



Türk Turizm Araştırmaları Dergisi

2021, 5(3): 1687-1703.

DOI: [10.26677/TR1010.2021.814](https://doi.org/10.26677/TR1010.2021.814)

ISSN: 2587-0890 Dergi web sayfası: <https://www.tutad.org>



ARAŞTIRMA MAKALESİ

Turizmde Kısa Süreli Konut Kiralama: Sapanca Destinasyonu Üzerine Bir Araştırma

Dr. Öğr. Üyesi Recep YILDIRGAN, Sakarya Uygulamalı Bilimler Üniversitesi, Sapanca Turizm Meslek Yüksekokulu, Sakarya, e-posta: recepy@subu.edu.tr

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9887-3883>

Dr. Öğr. Üyesi İsmail BİLGİÇLİ, Sakarya Uygulamalı Bilimler Üniversitesi, Karasu Meslek Yüksekokulu, Sakarya, e-posta: bilgicli@subu.edu.tr

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1697-032X>

Öz

Bu araştırmanın amacı, villa, müstakil ev, bungalov gibi konutların kısa süreli kiralama (KSKK) yoluyla oluşan turistik talebin Sapanca destinasyonu üzerinden araştırılmasıdır. Nitel bir araştırma olarak tasarlanan bu çalışmada veriler, ilçede konutlarını günlük, haftalık sürelerle kiralayan ev sahibi/işletmecilerle yapılan yarı yapılandırılmış görüşmeler ile elde edilmiştir. Bu doğrultuda 10 ev sahibi/işletmeci ile derinlemesine görüşmeler yapılarak, Sapanca'ya yönelik bu talebin özellikleri, misafirlerle yaşanan sorunlar, sistemin işleyiş biçimi gibi konulardaki görüşleri alınmıştır. Araştırma sonuçlarına göre, Sapanca destinasyonuna yönelik kısa süreli konut kiralama talebinin daha da artacağı anlaşılmaktadır. Buna karşın misafir kabulü konusunda ev sahiplerinin herhangi bir tercih imkânı olmadığı, kiralama bir sözleşme ile güvence altına almadıkları, olası sorunlar karşısında ev sahiplerini koruyucu önlemlerin eksikliği, komşuluk hukuku konusunda yeterince özenli davranılmadığı gibi olumsuz durumlar da dikkat çekmektedir. Ev sahibi ve işletmecilerin ürün çeşitliliğine giderek, misafir memnuniyetini artırıcı hizmetler geliştirmesinin rekabet avantajı sağlayacağı fakat konutların amacı dışında kullanımı, sakıncalı kişilere bilmeden yardım ve yataklık etmek gibi olumsuz durumları da beraberinde getireceği anlaşılmaktadır. İkinci konutların kiraya verilmesinin ekonomik açıdan olumlu katkı sağladığı anlaşılmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kısa Süreli Konut Kiralama, Bungalov, Villa, Sapanca.

Makale Gönderme Tarihi: 02.04.2021

Makale Kabul Tarihi: 03.09.2021

Önerilen Atf:

Yıldırğan, R. ve Bilgiçli, İ. (2021). Turizmde Kısa Süreli Konut Kiralama: Sapanca Destinasyonu Üzerine Bir Araştırma, *Türk Turizm Araştırmaları Dergisi*, 5(3): 1687-1703.

© 2021 Türk Turizm Araştırmaları Dergisi.



Journal of Turkish Tourism Research

2021, 5(3): 1687-1703.

DOI: [10.26677/TR1010.2021.814](https://doi.org/10.26677/TR1010.2021.814)

ISSN: 2587-0890 Journal Homepage: <https://www.tutad.org>



RESEARCH PAPER

Short-Term Housing Rental in Tourism: A Research on Sapanca Destination

Assistant Prof. Dr. Recep YILDIRGAN, Sakarya University of Applied Sciences, Sapanca Tourism Vocational School, Sakarya, e-mail: recepy@subu.edu.tr

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9887-3883>

Assistant Prof. Dr. İsmail BİLGİÇLİ, Sakarya University of Applied Sciences, Karasu Vocational School, Sakarya, e-mail: bilgicli@subu.edu.tr

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1697-032X>

Abstract

The aim of this study is to investigate tourist demand, which emerges through the short-term rental of housing types (KSKK) such as villa, detached house, and bungalow, over the destination of Sapanca. In this study designed as a qualitative research, the data were obtained via semi-structured interviews held with landlords/business managers who rented out their housing on a daily or weekly basis in the district. For this purpose, 10 landlords/business managers were interviewed in depth, and their opinions about issues such as the characteristics of this demand for Sapanca, problems experienced with guests, and functioning of the system were received. According to research results, it is realized that the demand for short-term housing rental regarding the destination of Sapanca will increase further. However, landlords cannot select guests, they do not secure rentals with a contract, there are no protective measures for landlords against potential problems, and little attention is paid to neighborhood relations, which are among the negative situations that come into prominence. It is understood that homeowners and operators by going to product diversity and developing services that increase guest satisfaction will provide a competitive advantage, but it will also bring negative situations such as the use of houses outside of their purpose, and unknowingly helping and abetting people who are inconvenient. It is understood that renting out the second houses makes a positive contribution in terms of economy.

Keywords: Short Term Housing Rental, Bungalow, Villa, Sapanca.

Received: 02.04.2021

Accepted: 03.09.2021

Suggested Citation:

Yıldırğan, R. and Bilgiçli, İ. (2021). Short-Term Housing Rental in Tourism: A Research on Sapanca Destination, *Journal of Turkish Tourism Research*, 5(3): 1687-1703.

© 2021 Türk Turizm Araştırmaları Dergisi.

GİRİŞ

Dünyanın en büyük endüstrilerinden biri olan turizm, 2019 yılında yaşanan salgın sürecine kadar gelişim ivmesini artırmaya devam etmiştir. Ancak Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)'nın hazırladığı rapora göre, 2020 yılı küresel turizm tarihinin en kötü yılı olarak ilan edilmiştir (www.euronews.com). Uluslararası seyahatlerin zorunlu olarak kısıtlandığı bu dönemde ülkeler turizmde kendi iç pazarlarına daha çok yönelmiş, ülke içi turizm hareketliliği daha önemli hale gelmiştir. Türkiye'de bu süreçte covid-19-20 salgını kısıtlamalarının elverdiği ölçüde iç turizmi canlı tutacak bazı hamlelere yönelmiş, insanların tatil gereksinimlerini karşılayarak aynı zamanda turizm işletmelerini rahatlatacak tedbirler geliştirmiştir. Bu noktada, hafta sonu kısıtlamalarının da etkisiyle metropollerde yaşayan insanlar kısa mesafede yer alan ve doğal güzelliklere sahip destinasyonlara talep göstermeye başlamışlardır. Bu talep yoğunluğu ilgili destinasyonlarda doluluk oranlarını artırarak, alternatif konaklama alanlarına olan ihtiyacı yükseltmiştir. Kısa süreli konut kiralama talebi de bu gelişmelerin etkisiyle daha çok ön plana çıkmaya başlamıştır. Bu bağlamda başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden gelen birçok yerli turist kısa süreli konut kiralama (KSKK) piyasasını küçük destinasyonlar için önemli ölçüde büyütüştür.

Turizmde gün geçtikçe yaygınlaşan, özellikle tüm dünyayı etkisi altına alan salgın sürecinde talep yoğunluğunun en üst seviyeye ulaştığı KSKK işlemleri, alternatif bir konaklama biçimini de beraberinde getirmiştir. Salgın döneminde oteller önceki yıllara göre nispeten daha az talep görürken, yazlıklar ve kısa dönem kiralık evlere olan talep zirve yapmıştır. Müstakil villa, site içi villa, bungalov tipi ev şeklindeki konutların günlük, haftalık olarak kiraya verilmesi ile oluşan bu yeni konaklama biçimi hem büyük şehirlerde hem de bu şehirlerin etrafındaki küçük yerleşim birimlerinde turizm yoğunluğunu artırmaktadır. Kısa süreli olarak kiraya verilen konutlar, içerisinde kullanıcıların asgari gereksinimlerini karşılayacak şekilde eşya ile donatılmış gayrimenkuller olarak tanımlanabilir (Demir, 2015).

