



İstanbul Kıyı Alanlarında İkinci Konutun Değişim ve Gelişimi

Change and Development of the Second House in Istanbul Coastal Areas

Ayfer YAZGAN

ÖZ

İkinci konut olgusunun satın alma gücünün ve serbest zaman artışına bağlı olarak, öncelikle gelişmiş ülkelerde görüldüğü bilinmektedir. Süreç içerisinde yaşam tarzlarında meydana gelen değişiklikler, boş zaman kullanımı ve rekreasyon aktivitesi için oluşan yüksek talep; ikinci konut kavramının gelişmesi ve yaygınlaşmasının en önemli nedenleri olarak görülmektedir. Kent yaşamının ayrılmaz bir parçası haline gelen ikinci konutlar, mekânın sosyo-kültürel yapısını farklılaştırarak ekonomik yapının yeniden şekillenmesini sağlamış, bir yönüyle de yerleşim alanlarının büyüme yönünü belirlemiştir. Bu nedenlerle ikinci konut kent mekânın büyümesi ve biçimlenmesinde önemli dinamiklerden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. İstanbul'un kıyı alanlarında ikinci konut alanlarına doğru saçaklanarak büyümesi, kentleşmenin derecesine işaret eden bir olgudur. Özellikle 1980 sonrasında artan nüfus ve yapılaşma baskısının, ikinci konut alanlarını birinci konuta (kentsel yerleşim alanlarına) dönüştürmek konusunda etkili olduğu görülmektedir. Makalenin temel amacı, İstanbul kenti kıyılarında yer seçen ikinci konut alanlarının mekânsal karakterleri (mekân kalitesi, erişilebilirlik, doğal yapı üzerinde oluşturduğu etki, kullanım-tüketim dengesi) ile sosyal yapıları arasındaki ilişkilerinin sorgulanmasıdır. İkinci konut alanlarının yer seçimi kriterleri açıklanırken, çalışmada tanımlanan ilişkilerin tarihsel süreç içinde nasıl bir değişime uğradığı ve kentin büyüme yönü üzerinde ne derece etkili olduğunu ortaya koymuştur. Bu kapsamda İstanbul'un farklı kıyı alanlarında yer alan ikinci konutların; kullanıcı profili ve mekânsal gelişiminin açıklanması hedeflenmiştir. Anket çalışmalarından elde edilen veriler kullanılarak farklı alt bölgelerde kümelenen ikinci konut alanlarının farklılaşan sosyal, ekonomik ve mekânsal yapıları karşılaştırmalı olarak tartışılmıştır.

Anahtar sözcükler: Fiziksel ve sosyal dönüşüm; hareketlilik; ikinci konut; mekânsal analiz.

ABSTRACT

It is known that the second housing is primarily seen in developed countries due to the increase in purchasing power and in free time. Within the process, changes in lifestyles, high demand for leisure time use and recreational activity; have been seen as the most important reasons for the conceptual development of the secondary housing term. The second housing, which has become an integral part of the urban life, reshapes the economic structure by differentiating the socio-cultural structure of the space and determines the growth direction of the settlement areas. For these reasons, the second housing emerges as one of the important dynamics in the formation and growth of the urban space. Sprawling urban development of İstanbul towards the second housing areas is a phenomenon that refers to extent urbanization. Especially after 1980, it is seen that the increase in the population and the increase in the construction has been effective in transforming the secondary residential areas into the urban residential areas. The main purpose of the study is to question the relations between social structures and spatial characters (space quality, accessibility, effect on the natural structure, usage- consumption balance) of the second housing areas choosing place on the shores of İstanbul. While explaining the criterias for site selection of secondary housing areas, the study reveals how the defined relationships have changed in the historical process and how the growth direction of the city has influenced. Within this scope, the objective is to figure out the user profile and spatial development of the second houses in the different coastal areas of İstanbul. Using the data obtained from the questionnaire studies, the different social, economic and spatial structures of the second housing estates clustered in different subregions were discussed comparatively.

Keywords: Physical and social transformation; mobility; second house; spatial analysis.

Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul

Başvuru tarihi: 01 Şubat 2018 - Kabul tarihi: 07 Mart 2018

İletişim: Ayfer YAZGAN. e-posta: agul@yildiz.edu.tr

© 2018 Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi - © 2018 Yıldız Technical University, Faculty of Architecture

Giriş

İkinci konutlar, konumu, amacı, görünümü, kullanımı ve bulunduğu yere göre, farklı zamanlarda ve yerlerde, farklı isimler almıştır. Yazlık konut, tatil konutu, dinlenme evi, sayfiye evi vb. gibi birçok farklı isimle tanımlanmıştır.¹ İkinci konutlar, uzun bir dönem için kiralanan ve ona sahip olanların genellikle başka bir yerde yaşadıkları, sabit temelli yapılardan oluşan, dayanıklı malzeme ile yapılmış, kullanım amaçları özellikle rekreasyon ve tatil olan konutlardır.² Geleneksel alışılmış yerlerde veya doğal kültürel anlamda zengin bölgelerde yer alan ikinci konutlar; ülkelerin kendine özgü fiziksel, demografik, tarihsel koşullarını yansıtır. Türkiye’de ikinci konutlar 20. yüzyıl başlarında görülmekle birlikte, 1950 yılları sonlarına doğru farklı bir nitelik kazanmıştır. 1950 sonrası yaşanan ekonomik ve toplumsal yapı değişikliği ve hızlı kentleşme sürecinde ikinci konutlar, kentleşen nüfusun yoğun kent yaşamından uzaklaşmak için bulunduğu çözümlerden biri olmuştur.³

1960’larda Türkiye’de devlet, döviz girdisi sağlamak amacıyla turizmi desteklenmiş ve turizm yatırımlarını ağırlıklı kıyılara yönlendirmiştir. Turizm ve kamu dinlenme tesislerinin getirdiği altyapı olanakları, kıyıların cazibesini artırmış ve kent hinterlandında ikinci konut talebi tetiklenmiştir.⁴

1970’lerde, kıyılarda kente yakın bölgelerde hafta sonu tatil konutu sahipliliği önem kazanmıştır. Bu dönemde öncelikle Marmara Denizi kıyı yerleşmelerinde, iç ve dış turizm hizmet eden turizm tesisleri, kamu-özel eğitim tesisleri gelişmeye başlamıştır. Turizme ilişkin yatırımlar kıyıların cazibesini artırırken, spekülatif bir araç olarak görülen ikinci konutlar, kıyılarda aşırı ve hızlı bir gelişme göstermiştir. Özellikle orta ve üst gelir gruplarının sosyo-ekonomik yapısı ve yaşam biçimindeki değişim ikinci konut edinme talebini arttırmıştır. Artan talep ile Marmara kıyıları, geniş ve güzel plajları ve olumlu iklim koşulları ile çok katlı ikinci konut gelişmelerinin odağı olmuştur.⁵

1980 ve 1990 yıllarında turizmi teşvik etmeye yönelik yasal mevzuat, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve 1983 tarihli “Kamu Arazilerinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkındaki Yönetmelik” turizm amaçlı yatırım yapmak isteyen yerli/yabancı şirketlere arazilerin tahsisini kolaylaştırmıştır. İkinci konutlara ‘konut kredisi’ verilmesi ve 3194 sayılı yasanın belediyelere plan yapma ve onama hakkı tanınmasıyla ikinci konutların inşası hızlanmıştır. Bu doğrultuda ikinci konutlar kentsel ve kırsal yerleşmelerin biçimlenmesinde önemli rol oynamış, turizm ile gelişmesi istenen kıyı kentleri makro formunun belirleyicisi olmuştur. İkinci konutların kıyılara ve kıyı arkasında kırsal alanlara doğru yayılması, saçaklanarak büyüyen kentlerin doğal alanlara doğru büyümelerine neden olmuştur.⁶ İkinci konutlar; planlama

kademeleri arasındaki eşgüdüm eksiklikleri ve denetim problemlerine bağlı olarak özellikle tarım alanları ve doğal güzelliklerin var olduğu sit statüsündeki orman alanları üzerinde yer seçmiştir. Kıyı alanlarında ikinci konut ve turizm alanlarının yoğunlaşması, bu olguya koşut gelişen yeni merkezleri ortaya çıkarmış ve çevre tahribatını giderek artırmıştır. Hızlı ve kontrolsüz gelişen ikinci konutlar bağlı buldukları yerleşimlerin planlama süreçlerinde de baskı unsuru olmuş ve yapılaşmaya açılma sürecini tetiklenmiştir.⁷ Ülkemizde geçmişten günümüze yaşam kültürünün ayrılmaz bir parçası haline gelene ikinci konut sahipliliği, artan tatil ihtiyacına bağlı olarak günümüzde tatil bölgelerindeki büyüme eğilimini devam ettirmektedir.

