. Çok kalabalık oluyor özellikle hafta sonları e gelenler fazla olunca da çöpte fazla oluyor. Genelde de orda kalıyor çöpler kimsenin temizlediği yok"

İkincil konut kullanıcılarından **K18** (E, 55, Memur, Lise) kıyılarında piknik yapmaya gelenlerin sahilde tüm çöplerini bırakıp gittiklerini ifade etmiştir:

"Bak buraya geliyorlar sahile. Normalde buranın kapısı kapalı oluyor bekçi burdan geçmesine izin vermiyor kimsenin. Ama bu yan yoldan geçip bizim sahile doğru geliyorlar. Biz de mecbur sahilden kimseyi kovacak halimiz yok. Bi bakıyoruz kalabalık halde geliyorlar bi de mangaldır semaverdir yakıyorlar. E tamam yapıyorsun yapıyorsun sen niye kömürünü, odununu su içmek için getirdikleri su vidonlarını, bi de

çocuk bezinden tut terlik çoraba kadar buraya atıp gidiyorlar. İnanmazsın belki. Mesela ayağına giydiği terlik yırtılıyor ya atıyor kenara. Öyle bırakıp gidiyorlar sanki babalarının yeridir. E şimdi bi şey desen olmuyor e demesen de batırıp gidiyor millet. Sonra gel bunlara insan de. Ben senin pisliğini çekmek zorunda mıyım kardeş. Öyle değil mi ya"

Kullanıcılardan **K20** (E, 57, Emekli, Lise) çöplerin bazen düzenli olarak toplanmadığından ve bundan kaynaklı sorun yaşadıklarından bahsetmişlerdir:

"Yazlıkların yolları üzerinde bi de sitelerin içlerinde genelde çöp konternırları var belediye koymuş. Çöpleri günlük kapıya bırakıyoruz bekçimiz gelip topluyor hepsini atıyor konteynıra. Çöpleri alıyorlar ama bazen geç geliyorlar belediye. Öyle olduğunda da bazen çöpler koku yapıyor. E tabi rahatsız oluyoruz. Mesela geçen seneydi 1 hafta boyunca gelmedi belediye arabası. Bi de çöp kutusu tam evimin önündeydi. Allahım bir koku vardı dışarda hem de nasıl. Balkonda duramadık yani. Çok rahatsız olduk. Sonra gelip aldılar. Ama açıkçası göle girdiğimiz yerde böyle çöp şeyleri yok. Zaten olsa da gelen arada gelenler oluyor biliyorsunuz sadece yüzmek için falan. Onlar ellerindekileri etrafa fırlatıyolar hiç umrunda değiller"

Genel olarak ikincil konut alanında çöp problemi Mollakasım'a başta hafta sonu olmak üzere gelen günübirlik ziyaretçilerin yarattığı bir sorundur. Genel olarak ikincil konut sahipleri ikincil konutların ana ve ara yollarında ayrıca site içlerinde çöp toplamak için bırakılmış olan küçük konteynırlara çöplerini atmaktadırlar. Kullanıcılar kendi yaşadıkları çevreye karşı özenli olduklarından çöplerini çevreye atmama eğilimindedirler. Genel olarak çöp sıkıntısı Mollakasımda ikincil konut alanlarının, sitelerin veya yol kenarlarında değil sık olarak sahilde karşılaşılan bir sorun haline gelmiştir. Buraya piknik yapmak amacıyla gelenler fütursuzca yanlarında getirdikleri plastik, cam ve gıda artıklarını bulundukları çevreye atmaktadırlar. Yalnızca birkaç saatliğine gelmiş olan bu insanlar sahilde sayılamayacak bir çöp yığını bırakmaktadırlar. Günübirlikçiler haftada bir veya iki kere kullandıkları bu sahilin başkaları tarafınca kullanıldığının idrakinde olmayıp atıklarını rastgele savurmaktadırlar. Göle girmede kadın erkek ayrımının olduğu

yerde özellikle kadınların bulunduğu sahil alanında çocuk bezleri dikkat çekmektedir. Biri tarafından kaldırılmadığı sürece bu çöpler burada uzun zaman kalmakta ve dolayısıyla kokuya neden olmaktadır. Sezon boyunca tatilini burada geçiren ikincil konut kullanıcıları ise günübirlikçilerin birkaç saat içerisinde yarattığı atıkları uzun bir süre görmek zorunda kalmakta ve bundan rahatsızlık duymaktadır. Kullanıcılar çöplerin temizliğinin atanlar tarafından gerçekleştirilmesi gerektiğini düşünmekte ve bu durumu toplumsal bir yozlaşma olarak görmektedir. Bu açıdan, durumun toplumda karşılıklı anlayış çerçevesinin dışına çıkılması ve bencillik olarak adlandırılması doğru bir tanım olacaktır. Tüm bu atıklar rüzgâr etkisiyle başta göle savrulmakta ve kirletici görevi görmekte, aynı zamanda da metrelerce sürüklenebilmektedirler. Dolayısıyla geride bırakılan çöpler sadece atıldıkları ilksel yerlerini değil daha uzağa taşınarak ikincil konut alanlarının çeşitli alanlarına taşınabilmektedir. Tüm bunların yanında son zamanlarda insanların bir parçası haline gelen maskelerin de çevreye atıldıkları gözlenmiştir. Bu durum görüntü kirliliğine neden olurken aynı zamanda da sağlık açısından kullanılmış maskelerin risk taşıması problem yaratmaktadır.

İkincil konut alanları genel olarak sezonluk olarak büyük nüfus toplanma alanları haline gelmiştir. Bir yerde nüfusun varlığı oradaki altyapı olanaklarının mevcudiyeti ile devamlılık kazanmaktadır. Kentlerde olduğu gibi insanların sahip olması gereken altyapısal özelliklerin tümü ikincil konut alanları için de geçerli olmaktadır. Bu açıdan Mollakasım'daki altyapı faaliyetleri incelendiğinde ortaya şu sonuçlar çıkmıştır:

İlk olarak ikincil konut kullanıcılarına ikincil konutlarda en fazla kanalizasyon probleminin yaşanıp yaşanmadığı sorulmuştur. Buna istinaden kullanıcılar yargıya ortalama katılma düzeyi olan 2,5'in altında bir değerle (2,3) katılmadıklarını ifade etmişlerdir. Kullanıcılar konutlarında kanalizasyon ile ilgili bir sorun yaşamadıklarını ifade etmişler ancak kanalizasyon sularının göle deşarj edilmesi konusunda şikâyetçi olmaktadırlar. Buna ilişkin olarak kullanıcılardan **K2** (E, 29, Yazılımcı, Üniversite) şunları ifade etmiştir:

> *"Ya biz burda kanalizasyonla ilgili bi sıkıntı problem yaşamadık. Bi sorun yok yani. Ama sadece bu yazlıkların bitek benim değil tabi yazlıkların bu suları denize boşalıyor. İster istemez bu da bizi rahatsız*

ediyor. Niye böyle olsun ki. Bakın biz bu sahilleri kullanıyoruz. Gölü kirletmesiyle nasıl olacak bu iş"

Konuyla ilgili olarak gölün ikincil konut gelişimi ile kirletilmesi başlığı altında da yukarıda bahsettiğimiz kanalizasyonun gölle ilişkilendirilmesi konusunda sorun yaşandığı ortaya konulabilir. Ancak gölün kirletilmesi dışında genelde ikincil konutlarda kanalizasyonla ilgili çok fazla sıkıntı yaşanmadığı da ortaya konulmuştur.

Ancak çok az olmakla birlikte birkaç kullanıcı konutlarında kanalizasyondan kaynaklı sorunlar yaşadığını belirtmiştir. Özellikle ikincil konutu eski olan kullanıcılar fosseptik çukurlarının sürekli taştıklarından şikâyetçi olmaktadırlar.

Bu konuda görüşlerini belirten **K13** (K, 43, İnşaat Mühendisi, Üniversite) şunları söylemiştir:

"Yani özellikle bu konuyu yazın istiyorum gerçekten. Bir an önce buna çözüm bulmaları lazım. Düzgün bi altyapı olmadığı için geçen sene patlak verdi. Buradaki çukur taştı. E zaten göle gidiyorlar bunlar nereye gidiyor olcak. Kimsenin umrunda değil ki. Kimse bununla ilgilenmiyor. Herkes kendi havasında. Vallahi inan biz kokudan kendi balkonumuzda ya balkonumuzda bile oturamadık. Yönetime de para verdik bir sürü para toplayıp verdik düzelttik dediler bi baktık bi süre sonra aynı şey tekrar etti. Bi çare çözüm lazım. Bundan dolayı çok sıkıntılıyız"

K15 (E, 36, Sağlık Görevlisi, Lise) kullanıcısı da yine kanalizasyon sıkıntısını şu sözlerle ifade etmeye çalışmıştır:

"Ya maalesef bütün yazlıkların atıkları suya dökülüm sağlanıyor. Orda böyle bir sıkıntı teşkil ediyor. Yani evlerinde kanalizasyon yaşayan hani tanıdıklarımız var ancak çok fazla değil. Zaman zaman oluyor böyle şeyler. Ben de normal karşılıyorum onu. Ama dediğim gibi bunların göle akıtılması gerçekten hiç hoş değil. Hem bizim için hem de göldeki canlılar için olumsuzluk teşkil ediyor. Bunun önüne geçilerek ciddi böyle iyi bir kanalizasyon altyapısı yapmak lazım"

Mollakasım'daki ikincil konutlarda birkaç konut hariç tümünde kanalizasyon sorunu yaşanmamaktadır. Ancak bu konu ile ilgili duyulan memnuniyetsizlik konutla ilgili olmayıp altyapının atığı göle dökmesinden kaynaklıdır. Kanalizasyon sularının

göle akıtılması ikincil konutların burada tercih edilmesinde büyük öneme sahip olan temiz ve berrak gölün varlığının tehlikeye atılmasına neden olmaktadır. Bu durum hem burada bulunan ikincil konut kullanıcılarını rahatsız etmekte hem de gölün içindeki canlı yaşamını da olumsuz etkilemektedir. Yerel yönetimlerin konu ile ilgili olarak başlatacakları altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi gölün yaşamsal varlığını devamlılığını da destekleyecektir.

Yüksek değerde katılım gösterilen yargılar arasında elektrik (3,2) ve su problemi (3,3) yer almaktadır. Molakasım ikincil konutlarındaki en önemli bir diğer altyapı hizmetleri yaşamsal öneme sahip su ve elektriktir. İnsan yaşamının yeme-içme ve barınma ihtiyacından sonra en fazla gereksinim duyduğu hizmetlerdir. Nüfusun tüm toplanma alanlarında olduğu gibi Mollakasım'daki ikincil konut alanında da oldukça önemi büyüktür. Ancak kullanıcıların burada sıklıkla elektrik ve su problemi yaşadıkları görülmüştür. Bu durumdan şikâyetçi olan **K4** (E, 41, Sigortacı, Lisansüstü) şunları belirtmiştir:

> *"Ben yaklaşık 20 yıldır buradayım. Benim burda karşılaştığım en büyük sorun elektrik. Yerel yönetin bu konuda biraz ilgisiz kalıyor. Çok aksama yaşanıyor. Tabi bu durum suyu da etkiliyor. Çünkü ikisi birbirine bağlı. Elektrikler sık sık kesintiler yaşanıyor. Elektrik gittikten bir iki dakika sonra da sular gidiyor. Görüldüğü gibi burada çok fazla insan yaşıyor. Tabi bunların bu şekilde mağdur edilmemesi gerekiyor. Neredeyse merkezdeki kadar insan burada"*

K7 (K, 31, Ev Hanımı, Lise) ikincil konutta yaşanan elektrik kesintisinin kalış süresini etkilemiş olduğunu şöyle açıklamıştır:

> *"Elektrik ve suda problem yaşıyoruz. Tabi önceden bu kesintiler daha fazla oluyodu. Şimdi baktığımda oluyor yine ama eskisi kadar değil en azından. Ama bu bile bizim için yeterli oldu. Neden diye sorarsan biz burda okullar uzaktan olmaya başlayınca bi de eşimin işi de uzaktan bilgisayarla olduğundan burda gelip kalmak istedik. buraya internette çektik. Ama gelin görün ki burda elektrik kesintileri oldu ve haliyle internetimiz de gitmiş oldu. Hal böyleyken bizim oğlan bir iki dersten giremedi derse yani. Hoş bir şey değil. sırf derslerinde aksama olmasın diye Van'daki evimize geri döndük o zaman. Böyle"*

Elektrik kesintisi ve beraberindeki su kesintisinin uzun zamandır var olan bir sıkıntı olduğunu belirten **K15** (E, 36, Sağlık Görevlisi, Lise) ise durumu şöyle anlatmıştır:

> *"Vallahi bu sıkıntı varya burda hep var. Hiç bitmedi. E hadi anların elektrik gidince su da mecburen onunla gidiyor tabi doğal olarak. Ama bari elektrikler gitmese bazen oluyor 1 saat gelmediği oluyor. Burda da elektrikler gidince zifiri karanlık olur. Böyle yanından biri geçsin bilmezsin ne olduğunu göz gözü görmez yani. Bazen öyle zamanlarda gidiyor ki müşkül durumda kalıyoruz"*

Kullanıcılardan **K2** (E, 29, Yazılımcı, Üniversite) elektrik altyapısının ikincil konutlar için ciddi sıkıntı yarattığını şu şekilde ifade etmektedir:

> *"Diğer bir husus haliyle elektrik kesintisi burda oluşuyor. Elektrik kesintisi de orda altyapının yetersizliğinden kaynaklanıyor. Elektrikle birlikte bi de su da gidiyor onunla. Tabi şu anda burda doğalgaz geldi ama kimse çekmiyor. Her şey elektriğe bağlı. Elektriğin burda olmaması demek orda tamamen yoksunlaşmak demektir. Hem şehirden uzaksın olanakların kısıtlıdır. Birçok konuda sıkıntı çekmiş oluyosun. Ama burda bir ciddi bi altyapı olmuş olsaydı orda desteklenmiş olsaydı bu tarz sıkıntılar da minimalize edilmiş olur. Burda yaşam alanların da bu kadar yoğunlukla artmasını sağlarken altyapının da geri kalması burda insanların mağduriyetine sebep oluyo. Toparlayıcı olursak burda altyapı sıkıntısı yüz tutmuş halde"*

Baktığımızda ikincil konutlarda genel olarak bir elektrik ve birbirine bağlı olmaları sebebiyle su kesintileri sıkça yaşanmaktadır. Meydana gelen bu aksamalar ikincil konut kullanıcılarını için sorun olmaktadır. Bölgede çıkan herhangi bir fırtına anında elektrik kesintisi yaşanmakta ve ikincil konut alanı uzun süreli karanlığa gömülmektedir. Bu durum ikincil konut alanında yeni meydana gelen bir sorun olmamakta tam tersi uzun yıllardır bu sıkıntının devam ettiği görülmektedir. Yukarıdaki örnekte olduğu gibi elektrik ve su kesintisi ikincil konut kullanıcısının ikincil konutunda sürekli olarak kalıp kalmayacağı üzerinde de belirleyici olabilmektedir. Sık sık yaşanan elektrik ve su kesintisi günlük işlerin aksamasında etkili olduğundan kullanıcılar için rahatsızlık verici bir duruma dönüşebilmektedir.

Günümüzün en önemli altyapı hizmetlerinden olan internet insanlar için hayatın vazgeçilmez parçası olan ve neredeyse hayatımızda belirleyici bir rol oynaması gerekçesiyle insanın olduğu her yerde varlığını baskın şekilde hissettirmektedir. Kullanıcılar ikincil konut alanında internet probleminin yaşandığına ilişkin 3,6'lık bir katılım değerine sahiptir.

İkincil konut kullanıcılarının büyük kısmı ikincil konut alanında internetin problem olduğu konusunda hem fikirdirler. İkincil konut bölgesindeki kullanıcı talepleriyle yaklaşık 2 sene önce altyapı çalışmalarına başlanmış ve bölgeye internet ağı kurulmuştur. Ancak daha yeni bir altyapı hizmeti olan internet, kullanıcılar için maliyet faktöründen kaynaklı olarak problem teşkil etmektedir. Yani ikincil konut alanında internet altyapısı mevcut olup ancak kullanıcılar ikincil konutlarına internet çekmek istediklerinde sadece sezonluk olarak alabilmeleri ve sezonluk internet fiyatlarının da oldukça pahalı olması sorun teşkil etmektedir. Buna ilişkin olarak kullanıcılardan **K8** (E, 25, İşçi, Üniversite) internet sıkıntısını şu sözleriyle açıklamıştır:

> *"Ben çağrı merkezinde çalışıyorum. Biliyosunuz pandemiden dolayı normalde biz sanayinin orda kurulan bilmiyorum biliyo musunuz oradaki iş yerinde çalışmamız gerekiyordu ama pandemiden dolayı evlerde çalıştırdılar bizi. Zaten şimdi bile çalışıyoruz.Ben uzaktan çalışınca annem ve babamla yasaklardan dolayı yazlığımıza gelip kalmak istedik. Burda internette vardı. Bağlayabiliyorduk. Ama ben çalışırım diye düşündüm ama burda internet tüm sene için alınmıyor çünkü burda sadece yazınkalıyor insanlar yazlıkta. O yüzden 3 ay için vereceklerini söylediler. Ama fiyatı çok pahalıydı. Van'daki evimizdeki gibi değil yani. Mesela evimizde biz aylık 100 lira ödüyoruz ama burda aylık internet fiyatı 250 civarındaydı. Durum böyle olunca çalıştığım için annemi bi de babamı yazlığa gönderdim ama kendim gitmeyeyim dedim. Yani ne gerek var bu kadar ücrete. Çok pahalı geldi bana"*

İkincil konut kullanıcısı olan **K3** (E, 48, Esnaf, Lise) ise evine internet çekmediğini ancak komşusu vasıtası ile faturaların yüksek geldiğini bildiğini ifade etmiştir:

"Açıkçası internet var. Sağolsunlar 2 senedir getirdiler altyapısını yaptılar buraya. Ama bana sorarsan burda belediye başkanının da yazlığı var. Yani şimdi şey olmasın ama inan ki sırf o da burda kalıyor geleni gideni falan oluyor diye interneti onun için getirdiler buraya. Yoksa yazlıklar senelerdir burda. Nerden bakarsan 15 sene belki daha fazladır burda yazlıklar vardır. Yıllarca internet minternet yoktu. Ben öyle düşünüyorum tabi. Evimizde internetimiz yok bizim çocuklar telefonlardan idare ediyorlar. Zaten bizden çok onlar kullanıyor. İnternet kullananlar var ama burda. Sordum konuştuk burda bu yanda bi komşumuz var sorduk onlara memnun musunuz diye. Tamam çektik iyidir dediler. Ama yüksek fatura ödüyorlarmış. O yüzden bize lazım değil. Böyle bi dönemde zaten ekstra masraf olur"

K6 (K, 33, Ev Hanımı, Üniversite) kullanıcısı ise internet sıkıntısın telefon üzerinden yaşandığını ve ikincil konutlarına internet çekmenin gerekmediğini açıklamıştır:

"İnternetimiz baya sıkıntılı burda. Telefonlarımız bile çekmiyor. Ben Vodafonluyum mesela benim hiç çekmez burda. Operatöre göre de değişebiliyor tabi. Ara ara sorunlar yaşıyoruz. Yazlığımıza internet çekme gereği duymuyoruz. Zaten merkezdeki evimizde var burda da bi çocukları oyalamak için ya da ben arada girip hani sosyal medyada geziniyorum. Yani onun dışında böyle çok kullanmak da istemiyoruz. Buraya temiz hava ve doğa için geliyoruz. Buralarla ilgilenmek daha güzel"

Bu açıdan bakıldığında ikincil konutlarda internet sıkıntısı ikincil konuttaki altyapının yetersizliğinden kaynaklanmamaktadır. Ancak kullanıcılar ikincil konutlara internet sağlamanın oldukça pahalı olduğunu belirterek bu durumun düzelmesini istemektedirler. Genel olarak telefonlarda bulunan internetin fazla olmayışı uzun süre ikincil konutunu kullananlar için internet kullanımını kısıtlamaktadır. Dolayısıyla ikincil konutu kısa süreli veya sadece hafta sonları kullanan kullanıcılar internete gereksinin duymazken burada yaklaşık tüm yaz sezonu ve bu sezonun dışında da kullanım sağlayan kullanıcılar için bir gereklilik olmaktadır. Ancak bölgede ikincil konutların kullanımı büyük ölçüde yaz sezonu

içerisinde gerçekleşmesi ve diğer kalan aylarda boş kalıyor olması evlere internet çekmenin maliyetini arttırmaktadır. Özellikle pandemi ile birlikte evde çalışma ortamının sağlanıyor olması kişilerin ikincil konutlarında yasaklardan uzak bir yaşama katılmalarını desteklemektedir. Ancak çalışmalar genel olarak internet üzerinden sağlandığından yukarıda verilen örnekte olduğu gibi ücretin fazla oluşu nedeniyle ikincil konutta kalışı da etkilemektedir.

Tüm bu internet, su ve internet altyapısı yanında Mollakasım'da ulaşım altyapısı da her kent, kasaba, köy vb. alanlarda olmak üzere önem teşkil etmektedir. İnsanlar için gerekli olan bu hizmet ilerleyen dünya şartlarıyla gelişimini hızla arttırmaktadır. Ulaşım hizmeti ile insanların uzak yerlere gitme süreci de kolaylaşmaktadır. Özellikle tatil mekânları için bu hizmet tatil yerinin tercihinde rol oynamaktadır. Ulaşımın rahat ve kolay sağlanıyor olması bir yerin tatil alanı olarak seçilmesinde önemlidir. Buna göre katılımcılar ulaşımın gelişmemiş olduğu konusunda 1,3'lük düşük ortalama değerle yargıya katılım sağlamadıklarına yönelik ortak fikre sahiptirler. Çünkü ikincil konut gelişmesi ile birlikte yazlıklara giden köy yolu ve kampüs yolu olarak ifade ettiğimiz farklı iki yol başta olmak üzere ikincil konut içindeki yollar Karayolları tarafından yeniden yapılandırılmıştır. Yaklaşık olarak 10 yıl öncesine kadar bu ana ve ara yollar oldukça kötü durumdaydılar. Ancak ikincil konut artışı gözle görülür şekilde artmaya başlayınca yönetim mercileri Mollakasım yazlıklarına ait hem ana hem ara yolları asfalt ile yeniden şekillendirmişlerdir. Böylece bu durumdan hem yöre halkı hem de ikincil konut kullanıcıları memnun kalmıştır.

Mollakasım ikincil konutlarına ulaşım genel olarak şahsi araçlar ile sağlanmaktadır. Ancak kendi aracına sahip olmayan kullanıcılar için belediyeye ait 1 toplu taşıma aracı tahsis edilmiştir. 651 nolu toplu taşıma otobüsü 5 farklı saatte Van merkezden hareket ederek Mollakasım'a ulaşımı rahat bir şekilde sağlamaktadır. Otobüsün yaklaşık olarak merkezden çıkıp Mollakasım yazlıklarına varış süresi yolda değişen koşullara bağlı olarak 2-2,5 saat arasındadır. Otobüs direkt olarak Mollakasım'a hareket etmediğinden ulaşım süresi bu denli uzun olmaktadır. Bu ulaşım aracı yazlık konutların ana yollarının belirlenmiş noktalarındaki duraklarda durmaktadır. Yazlıklara gidiş için kendi aracına sahip olmayanlar ulaşım için bu aracı sıklıkla tercih etmektedirler. Bu ulaşım sistemi yaklaşık 2015 yılında hizmete

sunulmuştur. Yani Mollakasım'ın köy olduğu 2014 yılı öncesinde yollar hem topraktı hem de oldukça kötü durumdaydı. Bu durumdan yöre halkı ve ikincil konut kullanıcıları memnun değildi. Üstelik Mollakasım köyü için tek araba ile merkezden ulaşım sağlanmakta iken ikincil konut yazlıklarına haftada sadece 2 defa kalkan tek bir küçük minibüs ile ulaşım sağlanmaktaydı. Ulaşım ücreti ise şimdikinden en az iki kat daha fazlaydı. 2014 yılı çıkan kanun ile köylerin mahalle statüsü kazanması buradaki ulaşım altyapısının merkezle uyumlu hale getirilmesini de öncelikli kılmaktadır. Hem bu göz önünde bulundurulmuş hem de İkincil konutların hızla gelişmesi ve bunun sonucunda da gidiş gelişlerin artışı göz önünde bulundurularak da gerekli ulaşım yenilemeleri gerçekleştirilmiştir. Buna rağmen ikincil konutlar için revize edilen yolların genişliği konusunda herhangi bir iyileştirme çalışması yapılmamıştır. İkincil konut artışı düşünüldüğünde ulaşım altyapısında yapılan değişimler sınırlı olmuştur.