Kısa süreli konaklamalarda insanlar çoğu zaman otel ve benzeri tesisler yerine ev ortamını tercih edebilmektedir. Bunun en önemli sebebi olarak bu tesislerde belli bir sürenin üzerinde kalmanın zorluğu bulunmaktadır. Otel ve benzeri tesislerde rahat edemeyen kişiler, kısa süreli seyahatleri için eşyalı villa, müstakil ev, bungalov tipi konut seçeneklerini değerlendirmeyi daha uygun görebilmektedir (www.hurriyetemlak.com). Kullanıma hazır olan evlerin kiralınması ile çok daha rahat bir ortamda konaklama yapılabilmektedir.

Günümüzde araba, oda, eşya kiralama gibi pek çok alanda kendini gösteren ve kiralama ekonomisine önemli katkılar sunan bu tür eylemler, talep sahipleri açısından tasarruf olanağı sunarken, kiralaayanlar açısından da sahip oldukları mal ve ürünlerin atıl kalmasını önlemektedir (Schaefer ve Braun, 2016). Özellikle tatil dönemlerinde ve iş amaçlı seyahatlerde tercih edilen kısa süreli konut kiralama yöntemi ile hem kiracı hem de ev sahibi için kazançlı bir konaklama hizmeti sunulmuş olmaktadır. Airbnb başta olmak üzere, ev sahipleri ile kiracıları buluşturan rezervasyon sistemlerinin yaygın bir ağ haline gelmesiyle daha çok gündem oluşturan bu yöntem, Avrupa ülkeleri ile Türkiye'de de etkin biçimde kullanılmaya başlamıştır (www.theblueground.com).

Bu çalışmada günü birlik ve hafta sonu turlarında çok talep gören, son 10 yıldır da başta Ortadoğu olmak üzere yurt dışından da turist çekmeye başlayan Sapanca'da villa, müstakil ev, bungalov gibi konutların kısa süreli kiralınması yoluyla oluşan turistik talebin nitel araştırma yöntemi kullanılarak incelenmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda Sapanca'da günlük, haftalık veya daha farklı sürelerde konutları kiralaayan ev sahibi ve işletmecilerden oluşan 10 katılımcı ile yarı yapılandırılmış soru örnekleri oluşturularak görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Görüşmeden elde

edilen veriler ikinci konut talebinin özellikleri, yaşanan sorunlar, sistemin işleyiş biçimi gibi konular altında tartışılmıştır.

KURAMSAL ÇERÇEVE

Mobilyalı bir mülkün, geleneksel konut kiralamasından daha kısa bir süre için kiralanması anlamına gelen bu yöntem çevrimiçi bir platform olan Airbnb'nin kurulması ile dünya çapında popüler hâle gelmeye başlamıştır (Furukawa ve Onuki, 2019). KSKK yönteminde yaygın kullanılan araçların başında internet gelmektedir. Kiralama aşamasındaki işlemlerin yaklaşık %90'ı internet üzerinden gerçekleştirilmekte ve komisyon ücreti, ek ilan bedeli gibi birtakım masraflara gerek kalmamaktadır (Demir, 2015). Grisdale (2019) Airbnb CEO'su Brian Chesky'nin şu ifadesini paylaşmıştır; *“Uzun süredir insanlar Airbnb'nin ev kiralamakla ilgili olduğunu düşünüyordu. Ama gerçekten, evimizdeyiz. Görüyorsunuz, ev sadece bir alandır, ama ait olduğunuz yer de evdir. Ve bu küresel topluluğu bu kadar özel kılan şey, ilk defa her yere ait olabilmenizdir. Şirketimizin özünde yatan fikir budur: aidiyet”*

Varlıkların kiralanmasının faydaları açısından daha otantik tatil deneyiminin gerçekleşmesi kısa süreli kiralamanın popüleritesini ve sayısını artırmaktadır. Fakat kısa süreli kiralamalar, toplumda rahatsızlıklar oluşturması ile bölge sakinlerini yerlerinden etmesi sonucunu ortaya çıkarmaktadır (Park ve Agruso, 2020). KSKK, turizm açısından alternatif bir konaklama kapasitesi oluşturmakla birlikte, ikinci konutların turizmde kullanılması noktasında ayrışan özellikler taşımaktadır. Her ne kadar sahibi olunan villa, çoğunlukla ikinci konut olarak nitelendirilse de kiralama süresi ve kiracı sirkülasyonu bakımından farklılıklar taşımaktadır. Ayrıca, son dönemde getirisi yüksek bir ticari faaliyet olarak kısa süreli konut kiralama, ev sahiplerine cazip gelmekte, ikamet ettikleri tek konutlarını dâhi kiraya vererek kendileri başka bir eve kiraya taşınabilmektedir. Burada yılın büyük bölümünde atıl kalan ikinci bir konutun kiraya verilmesinden ziyade, mevcut ve kullanılabilir durumdaki ikametgâhın kiraya verilmesi söz konusu olmaktadır.

Bu nedenle, bu çalışmada KSKK faaliyetleri, ikinci konutların turizmde kullanılmasından bağımsız olarak ele alınmıştır. Literatürde dünyada ve Türkiye'de kısa süreli konut kiralamaların destinasyonların turizmine etkileri ve sonuçları konusunda yapılan çalışmalar irdelenecektir. Ardından Sapanca destinasyonunda faaliyet gösteren 10 konut sahibi/işletmeci ile yapılan derinlemesine mülakatların analiz ve bulgularına yer verilecektir.

Son yıllarda kısa süreli kiralama pazarı, dijital konaklama platformlarının yaygınlaşması ve başarısıyla birlikte hızlı bir şekilde genişlemiştir (Celata, Capineri ve Romano, 2020). Bu tür ağlar vasıtası ile konut sahipleri, şehirlerde artan turizm talebini karşılamak üzere pazara girmiş ve turizm ile konut piyasaları arasında ilişkinin oluşmasına katkıda bulunmuşlardır (Lopez vd., 2020).

KSKK faaliyetleri dünyada farklı disiplinlerden akademisyenlerin de dikkatini çeken bir konu haline gelmektedir (Robertson, Oliver ve Nost, 2020). Yabancı literatürde *“short-term housing rental”* olarak adlandırılan KSKK konusunda ulusal yazında çok fazla çalışmaya rastlanmamaktadır. Buna karşın uluslararası yazında bu konuda yapılmış pek çok araştırma dikkat çekmektedir. KSKK uzun yıllardır var olmakla birlikte 2010 yılından itibaren akademik çalışmalara konu olmaya başlamış, 2017 yılından itibaren de pek çok akademik araştırmanın odağı olmuştur (Pereira, 2020). Celato ve Romano (2020) İtalyan şehirlerinde kısa süreli kiralama sektörünün etkilerini araştırdığı çalışmalarında, kısa süreli kiralamaların yalnızca kentsel alanların konaklama kapasitesini artırmaya katkıda bulunmadığı, aynı zamanda turistik

destinasyonun morfolojisini ve dolayısıyla yerel halkla ziyaretçiler arasındaki ilişkileri de kökten değiştirdiği hipotezi üzerinde yoğunlaşmışlardır.

Midgett vd., (2018)'e göre KSKK, otellere göre daha az enerji ve kaynak tüketen, daha az atık üreten, daha sürdürülebilir bir model olmanın yanında, kullanıcılar arasında sosyal ağları güçlendiren bir alternatiftir. Bununla birlikte destinasyon sakinleri ile kısa süreli kiracılar arasında çevresel ve sosyal içerikli uyumsuzlukların yaşandığı örnekleri de yadsımamak gerekmektedir. Gant ve Gago (2019) yapmış oldukları bir araştırmada Lizbon'da "*satın al-kiraya ver*" şeklinde işleyen bu sistemin kiralama ekonomisine çok bir katkısı olmadığı, buna karşın yerel halkın turistler yüzünden yerlerinden olduğu sonucuna ulaşmışlardır. Valentin (2020) ise Amerika'nın New Orleans şehrinde yaptığı araştırmada ev sahiplerinin yaklaşık %30'unun konut satın alma kararı verirken alınan evin kısa süreli konut kiralama pazarına katılma seçeneğinin yüksek olmasını hesaba kattıklarını belirtmiştir.

