

## İkinci Konut Sahiplerinin İkincil Konut Turizmine Yönelik Algılarının Belirlenmesi Üzerine Bir Araştırma\*\* (A Research on the Determination of Perceptions of Second Home Owners towards Secondary Housing Tourism)

Cevdet AVCIKURT<sup>a</sup> , Bilal DEVECİ<sup>b</sup> , \*Mehmet SARIOĞLAN<sup>c</sup> 

<sup>a</sup> Balıkesir University, Faculty of Tourism, Department of Tourism Management, Balıkesir/Turkey

<sup>b</sup> Kırklareli University, Faculty of Tourism, Department of Gastronomy and Culinary Arts, Kırklareli/Turkey

<sup>c</sup> Balıkesir University, Faculty of Tourism, Department of Gastronomy and Culinary Arts, Balıkesir /Turkey

### Makale Geçmişi

Gönderim Tarihi: 08.09.2021

Kabul Tarihi: 15.11.2021

### Anahtar Kelimeler

İkincil konut

Algı

Edremit

Turizm

### Öz

Bu çalışmada Edremit'te ikinci konut sahibi bireylerin; ikincil konut turizmine yönelik algılarını tespit etmek ve ikincil konut turizmine katılım sebeplerinin neler olduğunun belirlenmesi amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda kolayda örnekleme yöntemi tercih edilmiş ve yüz yüze anket tekniği kullanılmıştır. Araştırmanın verileri 2021 yılı Mayıs-Ağustos ayları arasında 413 katılımcıdan elde edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre; ölçek 14 ifade ve 4 boyuttan oluşan bir yapı sergilemiştir. Ölçek içerisindeki değişimi en çok açıklayan boyutun "sosyal değer" boyutu olduğu belirlenmiştir. İkincil konut turizmine yönelik algıların demografik özelliklerin tamamında farklılık gösterdiği tespit edilmiştir. Ayrıca ölçeğin alt boyutları arasında pozitif yönlü güçlü bir korelasyon olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

### Keywords

Secondary housing

Perception

Edremit

Tourism

### Abstract

In this study; It is aimed to determine the perceptions of second home owners in Edremit towards second home tourism and to determine what the reasons for their participation in secondary home tourism are. For this purpose, convenience sampling method was preferred and face-to-face survey technique was used. The data of the study were obtained from 413 participants between May and August 2021. According to the research results; The scale exhibited a structure consisting of 14 expressions and 4 dimensions. It was determined that the dimension that most explained the change in the scale was the "social value" dimension. It has been determined that the perceptions of secondary home tourism differ in all demographic characteristics. In addition, it was concluded that there was a strong positive correlation between the sub-dimensions of the scale.

### Makalenin Türü

Araştırma makalesi

\* Sorumlu Yazar

E-posta: mehmet.sarioğlan@balikesir.edu.tr (M. Sarıoğlan)

DOI: 10.21325/jotags.2021.956

\*\*Bu araştırma Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi ev sahipliğinde 21-22 Ekim 2021 tarihlerinde düzenlenen International Travel and Tourism Dynamics (ITTD21) Kongresi'nde sunulan bildirinin genişletilmiş halidir.

## GİRİŞ

Turizm; “İnsanların her zaman bulunduğu mekândan başka bir mekâna seyahat ederek seyahat bölgesinde var olan turizm işletmeleri tarafından üretilen mal ve hizmetlerin talep ettiği geçici konaklamalar” şeklinde tanımlanmıştır (Kozak vd., 2000, s. 36). Dünyada, turizmin 400 farklı-benzer çeşidi bulunmaktadır. Bu sayı giderek artış göstermekte ve konu hakkında sürekli araştırmalar yapılmaktadır. Turizm Yazarları Derneği'nin yapmış olduğu araştırmaya göre; Türkiye’de alternatif turizmin 150 çeşidinin olduğu tespit edilmiştir (Küçükaslan, 2007). Bu kapsamda turizm tanımları kapsamında alternatif konaklama faaliyetlerinden birisi olarak ikincil konut kavramı ortaya çıkmıştır (Özsoy, 2015). İkincil konutlar, insanların daimî olarak yaşadıkları alanlardan farklı olarak; akarsu, göl, deniz kıyıları, kırsal alanlar, yaylalar gibi doğal ya da kültürel çekiciliği yüksek alanlara inşa edilmektedir. İkincil konutlara çeşitli motivasyonlarla sahip olunmakta ve sadece yılın belirli dönemlerinde kullanılmaktadır (Zoğal ve Emekli, 2020). Kent yerleşimlerine yakın, su kıyıları ve yaylalar gibi kentsel yaşam koşullarının dışında kalan, daha çok eğlenme, dinlenme veya yatırım amaçlı satın alınan, yılın belirli zamanlarında ve belirli sürelerle kullanılan konaklama imkanı sağlayan; tatil evi, hafta sonu evi, sayfiye evi, kır evi ve yazlık gibi mülkler “ikincil (veya ikinci) konut” olarak adlandırılmaktadır (Ongan, 1998). Özellikle son yirmi yılda insanların gelir seviyesinde yaşanan artış, birincil konutların yanında ikincil konutlara olan talebi de arttırmaktadır (Hilber & Schöni, 2020).

### Kavramsal Çerçeve

İkincil konutlar dünya genelinde turizm açısından önemini her geçen gün arttırmaktadır. Bu konutlar sadece ulusal ve uluslararası turizm faaliyetlerinin ve yerleşim bölgelerindeki sosyal ve ekonomik gelişime katkı sağlamaktadırlar. Bu yüzden ikincil konut olgusunun iyi bir şekilde incelenerek gerekli planlamaların yapılmasının oldukça önemli olduğu ifade edilmektedir (Müller & Hoogendoorn, 2013).

İkincil konutların temeli klasik anlamda oldukça eskilere dayanmaktadır. Antik çağda nüfusun varlıklı kişileri seyahat etme konusunda ve seyahat edilen yerde barınma anlamında daha çok imkâna sahip olduğu için ikincil konut turizmi yapmaktaydı (Gomes vd., 2017). Özellikle Antik Mısır'da varlıklı insanların bu tür yapıları kullanıldığı görülmektedir. Milattan önce iki ve üçüncü yüzyıllarda Helenistik Dönemde Yunanistan’da üst sınıf vatandaşların yeni yerler görmek, dinlenme ve eğlenmek gibi amaçlarla bu tür yerlere seyahat ettikleri ifade edilmektedir (Cárcel, 2005). Bunlara ek olarak Eski Babil’in yöneticilerinden olan Şulgi’nin vergisini ödeyen asiller için seyahat güzergâhlarını koruduğu ve konaklamalarını sağlamak için dinlenme konutları inşa ettirdiği bilinmektedir (Kısa, 1998). İkincil konutların yakın geçmişteki örneklerine ise 17.yy.’da İsveç’te Stockholm çevresinde (Manisa, 2007), 18. ve 19.yüzyıllarda ise İngiltere ve Fransa’da rastlanmaktadır. Genellikle asillere ve zenginlere özgü olan bu konutlar özellikle Londra ve Paris gibi büyük şehirlerin etrafında bulunmaktadır (Cengizođlu & Özyılmaz, 2016).

Modern anlamda ikincil konutların toplumda benimsenmeye başlaması, 18. ve 19. yüzyıllarda sanayi devriminin gerçekleştiği zamana denk gelmektedir (Manisa, 2007). Ayrıca II. Dünya Savaşı’ndan sonra 1950’li yıllarda popülerliğini daha da arttırdığı görülmektedir (Huang, 2003). Refah seviyesindeki artış ve ulaşımdaki gelişmeler bu durumun gerçekleşmesindeki önemli dönüm noktaları olarak nitelendirilmektedir (Bakırcı, 2007). Ancak bu dönemdeki ikincil konutların, yüksek getirili lüks konutlardan ziyade orta getirili konutlardan meydana geldiği ifade edilmektedir (Huang, 2003).

