

## THE CHANGING MEANINGS OF SECOND HOMES DURING COVID-19 PANDEMIC IN TURKEY

### Türkiye’de COVID-19 Salgını Sürecinde İkinci Konutların Değişen Anlamları

Volkan ZOĞAL<sup>28</sup>

Gözde EMEKLİ<sup>29</sup>

#### Öz

Dünya Sağlık Örgütü tarafından 11 Mart 2020 tarihinde “küresel salgın” olarak ilan edilen Yeni Koronavirüs Hastalığı (COVID-19) küresel ölçekte turizm faaliyetlerini durma noktasına getirmiştir ve konaklama sektörü salgının en çok etkilediği alanlardan biri olmuştur. Bu süreçte, farklı motivasyonlarla sahip olunan, genellikle rekreatif amaçlarla ve yılın belirli dönemlerinde kullanılan ikinci konutların fonksiyonlarında ve anlamlarında bir değişim gözlenmiştir. Konuya giriş niteliğindeki bu çalışmada, salgın sürecinde ortaya çıkan bu değişimi Türkiye özelinde anlamak, olgunun mevcut ve muhtemel etkileri üzerinden bir değerlendirme yaparak sonraki çalışmalara bir zemin hazırlamak amaçlanmıştır. Bu kapsamda Türkiye’de resmi kurumlar tarafından salgını önlemek amacıyla getirilen kısıtlamalar, konuyla ilgili basın haberleri ve yerel yöneticilerin açıklamaları değerlendirilerek yorumlanmıştır. Türkiye’de salgının ortaya çıktığı ve yayılma hızının yüksek olduğu ilk dönemde ikinci konutlar; daha korunaklı, izole ve insanlar arası etkileşimin daha az olacağı düşüncesiyle bir “kaçış mekânı” olarak görülmüş ve birçok insanın riskli olarak gördüğü şehir merkezlerinden kıyılardaki, kırsal alanlardaki ve yaylalardaki ikinci konutlara gitmesiyle sonuçlanmıştır. Bu durum salgının farklı mekânlara yayılma riskini ve yeni önlemleri beraberinde getirmiştir. Normalleşme sürecinin ilk adımlarının atıldığı ve kısıtlamaların kısmen hafifletildiği yeni dönemde ise özellikle iç turizmde yaz tatiline yönelik planlar yeniden başlamıştır. Ancak hastalığın henüz tamamen bitmemiş olması ve virüsün yayılımının yeniden hızlanması riski sebebiyle, “sıfır temas” konseptli ikinci konutlar izole tatil yapmak isteyen tüketicilerin yoğun ilgisiyle karşılaşmıştır. Bu talep hem kiralık hem de satılık ikinci konutlarda ciddi fiyat artışlarını da beraberinde getirmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** COVID-19, Turizm Coğrafyası, İkinci Konut, Türkiye

#### Abstract

The novel coronavirus disease (COVID-19), which was declared as pandemic by the World Health Organization on 11 March 2020, has brought tourism activities to a halt on a global scale and accommodation sector has been one of the most affected areas of the pandemic. Within this period, a change has been observed in the functions and meanings of the second homes, which are generally used for recreational purposes and at limited times of the year. In this study, we aimed to understand this phenomenon in Turkey and to prepare a ground for the next studies by making an evaluation over its current and possible effects. In this context, official restriction, the news in the press and the statements of local administrators in Turkey were evaluated. Second homes were seen as an escape place for people who want to be isolated and avoid disease in the early period of the COVID-19 pandemic in Turkey, which resulted in human mobility from city centers to the second homes in coastal, rural and mountain areas. This situation brought the risk of spreading the virus to different places and new measures have been taken. Plans for summer holidays, especially in domestic tourism, have started again with the easing of the restrictions in Turkey. However, due to the fact that the pandemic has not completely finished yet and the risk of the virus spreading again still prevails, the second homes presented as “zero contact” have received intense interest from consumers who want to have an isolated holiday. This demand brought serious price increases in second homes for both rent and sale in Turkey.

**Keywords:** COVID-19, Tourism Geography, Second Home, Turkey

---

<sup>28</sup> Correspondence to: Res. Assist., Ege University, Department of Geography, Bornova, 35030, İzmir, TURKEY., <https://orcid.org/0000-0003-0059-1958>, [volkan.zogal@ege.edu.tr](mailto:volkan.zogal@ege.edu.tr)

<sup>29</sup> Prof., Ege University, Department of Geography, Bornova, 35030, İzmir, TURKEY., <https://orcid.org/0000-0001-8528-5209>, [gozde.emekli@ege.edu.tr](mailto:gozde.emekli@ege.edu.tr)

## GİRİŞ

Turizm, artan turist sayısı ve harcamalarıyla hızla büyüyen, güçlü ekonomik ve toplumsal etkilere sahip bir sektör olmakla birlikte; çevre, teknoloji, siyaset, toplum ve kültürden etkilenen ve bunları etkileyen önemli bir olgudur. Bununla birlikte terör saldırıları, siyasi olaylar ve salgın hastalıklar gibi beklenmeyen olumsuz durumlara ani tepkiler verebilen dinamik bir yapıya sahiptir (Acar, 2020). Bu nedenle modern anlamda ortaya çıktığı ilk günden bugüne, yaşanan birçok olaydan etkilenerek paradigmatik değişimler geçirmiştir. Dünya son 40 yılda bir dizi büyük salgın yaşamıştır, ancak hiçbirinin küresel ekonomiye etkisi Yeni Koronavirüs Hastalığı (COVID-19) ile benzer olmamıştır (Gössling, Scott ve Hall, 2020). Doğal olarak, insanların birbiriyle ilişkilerinin yüksek olduğu turizm sektörü, sosyal mesafe, karantina, sokağa çıkma yasağı gibi önlemler ile salgının doğrudan etki ettiği sektörlerin başında gelmektedir (TÜBA, 2020). Bu bağlamda, dünyada her alanda ve sektörde olduğu gibi COVID-19 ile birlikte turizm faaliyetlerinde de yeni bir dönem başlayacağına hiç kuşku yoktur.

İnsanların daimi olarak yaşadıkları alanlardan farklı olarak, doğal ya da kültürel çekiciliği yüksek alanlarda (akarsu, göl, deniz kıyıları, doğal güzelliğini koruyan kırsal alanlar, yaylalar vb.) inşa edilen, farklı motivasyonlarla sahip olunan ve yılın belirli dönemlerinde kullanılan ikinci konutlar geçmişten günümüze turizmin bir parçası olarak varlığını sürdürmektedir. Bu nedenle kavram literatürde çoğu zaman “ikinci konut turizmi” olarak kullanılmaktadır. Bu süreçte, sayıları ve etkileri zamanla artan ikinci konutlara farklı disiplinlerin ilgisi olmuştur. Daimi konutlardan ikinci konutlara hareketlilik, konut sahiplerine ya da bu konutları kiralayanlara seyahatleri sırasında konaklama imkânı sağlaması, ikinci konutların sosyo-ekonomik, kültürel ve mekânsal etkileri, uluslararası ikinci konut sahipliği, ikinci konut sahiplerinin yerel halk ile ilişkileri gibi konular ise turizm coğrafyacılarının akademik olarak konuya ilgi duymalarını sağlamıştır. Turizm ve coğrafya ile ilgili birçok olguyu derinden etkileyen güncel toplumsal, kültürel ve teknolojik olaylar, ikinci konutlar üzerinde de derin etkiler bırakmakta, ikinci konutların fonksiyonlarını ve onlara yüklenen anlamları değiştirmektedir. COVID-19 küresel salgını da bu etkiyi yaratan en güncel toplumsal olay olmuştur.

İlk olarak 2019 yılı Aralık ayının sonlarında Çin’in Hubei eyaletinin yönetim merkezi ve en büyük şehri olan Vuhan’da görülen COVID-19, insandan insana hızla bulaşarak önce Hubei eyaletindeki diğer şehirlere ve Çin Halk Cumhuriyeti’nin diğer eyaletlerine ardından tüm dünyaya yayılmıştır (T.C. Sağlık Bakanlığı, 2020a). Dünya Sağlık Örgütü COVID-19’u, 30 Ocak’ta “uluslararası kamu sağlığı acil durumu”, 11 Mart’ta ise “küresel salgın” olarak ilan etmiştir. Kısa sürede tüm dünyada etkisi hissedilen ve hayatı durma noktası getiren COVID-19 salgınının etkileri başta sağlık-tıp alanında olmak üzere ekonominin tüm sektörlerinde, sosyo-kültürel yapıda, siyasi ilişkilerde, teknolojide, medyada ve eğitimde yakından hissedilmektedir. Bu etkilerin giderek derinleşmesi, insanın temel ihtiyaçlarını kökten değiştirmesi ve dünya ekonomilerini sarsan yapısı, tıp-sağlık dışındaki akademi çevresinin de konuya ilgi göstermesine neden olmuştur.

Dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgınının neden olduğu küresel çaptaki turizm krizi ise en çok konuşulan konulardan biridir. Seyahat özgürlüğünün ve mekânsal ilişkilerin sıklıkla tartışıldığı ve yeniden kurgulandığı bu süreçte, turizm ve coğrafya ilişkisi de ayrıca önem kazanmıştır. Nüfus yoğunluğunun ve insanlar arası temasın fazla olduğu büyükşehirlerde salgının hızla yayılması ve bu alanlarla ilgili zihinlerde oluşan “riskli alanlar” imajı “daha güvenli” alanlara doğru hareketliliği beraberinde getirmiştir. Salgının önlenemeyen hızlı yayılımı karşısında yeni tedbirler alınarak, ulusal ve uluslararası birtakım seyahat kısıtlamaları uygulanmıştır. Seyahat kısıtlamalarına yönelik alınan önlemler ülkeden ülkeye farklılıklar göstermekle birlikte, Dünya Turizm Örgütü’nün (UNWTO, 2020a) yayınladığı rapor, kısıtlamaların mekânsal boyutunu gözler önüne sermektedir. Raporun yayınladığı 28 Nisan 2020 itibarıyla, tüm destinasyonlarda COVID-19 kaynaklı seyahat kısıtlamaları bulunmaktadır ve bu daha önce görülmemiş bir uluslararası seyahat kısıtlamasıdır. Aynı raporda, dünyadaki tüm destinasyonların %45’inin de sınırlarını turistlere kapattığı belirtilmektedir. Dünya Turizm Örgütü’nün (UNWTO, 2020b) yayınladığı bir diğer raporda, uluslararası turizmin 2020 yılının ilk çeyreğinde %22 oranında azaldığı ve yıl sonunda bu oranın %60-80 aralığında olacağı tahmin edilmektedir. Dünya Seyahat ve Turizm Konseyi’nin (WTTC, 2020) yayınladıkları raporda ise, bu yıl seyahat ve turizme bağlı GSYİH’deki 2,1 trilyon dolara yakın potansiyel kayıp nedeniyle, küresel olarak 75 milyon çalışanın risk altında olduğu tahmin edilmektedir.