Türkiye’de kıyı kentleri ve turizm bölgelerinde ortaya çıkan ikinci konut gelişimi, İstanbul’da çok etkin bir şekilde kendini göstermiştir. İkinci konutlar İstanbul’un gelişim sürecinde, kıyı alanlarının büyümesinde belirleyici bir rol oynamıştır.

İstanbul’da İkinci Konutların Gelişimi

İstanbul Cumhuriyet öncesi sosyal ve kültürel yapısı, zengin ve çeşitli kültürleri bir arada barındıran kozmopolit yapısı ile bir liman kentidir. İstanbul kıyı alanlarının kullanımı ve değişimi sürecinde, sahil surlarının aşılması ve kıyı alanlarının yerleşmeye konu olması ile doğal güzelliklerin yitirilmesi tehdidi ile karşı karşıya kalınmıştır. Osmanlı döneminde kıyılar ve deniz, ekonomik faaliyetlerin dışında, mesire alanı olarak kullanılmıştır. 19. yüzyılda kentleşme olgusu ve demiryolunun gelişimi ile sermaye birikimi nin yarattığı zenginliğe bağlı olarak tren ve atlı araba ile ulaşılabilen mesafelerde sürekli konut ile birlikte hâkim şehir etrafında sayfiyeler ortaya çıkmıştır.⁸

20. yüzyılda kent biçimini etkileyen lâstik tekerlekli araçların ulaşımında neden olduğu karakter değişimi kent kıyılarının değişiminde etkili olmuştur. Önceki dönemlerde İstanbul’luların sayfiye ve deniz hamamları aracılığıyla tanıştıkları deniz ile ilgili aktiviteler, bu dönemde yerini plajlara bırakmıştır.⁹ 1950-1960 yıllarında ekonomide ithal ikame modeli ile, iç pazar genişlemiş, Ülkedeki sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel gelişmeler bağlamında, kıyılar ekonomik işlevini devam ettiren, ulaşım ve dinlenme-eğlenme faaliyetleri için potansiyel alanlar olmuştur.¹⁰

1940-1960 döneminde İstanbul’da Florya, Küçükyalı, Tuzla gibi banliyö yerleşmelerinin kıyıları ‘parçacıl’ planlarla düzenlenmek istenmiştir. 1950 sonrası ülke politikalarının da etkisinde hızlı bir nüfus artışı sürecine giren İstanbul kenti bu dönemde batıda Küçükçekmece’ye, kuzeyde Alibeyköy ve Kağıthane’ye, Anadolu Yakası’nda Ümraniye ve doğuda Tuzla’ya kadar yayılmıştır. Artan nüfusla birlikte kent içinde, meydana gelen sosyal ve fiziksel

¹ Okuyucu, Somuncu, 2016.

⁴ Arkon, 1989; Sarı, 1981.

² Arkon, 1989.

⁵ Arkon, 1989; Özgüncü 1977.

³ TOKİ, 1996.

⁶ Gezici, Gül ve Alkay, 2005; Arkon, 1997.

⁷ Gül Yazgan, 1992; Gezici, Gül ve Alkay, 2005.

⁹ Gül Yazgan, 1994; Evren, 2000.

¹⁰ Gül Yazgan, 1994.

⁸ Kiray, 2007, s. 152-167.

dönüşümler ve kent dışındaki plansız gelişmeler kenti olduğu kadar kent-kıyı ilişkisini de etkilemiştir.¹¹ 1960 sonrası hızlanan kentleşme hareketleri, nüfus artışları, ulaşım ağları ve karayollarındaki gelişmeler, araç kullanımındaki artışlar ile İstanbul'un doğal kıyı alanları ve turizm bölgelerine talep doğmuştur. İstanbul'un kıyıları kıyı turizmine konu edilerek kamu ve özel kesimin sosyal tesis alanları ile 1970'lerde işgal edilmiştir.¹² Kıyıları bu bölgede yaşayanların denize ulaşılabilirliğinin sınırlandığı, halka kapalı özel alanlara dönüşmüştür. Bu dönem büyük şehirlerin yakınındaki kıyı yerleşmelerine olan talep artmıştır. İstanbul'da Anadolu Yakası'nda Maltepe, Kartal ve Pendik, Tuzla, Avrupa Yakası'nda Florya, Çekmece, Kumburgaz ve Celaliye, Selimpaşa, Silivri kıyıları, ikinci konut alanları ile gelişmeye başlamıştır.¹³