Gottlieb (2013), çalışmasında KSKK piyasasının her geçen gün büyümesi karşısında yerel yönetimlerin sektöre düzenleyici kurallar getirmesi konusunu irdelemiştir. Jones (2015), kısa vadeli konut kiralama mahalle karakterini ve ev sahiplerini etkileyip etkilemediği sorununa odaklandığı çalışmasında, yerel yönetimlerin bu piyasayı kısıtlayıcı engeller getirmesi halinde daha fazla ekonomik fayda elde edebilme fırsatının kaçırılmasına yol açabileceğini iddia etmektedir. İnsanların birbirlerinin hareket etmesine yardımcı olan araç kiralamanın yanı sıra KSKK, 'kiralama ekonomisinin' ana bileşenlerindedir (Heylighen, 2017; Mulcahi, 2016; Sundararajan, 2016; Botsman ve Roger, 2011). Ekonomik fırsatların sağlanması ve daha sürdürülebilir bir tüketim biçimi gibi potansiyel faydaları bilinmesine rağmen, kiralama ekonomisinin mevcut sosyo-ekonomik sistemler için yıkıcı etkilerinin olduğu (Martin, 2016) ve kısa süreli kiralama da bu duruma örnek olarak gösterilebileceği belirtilmektedir (Guttentag, 2015).

Gutierrez ve Domenech (2020), çalışmasında; İspanya'da yüksek oranda Airbnb müşteri taleplerinin daha çok turistlerin tercih ettiği destinasyonlara olduğunu tespit etmiş, kısa süreli kiralamanın artmasında en büyük etkiye sahip olan sosyo-ekonomik, turizm pazarı ve konut stoku değişkenlerinin neler olduğunu belirlemek üzere araştırma yapmıştır. Park ve Agruso (2020), Hawaii'de yarı yapılandırılmış görüşme yöntemiyle yaptığı çalışmada, kısa süreli kiralama olumsuz etkileri açısından bölge sakinlerinin düşüncelerinin önemsenmesi gerektiği ve kısa süreli kiralama hizmetinin iyi yönetilmesinin olumsuz etkilerin azaltılması açısından önemli olduğunu vurgulamıştır. Lopez vd., (2020) Airbnb'nin Barselona'da konut kiralaları ve fiyatları üzerinde etkisini araştırdığı çalışmada, Airbnb müşterilerinin taleplerinin yoğun olduğu yerleşim yerlerinde uzun süreli konut kiralalarının %7, konut satış fiyatlarının %17 gibi bir oranda arttığını tespit etmiştir.

Zou (2020), kısa süreli konut kiralamanın konut satış fiyatlarını arttırıcı etki yaptığı için düşük gelirli insanların konut satın alma taleplerini olumsuz bir şekilde etkileyerek konut sahibi olma sorununun çözümünde engel oluşturduğunu tespit etmiştir. Çeşitli destinasyonlarda yapılan ampirik çalışmalarda, özellikle Airbnb aracılığıyla kiralanan konutların mülk değerini arttırdığı, küresel konut sıkıntısı krizi (Barron vd., 2018) oluşturduğu, Los Angeles (Lee, 2016), New York City (Sheppard ve Udell, 2016), Boston (Horn ve Merante, 2017), New Orleans (Perry vd., 2018), Oregon (DiNatale vd., 2018) gibi ABD şehirlerinde tespit edilmiştir.

KSKK konusu her ne kadar salgın sürecinde daha çok gündeme gelse de aslında Türkiye'de de turizm kurumlarının bir süredir tartıştığı bir konudur. TÜROB (Türkiye Otelciler Birliği) çatısı altında yapılan toplantılarda daha 2012 yılında, günlük kiralık evler; kayıt dışı ekonomi, güvenlik

zafiyeti, haksız rekabet ve komşuluk hakkı başlıklarıyla bir problem olarak tartışılmıştır (Erdoğan, 2018).

Ev turizmi, yabancı literatürde, “second home tourism” kavramına karşılık gelen, “holiday house”, “summer holiday house” ve “second house” kavramlarıyla ifade edilen ve bu tür konutların yoğun olarak kullanıldığı pazarlar olarak tanımlanmaktadır. Ev turizmi ana hatlarıyla, kendi tatil ya da seyahat planlarını kendileri düzenlemek isteyen turistlere kısa süreli ev kiralanması şeklinde oluşan bir turizm çeşididir (Gökdeniz, 2014). Ev turizminde ağırlıklı olarak büyük kent ve metropollerde şehrin dokusunu yerinde deneyimlemek amacıyla, 3-4 gün süren konaklamalar söz konusu olabilirken, kırsal ya da sahil kesimlerinde ortalama 1 hafta süreli konaklamalar dikkat çekmektedir. İkinci konut turizmini ise bu tür konaklamalardan ayrı değerlendirmek mümkündür. Çünkü ikinci konutların genellikle yoğun turizm sezonunda kısmen daha uzun süreli kiraya verilmesi, hatta bazen bu kiralamanın bütün bir sezonu bile kapsamı söz konusudur.

Bu araştırmada, KSKK eylemleri, ikinci konut turizminden ayrılan yönleriyle ele alınmaya çalışılmıştır. İkinci konutların turistik amaçlı kullanılmasının kullanıcılar açısından birçok avantajı söz konusudur. Buna karşın, küçük destinasyonlarda dağınık yapılanma, düşük kapasiteli konaklamalar için geniş arazilerin tahsisi, doğal alanların tahribi, taşıma kapasitesinin aşılması, kontrolsüz yapılanma ve rant kavgalarına neden olmaktadır (Kozak ve Duman, 2011). Konu, Sapanca destinasyonu üzerinde incelendiğinde kiralayan ve kiracı profili açısından, kiralama amaçlarının ayrıştığı görülmektedir. Örneğin Sapanca’da kısa süreli konut kiralamalarının başlangıçta Ortadoğu’dan gelen turistlerle başlayıp, salgın kısıtlamaları döneminde civar şehirlerden gelen yerli turistlerle devam ettiği görülmektedir. Ev turizmi müşterileri, rahat bir ortamda kalabalık aile bireyleriyle bir hafta ile 10 gün arasında konaklama yapan kitlelerden oluşurken (Gökdeniz, 2014), kısa süreli konut kiralayanlar daha çok hafta sonunu da içine alan ve ortalama 4 geceleme yapan, sadece ailelerden değil, arkadaş grupları ve daha az sayıda bireylerden oluşmaktadır. İkinci konutları kullanım şekilleri ve amaçlarına göre farklı kategorilere ayırmak mümkündür (Marsden, 1977). Bu çalışmaya konu olan ikinci konutlar, “ticari anlamda tatil evi olarak hizmet veren, yatırım ve kullanım amaçlı olarak satın alınmış, daha çok kiraya verilen ve bir şirket tarafından işletilen konutlar” olarak değerlendirilebilir (Hoogendoorn ve Visser, 2004).

Günümüz çalışma yaşamı, meydana gelen sosyo-kültürel ve ekonomik değişimler, turizmde uzak destinasyonları cazip hale getirirken, yine aynı koşullar altında doğal afetler, salgın hastalıklar, ekonomik ve siyasal krizler de yakın destinasyonları keşfetme yolunda yeni bir çığır açtığı söylenebilir. Hatta günümüzde sürdürülebilir turizm bağlamında eve yakın seyahat destinasyonlarına doğru davranışsal bir değişim bile beklenebilir (Jeuring ve Haartsen, 2017). Sapanca destinasyonunda önemli bir turistik hareketlilik haline gelen kısa süreli konut kiralamalarda talep profiline bakıldığında İstanbul ve Kocaeli gibi büyükşehirlerle yakın mesafede olduğu için Sapanca’yı tercih eden yerli turistlerin çoğunlukta olduğu görülmektedir.