Yaşanan salgının ve ortaya çıkan krizin, turizmi yeniden kurgulama çabalarını hızlandırıcı etkisi olması beklenmektedir. Ulusal ve uluslararası seyahat kısıtlamalarının ve turizmin geliştirilmesine ilişkin alınan yeni önlemlerin turizm teorilerinde ve uygulamalarında kökten bir değişime neden olacağı tahmin edilmekte, bir seyahat ve konaklama ürünü olan turizmin özellikle konaklama arzında ve her şey dâhil kitle turizminde önemli etkileri olacağı düşünülmektedir. Mevcut durumda geleneksel konaklama tesislerinin kapalı olması, normale dönüş sürecinde ise konukların güvenliğini nasıl sağlayabileceklerine ilişkin süren belirsizlik, özellikle büyük tesislerin küresel tedarik zincirlerini ve bunların yarattığı bağımlılığı yeniden gözden geçirmelerine yol açacaktır (Gössling ve ark., 2020). Seyahat kısıtlamalarının kaldırılacağı zamana ilişkin çeşitli öngörüler bulunmakla birlikte, bu öngörüler ülkeden ülkeye farklılık göstermekte, nüfus miktarı ve yoğunluğu, turist sayısı, ülkelerin küresel salgına ilişkin benimsediği politika ve stratejiler ile uygulamalardaki mekânsal farklılıklar, yeni/izole “kaçış mekânlarının” oluşmasına ve alternatif konaklama ürünlerinin doğmasına neden olacaktır. Bu

bağlamda ikinci konutların, kalabalık yerlerden uzak durma, izole olma ve ailece kalma düşüncesi ile bir kaçış mekânı olarak yoğun bir taleple karşılaşacağı beklenmektedir.

Turizm coğrafyası disiplini içinde ve Türkiye özelinde ele alınan bu çalışmada; genellikle rekreatif amaçlarla ve kısıtlı bir zaman diliminde kullanılan ikinci konutların COVID-19 sürecinde üstlendiği rol, değişen anlamları ve fonksiyonları tartışılmıştır. Keşfedici bir niteliğe sahip bu araştırmanın temel amacı, salgın sürecinde ortaya çıkan bu yeni olguyu anlamak, mevcut ve muhtemel etkileri üzerinden bir değerlendirme yaparak sonraki çalışmalara kavramsal bir çerçeve oluşturmaktır. Araştırma, salgının ortaya çıktığı ve yayılma hızının yüksek olduğu “ilk dönem” ile normalleşme sürecinin ilk adımlarının atıldığı ve kısıtlamaların kısmen hafifletildiği “salgın sonrası yeni dönem” olmak üzere iki farklı dönem üzerinden kurgulanmıştır. Bu kapsamda, salgını önlemek amacıyla Türkiye’de resmi kurumlar tarafından getirilen kısıtlamalar, konuyla ilgili basında çıkan haberler ve yerel yöneticilerin açıklamaları değerlendirilerek yorumlanmıştır. Ulusal ve uluslararası turizm coğrafyası literatüründe COVID-19-turizm ilişkisine odaklanan çeşitli araştırmalar bulunmakla birlikte, salgın-ikinci konut ilişkisine odaklanan bir yayının henüz yapılmamış olması, konuya giriş niteliğindeki bu yorum makalesinin önemini artırmaktadır. Ancak bu durum aynı zamanda ulusal ve uluslararası karşılaştırmalar yapılmasını da şu aşamada engellemektedir. Bununla birlikte COVID-19 salgınının devam ettiği bu süreçte konuyla ilgili detaylı veri eksikliği bu çalışmanın en temel sınırlılığını oluşturmaktadır.

İnsanlar arasında büyük bir korku ve katı kısıtlamalarla karakterize olan ilk dönemde, İstanbul, İzmir ve Ankara başta olmak üzere, şehir merkezlerinden kıyılardaki tatil bölgelerine, kırsal alanlara ve yaylalara bir “kaçış” başlamıştır. Özellikle yazlık sayfiye bölgelerinde çoğunlukla yaz aylarında kullanılan ikinci konutlar, ölü sezon diyebileceğimiz bir dönemde, daha korunaklı, izole ve insanlar arası etkileşimin daha az olacağı düşüncesiyle bir kaçış mekânı olarak görülmüş ve ikinci konutlara yüklenen anlam değişmiştir. Türkiye’de salgının yayılma hızının düşmesi ve normalleşmeye yönelik ilk adımların atılması ile birlikte, insanların yeniden tatil planı yapmaya başladıkları gözlenmiştir. Ancak salgının tamamen ortadan kalkmaması insanların tatil tercihlerinin de farklılaşmasına neden olmuştur. Bu noktada, “sıfır temas” konseptiyle ikinci konutlara yoğun bir talep olmuştur. Bu talep sonrası oluşan mevcut ve muhtemel etkilerinin önümüzdeki turizm sezonunda da devam edeceği öngörülmektedir.

### COVID-19 Salgınının Turizme Etkilerine İlişkin Literatür

Ortaya çıktığı andan itibaren dünyanın gündemine oturan COVID-19 ile ilgili başta sağlık-tıp alanında olmak üzere çok sayıda yeni bilimsel çalışma yapılmıştır. Turizm de bu alanlardan biridir. Dünyayı saran yeni Koronavirüs felaketinin etkilediği sektörlerin başında yer alan turizm; salgın öncesine kadar dünyanın en hızlı ve düzenli gelişen sektörü olarak gösterilirken, her şeyin sil baştan kurgulanma zorunluluğu gerek sektörel gerekse akademik çevrede konuya ilişkin tartışmaların ve araştırmaların artmasına yol açmıştır. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO, 2020c), uluslararası turist sayısının yalnızca 2020 yılının Mart ayında %57 oranında azaldığını, mevcut senaryolar çerçevesinde azalıştaki bu oranın yıl sonunda ise %58 ile %78 arasında olacağını tahmin etmektedir. Salgının turizme etkilerine yönelik çeşitli araştırmaların yapıldığı bu süreçte, ikinci konutların değişen anlamlarına yönelik ulusal ya da uluslararası bir çalışma ise henüz yapılmamıştır.

Zheng, Goh ve Wen (2020), COVID-19 hakkındaki yanıltıcı medya raporlarının Çinli turistlerin ruh sağlığı üzerindeki etkilerini incelemişlerdir. Önyargılı medya haberlerinin ve “Çin virüsü” şeklindeki ırkçı söylemlerin, özellikle yurtdışındaki Çinli turistleri endişelendireceğini ve risk altına sokabileceğini belirtmişlerdir. Bir başka çalışmada Gössling ve ark. (2020), COVID-19’un etkilerini önceki salgın ve diğer küresel krizler ile karşılaştırmışlar ve salgının toplumu, ekonomiyi ve turizmi nasıl değiştirebileceğini incelemişlerdir. Salgının konaklama sektöründeki etkileriyle ilgili olarak tüm ülkelerde konuk sayısının %50’nin üzerinde azaldığını, en büyük darbenin ise, vaka sayılarının oldukça yüksek olduğu ve dramatik gazete haberlerinin yayınlandığı İtalya ile nüfusun hareketini kısıtlamak için sert tedbirlerin alındığı Yunanistan ve Almanya’da yaşandığını belirtmişlerdir. COVID-19’un turizm endüstrisine, politikacılara ve turizm araştırmacılarına çarpıcı dersler verdiğini belirten yazarlar, sürdürülebilir turizmin dönüşümünü hızlandırma konusunda tüm kesimlerin bu felaketten ders alması gerekliliğini vurgulamışlardır.

Hall, Scott ve Gössling (2020) de salgın hastalıkların çağdaş paradigmaları pekiştirme potansiyeline sahip olduğunu belirtmişler ve COVID-19 salgınının turizmi nasıl dönüştürdüğü konusuna odaklanmışlardır. Yazarlar bazı alanlarda bireylerin, işletmecilerin ya da toplulukların, turizmin ve konaklamanın uygulanma biçimini dönüştürmeye ve değiştirmeye çalışacaklarını söylemektedirler. COVID-19’un etkilerinin ve alınacak önlemlerin bazı durumlarda turizmin yeniden şekillenmesine yol açabileceğini de vurgulayan araştırmacılar, diğer taraftan bazı ülkelerin bencil milliyetçiliğini yansıtan politikalarına da zemin hazırlayabileceği üzerinde durmuşlardır.

*“COVID-19’un bir sonucu olarak turizmde yaşanacak değişim, mekân ve zamanda farklılık gösterecektir. Bazı destinasyonlar kuşkusuz turizm endüstrisinin doğasını yeniden gözden geçirecek, şu anda hayatlarını kurtarmak, ekonomilerini ve eğitim sistemlerini yeniden başlatmak için yerel ve daha sürdürülebilir turizm biçimlerine odaklanacak*

*olsa da, bazı destinasyonlarda ise körü körüne bağlanılan uluslararası turizm varlığını sürdürmeye ve yıkıcı bir güç olmaya devam edecektir” (Hall ve ark., 2020: 15).*

Turizm coğrafyası odaklı bir başka çalışmada Lapointe (2020), COVID-19 salgını ile birlikte turizmin durma noktasına gelmesinin neden olduğu dönüşümlerden biri olarak, turizm sektörünün iç turizme ve ev sahibi topluluklara yönelimi konusuna odaklanmıştır. Araştırmacı, sağlık düzenlemeleri ve alınan önlemler nedeniyle turist hareketliliğinin güçlü bir şekilde kısıtlanmaya devam edeceğini ve bu nedenle ekonomileri bozulan destinasyonların ve turizm işletmelerinin iç turizme yönelmek zorunda kalacaklarını belirtmektedir. COVID-19 küresel krizinin, coğrafi mesafelere ilişkin algımızı ve bir topluluğa, bir ülkeye, küresele veya yerele ait olma hissimizi yeniden tasarladığını belirten Tomassini ve Cavagnaro (2020), salgın sonrası turizmin ve konaklamanın “yeni mekânlarının” geleceğine eleştirel bir bakış açısıyla yaklaşmışlardır. Odalarını geçici olarak yoğun bakım birimlerine sunan otellerin ve yoğun tempoda çalışan hastane personeli için yemek pişirmeyi teklif eden restoranların olduğu bu süreçte, turist ve yerel arasında ilişkinin çok zayıf olduğu turizm mekânının yeniden kurgulanması gerekliliğini üzerinde durmuşlardır. Nepal (2020) ise, salgının ardından turizmin geleceğini tartıştığı makalesinde, Dünya Turizm Örgütü’nün sürdürülebilirliği tavsiye etmesine rağmen, daha çok büyümeye yönelik adımlar attığını ve bunun büyük bir çelişki olduğunu belirtmektedir. Bu nedenle turizmin geleceğini düşünmeden önce bu kopukluğun giderilmesi önerisinde bulunmaktadır. Acar (2020) ise, Dünya Sağlık Örgütü’nün ve Dünya Turizm Örgütü’nün COVID-19 salgını ile ilgili yayınladıkları raporları doküman analizi yöntemi ile analiz ettiği çalışmada, salgının ülke ekonomilerinde uzun süre hissedilebilecek olumsuz etkiler bırakacağını ve turizm sektörünün de bu zararlardan doğrudan etkileneceğini öngörmektedir.