Yüksek katılım değerine sahip bir diğer konu ikincil konut gelişiminin turizmi de desteklediği yargısıdır (4,4). İkincil konut kullanıcıları ikincil konut gelişiminin bölgede yarattığı arz ile turizmi geliştirdiği, canlandırdığı görüşündedir. Gerçekten de bakıldığında ikincil konut kullanımı bir turistik tesis olmasa dahi kendi başına da bir turizm türüdür. İkincil konut turizmi özellikle son zamanlarda risksiz bir ortam sağladığı düşüncesi ile çoğunlukla tatil mekânı olarak tercih edilmektedir. Mollakasım'da da var olan ikincil konut gelişimi yıllar boyunca hızlı artıştan ziyade yavaş bir artış seyri göstermiştir. Ancak içinde bulunduğumuz durum kişilerin turistik tesislere olan güveni büyük ölçüde zedelendiğinden ikincil konutlara olan rağbet son iki yıl içerisinde Mollakasım'da gözle görülür şekilde artış göstermiştir. Salgın ve beraberinde ülkenin uygulamış olduğu tedbirler kapsamında kısıtlamaların gerçekleşmesi ve tüm yurtiçi ve yurt dışı tatil planlarının iptali insanların eve hapsolmasına neden olmuştur. Genel olarak evde kalma süresinin uzaması kişileri psikolojik olarak yıpratmış ve Van merkezindeki yüksek virüs riski kişileri ülkenin çoğu yerinde olduğu gibi ikincil konutlara yönlendirmiştir. İkincil konut sahibi olanlar konutlarında kalmaya başlarken ikincil konut sahibi olmayanlar ise çareyi kiralamada bulmuşlardır. Özellikle bu sene bölgede kiralamaya olan talep ciddi şekilde artmıştır. Böylelikle ikincil konutlar, merkezle birlikte çevre illerden gelenlerin talepleri ile de karşılaşmaktadır. Böylece Mollakasım'da inşa edilen her

konut her site bölgenin turizm açısından gelişmesine de katkı da bulunmaktadır. Durum böyle olunca da ikincil konut alanı giderek değişmeye başlamaktadır. Bir turizm destinasyonun çevresinde olması gereken donatı ve faaliyetler sırayla hayat geçirilmeye başlanmaktadır. Bu durumda ise yeni iş kolları yaratılmaktadır.

İkincil konutların gelişmesinin bölgeye mekânsal açıdan etkileri ve yarattığı sorunlar yukarıda ikincil konut kullanıcılarının anket ve mülakat uygulamasında vermiş oldukları cevaplara göre değerlendirilmiştir. Ancak bu etkiler ve sorunlar ikinci grubumuz olan mahalle halkı tarafından da değerlendirilmiştir. Aşağıda mahalle halkının ikincil konut gelişimi ile yörede meydana gelen mekânsal etkiler ve sorunlara ilişkin yargılara ait cevapları verilmiştir. Tablodaki bilgilere ilişkin olarak 5'i ortalama değer olan 2,5'in üzerinde bir katılma düzeyi sağlarken 1'i 2,5'in altında diğeri ise orta düzeyde katılım gösterilen (2,5) olmak üzere toplamda 7 adet anket sorusu sorulmuştur.

Tablo 2. 47. Mahalle Halkının İkincil Konut Gelişiminin Yarattığı Mekânsal Etkilere Katılma Düzeyi

	1		**2**		**3**		**4**		**5**		
	Sayı	**Oran (%)**	**Sayı**	**Oran (%)**	**Sayı**	**Oran (%)**	**Sayı**	**Oran (%)**	**Sayı**	**Oran (%)**	**Ort.**
İkincil konutların gelişmesi yörenin altyapı hizmetlerinin gelişmesinde etkili olmuştur	-	-	13	65,0	3	15,0	4	20,0	-	-	2,5
İkincil konutların gelişmesi yörenin doğal yapısını bozmaktadır	1	5,0	3	15,0	2	10,0	12	60,0	2	10,0	3,5
İkincil konutların gelişmesi tarım arazilerinin azalmasına neden olmaktadır	1	5,0	6	30,0	2	10,0	10	50,0	1	5,0	3,2
İkincil konutların gelişimi çevre kirliliğine neden olmaktadır	-	-	1	5,0	1	5,0	8	40,0	10	50,0	4,3
İkincil konutların gelişimi gürültü kirliliğine neden olmaktadır	1	5,0	3	15,0	1	5,0	5	25,0	10	50,0	4,0
İkincil konutların gelişimi tarımla uğraşan kişi sayısının azalmasına neden olmaktadır	-	-	6	30,0	4	20,0	6	30,0	4	20,0	3,4
Ulaşım vb. hizmetler yaz sezonu dışında aksamaktadır	9	45,0	6	30,0	2	10,0	3	15,0	-	-	1,91

1. Kesinlikle katılmıyorum, 2. Katılıyorum, 3. Orta düzeyde katılıyorum, 4. Katılıyorum, 5. Kesinlikle katılıyorum

Buna göre mahalleli ikincil konut gelişiminin yörenin altyapı hizmetlerinin gelişmesinde etkili olduğu görüşüne ortalama bir değerde katılım sağladıkları görülmektedir (2,5). Buna ilişkin olarak görüşme yapılan **Y10** (E, 38, Çiftçi, Ortaokul) konuyla ilgili şunları ifade etmiştir:

"Buraya ilk zamanlarda yazlık olduğunda çok bi şey yoktu. Buralar hep toprak yoldu abla. Taa o yazlıklar var ya hele o sonlara kadar hiç yoktu. Böyle arttı bu yazlıklar baya yapılmaya başladı artık. bi zaman sonra bu toprak yol düzeltildi. Bu yazlıkçılar için yoksa bizim köy için değil. İşte biraz daha kaldı o yol ama zamanla o da mahvoldu zaten çok düzgünde değildi. Ama bundan birkaç sene önceydi karayolu buraya Van'dan buraya kadar buraya gelen Alaköy tarafından Arısu tarafından buraya gelene kadar yani buraya kadar asfalt döktüler. Onun dışında bi şey yok"

Mahalle halkından olan **Y8** (E, 29, Serbest Meslek, Lise) ise internet altyapısı dışında herhangi bir değişikliğin olmadığını söylemiştir:

"Bu bi iki senedir internet gelmiş buraya ondan başka da suyumuz elektriğimiz yine aynı yani. Yazlık çok yapılmaya başladı. Hele bu virüsle daha da çoğaldı. Dediğim gibi bi internet geldi buraya, bide yolları yapıyor belediye bunu bilirim bi. Yolları sırf yazlıklar için yenilediler vallahi. İyi de oldu. Belediye başkanı da tabi burda olduğu için daha çok yenilediler"

Yolların iyileştirildiğini söyleyen **Y9** (E, 51, Çiftçi, Ortaokul) şu açıklamalarda bulunmuştur:

"Yolları hep çok güzel yaptilar. Otobüs verdiler buraya. Çok güzel oldu. Yollar kötüydü bata çıka yürüyoduk. Şimdi güzeldir. Merkeze de rahat gidip geliyoruz. Yaz olsun kış olsun hiç durmaz bu otobüs. Her mevsim de biner kullanırız biz olsun çocuklar olsun köylü olsun kullanırız"

Genel olarak ikincil konut gelişmesi ile birlikte altyapı hizmetlerinde büyük oranda yenilikler göze çarpmamaktadır. Mahalle halkı ile yapılan görüşmelerde altyapısal gelişimin son iki yıldır internet hizmetinin sağlanması ile gerçekleştiğini ifade etmişlerdir. Ayrıca ikincil konut güzergâhındaki tüm yolların iyileştirilmiş

olması da yöre halkı açısından memnuniyet duyulan bir konu olmuştur. Keza ulaşım hizmetlerinin sadece yazın değil kış mevsiminde de aksamıyor olması mahalle halkı açısından olumlu bir durum yaratmaktadır. Yöre halkından birkaçı yolların iyileştirilmesinde belediye başkanının mahallede yazlığının olmasının etkili olduğunu söylemiştir. Ancak internet ve ulaşım altyapısı dışında meydana gelen herhangi bir yenilik söz konusu değildir.

3,5 ortalama değer ile yüksek oranda, yöre halkı Mollakasım mahallesinin kıyısında gelişme gösteren ikincil konutların yörelerinin doğal yapısını bozduğunu belirtmişlerdir. Doğal yapıdan kasıt gölün ikincil konut atıkları ile kirletilmesi ve daha önceden tarımsal arazi olan arazilerin ikincil konuta dönüşüp betonlaşmanın artmasıdır.

3,2 Genel olarak ikincil konut kullanıcıları açısından da yazlık konutların artmasını tarım alanlarının azalması ile ilişkilendirilmiştir. Bu nedenle katılımcılar ikincil konut gelişiminin tarımsal arazilerin azalmasında rol oynadıkları konusuna 3,2 değerle katıldıklarını belirtmişlerdir. Bu konu öncelikli olarak mahalle halkı için daha fazla sorun teşkil etmektedir. Genel olarak temel geçim kaynağı tarımsal ve hayvansal üretim olan bir yöre toplumunun yapacağı iş için uygun arazileri bulamaması geçim kaynağını yok etmeye zorlamaktadır. Buna göre mahalle halkının ikincil konutların gelişmesiyle tarım arazilerinin azaldığı konusunda hemfikir oldukları görülmektedir. Konuyla ilgili olarak **Y4** (K, 59, Ev Hanımı, okuma-yazma bilmiyor) şunları dile getirmiştir.

> *"He he hepsi bu tarlaların buğday olidi, he arpa olidi hepsi gitti. Herkes arsasini satti üstüne ev yapti. E biz nasıl ekağ daha kızım. Nereye ne yapacaz. Bu ilk zaman vardi bele arsa marsa yani çokti ha. Bilirsen bilmem. Hah işte ele nasıl buralar bele bi anda doldi. Geldiler geldiler burda nerden bağsan çok tarla vardi. Vaay şimdi yok bitti. Hele bi de bu sene bu hastalık burda yok diye ha geldiler ha geldiler. Biz de yoğti arsa ama olanlar vardi. Valla onlarda sattiler hep mütayite. Yaptilar yazlık"*

Mahalle halkından **Y6** (E, 30, Serbest Meslek, İlkokul) konut artışının tarım arazilerinin azalmasında önemli bir rol oynadığını şu sözlerle ifade etmiştir.

"Vallah abla yazlıklar olmadan önce buralar çok hoşti. Nece yazlık oldi hayvanlarımız aç galdi. Heyvanın otliyacağı yer galmadi. Bize tabi faydası oldu ama sorsan bunların bize daha çok zarari oldi. Heyvanlarımız daha poşet yi, kağıt yi. Hep aşağida otliyidiler heyvanlar. Şimdi boş tarlayi bile telle çekip etrafini biz heyvanları otlatamiyoruz. Her gelen aldi ablam burdan. He tamam yarari var he ama yok yani bu alanların hepsi bak evde olmasa üstünde gapatıplar. Ne yapacaz biz de başka çare bulmaya başladığ. Ama bu kez bize yük abla. Para yok"

İkincil konut artışının meralara engel olduğunu söyleyen **Y7** (E, 26, Öğrenci, Üniversite) düşüncelerini şöyle açıklamıştır.

"Valla bu yazlıkçılar meraları da etkiledi. Önce hayvanları götürürdük otlatmaya ama şimdi inan ablam yer bulamıyoruz. Engel oldu bu yazlıklar. Yani önceki gibi değil. Benim yaşım kadar vardır ablam buralar. Tabi anam babam daha iyi bilir ama bizde görüyoruz. Yazlık çok arttı. bu aşağı var ya şurası yoktu bunlar. Bu son zamanda gelen çok oldu. Bi anda inşaatlar başladı. Vallahi hemen bitirdiler yazlıkları.Yeni sitelerde yapıldı. Ama tabi bunlar hep bizim işte köyünde tarımını etkiledi bana kalsa dedim ya. Yer kalmadı aşağılara inemiyoruz bile"

Aynı şekilde mahalle halkından **Y2** (E, 41, Tamirci, İlkokul) konuyla ilgili olarak açıklama yapmıştır:

"E tabi buralarda biz ekidiğ, biçidiğ. Hayvanları otarırdık ne bileyim eski değil daha ha. Bu yazlıklar oldu olali buralar bele dolar taşar. Dahane arazi ne ekmağ ne biçmağ teeh. Galmadi yani. Burda herkes bi işin ucundan tutar tabi. Herkes ekmeğinin peşindedir. Ama desen yoğ ne hayvanı otaracak ne de bi buğdayi ekecek yer galmadi. Aha sen burdasın değil etrafına bak bakayım hiç aşağıya yazlıkların yerlerini gördün. Aha bu yazlığlarlar birlikte tarımi da hayvani da bitti"

Y3 (K, 47, Ev Hanımı, Okuma-yazma bilmiyor) ifadesinde yöre halkının tarımsal arazisi olanın arsalarını satmaya meyilli olduklarını şöyle açıklamıştır:

"Arazi yoktur. Arazi olsaydi burda bir süri hayvan olurdu. Sorsan bu köyde kaç tane hayvan saklayan çıkar. Nerde otlayacak bu hayvan. Be bu adama yazığ değil ? Veren verip veren verip yapıplar arsalari ev. Aha bak bu sene hele bu yolun kenardakilere boşti ha bura. Hemen doldilar. Eskiden hayvanotlardi arpasini eken olurdi. Buradakiler zaten satmak istiyor arsası olanlar. Satsın ki gitsin ev alsın istiyor"

Mahalle halkının ifadelerinden de anlaşılacağı üzere ikincil konut gelişimi büyük ölçüde tarımsal alanların git gide ortadan kalkması ile sonuçlanmıştır. Daha önce de bahsedildiği üzere bölgenin büyük kısmı 1. ve 2. dereceden tarımsal arazilerden meydana gelmektedir. Mahalle halkının temel geçim kaynağının tarım ve hayvancılık olduğu düşünüldüğünde ikincil konut gelişimi bu açıdan mahalle halkının tarımsal arazilerini kaybetmesine sebep olmuştur. Yıllar içerisinden meydana gelen ikincil konutlar, hızlı artışla beraber kıyı alanlarını yani dolayısıyla tarımsal arazileri daha çok doldurmaya başlamışlardır. Buradaki ikincil konut yapılaşmasının mevcut tarımsal araziler üzerine yapılması mahalle halkının geçim kaynaklarını da kaybetmesi anlamı taşımaktadır. Genel olarak yetersiz tarım arazileri nedeniyle halk içerisinde tarım ile uğraşan kişi sayısında azalma meydana geldiği ortaya konmuştur. Bu durum ikincil konutların Mahalle'de halkın temel geçim kaynağından uzaklaşıp yeni iş alanlarına yönelmelerini zorunlu kılmıştır. Mahalle halkı durum böyle olunca çoğunlukla bahçe tarımı yapmaya yönelmişlerdir. Hayvan sahibi olanlar ise daha azınlıkta bulunmaktadır. Mahallede tarım arazisine sahip halkın arazisini yüksek fiyatlara satıp Van merkezde ev satın almak isteyenler de mevcuttur. Tarımdan kazanacağı parayı arazisini ikincil konut için satma fikri cazip gelmektedir. Bu nedenle ikincil konutlar için tarım arazisini satıp parayı değerlendirmek isteyenler de doğal olarak olmaktadır. Ancak bu durum her mahalle veya bölge halkı için aynı olurda durum bölgenin tarım arazilerinin tamamen ortadan kalmasıyla sonuçlanacaktır. Bu açıdan pandemi sürecinin hız kazandırdığı ikincil konut edinme süreci, bu alanın yerli veya yerli olmayan grupların ilgisiyle karşılaşmıştır. Böylece taleple birlikte artan ikincil konut artışı mevcut tarımsal araziler üzerine yapılmaktadır. Bu durum bölgede tarım arazilerinin kaybına yol açmaktadır.

İkincil konut gelişiminin bir diğer etkisi çevre kirliliği sorunudur. Bu nedenledir ki yöre halkı çevre kirliliğinin ikincil konut gelişiminden kaynaklandığını 4,3 oranındaki katılma değeri ile açıkça ifade etmektedir. Kolektif bir ortamda her yerde olduğu gibi çevre kirliliği de beraberinde meydana gelmektedir. Mahalle halkından **Y6** (E, 30, Serbest Meslek, İlkokul) ikincil konut kullanıcılarının çevreyi kirlettiklerine dair şunları söylemiştir:

"Çöpler etrafta, öyle oli kediler köpekler hepsini etrafa dağiti. E heyvan ne yapsın hata onlarda değil değil. Burda çöpler geç alını. Sahili mehfettiler ablam görmedin mi bilmiyem ama kolasini içip atıp karpuzun yiyip atıp kenara fırlatıp. Burası senin babanın yeri midir ki bele yapisen sen yav. Biraz medeniyet biraz eğitimli olsalar bele olmaz abla. Sorsan onlar bizden daha medenidir"

Çevrenin, ikincil konut kullanıcıları ve pikniğe gelenler tarafından maske atılarak kirletildiğini söyleyen **Y5** (K, 48, Ev Hanımı, Ortaokul) şu açıklamada bulunmuştur:

"Bak sen bu köşeyi takip edip git bak maskeden geçemezsin. Hani biz hepimiz burada yaşadığımız, çoluk çocuk olduğu için böyle hadi takıyosun atıyosun etrafa. Olmaz hani gidip çöpe atsan ölür müsün? İğrendim artık. Buraya hem bu yazlıklara gelenler hem de pikniğe gelenler yapıyo bunu. Kendi evleri olsaatarlar mı hadi atsınlar göreyim. Ama burda toplarlar diye maskesini çıkarıp atıyo"

Y8 (E, 29, Serbest Meslek, Lise) ise ikincil konut kullanıcılarının kendi konutlarında çevrelerini temiz tuttuğunu ancak köy içinden geçerken aynı hassasiyeti burada göstermediklerini belirtmiştir:

"Buranın şimdi böyle olduğuna bakma. Biz temizlemişiz. Burda herkes temizdir. Kapılarını temiz tutarlar düzenliyiz burda. Evden getirdiğimiz yiyeceği etrafa atmayız. Niye atalım. Ama yazlıklarına gidenler burda bulağın başında dururlar su içerler elini yüzünü yığarlar. zaman o elindeki maskeyi atarlar bulağın başına. Umrunda bile olmaz. İnanın buraya bak ne yazmışız daha biz mecbur kaldık. Bulağın üstüne yazmışız ki maskelerini atmasınlar. Evlerinde çöpleri var atsınlar

oraya. Gidip gör kendi bahçesine balkona bi şey atmazlar ama buraya atıp giderler"

Yöre halkından **Y10** (E, 39, Çiftçi, Ortaokul) sahillerin günübirlikçiler tarafından kirletildiğini ise şu sözlerle anlatmaya çalışmıştır:

"Burda kirlenme oluyor tabi. Cumartesi pazar gelenlerden daha çok oluyor. Bu mavi bayraklı plaj yapıldığından beridir gelen giden arabanın hesabı yok. Ha yazlığına gelenlerde oluyor buraya atıyorlar ellerinde bi şey varsa peçetedir şişedir ne bilim. Ama yazlık sahibi kıyısını kirletmiyor. Çünkü orayı kendi kullanıyor ya. Ama bu dedim ya geliyolar hele bi de pazarları. Hem köyün içini hem de sahili batırmışlar. Ya vallahi her hafta kapımda çöp topluyorum. Mesela poşet, pet şişe, maske atıyolar. Bunların hepsi cahildir"

Tüm bunlar ikincil konut gelişimi ile beraber çevre kirliliğinin de arttığını göstermektedir. İkincil konut kullanıcıları dışında Mollakasım'a günübirlik gelen ziyaretçilerin de kirlilikte büyük payları olduğu ortaya konmuştur. Gerek mahalle içerisinde gerekse de sahil de kirlilik yaratılmaktadır. Kullanıcılar genel olarak sahili devamlı kullandıklarından kendi alanlarında çevre kirliliği yaratmadıklarından herhangi bir kirlilik söz konusu olmamaktadır. Ancak ayni hassasiyet mahallenin içerisinde gösterilmemektedir. Genel olarak kullanıcılar ve günübirlikçiler tarafından tüketilen ürünlerin paketleri köyün ortasına bırakılmaktadır. Çöplerini bu şekilde çevresine atmaya alışık olan insanlar ise mahalle halkı tarafından medeniyet yoksunu olarak tanımlanmaktadırlar. Özellikle son zamanlarda kullanımı artan maskelerin kullanıldıktan sonra çevreye atılması mahalle halkı için risk oluşturmaktadır. Bu konuda haklılıkları ortada olan yöre halkı çevre kirliliğine dikkat etmek açısından çareyi bulak olarak adlandırılan ve mahallenin ortasında bulunan çeşmenin üzerine bir uyarı yazmakta bulmuşlardır. Burada "buraya çöp atan su doldurmasın" uyarısı yer almaktadır. Ancak buna rağmen maskeleri köyün içerisindeki yol kenarlarında görmek mümkündür. Buna ek olarak yöre halkı sahilin çoğunlukla günübirlikçiler tarafından kirletildiğini açıklamışlardır. Yukarıda bahsettiğimiz ikincil konut kullanıcıları ile yapılan görüşmede de kişiler sahilin günübirlikçiler tarafından kirletildiğini belirtmişlerdir.

Mahalle halkının büyük kısmı ayrıca ikincil konut gelişiminin mahallede gürültü kirliliğine de neden olduğuna yönelik yargıya katıldıklarını ifade etmişlerdir (4,0). İfadenin katılımına ilişkin nedenleri ise yapılan görüşmeler neticesinde ortaya konulmuştur. Mahalle halkından **Y1** (E, 38, İşsiz, Ortaokul) bu konuyla ilgili olarak düşüncelerini şu şekilde belirtmiştir:

> *"Buraya gelenin gidenin trafiğin hesabı yok. Öyle zaman olur hani böyle iş çıkışı olur herkes evine gider. Kalabalık olur yani. Hah işte aynı öyle. Herkes sözleşmiş gibi aynı zamanlarda çıkarlar eve dönmek için. Burda bi trafik olur gör. Ses gürültü çağırtı ne desen var"*

Mahalle halkından **Y7** (E, 26, Öğrenci, Üniversite) de ikincil konutlara gidiş gelişler sırasında yoğun trafik olduğunu ve buna bağlı olarak gürültünün meydana geldiğini ifade etmiştir.

> *"Abla buraya baharında yazında gelirler. Baharın işte bahçelerini ekip biçiyorlar yazlık sahipleri. Bi o zaman ha bide tam yazın tam kalmaya gelince buralar kalabalıklaşıyor. Gelen çok olduğu için trafik de çok oluyor. Trafikte beklerken arabalar korna hep birden çalıyor. O gürültü mesela bizim burdaki yaşlılarımız olsun bebeklerimiz olsun tabi bizi de rahatsız ediyor bu durum. Ama elden bi şey gelmez. Biz bi şey desek kavga olur. O da hoş olmaz"*

Mollakasım mahalle merkezinde bahar aylarında ve yaz aylarında olmak üzere iki mevsimde de trafiğin olduğu bilinmektedir. Bölgede ne kadar ikincil konut varsa bir o kadar da araç bulunmaktadır. Çünkü çoğu kullanıcı ikincil konutuna gidiş dönüşü şahsi araçlarıyla sağlamaktadır. Bu trafikle beraber yoğunlaşan araçların ve kişilerin gürültüsü mahalle halkını rahatsız etmektedir. Genel olarak gürültü kirliliği için herhangi bir çare bulunamayacağından mahalle halkı ikincil konut kullanıcıları ile aralarında bir sorun çıkmaması adına müdahale bu duruma müdahale etmemektedirler. Gürültü kirliliği yaratan araç yoğunluğu yazlığını haftada 2 veya 3 gün kullananlar açısından genel olarak akşam saat 6 veya 7 gibi gerçekleşmektedir. Birçok ikincil konut sahibi bu saatlerde Van merkeze gidiş sağlamakta ve bir araya gelen araç sayısı hem sıkışmış bir trafiğe hem de dolayısıyla gürültüye neden olmaktadır. Bu da mahalle halkına rahatsızlık vermektedir.

Özetle ikincil konut gelişimi mekânsal açıdan özellikle gölün kirlenmesinde büyük ölçüde etkili olmaktadır. İkincil konutların kanalizasyon atıkları büyük ölçüde göle dökülmekte ve bu da gölün kirlenmesine öncülük etmektedir. Özellikle yaz sezonunun haziran, temmuz ve ağustos ayları ikincil konutlarda yoğunluğun artış gösterdiği aylardır. Bu dönemlerde nüfusun fazla artmasına bağlı olarak kanalizasyon atığı da fazla olmaktadır. Bu nedenle bu aylar içerisinde göl yüzeyinde gözle görülür kirlenmeler meydana gelmektedir. Bu durum ikincil konut kullanıcısı olsun veya olmasın gölü kullanan her kişiyi rahatsız etmektedir. Bu durum kişilerin gölü kullanmasında çekinceye sebep olmaktadır.

İkincil konutlardaki bir diğer sorun ise çöp problemidir. İkincil konutlarda ortaya çıkan çöplerin toplanması bu alanın temizliği ve düzeni bakımından önem arz etmektedir.

Tablo 2. 48. İkincil Konutlarda Çöp Toplanma Şekilleri

Toplanma Şekli	Sayı	Oran (%)
Düzenli Alınıyor	82	82,0
Düzensiz Alınıyor	18	18,0
Toplam	**100**	**100**

İkincil konutlardaki çöpler %82 oranında belediye tarafından düzenli olarak toplanmaktadır. Kullanıcıların %18'i ise çöplerinin düzensiz alındığını ifade etmiştir. Bunun nedeni belediye tarafından gönderilen çöp toplama aracının bazı ikincil konut alanlarına uzun aralıklarla gidiyor olmasından kaynaklanmaktadır. Oldukça uzun mesafede yer alan bazı ikincil konut alanlarının ihmal edilmesi de bunda etkilidir. Ayrıca ikincil konut alanına gelen çöp toplama aracının haftalık gelme süresinin yetersiz olduğunu düşünen katılımcılar da çöplerin düzensiz toplandığını ifade etmişlerdir. Ancak genel olarak ikincil konut kullanıcıların yanıtlarına göre alanda çöpler düzenli olarak toplanmaktadır.