İstanbul'da 1960-1970'lerde gündeme gelen ve yerleşme bölgesi dışında kalan kıyı sayfiyeleri, kentin büyümesiyle kentin yerleşik alanına dahil olmuştur. Fenerbahçe'den Tuzla'ya uzanan kıyı kuşağında, ahşap sayfiye köşkleri, yerini yoğun bir yerleşme dokusuna, İstanbul'un eski görünümüyle uyumsuz, yüksek beton bloklardan oluşan bir yapılaşmaya bırakmıştır.¹⁴ Özellikle 1970-1975 arasında başlayan, küçük ölçekli toplu konutlar, ikinci konut dokusunun niteliğini değiştirmiştir. Güzelce, Kumburgaz, Celaliye, Selimpaşa, Kilyos, Dragos-Bayramoğlu arasındaki kıyılarda apartmanlaşma başlamıştır.¹⁵ Bu dönemde Tuzla İstanbul'un üst gelir gurubunun yazlık ikinci konut alanı haline gelmiştir. 1975 İstanbul Metropolü Marmara kıyısında yer alan dinlence ve ikinci konut odakları, Selimpaşa, Kumburgaz, Büyükçekmece, Ataköy, Fenerbahçe, Adalar, Dragos, Tuzla, Bayramoğlu, Darıca, Eskişehir'dir. Karadeniz kıyısında Yalıköy, Karaburun, Yeniköy, Akpınar, Çiftalan, Kısırkaya, Kumköy (Kilyos), Riva, Domalı, Şile ve Ağva'dır. İstanbul'da 1970-1975 döneminde metropoliten alanın sınırları, 50 km yarıçaplı bir alanda Silivri-Gebze arasında uzanırken, 1980-1985 döneminde metropoliten alanda büyüme hızları merkezden çevreye yayılmıştır. İstanbul metropoliten alanı bir taraftan sürekli olarak yaygınlaşan, diğer taraftan yoğunlaşan ve farklılaşan bir yapı göstermiştir.¹⁶

1980'lerde hızlı nüfus artışıyla kentin kırsal bölgelerinde çok katlı ikinci konut alanları yaratılmıştır. 1980 sonrası, orta sınıfın toprak rantından pay alma isteği ile kıyı alanları ikinci konut alanlarının istilasına uğramıştır. Büyük ölçekli konut kooperatifleri eliyle gerçekleşen bu gelişme üst orta gelir grupları için önemli bir yatırım alanı olmuştur.¹⁷ 1980 İstanbul'da Şile, Kilyos, Ağva, Eyüp, Arnavutköy ve Çatalca'ya bağlı kıyı yerleşmeleri bu kapsamda gelişmiştir. İstanbul Marmara ve Karadeniz kıyıları, çok katlı ikinci ko-

nut gelişmeleri ve bunun yarattığı çevre tahribatı ile salt iç turizme yönelik gelişen, sahil boyunca soluksuz büyüyen yerleşim alanlarına dönüşmüştür. 1984-1989 yılları arasında kıyı alanlarına yönelik operasyonlarda, Yeşilyurt-Florya arasında yapılan dolgular ile ikinci konutların kentle bağlantısı koparılmıştır. 2000'li yıllara kadar dolgular kentlilerin denizle yaşadığı, plajları ve kıyı sayfiyelerini yok etmiştir.¹⁸ Bu dönemde İstanbul'un özellikle güneyindeki doğal kıyı bölgelerindeki eski sayfiye yerleşmeleri, metropoliten büyüme sürecinde, yerleşik konut alanlarına dönüşmüştür. Sayfiyelerin düzenli yerleşmeler haline gelmesi ile merkezle eski sayfiye yerleşimleri arasındaki boşluklar da kısa zamanda yerleşime açılmıştır. Ayrıca demir yollarına paralel olarak gelişen karayolu bağlantısı, eski sayfiye yerleşmeleri ile kenti birleştirerek sürekli bir orta sınıf yerleşim örüntüsü oluşturmuştur.¹⁹