İnsanların yoğun Şehir hayatından uzaklaŐarak hoŐ bir iklimde rahatlayarak stres atma isteği, ikincil konutlara olan talebi son zamanlarda daha da artırmıŐtır (Olga vd., 2015). Özellikle Kanada, Avusturya, Danimarka ve BirleŐik Krallık gibi Őlkelerde Őst gelir grubunun geleneksel olarak ikincil konutları kullandıkları gŐrŐlmektedir (Selwood & Tonts, 2004). Bunların dışında özellikle Baltık Őlkelerinde ikincil konutların kullanımının oldukça yaygın olduğu ifade edilmektedir. Bu bölgedeki insanların yaklaşık %50'sinin bu tŐr mŐklere sahip olduğu da bilinmektedir (MŐller & Hoogendoorn, 2013).

TŐrkiye'deki ikincil konut durumu değerlendirildiğinde ise; yazlık konut ve kıŐlık konut kavramlarının ortaya çıktığı gŐrŐlmektedir. TŐrkiye'deki bu durum, ikincil konutların tanımının yapılmasını kolaylaŐtırmaktadır. Bu kapsamda da ikincil konutların yazlık konut ve kıŐlık konut olarak ayrımının çok iyi bir Şekilde yapıldığı gŐrŐlmektedir. Osmanlı İmparatorluğu dŐneminde kullanılan yazlık saraylar ve Anadolu'da inşa edilmiş yayla ve bağ evleri bu ayrımın yapıldığının en belirgin Őrnekleri olarak nitelendirilmektedir (Kısa, 1998). TŐm DŐnya'da olduğu gibi ikincil konutların TŐrkiye'de de modern anlamda yayılması sanayi devrimiyle baŐlamıŐ ve 1950'li yıllardan sonra bu yayılım daha da hız kazanmıŐtır. Bu anlamda TŐrkiye'deki ilk ikincil konut Őrnekleri, İstanbul yakınlarında bulunan Silivri-Kumburgaz kıyılarında gŐrŐlmüŐtŐr (Manisa, 2007). İlk dŐzenli ikincil konut yerleŐimi ise, 1950'li yıllarda İzmir'in eŐme kıyılarında gerçekleŐmiŐtir (Yıldız, 2012). İkincil konut artıŐı 1990-2000 yılları arasında hızlı bir Şekilde gerçekleŐerek nicelik ve nitelik açısından değerli bir hale gelmiŐtir. Bu sŐrete ikincil konutların sayısının yaklaşık dört kat arttığı tespit edilmiştir (Manisa, 2007).

TŐrkiye'deki ikincil konutların sayısındaki artış kıyı Őeridini tehdit eder sayılara ulaŐmıŐtır. Bu tehdidin nedenleri incelendiğinde; 16.03.1982 tarihli 2634 sayılı Turizm TeŐvik Kanunu ile imar planlarının hazırlanma ve onaylama yŐntemlerini gŐsteren yŐnetmelik ile turizm alanları ve turizm merkezleri için hazırlanacak imar planlarının imar kanununun genel kuralları dışında tutulması (Mizan, 1994) ve 24.04.1969 tarihli, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile devletin sağladığı kredi olanaklarındaki artış olduğu sonucuna ulaşılmıştır (Yıldız, 2012). Zaman içerisinde istek ve beklentileri karŐılayabilmek için bir taraftan ikincil konutlarında nitelikleri ve nicelikleri geliŐirken, diğer taraftan da 03.05.1985 tarihli 3194 sayılı imar kanunu ile plan yapma, onama yetkilerinin yerel yŐnetimlere verilmesi ile uzman ve deneyimli çevrelerden gŐrŐŐ alma gerekliliğinin ortadan kalkması da bu kapsamda çarpık kentleŐmelerin ŐnŐnŐ açtığı gŐrŐlmüŐtŐr (Bakırcı, 2007). SŐz konusu yasa aynı zamanda ekolojik dengenin birçok yerde tahrip olmasına ya da yok olmasına neden olduğu tespit edilmiştir (Yıldız, 2012).

İkinci konutlar konusunda yapılmış en geniş çalıŐma 1992 yılında Turizm Bakanlığı tarafından gerçekleştirilmiştir. "İkinci Konutların Turizm Amaçlı İŞletme Modeli'nin Tespiti Araştırması" adlı çalıŐmaya göre TŐrkiye'de ikincil konutların en yoğun olarak bulunduğu bŐlgeler; Marmara BÖlgesi (Balıkesir, Bursa, İstanbul, Kocaeli, Sakarya ve Tekirdağ), Ege BÖlgesi (Aydın, İzmir, Manisa ve Muğla), Akdeniz BÖlgesi (Adana, Antalya, Hatay, Mersin), Karadeniz BÖlgesi (Bolu, Kastamonu, Zonguldak) Şeklinde sıralanmaktadır (Turizm Bakanlığı, 1992). Adı geçen çalıŐmanın ardından TŐrkiye'deki ikincil konutların sayısı, coğrafi dağılımı ve tiplerini içeren bir envanter araştırması gerçekleŐtirilmemiŐtir. Ancak TŐrkiye'deki ikincil konutlar konusunda son yıllarda yabancı yatırımcılar sebebiyle bazı sorunların ortaya çıktığı bilinmektedir. Bu sorunların sebepleri; yabancıların TŐrkiye'de vergisiz olarak tatil amaçlı konut sahibi olmaları, konutların kontrolsŐz bir Őeklide sayıların artması ve bu konutları kendi konaklama yapmadıkları zamanlarda farklı kiŐilere kiralayarak vergisiz kazanç elde etmeleri olarak

sıralanmaktadır (Özsoy, 2015). Literatür araştırması sonucunda ulaşılabilen ikincil konutlara yönelik yapılan bazı araştırmalar aşağıda sıralanmaktadır:

- Görgülü ve Manisa (2008) tarafından ikincil konutların mevcut kapasitesinin değerlendirilmesi, buna bağlı olarak doğal çevrenin korunması ve sürdürülebilirliğin sağlanması adına bir model önerisi yapılmıştır. Buna göre ikincil konutlar, ‘tatil-yazlık konutlar’ ve ‘turistik konutlar’ olmak üzere iki farklı tipe ayrılmaktadır. 1980-1990 yılları arasında üretilen ikincil konutlar mülk sahiplerinin tatil amaçlı edindikleri ‘tatil-yazlık konutlar’, 2003 yılı sonrası üretilen ikincil konutlar ise turizme elverişli, esnek plan şemalarına sahip ‘turistik konutlar’ olarak ifade edilmektedir. Modelin üç temel ögesi, ikincil konut sahipleri, ikincil konutlar ve turistler olarak belirlenmiştir. Önerilen modele göre, turistik konutların turizme yönelik üretilmeleri, fiziksel koşulların ve mülk sahiplerinin organizasyona dahil olmalarını kolaylaştırmıştır. İkincil konutların turizm sektörüne kazandırılması konusunda Datça bölgesinde yapılan bir başka araştırmada da, İkincil konut kullanıcıları ile yapılan görüşmeler sonucunda benzer bir model önerilmiştir (Kozak & Duman, 2011).

- Özsoy (2015) tarafından gerçekleştirilen çalışmada ikincil konutlar genel anlamda incelenmiştir. Bu kapsamda ikincil konutların turistik açıdan ve ekonomik açıdan olumlu sonuçlarının olduğunu ve önümüzdeki yıllarda da olacağını ifade etmiştir.

- Alipour vd., (2017) tarafından İran’ın Hazar Denizi kıyısındaki ikincil konutların bu bölgeye olan etkisini inceleyen bir araştırma yapılmıştır. İkincil evlerin, bu bölgeye son elli yılda ekonomik ve turistik anlamda birçok fayda sağladığı ifade edilmektedir. Ancak bu bölgede zamanla kontrolsüz bir şekilde çoğalan ikincil evlerin, doğal ve yapay çevreye pek çok zarar verdiği sonucuna ulaşılmıştır.