Ancak çöp probleminin yaratıcı unsuru ikincil konut kullanıcıları değil Mollakasım'ı günübirlik kullanan ziyaretçilerdir. İkincil konut kullanıcıları kullandıkları çevreyi kirletmemekte ve çöplerini uygun olarak çöp konteynırlarına bırakarak özenli davranmaktadırlar. Maalesef aynı özen günübirlik ziyaretçiler tarafından sağlanamamaktadır.

Özellikle hafta sonları kullanım sağlayan günübirlikçiler sahillerde ciddi çöp birikmelerine neden olmaktadırlar. Piknik esnasında ellerinde bulunan kömür, pet

şişe, peçete, yiyecek kabukları, terlik ve hatta kullanılmış bebek bezlerine kadar sahil kenarına bırakmaktadırlar. Geri dönüş esnasında ise tüm bu atıklar bıraktıkları yerde kalmakta ve bu kez sahili devamlı olarak kullanan ikincil konut kullanıcılarını rahatsız etmektedir. Sahile atılan bu kirletici unsurlar dış etkilerle gölün içerisine ve ikincil konut alanlarına doğru savrulmaktadır. Bu durum bir yandan gölü kirletmekte diğer taraftan da görüntü kirliliğine neden olmaktadır. Çöpler uzun süre sahilde toplanmadan bırakıldığından kötü kokuların meydana gelmesi de kaçınılmaz olmaktadır. Dolayısıyla günübirlikçilerin yarattığı çöp sıkıntısı ikincil konut kullanıcıları ve yöre halkı için problem teşkil etmektedir.

İkincil konutların gelişimi ile birlikte bölgedeki tarımsal arazilerin sayısal olarak azaldığı da gözler önüne serilmektedir. Mahallenin çoğu alanı 1., 2. ve 3. sınıf arazilerden oluşmaktadır. İkincil konutların kurulduğu kıyı şeridi ise 1. ve 2. sınıf tarım arazilerden oluşmaktadır. Bu da mahalledeki verimli tarım arazilerinin ikincil konut yapılaşmasıyla ortadan kalktığını göstermektedir.

Bunların yanında mahalle halkı, mekânsal olarak ikincil konutların sahile iniş alanlarını kapatmasından yakınmaktadırlar. Sahili takip eden alanın büyük çoğunluğunun uzun zaman önce ikincil konutlarla dolması orayı daha önce kullanan mahalle halkı için artık kullanılamaz hale getirmiştir. Dolayısıyla konutlarla beraber gölün kullanımını da çevreleyen ikincil konut yapılaşması sahili çoğunlukla kendisi için kullanmaktadır. Buna yönelik olarak mahalle halkından **Y1** (E, 38, İşsiz, Ortaokul) şunları belirtmiştir.

> *"Yol halka açılması lazım. Bize yol açılsın orda göle girmek için. Halka açılsın sahil. Dedik burdaki plaj açıldı oraya gidelim e ora da paralı. Niye kendi gölüme para verip gireyim ki. Önceden sabah kalkardık göle öğlen tekrar giderdik. Bi tadı tuzu kalmadi. Artık yoktur"*

Aynı durumdan rahatsızlık duyduğunu belirten **Y7** (E, 26, Öğrenci, Üniversite) görüşlerini şu sözlerle açıklamıştır:

> *"Ya millet kapısını kapatmış giriş yoktur. Yasaktır yazlığı olmayan giremez yazmış e biz ne yapalım. Bizim olanı bizden saklıyolar ya. Taa nerelere gidiyoruz suya girmek için bilsen. Mecbur gidiyoruz. Kapatmamaları lazım bence. Biz de insanız. Ne yapacazsanki"*

Bu durum mahalle halkına ait olanın gasp edilmesi anlamı taşımaktadır. Daha önce rahat kullanım sağlayan yöre sakinleri ikincil konut gelişimi ile bu haklarından kısıtlanmışlardır. Oysaki sahil tüm vatandaşların kullanım sağlayacakları bir alandır. Bu duruma aldırış etmeyen ikincil konut sahipleri sahillerinde yabancı saydıkları yerel halk veya günübirlikçileri istememektedirler. Mavi bayraklı plaja girişlerin ücretli olması ise mahalle halkı tarafından gereksiz olarak nitelendirilmektedir. Tüm bunlar gölü kullanmaya hakkı olan yöre halkının sudan faydalanmasını olumsuz anlamda etkilemektedir.

İkincil konutlar bir alanda gelişme gösterdiği günden itibaren bulunduğu yöreyi de bu gelişim ve değişim sürecine dâhil eder. İkincil konut gelişiminin bu anlamdaki en önemli etki alanı ekonomiktir. Özellikle bir alandaki turizm gelişmesi o mahallenin, bölgenin en fazla ekonomisi üzerinde etkili olmaktadır. Ancak bu etkiler olumlu olabildiği gibi olumsuz da olabilmektedir. Bu açıdan Mollakasım'daki ikincil konut gelişiminin yöredeki ekonomik etkileri pozitif ve negatif yönleriyle incelenerek değerlendirilecektir.

Mollakasım'da ikincil konut gelişiminin yarattığı ekonomik etkiler 2 ayrı başlık altında toplanmıştır. Yeni iş kolları, İstihdama katkı ve yerel halkın gelirlerindeki artış olumlu ekonomik etkiler altında; primer sektörde azalma, yöre halkının topraklarını elden çıkarması, işlerin/işyerlerinin sezonluk olması ve tüketim ürünlerindeki pahalılık, arazi ve konut fiyatlarındaki artış ise olumsuz ekonomik etkiler altında toplanmıştır.

İkincil konut kullanıcılarının mahalledeki başlıca harcama alanlarının ne olduğu ve yapılan harcamaların Mollakasım'a ekonomik anlamda katkı sağlayıp sağlamadığına dair soru sorulmuştur. Buna göre kullanıcılardan **K4** (E, 41, Sigortacı, Lisansüstü) şunları ifade etmiştir:

> *"Tabi ki yerel halktan güvendiğimiz kişilerden genelde tarlada, bostanda yetiştirilen ürünlere rağbet gösteriyoruz daha çok. Bi de bunun dışında işte unlu mamül alıyoruz. Çoğunlukla bu da ekmek oluyor zaten. Bu sadece Mollakasım üzerinde değil Türkiye'nin böyle yerleri için geçerlidir. Yerel halk desteklenip güçleniyor bence. Bence az değil çok katkısı var ekonomik olarak. Onlarda kışın burda ekonomik*

açıdan çok da iyi durumda değiller. Bu bölge halkı için yazın ekonomik açıdan canlanıyor hem de yerel halka kazandırmış oluyor"

Bir diğer kullanıcı **K5** (E, 50, Veteriner Hekim, Lisansüstü) ise mahalle halkının kendi yaptığı doğal ürünlerin satın alındığı ve bununda onlara ekonomik fayda sağlaması ile ilgili şu ifadelere yer vermiştir:

"Bahsettiğim gibi genel olarak organik gıdaların tedarikinde harcıyoruz. Onun dışında işte yazlığımızın bakımı, ufak tefek ihtiyaçların karşılanmasında. Yani bu bölgede yaşayan mesela Mollakasım'da ikamet eden köylülerin para kazanmasına fayda sağlıyor bu. Köylünün kendi yapmış oldukları kendi ürünleri var mesela. Tandır ekmeği olsun, peyniri olsun, tereyağı olsun, sebzeler, meyveler bunlar elbette ki buradaki insanların ekonomik anlamda fayda sağlıyor. Artı bu bölgede yazlıkların olması artması onlara ekstra fayda sağlıyor ekonomik olarak"

Konuyla ilgili olarak **K6** (K, 33, Ev Hanımı, Üniversite) yapılan harcamaların mahalle halkı açısından olumlu ekonomik sonuçlar doğurduğunu açıklamıştır:

"En çok parayı burda sebzeye harcıyoruz. Soğuk içecekler ya da işte dondurmaya harcıyoruz. Köyden de tabi ki de alışveriş yapıyoruz. Yumurtaya ihtiyaç duyuyoruz, yoğurda ihtiyaç duyuyoruz bunun dışında meyve mevsimlik meyve oluyo. Ya da işte bahçelerinde kurulan işte mesela bizim işte henüz bi bahçe bostanımız yok. Buradan sebze alıyoruz. Tabi ki de mutlaka ekonomik etki sağlıyor. Yani bizim gibi birçok insanın burdan alışveriş yapması köy halkına da bi katkı demek tabi ki ve zaten gözle görülür bi fark da var. Ee marketlerin sayısı arttı, marketin içindeki ürünlerin farklılıkları içeriği çeşitlilikleri de değişti. Talebe göre tabi. O yüzden dediğim gibi köye de insanını da ekonomik anlamda yaradı buraların artması"

K15 (E, 36, Sağlık Görevlisi, Lise) de ikincil konutların mahalle halkı için ekonomik gelir sağladığı konusunda diğer kullanıcılarla aynı fikirdedir:

"Buraya geldiğimizde kalmak için tedarikli geliyoruz. Ama burdaki yörede meyve, sebze bu tarz tedariklerimizi hatta süttür ve peynirdir, yoğurttur şimdi biz bunları şehir merkezinden buraya getirmektense

buranın yöre halkının bu hayvancılık ve çiftçiliğini desteklemek adına onlara destek olmak adına ordan tedarikliyoruz. Bu ayrıca tabi doğal oldukları için bizim için çocuklar için daha iyi ve besleyici oluyo. Biz arz talebimizi arttırdıkça köy halkı da üretimini arttırıyor doğal olarak. Bu yüzden ekonomik olarak da onları desteklemiş oluyoruz"

K2 (E, 29, Yazılımcı, Üniversite) kullanıcısı ise mahalle halkının ikincil konut nüfusunun artışıyla daha çok kazandığını ve market sayısının da arttığını ifade etmiştir:

"Öncelikle yerel halktan tabi ki ürünler satın alıyoruz. Ürünler genellikle doğal olmasını tercih ettiğim için süt ve yoğurdu köyden alıyorum. Tabik ki de bu da Mollakasım nüfusuna maddi anlamda etkisinin olduğunu inanıyorum. Örnek olarak geçen sene Mollakasım da 2 tane market vardı şu an yazlıkların artmasıyla ve insanların daha çok doğal gıdayla beslenmesi ve pandeminin etkisiyle de doğal ürünlere yönelmesiyle birlikte talep de arttı. İşte şimdi baktığımızda hem yapılaşma fazla hem de yapılaşmayla birlikte nüfusun artışı bi de bununla bu nüfusun ihtiyacı olan ürünlerin karşılanması için yeni dükkanlar açıldı. Köy halkı da şu an bile yani gelecek yeni sezona bile hazırlıklar yapmaya başladı tabi kazancı çok oluyor"

İkincil konut kullanıcılardan **K9** (E, 35, Serbest Meslek, Lise) ise mahallelinin sadece sattıkları ürünlerden değil aynı zamanda ikincil konutlarda ücret karşılığı çalışarak maddi açıdan gelir sağladıklarını belirtmiştir:

"Şimdi olaya şöyle bakmış olursak sadece köyün yerel halkı bahçe düzenlemesi ve bekçilik yapmaları hatta hanımlarının bile yazlıklarda çalışıyolar. Elma, erik toplama, sezon açıldığında bostana domates, salatalık gibi sebzelerin ekilmesi için köyden adan çağırıyoruz. Ağaçlara aşı yapmak için bile bizim burda Cafer abi var onu çağırıyoruz geliyor. Geldikleri zaman ufak ücretler talep ediliyor bizden. Tabi sadece benden kazanmıyor bu adam. Toplam bizim sitede 40 daire var. Ben komşuma önerdiğim zaman bu ufak gelirler herkes verince yüksek miktarlara tekabül ediyor. Sadece bu işlerle de bitmiyor. Burda güneş enerjisi patladı ben burdan birilerini gidip buldum köyden

getirdim sağolsun hallettiler. Benden de 150 lira para aldı yani. Kazanmaz olur mu. Yazlıkların artması bence köy halkına maddi olarak çok katkıda yaptı"

K1 (E, 61, Emekli, Lise) yaşından dolayı ikincil konutundaki işlerin tarafınca yapılamadığını ifade edip mahalleden birilerini çağırdığını ve ücret karşılığında çalıştırdığını söylemiştir:

"Bi şeyler de alıyorum köyden hem de gelip işler için de çalışıyolar. Kızım benim yaşım gördüğün gibi. Burdaki işler de kolay kolay bitmez. Bahçeye gübre atacaktım bu sene. bostan için daha güzel oluyor. Gittim sordum buraya gelmeden önce. Köyde satıyolar bunu da. Hani dedim doğla olsun hoş olsun diye. Aha bana dedi torbası 30 TL. O da öyle büyük değil ha. E napayım aldım bi kaç torba ki anca bahçeye yetsin yeter ki. Adam da geldi benimle. Gübreyi döktü çapaladı falan ordan da yaptığı işin parasını aldı cebine koydu. Yani demek istediğim kazanıyorlar yavrum kazanıyorlar. Bazıları bizden de zengindir bakma"

İkincil konut kullanıcıları ile yapılan görüşmelerde, görüşmecilerin hepsi yöredeki ikincil konut gelişiminin mahalle halkına önemli ekonomik etkilerde bulunduğunu göstermiştir. İkincil konut artışına paralel olarak bölgede sezonluk nüfusunda artış göstermesi demek bu nüfusun ürün tedarikinin de artması anlamı taşımaktadır. Buradaki ikincil konu kullanıcıları bilhassa mahalle halkı tarafından üretilen doğal hayvansal ve bitkisel gıdalara rağbet göstermektedirler. Merkezde doğal ürünlerin zor bulunabilmesi buradaki organik ürünlerin satışını da olumlu yönde etkilemektedir. Kullanıcılar veya günübirlikçiler merkezde satın alma fırsatı bulamadıkları bu doğal ürünleri yerinden taze olarak temin edebilmelerini kendileri ve çocukları için bir şans olduğunu düşünmektedirler. Özellikle çocuklu aileler çocuklarının doğal ürünlerle beslenebilmesi için üretilen bu ürünlere talep etmektedirler. Süt, yoğurt, yumurta gibi ürünler hızlı tüketilen ürünler olmaktadır. Kullanıcılar ikincil konutlarına gelmeden önce bu ürünleri yanlarında bulundursalar bile kısa süre içerisinde tüketilmesi bu ürünlerin ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır. Bu durumda da kullanıcılar Van merkeze gitmek yerine bizzat organik ürünleri yerinden temin etmektedirler. Talep arttıkça da mahalle halkı bunun karşısında üretimini

arttırmaktadır. Üretimin ve dolayısıyla devam eden süreçte satışların artması mahalle halkının ekonomik geliri açısından artışa neden olmaktadır. Ürünlerin fiyatları pahalı dahi olsa ikincil konut kullanıcıları ürünlerin doğal olduğu gerçeği karşısında bunu göz ardı etmektedir.

Mahalle halkı sadece ürettiği organik ürünlerden para kazanmamaktadır. Bunlara ek olarak ikincil konutların da birtakım gereksinimleri ortaya çıkmaktadır. Örneğin ikincil konutta herhangi bir tesisat bozulması durumunda, bahçenin düzenlenmesi ve bakım işleri için, elektronik eşyaların bozulması durumunda, boya-badana vb. işler için de yerel halktan işçiler çalıştırılmaktadır. Bu gibi işler için ikincil konutta çalışan yerel halk bu yolla da ekonomik olarak bir kazanç elde etmektedir. Bu da mahalleyi ve gelişimini olumlu açıdan etkilemektedir.

Mahalle halkı kendi ürettiği organik ürünler ve ücret karşılığı ikincil konutlarda çalışmasının dışında ikincil konut alanında iş yeri de açmaktadırlar. Böylece ekonomik kazanç elde etmek adına her türlü yol denenmektedir mahalle halkı açısından. İkincil konutlar içerisinde daha önce sadece tek bir market bulunmaktaydı. Ancak ilerleyen zaman içerisinde ikincil konut yoğunluğunun artışı bölgede bulunan market sayısını da etkilemiştir. Artışa ve nüfusa paralel olarak yöredeki market sayısı 6'ya yükselmiş ve market içerisindeki ürünler de kullanıcı taleplerine göre çeşitlilik göstermiştir. Böylece mahalle halkı ikincil konut gelişimini bir fırsata çevirmiştir. Ancak işyeri sahipleri sadece Mollakasım Mahallesi'nden değil aynı zamanda yakın mahallelerdekiler de olmaktadır. Dolayısıyla ikincil konut gelişimi yalnızca bulunduğu yöreyi değil onun çevresindeki alanları da ekonomik olarak destekleyebilmektedir. Bu durum sadece turizm sektöründe değil diğer birçok alanda da kendini gösteren, ihtiyaç duyulan iktisadi ilişkilerdir. İkincil konut kullanıcılarının yöre sakinlerinden yaptığı harcama ve istihdama sağladığı destek alandaki ekonomik etkilerin olumlu tarafını, istihdamın sezonluk, ürün, arsa ve konut fiyatları üzerinde yarattığı artış ile de bu etkilerin olumsuz tarafını oluşturmaktadır. İkincil konut gelişiminin yöreye ekonomik açıdan ne gibi etkilerde bulunduğuna ilişkin sorulan sorulara mahalle halkı tarafından verilen yanıtların tümü ortalama değer olan 2,5'in üzerindedir.

Tablo 2. 49. Mahalle Halkının İkincil Konut Gelişiminin Ekonomik Etkilerine İlişkin Yargılara Katılma Düzeyi

	1		2		3		4		5		
	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Ort.
Mollakasım'daki yazlıklar arttırılmalıdır	3	15,0	5	25,0	5	25,0	6	30,0	1	5,0	2,8
Yazlıklar ekonomik olarak yöredeki gelir seviyesini arttırmaktadır	-	-	-	-	9	45,0	6	30,0	5	25,0	3,8
Yazlık sahipleri Mollakasım'da fazla harcama yapmaktadır	-	-	7	35,0	13	65,0	-	-	-	-	2,6
İkincil konutlar istihdama katkı sağlamaktadır	-	-	-	-	11	55,0	5	25,0	4	20,0	3,6
İkincil konut artışı tarımsal ürünlerimizi satmamız açısından olumlu katkılar sağlar	-	-	-	-	-	-	11	55,0	9	45,0	4,4
İkincil konutların gelişmesi arazi ve ikincil konut fiyatlarında artışa neden olmaktadır	-	-	1	5,0	-	-	10	50,0	9	45,0	4,3
İkincil konutların gelişimi tarımla uğraşan kişi sayısının azalmasına neden olmaktadır	-	-	6	30,0	4	20,0	6	30,0	4	20,0	3,4
İkincil konutların gelişmesi yöredeki manav, bakkal vb işlerde fiyatların artmasına neden olmaktadır	-	-	1	5,0	4	20,0	9	45,0	6	30,0	4,0

1.Kesinlikle katılmıyorum, 2.Katılmıyorum, 3.Orta düzeyde kayılıyorum, 4.Katılıyorum, 5.Kesinlikle Katılıyorum

Mahalle halkı sakinleri yüksek oranda olmak üzere, ikincil konutların yörede fazla harcama yaptıklarına dair yargıya orta düzeyin üzerinde bir değerle katıldıklarını belirtmişlerdir (2,6). Yerel halk üretmiş oldukları bitkisel ve hayvansal gıdaların satılması hususunda kullanıcıların az veya çok olsun satın alarak kendilerine olumlu katkılar sağladığını düşünmektedir. Yapılan bu harcamaların ve bunlara ek olarak ücret karşılığı çalıştırılmanın ekonomik olarak mahallenin gelirini arttırdığını düşünmektedirler.

Bununla ilgili olarak mahalle halkı ile yapılan görüşmelerde **Y8** (E, 29, Serbest Meslek, Lise) konuyla ilgili şu ifadeleri kullanmıştır:

> *"Ekonomik açıdan da sağlıyor mesela. Şu an bostan yapan kişiler 5 kişiydiler köyde. Şimdi sorsan 100 kişi var. Hayvancılığı bırakıp bu işi yapan çok kişi var ablam. Bunlar burda daha çok süt, yoğurt, ekmek*

falan alıyolar. Aldıkları için de burda bu işleri yapanlar kazanıyor. Bura için iyi oldu. Bak mesela burdaki bu manavci var ya. İşte o Alaköy'den gelmiş burada açtı tezgahını satış yapıyor bağından bahçesinden getirdiğini. Bunların hepsi gelirdir tabi"

Mahalle halkından **Y9** (E, 51, Çiftçi, Ortaokul) ikincil konut artışıyla beraber ürünlerin satışının başladığını söylemiştir:

"Önceden satiş matiş yokdi. E be nerede satacaktığ bu yapılanlari. Beyim bi de torunlar Van'a götürürdü eh orda da sattığları gede.Yazlıklar olunca bizim burda satişlar olmaya başladı. Bize imkan oldi. Bi tek bura değil başka köyden buraya gelip satişini yapan da var. Önceden herkes kendisine yeteni yapardi. Ama şimdi elmasi, armudi, sebzesi hepsini sati artık. Hekes hevesleni satiş için. İyi oli tabi. Çok şükür Allaha kazanıyoruz yavrum. Elimiz boş durmaz bizim. Ben bazen gelip şu gadar peynir şu gadar süt hazırla diyen de var. Ben ele hoş hazırlığımı ederim. He sipariş yani. Aha gelirler alırlar. Hem ona yarar hem bana. Vallahi hele benim yanımda daha kimseler olsa ben daha çok yapacam. Talep çok var gızım hee. Ama ancak yetiştiriyem ben"

Y6 (E, 30, Serbest Meslek, İlkokul) konu ile ilgili olarak mahalle halkının nerdeyse hepsinin çalışıp ikincil konut kullanıcıları için ürünler hazırladığını belirtmiştir:

"Hayvani olan işte süttür, yoğurttur, peynirdir işte onu evinde yapar. Ha olmayan da var hayvani. Onlar da eli ekmek tutsun diye para kazansın diye bağında yaz olmadan bahardan başlar ekmeye. Güzel baksa hoş olur bakmazsa olmaz tabi. Meyve sebze küçük kalsa böyle göze gelmese onu almazlar. Valla herkes çalışıyor artık. Kimi yolda satar kimi bak yazar asar buraya süt var ekmek var diye. Gören de geli.Ekonomik olarak buraya yaramadi desem yalanım olur. İnegin gübresi satıli, sütü satıli, eti satıli her şeyi satıli"

Y3 (K, 47, Ev Hanımı, Okuma-yazma bilmiyor) ikincil konut artışının yöredeki mahallenin ekonomisini etkilediğini şu sözlerle açıklamıştır:

"Yazlıkçilar burda çok önceden vardi. Ama bizim köyde böyle marked yokti.Git gide artmaya başladi. Yaniburanın insani da bakti hani süttür

çökelektir meyvedir satmaya başladilar gelene. Gelen de Van'da böle güzelini tazesini bulamaz diye burdan alırlar. Onlar aldıkça biz de bi şey yapalım dedik. Mesela kocam bu sene bu markedi aştık. Yazlıkçılar gelsinler alışveriş yapsınlar diye. Gelen geçen çok oluyor. Yolda geçerken görsünler alsınlar bi şeyler diye. Şort, top, deniz simidi de satarız. Bunları alan oluyor. Bi tek yazlığı olan değil buraya hafta sonunda da gelen çoktur. Araba arabaya dayanır"

Mahalle halkından olan **Y10** (E, 38, Çiftçi, Ortaokul) mahalle halkının sadece ürün satışı ile değil belli işlerde çalışarak da ekonomik gelir elde ettiklerinin belirtmiştir.

"Burda adam gidiyor bi çapa yapıyo parasını alıyo. Böyle işler için çağrılan çoktur. Etrafa da bunun için tabela yapıştırdılar. Geçenler görsün diye. O da böyle çıkarıyo parasını. İşleri de iyi öğrenen yapan oldu mu artık her sene o çağrılır. Burdan arabası olmayanı da kendileri arabala gelip alırlar. İşi bitince gerisin geri getirirler. Para kazanmak kolay değil. Rıskı çıkarıyolar bi yerden. Benim öyle bildiğim iş yoktur burda yapayım. Ama becerisi olan gidiyor yapıp öğreniyor. Parasını da alıp geliyor"

Mahalle halkı ikincil konutların bölgede gelişmesi ile birlikte ekonomik açıdan bir gelir elde ettiklerini açıkça belirtmişlerdir. Ekonomik gelir kimi zaman mahallelilerin kendi eliyle ürettiği organik ürünler olurken kimi zamanda ikincil konutlarda bizzat gidip para karşılığında belli işlerde çalışarak kazanılmaktadır. İkincil konut gelişimi öncesi bölgede tarım ve hayvancılık yapılmaktaydı ancak ürünler için böylesi bir pazar bulunamamaktaydı. Yazlık konutların artışı buraya gelen nüfusun sayısında da artış yarattığından mahalle halkı için önemli bir pazar alanı oluşturmaktadır. Yöre halkı ürünlerini veya yapabildikleri becerileri pazarlayabilmek için büyük oranda ikincil konut kullanıcılarına ihtiyaç duymaktadırlar. Aynı şekilde ikincil konut kullanıcıları da doğal ürünlere erişebilmek için mahalle halkına ihtiyaç duymaktadır. Böylece karşılıklı gereksinimlerin karşılanması bakımından her iki grup da avantajlı olmaktadır. Mahalle halkı elinde bulunan ürünleri satarak gelirini arttırma şansı elde ederken kullanıcılar da kendisi ve ailesi için gerekli sağlıklı organik ürünlere kolaylıkla

ulaşabilmektedir. Hayvanı olan veya bostan için bahçeye sahip olan mahalleli elindekileri kullanarak kendisi için daha iyisini hedeflemektedir. İkincil konut kullanıcılarını para kazanacağı kişiler olarak algılaması mahalle halkının üretim yapmasını kamçılamaktadır. Elde edilen ürünlerin satılıp elden çıkması mahalle halkını daha fazlasını yapması için seri bir üreticiye dönüştürmektedir. Kullanıcılar ve günübirlikçiler tarafından gerek gıda ürünlerine olan gerekse de işgücüne olan talebin artması yöre halkının üretkenliğini ve kazancını da etkilemektedir.