Sapanca, bulunduğu coğrafi konum, sahip olduğu doğal güzellikler ve İstanbul, Bursa, Kocaeli, Sakarya, Eskişehir gibi büyük şehirlere olan yakın mesafesinden dolayı, bir turizm destinasyonu olma yolunda hızla ilerlemektedir. Bu avantajlarından dolayı, turizm yatırımcıları açısından da bir cazibe merkezi haline gelmiştir. İlçede halihazırda 3 adet 5 yıldız ile birlikte daha küçük ölçekli konaklama tesisleri yaklaşık 5 bin yatak kapasitesi oluşturmaktadır. Hafta sonları ve tatil dönemlerinde oluşan yoğunluğun, ikinci konutlara yönelik talebi artırdığı düşünülmektedir. Bunun yanında moda haline gelen villa kiralama faaliyetleri, salgın sürecinde çok daha baskın bir talep yoğunluğu oluşturmaktadır. Ulusal literatür incelendiğinde ikinci konutların kiraya verilmesi ile ilgili çok yoğun bir çalışmaya rastlanmamakla birlikte mevcut çalışmalar daha çok

kayıt dışı ekonomi, güvenlik zafiyeti, haksız rekabet ve komşuluk hakkı gibi problemlerin üzerinde durmaktadır. Uluslararası literatürde günlük kiralama konusu ile ilgili olarak oldukça fazla çalışma bulunmaktadır. Uluslararası literatür çalışmalarının fazlalığı nedeniyle daha çok son yıllara yakın yapılan çalışmalar incelenmiştir. Uluslararası ve ulusal literatürde yapılan çalışmaların çok farklılık göstermediği anlaşılmaktadır. Uluslararası literatürde yapılan çalışmalarda ulusal çalışmalar gibi haksız rekabetin oluşmasından, ortama rahatsızlık verilmesi gibi konularda yoğunlaşmaktadır. Bunun yanında uluslararası yazında kısa süreli konut kiralama çözümleriyle Airbnb örneği üzerinden tartışılmaktadır.

YÖNTEM

Turistik bir destinasyon olma yolunda ilerleyen Sapanca'da son dönemde dikkat çekici boyuta ulaşan KSKK talebinin ev sahibi ve işletmeciler açısından değerlendirildiği bu çalışma, nitel araştırma olarak tasarlanmıştır. Bu amaçla görüşme yöntemi ile ev sahibi ve işletmeciler ile derinlemesine mülakatlar yapılmıştır. Ayrıca araştırmacıların bizzat gözlemlerine de yer verilmiştir. KSKK faaliyetleri, turizmde alternatif bir konaklama tercihi olarak gittikçe ağırlık kazanan bir pazar haline gelmektedir. İkinci konutların turizme kazandırılması konusunda yapılmış ulusal ve uluslararası birçok çalışma olmakla birlikte ikinci konutların günlük, haftalık sürelerle kiralanması ve bunun meydana getirdiği etkilerin araştırıldığı çalışmaların, ulusal yazında son derece kısıtlı olduğu görülmektedir. Bu tür kiralama gerek kullanılan konutlar talep profili, kiralama sıklığı ve fiyat düzeyi bakımından farklılıklar göstermektedir. Bu nedenle bu çalışma; villa, apart, müstakil ev ya da bungalow tipi evlerin turistik amaçlı kiralanması pek çok boyutuyla incelenmiş, etki ve sonuçlarının araştırılması gerektiği düşünülmüştür.

Bu araştırmanın evreni Sapanca ilçesi olarak belirlenmiştir. Sapanca, son yıllarda gününbirlik ya da hafta sonu ziyaretleri kapsamında yoğun bir iç turizm talebiyle karşı karşıya kalmakta, doğal güzellikleri ve alternatif ulaşım olanakları ile turistik destinasyon olma yolunda ilerlemektedir. 2020 yılı verilerine göre ilçede yaklaşık 300 adet ruhsatlandırılmış konut bulunduğu tahmin edilmektedir. Ruhsat almadan günlük, haftalık kiraya verilen konutlar da dikkate alınırsa sayı çok daha artacaktır. Kolayda örnekleme yöntemi ile ulaşılmış 10 ev sahibi ya da işletmeci ile elektronik ortamda, telefonda ve yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. Her bir görüşme, 15-30 dakika sürmüştür. Görüşülen ev sahibi/işletmecilerin Sapanca'nın Merkez, Kırkpınar, Kurtköy gibi villa ve bungalow yatırımlarının yoğun olduğu beldelerinden olmasına özen gösterilmiştir.

Çalışmada, Sakarya Uygulamalı Bilimler Üniversitesi Sosyal ve Beşerî Bilimler Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Etik Kurulu raporu çalışmanın sonunda yer almaktadır. Katılımcıların, araştırmanın konusu doğrultusunda görüşlerinin alınması amacıyla hazırlanan yarı yapılandırılmış 11 soruluk bir görüşme formu hazırlanmış, 10 adet ev sahibi/işletmeci ile 10-15 Şubat 2021 tarihleri arasında görüşülerek, veriler toplanmıştır. Görüşmelerin 5'i yüz yüze, 3'ü elektronik ortamda, 2'si de telefonda gerçekleştirilmiştir. Katılımcılara yöneltilen sorular, literatür okumaları ve bizzat araştırmacıların gözlemlerine ve uzman akademisyen görüşlerine dayandırılarak hazırlanmıştır.

Ev sahibi/işletmecilere aşağıdaki sorular yöneltilmiştir;

- Evinizi kısa süreli kiraya verirken bir sözleşme düzenliyor musunuz?
- Evinizi kiralamak isteyenler doğrudan sizinle mi irtibat kuruyor, yoksa bir firma, internet sitesi, seyahat acentesi, emlak bürosu vasıtası ile mi bağlantı kuruyorlar?
- Kiracınızın evinizde oluşturacağı muhtemel hasar ve zarara karşı koruyucu önlemler alıyor musunuz? Nasıl?

- Evinizi kısa süreli kiraya verdiğinizde yakın çevredeki komşularınız ile sorun yaşıyor musunuz? Nasıl?
- Evinizi kısa süreli kiraya verdiğinizde, yerel yönetim ile (Belediye, muhtarlık vs.) sorun yaşıyor musunuz?
- Evinizi kısa süreli kiraya verdiğinizde müşterilerle sıkça yaşadığınız sorunlar nelerdir?
- Müşterileriniz ağırlıklı olarak hangi şehirden gelmektedir?
- Bir kiralama evinizde ortalama kaç kişi konaklamaktadır?
- Müşterileriniz konaklama dışında sizden ilave hizmet talebi oluyor mu? (yeme- içme, parti organizasyonu, evde özel eşya; vb. gibi)
- Müşterileriniz ortalama kaç gün konaklama yapmaktadır?
- Konutunuzu kısa süreli kiralamak isteyen müşterilerle ilgili ön araştırma yapıyor musunuz? Nasıl?

Araştırmada elde edilen veriler nitel analiz yöntemlerinden içerik analizine tabi tutulmuştur. İçerik analizi dair yapılan birbirinden farklı tanımların ortak vurguladığı iki özellik, sistematik ve tarafsız olmasıdır (Koçak ve Arun, 2006). Veriler kodlanarak temalar belirlenmiş, her bir tema kategoriler halinde analiz edilerek yorumlanmıştır. Ayrıca her bir katılımcının ifadelerine de bire bir alıntı şeklinde yer verilmiştir.

BULGULAR

Yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen bulgular tablolar halinde sunulmuştur. Katılımcıların demografik bilgileri ile Sapanca'da KSKK işi yapan ev sahibi/işletmecilerin görüşlerine dair bulgulara yer verilmiştir. Katılımcıların isimleri K1, K2, K3,, K10 şeklinde kodlanmıştır.