- Unur ve Kınıklı (2017) tarafından Mersin’de bulunan ikincil konutların yaratmış olduğu sorunlar araştırılmıştır. Genellikle yazlık olarak yapılan ikincil konutların eski yönetmelikten dolayı sahile çok yakın yapıldığı ve sahilde yapılacak faaliyetleri olumsuz yönde etkilediği tespit edilmiştir.

- Avcıkurt vd., (2018) tarafından ikincil konutların yoğunlukla görüldüğu Balıkesir ili Edremit ilçesinde ikinci konut sahibi olan bireylerin bu davranışlarının ardındaki itme ve çekme faktörleri tespit edilmiştir. Araştırma sonucunda itici faktörler altında toplumsal etkileşim ve sağlık olmak üzere iki boyut tespit edilmiştir. Çekici faktörler altında ise; doğal çekicilik, alışveriş imkânı, bölge değeri ve uygun ortam olmak üzere dört boyutlu bir yapının ortaya çıktığı belirlenmiştir.

- Yazgan (2018) tarafından yapılan çalışmada İstanbul kenti kıyılarında yer sečen ikincil konut alanlarının mekânsal karakterleri (mekân kalitesi, erişilebilirlik, doğal yapı üzerinde oluşturduğu etki, kullanım- tüketim dengesi) ile sosyal yapıları arasındaki ilişkiler tespit edilmiştir.

- Küçük ve Kılıç (2018) tarafından Sakarya ilinin Karasu ilçesinde bulunan ikincil konutların gelişiminin dönemler halinde ortaya konulduğu bir araştırma gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda Harita Genel Komutanlığı’ndan değişik yıllara ait hava fotoğrafları alınarak incelenmiş ve 200 adet anket yapılmıştır. Sonuç olarak, Karasu’da ikincil konutların 1990’lı yıllardan itibaren çok hızlı bir şekilde arttığı tespit edilmiş ve ikincil konut sayısındaki asıl artışın 2010 yılından sonra yaşandığı sonucuna ulaşılmıştır.

- Czarnecki vd., (2018) tarafından yapılan çalışmada ikincil konut sahibi kişilerin tüketime yönelimleri araştırılmıştır. Bu kapsamda Finlandiya’da seçilen 20 belediyedeki 1000 adet katılımcıya anket uygulanmıştır. Yapılan araştırmanın sonucuna göre; ikincil konut sahiplerinin yerel ürünleri tüketme eğiliminde oldukları tespit edilmiştir.

- Kara (2019) tarafından 19. yüzyılda oluşan sayfiyelerin günümüzün ikincil konut alanlarına dönüşümünün kronolojik bir sırayla incelendiği, dönüşümün neden-sonuç ilişkisinin teknolojik, toplumsal, politik olaylarla açıklamaya çalışıldığı bir araştırma gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda tatil kavramında meydana gelen değişimlerin ikincil konutlar üzerinde de etkilerinin olacağı tespit edilmiştir. Günümüzde aynı yerde tatil yapma anlayışı değiştiği için ikincil konutlara ilginin azalacağı sonucuna ulaşılmıştır. Çalışmadaki en önemli nokta ise kıyı şeridinin en güzel bölümünde yılın büyük bir bölümünde boş olarak bulunan beton yığınları izlenimi veren ikincil konutların bu verimsizliğinin destinasyona verdiği bir çeşit zarar olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda ikincil konutların daha verimli kullanılmasının gerekliliği çalışmada vurgulanmıştır.

- Næss vd. (2019) tarafından yapılan çalışmada Norveç’teki ikincil evlere olan ulaşımın çevreye verdiği karbondioksit açısından zararları ele alınmıştır. Bu amaçla 18 katılımcıyla nitel görüşmeler yapılmış ve insanların ikincil evlere ulaşmada oldukça fazla miktarda karbon atığı oluşturduğu sonucuna ulaşılmıştır. Çalışmada bu sorunun çözümü için ulaşım politikaları geliştirilmesi önerilmiştir.

- Somuncu vd., (2019) tarafından yapılan çalışmada Türkiye’nin Doğu Karadeniz Bölgesi’nde ikincil konut turizminin gelişmesi ve ikincil konutlara olan hareketlerin deseninin belirlenmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda Doğu Karadeniz Bölgesi’nde bulunan 7 ildeki 30 yaylada 900 ikincil konut sahibine anket çalışması yapılmıştır. Ayrıca bölgedeki ikincil konut artışının belirlenmesi için toplam 60 adet dijital monoskopik hava fotoğrafı, Erdas Imagine LPS ve ArcGIS 9.3 yazılımları kullanılarak analiz edilmiştir. Anket sonuçlarına göre ikincil konut sahipleri bölgeye genellikle Mayıs ve Haziran aylarında geldiği, onların çoğunun Eylül ayında bölgeden ayrıldığı, ikincil konut sahiplerinin bölgede çoğunlukla 91-120 gün geçirdiği, Bölgeden ikincil konut edinmede başlıca motivasyon güzel peyzaj ve hava koşulları olduğu, bölgede ikincil konutlara olan talep giderek arttığı sonuçlarına ulaşılmıştır.

- Süleymanlı (2019) tarafından yapılan çalışmada döviz kurundaki artışın yabancılar tarafından ikincil konut talebi üzerindeki etkisi test edilmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda döviz kurundaki artışın yabancıların ikincil konut satın alma davranışında artışa sebep olduğu tespiti yapılmıştır.

- Ceylan ve Somuncu (2019) tarafından yapılan çalışmada kırsal alanların yeniden yapılanmasında ikincil konut turizminin etkileri Pelitköy Mahallesi örneğinde incelemiştir. Bu amaç doğrultusunda 541 katılımcıyla anket çalışması yapılmıştır. Buna ek olarak 61 katılımcıyla da yarı yapılandırılmış görüşmeler yapılmıştır. Araştırma bulgularına göre, 1980'lere kadar tarımsal bir üretim alanı olan Pelitköy sahili, 1980 sonrasında ikincil konut turizm alanına dönüşmüştür. İkincil konutların yaz aylarında tatil amaçlı olarak kullanıldığı, kıyıların ikincil konut turizmi ile yerleşmeye açıldığı, zeytinliklerin yerini ikincil konutların aldığı tespit edilmiştir. İkincil konutlar arazinin ana peyzaj karakterini ve yerel halkı ekonomik olarak da etkilediği belirlenmiştir. İkincil konut turizminin artan talebin karşılanması ve yerel halkın finansal ihtiyaçlar nedeniyle tarımsal toprağını (zeytinliğin) elden çıkarılması gibi sebeplerden dolayı kırsal alanlardaki yoksulluğu arttığı sonucuna ulaşılmıştır.

- Li ve Fan (2019) tarafından Çin’de bulunan ikincil konutların özellikleriyle ilgili tarama yapılmıştır. Elde edilen sonuçlara göre; Çin’de 1980’lerden sonra ikincil konutlara talebin arttığı, ayrıca Çin’deki hane halkının %20’sinin ikincil konutlara sahip olduğu belirlenmiştir. ikincil konutlar genel olarak; kiralama, eğlence, kısa süreli barınma amaçlarıyla kullanılmaktadır. Çin’deki ikincil konutlar Avrupa’nın aksine şehir merkezine daha yakın konumda ve daha az gelir elde etme amaçlı kullanılmakta olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

- Ceylan ve Somuncu (2020) tarafından turizm alanlarındaki ikincil konutların rekreasyonel faaliyetler bakımından kullanımını inceleyen bir araştırma gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda Pelitköy’de ikinci konut sahibi olan 350 kişiye anket uygulanmış; 18 kişiyle de yüz yüze görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Araştırma bulgularına göre; ikinci konut sahiplerinin yaz dönemlerinde çeşitli kentlerden Pelitköy’e gelerek rekreasyonel faaliyetlerini gerçekleştirdikleri tespit edilmiştir. Denize girme, güneşlenme, sahilde kitap okuma, olta balıkçılığı gibi açık hava rekreasyonel faaliyetleri gerçekleştirildiği, ayrıca gün içerisinde site komşularıyla sahilde bulunan kafelerde ve konut teraslarında tavlama, okey ve kâğıt oyunları oynama, site bahçesinde çim sulama, çiçek ve ağaç bakımı gibi bahçe işleri yapıldığı sonucuna ulaşılmıştır.