### **İkinci Konut Kavramı: Dünyada ve Türkiye’de İkinci Konut Gelişimine Kısa Bir Bakış**

COVID-19 salgının ikinci konutların fonksiyonlarında ve anlamlarında neden olduğu değişimleri daha net kavrayabilmek adına, ikinci konut kavramını tanımlayarak, dünyada ve Türkiye’de ikinci konut gelişimini ve salgın öncesinde ikinci konut kullanımındaki farklılaşan motivasyonları kısaca açıklamak yerinde olacaktır. İnsanların daimi konutları dışında genellikle rekreatif amaçlarla ve sınırlı bir zaman diliminde kullandıkları, doğal ya da kültürel çekiciliği yüksek alanlardaki konutlar “ikinci konut” olarak adlandırılmaktadır. İkinci konutların sayıları tüm dünyada ciddi boyutlara ulaşmış durumdadır ve birçok insan seyahatleri sırasında çağdaş turizmin ve hareketliliğin ayrılmaz bir parçası hâline gelen ikinci konutlarda konaklamaktadır. İnsanların daimi konutlarından ikinci konutlarına gerçekleştirdikleri bu hareketlilik literatürde “ikinci konut turizmi” olarak kavramsallaştırılmıştır (Roca, 2013; Hall, 2014; Müller, 2014; Hall ve Müller, 2018). Ancak bu olguya ilişkin ulusal ve uluslararası literatürdeki farklı tanımlamalar ve kullanımlar bir karışıklığına neden olmaktadır.

Ulusal literatürde ikinci konutlar genellikle konumlarına ya da fonksiyonlarına göre; yazlık ev, bağ evi, dağ evi, yayla evi, köy evi vb. şekillerde adlandırılmaktadır. Uluslararası literatürde ise ikinci konut kavramı ile birlikte kullanılan ifadelerin sayısı daha fazladır. Örneğin Roca’nın (2013) editörlüğünü yaptığı “Avrupa’da İkinci Konut Turizmi – Second Home Tourism in Europe” başlıklı kitapta 12 farklı kavram ikinci konut kavramı ile birlikte ya da onun yerine kullanılmıştır. Tatil konutu, mevsimlik konut, yazlık konut, hafta sonu evi, tatil mülkü, mevsimlik göç evi bu kullanımlardan birkaçıdır. Kavramı ifade ederken kullanılan “ikinci” kelimesi, karışıklığına neden olan bir başka konudur. Burada vurgulanan “ikinci” kelimesinin genellikle kişinin sahip olduğu konutun sırasını ifade ettiği düşünülmektedir, ancak Arkon’un (1989) da belirttiği kişinin sahip olduğu konutun sırasını ya da sayısını değil, kullandığı karakteristiğini ifade etmektedir.

İkinci konutlara yönelik farklı araştırmacılar tarafından yapılan tanımlarda birtakım ortak noktalar söz konusudur. Bunlardan ilki, ikinci konutların daimi ikamet yeri olmaması, ikincisi ise mal sahibi ya da başkası tarafından geçici ziyaretler için kullanılması. Ancak Marjavaara’ya (2008) göre bu kavramsallaştırma günümüz dünyasında giderek bulanıklaşmaktadır, çünkü birçok ikinci konut yıl boyunca daha fazla kullanıma eğilimindedir. Hall ve Müller’e (2004: 4) göre ise ikinci konut kavramı diğer ifadeleri de kapsayan daha geniş bir kavramdır. Ayrıca araştırmacılar, ikinci konutları sadece hareketli olmayan sabit bir mülk olarak ele almamış, yarı hareketli olarak karavanları, çadırları ve hareketli tekne ve botları da ikinci konut olarak değerlendirmişlerdir.

Farklı disiplinlerin ilgisini çeken ikinci konutlar ile ilgili araştırmaların zaman içerisinde hem konuları çeşitlenmiş ve sayıları artmış hem de araştırmalar dünyanın farklı bölgelerine yayılmıştır (Hall, 2014; Hall ve Müller, 2018; Müller, 2014). İkinci konutlar ve turizm ilişkisi (Ceylan ve Somuncu, 2020; Hall ve Müller, 2004; Hall ve Müller, 2018; Kozak ve Duman, 2011; Roca, 2013), ikinci konutların sosyo-ekonomik ve mekânsal etkileri (Coppock, 1977; Okuyucu ve Somuncu, 2015; 2017; Rovira Soto ve Clave, 2017), göç ve hareketlilik boyutuyla ikinci konutlar (Back ve Marjavaara, 2017; Müller ve Marjavaara, 2012; Nouza, Ólafsdóttir ve Sæþórsdóttir, 2018; Overvåg, 2011) literatürde sıklıkla karşımıza çıkan araştırma konuları olmuştur. Müller (2014: 390), ikinci konut çalışmalarının 1970’li yıllardan sonraki değişimlerini şu sözlerle anlatmaktadır:

*“1970’li yıllarda genellikle kırsal coğrafya ve bölgesel coğrafyanın hâkim olduğu çalışmalar ağırlıktayken, sonraki süreçte turizm coğrafyacılarının ve diğer turizm çalışanlarının katkılarıyla ikinci konut hakkında yapılan çalışmalar çeşitlenmiştir. Günümüzde, sadece turizm konusunda çalışanlar değil, kırsal araştırmalar (Rye ve Gannerud Berg,*

*2011) yaşlılık araştırmaları (Casado-Díaz, 2012), konut çalışmaları (Paris, 2009) ve nüfus coğrafyası (Halfacree, 2012) konularında çalışanlar da bu olguya değinmeye başlamıştır."*

Konunun bir başka boyutu ise ikinci konutların sınırları aşan özellikleri ile küresel bir olgu hâline gelmesidir. Farklı yaş ve meslek gruplarındaki insanların farklı ülkelerde çeşitli amaçlarla tercih ettikleri ikinci konutlara ilişkin turizmi kavramaya ve etkilerini anlamaya yönelik çalışmalar başta İskandinavya'da, İngiltere'de ve Akdeniz kıyılarında yoğunlaşmaktadır (Visser, 2003).

İkinci konut sahipliğinde ve kullanımında temel motivasyon rekreasyon olmakla birlikte, anlamları ve fonksiyonları destinasyona, kültüre ve kullanım amacına göre değişiklik gösterebilmektedir. Sanayi devrimi sonrası tatil yapma alışkanlığının yaygınlaşması, daha az harcama ile uzun süreli tatil yapabilme isteği ikinci konut sahipliğindeki en temel motivasyonlardan biri olmuştur. Bazı durumlarda ise ikinci konut sahipliği kültür ve aile bağları ile yakından ilgilidir. Örneğin, İskandinav ülkelerinde gelenek hâline gelmiş olan ikinci konutlar insanların yaşam tarzlarının bir parçasıdır (Hall, 2014). Kültür-ikinci konut ilişkisine bir başka örnek Türkiye'de özellikle yaz ve ilkbahar aylarında kullanılan yaylalardaki ve dağlardaki ikinci konutlar gösterilebilir. İkinci konutlar, bazı bölgelerde ise aile ve/veya çocukluk ile ilgili bağlantıları temsil edebildiklerinden, kimlik ve yer duygusu kavramları için de önemlidir. İkinci konut sahipleri, zaman zaman kendilerini turist olarak değil yerel halkın bir parçası olarak tanımlamakta ve ikinci konutlarının bulunduğu yere güçlü bir duygusal bağlılık duymaktadır. Bu sayede ikinci konutlar genellikle sahibinin kişisel kimliğinin bir parçasına dönüşmektedir. Dias, Correia ve López (2015) ikinci konutlara ya da konutların olduğu çevreye olan duygusal bağlılığın, zaman zaman daimi konutlara olan bağlılığı bile geçebileceğini belirtmektedirler. Kimi destinasyonlarda ise ikinci konutlar bir emlak yatırım özelliği olarak görülmekte, sahipleri tarafından ya çok kısa sürelerde kullanılmakta ya da hiç kullanılmayarak günlük, aylık ya da sezonluk olarak turistlere kiralanmaktadır. Bu durum kimi zamansa, evin metalaşarak ve ticarileşerek olumsuz etkilere neden olduğu gerekçesiyle eleştirilmektedir.

Günümüze özgü bir olgu olarak görülen ikinci konutların aslında çok uzun bir geçmişi vardır (Coppock, 1977). Özellikle toplumun üst kesimlerinin ikinci konutlara ilgisi geçmişten beri süregelmektedir (Yamak, Korzay ve Tanur, 1989). Roma döneminde varlıklı Romalıların Como Gölü ve Tiber Nehri yakınlarında sahip oldukları villalar, benzer şekilde 17. ve 18. yüzyıllarda Amsterdam sakinlerinin yaz aylarını geçirdikleri Vecht Nehri kenarındaki konutlar, ikinci konutların ilk örnekleri sayılabilir (Dijst ve ark., 2005). Bu olgunun daha geniş bir kitleye hitap etmesi ve yeni bir görünüm kazanması ise 1950'lerden sonraya denk gelmektedir. Toplumun küçük bir kesimi tarafından gerçekleştirilen turizm faaliyetleri bu süreçte bir sınıf meselesi olmaktan çıkmış (Akoğlu-Kozak ve ark., 2013) turizm faaliyetleri orta sınıf arasında hızla yayılarak, diğer bir ifadeyle seyahat demokratikleşerek (Urry, 2009) deniz-kum-güneş üçlüsü ön plana çıkmıştır. Avrupa'nın kültür başkentleriyle sınırlı olan turizm faaliyetleri yeni mekânlara yönelmiş ve bu mekânlar arasında Akdeniz kıyıları başta olmak üzere çekiciliği yüksek kıyılar ön plana çıkarak metalaşmıştır. Bu süreçte deniz kıyısındaki eski sayfiye alanları daha da gelişmiş, yenileri de hızla çoğalarak kıyıları doldurmaya başlamıştır (Özgüç, 1977).

Türkiye'de deniz kıyılarına ilgilinin görece daha az olduğu 1950 öncesinde, toplumunun yaşam tarzına ve kültürel özelliklerine bağlı olarak yayla evi/bağ evi olarak kullanılan yazlık-kışık ikinci konut örneklerine sıklıkla rastlanmaktadır. Günümüzdeki anlamıyla Türkiye'deki ikinci konutların ilk örneklerine 1950'li yılların başında İstanbul Boğazı boyunca rastlanırken (Manisa, 2007), Türkiye'de ilk düzenli konut yerleşimi 1950'li yıllarda İzmir-Çeşme kıyılarında görülmüş, bu konuda asıl gelişme ise 1960'lı yıllardan itibaren olmuştur (Sarı, 1981). 1960'lı yıllarda kıyıların spekülasyon amaçlarıyla kullanılabilecek bir kaynak olarak görülmesi ve turizm sektörünün ülke kalkınmasının en iyi araçlarından biri olarak değerlendirilmeye başlaması, kıyı turizmine öncelik verilmesine ve beraberinde kıyılarda ikinci konut inşaatlarının artmasına yol açmıştır (Emekli, 2014; Zoğal ve Emekli, 2018). 1980'li yıllarla birlikte uygulamaya konulan planlama çalışmaları ve ekonomi politikaları sonucunda Türkiye'nin kıyıları ekolojik ve ekonomik anlamda bir tehdit ve atıl kapasite oluşturacak seviyelerde ikinci konutlarla dolmuştur (Manisa, 2007). Kırsal alanlardan kentlere doğru yaşanan yoğun göç sonucu ortaya çıkan plansız kentleşmenin getirdiği problemler ve gündelik yaşamın tekdüzeliğinden doğaya kaçma isteği büyükşehirlerin yakınlarındaki kıyılarda ve kırsal alanlarda ikinci konutlara olan ilgiyi yükseltmiştir. Aynı şekilde hem kış aylarında hem de yaz aylarında kullanılabilen dağ evi niteliğindeki ikinci konutların sayısında da bu dönemde artış yaşanmıştır (Emekli, 2014; Okuyucu ve Somuncu, 2017). Ulaşımın gelişmesi ve otomobil sahipliğinin artması bu artışı destekleyerek, ikinci konutların farklı mekânlarda yayılımını kolaylaştırıcı bir rol üstlenmiştir. Türkiye'de toplam ikinci konut sayıları ile ilgili güncel resmi istatistiklerde eksiklikler olmakla birlikte, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'nün (2013) verilerine göre, Türkiye'de toplam 559.934 yazlık/mevsimlik konut bulunmaktadır. Ancak güncel sayının çok daha fazla olduğu tahmin edilmektedir.