Küreselleşme ve neo-liberal ekonomi politikaları doğrultusundaki uygulamalar İstanbul'da mekân düzenleme ve örgütlenme mekanizmalarında etkin olmuştur. Sermaye sahibi orta üst gelir grubu, artan deniz kirliliği nedeniyle, Marmara Denizi kıyılarındaki eski banliyö yerleşmelerini terk etmiş ve kentin kuzeyindeki ormanlık ve kıyı alanlarına yönelmiştir.²⁰ İstanbul'un kuzeyinde kıyıya paralel geçirilen yeni ulaşım aksları, kıyı bölgelerine erişimi kolaylaştırmış, beraberinde arazi ve arsa spekülasyonu artmıştır. Özellikle Şile ve Sarıyer'de kıyı arka mekânında, kıyıyla bağlantısı olan orman köyleri, ikinci konut ve hafta sonu evi olarak gelişmeye başlamıştır. Kuzey kıyılarında eski kıyı köyleri (Riva, Şile ve Ağva, Kilyos) mevcuttaki geleneksel ve özgün küçük yerleşme özelliklerini yitirerek kontrolsüz bir kentleşme sürecine girmiş, arazi kullanım deseni de hızla değişmeye başlamıştır.²¹ 2000'li yıllarda önceleri Sarıyer, Kilyos ve Şile, devamında Riva ve Ağva'da turizmle birlikte ikinci konut sahipliği, iç turizm ve rekreasyona dayalı olarak hızla büyümeye ve yayılmaya başlamıştır. Bu alanların gelişmesinde, Kuzeydeki orman varlığı, ulaşım bağlantıları, kırsal yerleşmeler ve bunların sunduğu doğal peyzaj etkili olmuştur.²² Birinci köprünün kuzeyinde konumlandırılan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün ve çevre yollarına bağlı yapılaşma (lüks konut siteleri ve yasadışı konut alanları) kentin kuzeyindeki orman ve su kaynakları kuşağını baskı altına almıştır. İstanbul'un kuzeyindeki ormanlar ve su havzaları ve kıyı alanlarına doğru yayılan, yeni konut ve ikinci konut bölgeleri olmuştur. Yeni gelişme alanlarına ve kent merkezlerine olan talep, kuzeyde orman alanlarına ve iç kısımlara doğru yönelirken, kentin makro formu da hızla değişmiştir. Söz konusu gelişmeler Anadolu Yakası'nda Karadeniz kıyılarındaki orman alanlarında ve su havzalarının çevresinde "Yeni İstanbul'u oluşturmuştur. Bu mekânsal gelişim süreci içinde, İstanbul hızlı bir şekilde büyürken,

¹¹ Kılıç, 1999.

¹² Özgünç, 1998; Kiray 2007, s. 152-167.

¹³ Tekeli, 2013.

¹⁴ Kiray, 2007, s. 152-167; Tekeli, 2013.

¹⁵ Işık, Pınarçioğlu, 2009; Tekeli, 2013.

¹⁶ Tekeli, 2013.

¹⁷ Işık & Pınarçioğlu, 2009, s. 133.

¹⁸ Gül Yazgan, 1994; Kılıç, Gül, 2002.

¹⁹ Kiray, 2007, s. 152-167.

²⁰ Kılıç, 1999.

²¹ Gül, Sel ve Kurtarı, 2007.

²² Gül, Sel ve Kurtarı, 2007.

kentin makro formu kuzeye doğru yayılmıştır. Karadeniz ve Marmara kıyıları arasında kesintisiz bir yerleşim lekesine dönüşmüştür. İstanbul'da birinci, ikinci, Üçüncü köprü, E-5 karayolu ve TEM bağlantı yolları ve özel otomobile dayalı ulaşım, Karadeniz'e kadar uzanan kesintisiz erişebilirlik sağlamıştır. İstanbul'un kuzey kıyılarındaki manzara, peyzaj, su öğeleri ve doğal alanları parçalayan ikinci konut alanlarının gelişmesi ve büyümesine olanak sağlamıştır.

İstanbul'un kıyı alanlarında ikinci konutun dinamiklerini ortaya koyan çalışmada, Marmara ve Karadeniz kıyısındaki, ikinci konut gelişimleri değerlendirilmektedir. Bu çalışma ile Güney'de Marmara kıyılarındaki, Silivri Büyükçekmece, Kuzey kıyılarındaki ise Sarıyer ve Şile alt bölgelerinde ikinci konut alanlarının sosyal ekonomik yapısı ve fiziksel özellikleri ve gelişme dinamikleri ortaya konacaktır.