- Hilber ve Schöni (2020) tarafından İsviçre’de ikincil konutlara getirilen yasakların etkilerinin incelendiği bir araştırma gerçekleştirilmiştir. Araştırmanın sonuçlarına göre; bölgede bulunan turistik unsurların uygulanan yasaklardan olumsuz etkilendiği ve işsizlikte artış yaşandığı tespit edilmiştir.

- Mowl vd., (2020) tarafından İspanya’daki ikincil konutların türlerini incelemek amacıyla bir araştırma gerçekleştirilmiştir. İkincil konutların kırsal kalkınmada önemli bir araç olduğu ve Avrupa, Amerika ve Türkiye’de kullanılan devre mülk sistemine benzer bir sistem ile ikincil konutların turizm sektörüne açılması konusunda son yıllarda önemli aşamalar kaydedildiği tespit edilmiştir.

## Yöntem

Araştırmanın yöntemi; araştırmanın amacı, evren ve örneklem, veri toplama ve veri analizi başlıkları altında aşağıda açıklanmaktadır. Ayrıca araştırmanın amacı başlığı altında, araştırmanın amaçları doğrultusunda oluşturulan ana ve alt hipotezler yer almaktadır.

## Araştırmanın Amacı

Araştırmanın amacı, Balıkesir’in Edremit ilçesinde ikinci konut sahibi bireylerin; ikincil konut turizmine yönelik algılarını tespit edilmesi olarak belirlenmiştir. Ayrıca araştırmaya katılanların ikincil konut turizmine katılım sebeplerinin neler olduğunun belirlenmesi de araştırmanın bir diğer amacıdır. Araştırmanın amacı doğrultusunda hipotezler aşağıda sıralanmaktadır:

**H1=** İkinci konut sahiplerinin demografik özellikleri ile ikincil konut turizmine yönelik algıları arasında anlamlı farklılık vardır.

**H1a=**Cinsiyet değişkeni ile ikincil konut turizmine yönelik algı arasında anlamlı farklılık vardır.

**H1b=**Yaş değişkeni ile ikincil konut turizmine yönelik algı arasında anlamlı farklılık vardır.

**H1c=** Öğrenim durumu değişkeni ile ikincil konut turizmine yönelik algı arasında anlamlı farklılık vardır.

**H1d**=Gelir durumu değişkeni ile ikincil konut turizmine y6nelik algı arasında anlamlı farklılık vardır.

**H1e**=Medeni durum değişkeni ile ikincil konut turizmine y6nelik algı arasında anlamlı farklılık vardır.

**H1f**=İkinci konut kullanım s6resi değişkeni ile ikincil konut turizmine y6nelik algı arasında anlamlı farklılık vardır.

**H1g**=İkamet edilen Şehir değişkeni ile ikincil konut turizmine y6nelik algı arasında anlamlı farklılık vardır.

**H2**= İkinci konut turizmine y6nelik algı 6lçeğinin alt boyutları arasında anlamlı bir ilişki vardır.

## Evren ve 6rneklem

Araştırmanın evreni, T6rkiye'de tatil amaçlı ikinci konut sahibi olan bireylerin tamamından oluşmaktadır. Araştırmanın 6rneklemini ise, Balıkesir'in Edremit ilçesinde bulunan ikinci konut sahibi bireyler olarak belirlenmiştir. 6rneklem belirlenirken Edremit'te bulunan ikinci konut sayısının fazlalığı ve ulaşılabilirliğinin kolay olması dikkate alınmıştır. Edremit'te 427 ikinci konut sahibi bireye ulaşılarak elde edilen verilerin evreni temsil ettiği d6ř6n6lmektedir.

## Veri Toplama

Araştırmada kullanılan veriler, 2021 yılının Mayıs-Ağustos ayları arasında toplanmıştır. İkinci konut sahibi 427 bireye y6z y6ze anket tekniği kullanılarak anket formu uygulanmıştır. Araştırmada ulaşılabilirlik ve zaman sınırlılıklarından dolayı kolayda 6rneklemeye y6ntemi tercih edilmiştir. Elde edilen anket formlarından 14 tanesinin eksik veya hatası doldurulmasından dolayı analizlere dahil edilmemiş ve analizler 413 anket formu 6zerinde gerçekteştirilmiştir. Alan araştırmasını gerçekteştirilmesi için gerekli olan etik kurul onayı, Balıkesir 6niversitesi Sosyal ve Beşeri Bilimler Etik Komisyonu'ndan alınmıştır.

## Veri Analizi

Araştırmada kullanılan anket formu iki b6l6m olarak tasarlanmıştır. Anket formunun birinci b6l6m6nde katılımcıların demografik 6zelliklerini belirlemeye y6nelik sorular bulunmaktadır. İkinci b6l6m6nde ise, ikincil konut turizmine y6nelik algılarının belirlenmesi için 5'li Likert derecelendirmesi ile kullanılan 16 ifade yer almaktadır. Bu ifadeler bir araya getirilirken literat6r araştırması yapılarak ve alanında uzman kişilerden g6r6ř alınarak d6zenleme yapılmıştır. Daha sonra ise araştırmanın pilot uygulaması gerçekteştirilerek son haline kavuşturulmuştur.

Araştırmanın analizlerinde kullanılan veriler 413 bireyden elde edilenlerle sınırlıdır. Araştırma analizleri yapılırken SPSS 21.0 paket programı kullanılmıştır. Elde edilen veri setine uygulanan analizler; g6venilirlik analizleri, frekans analizleri, bağımsız grup t testi, korelasyon analizi, basit doğrusal regresyon analizi ve açıklayıcı fakt6r analizi olarak sıralanmaktadır.

Analizler yapılmadan 6nce verilerin normallik dağılımını incelenmiştir. Basıklık (Kurtosis) ve arpıklık (Skewness) katsayılarının -1,5 ve +1,5 aralığında olduğu tespit edilmiştir. Araştırmada verilerin normal dağılım g6sterdiği sonucuna ulaşılmıştır. Araştırmada g6venilirlik değerleri Cronbach Alpha katsayısı ile hesaplanmış olup, ikincil konut turizmine y6nelik algı 6lçeğinin Cronbach Alpha değerini ,824 olarak tespit edilmiştir. Verilerin normal dağılım g6sterdiği için parametrik testler uygulanmıştır. Yapılan analizlerin bulguları aşağıda yer almaktadır.

## Bulgular ve Tartışma

Araştırmaya katılanların %51,3'ü erkeklerden, %48,7'si kadınlardan oluşmaktadır. Katılımcıların %42,1'i 50 yaş ve üzeri olduğu, %41,2'sinin üniversite düzeyinde eğitim seviyesine sahip olduğu, %31'inin 5001-7500 TL aylık gelirinin bulunduğu, %63,4'ünün evli olduğu, %41,9'unun 8-30 gün aralığında ikincil konutlarını kullandıkları ve %29,3'ünün İstanbul'da ikamet ettiği tespit edilmiştir. Ayrıca araştırmaya katılanların sayısal verileri Tablo 1'de sunulmaktadır.