Tablo 1. Katılımcıların Demografik Bilgileri

Katılımcı(K)	Yaş	Cinsiyet	Eğitim Durumu	Mesleki Tecrübe	Konutun Cinsi
K1	36	Erkek	Lisans	1	Bungalov
K2	33	Erkek	Lisans	4	Bungalov
K3	60	Kadın	Lise	3	Bungalov
K4	56	Erkek	Ön lisans	5	Müstakil ev
K5	40	Erkek	Lisans	2	Müstakil villa
K6	33	Kadın	Lisans	7	Site içi villa
K7	30	Erkek	Lisans	3	Villa/Bungalov
K8	53	Kadın	Lise	5	Müstakil villa
K9	39	Kadın	Lisans	3	Müstakil villa
K10	41	Erkek	Lise	4	Müstakil villa

Tablo 2'de görüldüğü gibi, katılımcıların yaş ortalaması 42 dir. 5 katılımcının 40 yaş altında olması dikkat çekmektedir. Sapanca'da cazip bir kazanç aracı haline gelen günübirlik konut kiralama işi genç yaş grubunun oldukça ilgisini çekmektedir. Bu gençlerin çoğu aileden kalma konutları küçük düzenlemeler yaparak işletmektedir. Katılımcıların 6'sı lisans, 3'ü lise ve 1'i de ön lisans mezunu olup 6'sı erkek, 4'ü kadındır. Katılımcıların bu işteki tecrübe ortalaması 3,7 yıldır. Kısa süreli olarak kiraya verilen konutlara göre dağılıma bakıldığında 3'ü bungalov, 1'i müstakil villa ve bungalov, 4'ü müstakil villa, 1'i site içi villa ve 1'i de müstakil ev şeklinde olduğu görülmektedir.

Tablo 2. Konutun Kiraya Verilirken Sözleşme Yapılıp Yapılmadığına İlişkin Görüşler

Tema	Kategori ve Kodlar	Katılımcılar
Evet/Hayır	Sözleşme	
	Evet	K1,K2,K3,K5,K6
	Hayır	K4,K7,K8,K9,K10

Katılımcıların yarısı evlerini kısa süreli kiraya verirken bir sözleşme düzenlerken, diğer yarısı ise böyle bir sözleşme düzenlememektedir. Bu konuda, katılımcılardan bazılarının ifadeleri şu şekildedir:

K9: “Ben düzenlemiyorum. Çıkarken bir sorun var ise misafirler ile konuşup çözüyoruz. Sözleşme her ne kadar işletmeciyi korusa da misafiri korkutuyor ve imzalamak istemiyor. Eve girişte böyle negatif bir durum yaratmamak adına sözleşme kullanmıyorum.”

K10: “Anlaşmalı olduğumuz acenta tarafından sözleşme düzenlenir.”

Diğer katılımcılar bu konuda Evet ya da Hayır şeklinde görüş belirtmişlerdir.

Tablo 3. Kiracıların Ev Sahibi/İşletmeci ile İrtibat Kurma Biçimlerine İlişkin Bulgular

Tema	Kategori ve Kodlar	Katılımcılar
İletişime geçme biçimi	Seyahat Acentası	K1,K8,K10
	İnternet Sitesi	K2,K5,K8,K9,
	Sosyal Medya	K3,K7
	Bizzat benimle	K4,K7,K8
	Hepsi	K6
	Emlak bürosu	K8
	Airbnb, booking.com	K9

Katılımcılar evlerini kiraya vermek için birçok mecradan yararlanmaktadır. Bu konuda internet üzerinden satış yapan siteler, profesyonel seyahat acentaları, sosyal medya başı çekmektedir. İki katılımcının bu konudaki ifadeleri şu şekildedir:

K9: “Aslında bunların hepsini kullanıyoruz. Sahibinden.com vasıtasıyla bize direkt ulaşırken, Airbnb, booking.com gibi online kanallar ya da emlakçılar vasıtasıyla da ulaşabiliyorlar. Ayrıca işletmeciler olarak aramızda bir whatsapp grubu kurduk. Birbirimize misafir paslayabiliyoruz.”

Tablo 4. Olası Hasar ve Zarara Karşı Önlem Alınıp Alınmadığına İlişkin Görüşler

Tema	Kategori ve Kodlar	Katılımcılar
Önlemler	Evet	K2, K5, K6, K7, K9, K10
	Hayır	K1, K3, K4, K8

Katılımcıların 6’sı oluşabilecek hasar ve zarar için birtakım önlemler aldıklarını belirtirken, 4’ü bu konuda ya herhangi bir önlem almadıklarını ya da acentanın yaptığı sözleşme ile zararını tazmin edebildiği belirtmiştir. Bu konudaki bazı katılımcı ifadeleri aşağıda verilmiştir:

K9: “Genel olarak mümkünse dayanıklı ürünler kullanıyorum. Çok fazla ıvır zıvır ortada bırakmıyorum. Bırakacaklarımı da genel olarak ferforje gibi dayanıklı malzemelerden kullanmaya çalışıyorum. Bir kez koltuk ayağı kırıldı mesela. Bunun gibi şeylere bir önlem alamıyorum. Olduğunda misafirle konuşarak çözmeye çalışıyorum. Zararı karşılıyorlar genellikle.”

K7: "Bazen depozito istiyoruz. Bazen de sözlü olarak uyarılarda bulunuyoruz. Karşılıklı güven esasına dayalı genelde."

K6: "Depozito alıyorum."

K5: "Provizyon alarak önlemimi almış oluyorum."

K2: "Sözleşme maddelerinde koruyucu hükümler var zaten."

Tablo 5. Yakın Çevredeki Komşularla Sorun Yaşanıp Yaşanmadığına İlişkin Bulgular

Tema	Kategori ve Kodlar	Katılımcılar
Komşularla problem	Evet	K5, K7, K8, K9
	Hayır	K1, K2, K3, K4, K6, K10

Katılımcılardan 6'sı yakın çevredeki komşularla bir sorun yaşamadıklarını belirtirken, 4'ü ise zaman zaman birtakım sorunlar yaşadıklarını ifade etmiştir. Bazı katılımcıların bu soruya ilişkin bire bir ifadeleri aşağıda sunulmuştur:

K5: "Bazen yüksek ses kaynaklı şikâyetler alabiliyoruz"

K7: "Zaman zaman sesle ilgili şikâyetler aldığımız tabii ki oluyor. Ancak genel itibari ile komşularımızla çok sorun yaşamıyoruz."

K8: "Kısmen. Saat gece 1' den sonra sesin kısılması yönünde talepler gelebiliyor"

K9: "Evet daha önceki evimiz küçük bir sokaktaydı ve gürültülü misafirlerde sıkıntılar yaşadık. Hatta bikini ile balkona çıkan misafirimize sözlü sataşmalar bile oldu. Bu nedenle o evimizi satıp, daha sakin bir sokakta ev aldık. Komşular bazen bizi arıyor, bazen de hiç beklemeden misafirler ile konuyu çözmeye çalışıyorlar. Bunu kontrol edemediğimiz zamanlar oluyor maalesef."

K10: "70 dönümlük bir arazi içinde bağımsız olduğu için herhangi bir sorun yaşamıyoruz."

Tablo 6. Yerel Yönetim ile Sorun Yaşanıp Yaşanmadığına İlişkin Bulgular

Tema	Kategori ve Kodlar	Katılımcılar
Yerel yönetimle sorunlar	Evet	
	Hayır	K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10

Katılımcıların tamamı belediye, muhtarlık gibi yerel yönetimlerle herhangi bir sorun yaşamadıklarını ifade etmişlerdir. Bazı katılımcıların bu konudaki ifadeleri şu şekildedir:

K7: "Her evimizin ruhsatı bulunuyor. Resmi olarak herhangi bir sorun yaşamıyoruz."

K9: "Ruhsatlı çalıştığımız için şimdiye kadar hiç sorun yaşamadık. Ama ruhsatsız evler var. Onlarla ilgili işlemler yapılabilir. Ceza kesilebilir."

Tablo 7. Müşterilerle Sorun Yaşanıp Yaşanmadığına Dair Bulgular

Tema	Kategori ve kodlar	Katılımcılar
Müşteriler ile Sorunlar	Hayır yaşanmıyor	K1, K3, K4, K8, K10
	Ulaşım ve yol tarifi	K2
	Hijyen, eşya hasarı	K5, K6
	Elektrik kesintisi, teknik aksaklıklar	K7
	Çıkış saatleri, evcil hayvanların alınması	K9

Katılımcılardan 5 kişi müşterilerle ilgili herhangi bir sorun yaşamadıklarını dile getirirken, diğer 5 kişi ise çeşitli sorunları zaman zaman yaşadıklarını ifade etmiştir. Bazı katılımcıların görüşleri şu şekildedir:

K2: "Ulaşım ve yol tarifi konusunda sıkıntılar yaşanabiliyor."