Bu durumda ikincil konutların gelişimi mahalledeki halkın istihdama olan katkısını da açıkça göstermektedir. Ekonomik etkiler içerisinde istihdama katkı sağlandığı yönündeki yargıya yöre halkı 3,6 bir değer ile katıldıklarını ifade etmişlerdir. Kişiler ikincil konut kullanıcıları tarafından konutlarının gereksinimlerini gidermek üzere çalıştırılmaktadır. Mahallede istihdam yaratan bu durum yöre halkı açısından önemlidir. Başka şekillerde iş bulmada sıkıntı yaşayan yerel halkın ikincil konut alanlarında çalışma fırsatı yakalaması ikincil konut gelişiminin istihdama katkısını gözler önüne sermektedir. Mahallelinin kazanç sağlaması adına çeşitli şekillerde market gibi işyerleri açması ikincil konut gelişiminin olumlu bir geri bildirim anlamı taşıdığını göstermektedir.



Foto 2. 9. İkincil Konut İşleri ile İlgili Tabelalar

İkincil konutlar bmahallede yeni birtakım iş olanakları oluşturulması böylece istihdamı desteklemektedir. Mahalle halkı için genel olarak ikincil konut alanlarında;

- Bahçıvanlık
- İnşaat sektörü
- Site bekçiliği/Güvenlik görevlisi
- Tadilat-Tamirat
- Temizlik
- Çocuk bakıcılığı

gibi daha önce mahallede mevcut olmayan yeni iş kolları yaratarak bu alanlarda istihdam yaratılmaktadır. Bu konuda mahalle halkından **Y7** (E, 26, Öğrenci, Üniversite) ikincil konut gelişiminin yörede istihdam yarattığına dair şu açıklamada bulunmuştur:

> *"Burada bahçıvanlık yapan var, inşaatında çalışan var. Yani bu yazlıkçılardan para kazananlar çok. Tamirciliğe, inşaata, bağa bahçeye erkekler gider. Tabi bu yazlıkların site olanlarda bekçi ihtiyacı var. Kışın da kalıyor burda bekçi. Göz kulak oluyor evlere. Yıllardır sitede bekçilik yapan var burda Murat abi var. Kadınlar da çocuğu olanlar çağırıyor onları. Baksın çocuğuna. Komşu vardı bizim burda ilerde o giderdi çocuk bakmaya. Kadın hatta dedi gel kal 1 ay burda parasını da vereyim. Ama bizim burda izin vermezler kız kısmı gece elalemin evinde gece yatsın tek başına hoş değil. Babası zaten dedi olmaz öyle şey. Kadın da erkek te iş buluyolar bu yazlıklarda. Her işi yapan var. Kadınlar temizliğe de gider senenin başında daha çok gider. İhtiyacı olanda bildiğini çağırır. İşi olan da olmayan da çalışma alanı buluyor burda abla"*

Yaratılan her yeni iş kolu ve beraberindeki istihdam olanakları mahalleyi ekonomik olarak canlandırarak etkisini tüm alana yaymaktadır.

Ekonomik etkiler sadece pozitif değil aynı zamanda negatif etki de yaratabilmektedir. Bu durumda da istenmeyen sonuçlarla karşılaşmak söz konusu olmaktadır. İkincil konut alanında meydana gelen bu olumsuz etkilerin başında tüketim ürünlerindeki pahalılık gelmektedir. Mahalle sakinleri bu konuya yüksek oranda katıldıklarını ifade etmişlerdir (4,0). İkincil konut kullanıcıları ile yapılan

görüşmelerde kullanıcıların tüketim ürünlerindeki artıştan rahatsız oldukları açıktır. **K4** (E, 41, Sigortacı, Lisansüstü) buna yönelik görüşlerini şu şekilde anlatmıştır:

> *"Yani bu çok artış gösterdi. Yani biz burda sayı arttıkça biraz daha rakamın düşeceğini düşünüyorduk. Fakat yanlış düşünmüşüz. Bu Covid-19 pandemi süreci de olumsuz etkiledi. Bütçemizi de olumsuz etkiledi. Bu benim için böyle tabi. Burda ihtiyaçlar biraz mecburiyet arz ediyor. Bu nedenle biz burdaçok da tasarruf hakkına sahip değiliz"*

Kullanıcılardan **K5** (E, 50, Veteriner Hekim, Lisansüstü) de aynı görüşte olup bölgedeki tüketim ürünlerinin pahalılığından şikâyetçi olmaktadır:

> *"Valla tabi köyün içinde daha pahalı. Ama tabi burada organik gıdalar da bulabiliyoruz. O da bizim için bi avantajdır. Ama tabi diğer ürünleri düşünürseniz market ürünleri hakkaten şehire göre burada daha pahalı. Genelde alışverişimizi merkezden yapıyoruz ama eksikliklerimiz oluyor. Ya da bi ürün bittiğinde almak istiyoruz. Onun için de şehire gitmek istemiyoruz mecbur pahalı da olsa burdan alıyoruz"*

K6 (K, 33, Ev Hanımı, Üniversite) ise bu konuda ikincil konut alanındaki ürünlerin iki katı fiyatına satıldığını ancak ihtiyaçlar doğrultusunda almaya mecbur kaldıklarını ifade etmiştir:

> *"Aynen tabi bu süreçte tabiki de bütçe olarak etkiliyo hepimizi fakat yapıcak bi şey yok. Bu da bi ihtiyaç sonuçta. Tabiki de burda olmak istiyorsak sürekli merkeze gitmek istemiyorsak bunun da karşılığını ödememiz gerekiyor ödüyoruz. Yani çocuklar da olduğu için ne zaman ne isteyecekleri belli olmuyo haliyle ihtiyaçlar da ikiye katlanıyo. Böyle olunca biz de ne ihtiyaç varsa mecbur burdaki ya da köyün içindeki marketlerden almayı tercih ediyoruz. Bazen alacağımız bi ürün için bile mesela dondurma en basit olarak Almaya gidiyoruz çocuklar istiyorlar. Normalde merkezde 5 lira olan dondurma burda 10 lira. Üzerine katlayıp koyuyolar. Onlarda farkında bizim alacağımızın o yüzden umursamıyolar"*

Kullanıcılardan **K1** (E, 61, Emekli, Lise) pahalılığın burası için ciddi sorun olduğunu şu sözlerle açıklamıştır:

"Herkes kendi kazancına bakıyor burda. Aza satmış çok satmış onlar için önemli değil. Parasını alıyorsa tamamdır. Ama bir de bize sormak lazım.Gereksiz bir pahalılık var.Farkındayız ama ne diyeceksin ki. Niye böyle pahalı diye sorunca da valla neymiş yol uzakmış onun üstüne ekliyolarmış. Mesafe parası diye. Tamam da bu kadar mı koyulur. Sen zaten kârını ediyorsun. Geçen ay burda tüpümüz bitti bizim oğlanla gittik almaya. Neyse geldik dedik ne kadar adam demez mi abi tüp 180 TL. Yav benim devranım döndü. Öyle bi şeydir ki almasam da evde lazımdır ihtiyaçtır. İnan ki ben onu aldım ama laf ede ede. Bu kadar olur mu kardeşim. Hiç mi sizin vicdanınız yok. Demek yoktur. Bunları yaz kızım. Bu benim için çok sıkıntı"

K2 (E, 29, Yazılımcı, Üniversite) de bu konudan muzdarip olan kullanıcılar arasında yer almakta ve şikâyetini şu şekilde dile getirmektedir:

"Aslında bu fiyatlar normalin üstünde. Bu fiyatlara karşıyım. Sebebi de aslında bu bir fırsatçılık. Şehir merkezindeki ürünleri burdakiyle karşılaştırdığın zaman çok fiyatın arttığını görüyosun. Evet buraya bi mesafeden geliyor benzin yakıyor onu getirirken. Üstüne koyması tabi lazım kazanamaz yoksa. Ama insan bu kadar koymaz. Biri iki yapacağına beş yapıp öyle satıyor. Aslında büyük firmaların işte şok, bim gibi buda açılsa bu yüksek fırsatçılığında önüne geçebilir"

Bu konuda mahalle sakinlerinin görüşleri de ikincil konut kullanıcıları ile aynı doğrultudadır. Buna göre yöre halkından **Y6** (E, 30, Serbest Meslek, İlkokul) fiyat artışının üzerinde pandemi sürecinin etkili olduğu görüşündedir:

"Hele bu pandemi geldiğından zengindir diye biraz fiyatları alttan artırdilar ki daha ok kazansınlar diye. Virüsten sonra gelen de çok oldu burda o yüzden. Markedlerin fiyatı çok. Onun yerine Van'dan alsan daha iyi. Ha zaruri olduğunda tabi almaya çalışiyoz"

Y4 (K, 59, Ev Hanımı, Okuma-yazma bilmiyor) kendilerini bu durumun çok etkilemediğini, daha çok ikincil konut kullanıcılarının etkilendiği belirtmiştir:

"Biz kendimiz zaten kendi ihtiyaç olduğunca yapiyoz kendi ürünümizi kullanıyoz. Ama bunların dışında lazım olan şeyler olunca burda pahalı oluyo. Bazen biz de Van'a giddiğimizde çok alıyoz bırakıyoz kenara.

Kalıyor kullandıkça. Bizi çok etkilemez ama yazlığa geleni etkiler. İç taraflarda yazlığın çok olduğu yerlerde market var fırın var. Onlardan da alilar. Ama fiyat gerçek yüksekdir. Ama var kiveriyomillet. Pahali da olsa alıyor. Nerden gidecek burdan taa Van'a"

Y7 (E, 26, Öğrenci, Üniversite) ürünlerin pahalı olmasının satıcı tarafından yapılması gereken bir hamle olarak görmekte ve şöyle açıklamaktadır:

"Biz daha çok Van'dan alıyoruz ablam. Bi şeye ihtiyaç olduğunda toplu alıyoruz kilo olarak.Sonra bittiğinde gidip tekrar alıyoruz. Burda ister istemez fiyatlar çok. Marked sahipleri Van'dan getiriyo ablam burda da aldığı fiyat üstüne ekleyip satıyo. O da kazancak tabi. Ne yapsın. Böyle yapsa nasıl kazansın. Onları da düşüneceksin sen tek kendini değil. Zorlukla açıyo mesela dükkanı e mal getirmiş. Mecburen satacak onu. Karını çıkarıyor kendince az çok napsın"

Bununla birlikte ikincil konut atışı ile bölgede meydana gelen bir diğer olumsuz ekonomik etki ise alandaki konut ve arsaların fiyatları üzerine olmuştur. Mahalle halkı bu konuyla ilgili olarak sorulan soruya ortalama değerin üzerinde katıldıklarını belirtmişlerdir (4,3). İkincil konut kullanıcılarının ve mahalle halkının görüşleri neticesinde Mollakasım'daki arsa ve yazlık konutlarında ciddi bir fiyat artışı meydana geldiği görülmektedir.

İkincil konut kullanıcılarından **K6** (K, 33, Ev Hanımı, Üniversite) bu konudaki görüşlerini şöyle açıklamıştır:

"Tabi bu süreçte çok fazla aşırı arttırdılar fiyatları. Özellikle pandemi döneminde kiralar da çok arttı. Hani evet daha önce de öyle ucuz değildi fiyatlar. Ama pandemi sanki birdenbire hem arsalarım hem de yazlıkların fiyatını tavan yaptı. Geçen sene mesela örnek veriyorum 100 milyara alacağın evi şimdi sorsanız 180-200 milyara satın alabilirsiniz ancak"

Meydana gelen fiyat artışının arsa veya konut sahiplerinin işgüzarlığı olduğunu düşünen **K10** (E, 52, Emekli, Lise) şu açıklamada bulunmuştur:

"Yav sorma kızım. Ben uzun zamandır buralardayım. Yazlık almadan önce de gelir giderdim. Fiyatlar hiç şimdiki gibi arttığını görmemiştim. Niye dersen burda eski yapılan yazlıklar var aşağıda. Oralar eskidir

baya var. Bak tek kattır orası, eskidir. Bundan biraz zaman önce 85 bine sattılar o evlerden biliyorum. Bu sene gidip sor ne kadar der biliyor musun? Rahat 150 bin. E ev büyük değil bile. Çok arttı çok. Ne olacak halimiz bilmem. İyi ki almışım önceden yoksa şimdi almaya kalksan peeeh mümkün değil. Ben bu emekli ikramiyeyle nasıl alırdım"

K19 (E, 62, Emekli, Ortaokul) ikincil konutların ilk gelişim döneminde konut ve arsa fiyatlarının çok uygun olduğu ancak taleple birlikte fiyatların da yükseldiğini belirtmiştir:

"İlk zamanlar burda fiyatlar ucuzdu. Kimse yokdu. bi iki site anca vardı. Tek tük insan işte. O zamanlar 6 milyara aldım ben. 6 ha. Çok ucuz. Ama nasıl ki yazlıklara gelenler artmaya başlayınca burda arsaların hepsine yazlık yaptılar. Her sene de millet yazlık aldıkça yükselttiler arsayı da yazlığı da. Yani bundan sonra da artacaktır. Bu virüs de ortaya çıkınca tam fiyatları yükselttiler. Böyle de devam eder. Bundan iki sene sonra şimdiki fiyatın üç beş kat fazlası olacak. O zaman da diyecez bak iki sene önce yazlıklar çok ucuzdu. Şimdi en azı 200 milyara en ucuzudur"

K2 (E, 29, Yazılımcı, Üniversite) ise meydana gelen bu artışların son dönemdeki Covi-19 salgınının tetiklediği görüşündedir:

"Tabiki artış oldu. Pandemiden dolayı en fazla artışlar oldu. Hani insanlar yatırımlarını göle yakın şekilde arazi alıp yazlık alıyolar. En yakın örnek Mollakasım'daki yazlık sayısıyla boş arsa sayısını kıyasladığında da fark ediliyor aradaki fark. Çünkü her yazlık olmuş. Bu artış sebebiyle de yoğun talepten dolayı birçok mütayit lüks villalar yaptılar. Bunlar da tabi çok yüksek fiyatlardan satıyorlar. Onlar da burda talebin arttığını bildikleri için bu durumu kullanmak istediler. Diktiler buraya yazlıkları. Yani hem arsa da yazlıkların fiyatları da geçen senekinin çok çok üstünde"

Mahalle halkı ve çevresindeki köy halkının ikincil konut gelişimi ile beraber bu alanda hayvansal-bitkisel üretim yaparak, işçi olarak çalışarak veya iş yeri açarak ekonomik olarak kazanç sağlamaya çalışmaktadır. Bunun yöre halkı açısından olumlu bir sonuç yarattığı ortadadır. Ancak bir sorun vardır ki bu işletme ve

üretimler özellikle yılın yaz sezonu olan haziran-temmuz ve ağustos aylarında süreklilik kazanmaktadır. Geri kalan aylarda atıl durumda kalan ikincil konutlar ondan maddi gelir sağlayan mahalle halkı için negatif bir etki süreci oluşturmaktadır. Yazlık sezonu her ne kadar Covid-19 pandemi süreci ile öne çekilmiş ve uzamış olsa dahi 12 ay içerisinde en fazla 6 aya kadar yayılabilmektedir. Ancak yukarıda belirtilen yaz ayları dışında kullanım sağlansa dahi yazlıklarını kullanan kullanıcıların sayıları bu aylardaki gibi yeterli olmamaktadır. Bu nedenle ikincil konut bölgesinde Mayıs ayının son haftası açılan dükkânlar Eylül ayının ilk veya ikinci haftasında sonraki sezona kadar kapatılmaktadırlar. Dolayısıyla mahalle halkı tarafından üretilen tüm ürünler ve yine açılan tüm iş yerleri sezonluk olmaktadır. Bu da ekonomik kazancın sadece belli aylarda toplanmasına neden olmaktadır.

İkincil konutlarda site bekçileri hariç ücret karşılığı çalışan kişiler de iş için gittikleri ikincil konutlara mevsim dışında gidememektedirler. Site bekçileri ise sitenin güvenliğinden yıl boyu sorumlu olduğundan site yönetimi tarafından orada bulundurulmakta ve kış ayı dâhil olmak üzere tüm faturaları da yine yönetim tarafından karşılanmaktadır. Bunun dışındaki işçilere ise ikincil konutların kullanıcıları tarafından kullanımı sağlanmadığı dönemlerde, ihtiyaç duyulmamaktadır. Bu durum ekonomik açıdan ikincil konutların yarattığı imkânların sezonluk olmasına sebep olmaktadır.

Bunun yanında ikincil konut gelişimi yöredeki primer sektör olan tarım ve hayvancılığı olumsuz yönde etkileyerek azaltmaktadır. Bu yargıya katılım mahalle halkı tarafından bir 3,4'lük bir değerle sağlanmıştır. İkincil konut yapımı için hâlihazırdaki tarım arazilerinin imara açılması doğal olarak tarımsal arazilerin azalması ile sonuçlanmaktadır. İkincil konut yapımına tahsis edilen bu arsalar yöre halkının elinden çıkmakta ve artık geçim kaynağını sağlayacak en önemli doğal kaynağını da kaybetmesine yol açmaktadır. Bu şekilde tarımsal arazinin giderek azalması yöre halkının tarımsal üretim için faaliyet alanlarının ortadan kalmasına neden olmaktadır. Böylelikle mahalle sakinleri bu şekilde temel geçim kaynağından uzaklaştırarak farklı iş kollarına yönelmek zorunda kalmıştır. Mahallenin tamamı olmasa da bir kısmının dahi tarım ve hayvancılık faaliyetlerinden uzaklaşması primer sektörün yereldeki oranını azaltmaktadır.

Bununla birlikte mahalle halkı ortalamanın az da olsa üzerinde bir oranla ikincil konutların arttırılmasını istemektedir. Bu oranın tüm bu olumlu ekonomik etkilere rağmen yüksek olmaması mahalle halkı için olumsuz etkilerin daha fazla olduğu düşüncesidir.

İkincil konut gelişiminin sosyo-kültürel etkileri büyük oranda mahalle sakinleri açısından değerlendirilmelidir. Sosyo-kültürel etkiler Mollakasım Mahallesi'ndeki ikincil konut kullanıcıları açısından az ölçüde etkili olduğu görülmektedir. Kullanıcılar arasında görülen etki ise çoğunlukla komşuluk ilişkilerinin gelişmesi yönündedir. Ancak önemli olan ikincil konut gelişimi ile etkilenen alanın sosyo-kültürel açıdan nasıl değişime uğradığıdır.

Mollakasım'daki ikincil konutlardaki kullanıcılar çoğunlukla yörenin Van merkez olmak üzere aynı zamanda yakın çevre illerden gelen kişilerden oluşmaktadır. Bunlar ikincil konut alanında bir arada yaşadıkları ancak kültürel anlamda herhangi bir etkileşimde bulunmadıkları görülmüştür. İkincil konutu kullananlar arasında bir kültürel farklılaşmasının olmaması bunun üzerinde belirleyicidir. Sosyal açıdan ise bir arada yaşamanın vermiş olduğu imkânla yalnızca komşuluk ilişkilerinin geliştiği belirlenmiştir. Bu açıdan ilk olarak kullanıcılarının ikincil konut gelişimi ile edindikleri komşuluk ilişkileri hakkında **K4** (E, 41, Sigortacı, Lisansüstü) şu ifadeleri kullanmıştır:

> *"Yani şimdi 20 yıllık bir süreçten bahsediyoruz. Komşuluk ilişkileri bana göre burda arttı. Çünkü burdakilerin büyük kısmı apartmanlarda yaşıyor ben de dal olarak. Artık eskisi komşuluk ilişkisi kalmadı merkezde özellikle apartmanlarda. Kimse kimseyi görmüyor. Ama burası öyle değil. Zaten günün büyük bölümünü dışarda bahçede geçiriyoruz. Yan komşularımız var sohbet muhabbet ediyoruz. Birbirimize gidip geliyoruz. Çocuklarımız da burda sosyalleştiler. Bana kalırsa komşulukların geliştirmesine fırsat veren bir yer burası"*

Kullanıcılardan **K5** (E, 50, Veteriner Hekim, Lisansüstü) de sosyal açıdan komşuluk ilişkisinin arttığını söylemektedir:

> *"Valla sosyal anlamda tabi ilişkiler artmıştır ama komşuluk ilişkileri. Kültürel anlamda da bi etkisi olduğunu düşünmüyorum. Burdakiler zaten hepimiz aynı yerin insanlarıyız. Dediğim gibi burda sürekli*

komşularımızla iletişim içindeyiz. Mesela bahçede bi meyve yetişir koparız toplar veririz komşumuza onlar da bize öyle. Bu tabi iletişim sağlıyor. Burda kaldığımızda hep yüz yüze olduğum insanlar"

K6 (K, 33, Ev Hanımı, Üniversite) kent merkezlerinde varlığını yitiren komşuluk ilişkilerinin ikincil konutlarda sağlandığını ve bu durumdan duyduğu memnuniyetten bahsetmiştir:

"Evet buraya dinlenmeye geliyoruz ama insanın arkadaşa ihtiyacı olduğu zamanlar oluyor. Burda sosyal olarak akşamları gündüzleri komşularımızla iletişim halindeyiz. Artık biçok yerde komşuluk ilişkisi kalmadı. Ama burdahala o ilişkinin devam ediyor olması bizim için çok iyi. Ben bu durumdan çok memnunum. Benim merkezde oturduğum konutta doğru düzgün komşum yok ama burda heskesle iletişim sosyallik içindeyiz. Yok hayır kültürel olarak bi şeyde bulunmuyor yani.

Görüldüğü üzere ikincil konut kullanıcıları ikincil konut gelişiminin bir parçası olarak önemini yitiren komşuluk ilişkilerinin sürekliliğinin devam ettiğini ifade etmişlerdir. Bu açıdan sosyal hayatın kıymetli bir yapı taşı olan komşuluk ilişkileri ikincil konut gelişimi ile özgürlük kazanmıştır.

İkincil konut kullanıcıları kendi sosyal yapılarına bir şekilde anlam kazandırırken diğer taraftan bulunduğu yöredeki yerel halka bu konuda ne derece etki ettiğinin farkına varmaksızın hayatlarına devam etmektedirler. Ancak yörede daha önce karşılaşılmayan durumların ikincil konut gelişimi ve dolayısıyla artan nüfusla birlikte ortaya çıktığı görülmektedir.

İkincil konut artışı ile beraber yörede sosyo-kültürel açıdan ne gibi değişikliklerin yaşandığına dair mahalle halkına 5 soruluk anket uygulanmıştır. Buna göre yöre halkının katılım düzeyleri incelendiğinde, 1 soruya ortalama değer olan 2,5'in altında katılmadıklarını belirtirken geri kalan soruların tümü 2,5'in üzerinde bir değerle ifadeye katıldıklarını belirtmişlerdir.

Sosyo-kültürel etkiler hem olumlu hem de olumsuz olmaz üzere iki farklı şekilde karşımıza çıkmaktadır. Olumlu sosyo-kültürel etkiler arasında; kadınların işgücüne katılmaları (3,2) mahallede yaşanan canlanma, toplumda yeni mesleklerin ortaya çıkması (4,0) konularına yöre halkının yüksek değerde katıldıkları görülmektedir. Olumsuz sosyo-kültürel etkiler içerisinde değerlendirilecek olan

yöredeki mevcut toplumsal yapının (2,7) ve kültürün bozulmaya başlaması (2,8) konuları da yine yöre halkının katıldıkları diğer ifadeler olmuştur. Bunun dışında köy merkezinde meydana gelen yoğun kalabalıklaşma da bu başlık içerisinde yer almaktadır.