## İKİNCİ KONUTLARIN DEĞİŞEN ANLAMLARI

### Türkiye’de COVID-19 Salgınından Bir Kaçış Mekânı Olarak İkinci Konutlar

Ekonomik ve siyasi olaylar, teknolojik gelişmeler, salgın hastalıklar, toplumsal ve psikolojik nedenler turizmi etkilediği gibi ikinci konut gelişimini ve dağılımını da etkilemekte ve bu konutların anlamlarını değiştirebilmektedir. İkinci konutlara talebi artıran, anlamlarını değiştiren bugün en güncel toplumsal olay COVID-19 salgını olmuştur. 2019 Aralık ayında Çin’in Wuhan şehrinde başlayıp büyük bir hızla yayılan virüs, kısa sürede Antarktika kıtası hariç tüm kıtalara ulaşmıştır. 19 Haziran 2020 tarihi itibarıyla toplam vaka sayısı 8 milyonu, virüs sebebiyle hayatını kaybedenlerin sayısı ise 450 bini geçmiştir (WHO, 2020). Türkiye’de ilk vakanın görüldüğü 11 Mart 2020 tarihinin ardından virüs özellikle nüfus yoğunluğunun fazla olduğu büyükşehirlerde hızla yayılmış ve 19 Haziran 2020 tarihi itibarıyla vaka sayısı 180 bini geçerken, 4.882 insan da salgın sebebiyle hayatını kaybetmiştir (T.C. Sağlık Bakanlığı, 2020b).

Virüsün bu hızlı yayılımı Türkiye’de bir takım önlemleri ve kısıtlamaları da beraberinde getirmiştir. Bu kapsamda, ilk olarak 3 Şubat’ta Çin’e, 23 Şubat’ta ise İran’a getirilen seyahat kısıtlamalarını, 29 Şubat’ta Güney Kore, Irak ve İtalya’ya getirilen uçuş yasakları izlemiştir. 21 Mart 2020 tarihi itibarıyla Türkiye’den uçuşların yasaklandığı ülke sayısı 68 olmuştur (SHGM, 2020). Ülke içerisinde ise virüsün yayılmasını engellemek amacıyla 4 Nisan 2020 tarihinde 15 gün boyunca 30 büyükşehir ile Zonguldak illerine “şehir giriş-çıkış yasağı” uygulanmıştır (T.C. İçişleri Bakanlığı, 2020). Bu yasa 19 Nisan 2020 tarihinde 15 gün daha uzatılmıştır. 4 Mayıs 2020 tarihinde ise 30 büyükşehir arasında yer alan Antalya, Aydın, Erzurum, Hatay, Malatya, Mersin ve Muğla’ya giriş ve çıkışlar serbest bırakılırken, diğer 23 büyükşehirde ve Zonguldak’ta bu yasağın 19 Mayıs 2020 tarihine kadar uzatılmasına karar verilmiştir. Ancak bu 24 şehirden Adana, Denizli, Diyarbakır, Kahramanmaraş, Mardin, Ordu, Şanlıurfa, Tekirdağ ve Trabzon’daki kısıtlamalar 11 Mayıs 2020 tarihinde kaldırılmıştır. Diğer 15 şehir (Ankara, Balıkesir, Bursa, Eskişehir, Gaziantep, İstanbul, İzmir, Kayseri, Kocaeli, Konya, Manisa, Sakarya, Samsun, Van ve Zonguldak) için ise kısıtlamalar 4 Haziran 2020 tarihine kadar 15 gün daha uzatılmıştır. 31 il için uygulanan hafta sonları sokağa çıkma kısıtlaması ise yetkililerin aldığı bir diğer önlemdir.

Bu süreçte, özellikle il bazında vaka sayılarının açıklandığı 2 Nisan 2020 tarihinden giriş-çıkış yasağı kararının alındığı 4 Nisan 2020 tarihine kadar olan iki günlük süreçte İstanbul, İzmir ve Ankara başta olmak üzere, şehir merkezlerinden sayfiye alanlarındaki ikinci konutlara (büyük oranda yazlıklara) yoğun bir hareketlilik yaşanmıştır. İş yaşamındaki belirsizlik ve birçok işyerinin faaliyetlerini durdurması, ayrıca okullarda eğitim-öğretime ara verilmesi bu hareketliliği hızlandırmıştır. İkinci konutlara yönelik bu hareketlilik basında da sıklıkla yer almış, kimi zamansa yerel yöneticilerin “gelmeyin” çağrısı ile sonuçlanmıştır (İHA, 2020). Yetkililerin “Evde Kal Türkiye” çağrısına imkânı olan birçok insan, daha izole ve virüsten uzak olacağı düşüncesiyle sahip oldukları ya da kiraladıkları ikinci konutlara “kaçarak” karşılık vermiştir. Bodrum, Marmaris, Çeşme, Kaş, Bozcaada, Gökçeada, Ayvalık, Datça başta olmak üzere, birçok tatil beldesi ve kırsal özellikleriyle ön plana çıkan alanlar yoğun insan hareketliliği ile karşı karşıya kalmışlardır. Salgının farklı mekânlara yayılma riskini beraberinde getiren bu durum, aynı zamanda, tatil beldelerinde ve kırsal alanlarda yeterli hazırlığın olmaması sebebiyle kamu hizmetlerinin aksamasına ve trafik yoğunluğu, gürültü gibi problemlere de yol açmıştır. Özellikle bu beldelerde sağlık çalışanları sayısının ve yoğun bakım yatak sayılarının görece az olması haklı bir tedirginliğe de neden olmuştur.

Bu noktada, konuyla ilgili basında çıkan haberler incelendiğinde (Tablo 1), bu haberlerin yukarıda da bahsedilen başlıca üç olay çerçevesinde yoğunlaştığı gözlenmektedir.

- İl bazında verilerin açıklanması, vaka sayılarının yüksek olduğu büyükşehirlerdeki endişe ve ikinci konutların yoğun olduğu sayfiye alanlarına kaçış (2 Nisan 2020) - 31 il için getirilen seyahat yasağı kararı (4 Nisan 2020)
- Antalya, Aydın, Erzurum, Hatay, Malatya, Mersin ve Muğla için şehir giriş-çıkış yasağının kaldırılması ve tatil beldelerine doğru yeni bir hareketlilik (4 Mayıs 2020)
- Normale dönüş sürecinin ilk aşaması ile ilgili uygulamaya geçilmesi ve vaka artış hızındaki azalma ile birlikte özellikle iç turizmde yaz tatiline yönelik planların yeniden başlaması ve kiralık ikinci konutlara yeni bir talep (11 Mayıs 2020)

**Tablo 1:** COVID-19 İle Birlikte Sayfiye Alanlarına ve İkinci Konutlara Yönelik Talepler İle İlgili Basında Çıkan Haberler

| Haber Tarihi    | Haber Başlığı                                                                  | Kaynak                                                                |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 3 Nisan 2020    | Bodrum’a günde 12 bin araç, bir ayda 100 bin tatilci akın etti                 | <a href="https://www.ihh.com.tr">https://www.ihh.com.tr</a>           |
| 3 Nisan 2020    | Muğla Büyükşehir Belediye Başkanı Gürün’den yazlıklara ‘gelmeyin’ çağrısı      | <a href="https://www.hurriyet.com.tr">https://www.hurriyet.com.tr</a> |
| 4 Nisan 2020    | Tatilciler akın edince Bodrum’un nüfusu 2,5 kat arttı                          | <a href="https://www.turizmnews.com">https://www.turizmnews.com</a>   |
| 4 Nisan 2020    | Büyükşehirlerden Bodrum ve Marmaris’e yığılma yaşandı                          | <a href="https://tr.sputniknews.com">https://tr.sputniknews.com</a>   |
| 9 Nisan 2020    | Şehirden köye kaçış başladı                                                    | <a href="https://www.yenisafak.com">https://www.yenisafak.com</a>     |
| 11 Nisan 2020   | Koronavirüs nedeniyle turizm kentlerinde müstakil bahçeli villalara ilgi arttı | <a href="https://www.cnnturk.com">https://www.cnnturk.com</a>         |
| 5 Mayıs 2020    | Turizmde çözüm “yazlıklar” olacak                                              | <a href="https://www.haberturk.com">https://www.haberturk.com</a>     |
| 6 Mayıs 2020    | Bodrum’a giren araç sayısı 1 günde yüzde 25 arttı                              | <a href="https://www.haberturk.com">https://www.haberturk.com</a>     |
| 8 Mayıs 2020    | ‘Sıfır temaslı’ lüks villa tatiline yoğun ilgi                                 | <a href="https://www.youtube.com">https://www.youtube.com</a>         |
| 9 Mayıs 2020    | Coronavirüs etkisi: Bahçeli ve müstakil villalara talep arttı                  | <a href="https://www.ntv.com.tr">https://www.ntv.com.tr</a>           |
| 19 Haziran 2020 | Kiralık yazlıklarda Covid-19’a karşı ‘sertifikalı ev’ modeli                   | <a href="https://www.aa.com.tr">https://www.aa.com.tr</a>             |

**Not:** Tabloda yer alan haber örneklerine, yukarıdaki üç temel olayın gerçekleştiği kronolojiye uygun olarak Google’da özel tarih aralığı belirlenerek ulaşılmıştır.

Daha önce de belirtildiği gibi, mekânlar arasında yaşanan bu hareketlilik salgının yayılması riskini de beraberinde getirmiştir. [Soybaş'ın \(2020\)](#) "Koronayla mücadelede 'yazlıkçı' sorumsuzluğu" başlığıyla kaleme aldığı köşe yazısında Koronavirüs Bilim Kurulu üyesi Prof. Dr. Tevfik Özlü'nün ve insan akının yaşandığı tatil beldelerinden biri olan İzmir Foça ilçesinin Belediye Başkanı Fatih Gürbüz'ün konu ile ilgili aşağıdaki görüşlerine yer verilmiştir:

*"Siz bir yerden bir başka yere giderek 'Paçayı kurtardık' diye düşünebilirsiniz ama işte öyle değil. Yaptığınız virüsü taşımak. Deniz kıyısına inerek ya da yaylaya çıkarak virüsü olmayan bir yere kendi elinizle götürüyorsunuz. Güvenli olan evde oturmak. Hele ki bu 1-2 hafta çok kritik. Salgın en üst noktasına ulaşacak. İllere özel araçlarla giriş-çıkışlarla alakalı ise daha sıkı tedbirler gerekebilir. Tatil beldeleri bu dönemde tamamen devre dışı bırakılmalı. İl pandemi kurulları buna karar verecek."* (Koronavirüs Bilim Kurulu üyesi Prof. Dr. Tevfik Özlü, Akt., [Soybaş, 2020](#), 4 Nisan 2020).