K5: "Hijyen ve eşya hasarı."

K7: "Elektrik kesintileri, altyapı sorunları. Teknik aksaklıklar. Unutulan havlular. Temizliğin gözünden kaçan ufak detaylar."

K9: "Aşlında çok sorun yaşanmamakla birlikte, çıkış saatlerine riayet etmemeleri, ya da evcil hayvanlarını yatak odasına almaları gibi şeyler olabiliyor."

Tablo 8. Müşterilerin Geldiği Şehirlere İlişkin Bulgular

Tema	Kategori ve Kodlar	Katılımcılar
Şehir	İstanbul	K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10
	Bursa	K7
	Ankara	K5, K7
	Eskişehir	K6

Sapanca'ya yönelik kısa süreli konut kiralama talebinin ağırlıklı olarak İstanbul'dan geldiği görülmektedir. Bunun yanında Eskişehir, Bursa ve Ankara'dan da misafirler ağırlanmaktadır. Burada İstanbul'un Sapanca'ya olan yakınlık durumunun talebi olumlu yönde etkilediğini söylemek mümkündür.

Tablo 9. Konaklayan Kişi Ortalamasına İlişkin Bulgular

Tema	Kategori ve Kodlar	Katılımcılar
Misafir sayısı	2	K1
	3	K2, K4
	4-6	K5, K6, K7, K9, K10
	8-10	K8

Kısa süreli kiraya verilen evlerde ortalama konaklayan kişi sayısına bakıldığında evin kapasitesine göre değişmekle birlikte ağırlıklı olarak 4-6 kişinin konakladığı görülmektedir.

Tablo 10. Konaklama Yapılan Gün Sayısına İlişkin Bulgular

Tema	Kategori ve Kodlar	Katılımcılar
Gün sayısı	2	K3
	3	K10
	4	K5, K6, K7
	5	K1, K8
	6	K9, K4, K2

Kısa süreli konaklamalarda misafirler ağırlıklı olarak 4-6 günlük konaklama yapmaktadır. Tablodan da görüleceği gibi konaklama süresi 1 haftayı aşmamaktadır.

Tablo 11. Konaklama Dışında Talep Edilen Hizmetlere İlişkin Bulgular

Tema	Kategori ve Kodlar	Katılımcılar
Hizmet	Özel gün organizasyonu	K1, K2, K7, K9
	Yeme-içme hizmeti	K7, K8, K9, K10
	Özel eşya	K9
	Hiçbir hizmet talep edilmiyor.	K3, K4, K5, K6

Müşteriler, konaklama hizmetinin dışında ağırlıklı olarak yeme-içme hizmeti, özel gün kutlamaları için organizasyon ve süsleme talep etmektedir. Bu konuda bazı katılımcılar şunları ifade etmiştir:

K7: "Yeme içme gibi temel ihtiyaç ya da evlenme, doğum günü sürprizleri için bizden yardım talep ediyorlar."

K9: "Özel günlerde süsleme desteği, oduncunun numarası, filtre kahve makinası gibi talepler oluyor."

K10: "Yeme içme aktivite olanakları sorgulanıyor."

Tablo 12. Müşterilerle İlgili Ön Araştırma Yapılıp Yapılmadığına Dair Bulgular

Tema	Kategori ve Kodlar	Katılımcılar
Ön araştırma	Evet	K7, K10
	Hayır	K1, K2, K3, K4, K5, K6, K8, K9

Katılımcıların 8'i, kiralama öncesi müşterilerle ilgili herhangi bir ön araştırma yapmamaktadır. Bağlantıların çoğu seyahat acentaları ya da internet siteleri üzerinden yapıldığı için müşterilerle genellikle eve giriş esnasında temas kurulmaktadır. Ön araştırma yapan katılımcıların ifadeleri ise şöyledir:

K7: "Rezervasyon yapmadan önce soru-cevap şeklinde ön bilgi toplayıp, kriterlerimize uygun misafirleri seçiyoruz."

K10: "Acenta tarafından gerekli sorgulamalar yapılıyor."

TARTIŞMA ve SONUÇ

İkinci konut sahibi olma isteği gösterenlerin temel motivasyonlarının ucuz konaklama, uzun süreli tatil, grup halinde hareket etme isteği, mahremiyeti önemseme, ilgili destinasyonun doğal ve tarihi çekiciliklerini değerlendirmek gibi unsurlar olduğu yapılan araştırmalardan anlaşılmaktadır. Türkiye'nin 8.333 kilometre uzunluğundaki sahillerinde 1980'li yıllardan sonra ikinci konut yapılaşmasının yoğunlaştığı bilinmektedir. Bu yapılaşma yoğunluğu havayollarının gelişmesi, inşaat sektöründeki ilerlemeler, turizmin gelişmesi gibi nedenlerden gerçekleşmiştir.

2001 yılında yaşanan ekonomik krizden sonra 2003'lü yıllar Türkiye'de inşaat sektörünün süratle gelişmesine yol açarken ikinci konutların yapılması hız kazanmıştır. İkinci konutlar ile ilgili yapılan araştırmalardan elde edilen ortak fikir; aslında bu yapıların daha verimli kullanılması, ekonomiye kazandırılması, atıl kalmaması için turizme kazandırılması çalışmalarının yapılmasıdır. Tam bu noktada ikinci konut sahiplerinin salgın gibi bir ortamda oluşan talep artışını değerlendirerek konutlarını kiraya vermeleri tüm bu ortak fikirlerin hayata geçirilmesi açısından değerlidir.

Çalışmada katılımcıların yaş ortalaması 42 olarak tespit edilmiştir. Sapanca'da cazip bir kazanç aracı haline gelen günübirlik konut kiralama işinin genç yaş grubunun oldukça ilgisini çektiği, gençlerin aileden kalma konutlarında küçük düzenlemeler yaparak işlettikleri görülmüştür. Katılımcıların 6'sı lisans, 3'ü lise ve 1'i de ön lisans mezunu olarak eğitim seviyesi açısından araştırma sorularını anlama ve açıklama noktasında doğru veri sağlama durumu oluşturduğu düşünülmektedir. Katılımcıların bu işteki tecrübe ortalamasının 3,7 yıl olması kiraya verenlerin bu işi bilen deneyimli katılımcılar olduğunu göstermektedir. Kısa süreli olarak kiraya verilen konutlara göre dağılıma bakıldığında 3'ü bungalov, 1' i müstakil villa ve bungalov, 4'ü müstakil villa, 1'i site içi villa ve 1'i de müstakil ev şeklinde olduğu görülmektedir. Bu sonuç ikinci konut kiralayanların konut talebinin oldukça çeşitlilik gösterdiği anlamına gelmektedir.

Katılımcıların yarısı evleri kısa süreli kiraya verirken bir sözleşme düzenlerken, diğer yarısı ise böyle bir sözleşme düzenlememektedir. Sözleşme düzenleme aslında mevzuat gereği zorunlu olmakla birlikte, kiraya verenlerin kayıt dışı kalarak vergi kaybına yol açtıkları anlaşılmaktadır. Kiraya verenlerin sözleşme yapmadan konutları kiraya vermeleri istenmeyen durumlarda hukuki açıdan belgeye sahip olmamalarından kaynaklanan risk üstlendikleri anlamına gelmektedir. Kiracıların yapabilecekleri zarar durumunda tazmin uygulaması hukuki açıdan belgeden yoksun olabilecektir. Sözleşme düzenlenmesi kiraya veren, kiracı ve devlet açısından kayıt altına alınan bir ekonomik hareketin kurallar dahilinde yapılması anlamına gelmektedir.