**Tablo 1:** Demografik Özellikler İle İkincil Konut Turizmine Yönelik Algılara İlişkin Bulgular

		İkincil Konut Turizmine Yönelik Algı Ölçeği					
		n	$\bar{x}$	SS	t/F	p	Fark
Cinsiyet	Kadın	201	2,88	,522	-9,525	,000	Var
	Erkek	212	3,37	,569			
Yaş	20-29	93	3,24	,776	56,959	,000	1-2, 1-3, 1-4, 2-4, 3-4
	30-39	67	2,67	,587			
	40-49	79	2,71	,296			
	50 ve üzeri	174	3,42	,345			
Öğrenim Durumu	Ortaöğretim	136	3,00	,400	99,225	,000	1-2 1-3 2-3
	Üniversite	170	3,51	,522			
	Lisansüstü	107	2,67	,560			
Gelir Durumu	2825-4000TL	52	2,81	,253	30,708	,000	1-3, 1-4, 1-5, 2-3, 2-4, 3-4, 3-5, 5-4
	4001-5000 TL	90	2,81	,612			
	5001-7500 TL	128	3,52	,547			
	7501-10000TL	51	3,18	,634			
	10001 TL ve üzeri	92	3,03	,473			
Medeni Durum	Evli	262	3,30	,547	8,590	,000	Var
	Bekar	151	2,82	,523			
İkinci Konut Kullanım Süresi	7 gün ve az	110	2,87	,392	60,755	,000	1-2, 1-4, 2-3, 2-4, 2-5, 3-4, 5-1, 5-3
	8-30 gün	173	3,25	,569			
	31-60 gün	79	2,75	,532			
	61 gün ve üzeri	51	3,83	,425			
İkamet Edilen Şehir	İstanbul	121	2,69	,529	92,123	,000	1-2, 1-4, 1-5, 2-3, 2-4, 2-5, 3-4, 3-5, 5-4
	Balıkesir	79	3,03	,554			
	Ankara	62	2,83	,237			
	İzmir	90	3,53	,301			
	Bursa	61	3,79	,401			

Yukarıdaki Tablo 1'de demografik özellikler ile ikincil konut turizmine yönelik algı ölçeği arasında yapılan farklılık analizleri sonuçlarına göre; cinsiyet, yaş, öğrenim durumu, gelir durumu, medeni durum, ikincil konut kullanım süresi ve ikamet edilen şehir değişkenleri açısından istatistiksel olarak anlamlı farklılık tespit edilmiştir. Araştırmaya katılanlar değişkenlerin tamamını farklı algıladıkları tespit edilmiştir.

Elde edilen sonuçlar değerlendirildiğinde araştırmının H1 hipotezi ve alt hipotezlerin tamamı kabul edilmiştir. Tek yönlü varyans analizinde (ANOVA) anlamlı farklılık tespit edildiğinde ve varyansların homojen dağılması durumunda farklılığın kaynağını bulmak için Gabriel, varyansların homojen dağılmaması durumunda Games-Howell Post Hoc testleri kullanılmıştır. Bu testlerin kullanılmasının temel sebebi verilerin sayısal ifadelerinin birbirine yakın olmasıdır.



**Tablo 2:** İkincil Konut Turizmine Yönelik Algı Ölçeği Açıklayıcı Faktör Analizi Sonuçları

Ölçek İfadeleri	Sağlanan İmkân	Sosyal Değer	Güvenli olma	Farklı olma	O.V.	$\bar{X}$	S.S.
Sİ İfade 11	,874				1,134	2,80	1,064
Sİ İfade 12	,796				,907	3,02	,952
Sİ İfade 7	,731				1,183	3,06	1,087
Sİ İfade 5	,656				1,439	2,78	1,199
SD İfade 1		,752			1,380	3,64	1,174
SD İfade 8		,668			1,486	3,26	1,219
SD İfade 16		,662			1,352	3,57	1,162
SD İfade 15		,589			1,263	2,89	1,124
SD İfade 14		,565			1,037	3,18	1,018
GO İfade 2			,867		1,294	3,51	1,137
GO İfade 3			,730		1,176	2,68	1,084
GO İfade 9			,599		1,161	3,13	1,077
FO İfade 13				,839	,906	3,08	,951
FO İfade 10				,749	1,044	3,14	1,021
Cronbach Alpha (Boyut)	,789	,667	,723	,607			
Cronbach Alpha (Ölçek)	<b>,824</b>						
Özdeğer	4,586	2,182	1,808	1,414			
Açıklanan Varyansın %	32,759	15,587	12,911	10,103			
Açıklanan Varyans Boyut%	21,074	18,282	16,468	15,536			
Top. Açık. Varyans Ölçek%	<b>71,360</b>						
Kaiser-Meyer-Olkin Örnekleme Ölçümü					<b>,715</b>		
Bartlett Küresellik Testi					Yaklaşık Ki-kare		3146,881
					df		91
					Sig.(Anlamlılık)		,000

Tablo 2'de ikincil konut turizmine yönelik algı ölçeğine ilişkin açıklayıcı faktör analizi sonuçları verilmektedir. Ölçekte bulunan ifade 4 ve ifade 6'nın faktör yüklerinin ,500'ün altında kalmasından dolayı analizlere dahil edilmemiştir. Araştırmada kullanılan ikincil konut turizmine yönelik algı ölçeği açıklayıcı faktör analizine tabi tutulmuştur. Ölçek 4 boyutlu bir yapı sergilemiştir. AFA sonucunda; KMO değerı= ,715, Bartlett Testi= 3146,881, df= 91, p<, 000 olarak belirlenmiştir. Ölçeğin toplam açıklanan varyans değerı %71,360 olarak tespit edilmiştir.

**Tablo 3:** İkincil Konut Turizmine Yönelik Algı Ölçeği İle Alt Boyutlar Arasındaki Korelasyon Analizi Sonuçları

		Sİ	SD	GO	FO	Ölçtop
Sağlanan İmkân	P. Correlation	1	,485 (**)	,276(**)	,291(**)	,742(**)
	Sig. (2-tailed)		,000	,000	,000	,000
	N	413	413	413	413	413
Sosyal Değer	P. Correlation	,485(**)	1	,567(**)	,454(**)	,870(**)
	Sig. (2-tailed)	,000		,000	,000	,000
	N	413	413	413	413	413
Güvenli Olma	P. Correlation	,276(**)	,567(**)	1	,346(**)	,724(**)
	Sig. (2-tailed)	,000	,000		,000	,000
	N	413	413	413	413	413
Farklı Olma	P. Correlation	,291(**)	,454(**)	,346(**)	1	,608(**)
	Sig. (2-tailed)	,000	,000	,000		,000
	N	413	413	413	413	413
Ölçek Toplam	P. Correlation	,742(**)	,870(**)	,724(**)	,608(**)	1
	Sig. (2-tailed)	,000	,000	,000	,000	
	N	413	413	413	413	413

(\*\*). Korelasyon 0.01 düzeyinde çift taraflı öneme sahiptir.

Tablo 3'te ikincil konut turizmine yönelik algı ölçeğinin alt boyutları arasındaki ilişkinin ve H2 hipotezinin test edilmesi için korelasyon analizi uygulanmıştır. Gerçekleştirilen korelasyon analizi sonuçlarına göre; alt boyutlar arasında ,608 ve ,870 arasında değişen  $\beta$  (beta) katsayıları elde edilmiştir. Bu katsayılar 0,01 düzeyinde çift taraflı öneme sahip olmasıyla birlikte boyutlar arasında pozitif yönlü güçlü ve anlamlı bir ilişki olduğu ortaya çıkarılmıştır. Test edilen H2 hipotezi kabul edilmiştir.

**Tablo 4:** Sağlanan İmkân Boyutu İle İkincil Konut Turizmine Yönelik Algı Ölçeğine İlişkin Regresyon Analizi Sonuçları

	$\beta$	<i>t</i>	Sig.	F	p	R <sup>2</sup>
Sabit		22,006	,000	503,552	,000	,551
Sağlanan İmkân	,742	22,440	,000			

Tablo 4'te sağlanan imkan boyutu ikincil konut turizmine yönelik algı ölçeğindeki değişimi açıklama oranı %,551'dir. Sağlanan imkan boyutu ve ikincil konut turizmine yönelik algı ölçeği arasında .05 anlamlılık düzeyinde pozitif yönlü güçlü bir ilişki ( $\beta$  = ,742; *t* = 22,440; *p* = .000 < ,05) tespit edilmiştir.