*"Son 3 gündür korunaklı olduğunu düşünüp akın akın geliyorlar. 15-16 bin olan nüfus 30 bine çıktı. Biz kendimizi karantinaya almışken, gelen hastalığı da beraberinde getiriyor. Şu an polis ekipleriyle uygulamadık. Geleni yoldan çeviriyoruz. Gelmeyin. Hastanemiz kimseye yetmez. Sadece 2 doktor var. Emniyet de, jandarma da, biz de bu süreci kaldıramayız."* (Foça Belediye Başkanı Fatih Gürbüz, Akt. [Soybaş, 2020](#), 4 Nisan 2020)

Bu risk karşısında yerel yöneticiler ve Valilikler birtakım yeni kararlar almışlardır. Örneğin, Antalya Valiliği kara yolu, deniz yolu, hava yolu ile şehre giriş yapacak kişilerin 14 gün süreyle ikametgâhlarında gözlem altında tutulmasına karar vermiştir. Benzer bir kararı Muğla Valiliği de almıştır ve tatil beldelerine gelen yazlıkçıların 14 gün süreyle evde kalması kararını almışlardır. Bu beldelerde, İlçe Emniyet Müdürlüğü ekipleri mahalle muhtarları ile birlikte şehre gelen yazlıkçıların evine giderek kontrolde bulunmuşlar ve kayıtlı adresinde bulunamayan yazlıkçılar hakkında tutanak tutularak 3 bin 150 TL idari para cezası uygulamışlardır.

## İkinci Konutlar Salgın Sonrası Dönemde Türkiye Turizmi İçin Bir Çıkış Yolu Olabilir Mi?

Uluslararası seyahat kısıtlamaları ile birlikte, COVID-19 salgınından en çok etkilenen sektörlerden biri daha önce de belirtildiği gibi konaklama sektörü olmuştur. Özellikle her şey dâhil konseptli beş yıldızlı otellere yönelik ulusal ve uluslararası taleplerde büyük bir düşüş yaşanmıştır. Bu noktada, salgının Türkiye turizminde açtığı yaraları sarmak ve turizm hareketliliğini yeniden canlandırmak için [Kültür ve Turizm Bakanlığı \(2020\)](#), "Konaklama Tesislerinde Kontrollü Normalleşme Süreci" başlıklı bir genelge yayınlamıştır. Otellerin ilk aşamada yarı kapasiteyle hizmet vermesi, gelen müşterilere otel girişinde termal kamera ve temassız ateş ölçümü uygulamaları, otellerde izolasyon alanları ve odaları oluşturulması, sahillerdeki şezlong sayılarının azaltılarak sosyal mesafe kuralına uyulması, açık büfe hizmetlerinin kaldırılması, işletmelerde 7/24 sağlık personeli bulundurulması zorunluluğu, eğlence mekânlarında kısıtlamalar ve tekne turlarına katılacak kişi sayılarında üst limit belirlenmesi genelge kapsamında alınan kararların bir bölümünü oluşturmaktadır. Bu kararlara uyan tesisler, "Sağlıklı Turizm Sertifikasyonu" alabilecek ve sertifika sahibi olan tesisler duyurularak tatil planı yapan tüketicilerle paylaşılacaktır. 19 Haziran 2020 tarihi itibarıyla 144 otel sertifika almaya hak kazanmış, 401 otelin ise başvuru süreci devam etmektedir. Ancak hazırlanan bu yeni yol haritasının turizm hareketliliğinde nasıl bir etki yaratacağını şu aşamada kestirmek güçtür. Kültür ve Turizm Bakanlığı Tanıtma Eski Genel Müdürü İrfan Önal ise, salgın nedeniyle önümüzdeki dönemde Türkiye'de "otelcilik" ağırlıklı turizm anlayışının değişeceğini şu sözlerle belirtmiştir:

*"Bu zor zamanlar geçip de insanlar normal hayatlarına döndüğünde ilk tepkileri kendilerini dışarı atmak olacaktır. Evde kapanmanın yarattığı psikoloji nedeniyle insanların rahatlama döneminde ilk tepkileri "uzaklaşma", "kaçma", "yeni yerlerde zaman geçirme", "hareket etme" gibi tepkiler olacağından otellere kapanmak istemeyeceklerdir. Bu durumda, kısa dönemde, deneyim ve yenilik odaklı otel konseptleri yaratmak yerinde bir strateji olacaktır."* ([Önal, 2020](#)).

Salgının ortaya çıktığı ilk dönemde bir kaçış mekânı olarak görülen ikinci konutlar, Türkiye'de kısıtlamaların kısmen hafifletilmesi ve normalleşme sürecinin başlaması ile birlikte yeni bir taleple karşılaşarak turizmin yeniden canlanmasında kendiliğinden yeni bir görev üstlenmiştir. Salgının henüz tamamen bitmemiş olması ve virüsün yayılımının yeniden hızlanması riski sebebiyle, büyükşehirler ve kent merkezlerine oranla insan temasının daha az olduğu başta kıyılar olmak üzere, dağlık alanlara, kırsal alanlara, yaylalara olan ilgi artmıştır. Bu süreçte ikinci konut örneği olarak "sıfır temas" konseptli, bahçeli ve müstakil villalar, doğa ile içe içe konseptli ahşap bungalov evler, aynı zamanda [Hall ve Müller'in \(2004\)](#) hareketli ikinci konutlar olarak sınıflandırdığı tekne, yatlar ve karavanlar salgın nedeniyle izole tatil yapmak isteyenlerin yoğun ilgisiyle karşılaşmıştır. Bu talep hem kiralık hem de satılık ikinci konutlarda ciddi fiyat artışlarını da beraberinde getirmiştir. Ülke genelinde ilk Koronavirüs vakasının görüldüğü 11 Mart tarihinden bu yana satılık müstakil ev fiyatları %25, kiralık müstakil ev fiyatları ise %18 yükselmiştir. En fazla artış ise yazlık tatil beldelerinde ve yaylalarda gerçekleşmiştir. Satılık müstakil konutlardaki fiyat artışının en çok olduğu iller ise sırasıyla Antalya ve Bursa %22, Muğla %20 ve İzmir %15 olmuştur. Kiralık müstakil konutlardaki fiyat artışının en çok olduğu iller ise sırasıyla Antalya %21, İzmir %17 ve Muğla %7 olmuştur ([Endeksa, 2020](#)). Bazı tatil beldelerinde ve kırsal alanlarda ise ikinci konut rezervasyonları

şimdiden Eylül Ayı sonuna kadar dolmuş durumdadır. Ayrıca kruvaziyer turizminin popülaritesini yitirmesiyle, daha az sayıda insanla ve ailece mavi turlara imkân sağlamasından dolayı tekne turları ve yat turizmi de şimdiden yoğun taleple karşılaşmıştır. Bu süreçte, oteller için uygulanan sertifika programının bir benzeri, kiralık ikinci konutlarda standart oluşturulması amacıyla belirli bölgelerde de uygulanmaya başlamıştır. Saros körfezinde yer alan Erikli ve Yayla sahillerindeki uygulama ile ilgili yetkililer tarafından şu açıklama yapılmıştır:

*Her yıl turizm sezonunda bölgede 3 milyon kişinin tatil yaptığını belirten Helvacıoğlu, "Otel ve yatak sayımız az, kiralık ev sayımız fazla. İstanbul'a yakınlığımız nedeniyle sezonda 10 bine yakın ev kiralanıyor. Salgına karşı İlçe Hıfzıssıhha Kurulumuzun tavsiyesiyle 'sertifikalı kiralık ev' modeline geçtik. Bu uygulama otellerde, pansiyonlarda var ama kiralık evlerde yoktu."* (Keşan Belediye Başkanı Mustafa Helvacıoğlu, Akt., [Demirci, 2020](#), 19 Haziran 2020)

Bu yoğun talep karşısında, ikinci konut kiralama platformlarının yapılabildiği paylaşım ekonomisi platformlarının ön plana çıkması muhtemeldir. Çünkü bu platformlar, konutlarını kiralamak isteyen ev sahiplerine, herhangi bir aracıya gerek duymadan ve konutlarını kiralamak isteyen insanlarla yüz yüze görüşmeye gerek kalmadan kiralama olanağı sağlamaktadır. Konut paylaşımına ve kısa süreli kiralamalara imkân veren paylaşım ekonomisi platformlarının en büyüğü günümüzde 220 ülkede 100.000'den fazla şehirde 7 milyondan fazla liste içeren Airbnb platformudur ([Airbnb, 2020](#)). Tüm dünyadaki bu paylaşım listelerinin 3'te 1'i kent merkezlerinde iken, 3'te 2'si bölümlü ise ikinci konut yoğunluğunun fazla olduğu kıyılarda ve kırsal alanlarda yer almaktadır ([Adamiak, 2018; 2019](#)). Araştırmacıların bir bölümü, bu platformların özellikle ikinci konutların yoğun olduğu kıyılarda, çoğu zaman atıl durumdaki konutların kullanımını artırarak olumsuz etkilerini azaltacağını ve insanlara hareketlilik esnekliği sağlayarak ikinci konut sahibi olmadan da istedikleri yerde konaklama imkânı sağlayabileceklerini belirtmektedirler ([Adamiak ve ark., 2019; Belotti, 2019; Casado-Diaz ve ark., 2019; Miranda ve ark., 2018; Moreno-Izquierdo ve ark., 2019](#)).

Airbnb listelerinin dünyadaki mekânsal dağılışına benzer şekilde, Türkiye'deki Airbnb listelerinin de büyük bir bölümü tarihi turistik kent merkezlerinde ve ikinci konut yoğunluğunun fazla olduğu kıyılarda ve kırsal alanlarda yoğunlaşmıştır. Nitekim Airbnb'ye ait çeşitli istatistikler paylaşan [Airdna'den \(2019\)](#) elde edilen verilere göre 2019 yılı Eylül ayı itibarıyla Türkiye'de Airbnb listesinin en çok olduğu iller sırasıyla İstanbul (23.493), Antalya (12.899), Muğla (8.302), İzmir (5.149) ve Ankara'dır (1.532). İlçe bazında mekânsal dağılımına bakıldığında ise yoğun ikinci konut yapılaşması ile karakterize olan yazlık sayfiye alanları öne çıkmaktadır. Bu bağlamda Muğla'nın Bodrum (4.379), Fethiye (2.872), Marmaris (1.051), Antalya'nın Kaş (4.623) ve İzmir'in Çeşme (1.500) ilçeleri paylaşım listelerinin en fazla olduğu ilçelerdendir.