Kapsam ve Yöntem

Bu çalışma, İstanbul Çevre Düzeni Planının Kıyı Alanlarına İlişkin Yaklaşımının Mekâna Yansıtılmasına Yönelik Araştırma, Değerlendirme ve Model Geliştirilme işi kapsamındaki araştırmaya temellenmektedir. Çalışma alanı,²³ Karadeniz, Marmara Denizi, Boğaz ve Adalar'ın yanı sıra Küçükçekmece ve Büyükçekmece göllerinin kapsayan 614,8 km² lik kıyı alanıdır. Çalışma kapsamında İstanbul sekiz alt bölge olarak ele alınmıştır. Bu çalışmada örnek alanların seçimi; İstanbul'un Marmara ve Karadeniz kıyılarındaki özellik gösteren parçaları temsil eden üç farklı alandır. Bunlar Marmara kıyılarındaki Silivri-Büyükçekmece, Karadeniz kıyılarındaki ise Şile ve Sarıyer'dir. Bu bölgelerin seçiminde; Marmara ve Karadeniz kıyıları Asya ve Avrupa yakalarında olmaları dışında, ikinci konut alanlarının süreç içindeki gelişimi, kıyı alanlarının özellikleri, ulaşım ilişkileri, doğal yapı ve mekânsal gelişme özellikleri ile kent içindeki konumları dikkate alınmıştır.

Örnek alanlardan Silivri-Büyükçekmece, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, Marmara Denizi kıyısında, 1975 yılından bu yana ikinci konuta dayalı turizm gelişiminin görüldüğü ve ikinci konut işlevinin halen devam ettiği ilk kıyı yerleşmelerinden biridir. İkinci örnek alan Şile Karadeniz kıyısında, Anadolu Yakası'nda, turizm, rekreasyon ve ikinci konut gelişiminin ve gelişme potansiyelinin yüksek olduğu bir bölgedir. Şile ikinci konut talebinin halen devam ettiği, yoğun bir yapılaşma baskısı altında olan yerleşmedir. Üçüncü örnek alan olan Sarıyer ise, Karadeniz kıyısında İstanbul Avrupa yakasında, diğer iki örnekten farklı gelişme çizgisi gösteren bir bölgedir. Sarıyer, liberal politikalar doğrultusunda

1990 yılı sonrasında lüks konut ve ikinci konut için yoğun talep gösterilen bir ikinci konut bölgesidir. Bu bölgedeki örnekler, yeni bir yaşam biçimi sunan yüksek gelir gruplarının ikinci konut ve hafta sonu evi olarak talep gösterdiği Demirciköy ve Kilyos'tur.

Örneklem Büyüklüklerinin Belirlenmesi

Kıyı alanlarındaki II. konut alanlarında örneklem büyüklüklerinin belirlenmesi ve örneklerin seçilmesinde "Tabakalı Alan Örneklem" yöntemi kullanılmıştır. 400 adet anket olarak belirlenen örneklem büyüklüğü Kuzey ve Güney kıyıları temsil edecek üç bölgeye (Silivri Büyükçekmece 134, Sarıyer 133, Şile 133) eşit olarak dağıtılmıştır.

İstanbul'un hızlı büyümesine karşılık kıyı alanlarında gelişen ikinci konut kullanımlarının dinamiklerini ortaya koyan çalışmada, İstanbul'da ikinci konut ile gelişen kıyı alanlarında üç alt bölgenin benzer ya da farklı karakteristikleri ortaya konmuştur. Çalışma kapsamında İstanbul'un tüm kıyı alanlarındaki ikinci konut gelişimleri değerlendirilmeye birlikte, bu makale Güney'de Marmara kıyılarındaki, Silivri Büyükçekmece, Kuzey kıyılarındaki ise Sarıyer ve Şile alt bölgeleri üzerinde derinleştirilmiştir. Çalışmada ikinci konut gelişimi, İstanbul'un kıyı alanlarındaki iki ana ekseninde irdelenmiştir.

- İkinci konut yaşayanlarının nüfus ve sosyal ekonomik yapı bileşenlerinin tanımlanması. Günümüzde İstanbul kıyılarındaki ikinci konut talebi yaratıcıların kimler olduğunun ve alt bölgelere göre farklılaşmaların olup olmadığının ortaya konması.
- İkinci konutların mekânsal gelişme süreçleri, ikinci konut edinme nedenleri, yer seçimini etkileyen faktörler, elde edilmiş biçimi ve el değiştirme süreçleri, ikinci konutun fiziksel özellikleri, ikinci konuttan memnuniyet ve yenileme talebi örnek olarak incelenen bölgelerin ikinci konut gelişim süreçlerinin irdelenmesi.