**Tablo 5:** Sosyal Değer Boyutu İle İkincil Konut Turizmine Yönelik Algı Ölçeğine İlişkin Regresyon Analizi Sonuçları

	$\beta$	<i>t</i>	Sig.	F	p	R <sup>2</sup>
Sabit		8,501	,000	1283,750	,000	,757
Sosyal Değer	,870	35,829	,000			

Tablo 5'te sosyal değer boyutu ikincil konut turizmine yönelik algı ölçeğindeki değişimi açıklama oranı %,757'dir. Sosyal değer boyutu ve ikincil konut turizmine yönelik algı ölçeği arasında .05 anlamlılık düzeyinde pozitif yönlü güçlü bir ilişki ( $\beta$  = ,870; *t* = 35,829; *p* = .000 < ,05) tespit edilmiştir.

**Tablo 6:** Güvenli Olma Boyutu İle İkincil Konut Turizmine Yönelik Algı Ölçeğine İlişkin Regresyon Analizi Sonuçları

	$\beta$	<i>t</i>	Sig.	F	p	R <sup>2</sup>
Sabit		21,138	,000	452,505	,000	,524
Güvenli olma	,724	21,272	,000			

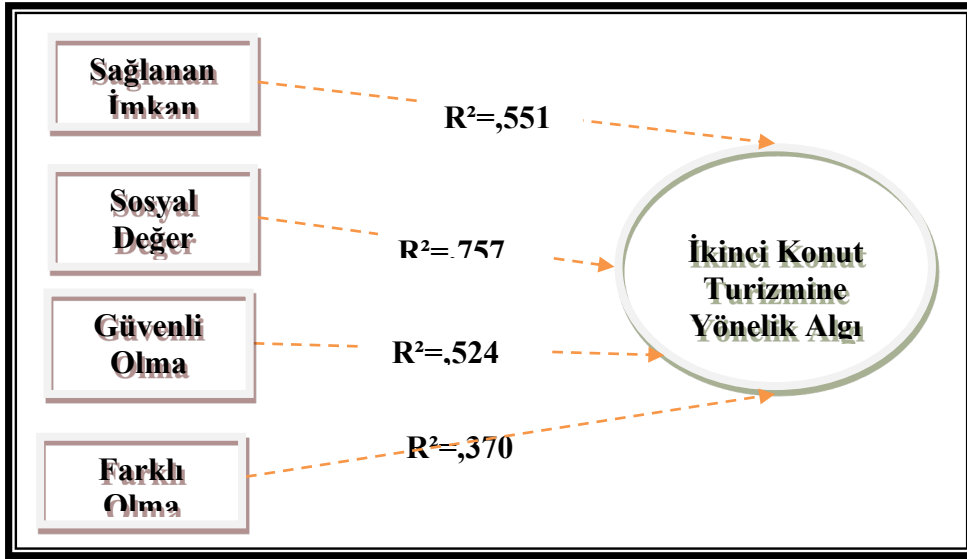
Tablo 6'da güvenli olma boyutu ikincil konut turizmine yönelik algı ölçeğindeki değişimi açıklama oranı %,524'tür. Güvenli olma boyutu ve ikincil konut turizmine yönelik algı ölçeği arasında .05 anlamlılık düzeyinde pozitif yönlü güçlü bir ilişki ( $\beta$  = ,724; *t* = 21,272; *p* = .000 < ,05) tespit edilmiştir.

**Tablo 7:** Farklı Olma Boyutu İle İkincil Konut Turizmine Yönelik Algı Ölçeğine İlişkin Regresyon Analizi Sonuçları

	$\beta$	<i>t</i>	Sig.	F	p	R <sup>2</sup>
Sabit		19,363	,000	241,630	,000	,370
Farklı olma	,608	15,544	,000			

Tablo 7'de farklı olma boyutu ikincil konut turizmine yönelik algı ölçeğindeki değişimi açıklama oranı %,370'tir. Farklı olma boyutu ve ikincil konut turizmine yönelik algı ölçeği arasında .05 anlamlılık düzeyinde pozitif yönlü güçlü bir ilişki ( $\beta$  = ,608; *t* = 15,544; *p* = .000 < ,05) tespit edilmiştir.

İkinci konut turizmine yönelik algı ölçeği üzerinde etki oranı yüksek olan boyutun belirlenebilmesi ve genel ölçekte meydana gelen değişimin açıklama oranı en yüksek olan boyutun tespit edilmesi için basit doğrusal regresyon analizi yapılmıştır. Sosyal değer boyutu, ikincil konut turizmine yönelik algı ölçeğinde meydana gelen değişimin %75,7'sini açıklamaktadır. Analizlere ilişkin oluşturulan araştırmanın sonuç modeli Şekil 1'de sunulmaktadır.



Şekil 1: Araştırmanın Sonuç Modeli

## Sonuç ve Öneriler

Araştırmada kullanılan ikincil konut turizmine yönelik algı ölçeği 16 ifade olarak oluşturulmuştur. Analizler esnasında iki adet ifade faktör yükleri ,500'ün altında olduğu için analizlere dahil edilmemiştir. Ölçek 4 boyutlu bir yapı sergilemiştir. Araştırma Balıkesir'in Edremit ilçesiyle sınırlandırılmıştır. Edremit'te ikinci konut sahibi bireylerin ikincil konut turizmine yönelik algıları belirlenmeye çalışılmıştır. Ayrıca sahip oldukları ikinci konutlarda tatillerini yapmanın olumlu ve olumsuz tarafları araştırılmıştır.

Araştırmanın sonuçlarına göre; ikinci konut sahibi bireylerin ikincil konut turizmine yönelik algılarının ( $\bar{x}$ 3,12) orta düzeyde olduğu tespit edilmiştir. İkincil konut turizmine yönelik algı ölçeği ile demografik özellikler arasında yapılan farklılık analizleri sonucunda istatistiki açıdan anlamlı farklılık olduğu sonucuna ulaşılmıştır. İkincil konut turizmine yönelik algıların cinsiyete, yaşa, öğrenim durumuna, gelir durumuna, medeni duruma, ikincil konut kullanım süresine ve ikametgâh edilen şehre göre farklılaştığı tespit edilmiştir. Ölçeğin alt boyutları arasında pozitif yönlü güçlü bir ilişki olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Ölçek içerisinde bulunan en yüksek ortalamaya sahip ifadeler: "Tatilde aynı konutta konaklamak beni daha güvende hissettirmektedir." ( $\bar{x}$ 3,64), "İkinci konutların bulunduğu alışveriş imkânlarının daha ekonomik olduğuna inanıyorum." ( $\bar{x}$ 3,59), "İkinci konut sahipliği ile birlikte misafirlerimi daha iyi ağırılıyorum." ( $\bar{x}$ 3,57) ve "Tatilde aynı denize girmek beni daha güvende hissettirmektedir." ( $\bar{x}$ 3,51) olarak sıralamaktadır. En düşük ortalamaya sahip ifadeler ise: "İkinci konut sahipliği ile birlikte kendime aileme daha iyi bir sosyal alan sağlıyorum." ( $\bar{x}$ 2,68), "İkinci konutta konaklamanın diğer tatil çeşitlerinden daha ekonomik olduğuna inanıyorum." ( $\bar{x}$ 2,78), "İkinci konut sahipliği yatırım ve tatil yapma imkânını bir arada sunduğunu düşünüyorum." ( $\bar{x}$ 2,80) ve "İkinci konut sahipliği ile birlikte diğer aile dostlarımla da tatil yapmasına imkân sağlıyorum." ( $\bar{x}$ 2,89) olarak sıralanmaktadır.