Tablo 2. 50. Mahalle Halkının İkincil Konut Gelişiminin Meydana Getirdiği Sosyo-kültürel Etkilerine İlişkin Katılma Düzeyi

	1		2		3		4		5		
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ort.
Mollakasım'da yazlıkların gelişmesi kadınların işgücüne katılmalarını olumlu etkilemektedir	1	5,0	1	5,0	12	60,0	4	20,0	2	10,0	3,2
İkincil konutların gelişimi toplumsal yapıyı bozmaktadır	-	-	9	45,0	9	45,0	-	-	2	10,0	2,7
İkincil konutların gelişmesi yörede kültürel yaşamı olumsuz etkilemektedir (gelenek-görenek vb.)	1	5,0	7	35,0	8	40,0	2	10,0	2	10,0	2,8
Toplumda yeni meslekler ortaya çıkmaktadır	-	-	-	-	5	25,0	10	50,0	5	25,0	4,0
Kültürel hayatı canlandırmaktadır	5	20,0	14	70,0	1	5,0	-	-	-	-	1,8

1. Kesinlikle katılmıyorum, 2. Katılmıyorum, 3. Orta düzeyde katılıyorum, 4. Katılmıyorum, 5. Kesinlikle Katılmıyorum

Konuya dair en iyi belirlemeler yerel halk ile yapılan görüşmeler ortaya çıkan farklılığı, değişimi açıkça göstermektedir. Mahalle halkından **Y6** (E, 30, Serbest Meslek, İlkokul) ikincil konut gelişiminin kültürlerini bozduğunu şu şekilde anlatmıştır:

> *"Yazlığçilar çocukların özini bozuyo ablacım. Nasıl dersen buraya gelenler oluyo burda bulağın başinda duruyo ya da ne bilim meyve sebzesini alırken bizim buranın çocukları göri onları da. Onların üstüne giydiği elindeki telefonu görünce bile diyor benim niye yok. Ben niye bele giyinmiyorum. Çok şey oluyo yani. Bu konudan etkilediğini düşünüyom"*

Y7 (E, 26, Öğrenci, Üniversite) konuyla ilgili olarak mahalle halkının ikincil konutların giyim tarzlarına özendiklerini ve onlar gibi olmak istediklerini söylemiştir:

"Burası daha muhafazakar bi köydü. Ama daha muhafazakârken burdakiler yazlıkçıları gördüklerinde daha açık olmak istediler. Yeni yetişen gençler onar gibi olmak istiyor. Ya insan çok çok afedersin burdan giyiyor etek geliyor köyün içine. Sence olacak iştir.Ama onların kaldığı yer, gittiği okul, giydiği giysi her şey farklıdır burdan. O şehirden geliyor biz de köylüyüz yani.Bunu da kötülükten değil yani ben memnunum hayatımdan. Ama başkası için öyle olmuyor. Geleni görünce onun gibi olmak istiyor. Bunu gençlere anlatmak zor. Hele ki kız kısmı için. Ne babası izin verirne amcası ne abisi. İstese de giyemez ablacım. Sonra ne derler burda onlara. Sorun olarak görüyorum tabi bunu ne olsun"

Y10 (E, 38, Çiftçi, Ortaokul) ikincil konut kullanıcılarının mahalle merkezini kullandıkları esnada çevrede bulunan insanlara sözlü tacizde bulunduklarını ifade etmiştir:

"Bazılari yani nasıl diyeyim hakaret edi. Mesela bazen içip son hızla burada araba süren var. Kızlara laf atan oluyo. Bu var ya çok çok ayıp bi şeydir. Ya insan böyle yapar hiç. Onun da anası bacısı var yok mudur. Böyle olanlar pisliğin tekidir. Elalemin bacısına karısına laf atıyor pişkin pişkin. Bu yüzden isterim daha da yazlıklar artmasın burda. Artınca da iti uğursuzu böyle yapıyo sonra. Biz alışkın değiliz gızım bele şeylere"

Y5 (K, 48, Ev Hanımı, Ortaokul) kullanıcıların uygunsuz davranışlarda bulunup mahalledeki çocukların bu durumdan olumsuz etkilendiğini açıklamıştır:

"Çok afedersin buralara arabanın içinde kadın getiren var. İçkili gelip bağıra bağıra gezen dolaşan var yani. Bizim çocuklarda buna şahip oluyor. Kötü etkiliyor. Yarın bi gün oda gider özenir böle şeylere. İstemem ben. Köy yerinde olacak iş değil ha. Bi acayiptirler"

Mahalle halkı ikincil konut kullanıcıları tarafından özellikle çocuklarının kültürlerinin olumsuz etkilendiğini düşünmektedirler. Mahalle merkezinden geçmeyi

zorunlu kılan ikincil konut alanının mevcut yolu, kişilerin mahalle merkezinde konaklamalarına neden olmaktadır. Burada kent merkezinden gelen bir kişi ile bu mahallede yaşayan kişinin yetişme koşulları doğal olarak farklılık göstermektedir. Bu farklılık kırsaldaki bireylere cazip gelmektedir. Bu çekicilik özellikle gençler üzerinde etki bulmaktadır. Genç yaş grubunun karşılaştığı bu yenilik sahip olduğu birtakım özellikleri de sorgulamasına neden olmakta ve bu nedenle sosyo-kültürel açıdan bir farklılığın eşiğine gelmektedirler.

Mahalle halkı aynı zamanda ikincil konut kullanıcılarının mahalleyi kültürel anlamda hiçbir şekilde canlandırmadıkları, renklendirmedikleri görüşündedirler (1,8).

Bununla beraber ikincil konut kullanıcıların mahalle halkına karşı uygunsuz davranışlar yerel halk tarafından kötü karşılanmaktadır. Bu nedenle yerel halka göre ikincil konut artışı bölgede bir canlanmayı getirirken aynı zamanda olumsuzlukları da beraberinde getirmektedir. Mahallelilere göre, meydana gelen tüm sosyo-kültürel olumsuzluklar yörenin toplumsal yapısını bu şekilde olumsuz etkilemektedir.

Mahalle halkı keza ikincil konut artışıyla birlikte mahallelerinde de yoğun bir kalabalık yaşandığını belirtmişlerdir. Bu konuya istinaden yöre halkından **Y4** (K, 59, Ev Hanımı, Okuma-yazma bilmiyor) rahatsızlığını şu şekilde dile getirmiştir:

> *"Yani sanki bu hastalık hiç gelmemiş gibidir buraya. Meset biz gorkiyiğ dışarı çıkağ ama gorkiyiğ. Ama yazlıklara gidenlerede hiç sorun yok. Ben ele kendi kendime diyem ki bu hastalık ele bize bizlerde mi var, onlarda yoktir. Çok çok aşiri kalabalığ. Ben çeşmenin orda başında su alamiyam. Kızım o gede kalabalığ. Ben gorğiyam yani yaklaşmiyam"*

Covid-19 süreci ile hız kazanan ikincil konut sahipliği Mollakasım Mahallesi'nde de etkili olmakta ve bu süreçte yoğun nüfus toplanma alanı haline gelmesiyle de yerel halk açısından korkuya neden olmaktadır. Aşırı kalabalık virüs riskinin yayılmasında önemli bir faktördür. Ancak ikincil konut kullanıcılarının mahalle içerisinde su temin ederken veyahut ürün satın alırken dahi sosyal mesafeye dikkat etmemesi mahalle halkını rahatsız etmektedir. Dolayısıyla mahalle halkının sosyal anlamdaki rahatsızlığı fazla kalabalık değil, böylesi bir pandemi döneminde virüsün yayılmasından çekindikleri içindir.

Tüm bunların yanında elbette ki ikincil konut gelişiminin mahalle halkı üzerinde sosyo-kültürel etki kapsamında olumlu sonuçları da bulunmaktadır. Bunlardan biri ikincil konut gelişiminin mahalledeki kadınların ekonomik hayata katılmasına yardımcı olmasıdır. Sezon başından sonuna kadar en az erkekler kadar kadınlarda ikincil konutlarda çalışabilme fırsatı yakalamaktadırlar. Örnek olarak mahalle halkından **Y2** (E, 41, Tamirci, ilkokul) kendisi ile birlikte eşinin de ikincil konutlarda çalıştığını ifade etmiştir:

> *"Bence bi katkısı oldu. Buradaki kadınlar süt sağıyo, peynir yapıyo. Bunları yapınca da onlarda çalışmış oluyo yani. Benim hayvanım yoğ.Biz de eşim de ben de yazlıktan biri beni çağırdı zaman ben de eşim de gidiyoruz. Eşim mesela meyve toplamaya gidiyor. İyi davrandıkları için çalışmasına izin veriyorum yoksa para kazansın o da ona da bana da bi gelirdir.*

Y4 (K, 59, Ev Hanımı, Okuma-yazma bilmiyor) daha önceden çalışmayan kadınların ikincil konut gelişiminin çalışma alanı yaratılması ile çalışmaya başladıklarını belirtmiştir:

> *"Olmaz mi ya. Ben bu elimle tek başıma olmasan daha fazlasını yaparım hele. Kimse çalışmazdi nerde çalışacaz gadın başına. Burda yazlıkların olmasi bize yaradi. Temızlığa giden de var benim gibi bu işi de yapan var, burdaki yeni açilan marked var ya onda da başında duran var.. Herkes çalışgandır.* Gadın *da olsa diyor bi katgım olsun evime aşıma. Güvendığ kendimize. Bu yaşımda ben bile çalişiyam. Bu işin yaşi yokdur"*

Buna göre ikincil konut gelişimi bir turizm faaliyeti olması açısından çevresinde istihdam alanı oluşturmakta ve böylece erkekler kadar kadınlarında çalışmasına imkân tanımaktadır. İkincil konut artışı aynı zamanda konut için gereksinim duyulan işleri de beraberinde getirmektedir. Konutlar da kadınların yapmasına uygun olduğu işler için de mahalle halkından kişiler çalıştırılmaktadır. Bunlar genel olarak konutun temizliği, meyve toplama ve çocuk bakıcılığı gibi işlerden oluşmaktadır. Bunlar dışında hayvanı veya bahçesi olan kadınlar ise hayvanlardan elde ettikleri süt, yoğurt, peynir, çökelek gibi ürünleri; bahçesi olanlar ise kurdukları bostanda sebze ve meyve yetiştirerek ikincil konut kullanıcılarına satış

için itinayla çalışmaktadırlar. Mahallede kimi kadınlar evlerinde kimileri ise bizzat ikincil konutlarda çalışarak çalışma hayatına dâhil olmaktadırlar. Bu durum mahalledeki kadınların kendilerine güvenmelerini sağlamakta ve tüketici konumdan üretici konumuna taşımaktadır.

İkincil konutların olumlu katkılarından biri de toplumda yeni meslekleri yaratmasıdır. Daha önce sadece temel geçim kaynağı olan tarım ve hayvancılık ile meşgul olan mahalle halkının ikincil konutların bölgede gelişme göstermesiyle birlikte farklı meslekler edinmeye başlamışlardır. Bu durumun üzerinde tarım topraklarının elden çıkması ve aynı zamanda ikincil konutların ihtiyaç duyduğu işlerin kendilerince yapılamasından kaynaklanmaktadır. Mahalle halkının tarım topraklarının konut yapımı için kaybı olumsuz bir sonuç iken kaybettiği bu kaynağın yerini farklı mesleklerle doldurabilmesi de olumlu bir sonuçtur. Bu yeni mesleklerim oluşumu ise ancak ikincil konut artışıyla mümkün olmuştur. Artan nüfusun ihtiyaç duyduğu işler veya tüketim mallarının temini için yerel halk bu gereksinimleri karşılamak üzere yeni girişimlerde bulunmuştur. Daha önce çiftçi olan bir kişi daha sonra tamirci, bekçi veya inşaat işçisi olmuştur. Böylece ikincil konutların gelişimi yerel halka yeni meslekler kazandırmıştır.

2.5. Covid-19 Pandemisinin Mollakasım'da İkincil Konutlar Üzerindeki Etkisi

Turizm kavramı, boş zamanımızı nasıl değerlendirdiğimiz, planladığımız veya onu nasıl harcanabilir hale getirdiğimiz ile ilgilidir. Urry'nin de dediği gibi boş zaman planlanır, hesaplanabilir, bölümlere ayrılabilir ve çaba gerektirir, yani boş zaman bir rasyonel dinlencedir (Urry, 2018: 18). Boş zaman olgusu hayatımıza girdiği günden itibaren farklı şekillerde biçimlenmiş ve küreselleşen dünyada bu olguya yüklediğimiz anlamlar en az yeme-içme kadar yaşamsal bir fonksiyon üstlenmeye başlamıştır. Turizm de bu noktada boş zamanların ortak birleştirici olmuştur.

Turizm genel olarak insanın fiziksel ve metasal ihtiyaçlarının bir sonucudur. Geçmişten günümüze kadar artan taleple birlikte turizmde çeşitlenmeler meydana gelmiş ve öyle ki ülkelerin ödeme dengeleri üzerinde büyük etkiler yaratmıştır. Ancak turizme katılmada *güvenlik/risksiz ortam* önemli bir ölçüttür. İnsanlar kendilerini güvende hissetmedikleri takdirde turizme olan talepleri de azalacaktır. Bu

açıdan tüm dünyada, belli bir bölgede veya yerelde meydana gelebilecek herhangi bir riskli durum (salgın, terör, savaş vb.) turizme katılma derecesini etkilemektedir. Geçmiş yıllarda da meydana gelen bu gibi durumların turizmi olumsuz etkilediği bilinmektedir.

Yakın zamanda dünyada büyük bir felakete yol açan ve adına Covid-19 dediğimiz virüs de tüm sektörler üzerinde etkisini gösterdiği gibi turizm sektörü üzerinde de sarsıcı bir etki yaratmıştır. Uzun yıllardır böylesi bir salgının görülmemesi turizm sektörünü gafil avlayıp köşeye sıkıştırmıştır. İnsandan insana kolayca yayılabilen bu virüs insanların tatil kararlarını ciddi şekilde etkilemiştir.

Covid-19 hastalığı ilk olarak Çin'in Vuhan Eyaleti'nde Aralık ayının sonunda solunum yolu belirtileriyle gelişen bir grup hastada yapılan araştırmalar sonucu 13 Aralık 2020'de tanımlanmıştır (URL 24). Sırasıyla Çin'in diğer eyaletlerine oradan da tüm dünyaya yayılmaya başlamıştır. Türkiye'de ise indeks vaka 11.03.2020 tarihinde tespit edilmiş ve aşamalı olarak virüsün yayılmasını engellemek/azaltmak için ülke çapında tedbirler alınmaya başlanmıştır (TÜBA, 2020: 45). Bu kapsamda sokağa çıkma kısıtlaması, yurt içi veya yurtdışına çıkış yasağı gibi tedbirler alınmıştır. Böyle bir durumda ise yapılan tüm etkinlikler, organizasyon ve tatil planları iptal edilmiştir. Kısıtlamalarla evlere çekilen insanlar tüm zamanlarını evde geçirir olmuş ve bu durumdan bunalıp sıkılanlar alternatif durumlar aramaya başlamıştır.

Tatil, hayatın bir parçası olarak tüm zaruri çalışmalardan uzaklaşıp bireyin kendine dinlenme ve eğlenme olanağı tanıdığı yaşamsal bir alandır. Yani gevşediğimiz, rahatladığımız ihtiyaçlar bütünüdür. Bu nedenle insanlar tatil planlarını gözden uzaktaki popüler olmayan alanlara ya da kalabalık turizm destinasyonlarında tatil yapılamayacağı düşüncesiyle kişinin tek veya ailesiyle birlikte yalnız tatil yapabilecekleri konutlarına kaydırmıştır. Böylece insanlar ikincil konutlara yönelmeye başlamış ve taleple birlikte arz da artmaya başlamıştır.

Turistin tatil tercihlerinde pandemi dönemi ile birlikte farklılıklar meydana gelmiş ve bu durum araştırmalara konu olmuştur. Yenişehirlioğlu ve Salha'nın yapmış olduğu araştırmada, katılımcıların normal tatillerinde otel tercih ederken büyük oranda otellerden uzaklaşarak camping, hobbit evleri ya da bungalov gibi toplumdan uzak, kendi başına zaman geçirecekleri unsurlara yönelmek istediklerini belirtmişlerdir (2020: 363).

Aynı çalışmada kendilerine ait veya kullanabilecekleri bir yazlığı olan katılımcılar, yazlıklarında tatillerini geçirebileceklerini, yazlıkta tatil yaparken riskin diğer tatil ihtimallerine göre daha az olacağını, yabancı insanlarla temas kurmak zorunda olmadıklarını ifade etmişlerdir (Yenişehirlioğlu & Salha, 2020: 364).

Yapılan bir diğer araştırmada ise katılımcıların grup seyahatlerinden uzak duracakları, yazlık, villa ve apart türü konaklama tesislerine tatil için çok sıcak baktıkları tespit edilmiştir (Öztürk & Tankuş, 2020: 114).

Araştırma alanı olan Mollakasım örneğinde ise bahsettiğimiz bu durumla karşılaşmak mümkündür. Alanda yapılan anket ve mülakatlarda pandemi ile birlikte ne gibi değişikliklerin meydana geldiği ve arz-talep üzerindeki etkisi ölçülmeye çalışılmıştır. Buna yönelik ikincil konut kullanıcılarına anket uygulaması kapsamında "sizce pandemi sonrası ikincil konutlarda bir artış meydana geldi mi" sorusu sorulmuş ve 100 katılımcının tamamı buna evet cevabını vermiştir. Neden artış meydana geldi sorusuna ise çeşitli cevaplar verilmiştir. Verilen yanıtlar belli başlıklar altında gruplandırılmıştır:

- İnsanların herhangi bir kronik hastalığının bulunması
- Yaşanılan daimi konutun apartman dairesi oluşu
- İkincil konut alanının riskten uzak olduğu düşüncesi
- Pandemi dönemi ile birlikte turistik tesislere olan güvenin azalması
- Emekli grubun salgın sürecinde evde kalamaması
- İkincil konutun, merkezin kalabalığından izole bir yaşam vadetmesi
- Sakin, temiz ve güvenli bir tatil alanı olması

Virüs özellikle kronik hastalar üzerinde büyük riskler taşımaktadır. Bu açıdan kronik hastalığı olan insanlar için ikincil konutlarda tatil yapma fikri oldukça cazip gelmekte ve bu nedenle ikincil konutlar tercih sebebi olmaktadır. Aynı zamanda ailenin bir arada olduğu, kalabalıktan uzak, kişinin kendi hijyenini sağladığı alanlar olması bu konutlara olan talep artışının doğal bir süreç olduğunu göstermektedir. Kısıtlamalar boyunca apartman dairelerine sıkışanlar çareyi yazlık evlerine gitmekte, eğer sahip değillerse de satın alma ve kiralama yoluna gitmektedirler. Bu süreçteki artışın alanda yarattığı ikincil konut inşası süratle devam etmektedir.



Foto 2. 10. İnşaat Halindeki İkincil Konutlar

Katılımcılara Covid-19 salgınının ikincil konut kullanımlarını nasıl etkilediği ile ilgili sorular sorulmuş ve katılım düzeyleri belirlenmiştir. Sorulara verilen cevapların ikisi 2,5'in yani ortalama değerin üzerindedir.

Tablo 2. 51. Covid-19 Salgınının İkincil Konut Kullanımını Nasıl Etkilediği İle İlgili Katılım Düzeyi

	1		2		3		4		5		
	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Ort
Covid-19 pandemisi ikincil konutumuza daha sık gelmemize neden olmuştur	-	-	2	2,0	3	3,0	16	16,0	79	79,0	4,7
Covid-19 pandemisi ikincil konutta kalış süremizi etkilemiştir	1	1,0	2	2,0	3	3,0	15	15,0	79	79,0	4,6
Covid-19 pandemisi sonrası ikincil konuta olan yoğun talep buralarda salgının artmasını etkilemektedir	51	51,0	31	31,0	6	6,0	6	6,0	6	6,0	1,8

1:Kesinlikle Katılmıyorum, 2:Katılmıyorum, 3:Orta Düzeyde Katılıyorum, 4:Katılıyorum, 5:Kesinlikle Katılıyorum

Covid-19 süreci ile birlikte ikincil konutlara sık gidiş gelişin sağlandığı konusu en yüksek katılım düzeyine sahiptir (4,7).Bunun nedeni salgın sürecin riskli kalabalıklardan kaçışı gerektirmesidir. Aynı şekilde kullanıcıların pandemi ile birlikte ikincil konutlarında daha fazla kalmaya başladıkları yargısına kullanıcılar yüksek ortalama ile katıldıklarını belirtmişlerdir (4,6). Özellikle emekli yaş grubu, uzaktan eğitim süreci ve kolaylık sağlanan bazı meslekler kişilerin ikincil konutlarında uzun süreli kalmalarında etkili olmuştur. Bu alanda meydana gelen artışlarla kent görüntüsü veren ikincil konut alanında, kullanıcılar mevcut talebin salgının yayılmasına etki ettiğine dair yargıya 1,8'lik bir değer ile büyük oranda katılmadıklarını ifade etmişlerdir.

Mülakat uygulamasında bu amaçla ikincil konut kullanıcılarına yöneltilmiş olan "Son dönemde ortaya çıkan Covid-19 pandemisi ikincil konut talebini sizce nasıl etkiledi" sorusuna ise **K4** (E, 41, Sigortacı, Lisansüstü) şu şekilde yanıt vermiştir:

> *"Tabi ki artış yönünden etkiledi. Bu da nedir işte merkezde sosyal mesafe korunamadı, kalabalıktan uzak durma anlamında burada daha çok müstakil yaşam sürme istediğinden dolayı yazlık talebi arttı. Şimdi daha sıklıkla gelmeye başladık ee ve daha uzun süre kalmaya başladık. Eğer birçok insan işlerini bilgisayar üzerinden halledebiliyorsa yazlığı homeoffice olarak kullanmaya başladılar. Bu da yazlıkta daha fazla kalmamızda tabi etkili oldu yani"*

Aynı soruya ikincil konut kullanıcılarından olan **K5** (E, 50, Veteriner Hekim, Lisansüstü) şunları belirtmiştir:

> *"Covid hastalığında biliyorsunuz insanların iç içe olmaması gerekiyor. Yazlık bölgeler açık alanlardır bahçesiyle. Yani faydalı bir şey. İnsanların mesela kapalı ortamlarda yan yana gelmesindense bahçelerde rahatça yaşıyorlar. Bu nedenle insanlar daha çok yazlığa talep etti. Covid-19 döneminde ben de dâhil olmak üzere sıklıkla gidip gelmeye başladık"*

Bu konu ile ilgili olarak **K6** (K, 33, Ev Hanımı, Üniversite) yazlıklara artan talebi şu şekilde ifade etmiştir:

"Oo müthiş etkiledi gerçekten. Buraya talep çok fazla artmaya başladı. Dediğim gibi biz burda kiracı değiliz ama burda birçok tanıdığımız buraya gelemeyen işte ya da boş olan daireleri nerden baksanız şu an yazın sonuna kadar hepsi kiralanmış durumda. Yani boş yazlık bulmak çok zor. Haliyle merkezde olan kalabalık burda yok daha sakin diyelim. İnsanlar daha kendilerine özgü alanlara sahipler. O yüzden burada çok çok ciddi bir talep olmaya başladı kiralama anlamında. Satın almaya girişemediklerinden daha çoğunlukla kiralıyorlar. Covid-192un buraya olan olumlu talebi fazlasıyla arttı"

Bir diğer ikincil konut kullanıcısı olan **K7** (K, 3, Ev Hanımı, Lise) ise yöneltilen soruya ilişkin aşağıdaki yanıtı vermiştir:

"Vallahi buraya herkes gelmeye başladı çünkü Van çok kalabalıktı. Kimse kurallara doğru düzgün uymuyordu diye. Bir sürü yazlık yaptılar taa nerelere. Tepelere kadar ev yaptılar. Önce orda ev mev yoktu ki. Öyle nasıl bu virüs geldi herkes de buralara evlerde kalmaya geldi işte o zaman doldu buralar. Yazın da olsa bazen hiç evlere gelmeyen olurdu ama şimdi Martta Mayısta geldiler burda soba bile yakıyorlar. Daha önce daha az gelirdik şimdi hep burdayız. Bu sene okulda olmadığı için internet aldık geldik burda kalıyoruz. Temiz hava var, bahçemiz var. Maske de takmıyoruz çok rahatız burda biz"

Kullanıcılardan **K2** (E, 29, Yazılımcı, Üniversite) bu konudaki görüşlerini aşağıdaki şekilde açıklamıştır:

"Buraki artışın öncelikli sebebi pandeminin etkisinden. İnsanların çok tercih etmesi şehrin kalabalığından uzaklaşmak, doğayla baş başa olmak. Pandeminin riskinden dolayı temasın daha az olduğu bi yer olduğu için. Bi de insanlar yeni çalışma düzenine çektiklerinden dolayı evden çalışma olarak artık evden çalışıyorlar. Buralar daha çok tercih edilmeye başlandı. Sokağa çıkma kısıtlamasından dolayı devamlı site içinde apartmanlarda vakit geçirdiklerinden dolayı"

Mülakat ve anket uygulamasına katılan katılımcılardan alınan bu yanıtlar bize Mollkasım'da Covid-19 kaynaklı ikincil konutlara olan talepte artışın söz konusu olduğunu göstermektedir. Bu bağlamda hem yasakların getirmiş olduğu bunalımdan

çıkmak hem de bahçeli müstakil bir evde aileyle beraber salgından uzakta bir yaşam oluşturma adına ikincil konutlar birer kaçış mekânı olarak görülmektedir. Evden çalışma ve online eğitim fırsatının olması da bu dönemde ikincil konut alanlarının mevsimi dışında da kullanım sağlamaktadır.

Ancak tüm bu artan ikincil konut talebi karşısında olumsuz birtakım sonuçlar da bulunmaktadır. İkincil konut kullanıcıları pandemi ile birlikte ikincil konut talebinde artış meydana geldiğini ifade ederken aynı şekilde bu durumun alanın kullanımında sınırlılıklar da meydana getirdiğini belirtmiştir.

Tablo 2. 52. Covid-19 Sürecinin İkincil Konut Alanında Yarattığı Sınırlılıklar

Sınırlılıklar	**Sayı**	**Oran (%)**
Kıyı kullanımı	48	48,0
Komşuluk ilişkilerinin zayıflaması	10	10,0
Trafiğin yoğunlaşması	42	42,0
Toplam	**100**	**100**

Buna göre ikincil konut kullanıcıları bu süreçte meydana gelen sınırlılıkları 4 başlık altında toplamışlardır. Kullanıcıların %48'i kıyı kullanımında sınırlılık yaratıldığını ifade etmiştir. Artan yazlık talebi beraberinde yüksek bir nüfusun da oluşmasına neden olmaktadır.