Wymana vd., (2019)'ne göre KSKK, park sıkışıklığı, mahremiyet kaybı, gece geç saatlerde parti ve gürültü kirliliği gibi rahatsızlıklar oluşturmaktadır. Bu nedenle güçlü bir toplumsal tepki olduğundan çok sayıda belediye, kendi yetki alanları dâhilinde kısa vadeli kiralamaları yasaklayan veya kısıtlayan yönetmelikleri kabul etme gereğini duymuşlardır. Örneğin Amsterdam'da kısa süreli kiralamalarda, yönetimin belirleyeceği yıl içinde sadece 60 gün yapılabilme sınırı getirilmiş, Barselona kent yönetimi kısa süreli kiralamalar için lisans zorunluluğu getirmiş, Berlin, Londra, New York, Singapur ve Tokyo gibi uluslararası şehirlerde de çeşitli kısıtlayıcı önlemler uygulamaya geçirilmiştir.

Araştırmaya göre katılımcılar evlerini kiraya vermek için birçok mecradan yararlanmaktadır. Bu konuda en çok tercih edilenler sırasıyla internet üzerinden satış yapan siteler, profesyonel seyahat acentaları ve sosyal medyadır. Katılımcıların 6'sı oluşabilecek hasar ve zarar için birtakım önlemler aldıklarını belirtirken, 4'ü bu konuda ya herhangi bir önlem almadığını ya da acentanın yaptığı sözleşme ile zararın tazmin edilebileceğini belirtmiştir. Ev sahibi ve işletmecilerin bu anlamda daha profesyonel bir bakış açısına sahip olmaları gerektiği söylenebilir. Katılımcılardan 6'sı komşularla bir sorun yaşamadıklarını, 4'ü ise zaman zaman birtakım sorunlar yaşadıklarını ifade etmişlerdir. İkinci konut kiralama işinde olan katılımcılardan 5'i müşterilerle ilgili herhangi bir sorun yaşamadıklarını dile getirirken, diğer 5'i ise zaman zaman sorunlar yaşadıklarını belirtmişlerdir. Buna karşın, Sapanca gibi küçük bir ilçede özellikle hafta sonları artan yoğunluk, beraberinde trafik, gürültü, atık ve çöp artışı, market kasalarında uzun kuyrukların oluşması, yerel halka ters gelebilen tutum, davranış ve giyim kuşam tercihleri konusunda problemler yaşanması olasıdır.

Sapanca'ya yönelik KSKK talebinin ağırlıklı olarak İstanbul'dan geldiği görülmektedir. Bunun yanında Eskişehir, Bursa ve Ankara'dan da misafirler ağırlanmaktadır. Burada İstanbul'un Sapanca'ya olan yakınlık durumunun talebi olumlu yönde etkilediğini söylemek mümkündür. Kısa süreli kiraya verilen evlerde ortalama konaklayan kişi sayısına bakıldığında evin kapasitesine göre değişmekle birlikte ağırlıklı olarak 4-6 kişinin konakladığı görülmektedir. Kısa süreli konaklamalarda misafirler ağırlıklı olarak 4-6 günlük konaklamalar yaparken, konaklama süresinin 1 haftayı aşmadığı belirtilmiştir. Kiracıların, konaklama hizmetinin dışında ağırlıklı olarak yeme içme hizmeti, özel gün kutlamaları için organizasyon ve süsleme talep ettikleri katılımcılar tarafından beyan edilmiştir. Bu sonuçlara göre ev sahibi ve işletmecilerin ürün çeşitliliğine giderek, misafir memnuniyetini artırıcı hizmetler geliştirmesi onlara rekabet avantajı sağlayacaktır. Katılımcıların 8'i, kiralama öncesi müşterilerle ilgili herhangi bir ön araştırma yapmadıklarını belirtirken, bağlantıların çoğu seyahat acentaları ya da internet siteleri üzerinden yapıldığı için müşterilerle genellikle eve giriş esnasında temas kurulduğu ifade edilmiştir. Bu durumun, konutların amacı dışında kullanımı, sakıncalı kişilere bilmeden yardım ve yataklık etmek gibi olumsuz durumları da beraberinde getirmesi olasıdır.

Daha önce yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular ve yerel halkın genel eğilimlerine göre ikinci konutların kısa süreli kiraya verilmesi ekonomik açıdan olumlu katkı sağlamaktadır. Yapılan çalışmalarda kısa süreli kiralamaların toplumda rahatsızlık yarattığı sonucu tespit

edilmesine rağmen Sapanca üzerine yapılan çalışmada katılımcıların %40'ı rahatsız olduklarını %60'ı ise rahatsız olmadıklarını beyan ederken daha önceki çalışmalar ile aynı doğrultuda bir sonuç elde edilememiştir. Bu konuda kısa süreli kiralayan ile yerleşik halkı arasında yaşanabilecek zorlukların olacağı beklentisinin gerçekleşmemesi bölge adına sevindiricidir. Yapılan yabancı kaynaklı çalışmalar kısa süreli kiralama pazarında dijital konaklama platformlarının yaygın bir şekilde kullanıldığı sonucunu vermektedir. Bu çalışmada katılımcıların %70'i dijital iletişim kanallarının kullanıldığını belirtirken daha önce yapılan çalışma sonuçlarını doğrular nitelikte veri elde edilmiştir.

İkinci konut kiralama piyasasında yabancı kaynaklı çalışmalarda kontrol edilemez bir büyümenin gerçekleşmesinin kontrol edilemeyen bir sektörün yanında yerel halk ve ev sahipleri arasında sorunlar oluşturabileceği, sosyo-ekonomik açıdan yıkıcı etkilerinin oluşacağı yönünde tespitler yapılarak yerel yönetimlerin düzenleyici kurallar oluşturması gerekliliği üzerinde durulmuştur. Sapanca'da kısa süreli konut kiralama konusunda katılımcılar yerel yönetimlerle sorun yaşamadıklarını %100 oranında belirterek yapılan çalışmalar ile ters yönlü bir durum oluşmuştur. Araştırma bulgularına göre oluşturulan öneriler;

- İkinci konutların günlük kiraya verilmesinde bakım onarım giderlerinin hesaba katılması site yönetimlerini rahatlatarak çözümler arasında sayılabilir.
- Günlük kiralama yasal olarak işlem yapan güvenilir firmalar ile çalışılması, üçüncü yaş turistlerini çekmek ve profesyonel firmaların deneyimlerden yararlanma konusunda fayda sağlayabilir.
- Destinasyonlardaki ikinci konut sahiplerinin deneyimi olan firmalar ile çalışması yararlı olabilir.
- Yerli ve yabancı müşteri gruplarının dışında sakinlik arayan aileler veya evli çiftlere uygun pazarlama modelleri uygulanabilir.
- Müşteri profili açısından dağ ve su sporlarına ilgi duyan misafirlere uygun pazarlama planları yapılabilir.
- Bölgedeki kültürel, tarihi ve doğal güzelliklerin ön plana çıkarılması satış konusunda fayda sağlayabilir.

Sosyal bilimlerde yapılan araştırmalarda olduğu gibi bu çalışmada da toplanan verilerin yorumlanması, çalışma için belirlenen örneklem ve araştırma kapsamı ile sınırlı olmak durumundadır. İkinci konut sahipleri üzerine ve kiralanmaları ile ilgili araştırmalar oldukça sınırlıdır. Bu nedenle çalışmanın sonucunda elde edilen verilerin analizi ile elde edilen bilgilerin konu ile ilgili yapılmış diğer araştırmalarla karşılaştırılması önemlidir. Farklı evren ve örneklem kullanılarak yapılacak yeni araştırmaların ikinci konutların günlük, haftalık sürelerde kiralanması ile ilgili araştırmalar yapılabilir. Böylece farklı boyutların ortaya çıkmasına ve daha kapsamlı öneriler geliştirilerek yapılacak araştırmaların derinlemesine anlaşılması noktasında faydası olacağı düşünülmektedir.

KAYNAKÇA

Barron, K, Kung, E, and Proserpio, D. (2018). The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb. *SSRN Electronic Journal*. Retrieved February 11, 2019, from <https://ssrn.com/abstract=3006832>. E-ISSN:1556-5068, February, 2019, 1-45.

Botsman, R, and Roger, R. (2011). What's Mine is Yours: How Collaborative Consumption is Changing the Way We Live. *New York, NY: Harper Collins Business*.