İkinci konut sahibi bireylerin evlerinde güvenli bir şekilde tatil yaptıkları, daha ekonomik alışveriş imkanı olduğu, misafirlerini daha iyi ağırladıkları ve evinin yakınındaki denizin niteliklerden dolayı kendilerini güvende hissettikleri sonucuna ulaşılabilir. Ancak kendilerine ve ailelerine iyi bir sosyal alan sağlayamadıkları, diğer tatil çeşitlerinden daha ucuz olmadığı, ikincil konutlarının hem yatırım hem tatil imkânı sunmadığı ve aile dostlarının tatil yapmasına imkan sağlamadığı düşüncesinde oldukları ifade edilebilir. Araştırmada elde edilen sonuçlara ilişkin sunulacak öneriler aşağıda sıralanmaktadır:

- İkinci konut turizmine yönelik algı ölçeği farklı örneklem ve destinasyon üzerinde, örneklem sayısı artırılarak araştırma geniş bir kitleye uygulanabilir.
- Araştırmaya farklı ölçekler dahil edilerek ikincil konut turizmine yönelik algının olumlu ve olumsuz yönlerinin sebepleri araştırılabilir.
- Benzer ikinci bir destinasyon belirlenerek karşılaştırmalı bir araştırma yapılarak ikincil konut turizmindeki eksik yönlerin tespiti yapılabilir.
- Yerli ve yabancıların kültürel kaynaşmalarının sağlanabilmesi ve bireylerin ikincil konut turizmine olan algılarının olumlu hale dönüştürülebilmesi için nitelikli bölgesel festivaller geliştirilebilir. Ya da hali hazırda gerçekleştirilen festivaller geliştirilerek kullanılabilir.
- Türkiye'deki var olan ikincil konut sayısının belirlenmesi için Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından geniş çaplı bir araştırma yapılarak mevcut ikincil konut potansiyeli belirlenebilir.
- İkincil konutların araştırılmasının turizm faaliyetlerinin ve destinasyonlarının sürdürülebilirliği açısından oldukça önemli olduğu düşünülmektedir.
- İkincil konutların belirlenecek bir model çerçevesinde ekonomiye kazandırılarak potansiyellerinin açığa çıkarılması sağlanabilir.

## Beyan

Bu araştırmada kullanılan verilerin toplanabilmesi için gerekli etik kurul izin belgesi Balıkesir Üniversitesi Etik Kurulu 23.09.2021 tarihi ve 2021/04 karar/sayı numarası ile alınmıştır.

## Teşekkür

Bu araştırma, Balıkesir Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projeleri Birimi tarafından 2021/105 nolu proje ile desteklenmiştir.

## KAYNAKÇA

- Alipour, H., Olya, H. G., Hassanzadeh, B. & Rezapouraghdam, H. (2017). Second home tourism impact and governance: Evidence from the Caspian Sea region of Iran. *Ocean ve Coastal Management*, 136, 165-176.
- Avcıkurt, C., Buzlukçu, C., Oflaz, M., Sezen, T. S., Köroğlu, A., Sarıoğlan, M. & Karaman, S. (2018). İkinci konut sahipliğinde itme ve çekme faktörleri: Edremit örneği. *Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 21(40), 527-550.

- Bakırcı, S. (2007). *Yabancıların ikinci konut talebinin fiziksel çevreye etkisi: Dalyan örneği*. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Cárcel, J. A. (2005). El Otium en la casa romana de recreo y el origen del turismo residencial. In A. A. Tomás Mazón, *Turismo residencial y cambio social*. Alicante, Alicante, Spain: Universidade de Alicante. pp. 31-54.
- Cengizöğlu, F. P. & Özyılmaz, H. (2016). İkincil konutların birincil konutlara uyarlanması: Mersin örneği. *Planlama Dergisi*, 26(3), 219-233.
- Ceylan, S. & Somuncu, M. (2019). İkinci konut turizmi ile kırsal alanların kentleşmesi: Pelitköy örneği. *İdealkent*, 29(11), 484-509.
- Ceylan, S. & Somuncu, M. (2020). Turizm alanlarındaki ikinci konutların rekreasyon amaçlı kullanımı: Pelitköy örneği. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 18(1), 28-56.
- Czarnecki, A. (2018). *Going local? Linking and integrating second-home owners with the community's economy: A comparative study between Finnish and Polish second-home owners*. Frankfurt: Peter Lang Publishing.
- Emekli, G. (2014). İkinci konut kavramı açısından turizm coğrafyasının önemi ve Türkiye'de ikinci konutların gelişimi. *Ege Coğrafya Dergisi*, 23(1), 25-42.
- Gomes, R. D. S. D. E., Pinto, H. E. D. R. S. D. C. & Almeida, C. M. B. R. D. (2017). Second home tourism in the algarve: the perception of public sector managers. *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*, 11(1), 197-217.
- Görgülü, T. & Manisa, K. (2008). İkinci konutların turizm sektöründe yeniden kullanılmasına yönelik model önerisi. *Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 3(1), 68-78.
- Hilber, C. A., & Schöni, O. (2020). On the economic impacts of constraining second home investments. *Journal of Urban Economics*, 118, 103-166.
- Huang, Y. (2003). A room of one's own: Housing consumption and residential crowding in transitional urban China. *Environment and Planning A*, 35(4), 591-614.
- Kara, M. A. (2019). Sayfiye yerleşimlerinin oluşumu ve ikincil konut stoklarına dönüşümü. *Dünya Multidisipliner Araştırmalar Dergisi*, 1(2), 95-105.
- Kısa, P. (1998). *İkinci konut mimarlığında cephe, kütle ve dış mekân oluşumu*. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne.
- Kozak, M. & Duman, T. (2011). İkinci konutların turizm sektörüne kazandırılması: Muğla ili Datça ilçesi örneği. *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 12(2), 226-242.
- Kozak, N., Kozak, A. M. & Kozak, M. (2000). *Genel turizm ilkeler kavramlar*, Ankara: Turhan Kitabevi.
- Küçük, H. & Kılıç, T. (2018). Karasu ilçesinde (Sakarya) ikinci konutların gelişimi. *Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 6(65), 111-130.
- Küçükaslan, N. (2007). *Özel ilgi turizmi*. Bursa: Ekin Yayıncılık.

- Li, T. & Fan, C. C. (2019). Occupancy, usage and spatial location of second homes in urban China. *Cities*, 96(1), 102414.
- Manisa, K. (2007). *İkincil konutların turizm sektöründe yeniden kullanılabilmesine ilişkin bir model önerisi*. Yayınlanmamış Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Mizan, G. (1994). *Turizm ve ikinci konut gelişiminin doğal çevre üzerindeki etkilerinin incelenmesi: dilek yarımadası ve yakın çevresi örneği*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Mowl, G., Barke, M. & King, H. (2020). Exploring the heterogeneity of second homes and the 'residual category'. *Journal of Rural Studies*, 79(1), 74-87.
- Müller, D. K., & Hoogendoorn, G. (2013). Second homes: curse or blessing? a review 36 years later. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 13(1), 353–369.
- Næss, P., Xue, J., Stefansdottir, H., Steffansen, R. & Richardson, T. (2019). Second home mobility, climate impacts and travel modes: can sustainability obstacles be overcome?. *Journal of Transport Geography*, 79, 102-168.
- Olga, H., Seija, T. & Kati, P., (2015). Borders and second home tourism: Norwegian and Russian second home owners in finnish border areas. *Journal of Borderlands Studies*, 30(1), 53-67.
- Ongan, S. (1998). *Türkiye'deki yazlık konut ve kamu kamplarının incelenmesi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Özsoy, T. (2015). Türkiye'de ikincil konutların turizmin pazarlamasında kullanımı. *Kafkas Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 6(10), 1-18.
- Sarioğlan, M, & Bostan Sarioğlan, A. (2012). *Ege denizindeki su altı fauna çeşitliliğinin Ayvalık Yöresi mutfağ kültürüne etkisi ve gastronomi turizmi*, Su Altı Değerleri ve Turizm Sempozyumu, Ayvalık.
- Selwood, J. & Tonts, M. (2004). Recreational Second Homes in the South West of Western Australia, Inside C. M. Hall, D. K. Müller (Eds), *Tourism, mobility and second homes: between elite landscape and common ground*. Clevedon: Channel View, 174-195.
- Somuncu, M., Okuyucu, A. & Öncü, M. A. (2019). Second home tourism in the eastern black sea region of Turkey: development issue and mobility pattern. *Ankara Üniversitesi Çevre Bilimleri Dergisi*, 7(2), 63-82.
- Süleymanlı, C. (2019). Türkiye'de yabancıların konut edinimi ile döviz kuru arasındaki ilişki: eşbütünleşme analizi (2013-2019). *Bingöl Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 3(2), 117-136.
- Turizm Bakanlığı (1992). *İkincil konutların turizm amaçlı işletme modelinin tespiti araştırması*, Yatırımlar Genel Müdürlüğü, Araştırma ve Değerlendirme Daire Başkanlığı, Yayın no:1992/2.
- Unur, K. & Kınıklı, M. A. (2017). İkincil konut sorunu: Mersin Örneği. 1 st International Sustainable Tourism Congress / November 23-25, 2017 Proceedings Book, 468-477.
- Yazgan, A. (2018). İstanbul kıyı alanlarında ikinci konutun değişim ve gelişimi. *Megaron*, 13(3), 422-430.