Faaliyetlerine başladığı 2008 yılından günümüze tüm dünyada düzenli olarak büyüyen ve birçok şehirde geleneksel konaklama tesislerinin yatak kapasitelerini aşan Airbnb, salgının birçok şehirde yayılmasıyla beraber rezervasyon sayılarında büyük bir düşüş yaşamış ve seyahat kısıtlamaları sebebiyle birçok rezervasyonun iptali ile karşılaşmıştır ([Airdna, 2020](#)). Bu durum karşısında şirket, çalışanlarının %25'inden fazlasını işten çıkarmak ve rezervasyon iptal politikalarında birtakım değişikliklere gitmek zorunda kalmıştır. Bu kapsamda, 14 Mart 2020 tarihinden önce yapılmış olup giriş tarihi 14 Mart 2020-30 Haziran 2020 arasında olan konaklama rezervasyonlarında bir kesinti olmadan ev sahiplerine ve misafirlere iptal ve para iade seçenekleri sunulmuştur. Ancak Koronavirüs vakalarının düşüşe geçmesi ve birçok Avrupa ülkesinde tatil sezonu için kısıtlamaların gevşetilmesi söylemleri ile birlikte, Airbnb rezervasyonları özellikle iç talepte yeniden artmaya başlamıştır ([Financial Times, 2020](#)). Türkiye'de de normalleşme sürecinde ve salgın sonrası dönemde, bütçelerine uygun izole konut kiralamak isteyenlerin Airbnb'ye sıklıkla başvuracağı ve benzer bir talep artışının yaşanacağı tahmin edilmektedir. Nitekim bu durum Airbnb platformu üzerinden evlerini kiraya vermek isteyen ev sahiplerinin ilanlarına da yansımış, virüsten uzak ve izole temalı ilanlar listelenmeye başlamıştır ([Fotoğraf 1](#)).



**Fotoğraf 1:** Airbnb platformunda “virüsten uzak” ve “izole” temalı kiralık ikinci konut ilanları (www.airbnb.com.tr, 20.05.2020)

## TARTIŞMA VE SONUÇ

Çok kısa sürede tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını, ulusal ve uluslararası birçok seyahat kısıtlamasını da beraberinde getirerek, salgının başladığı tarihe kadar düzenli bir büyüme gösteren turizm faaliyetlerini durma noktasına getirmiştir. Konaklama sektörü ise salgının en çok etkilediği sektörlerden biri olmuş ve bu süreçte yılın belirli dönemlerinde ve çoğunlukla rekreasyon amacıyla kullanılan ikinci konutların fonksiyonlarının ve anlamlarının değişeceğinin ipuçları ortaya çıkmaya başlamıştır. İkinci konutlarla ilgili kavramsallaştırmalar, konutların giderek daha fazla kullanıma eğiliminde olmasından dolayı [Marjavaara'nın \(2008\)](#) da belirttiği gibi giderek bulanıklaşmaktadır.

Türkiye’de salgının görüldüğü ve hızla arttığı ilk dönemde birçok insan, başta büyükşehirler olmak üzere, nüfus yoğunluğunun ve insanlar arası temasın yüksek olduğu şehir merkezlerinden, daha izole olacağı düşüncesiyle kıyılara, kırsal alanlara, yaylalara ve dağlara kaçmıştır. Dolayısıyla bu alanlardaki ikinci konutlar bir kaçış mekânı olarak yoğun bir taleple karşılaşmıştır. Sosyal izolasyonun öneminin sıklıkla vurgulandığı ve “evde kal” çağrılarının yapıldığı bu süreçte, insanların salgın endişesi ile başlattıkları mekânlar arası bu hareketlilik, virüsün farklı alanlara yayılması riskini beraberinde getirdiği için kimi zaman “sorumsuzca” görülmüştür. Bu beklenmeyen kalabalık, yerel yöneticiler tarafından da çoğu zaman eleştirilmiş ve virüsün yayılmasını önlemek amacıyla 4 Nisan 2020 tarihinde vaka sayılarının ve riskin fazla olduğu 31 il için şehir giriş-çıkış yasağı getirilmiştir ([T.C. İçişleri Bakanlığı, 2020](#)).

Türkiye’de vaka artış hızının düşmesi ve 11 Mayıs 2020 tarihi ile birlikte normale dönüş sürecinin ilk aşamasının uygulamaya başlaması iç turizmde yaz tatiline yönelik planların yeniden başlamasını sağlamıştır. Ancak salgının henüz tamamen bitmemiş olması ve salgında ikinci dalga ihtimali, tatil planı yapan tüketicilerin tercihlerinde bir değişime neden olmuştur. [Hall ve arkadaşlarının \(2020\)](#) da belirttiği gibi konaklamanın uygulanma biçimi dönüşmeye başlamıştır. Her şey dâhil konseptli beş yıldızlı otellere olan talep büyük bir düşüş yaşarken, sıfır temas konseptli farklı nitelikteki ikinci konutlar ise talep artışı ile karşılaşmıştır. Bu talep artışı birçok bölgede satılık ve kiralık ikinci konutların fiyatlarının da yükselmesine neden olmuştur. [Lapointe'nin \(2020\)](#) de öngördüğü gibi turizm sektörünün bu süreçte iç turizme yönelmesi muhtemeldir. Bu bağlamda ikinci konutlar, Türkiye’de normalleşme ve salgın sonrası dönemde turizmi yeniden harekete geçirecek alternatif bir araç olarak değerlendirilebilir ve sürdürülebilir turizm faaliyetlerine katkı sağlayabilir. Bu da beraberinde atıl durumdaki ikinci konutların turizme kazandırılması tartışmalarını yeniden gündeme taşıyacaktır. Bu noktada, Türkiye’deki toplam ikinci konut sayıları ile ilgili veri eksiklerinin giderilmesi, il, ilçe ve mahalle bazında türlerine göre detaylı bir ikinci konut envanteri oluşturulması gerekliliği yeniden ön plana çıkmıştır. Aynı zamanda ikinci konut talebinin inşaat sektörünü harekete geçireceği, yapılaşmayı artırabileceği (ağaç-ahşap ev, kaçak ilaveler) düşüncesi ile yasal düzenleme ve denetimlerin yapılması, kaçış mekânlarındaki yerleşmelerin yaşayabilecekleri altyapı (kanalizasyon, çöp, su, elektrik vb.) eksikliklerinin dikkatle izlenmesi gerekecektir.

Son 10 yılda teknolojik gelişmelerle birlikte turizmin geleneksel yapısında ve turist motivasyonlarında yaşanan değişimler, Airbnb başta olmak üzere konut paylaşımına/kiralanmasına imkân veren paylaşım ekonomisi platformlarının önlenemez bir yükselişle sonuçlanmıştır. Bu nedenle bazı destinasyonlar, platformlar aracılığıyla konut paylaşımının olumsuz etkilerini engellemek adına yasal düzenlemeler hazırlayarak bu paylaşımlara ve kiralamalara belirli kısıtlamalar getirmişlerdir. Türkiye’deki tatil beldelerinde birçok konutun hem hâlihazırda platformlar aracılığıyla turistlerin kullanımına sunuluyor olması hem de salgın sonrası süreçte bu paylaşımların artacağı öngörüsü, Türkiye için de yasal bir düzenleme gerekliliğini ortaya koymaktadır. Karşılıklı fayda amacıyla hazırlanması gereken bu düzenleme sayesinde, hem bu olgunun kontrolünü sağlanarak konaklama endüstrisinde haksız rekabetin önüne geçilmiş olacaktır, hem de atıl durumdaki konutların kullanımı artırılarak, yeni bir inşaatla gerek duymadan yerli ve yabancı turistlerin konaklama talebi karşılanabilecektir. Bu durum Airbnb’nin muhtemel olumsuz etkilerinin önüne geçerek, konutlarını kiralamak isteyen ev sahiplerine ve bu konutların bulunduğu destinasyona bir fayda sağlayabilir.

Özellikle salgın öncesinde ve sonrasında değişen turist profili ile birlikte, turizm deneyiminin artması, çevre ve sağlık bilincinin gelişmesi, artan teknolojik olanaklarla yeni nesil turizm anlayışının yaygınlaşması, bireyselliği ön plana çıkaran yaklaşımlar ikinci konut kullanımlarını, Airbnb paylaşımlarını zaman-mekân açısından çeşitlendirecek, demografik olarak farklılaştıracak, sosyo-ekonomik ve kültürel değişiklikler yaratacaktır. Turizm coğrafyasının; yalnızca insanların mekânsal hareketliliklerini değil aynı zamanda turizm destinasyonlarının mekânsal, ekonomik, toplumsal ve çevresel gelişim süreçlerine de odaklandığının altını çizdiği gibi; turizm coğrafyası arz ve talep analizleri ile verilerin toplanmasında, sürecin yönetilmesinde etkin bir rol üstlenebilir. Bu bağlamda tercih edilen mekânların coğrafi özellikleri, kullanım biçimleri ve süreleri, ikinci konutun bulunduğu şehir ve yakın çevresi ile ilişkileri, konutların yapısı, yerel halkın konut sahiplerine karşı tutumları, Airbnb ile pazarlanması ve buna ilişkin yaklaşımların analiz edilmesi önem taşımaktadır. COVID-19 salgınının devam ettiği bu süreçte veri eksikliği bu çalışmanın en temel sınırlılığını oluşturmaktadır. Bu nedenle ikinci konutların salgın ile birlikte değişen fonksiyonlarına ve anlamlarına odaklanılan konuya giriş niteliğindeki bu makalenin sonraki süreçte yeni deneysel çalışmalarla desteklenmesi önem arz etmektedir.

## EXTENDED ABSTRACT

### THE CHANGING MEANINGS OF SECOND HOMES DURING COVID-19 PANDEMIC IN TURKEY

#### INTRODUCTION

Tourism is an important phenomenon that is affected by environment, technology, politics, society, culture and grows rapidly with an increasing number of tourists and tourist expenditures. However, it has also a dynamic structure that can react suddenly to unexpected negative situations such as terrorist attacks, political events and pandemics (Acar, 2020). For this reason, it has undergone paradigmatic changes since its first day in the modern sense. The world has experienced several outbreaks in the past 40 years, but none of them has had an impact on the global economy, similar to SARS-CoV-2 (COVID-19) (Gössling, Scott and Hall, 2020). The World Health Organization declared COVID-19 as an "international public health emergency" on 30 January 2020 and "pandemic" on 11 March 2020. As a result of the rapid spread of the outbreak, national and international travel restrictions have been applied. Although the measures differ from country to country, the report published by the World Tourism Organization (UNWTO, 2020a) reveals the spatial dimension of the restrictions. As of 28 April 2020, almost all destinations have been imposed some travel restrictions originating from COVID-19, which is an unprecedented international travel restriction. In another report (UNWTO, 2020b), it is estimated that international tourism decreased by 22% in the first quarter of 2020 and this rate will be in the range of 60-80% at the end of the year.

COVID-19 pandemic has brought tourism activities to a halt on a global scale, and the hospitality industry has been one of the areas most affected by the pandemic. In this process, a change has been observed in the functions and meanings of the second homes in Turkey, which are generally used for recreational purposes and at certain periods of the year. In this commentary paper, we aimed to understand this phenomenon in Turkey and to prepare a conceptual ground for the next studies by making an evaluation over its current and possible effects. In this context, official restriction, the news in the press and the statements of local administrators in Turkey were evaluated.