- Celato, F., Capineri, C., and Romano, A. (2020). A Room With a (re) Wiew. Short-Term Rentals, Digital Reputation and The Uneven Spatialty of Platform –mediated tourism. *Geoforum*, 112 (2020) 119-128.
- Celato, F. and Romano, A. (2020). Overtourism and Online Short-Term Rental Platforms in Italian Cities. *Journal of Sustainable Tourism*, <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1788568>, Ahead of Print 1-20.
- Demir, E. (2015). Kısa Süreli (saatlik, Günlük, Haftalık) Konut Kiralama Faaliyetlerinde Elde Edilen Gelirin Vergilendirilmesi. *SOBİAD*, Mart 2015. 51-65.
- DiNatale, S, Lewis, R, and Parker, R. (2018). Short-Term Rentals in Small Cities in Oregon: Impacts and Regulations. *Land Use Policy*, 79, 407–423.
- Erdoğan, L. (2018). Günlük kiralık Evlere Neden Karşıyız, <https://www.turizmajansi.com/haber/gunluk-kiralik-evlere-neden-karsiyiz-h23025>. (E.T. 20.02.2021).
- Furukawa, N., and Onuki, M. (2019). The Design and Effects of Short-Term Rental Regulation. *Current Issues in Tourism*, DOI:10.1080/13683500.2019.1638892, 2019, 1-16.
- Gant, A.C. and Gago, A. (2019). Airbnb, Buy-to-let Investment and Tourism-Driven Displacement: A Case Study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>, 2019, 1-18.
- Grisdale S, (2019). Displacement by Disruption: Short-Term Rentals and The Political Economy of “belonging anywhere” in Toronto, *Urban Geography*, ISSN: 0272-3638 (Print) 1938-2847, 1-15. Doi: 10.1080/02723638.2019.1642714.
- Gottlieb, C. (2013). Residential Short-Term Rentals: Should Local Governments Regulate the 'Industry'?, *Planning and Enviromental Law*, 65(2),34-61.
- Gökdeniz, A. (2014). Ev Turizmi (Ayvalık ve Danimarka Novasol Örnekleri), *Detay Yayıncılık*, Ankara.
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive Innovation and The Rise of an İnformal Tourism Accommodation Sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217.
- Gutierrez, A and Domenech, A, (2020), Understanding the Spatiality of Short-Term Rentals in Spain: Airbnb and The Intensification of The Commodification of Housing, *Geografisk tidsskrift-Danish Journal of Geography*, 120, 2, 98–113.
- Heylighen, F. (2017). Towards an Intelligent Network for Matching Offer and Demand: From the Sharing Economy to The Global Brain. *Technological Forecasting & Social Change*, 114, 74–85.
- Hoogendoorn, G., and Visser, G. (2004). Second Homes and Small-Town (Re)Development: The Case of Clarens, *Journal of Family Ecology and Consumer Sciences*, 32, 105-116. <https://pdfs.semanticscholar.org/f554/426b1413fd748f97b0806d2f3c17e4ad6760.pdf> (E.T. 23.02.2021).
- Horn, K., and Merante, M. (2017). Is Home Sharing Driving Up Rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14–24.
- Jones, J. J. (2015). Can Short-Term Rental Arrangements Increase Home Values?: A Case For A Case For Airbnb and Other Home Sharing Arrangements *Cornell Real Estate Review*. 13;10-19.
- Jeuring, J.H.G. and Haartsen, T, (2017). The Challenge of Proximity: The (un)Attractiveness of Near-Home Tourism Destinations. *Tourism Geographies* 19(1); 118-141.

- Koçak, A. ve Arun, Ö. (2006). İçerik Analizi Çalışmalarında Örneklem Sorunu, Selçuk İletişim, 4(3) 21-28.
- Kozak M. ve Duman T. (2011). İkinci Konutların Turizm Sektörüne Kazandırılması: Muğla İli Datça İlçesi Örneği, *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 12 (2), 226-242.
- Lee, D. (2016). How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 10, 229–253.
- Lopez, M.A.G, Monseny, J, Mazza, R.R. and Segu, M. (2020). Do, Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics* (119),103278, 1-19.
- Marsden, B. (1977). *Holiday Homescapes of Queensland*. John Terry Coppock (Ed.), Second Homes: Curse or Blessing? içinde (57-73) London: Pergamon Press.
- Martin, C. J. (2016). The Sharing Economy: A Pathway to Sustainability or a Nightmarish Form of Neoliberal Capitalism? *Ecological Economics*, 121, 149–159.
- Midgett, C, Bendickson, J. S, Muldoon, J, and Solomon, S. J. (2018). The Sharing Economy and Sustainability: A Case for Airbnb. *Small Business Institute Journal*, 13(2), 51–71.
- Park Young, S and Agruso, J (2020), Short-Term Rental: Disruptively Innovative or Disturbingly Annoying for Residents? *Asia Pacific Journal of Tourism Research*, 25(8);877–888.
- Pereira, S.M. (2020). Regulation of Short-Term Rentals in Lisbon: Strike a Balance Between Tourism Dependence and Urban Life. *Urban Research and Practis*, 2020., ISSN: 0272-3638 (Print) 1938-2847, 1-15. Doi: 10.1080/02723638.2019.1642714.
- Perry, B, Butler, K, Berg, R, Cramer, P, Gillie, J, Kindel, N., and Massey Jr, L. W. (2018). Short-Term Rental Study, City of New Orleans. Retrieved March 8, 2019, from <https://www.nola.gov/city-planning/major-studies-and-projects/short-termrental-study/final-short-term-rental-study/> Prepared on: September 18, 2018, page: 5 of 152.
- Robertson, D, Oliver, C, and Nost, E. (2020). Short-Term Rentals as Digitally-Mediated Tourism Gentrification: Impacts on Housing in New Orleans. *Tourism Geographies*, 2020, 1-24. ISSN: 1461-6688 (Print) 1470-1340 (Online) Journal homepage: DOI: 10.1080/14616688.2020.1765011, 2020, 1-24.
- Schaefer, P, and Braun, N. (2016). Misuse Trough Short-Term Rentals on The Berlin Housing Market. *International Journal of Housing Makets and Analysis*, 9(2), 287-311.
- Sheppard, S, and Udell, A. (2016). Do Airbnb Properties Affect House Prices? <https://web.williams.edu/Economics/wp/SheppardUdellAirbnbAffectHousePrices.pdf>, (Erişim Tarihi: 23.02.2021). 1-45.
- Sundararajan, A. (2016). *The Sharing Economy: The End of Employment and The Rise of Crowd-Based Capitalism*. Cambridge, MA: MIT Press.
- WTO, (2018). UNWTO Tourism Highlights. 2018 Edition. Technical Report. United Nations World Tourism Organization (Erişim Tarihi: 20.02.2021).
- www.hurriyetemlak.com, (2018), <https://www.hurriyetemlak.com/emlak-yasam/esyali-kiralik-daire-hakkinda-bilinmesi-gerekenler/> (Erişim Tarihi: 20.02.2021).
- www.theblueground.com,(2018).<https://landlord-resources.theblueground.com/tr-tr/daire-yonetimi,kisa-donem-ev-kiralama>, (Erişim Tarihi: 03.02.2021).

www.euronews.com (2021). <https://tr.euronews.com/2021/01/29/dunya-turizm-orgutu-2020-kuresel-turizm-tarihinin-en-kotu-y-1-zarar-1-3-trilyon-dolar>. (Erişim Tarihi: 20.02.2021).

Wymana, D, Mothorpe, C and McLeod, B, (2019), Airbnb and Vrbo: The Impact of Short-Term Tourist Rentals on Residential Property Pricing, *Current Issues in Tourism*, 1-12 <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1711027>, Ahead-of-Print, 1-12.

Valentin, M. (2020). Regulating Short-Term Rental Housing: Evidence from New Orleans, *Real Estate Economics*, 49(1):152-186.

Zou, Z, (2020), Examining the Impact of Short-Term Rentals on Housing Prices in Washington, DC: Implications for Housing Policy and Equity, *Housing Policy Debate* 2020, 30(2):269–290.