Bu nüfusun gün içerisinde sezonda aynı anda kıyıdan faydalanmak istemeleri sahilde ciddi bir yoğunluğa neden olmaktadır. Maskesiz ve sosyal mesafenin sağlanamadığı bu kalabalıkta kişiler sahili kullanmaktan çekince duymaktadırlar. Bu kalabalığın içinden sadece birinin bile virüs riski taşıması orada bulunan tüm kıyı kullanıcılarını da etkilemektedir. Bu durum ise gölün istenildiği şekilde rahatça kullanılmasına olanak vermemektedir. Bu açıdan ikincil konut kullanıcıları bu konuda sınırlılık yaşamaktadırlar.

Bir diğer etken ise kullanıcıların %42'sinin cevap verdiği trafiğin yoğunluk kazanmasıdır. Gerçekten de pandemi sürecinin başladığı dönemden itibaren Mollakasım yolunda uzun kuyruklar şeklinde trafik meydana gelmektedir. Bu durumdan bıkan ikincil konut kullanıcıları dönüş saatlerini daha geç saatlere çekmeye başlamıştır. Geç gidiş veya dönüş saatleri trafik yoğunluğunun az olacağının düşünüldüğü saatler olarak seçilmektedir. Bunlar ise çoğunlukla sabahın erken saatleri ve akşamın geç saatleri olmaktadır. İkincil konutlara artan talebin yarattığı nüfus baskısı yollarda dahi hissedilmektedir. Fazla bekleme sürelerinin

olması kullanıcılar açısından can sıkıcı olmaktadırlar. Normal şartlarda yaklaşık olarak 20 dakika içerisinde varılacak kent merkezine trafik yoğunluğundan kaynaklı olarak 1 saat içerisinde ulaşılmaktadır. Daha önce bu denli trafik ile karşılaşmayan kullanıcılar da doğal olarak bu durumu kendileri için mekânsal bir sınırlılık olarak görmektedirler.

Kullanıcıların %10'u ise pandeminin artmasının komşuluk ilişkilerinin kötüye gitmesine neden olduğu fikrindedir. İkincil konut kullanıcıları virüs tehlikesinden uzaklaşmak adına bu konutlarını kullanmaktadırlar. Bu sebepledir ki başka insanlarla sosyal mesafenin korunması gerekmektedir. Bu durum kullanıcıların daha önceden sıkı bir komşuluk ilişkisi yaşadığı kişilerle aralarına mesafe koymayı zorunlu kılmıştır. Böylece komşuları ile eskisi kadar görüşemeyen kullanıcılar bu ilişkilerinin zayıfladığı düşüncesi içerisindedirler.

Bunlardan hareketle Covid-19 küresel salgınının ulusal ölçekte olduğu kadar yerel ölçekte de yaşamlar ve sektörler üzerinde etkili olduğu açıktır. Salgın sürecinin turizm hareketliliğinin yönünü değiştirdiği bu dönemde hijyen ve güvenlik beklentisi, bireyleri ikincil konut kullanıcısı olmaya iten temel faktör olmuştur.

Mollakasım'da yapılan değerlendirmeler ikincil konutlara olan talebin virüsün ortaya çıkışından kısa süre sonra artmaya başladığını göstermektedir. İkincil konut kullanıcısı olmak her ne kadar bireyler için avantajlı bir tatil sunsa da beraberindeki olumsuzluklar da göz ardı edilemeyecek düzeydedir. Özellikle ikincil konut alanında ani bir inşaat süreci gerçekleşmekte ve boş tarım arazileri hızla yapılaşmaktadır. Artış sahili kullanan kişilerin sayısındaki yoğunluğun bireylerin gölü kullanmasında sınırlılıklar meydana getirmekte ve keza araç yoğunluğu uzun trafik kuyruklarına neden olmaktadır. Tüm bu olumsuz durumlara rağmen Covid-19 süreci Mollakasım'da ilerleyen dönemde de artacağı düşünülen ikincil konut sahipliğinde önemli rol oynayarak yazlık konutların sürekliliğine katkıda bulunacaktır.

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Dünya toplumlarının hayatı önemli olaylarla çeşitli değişimlere sahne olmuştur. Meydana gelen değişimler toplumun tüm günlük yaşam işlevlerini (yeme, içme, çalışma, dinlenme vb.) özgünleştirmiştir. Bu değişimler içerisinde muhakkaktır ki tatil fikrinin ortaya çıkışı ve yaygınlaşması da oldukça önemli bir dönüşümdür. Bu fikir özelde dünyanın endüstrileşme hareketleri içerisine girmesiyle anlamlılık kazanmıştır. Tatil ihtiyacı kişilerin en az yeme-içme kadar gereksinim duyulan bir hal almıştır. Böylece boş zamanın dinlenme, eğlenme vb. durumları olan tüm rekreasyon faaliyetleri turizm adı altında bütünlük kazanmıştır.

Coğrafyayı tanımlayan mekân ve birey ilişkisi ikincil konut turizmi üzerinde de kendisini göstermektedir. İkincil konutların yer seçiminde, turizmde değerlendirilmesinde, meydana getirdiği niteliksel ve niceliksel değişimlerde, ikincil konut alanının mekânsal, ekonomik ve sosyo-kültürel etkileri açısından coğrafya disiplinin daima var olduğunu; tüm bunların coğrafya, turizm ve rekreasyon ile sıkı sıkıya ilişkili olduğu gerçeği bulunmaktadır.

İkincil konut kullanımının tercihi Türkiye'de kıyı alanları başta olmak üzere çeşitli coğrafi kaynakların çevresinde bulunabilmektedir. Van kenti ise gölün varlığından dolayı ikincil konut yapılaşmasına uygun bir alan haline gelmektedir. Kent çevresine hitap etmesi ve çevre illerden özellikle yaz aylarında belli bir nüfusu kendine çekmesi açısından önemli bir yerdir. Geniş hinterlanda sahip olması ve gölün mevcudiyeti Van kentini Doğu Anadolu'da önemli bir yere koyulmasına neden olmaktadır. Özellikle yaz aylarında yakın illerde bulunanların bunaltıcı sıcak hava koşullarından kaçarak tatil için Van'ı tercih etmesi burayı önemli bir turizm noktası da yapmaktadır.

Kentte özellikle Tuşba, Edremit ve Gevaş ilçelerinde ikincil konut yapılaşması mevcuttur. Tuşba ilçesinde yer alan Mollakasım ve Ayanıs Mahalleleri ise ikincil konut yoğunluğunun en fazla olduğu alanlardır.

Araştırma alanı olan Mollakasım ise Van ölçeğinde ilk ikincil konutların inşa edildiği alan olarak göze çarpmaktadır. Bu alanda yapılan araştırmanın değerlendirilmesi çalışmanın başlangıcında sorulan belli başlı sorular üzerinden yapılacaktır. Cevabı aranan bu soruların karşılığı ise aşağıdaki gibidir:

Bölgede ikincil konutların ilk olarak 1993 yılında 40 tek katlı ev şeklinde inşa edilmesi devamında yapılması muhtemel inşaları da etkilemiş ve böylece yaklaşık 3 yılın ardından yeni bir ikincil konut sitesi olan apartman katı türündeki yazlıklar yapılmıştır. Bölgeye olan ilginin artması ikincil konut sayısının da artmasına neden olmuştur. Bu dönemden sonra bölgede ikincil konut kültürünün yerleşmesi uzun zaman almamış ve bunu izleyen yıllar içerisinde ikincil konut yapılaşması devam etmiştir. Bu ikincil konutların büyük kısmı ise kooperatif ve müteahhit tarafından inşa edilmiş siteler şeklinde meydana gelmiştir. Bunların büyük kısmı ise özellikle kıyıda yer alan arsalar üzerinde inşa edilmiştir. Kıyıda böylelikle inşa alanının sınırlı kalması 2010'lu yıllardan sonra yapılan yazlık konutların özellikle sahile uzak alanlara çekilmesine neden olmuştur. Genel olarak belirli bir plan doğrultusunda inşa edilmeyen ikincil konutlar alana dağınık biçimde konumlanmışlardır. 28 yıldan beri ikincil konut alanı olan ve sayıları giderek artan bu konutlar bölgenin dışından da insanları buraya çekmekte ve burayı bir turizm merkezi haline getirmektedir. Tüm bu ikincil konut gelişim dönemi içerisinde yazlık evler yöreye önemli sosyal, ekonomik ve çevresel etkilerde bulunmuştur. Bunun dışında bölgedeki ikincil konutlar günümüzde hiç olmadığı kadar hızlı artış göstermektedir. Bu durumu meydana getiren en önemli etken Covid-19 pandemi sürecidir. Bu dönemde tatil anlayışında riskten kaynaklı meydana gelen farklılaşma ikincil konutlara talebi arttırmıştır. Binalar içerisindeki uzun kalışlar insanların bahçeli müstakil yapılara olan ilgisini arttırmıştır. Bu ilginin ikincil konutlarla gerçeklik kazanması ülke genelinde olduğu gibi Mollakasım'da da etkisini göstermiştir. Alan salgın öncesi ile kıyaslandığında büyük ölçüde yeni ikincil konut yapılaşması ile dolmaya başlamıştır. Böylece kıyıya yakın kesimlerin yapılaşmayla dolu olması salgınla beraber yapılan yeni ikincil konutların kıyıya oldukça uzak mesafelerde yapılmasını gerekli kılmıştır. Ancak bu dönemde ikincil konutların kıyıya mesafe olarak uzakta inşa edilmeleri kullanıcıları için önem teşkil etmemektedir. Çünkü bu dönemde önemli olan kıyının çevresinde olmak ve kentin riskinden izole kalan, huzurlu bir yaşam alanı sunan bahçeli müstakil bir yapının mevcut olmasıdır.

İkincil konutların burada yoğunlaşmasında ilk ikincil konutun bu alanda yapılması etkili olmuştur. Bu yapılaşma beraberinde yapılacak olan konutlar için bir örnek teşkil etmiştir. Aynı alanda yapılan birden fazla ikincil konut bir süre sonra

Mollakasım'ın yazlık yeri olarak kabul edilmesine neden olmuştur. Kişiler de buna yönelik devamlı olarak bu alandan ikincil konut tercihinde bulunmaktadırlar. Popülerliği artan bu alan kişilerce üst sınıfın tatil yeri olarak bilinmekte ve sırf bu algının kendisi için düşünülmesini umduğundan kişiler Mollakasım'dan yazlık konut edinmektedirler. Bunun dışında özellikle plajının temiz, sakin, berrak olması ikincil konutların burada yer edinmesinde etkili olmuştur. İkincil konutların arazi dağılışı konusunda ise ikincil konutlar özellikle II. sınıf tarım arazisi sayılan araziler üzerine inşa edilmiştir. Bu da alanların yapım sürecinde sadece rant elde etmek isteyen kişilerce dikkat edilmeyen bir konudur. Mollakasım Mahallesinin tamamı bu konut türü ile yapılaşmadığından mahallenin arazisinin hala büyük çoğunluğu yerleşmeye açılmamıştır. Ancak ikincil konutların giderek artacağı düşünüldüğünde bu alanların ikincil konut yapılaşması ile dolmadan önce planlamalar dâhilinde alanın taşıma kapasitesi de düşünülerek öncelikli olarak korunması gerekmektedir. Özellikle alanda meydana gelen olumlu ekonomik gelişimlere rağmen ikincil konut gelişimi mahalle nüfusu üzerinde herhangi bir etki yaratmamıştır. İkincil konut gelişimi çoğunlukla istihdam yaratması açısından nüfusu üzerine çeken bir etki yaratır. Ancak Çevre mahallelerden veya merkezden gelen işgücü veya bunlar tarafından açılan iş yerleri için büyük oranda mahalleye günlük gidiş dönüşler sağlanmaktadır. Bu da mahallede ikamet eden nüfus üzerinde kendini göstermemektedir.

İkincil konut kullanımı ile konut kullanıcılarının sosyo-ekonomik nitelikleri arasındaki ilişki değerlendirildiğinde Mollakasım'daki İkincil konut kullanıcılarının genel olarak sosyo-ekonomik durumlarının iyi bir seviyede olduğu görülmektedir. Kullanıcıların büyük çoğunluğu üniversite mezunu olup aylık ortalama gelirleri %59 ile büyük oranla 4000-8000 TL arasında değişkenlik göstermektedir. Bu da bize özellikle ikincil konut sahipliğinin gelir seviyesi ile ilgili olduğunu göstermektedir. Çünkü kazanılan gelir ikincil konuta sahip olma yeterliliği de o denli fazla kılmaktadır. Burada ikincil konutta geçirilen tatil süresinin kullanıcıların yaş gruplarına göre farklılık gösterdiği saptanmıştır. Mollakasım'daki ikincil konut kullanıcılarının gidiş ve dönüş ayları incelendiğinde 55 yaş ve üzeri grubun ikincil konutunu en uzun süre ile kullandığı görülmüştür. Bu durum üzerinde bu yaş grubunun emekli grubun oluşturması etkilidir. Bu grup okul çağında çocuğu olan bireylere göre ikincil konutu çoğunlukla Mayıs ve Ekim ayları arasında

kullanmaktadır. Yani kendisi ve eşi dışında bakmakla yükümlü olmayan bu kimseler ikincil konutlarını daha uzun kullanmaktadırlar.

Üzerinde önemle durulması gereken konu ise bu gelişim gösteren ikincil konutların özellikle yöreye olumlu ekonomik etkileri olup olmadığı ve varsa yöre açısından yeterli olup olmadığıdır.

İkincil konut gelişimi yörede yeni iş kolları yaratması, istihdam oluşturması ve gelir seviyesini arttırması maddeleri ile olumlu ekonomik etkilerde bulunmaktadır. Yöre halkının ikincil konut kullanıcılar için ürettiği hayvansal ve bitkisel ürünlerin satışı yöre halkına gelir sağlamaktadır. Bu anlamda ikincil konut gelişimi yöre halkının istihdam edebileceği yeni iş olanakları sunmuştur. Temel geçim kaynağı hayvansal üretim ve bitkisel üretim olan yöre insanı ikincil konutların bölgede gelişim göstermesi ile birlikte kullanıcıların ihtiyacı olan ürünleri karşılamak üzere yeni marketler açmış ve ikincil konutlardaki işler için ücret karşılığı çalışarak ek gelir elde etmeye başlamışlardır. Böylece ikincil konut gelişimi ile yörede inşaat sektörü, güvenlik görevlisi, bahçıvanlık, tamirat-tadilatçı, iş yeri işletmecisi gibi çeşitli yeni iş kollarının ortaya çıkmasına vesile olmuştur. Bu yeni iş kollarının tümü kullanıcıların veya bizzat ikincil konutların gereksinimlerini karşılamak üzere ortaya çıkmışlardır. Bu iş kollarında hem erkekler hem de kadınlar çalışma fırsatı yakalamışlardır. Kadınlar çoğunlukla ya temizlik ve bebek bakıcılığı yapmakta ya da hayvan sahibi olanlar süt, peynir, yoğurt, ekmek gibi gıdaların üretimini yapmaktadır. İkincil konutlardaki tatil süresinin ve seyahat mesafelerinin artması, kullanıcılarının yörede daha fazla harcama yapmalarında etkili olmuştur. Tatil süresi boyunca sürekli olarak her ihtiyaç dâhilinde merkeze gidemeyen, gitmek istemeyen kullanıcılar bu süre zarfında ihtiyaçlarının büyük kısmını ikincil konut bölgesindeki marketlerden sağlamaktadırlar. Genel olarak yöre halkının elde ettikleri gelir yeterli olmamaktadır. Kullanıcıların belli başlı işler için çalıştırdıkları işçilere ödediği ücretin 150 ile 550 TL arasında olduğu gerçeği bunun kanıdır. Yerel halk sadece ihtiyaç halinde bu gibi işleri yapmaktadır. Yapılan işlerin yaz sezonu ile kısıtlı kalması ise zaten az kazanılan gelirin belli süre zarfında elde edilmesine neden olmaktadır. Gelirlerin yöre halkı açısından yeterliliği ancak ikincil konut kullanımının tüm yıla yayılması halinde mümkün olacaktır.

İkincil konutların gelişimi yörede ulaşımın gelişmesine katkı sağlayarak ulaşım faaliyetlerinin yıl boyu devamlılığını sağlamıştır. Çünkü daha önce Molakasım Mahallesinden merkeze ulaşım kötü yollar üzerinde halkın şahsi araçları veya az sayıda yolcu kapasitesi olan tek ve küçük bir minibüs ile sağlanmaktaydı. Ancak ilerleyen yıllarda ikincil konut sayılarının artmaya başlaması yerel yönetimler tarafınca fark edilmiş ve Mollakasım Mahallesi'ne gelen tüm yolları iyileştirilme çabası içine girmişlerdir. Keza burası için mevsim gözetmeksizin devamlı olarak ulaşım sağlayan büyük ölçekli ve geniş kapasiteli bir otobüs hattı verilmiştir. Artık hem yerel halk hem de kullanıcılar rahatça ve kolaylıkla alana ulaşımı sağlamaktadırlar.

İkincil konutlar ekonomik olduğu kadar sosyal ve mekânsal olarak da yayıldığı yöreyi etkilemektedir. İkincil konut gelişiminin mekânsal ve sosyal etkileri yörede özellikle olumsuzluklar şeklinde öne çıkmaktadır. Yöre açısından en önemli etki çevreseldir. Tarımsal arazilerin, ikincil konut gelişimi ile alanları daraltmış olması ve böylece tarımda çalışan kişi sayısının azalması üzerinde etkili olmuştur. İkincil konutlar ilk kuruluşundan itibaren tarımsal araziler üzerine kurulmakta ve böylece geçim kaynağı hayvansal ve bitkisel üretim olan yerel sakinlerin topraklarının elden çıkmasına neden olmaktadır. Bu da büyük oranda yörede tarımsal arazilerin ikincil konut yapılaşmasıyla dolmasına neden olmaktadır. Elden çıkan bu alanlar çiftçi olan mahalle halkının bu sektörden uzaklaşmasına ve yeni iş arayışlarına girmesine neden olmuştur.

İkincil konutların meydana getirdiği en önemli çevresel problem gölün kirletilmesidir. Özellikle ikincil konutların sahip olduğu foseptik çukurlar ile üç aylık yoğun sezonda gölün tüm yüzeyi yosunsu maddelerle kaplanmaktadır. Bu durumda ikincil konut kullanıcıları gölü kullanmak istememektedir. Bu nedenle kullanıcılar veya günübirlik ziyaretçiler göle girebilmek için kıyı boyunca kirletilmemiş alanlar bulmaya çalışmaktadır.

Bir diğer önemli çevresel problem çöp problemidir. Bu ayrıca gölün kirlenmesinde de rol oynamaktadır. Ancak bu sıkıntı ikincil konut kullanıcılarından kaynaklanmamaktadır. Mollakasım'a günübirlik olarak piknik için gelen kullanıcılar gün boyu kullandıkları ürünlerin artıklarını sahile atarak öylece bırakmaktadır. Çöplerini toplayıp çöp kutusuna taşımaya aciz olan bu insanlar pet şişe, terlik, bebek

bezi, karpuz kabuğu ve daha birçok artığı sahilde bırakıp gitmektedirler. Karşılarında çöp yığını ve kötü kokusuyla karşılaşan ikincil konut kullanıcıları ise bu durumdan oldukça rahatsızlık duymaktadır. Aynı zamanda rüzgârla taşınan bu çöpler sahil dışındaki alanları ve gölü de kirletmektedir. İkincil konut kullanıcıları ise kıyıların başkaları tarafından kirletilmesini kınamakta fakat kendileri mahalle merkezini maske atığıyla adeta doldurmaktadır. Yeterli özeni göstermeyen kullanıcılar yerel halkın günlük yaşam alanını virüs riski taşıyan kullanılmış maskelerle kirletmektedir.

Bunun dışında mahalle halkının gölü istediği gibi kullanabilme olanağı ikincil konut gelişimi ile sınırlanmıştır. Çünkü artan konut sayısı yöre halkının kıyıya ulaşmasını engellemektedir. Kıyının yoğun ikincil konut ile dolmuş olması yöre halkı tarafından daha önce kullanılan kıyıların kapanmasına neden olmuştur. Kıyıda yapılaşma gösteren site türündeki ikincil konutlar site boyunca kullanılacak kıyı kesimini kendi kullanımları için ayırmakta ve yabancıların içeriye girmesini yasaklamaktadır. Bu durumda yerel halkın gölü kullanabileceği alanlar yapılaşmalar ile dolmakta ve dolayısıyla gölü kullanma hakkını sınırlandırmaktadır.

Mekânsal ikincil konutların gelişimi ile bölgenin taşıma kapasitesi arasında doğrudan bir ilişki bulunmaktadır. Mevcut durum kapasitenin sınırlarını çokça aşmamakta ancak gerekli önlemler ve altyapı sağlamlaştırılması yapılmadığı takdirde alanın taşıma kapasitesinin aşılacağını öngörmek de zor değildir. Özellikle devam eden ikincil konut artışı ile gölün kirlenmesi doğrudan bağlantılıdır. Böylece alanın taşıma kapasitesi bu açıdan da zorlanmaktadır. İkincil konut gelişimi ile alanın taşıma kapasitesi arasındaki ilişki bu alanın taşıma yapılacak doğru altyapı iyileştirilmeleri ile oldukça uzun yıllar kullanılmasına olanak sağlayacaktır.

Sosyal açıdan ise en önemli etkiler yöre halkı üzerinde görülmektedir. Ama ikincil konut gelişimi konut kullanıcıları açısından yalnız bir durum üzerinde etkili olmuştur. O da kullanıcılar arasında gelişen komşuluk ilişkileridir. Burada gelişen komşuluk ilişkileri merkezdeki donuk apartman ilişkilerine karşı güç kazanmıştır.

Ancak durum yöre halkı için farklı olmaktadır. Yöre halkı kullanıcıların yöredeki insanları toplumsal anlamda kötü etkilediği fikrindedir. Kullanıcıların yöre sakinlerini rahatsız eden davranışları mahalle halkı tarafından sıklıkla dile getirilmiştir.

Sosyal etkilere olumlu açıdan bakacak olursak ikincil konut gelişimi ile birlikte yörede sosyal anlamda bir canlanmanın olduğu gerçeği de açıktır. Bu canlanma kadınların iş gücüne katılmasında da etkili olmuştur. Daha önce sadece kendi ihtiyaçları için çalışan yöre kadınları ikincil konut gelişimi ile birlikte üretim yapıp satmakta ya da yazlıklarda ücret karşılığı çalışmaktadır. Bu da kadının toplumdaki gücünü ve özgüvenini arttırmaktadır.

Pandemi sürecinin Mollakasım'daki etkileri değerlendirildiğinde, Covid-19 pandemisinin Mollakasım ikincil konut alanındaki etkileri kendini konutlarda meydana gelen sayısal artışla, yazlık arsa ve konut fiyatlarında ve kullanıcıların kullanım sürelerinin artması ile göstermiştir. İkincil konut kullanıcıları ve yöre halkı ile yapılan görüşmeler değerlendirildiğinde salgın dönemi ile toplumun büyük oranda riskli ortam kaçışlarının ikincil konutlara doğru olduğu görülmektedir. Burada ikincil konut sahibi olmayanlar ise kiralama yoluyla ikincil konutlarda kalmaktadır. Uzun kısıtlama süreleri kullanıcıların ikincil konutlarında daha uzun kalmalarının da yolunu açmıştır. Covid-19süreci ikincil konuta olan talebi arttırmış ve aynı zamanda mevcut ikincil konut sahiplerinin kalış süresinin uzamasında etkili olmuştur. Sadece bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında Mollakasım'daki boş arazilerin kısa süre içerisinde yazlık konut inşaatıyla dolduğu görülür. Aynı zamanda talep artışı fırsatçılık yapmak isteyen toprak veya konut sahipleri için de bir fırsat doğurmuştur. Değeri düşük sayılacak eski bir ikincil konut dahi asıl fiyatının yaklaşık 2 katı fiyatına satılmaktadır. Kâr amacı güden ikincil konut ve arsa sahipleri değerleri yükselterek bu alandaki salgın etkisinin sonuçlarını hissettirmektedirler.