#### Literature on the Effects of COVID-19 Pandemic on Tourism

Discussions on the impact of the pandemic on the tourism sector have increased with the necessity of recovering the sector itself. Many reports and articles have been published in a very short time. However, a study on the changing meanings of second homes during the pandemic in Turkey has not been done yet. Zheng, Goh and Wen (2020) examined the effects of misleading media reports on COVID-19 on the mental health of Chinese tourists. They stated that prejudiced media news and racist rhetoric in the form of "Chinese virus" would worry Chinese tourists. In another study, Gössling and others (2020) compared the effects of COVID-19 with the previous pandemic and other types of global crises and examined how the pandemic could change society, economy and tourism. They emphasized that the number of guests has decreased by more than 50% in all countries because of COVID-19 and this is more than the effect of all previous pandemics. They also stated that COVID-19 gives striking lessons to the tourism industry, politicians and tourism researchers, reinforcing the need for all segments to take lessons from this disaster in accelerating the transformation to sustainable tourism. Hall, Scott, and Gössling (2020) stated that pandemics have the potential to reinforce contemporary paradigms with the following words:

*Changes to tourism as a result of COVID-19 will be uneven in space and time. While some destinations will undoubtedly reconsider the nature of their tourism industry and focus more on local and more sustainable forms of tourism, without substantial institutional and governmental interventions, which are currently overwhelmed with saving lives and creating conditions to restart domestic economies and education systems, the juggernaut that is international tourism will roll on (p. 15).*

Lapointe (2020) stated that the tourism sector will turn to domestic tourism with the COVID-19 outbreak. Tomassini and Cavagnaro (2020) evaluated the future of "new places" of post-pandemic tourism and accommodation from a critical perspective. They emphasized the necessity of reconstructing the tourism place where the relationship between tourists and locals is very weak. Nepal (2020), in his commentary paper discussing the future of tourism after the pandemic, stated that although the World Tourism Organization recommends sustainability, it is taking more steps towards growth and this is a great contradiction. For this reason, he suggests removing this gap before considering the future of tourism.

### Second Home Concept: A Brief Overview of the Second Home Development in Turkey

Mobility from the permanent homes to second homes conceptualized as "second home tourism" in the international literature (Roca, 2013; Hall, 2014; Müller, 2014; Hall and Müller, 2018), has become an integral part of contemporary tourism and mobility. Second home researches have attracted the attention of different disciplines over time, and the researches have spread to different parts of the world (Hall, 2014; Hall and Müller 2018; Müller, 2014). Second home and tourism relationships (Ceylan and Somuncu, 2020; Hall and Müller, 2004; Hall and Müller, 2018; Kozak and Duman, 2011, Roca, 2013), socio-economic and spatial effects of the second homes (Coppock, 1977; Okuyucu and Somuncu, 2015; 2017; Rovira Soto and Clave, 2017), second homes in the context of migration and mobility (Back and Marjavaara, 2017; Müller and Marjavaara, 2012; Nouza, Ólafsdóttir and Sæþórsdóttir, 2018; Overvåg, 2011) are prominent research topics in the literature.

Although the main motivation is the recreation for second home ownership, its meanings and functions may vary according to destination, culture and purpose of use. In the Turkish literature, second homes are often named according to their location or function such as summer house, vineyard house, chalet, village house, etc. Depending on the lifestyle and cultural characteristics of the society, examples of second homes that are used as a mountain/vineyard house, are frequently encountered before the 1950s in Turkey. In the 1960s, coasts were considered as a resource that can be used for speculative purposes and tourism sector started to be considered as one of the best tools of the country development led to the prioritization of the coastal tourism and the increase in the construction of the second homes along the Mediterranean coast (Emekli, 2014; Zöğal and Emekli, 2018). The first mass housing was seen on İzmir-Çeşme coasts but the main development was seen after the 1960s (Sarı, 1981). Second home construction continued to grow after the 1980s on the coasts near metropolitan cities. In this time, the problems caused by unplanned urbanization resulting from intense migration from rural areas to the cities and the desire to escape from the monotony of everyday life have increased the interest for the second homes not only on the coasts but also in the mountain and rural areas (Emekli, 2014; Okuyucu and Somuncu, 2017). The development of transportation and the increase in car ownership supported this increase and played a role in facilitating the spread of the second homes in different places.

### Second Homes as Escape Places During the COVID-19 Pandemic in Turkey

Economic and political events, technological developments, pandemics, social and psychological factors have the potential to change the development and distribution of the second homes and the meanings of these dwellings. COVID-19 pandemic is one of them. In Turkey the first confirmed COVID-19 case reported on 11 March 2020 and then the disease spread rapidly, especially in highly populated cities. As of 19 June 2020, the number of cases exceeded 180 thousand and 4,882 people died due to the pandemic. In the early period of the pandemic, there was intense mobility from the city centres (especially from İstanbul, İzmir and Ankara) to the second home areas (mostly summer houses) after 2 April 2020 when the number of cases was announced on a provincial basis. Many people escaped to either owned or rented second homes, thinking that they would be more isolated from the virus. Many summer resorts and rural areas such as Bodrum, Marmaris, Çeşme, Kaş, Bozcaada, Gökçeada, Ayvalık and Datça, faced intense human mobility. This mobility caused the shift of the second home concept from the centre of recreational activities to become places of escape during the COVID-19 pandemic.

This situation brought the risk of the pandemic to spread to different places, also caused disruption of public services and problems such as traffic jams and noise due to the lack of adequate preparation in the areas. The worry that the health system would collapse was the most feared issue. As a result, authorities decided to impose travel restrictions for 31 risky cities and curfews on weekends for 15 days from 4 April 2020 to reduce the spread of the virus. This restriction was extended for another 15 days on 19 April 2020. Local administrators and governorship also took new measures against this risky mobility. The most common measure was a mandatory quarantine for 14 days for second home owners coming these areas.

## Can the Second Homes Act as Means of Reviving Tourism in the Aftermath of COVID-19 Pandemic in Turkey?

Restrictions have gradually removed in time and plans for summer holidays have started again in Turkey especially after 11 May 2020 with the new-normalization. However, due to the fact that the pandemic has not completely finished yet and the risk of the virus spreading again still prevails, there is a great decrease in national and international demands for all-inclusive five-star hotels. At this point, a circular titled "Controlled Normalization Process in Accommodation Facilities" was published by the Republic of Turkey, Ministry of Culture and Tourism to revive the tourism mobility again. According to the new action plan, Healthy Tourism Certification system is implemented for both hotels and transfer vehicles. As of 19 June 2020, 144 hotels received certificates, while the application process for 401 hotels is ongoing. Similar to the certificate program applied for hotels, it has been started another program in order to establish standards for rental second homes. However, it is difficult to predict how this new action plan will have an impact on tourism mobility and hospitality.

Second homes have been seen as escape places in the early stage of the pandemic, have met a new demand with the normalization process and are playing a key role in domestic tourism recovery process in Turkey. Second homes presented as "zero contact" have received intense interest for an isolated holiday. This demand brought serious price increases in second homes for both rent and sale in Turkey. Since 11 March 2020, the prices of detached second homes for sale have increased by 25% and 18% in rented detached second homes. The highest increase occurred in summer resort areas and highlands such as Antalya, Muğla, İzmir and Bursa (Endeksa, 2020). Rental second homes are already booked by the end of September 2020 in some resorts and rural areas. The increase in demand was observed not only in non-mobile second homes but also in semi-mobile and mobile second homes such as boats, caravans and tents. This interest is also reflected in the media and the lists on the Airbnb platform where short-term rentals can be marketed. Isolated and virus-free themed lists have started to appear on the platform.

## DISCUSSION AND CONCLUSION

COVID-19 pandemic has affected the whole world in a very short time and hospitality has been one of the most affected sector. The preferences of the consumers have changed due to the fact that the outbreak is not yet over and the possibility of a second outbreak. As Hall and others (2020) stated, the way the accommodation was implemented began to transform. Demand for five-star hotels with an all-inclusive concept has experienced a big decline, while second homes with a different nature with zero contact concept have experienced an increase in demand.

In this process, the functions and meanings of the second homes have also begun to change. As stated by Marjavaara (2008), the conceptualizations of the second homes are getting blurred as tending to be used more. Lapointe (2020) emphasized that the tourism sector is likely to turn towards domestic tourism. In this context, second homes can be considered as an alternative way to revive tourism again and can contribute to sustainable tourism activities in the normalization period in Turkey. This will bring discussions about idle second homes again. At this point, the need to create a detailed second home inventory according to its types has come to the fore again in Turkey. At the same time, it will be necessary to make inspections with the idea that the demand will increase the construction. Legislative arrangements may also be required for home-sharing platforms due to the forecast that rentals will increase through platforms in the post-pandemic period.

## Kaynakça / References

- Acar, Y. (2020). Yeni koronavirüs (Covid-19) salgını ve turizm faaliyetlerine etkisi. *Güncel Turizm Araştırmaları Dergisi*, 4(1), 7-21.
- Adamiak, C. (2018). Mapping Airbnb supply in European cities. *Annals of Tourism Research*, 71, 67-71.
- Adamiak, C. (2019). Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. *Current Issues in Tourism*, DOI: 10.1080/13683500.2019.1696758.
- Adamiak, C., Szyda, B., Dubownik, A. & García-Álvarez, D. (2019). Airbnb offer in Spain-spatial analysis of the pattern and determinants of its distribution. *International Journal of Geo-Information*, 8(3), 155.
- Airbnb. (2020). Fast facts, Retrieved May 05, 2020 from <https://news.airbnb.com/fast-facts/>.
- Airdna. (2019). Retrieved May 05, 2020 from <https://www.airdna.co/>.
- Airdna. (2020). Impact of the coronavirus on global short-term rental markets, Retrieved May 05, 2020 from <https://www.airdna.co/blog/coronavirus-impact-on-global-short-term-rental-markets>.
- Akoğlu-Kozak, M., Evren, S. & Çakır, O. (2013). Tarihsel süreç içinde turizm paradigması. *Anatolia Turizm Araştırmaları Dergisi*, 24(1), 7-22.
- Arkon, C. (1989). *İkincil konutlar: sorunları ve potansiyelleri ile planlama içerisindeki konumu (İzmir Örneği)*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi.