Yıldız, M. (2012). *Turizmin Gelişimine Bağlı Olarak İkinci Konutlarda Mekan Analizi; Manavgat Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

Zoğal, V. & Emekli, G. (2020). The changing meanings of second homes during covid-19 pandemic in Turkey," *International Journal of Geography and Geography Education*, 42,168-181.

## **A Research on the Determination of Perceptions of Second Home Owners towards Secondary Housing Tourism**

**Cevdet AVCIKURT**

Balıkesir University, Faculty of Tourism, Balıkesir/Turkey

**Bilal DEVECİ**

Kırklareli University, Faculty of Tourism, Kırklareli/Turkey

**Mehmet SARIOĞLAN**

Balıkesir University, Faculty of Tourism, Balıkesir/Turkey

### **Extensive Summary**

Secondary residences are increasing their importance in terms of tourism throughout the world day by day. These residences only contribute to the national and international tourism activities and the social and economic development of the residential areas. Therefore, it is stated that it is very important to examine the secondary housing phenomenon and make the necessary planning (Müller and Hoogendoorn, 2013). The desire of people to relieve stress by getting away from the busy city life and relaxing in a pleasant climate has recently increased the demand for secondary housing (Olga et al., 2015). Especially in countries such as Canada, Austria, Denmark and the United Kingdom, it is seen that the upper income group traditionally uses secondary housing (Selwood and Tonts, 2004). Apart from these, it is stated that the use of secondary houses is quite common, especially in the Baltic countries. It is also known that approximately 50% of the people in this region own such properties (Müller and Hoogendoorn, 2013).

When the secondary housing situation in Turkey is evaluated; It is seen that the concepts of summer housing and winter housing have emerged. This situation in Turkey facilitates the definition of secondary houses. In this context, it is seen that the separation of secondary houses as summer houses and winter houses is done very well. The summer palaces used during the Ottoman Empire, and the plateau and vineyard houses built in Anatolia are the most prominent examples of this distinction (Kısa, 1998).

The aim of the research is to determine the individuals who own a second home in Edremit district of Balıkesir; It has been determined as determining the perceptions of secondary housing tourism. In addition, determining the reasons for the participation of the participants in secondary housing tourism is another aim of the research.

The universe of the research consists of all individuals who own a second home for holiday purposes in Turkey. The sample of the study, on the other hand, was determined as individuals who own second homes in Edremit district of Balıkesir. While determining the sample, the high number of second houses in Edremit and the ease of accessibility were taken into account. It is thought that the data obtained by reaching 427 second home owners in Edremit represents the universe.

The data used in the research were collected between May and August of 2021. A questionnaire form was applied to 427 individuals who own second home by using face-to-face survey technique. In the research, convenience sampling method was preferred due to accessibility and time limitations. 14 of the obtained questionnaires were not



included in the analysis because they were filled in incompletely or incorrectly, and the analyzes were carried out on 413 questionnaires.

The questionnaire form used in the research was designed as two parts. In the first part of the questionnaire, there are questions to determine the demographic characteristics of the participants. In the second part, there are 16 expressions used with a 5-point Likert scale to determine their perceptions about secondary housing tourism. While these expressions were brought together, a literature review was made and an arrangement was made by taking the opinions of experts in the field. Then, the pilot application of the research was carried out and it was finalized.

The data used in the analysis of the study are limited to those obtained from 413 individuals. SPSS 21.0 package program was used while conducting the research analysis. Analyzes applied to the obtained data set; reliability analysis, frequency analysis, independent group t test, correlation analysis, simple linear regression analysis and explanatory factor analysis.

Before the analysis, the normality distribution of the data was examined. Kurtosis and Skewness coefficients were found to be in the range of -1.5 and +1.5. In the study, it was concluded that the data showed a normal distribution. Reliability values in the study were calculated with the Cronbach Alpha coefficient, and the Cronbach Alpha value of the perception scale for secondary housing tourism was determined as ,824. Since the data showed normal distribution, parametric tests were applied. The findings of the analyzes made are given below.

%51.3 of the participants in the research are men and %48.7 are women. %42.1 of the participants were 50 years old and over, %41.2 had a university level education, %31 had a monthly income of 5001-7500 TL, %63.4 were married, %41, It was determined that 9 of them used their secondary houses between 8-30 days and %29.3 of them resided in Istanbul.

The results of the explanatory factor analysis regarding the perception scale for secondary housing tourism are given. Since the factor loads of expression 4 and expression 6 in the scale were below ,500, they were not included in the analysis. The perception scale for secondary housing tourism used in the research was subjected to explanatory factor analysis. The scale exhibited a 4-dimensional structure. As a result of EFA; KMO value= .715, Bartlett Test= 3146,881, df= 91, p<0.000. The total explained variance value of the scale was determined as %71,360.

Correlation analysis was applied to test the H2 hypothesis and the relationship between the sub-dimensions of the perception scale for secondary housing tourism. According to the results of the correlation analysis; Among the sub-dimensions,  $\beta$  (beta) coefficients varying between ,608 and ,870 were obtained. Although these coefficients have bilateral significance at the level of 0.01, it has been revealed that there is a strong and significant positive relationship between the dimensions.

Simple linear regression analysis was performed to determine the dimension with the highest impact rate on the perception scale for second home tourism and to determine the dimension with the highest explanation rate of the change in the general scale. The social value dimension explains %75,7 of the change in the perception scale towards secondary housing tourism.

According to the results of the research; It has been determined that the perceptions of individuals who own second homes towards secondary housing tourism ( $\bar{x}$ 3,12) are at a moderate level. As a result of the difference analyzes between the perception scale for secondary housing tourism and demographic characteristics, it was

concluded that there was a statistically significant difference. It has been determined that the perceptions towards secondary housing tourism differ according to gender, age, education level, income status, marital status, duration of use of secondary housing and the city of residence. It was concluded that there is a strong positive relationship between the sub-dimensions of the scale.

The expressions with the highest average in the scale are: "Staying in the same residence on holiday makes me feel safer." ( $\bar{x}$ 3,64), "I believe that shopping opportunities with second homes are more economical." ( $\bar{x}$ 3,59), "I welcome my guests better with ownership." ( $\bar{x}$ 3,57) and "Swapping in the same sea on vacation makes me feel safer." ( $\bar{x}$ 3,51). The statements with the lowest average are: "With second home ownership, I provide myself and my family a better social space." ( $\bar{x}$ 2,68), "I believe that second home accommodation is more economical than other types of vacations." ( $\bar{x}$ 2,78), "I think second home ownership offers the opportunity to invest and vacation together." ( $\bar{x}$ 2,80) and "With second home ownership, I also allow other family friends to take a vacation." ( $\bar{x}$ 2,89).

It can be concluded that individuals with second homes have a safe holiday in their homes, have more economical shopping opportunities, host their guests better and feel safe due to the qualities of the sea near their home. However, it can be stated that they think that they cannot provide a good social space for themselves and their families, that they are not cheaper than other types of holiday, that their secondary residences do not offer both investment and vacation opportunities, and that they do not allow their family friends to have a holiday.