Bütün bu sonuçlar değerlendirildiğin de, ortaya çıkan etkiler ve sonuçlar ikincil konut alanındaki sürdürülebilir bir rekreasyon etkinliğini zora sokmaktadır. Örneğin Mollakasım Mahallesi'nde öncelikli olarak ortaya çıkan kanalizasyon altyapısının revize edilmemesi halinde artan ikincil konut ve dolayısıyla yoğun nüfus baskısı seviyesi azalan gölün geleceğini ciddi tehlikeye sokacaktır. Çünkü yöredeki çoğu ikincil konut neredeyse 15 ile 20 yaş aralığındadır. Fosseptik çukurlarının bu zamana dek dayanmış olması ve atığın göle boşalımı bundan sonra yenilenmeye ihtiyaç duyduğunun sinyalini vermektedir. Bu nedenle yönetsel birimler bu konuda gerekli çalışmaları yaparak artan yoğunluğa bağlı sağlam bir altyapı sistemi kurmalıdır. Sürekli olarak yaşanan elektrik kesintileri konusunda ise bakımsız kalan

elektrik altyapısına ait onarımların, bakımlarının düzenli olarak gerçekleştirilmesi önem teşkil eden bir diğer husustur. Pandemi koşullarının sonucu olan izole yaşam uzun yıllar boyunca kendini göstermeye devam edecek gibi görülmektedir. Bu nedenle önümüzdeki süreçte de Mollakasım'da ikincil konut talebi fiyat artışlarına rağmen Van merkez başta olmak üzere çevre illerden de yoğun ilgi görmeye devam edecektir. Bu talep üzerine de ikincil konut artışı hız kazanacaktır. Bu yöre halkını ekonomik açıdan pozitif yönde etkilerken önceki bölümlerde anlatılan olumsuz etkilerin de bu artışla ivme kazanacağı düşünülmektedir. Bu nedenle daha fazla yöreye yüklenilmemesi gerekmekte ve belediye tarafından alanın taşıma kapasitesine yönelik çalışmalar yapılarak durum ayrıntılı şekilde değerlendirilmedir ve buna yönelik çalışmalar yapılmalıdır. Aksi takdirde bu plansız ve öngörülemeyen hızlı artışlar yörenin doğal yapısını tümüyle yok edecektir.

Devlet ve yerel yönetim destekli meydana getirilecek projeler ile neredeyse 6-7 ay atıl durumda kalan ikincil konutların kullanımını sağlarken aynı zamanda da yöre halkının sezonluk gelir ve iş sıkıntısının da ortadan kalkmasını da mümkün kılacaktır. Tüm bunlar yörede düzenli ve doğru şekilde yapılacak altyapı revizesini gerektirmekle gerçeklilik ve yararlılık kazanacaktır.

Yöre halkı ikincil konut ihtiyaçlarının çoğunlukla gıda üzerine olduğunu düşünmektedir. Ancak teşvikle mahallede açılacak yeni dükkânlarda gıda dışında eğlence ve oyun alanları da yaratılabilir. Böylece alanda değişik bir konsept yaratılmış olup kullanıcıların dikkati de çekilmiş olacaktır. Böylece alandaki canlılık da artacaktır. Bunun dışında mahallenin boş arazilerinde uygun biçimde kullanışlı olan arsalar sadece organik ürün yetiştirilecek şekilde yerel halka tahsis edilebilir. Böylece yerel halk kendisine ayrılan bu bölümlerde organik gıdalarını yetiştirirken aynı zamanda üretimini hayata geçirilecek turizm faaliyeti için de arttırmış olacaktır. Gerekli reklam ve tanıtımların yapılması bu açıdan önemlidir. Elbette ki buraya gelmesi beklenen nüfus için tüm hazırlıkların tamamlanması ve şimdiki mevcut sorunların üzerine bir yenisinin daha eklenmemesi adına gerekli önlem ve çalışmalar önceden tamamlanmalıdır.

Kıyıya ulaşmakta zorluk yaşayan yöre halkı için ise sahile direkt çıkışların sağlandığı sahil güzergâhları belirlenmelidir. Böylece yöre halkı göle girebilmek için uzun arayışlarda bulunmadan istediği yerde göle girebilmelidir. Zira kıyıyı kullanma

hakkı sadece ikincil konut kullanıcılarının değil tüm kamu ve özellikle de köylülerindir.

Kıyılarda biriken çöp problemi için de yerel yönetim tarafından sahillere belli aralıklarla çöp konteynerları yerleştirmelidir. Hemen yanı başlarında bulunan bu kutulara çöplerini atmak günübirlikçiler için belki daha kolay hale gelebilir.

Artan ikincil konut talebi düşünüldüğünde ilerleyen yıllarda da artışların meydana geleceği düşünülmektedir. İkincil konut artışı ancak kontrollü bir şekilde sağlandığında yöredeki olumlu etkileri arttırırken aynı zamanda olumsuz etkilerin de daha fazla artmamasını sağlayacaktır.

Sonuç olarak üst sınıfların belli aralıklarla dinlendiği bir mesken şeklinde ortaya çıkan ikincil konutlar zamanla özellikle artan kentsel süreçler, insanların yaşanılan yerin dışında yeni coğrafyalar görme arzusu ile boş zamanın değerlendirildiği konutlara dönüşmüştür. Genelde Türkiye'de özelde ise Van-Mollakasım Mahallesi'ndeki ikincil konut gelişiminin üzerinde durulmayacak bir konu olarak algılanması gelişimin plansız dağılmasına neden olmaktadır. Ancak meydana gelen düzensiz ikincil konut yapılaşması sadece akademik çalışmalarla ortaya çıkarılan bir gündem olmamalı, devletin ve yerel yönetimlerin konu üzerinde detaylı incelemelerin gerçekleştirdiği bir araştırma alanı olmalıdır.

Gerçek değer gördüğü takdirde örneklerine dünya ülkelerinde de rastlanılan ciddi turizm gelişimini ve dolayısı ile ülkeye, bölgeye, kente iktisadi geliri destekleyici bir unsur olacağı açıktır.

KAYNAKÇA

Akköprü, E. (2019) Coğrafi Özellikleriyle Van. Ercan Çağlayan (Der.) ***Dünya'da Van*** içinde (19-39). Van: İletişim Yayınları.

Andronicou. (1975). Tourism in Cyprus, Tourism: Passport to Development. De Kadt (Ed.). ***Oxford University Press*** içinde. 237-264.

Bahar, O., & Kozak, M. (2013). ***Turizm Ekonomisi.*** Eskişehir: Detay Yayıncılık.

Bakırcı, S. (2007). ***Yabancıların İkinci Konut Talebinin Fiziksel Çevreye Etkisi: Dalyan Örneği*** (Yüksek Lisans Tezi). Ankara: Gazi Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü.

Baltacı, F. (2011). ***İkinci Konut Turizmi Kapsamında Alanya'da Konut Edinen Yabancıların Kentin Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Yapısına Etkisi*** (Yüksek Lisans Tezi). Antalya: AÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Barke, M. (2007). Second Homes in Spain: An Analysis of Change at The Provincial Level, 1981-2001. ***Geography,*** 3 (92), 189-201.

Deniz, O. (2008). Van Gölü Güney Kıyılarının Ekoturizm Amaçlı Değerlendirilme Olanakları. ***Doğu Coğrafya Dergisi,*** 13 (20), 183-194.

Devre Tatil Ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti. (2015, Çarşamba, Ocak). ***Resmi Gazete*** (Sayı: 29236). https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2015/01/20150114-2.htm adresinden alındı (Erişim Tarihi: 25.04.2021).

Diaz, M. A. (1999). Socio-demographic Impacts of Residential Tourism: A Case Study of Torrevieja, Spain. ***Internatıonal Journal of Tourism Research***, 1 (4), 223-237.

Doğan, H, Z. (2004). ***Turizmin Sosyo-Ekonomik Temelleri.*** Ankara: Detay Yayıncılık.

Elmastaş N., Yılmaz, S. (2015). Van İlinde Göçler. International Periodical for The Languages. ***Literature and History of Turkish or Turkic***, 10, 403-428.

Emekli, G. (2014). İkinci Konut Kavramı Açısından Turizm Coğrafyasının Önemi ve Türkiye'de İkinci Konutların Gelişimi. ***Ege Coğrafya Dergisi,*** 23 (1), 25-42.

Ersoy, H. (2017). ***Turizm Gelişiminin Yerel Halk Üzerine Sosyo-Kültürel Etkileri: Manavgat Örneği*** (Yüksek Lisans Tezi). İzmir: Kâtip Çelebi Üniversitesi /Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Frost, W. (2003). Second Homes in Australia: An Exploration of Statistical Sources. Working Paper Series. ***Monash UniverstyFaculty of Business and Economics.*** 81/03, 1-10.

Graburn, N. H. H. (1980). Teaching the Anthropology of Tourism. ***International Social Science Journal,*** 32 (1), 56-68.

Gündüz, E. (2003). ***Tatil Amaçlı İkinci Konutların Fiziksel ve Sosyal Etkileri: Mahmutlar Örneği.*** Yüksek Lisans Tezi. Konya: Selçuk Üniversitesi/Fen Bilimleri Enstitüsü.

Hall, M., & Müller, D. (2004). Introduction: Second Homes, Curce or Blessing. C. Cooper, M. Hall, D. Muller, & D. Tımothy (Ed.). ***Tourism, Mobility and Second Homes Between Elite Landscape and Common Ground*** içinde.UK, Channel View Publications, 13-24.

Hall, M., Müller, D., & Keen, D. (2004). Second HomeTourısm Impact, Planning and Management.C. Cooper, M. Hall, D. Müller, & D. Tımothy (Ed). ***Tourısm, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and CommonGround*** içinde.UK: Channel View Publications, 15-32.

Havutçu, A. (2002). Devre Mülk Konusunda Avrupa'da Gelişmeler. ***Galatasaray Hukuk Fakültesi Dergisi,*** 1 (1), 347-401.

Kara, M.A. (2019). Sayfiye Yerleşmelerinin Oluşumu ve İkincil Konut Stoklarına Dönüşümü. ***Dünya Multidisipliner Araştırmalar Dergisi,*** 19 (2), 95-105.

Kauppila, P. (2010). Resorts, Second Home Owners and Distance: A Case Study in Northern . ***Fennia,*** 188 (2), 163-178.

Kılıçarslan, Ç. (2006). İkincil Konutların Deniz Kıyısına Etkisi. ***Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi,*** 1 (1), 147-156.

Kısa, P. (1998). ***İkincil Konut Mimarlığında Cephe, Kütle ve Dış Mekan Oluşumu (Bodrum-Antalya Arası Kıyı Yerleşmeleri)*** (Yüksek Lisans Tezi). Edirne: Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Köy Hizmetleri (1996). ***Van İli Arazi Varlığı.*** Ankara: T.C. Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Yayınları.

Küçük, H. (2016). ***Karasu İlçesi'de (Sakarya) İkincil Konutların Gelişimi*** (Yüksek Lisans Tezi). Bilecik: Şeyh Edebali Üniversitesi/ Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Lee, C.C., Chen, C.J. (2011). The Reaction of Elderly Asian Tourists to Avion Influenza and SARS.***Tourism Managament***, 32 (6), 1421-1422.

Lemmen, A. (2011). ***Second Home Development in South Africa*** (Master Thesis). Utrect University.

Lipkina, O. (2013). Motives for Russian Second Home Ownership in Finland. ***Scandinavian Journal of Hospitality an Tourism,*** 13 (4), 299-316.

Manisa, K. (2007). ***İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model Önerisi*** (Doktora Tezi). İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi/ Fen Bilimleri Entitüsü.

Manisa, K., & Görgülü, T. (2008). İkincil Konutların Turizm Sektöründe Yeniden Kullanılabilmesine İlişkin Bir Model. ***Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi E- Dergisi***, 3 (1), 68-78.

Marjavaara, R. (2008). ***Second Home Tourism: The Root to Displacement in Sweden?*** (Doctorate Thesis). Sweden: Department of Social and Economic Geography.

Müller, D. K. (1999). ***German Second Home Owners in the Swedish Countryside.*** (Doctorate Thesis). Sweden.

OECD (2020). ***Tourism Policy Responses to the Coronavirus (COVID-19). https://read.oecd-ilibrary.org/view/?ref=124_124984-7uf8nm95se&title=Covid-19_Tourism_Policy_ Responses*** (Erişim Tarihi: 10.11.2021).

Okuyucu, A. (2016). ***İkinci Konutların Ekonomik ve Sosyo-Kültürel Etkileri Konusunda Bir Araştırma: Yalova-Çınarcık Örneği*** (Doktora Tezi). Ankara: Ankara Üniversitesi/ Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Ongan, S. (1988). ***Türkiye'deki Yazlık Konut ve Kamu Kamplarınn İncelenmesi*** (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul: İstanbul Üniversitesi/ Sosyal Bilimler Enstitütü.

Özaltın Türker, G. (2020). Covid-19 Salgını Turizm Sektörünü Nasıl etkiler? Turizm Akademisyenleri Perspektifinden Bir Değerlendirme. ***International Journal of Social and Education Research***, 6 (2), 207-224.

Özgüç, N. (2015). ***Turizm Coğrafyası.*** İstanbul: Çantay Kitapevi.

Öztoprak, F. (1995). ***Foça Örneğinde "Hassas Mekanlarda İkinci Konut Olgusunun Fiziki Çevre ve Sosyal Yapıya Etkisi*** (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi/ Fen Bilimleri Enstitüsü.

Öztürk, İ., Tankuş, E. (2020). Covid-19'un Potansiyel Turist Profilini Oluşturan Tüketici Davranışı Üzerindeki Etkilerinin Çözüm Önerileri Perspektifinde Değerlendirilmesi. ***Sivas Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi***, 21 (2), 103-121.

Rusanov, A. V. (2019). Dacha Dwellers and Gardeners: Garden Plots and Second Homes in Europa and Russia. ***Population and Economics,*** 1 (3), 107-124.

Sabancı, S. (1995). ***Ekolojik Açıdan Turizm Yerleşimlerinin Kıyı Kullanımına Etkisi (İkinci Konut Olgusu Silivri Örneği)*** (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul: MSÜ/ Fen Bilimleri Enstitüsü.

Selvi, M. S. (2003). Kaplıca Merkezinde Devre Mülk Uygulama Modeli. ***Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi***, 5 (4), 84-104.

Serengil, Ş. M. (2000). ***Kapıdağ Yarımadasında Bulunan İkinci Konutların Turizm Amaçlı Değerlendirilmesi*** (Yüksek Lisans Tezi). Eskişehir: Anadolu Üniversitesi/ Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Sulak, B. (2014). ***Doğu Karadeniz Kırsalında İkinci Konut Eğiliminin Nedensel Çözümlenmesi: Trabzon Örneği.*** (Yüksek Lisans Tezi). Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü (2019). ***Turizm İstatistikleri Genel Değerlendirme.*** Ankara: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.

Toskay, T. (1989). ***Turizm: Turizm Olayına Genel Yaklaşım***. İstanbul: Der Yayınları.

Türkiye Bilimler Akademisi (2020). ***Covid-19 Küresel Salgın Değerlendirme Raporu*** (Rapor No: 34). Ankara: TÜBA.

Ulusoy, C. (2006). ***Kuşadası'ndaki İkincil Konut Alanlarının Turizme Girdi Sağlayacak Bir Kaynak Olarak Değerlendirilmesi Amaçlı Kentsel Tasarım Projesi: Kadıkale Örneği*** (Yüksek Lisans Tezi). İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi/ Fen Bilimleri Enstitüsü.

Urry, J. (2018). ***Mekânları Tüketmek***. İstanbul: Ayrıntı Yayınları.

Üngüren, E., Kaçmaz Y. Y. (2021). Identifying The Factors Affecting Second-Home Purchose Decision of Foreigners in Turkey: An Exploratory Mixed-Method Approach. ***Tourism An International Interdisciplinary Journal***, 69 (2), 163-179. doi: dx.doi.org/10.37741/ t.69.2.1.

Ünlüönen, K., Tayfun, A., & Kılıçlar, A. (2015). ***Turizm Ekonomisi.*** Ankara: Nobel Akademik Yayıncılık.

Wang, X. (2006). ***The Second Home Phenomenon in Haikou, China***. Master Thesis. Ontario, Canada: Waterloo University.

Yağcıoğlu, B. (2014). Periyodik Süreli Tatil Sözleşmeleri. ***Dokuz Eylül ÜniversitesiHukuk Fakültesi Dergisi***, 16 (1), 193-250.

Yasak, Ü., & Doğan, S. (2018). Silivri'de İkinci Konutların Gelişimi. ***Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi,*** (22), 2701-2718.

Yazgan, A. (2018). İstanbul Kıyı Alanlarında İkinci Konutun Değişim ve Gelişimi. ***Megaron***, 13 (3), 422-430.

Yenigül, S. B. (2016). Kırsal Soylulaştırma: Soylulaştırma Sürecinin Kırsaldaki Yansımaları. ***Mimarlık,*** (391).

Yenişehirlioğlu, E., Salha, H. (2020). Covid-19 Pandemisinin Türkiye İç Turizmine Yansımaları: Değişen Talep Üzerine Bir Araştırma. ***İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi,*** 19 (37), 355-368.

Yıldız, M. (2012). ***Turizmin Gelişimine Bağlı Olarak İkincil Konutlarda Mekân Analizi: Manavgat Örneği*** (Yüksek Lisans Tezi). Konya: Selçuk Üniversitesi/ Fen Bilimleri Enstitüsü.

Yıldız, M. Z. (2016). XIX. Yüzyılda Van'ın Demografyası. Suvat Parin (Der.). ***Van Kent Araştırmaları*** içinde (110-127). İstanbul: Bağlam Yayıncılık.

Zoğal, V., Emekli, G. (2020). The Changing Meanings of Second Homes During Covid-19 Pandemic in Turkey. ***International Journal of Geography and Geography Education (IGGE),*** 42 (2), 168-181.

<u>İnternet Kaynakları</u>

http://meavilla.com.tr/ (Erişim Tarihi: 24.03.2020.

https://covid19.saglik.gov.tr/TR-66300/covid-19-nedir-.html (Erişim Tarihi: 26.09.2021).

https://www.bbc.com/turkce/haberler-dunya-57199825 (Erişim Tarihi: 28.09.2021).

https://www.visualcapitalist.com/shoppers-buying-online-ecommerce-covid-19 / (Erişim Tarihi: 26.09.2020)

https://www.endeksa.com/tr/blog/yazi/salgin-sonrasi-talep-edilen-konut-satis-fiyati-11-kira-6-artti (Erişim Tarihi: 27.09.2020).

https://www.aa.com.tr/tr/turkiye/kiralik-yazliklarda-kovid-19a-karsi-sertifikali-ev-modeli/1879855# (Erişim Tarihi: 27.09.2020).

https://www.iha.com.tr/haber-bodruma-gunde-12-bin-arac-bir-ayda-100-bin-tatilci-akin-etti-836945/ (Erişim Tarihi: 27.09.2020).

https://emlakkulisi.com/turkiyede-devremulk-satislari-1-yilda-yuzde-95-artti/227694, (Erişim Tarihi: 05.04.2020).

https://www.milliyet.com.tr/yerel-haberler/ankara/devre-mulk-sektorunun-buyuklugu-2-5-milyar-dolar-1277701, (Erişim Tarihi: 04.04. 2020).

https://www.turizmgunlugu.com/2020/01/16/yabancilara-konut-satis-rakamlari-2019/, (Erişim Tarihi: 27.06.2020).

https://www.turizmgunlugu.com/2020/03/16/subat-2020-konut-satis-rakamlari/, (Erişim Tarihi: 27.06.2020).

https://haber.yasar.edu.tr/genel/turk-yazliklarina-ispanya-modeli.html, (Erişim Tarihi: 24.05. 2020).

https://www.turizmgunlugu.com/2017/09/03/hukumet-turizm-sektorunu-canlandiracak-ispanya-modeli-icin-harekete-gecti/ (Erişim Tarihi: 28.06.2020).

http://www.tuyed.org.tr/ev-turizmi-vergisiz-kazanc-kemiksiz-et-yani/, (Erişim Tarihi: 26.06. 2020).

https://www.haber7.com/izmir/2387056-tatilde-villa-kiralama-otellere-alternatif oldu, Erişim Tarihi: 13.06.2020).

https://www.turkiyeturizm.com/ev-turizmi-ciddi-darbe-yedi-45215h.htm, (Erişim Tarihi: 13. 06.2020).

https://www.sabah.com.tr/ekonomi/2015/04/14/ev-turizmi-kayit-altina-aliniyor, (Erişim Tarihi: 13.06.2020).

https://emlakkulisi.com/mersinde-gunlugu-70-tlye-kiralikkonut/37943, (Erişim Tarihi: 24.05. 2020).

https://emlak.haber7.com/yazlik/haber/1057904-tikla-yazlik-kirala-tikla-yazligini-kiraya-ver, (Erişim Tarihi: 06.06.2020).

EKLER

EK - 1

İkincil Konut Kullanıcılarına İlişkin Anket Sorulaarı

1) Yaşınız?

(1) 18-25 (3) 36-45 (5) 55 ve üstü

(2) 26-35 (4) 46-55

2) Cinsiyetiniz?

(1) Kadın (2) Erkek

3) Medeni Durumunuz?

(1) Evli (2) Bekâr

4) Eğitim Durumunuz?

(1) Okuma yazma bilmiyor (3) İlkokul (5)Lise (7) Lisansüstü

(2) Okuma yazma biliyor (4)Ortaokul (6) Üniversite

5) Mesleğiniz: ……

6) Aylık Ortalama Geliriniz?

(1) 2000 TL'den az (4) 6001-8000 TL (7)12001-14000 TL

(2) 2001-4000 TL (5)8001-10000 TL (8)14001 ve üzeri

(3) 4001-6000 TL (6)10001-12000 TL

7) Hane Halkı Büyüklüğü: ……(kişi)

8) Sürekli oturduğunuz Konut Nerede Bulunmaktadır?

(1) Van içinde (81a: İlçe…….. 81b: Mahalle……..)

(2) Van Dışında (82a: İlçe……. 8 2b: Mahalle……..)

(3) Yurtdışı (Ülke……..)

9) Sürekli Oturduğunuz Konut Kendinize mi Ait?

(1) Evet (2) Hayır

10) İkincil konutun sahiplik durumu;

(1) Kendi konutum

(2) Kirada kalıyorum

(3) Tanıdık/akrabanın ücretsiz kalıyorum

11) (Kiracı) Kullanım süresi boyunca ortalama ne kadar ücret ödüyorsunuz?……. …….

12) (Kiracı) Her yıl Mollakasım'dan mı yazlık kiralamayı tercih ediyorsunuz?

(1) Evet (Neden……..) (2) Hayır (Neden/ Neresi ……)

13) İkinci Konutun Sürekli Oturulan Konuta Olan Uzaklığı (km)? …….

14) İkinci konutunuza ulaşımı nasıl sağlıyorsunuz?

(1) Şahsi aracımla (2) Otobüsle (3) Minibüsle (4) Diğer

15) Konutunuzun İçinde Bulunduğu Konut Grubu Nedir?

(1) Kooperatif Konutları (5) Şirket ya da Müteahhit Tarafından İnşa Edilmiş Site

(2) Bağımsız İnşa Edilmiş (6) Apartman

(3) Devre Mülk (7) Diğer

(4) Devre Tatil

16) Konutunuzun türü nedir?

(1) Tek kat (2) Dubleks (3) Tripleks (4) Apartman katı

17) İkinci Konutunuzun Bina Yaşı Nedir?

(1) 0-5 (3) 10-15 (5) 20'den fazla

(2) 5-10 (4) 15-20

18) Sahibi Olduğunuz İkinci Konuta Nasıl Sahip Oldunuz?

(1) Üyesi Olduğum Kooperatif Tarafından Yaptırıldı

(2) Müteahhitten/Şirketten Satın Aldım

(3) Önceki Sahibinden Satın Aldım

(4) Yapımcıya Kat Karşılığı Yaptırdım

(5) Kendim Yaptırdım

(6) Miras Kaldı

(7) Diğer

19) Sahip Olduğunuz Başka Tatil Konutu Var mı?

(1) Evet (Nerede)……. (2) Hayır

20) İkinci konutunuzu hangi yıl satın aldınız/yaptınız ? …….

21) İkinci konutunuz ne kadara satın aldınız/yaptınız? ……

22) 22a: İkinci konutunuz bina alanı…….

22b: Çevresiyle birlikte toplam alanı……..

23) 23a: Konutunuzun kat sayısı……

23b: Oda sayısı……...

24) İkinci konutunuzu her yıl düzenli olarak kullanıyor musunuz?

(1) Evet (2) Hayır

25) İkinci konutunuzun yılda kullanım süresi ne kadardır?

(1) 1-2 hafta (3) 1-3 ay (5) 6 aydan fazla

(2) 3-4 hafta (4) 3-6 ay

26) İkincil konuta ortalama hangi aylarda gidiş ve dönüş yapmaktasınız?

25a: Gidiş…… 25b: Dönüş…….

27) Genel olarak yazlığınızda aile bireylerinden kaç kişi ile tatil yaparsınız ?.....

28) Konutunuzun kıyıya uzaklığı ne kadardır?

(1) 0-150 m (3) 301-500 m (5) 1000 m'den fazla

(2) 151-300 m (4) 5001-1000 m

29) (Ev sahibi) İkinci konutunuzu kullanmadığınız zamanlarda durumu nedir?

(1) Boş Duruyor (2) Kiraya Veriyorum (3)Tanıdıklarım Ücretsiz Kullanıyor

30) (Ev sahibi) Mollakasım'da ikincil konut edinmenizin en önemli nedeni nedir?

(1) Ulaşım Kolaylığı

(2) Plajı

(3) İklim

(4) Eş-Dost Tavsiyesi

(5) Birinci Konuta Olan Yakınlık

(6) Arsaların /yazlıkların uygun fiyatlı oluşu

(7) Diğer

31) (Ev sahibi) İkinci konutunuzun bulunduğu alan daha önce hangi amaçla kullanılıyordu?

(1) Tarla (3) Bağ-Bahçe (5) Diğer

(2) Boş Arsa (4)Bilinmiyor

32) Site bekçisi, bina görevlisi vb işler için çalıştırılacak işçiler dışında yazlığınızda işler için, ücret karşılığında çalıştırdığınız kişi veya kişiler var mı?

(1) Evet (2) Hayır (Cevabınız bu seçenek ise 32. soruya geçiniz)

33) Onları hangi işlerde çalıştırıyorsunuz?