- Back, A. & Marjavaara, R. (2017) Mapping an invisible population: the uneven geography of second-home tourism. *Tourism Geographies*, 19(4), 595-611.
- Belotti, S. (2019). 'Sharing' tourism as an opportunity for territorial regeneration: The case of Iseo Lake, Italy. *Hungarian Geographical Bulletin*, 68(1), 79-91.
- Casado-Diaz, M. (2012). Exploring the geographies of lifestyle mobility: current and future fields of enquiry. In J. Wilson (ed.) *The routledge handbook of tourism geographies* (pp. 120-125). London: Routledge.
- Casado-Diaz, M. Casado-Diaz, A.B. & Gijbert, H. (2019). The home exchange phenomenon in the sharing economy: a research Agenda, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, DOI:10.1080/15022250.2019.1708455.
- Coppock, J.T. (1977). *Second Homes: Curse or Blessing?* Oxford: Pergamon.
- Ceylan, S. & Somuncu, M. (2020). Turizm alanlarındaki ikinci konutların rekreasyon amaçlı kullanımı: Pelitköy (Burhaniye/Balıkesir) örneği. *Coğrafi Bilimler Dergisi/Turkish Journal of Geographical Sciences*, 18(1), 28-56.
- Demirci, C. (2020). Kiralık yazlıklarda Kovid-19'a karşı 'sertifikalı ev' modeli, 19 Haziran 2020 tarihinde <https://www.aa.com.tr/tr/turkiye/kiralik-yazliklarda-kovid-19a-karsi-sertifikali-ev-modeli/1879855>, adresinden edinilmiştir.
- Dias, J. A., Correia, A. & López, F. J. M. (2015). The meaning of rental second homes and places: the owners' perspectives. *Tourism Geographies*, 17(2), 244-261.
- Dijst, M., Lanzendorf, M., Barendregt, A. & Smit, L. (2005). Second homes in Germany and the Netherlands: ownership and travel impact explained. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 96(2), 139-152.
- Emekli, G. (2014). İkinci konut kavramı açısından turizm coğrafyasının önemi ve Türkiye'deki ikinci konutların gelişimi. *Ege Coğrafya Dergisi*, 23(1), 25-42.
- Endeksa, (2020). Salgın sonrası konut fiyatlarındaki artış, 28 Nisan 2020 tarihinde <https://www.endeksa.com.tr/blog/yazi/salgın-sonrası-talep-edilen-konut-satis-fiyati-11-kira-6-artti>, adresinden edinilmiştir.
- Financial Times, (2020), Europeans plan holidays as Airbnb spots signs of rebound Retrieved May 18, 2020 from <https://www.ft.com/content/6a64045a-6748-4670-bb56-a23263a9251d>.
- Gössling, S., Scott, D. & Hall, C.M. (2020). Pandemics, tourism and global change: a rapid assessment of COVID-19. *Journal of Sustainable Tourism* DOI:10.1080/09669582.2020.1758708.
- Halfacree, K. (2012). Heterolocal identities? Counter-urbanisation, second homes, and rural consumption in the era of mobilities. *Population, Space and Place*, 18(2), 209-224.
- Hall, C. M. (2014). Second home tourism: An international review. *Tourism Review International*, 18, 115-135.
- Hall, C.M. & Müller, D.K. (2004) (Eds.). *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscapes and Common Ground*. Clevedon: Channel View.
- Hall, C. M. & Müller, D. K. (2018) (Eds.). *The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities*. London and New York: Routledge.
- Hall, C.M., Scott, D. & Gössling, S. (2020): Pandemics, transformations and tourism: be careful what you wish for. *Tourism Geographies*, DOI:10.1080/14616688.2020.1759131.
- İHA, (2020). Bodrum'a günde 12 bin araç, bir ayda 100 bin tatilci akın etti. 12 Mayıs 2020 tarihinde <https://www.ih.com.tr/haber-bodruma-gunde-12-bin-arac-bir-ayda-100-bin-tatilci-akin-etti-836945/>, adresinden edinilmiştir.
- Kozak, M. & Duman, T. (2011). İkinci konutların turizm sektörüne kazandırılması: Muğla ili Datça ilçesi örneği. *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 12(2), 226-242.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı, (2020). Konaklama Tesislerinde kontrollü normalleşme sürecine ilişkin genelge, 13 Mayıs 2020 tarihinde <https://basin.ktb.gov.tr/TR-261958/konaklama-tesislerinde-kontrollu-normallesme-surecine-i-.html>, adresinden edinilmiştir.
- Lapointe, D. (2020): Reconnecting tourism after COVID-19: the paradox of alterity in tourism areas. *Tourism Geographies*, DOI: 10.1080/14616688.2020.1762115.
- Manisa, K. (2007). *İkinci konutların turizm sektöründe yeniden kullanılabilmesine ilişkin bir model önerisi* (Basılmamış Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul). <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>, adresinden edinilmiştir.
- Marjavaara, R. (2008). *Second Home Tourism: the Root to Displacement in Sweden?* (Basılmamış Doktora Tezi, Umea University, Faculty of Social Sciences, Department of Social and Economic Geography, Sweden). Retrieved from <http://umu.diva-portal.org/smash/get/diva2:141659/FULLTEXT01>.
- Miranda, I.J., Tur, A.A. & Padilla, A.O. (2018). Airbnb on the Costa Blanca. Diagnosis and proposal of social and tourist integration. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 13(7), 1008-1019.
- Moreno-Izquierdo, L., Ramón-Rodríguez, A. B., Such-Devesa, M. J. & Perles-Ribes, F.F. (2019). Tourist environment and online reputation as a generator of added value in the sharing economy: The case of Airbnb in urban and sun-and-beach holiday destinations. *Journal of Destination Marketing & Management*, 11, 53-66.
- Müller, D. K. (2014). *Progress in second-home tourism research*, In A. A. Lew, C. M. Hall and A. M. Williams (Eds.) *The Wiley-Blackwell companion to tourism* (pp. 389-400). Chichester: Wiley-Blackwell.
- Müller, D.K. & Marjavaara, R. (2012). Second home to primary residence: migration towards recreational properties in Sweden 1991-2005. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 103(1), 53-68.
- Nepal, S. K. (2020). Travel and tourism after COVID-19 – business as usual or opportunity to reset?, *Tourism Geographies*, DOI: 10.1080/14616688.2020.1760926.

- Nouza, M., Ólafsdóttir, R. & Sæþórsdóttir, A.D. (2018). Motives and behaviour of second home owners in Iceland reflected by place attachment. *Current Issues in Tourism*, 21(2), 225-242.
- Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü, (2013). Niteliklerine göre bina türü istatistiği, 15 Mayıs 2020 tarihinde [https://www.nvi.gov.tr/kurumlar/nvi.gov.tr/Genel\\_Mudurluk/istatistikler/Niteliklerine\\_Gore\\_Bina\\_turu\\_istatistigi.pdf](https://www.nvi.gov.tr/kurumlar/nvi.gov.tr/Genel_Mudurluk/istatistikler/Niteliklerine_Gore_Bina_turu_istatistigi.pdf), adresinden edinilmiştir.
- Okuyucu, A. & Somuncu, M. (2015). Yalova Çınarcık'taki ikinci konutların ekonomik etkilerinin değerlendirilmesi. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 13(2), 139-159.
- Okuyucu, A. & Somuncu, M. (2017). İkinci konutların sosyo-kültürel etkilerine yönelik yerel halkın tutumları: Yalova-Çınarcık örneği. *Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi*, 28(2), 257-268.
- Overvåg, K. (2011). Second homes: Migration or circulation?, *Norsk Geografisk Tidsskrift - Norwegian Journal of Geography*, 65(3), 154-164
- Önal, İ. (2020). Turizmde COVID-19'un hatırlattıkları, 17 Mayıs 2020 tarihinde <https://irfanonal.blogspot.com/2020/03/turizmde-covid-19-un-hatirlattiklar.html>, adresinden edinilmiştir.
- Özgüç, N. (1977). Sayfiye yerleşmeleri: gelişme ve başlıca özellikleri. *İstanbul Üniversitesi Coğrafya Enstitüsü Dergisi*, 22, 143-167.
- Paris, C. (2009). Re-positioning second homes within housing studies: Household investment, gentrification, multiple residence, mobility and hyper-consumption. *Housing, Theory and Society*, 26, 292-310.
- Roca, Z. (2013). (Ed.) *Second Home Tourism in Europe: Lifestyle Issues and Policy Responses*. Farnham: Ashgate Publishing
- Rovira Soto, M.T. & Anton Clavé, S. (2017). Second homes and urban landscape patterns in Mediterranean coastal tourism destinations. *Land Use Policy*, 68, 117-132.
- Rye, J.F. & Gunnerud Berg, N. (2011). The second home phenomenon and Norwegian rurality. *Norsk Geografisk Tidsskrift-Norwegian Journal of Geography*, 65(3), 126-136.
- Sarı, A. (1981). *Devre-mülk sistemiyle ikinci konut alanı planlaması-Çeşme Dalyanköy'de bir uygulama, şehir mimarlığı*. (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi, Güzel Sanatlar Fakültesi, İzmir).
- SHGM (Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü), (2020). COVID-19 uçuş yasakları, 19 Haziran 2020 tarihinde <http://web.shgm.gov.tr/tr/covid-19-tedbirler/6332-notam>, adresinden edinilmiştir.
- Soybaş, F. (2020). Koronayla mücadelede 'yazlıkçı' sorumsuzluğu, 11 Mayıs 2020 tarihinde <https://www.hurriyet.com.tr/yazarlar/fulya-soybas/koronayla-mucadelede-yazlikci-sorumsuzlugu-41486126>, adresinden edinilmiştir.
- Tomassini, L. & Cavagnaro, E. (2020). The novel spaces and power-geometries in tourism and hospitality after 2020 will belong to the 'local'. *Tourism Geographies*, DOI:10.1080/14616688.2020.1757747.
- T.C. İçişleri Bakanlığı, (2020). Şehir giriş/çıkış tedbirleri ve yaş sınırlaması, 18 Haziran 2020 tarihinde <https://www.icisleri.gov.tr/sehir-giriscikis-tebirleri-ve-yas-sinirlaması>, adresinden edinilmiştir.
- T.C. Sağlık Bakanlığı, (2020a). COVID-19 (yeni koronavirus hastalığı) nedir?. 8 Mayıs 2020 tarihinde <https://covid19bilgi.saglik.gov.tr/tr/covid-19-yeni-koronavirus-hastaligi-nedir>, adresinden edinilmiştir.
- T.C. Sağlık Bakanlığı, (2020b). COVID-19 güncel durum, 18 Haziran 2020 tarihinde <https://covid19.saglik.gov.tr/>, adresinden edinilmiştir.
- TÜBA, (2020). Covid-19 pandemi değerlendirme raporu, 16 Mayıs 2020 tarihinde <http://www.tuba.gov.tr/files/yayinlar/raporlar/Covid-19%20Raporu-revize.pdf>, adresinden edinilmiştir.
- UNWTO, (2020a). COVID-19 related travel restrictions a global review for tourism, Retrieved May 9, 2020 from <https://webunwto.s3.eu-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/2020-04/TravelRestrictions%20-%2028%20April.pdf>.
- UNWTO, (2020b). International tourist numbers, Retrived May 9, 2020 from <https://www.unwto.org/news/covid-19-international-tourist-numbers-could-fall-60-80-in-2020>.
- UNWTO, (2020c). World tourism barometer may 2020 special focus on the impact of COVID-19, Retrieved June 17, 2020 from <https://www.unwto.org/international-tourism-and-covid-19>.
- Urry, J. (2009). *Turist Bakışı*. (Çev. E. Tataroğlu & İ. Yıldız). İstanbul: Bilgesu Yayıncılık.
- Visser, G. (2003). Visible, yet unknown: reflections on second-home development in South Africa. *Urban Forum*, 14, 379-408.
- Yamak, S., Korzay, M. & Tanur, G. (1989). Pansiyonculuk ve ikinci konutların turizm amaçlı kullanımı. A. Bayraktar, M. Korzay & A. Selçuk (ed.) *Türk turizmde pansiyonculuk ve ikinci konutların turizm amaçlı kullanımı, seminer tebliğ ve tartışmaları* içinde (s. 84-98). İstanbul: Boğaziçi Üniversitesi.
- Zheng, Y. Goh, E. & Wen, J. (2020). The effects of misleading media reports about COVID-19 on Chinese tourists' mental health: a perspective article, *Anatolia*, 31(2), 337-340.
- Zoğal, V. & Emekli, G. (2018). Urla'da (İzmir) ikinci konutların değerlendirilmesine yönelik nitel bir araştırma. *Turizm Akademik Dergisi*, 5(1), 189-204
- WHO, (World Health Organization), (2020). Coronavirus disease (COVID-19) dashboard, Retrived June 19 from <https://covid19.who.int/>.
- WTTC, (2020). Corona virus brief: April 14 2020, Retrieved May 5 from [https://wttc.org/Portals/0/Documents/WTTC%20Coronavirus%20Brief%20External%2014\\_04.pdf?ver=2020-04-15-081805-253](https://wttc.org/Portals/0/Documents/WTTC%20Coronavirus%20Brief%20External%2014_04.pdf?ver=2020-04-15-081805-253).