(1) Bahçe (3) Burada olmadığımda bakım işleri

(2) Temizlik (4) Diğer…….

34) Mahalle halkından çalıştırdığınız işçilere yıllık ortalama ne kadar ücret ödüyorsunuz?.....

35) Tadilat, bakım, temizlik ve güvenlik için çalıştıracak işgücünü nereden temin ediyorsunuz?

(1) Mollakasım'dan (3) Kendim/Aile bireyleri

(2) İl merkezinden (4) Diğer

36) (Ev sahibi) Son iki yıl içinde yazlıkta aşağıdaki alanlarda, hangi tadilat ve bakım işlerini yapıldı?

Alan	(1) Evet	(2) Hayır
(36a) Balkon		
(36b) Mutfak		
(36c) Banyo		
(36d) İç-Dış boya		
(36e) Bahçe düzenleme		
(36f) Çatı		

37) (Ev sahibi) Bu tadilat ve bakım işleri için toplamda ne kadar harcama yaptınız ?.....

38) (Ev sahibi) İkinci konutunuzun yıllık bakım-onarım-aidat-elektrik-su masrafları için ne kadar harcamaktasınız?.....

39) İkincil konutlarla ilgili aşağıdaki yargılara katılma derecenizi belirtiniz

	1)Kesinlikle Katılmıyorum	2) Katılmıyorum	3)Orta Düzeyde Katılıyorum	4) Katılıyorum	5) Kesinlikle Katılıyorum
(39a) İkincil konut gelişmesi bölgede deniz kirliliğine neden olmaktadır					
(39b) İkincil konut gelişmesi tarım arazilerinin azalmasına neden olmaktadır					
(39c) İkincil konut gelişmesi hava ve görüntü kirliliğine neden olmamaktadır					
(39d) İkincil konut gelişimi bölgedeki doğal çevrenin zarar görmesinde önemli bir unsurdur					
(39e)) Çöp problemi bölgenin en önemli çevresel sorununu teşkil etmektedir					
(39f) İkincil konutlarda en fazla kanalizasyon sorunu yaşamaktadır					
(39g) İkincil konutlarda elektrik sorunu yaşanmaktadır					
(39h) İkincil konutlarda su problemi yaşanmaktadır					
(39i) İkincil konutlarda internet sorunu yaşanmaktadır					
(39j) İkincil konut gelişimi yörede ulaşımın gelişmesine katkı sağlamamaktadır					
(39k) İkincil konut gelişimi bölgede turizmin gelişmesine katkı sağlamaktadır					
(39l) İkincil konut gelişimi yerel halk için yeni iş olanakları yaratmaktadır					
(39m) Covid-19 pandemisi ikincil konut talebini arttırmıştır					
(39n) Covid-19 pandemisi ikincil konutumuza daha sık gelip gitmemize neden olmuştur					
(39p)Covid-19 pandemisi ikincil konutta kalış süremizi etkilemiştir					
(39r) Covid-19 pandemisi sonrası ikincil konuta olan yoğun talep bu alanda salgının artmasını etkilemektedir					

(39s) Bölgedeki yerel halkla güzel ilişkiler kurmak önemlidir					
(39ş) Bölgedeki yerel halk misafirperver ve dostça davranmaktadır					
(39t) Bölgedeki yerel halk genellikle ilgisizdir					
(39u) Bölgedeki yerel halkla zaman zaman gerginlikler yaşamaktayız					
(39v) Bölgedeki yerel halk saldırgan davranmaktadır					
(39y) Doğal çevrenin güzel/sakin olması ve manzara varlığı bu bölgedeki en önemli ikincil konut tercih etme nedenidir					
(39z) Ekonomik koşulların uygunluğu bu bölgedeki en önemli ikincil konut tercih etme nedenidir					
(39X1) Rekreatif ve sportif faaliyetlerin imkânı bu bölgede ikincil konut tercih etme nedenidir					

40) Mollakasım'da mahalle halkı ile ne tür sorunlar yaşıyorsunuz?

(1) Sorun yaşamıyorum

(2) Gürültülü ortamın olması

(3) Park sorununa neden olmaları

(4) Gece aktivitelerine tepki göstermeleri

(5) Dışarıdan virüs(Covid-19) getirdiğimizi düşünmeleri

41) Günlük alışverişinizi nereden sağlıyorsunuz?

(1) İkincil konut bölgesindeki marketler

(2) Köydeki marketler

(3) Van kent merkezi

(4) Diğer (Açıklayınız……)

42) İkinci konut edinmeden önce tatil ihtiyacınızı nasıl karşılıyordunuz?

(1) Kamp

(2) Akraba yanı

(3) Turistik tesisler

(4) Tatile gitmezdik

(5) Yazlık kiralayarak

(6) Başka bir ikinci konutum vardı

43) İkincil konut dışında başka hangi tatil aktiviteleri yapıyorsunuz?

(1) Yok

(2) Turistik tesisler

(3)Kamping

(4) Yurt dışı turları/gezileri

(5) Köyüme gidiyorum

44) (Ev sahibi) İkinci konutunuzu kiraya veriyor musunuz?

(1)Evet (2)Hayır

45) (Ev sahibi) Cevabınız 'Evet' ise ikinci konutunuzu ne şekilde kiraya vermektesiniz?

(1) Günlük (3) Mevsimlik

(2) Haftalık (4) Yıllık

46) (Ev sahibi) İkinci konutunuzdan elde ettiğiniz yıllık kira geliriniz ne kadardır?.....

47) (Ev sahibi) İkinci konutunuzu değiştirmek ister misiniz?

(1) Evet (Neden……) (2) Hayır

48) Konutunuzun bulunduğu çevrede ne tür donatılar bulunmaktadır?

Donatı	(1) Evet	(2) Hayır
(48a) Kumsal		
(48b) Yeşil alan		
(48c) Spor alanları		
(48d) Çocuk oyun alanı		
(48e) Yüzme havuzu		
(48f) Market		

49) Sıcak su temini için hangi sistem kullanılmaktadır?

(1) Güneş enerjisi

(2) Termosifon

(3) Merkezi ısıtma

(4) Yok

(5) Diğer (Açıklayınız……..)

50) İkinci konutun çöplerinin toplanma şekli?

(1) Düzenli alınıyor

(2) Düzensiz alınıyor

(3) Hiç alınmıyor

(4)Diğer(Açıklayınız……..)

51) İkinci konutun elektrik ihtiyacının karşılama şekli?

(1) TEDAŞ'a bağlı belediye şehir şebekesi

(2) TEDAŞ'a başlı özel trafo konut abonesi

(3) Jeneratör

(4) Elektrik yok

(5) Diğer

52) Konutunuzda sürekli su akıyor mu?

(1) Evet (2) Hayır

53) Cevabınız 'Evet' ise su ihtiyacını karşılama şekliniz nedir?

(1) Bağımsız kuyumuzdan

(2) Belediye su şebekesinden

54) Konutunuzda aşağıdaki kullanım alanlarının mevcudiyet durumu nedir?

Kullanım Alanı	(1) Evet	(2) Hayır
(54a) Salon		
(54b) Mutfak		
(54c) Banyo		
(54d) Yatak Odası (Kaç tane)		
(54e) Çalışma/hobi odası		
(54f) Depo		
(54g) Çamaşır odası		
(54h) Sığınak		
(54i) Kapalı garaj		
(54j) Balkon		

(54k) Teras		
(54l) Su deposu		

55) Konutunuzda ev eşyalarından hangisine sahipsiniz?

Ev Eşyası	(1) Evet	(2) Hayır
(55a) Buzdolabı		
(55b) Çamaşır makinesi		
(55c) Bulaşık makinesi		
(55d) Televizyon		
(55e) İnternet		
(55f) Fırın/Mikrodalga fırın		
(55g)Isıtmatesisatı/soba/şömine/kalorifer		
(55h)Kombi/Şofben/Güneş Enerjisi/ Termosifon		

56) İkincil konutunuzda en fazla ne tür altyapı problemleri yaşanmaktadır?

	(1) Evet	(2) Hayır
(56a) Elektrik		
(56b) Su		
(56c) İnternet		
(56d) Kanalizasyon		

57) Genel olarak ikincil konutların ne tür sorunları bulunmaktadır?

	(1) Evet	(2) Hayır
(57a) Kullanım alanının küçük olması		
(57b) Bahçe alanının küçük olması		
(57c) Konut planının kötü olması		
(57d) Su ve diğer tesisatlarda sorunların olması		
(57e) Yapının iç ve dış yapısında deformasyon		

58) İkinci konutunuzu geleceğine ilişkin ne düşünmektesiniz?

(1) Çocuklara bırakmak

(2) Satmak

(5) Emeklilikte sürekli oturmak

(6) Kiraya Vermek

(3) Aynı şekilde korumak (7) Akrabaya vermek

4) Onarıp bakımdan geçirerek kullanmak

59) Sizce pandemi sonrası ikincil konut talebinde bir artış meydana geldi mi?

(1) Evet (Neden……..) (2) Hayır (Neden…….)

60) Eğer bu soruya cevabınız 'Evet' ise meydana gelen artışlar ne gibi sınırlılıklar meydana getirmiştir?

(1) Kıyı kullanımı

(2) Komşuluk ilişkilerinin kötüye gitmesi

(3) Altyapı hizmetlerinin aksaması

(4) Trafiğin yoğunlaşması

(5) Diğer

EK - 2

İkincil Konut Kullanıcılarına İlişkin Mülakat Soruları

1. Genel olarak ikincil konut satın almanızdaki nedenleri nasıl açıklarsınız?

2. Mollakasım'dan yazlık konut almanızda/kiralamanızda etkili olan faktörler nelerdir?

3.Mollakasım'dan konut aldığınız/kiraladığınız için pişmanlık duydunuz mu/duyuyor musunuz veya konutunuzu değiştirmek istiyor musunuz, neden?

4.Sürekli oturduğunuz konut ile hangi sıklıkta ve hangi nedenlerden dolayı gidiş dönüş sağlamaktasınız? Sürekli oturduğunuz konutla en fazla ne için ilişki kuruyorsunuz? Sürekli konutunuzun mesafesi bu gidiş dönüşü ne şekilde etkilemektedir?

5. Mollakasım'daki konut, arazi ve tüketim mallarındaki pahalılık hakkında ne düşünüyorsunuz?

6. Mollakasım'daki başlıca harcama alanlarınız nelerdir? Mahalle halkından neler satın alırsınız? Yaptığınız harcamaların sizce Mollakasım'a olumlu ekonomik etkileri nelerdir?

7. Mollakasım'da ikincil konutların ne tür problemlere neden olduğunu düşünüyorsunuz? Sizce ikincil konut artışı çevresel tahribatı ne derece etkilemektedirler?

8. En sık hangi sorunlarla karşılaşıyorsunuz? Karşılaştığınız bu sorunlar ikincil konutunuza gelme sıklığını veya kalma sürenizi etkiliyor mu?

9. Yazlıkların giderek artması çevrenizde ne gibi değişimleri meydana getirmiştir? Çevresel, sosyal, kültürel ve ekonomik anlamda olumlu-olumsuz hangi etkilere neden olduğunu düşünüyorsunuz?

10. Yazlıkların giderek artması bu bölgenin yapısını ve tarım alanlarının mevcudiyetini hangi yönde etkilemektedir? (Betonlaşma vb.)

11. İkincil konutunuzda en fazla yaşadığınız altyapı sorunu nedir? Sizce ikincil konutunuzda yaşanan en önemli altyapı problemi nedir?

12. Mollakasım'a günübirlik gelen insanların çöp yaratması, gölü kirletmesi, sahilleri doldurması vb. durumlar açısından ne gibi problemlerle karşılaşmaktasınız?

13. Bulunduğunuz ikincil konutta kendinize ait bir kıyı kullanımı mevcut mudur? Bu özel kullanımda başkalarının burayı kullanmasında bir sınırlılık var mıdır? Kıyı kullanımı açısından başka insanlarla aynı sahili kullanıyor olmanız hangi sorunlara neden olmaktadır?

14. Sahilde kadın/erkek ayrımı var mı, varsa bu durumu nasıl karşılıyorsunuz? Kadın ve erkeklerin sahilde ayrılması sizin için ne tür sıkıntılara neden olmaktadır?

1**5.** Mahalle halkı ve yazlıkçılar arasındaki ilişkiyi nasıl tanımlarsınız? Mahalle halkıyla herhangi bir gerginlik yaşıyor musunuz? Yaşadığınız bu gerginliğin en önemli nedenleri nelerdir?

16. Yerel halkla anlaşamadığınız konular var mı, varsa nelerdir? Bu anlaşmazlıklar günlük yaşamınızı ne şekilde etkiliyor?

17. Yazlığınızı kiralama fikri size cazip geliyor mu? Kiralama istemenizin veya istememenizin altında yatan nedenler nelerdir?

18. Yazlık konutunuzu herhangi bir proje dâhilinde turizme açmayı düşünür müsünüz? Turizme açma durumunda konutunuzda değişiklik yapılması ve eşyalarınızın kullanılması söz konusu olması hakkında neler düşünüyorsunuz?

19. Yazlıkların Mollakasım'a yapılan işçi veya emekli göçlerine katkıda bulunduğunu düşünüyor musunuz? Eğer tanıdıklarınız varsa, buraya göç eden yazlık sahipleri hakkında neler söyleyebilirsiniz?

20. Son dönemde ortaya çıkan Covid-19 pandemisi ikincil konut talebini sizce nasıl etkiledi? Ortaya çıkan etkilerin Mollakasım'daki altyapıya ve doğal çevreye olumlu veya olumsuz ne gibi etkilerde bulunduğunu düşünüyorsunuz? Bu süreç ikincil konutunuza gidiş geliş sürenizi ve kalma sürenizi nasıl etkiledi?

EK - 3

Mahalle Halkına İlişkin Anket Soruları

1) Cinsiyet?

(1) Kadın (2) Erkek

2) Yaş?

(1) 18-25 (3) 36-45 (5) 55 ve üstü

(2) 26-35 (4) 46-55

3) Medeni durumunuz?

(1) Evli (2) Bekâr (3) Dul

4) Eğitim durumunuz?

(1) Okuma yazma bilmiyor (3) Ortaokul (5)Üniversite

(2)İlkokul (4) Lise

5) Mesleğiniz: ……

6) Temel geçim kaynağınız?.....

6) Aylık ortalama geliriniz?

(1) 2000 TL'den az (3) 4000-6000 TL

(2) 2001-4000 TL (4) 6000 TL'den fazla

7) Hane halkı sayısı ?.....

8) Aslen buralı mısınız?

(1) Evet (2) Hayır (Açıklayınız……..)

9) Sahip olduğunuz arazi varlığı (Dönüm)……..

10) İkincil konutların yapımı için arsa veya evinizi sattınız mı?

(1) Evet (2) Hayır

11) Yukarıdaki sorunun cevabı Evet ise ev/arsayı ne kadar fiyata sattınız ve kaç m^2 sattınız?.....

12) İkincil konutların artmaya başlamasıyla arazi fiyatlarının arttığını düşünüyor musunuz?

(1) Evet (2) Hayır

13) Genel olarak ikincil konut sahiplerine çoğunlukla ne tür hayvansal veya bitkisel ürünler satmaktasınız?

(1) Yoğurt (4) Tereyağı

(2) Süt (5) Meyve

(3) Yumurta (5) Sebze

14) İkincil konut kullanıcılarına ilişkin aşağıdaki yargılara katılma derecenizi belirtiniz

	1)Kesinlikle Katılmıyorum	2)Katılmıyorum	3)Orta Düzeyde Katılıyorum	4)Katılıyorum	5)Kesinlikle Katılıyorum
(14a)Bölgedeki ikincil konut kullanıcılarıyla güzel ilişki kurmak önemlidir					
(14b) Sosyo-kültürel açıdan bir yakınlık duyuyorum					
(14c) Bölgedeki ikincil konut kullanıcıları misafirperver ve dostça davranmaktadır					
(14d) İkincil konut kullanıcılarıyla zaman zaman gerginlikler yaşamaktayız					
(14e) İkincil konut kullanıcıları ilgisizdir					
(14f) İkincil konut kullanıcıları saldırgan davranmaktadır					
(14g) İkincil konut kullanıcıları yerel halkın kültürünü bozmaktadır					
(14h) İkincil konut kullanıcılarını yabancı olarak görmemekteyim					
(14i) İkincil konut kullanıcılarını para kazanacağım kişiler olarak görmekteyim					
(14j) İkincil konut kullanıcılarını buranın bir parçası olarak görmekteyim					
(14k) İkincil konut kullanıcıları ile bir arada yaşamaktan memnunum					

15) İkincil konutların gelişmesine ilişkin aşağıdaki yargılara katılma derecenizi belirtiniz

	1)Kesinlikle Katılmıyorum	2)Katılmıyorum	3)Orta Düzeyde Katılıyorum	4) Katılıyorum	5)Kesinlikle Katılıyorum
(15a)Mollakasım'daki yazlıklar arttırılmalıdır					
(15b) Yazlıklar ekonomik olarak yöredeki gelir seviyesini arttırmaktadır					
(15c)Yazlık sahipleri Mollakasım'da fazla harcama yapmaktadırlar					
(15d) İkincil konutlar istihdama katkı sağlamaktadır					

(15e)Mollakasım'da yazlıkların gelişmesi kadınların işgücüne katılmalarını olumlu yönde etkilemiştir					
(15f)İkincil konut artışı tarımsal ürünlerimizi satmamız açısından olumlu katkılar sağlar					
(15g) İkincil konutların gelişmesi yörenin altyapı hizmetlerinin gelişmesinde etkili olmuştur					
(15i) İkincil konutların turizme açılması yöre ve bölge açısından olumlu sonuçlar doğurmaktadır					
(15j) İkincil konutların gelişimi toplumsal yapımızı bozmaktadır					
(15k)İkincil konutların gelişmesi yörede kültürel yaşamı olumsuz etkilemektedir (gelenek-görenek vb)					
(15l) İkincil konutların gelişmesi yörenin doğal yapısını bozmaktadır					
(15m)İkincil konutların gelişmesi tarım arazilerinin azalmasına neden olmaktadır					
(15n)İkincil konutların gelişmesi arazi ve ikincil konut fiyatlarında artışa neden olmaktadır					
(15p) İkincil konutların gelişimi çevre kirliliğine neden olmaktadır					
(15r) İkincil konutların gelişimi gürültü kirliliğine neden olmaktadır					
(15s) İkincil konutların gelişimi tarımla uğraşan kişi sayısının azalmasına neden olmuştur					
(15ş) İkincil konutların gelişmesi yöredeki manav, bakkal vb işlerde fiyatların artmasına neden olmuştur					
(15t) Toplumda yeni meslekler ortaya çıkmaktadır					
(15u) Kültürel hayatı canlandırmaktadır					
(15v) Ulaşım vb. hizmetler yaz sezonu dışında aksamaktadır					
(15y) Pandemi nedeniyle artan ikincil konut talebi tarım arazilerini yok etmektedir					
(15z) Pandemi sonrası ikincil konutlardan kaynaklanan çevre kirliliği artmaktadır					
(15X1) Pandemi nedeniyle ekonomik gelirimizde artış meydana geldi					
(15X2) Pandemi sonrası arazi ve ikincil konutlarda değer artışı meydana geldi					

EK - 4

Mahalle Halkına İlişkin Mülakat Soruları

1.Mollakasım'da ikincil konut yapımının ilk olarak ne zaman başladığı ve zaman içerisinde nasıl bir gelişme gösterdiğini açıklar mısınız? İlk yapılan ikincil konutlar ile günümüzdeki ikincil konutların gelişimi aynı seyir mi gösterdi? İlk olarak ikincil konutlar Mahallenin hangi kısımlarında konumlandılar şimdi ise ikincil konut alanları mahallenin hangi kısımlarında gelişme göstermektedir?

2.Sizce köy halkı Mollakasım'daki yazlıklardan ne gibi ekonomik faydalar sağlamaktadır?

3.Yazlıkların ilk gelişiminden şimdiye kadar geçen süre göz önüne alındığında yeni gelişen iş kolları neler olmuştur?

4. Yazlık sahipleri işlerinizi nasıl etkilemektedir? Yazlıkların istihdama olan katkıları nelerdir? Yazlıkların Mollakasım'daki tarım, inşaat, hizmet gibi sektörlerin gelişmesinde katkıları var mıdır? Sizce yazlıklar bu sektörlere ne gibi fayda sağlamaktadır?

5. Yazlıkların Mollakasım'da neden olduğu konut, arazi ve tüketim mallarındaki pahalılık hakkında neler düşünüyorsunuz?

6. Yazlıklara bağlı olarak toplumsal yaşamda olumlu-olumsuz ne gibi şeyler değişmiştir?

7. Yaz sezonunda günlük yaşamınızda değişen olumlu-olumsuz özellikler nelerdir? (Trafik, gürültü, sosyalleşme, canlılık vb.)

8. Mollakasım'da yazlık sahiplerinin konutlarını ticari amaçlı olarak kiraya vermeleri hakkında ne düşünüyorsunuz? Sizce bu durumun olumlu ve olumsuz etkileri nelerdir?

9. Köyün en önemli altyapı problemi nedir? Yazlıkların artması Mollakasım'da altyapı hizmetlerini nasıl etkilemiştir? Hangi altyapı olanaklarının gelişmesine olanak sağlamıştır?

10. İkincil konutların gelişmesi daha önceden bölgede olmayan hangi tür yeni sorunları meydana getirmiştir? Sizce en önemli sorun nedir?

11. Kendi evinizi kiraya vermeyi düşünüyor musunuzveya sahip olduğunuz arsanızı/arsalarınızı yazlık konut için satmayı düşünüyor musunuz? Neden?

12. Yerel halk ve yazlıkçılar arasındaki ilişkiyi nasıl tanımlarsınız? İkincil konut kullanıcılarıyla herhangi bir gerginlik yaşıyor musunuz? Yaşadığınız bu gerginliğin en önemli nedenleri nelerdir?

13. Mollakasım'da ikincil konutlara bağlı turizm faaliyetlerinin gelişmesi/geleceği hakkında ne düşünüyorsunuz?

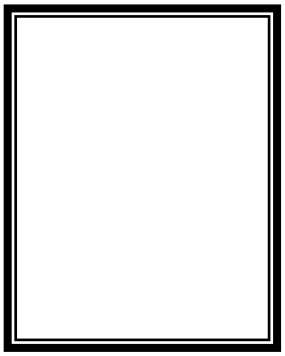
14. İkincil konut kullanıcılarıyla günlük ilişkileriniz nasıl gerçekleşmektedir? Hangi konularda iletişimdesiniz?

15. İkincil konutların artmasıyla birlikte tarımsal alanların varlığı sizce nasıl etkilenmektedir?

16. Günlük olarak özellikle yaz sezonunda sahillerin dolması kıyıları kullanmanızı nasıl etkilemektedir?

17. Covid-19 pandemisi sizce ikincil konutlara olan talebi ne yönde etkilemiştir? Pandeminin neden olduğu etki veya etkilerin günlük yaşamınız ve ekonomik geliriniz açısından nasıl etkilendiğinizi açıklar mısınız? Etrafınızda sırf pandemi nedeniyle ikincil konut sahibi olan kişiler var mı?

ÖZGEÇMİŞ



Kişisel Bilgiler

Soyadı, Adı : Çohaz Ebeperi, Şeyma
Uyruğu : Türkiye Cumhuriyeti
Doğum Tarihi /Yeri :
E-mail :
Telefon :

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet Tarihi
Yüksek Lisans	Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi	2021
Lisans	Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi	2017

İş Deneyimi

-

Yabancı Dil

İngilizce (B2)

Yayınlar

VAN YÜZÜNCÜ YIL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

LİSANSÜSTÜ TEZ ORİJİNALLİK RAPORU

23/12/2021

Tez Başlığı / Konusu:

"BİR REKREASYON FAALİYETİ OLARAK İKİNCİL KONUTLAR: VAN-MOLLAKASIM ÖRNEĞİ"

Yukarıda başlığı/konusu belirlenen tez çalışmamın Kapak sayfası, Giriş, Ana bölümler ve Sonuç bölümlerinden oluşan toplam **241** sayfalık kısmına ilişkin, 23/12/2021 tarihinde şahsım/tez danışmanım tarafından **TURNİTİN** intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtreleme uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, tezimin benzerlik oranı **%7** (yüzde yedi) dir.

Uygulanan Filtreler Aşağıda Verilmiştir:

- Kabul ve onay sayfası hariç,
- Teşekkür hariç,
- İçindekiler hariç,
- Simge ve kısaltmalar hariç,
- Gereç ve yöntemler hariç,
- Kaynakça hariç,
- Alıntılar hariç,
- Tezden çıkan yayınlar hariç,
- 7 kelimeden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç (Limit match size to 7 words)

Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi Lisansüstü Tez Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılmasına İlişkin Yönergeyi İnceledim ve bu yönergede belirtilen azami benzerlik oranlarına göre tez çalışmamın herhangi bir intihal İçermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

23/12/2021
Şeyma ÇOHAZ EBEPEDİR
İmza

Adı Soyadı : Şeyma ÇOHAZ EBEPERİ
Öğrenci No :18920007030
Anabilim Dalı : Coğrafya
Programı : Beşeri ve Ekonomik Coğrafya Bilim Dalı
Statüsü : Y. Lisans ■ Doktora □

DANIŞMAN
Prof. Dr. Mehmet Zeydin YILDIZ
23/12/2021

ENSTİTÜ ONAYI
U Y G U N D U R
……./……./20……