Silivri-Büyükçekmece; Şile ve Sarıyer İkinci Konut Alanlarına İlişkin Araştırma Bulguları

İkinci Konut Kullanıcılarının Sosyo-Ekonomik Yapı ve Nüfus Özellikleri

Çalışılan ikinci konut alanlarında yaşayanların nüfus özellikleri ve sosyo ekonomik yapıları, ikinci konut yer seçimi tercihini, konut sahipliği, konutun kullanımı ve niteliğinin de belirleyicisidir. Bu nedenle çalışılan bölgelerde öncelikle ikinci konut sahiplerinin sosyo-demografik özellikleri analiz edilmiştir. İkinci konut alanlarında sosyo-ekonomik yapı ve nüfusa ilişkin sorulara verilen yanıtlardan; Silivri-Büyükçekmece hane başkanlarının görece yaşlı olduğu görülmektedir. Diğer bölgelere göre gelişim süreci daha yeni olan Sarıyer ve Şile'de ise yaş ortalaması görece daha gençtir. Tüm alt bölgelerde kullanıcıların %57.4'ü Marmara Bölgesi dışı doğumludur. İkinci konut alanlarında bölge bütününde ve alt bölgeler bazında İstanbul doğumluların (%35.3) oranı, İstanbul dışı doğumlu (%64.7) olanlardan

²³ Çalışma alanı sınırları; Karadeniz, Marmara Denizi, Boğaz ve Adalar ve Küçükçekmece ve Büyükçekmece göllerinin kıyıları kapsamaktadır. Kuzeydoğuda Ağva, kuzeybatıda Yalıköy, güneydoğuda Tuzla ve güneybatıda Silivri ile sınırlanan 524,5 km. uzunluğundaki deniz kıyıları, 56,6 km uzunluğundaki Büyükçekmece Gölü ve 33,7 km. uzunluğundaki Küçükçekmece Gölü kıyı alanından oluşmaktadır. Çalışma alanı, sit ve koruma alanları, yamaç üst kot noktaları, sırtlar ve silüet noktaları, kıyıya paralel vadiler, kıyıya uzantısı olan kıyı gerisindeki eski yerleşmeler, yerleşme merkezleri, D-100 karayolu, demiryolu ve bazı üst kademe kent içi arterler dikkate alınarak, deniz kıyıları doğal ve yapay yönden anlamlı bir bütünlük sağlayabilecek bir şekilde tarif edilmiştir.

daha azdır. İkinci konut bölgelerinde eğitim düzeyi yüksek olup, lise ve üniversite mezunu olanların oranı %72.5'dir. Alt bölgelerde eğitim düzeyi değerlendirildiğinde; lisans ve lisansüstü eğitim düzeyi Sarıyer ve Şile'de daha yüksektir. Silivri-Büyükçekmece'de ise eğitim düzeyi diğer bölgelere göre görece daha düşüktür (Şekil 1).

Tüm bölgelerde; ikinci konut kullanıcılarının %65'i çalışmıyor, %34.5'i çalışmaktadır. Çalışmayanlar Şile (%62.4) ve Silivri-Büyükçekmece'de (%87.3) olup her iki bölgede de çalışmayanların %84.5'i emeklidir. Buradan anlaşılacağı üzere, Şile ve Silivri emeklilerin ağırlıkta olduğu ikinci konut bölgeleridir. Sarıyer'de ise nüfus daha genç bir yapı göstermekte, bu bölgede çalışan sayısı artarken (%54.3), emeklilik oranı düşmektedir (%213). Silivri-Büyükçekmece emekli oranı artarken, çalışan sayısı düşmektedir (Şekil 1). İkinci konut kullanıcıları gelir grupları açısından değerlendirildiğinde; Silivri gelir dağılımı en düşük bölgedir. Sarıyer'de yüksek gelir grubunun oranı %40'tır. Şile'de ise sakinler ortalama bir gelire sahiptir (%36'dır) (Şekil 1). Şile ve Sarıyer orta ve yüksek gelire sahip olup, gelir ortalamaları bölge değerlerinin üzerindedir. Silivri ise düşük ve orta gelir grubunun yaşadığı bölgedir ve gelir ortalamaları bölge değerlerinin altındadır (Şekil 1).

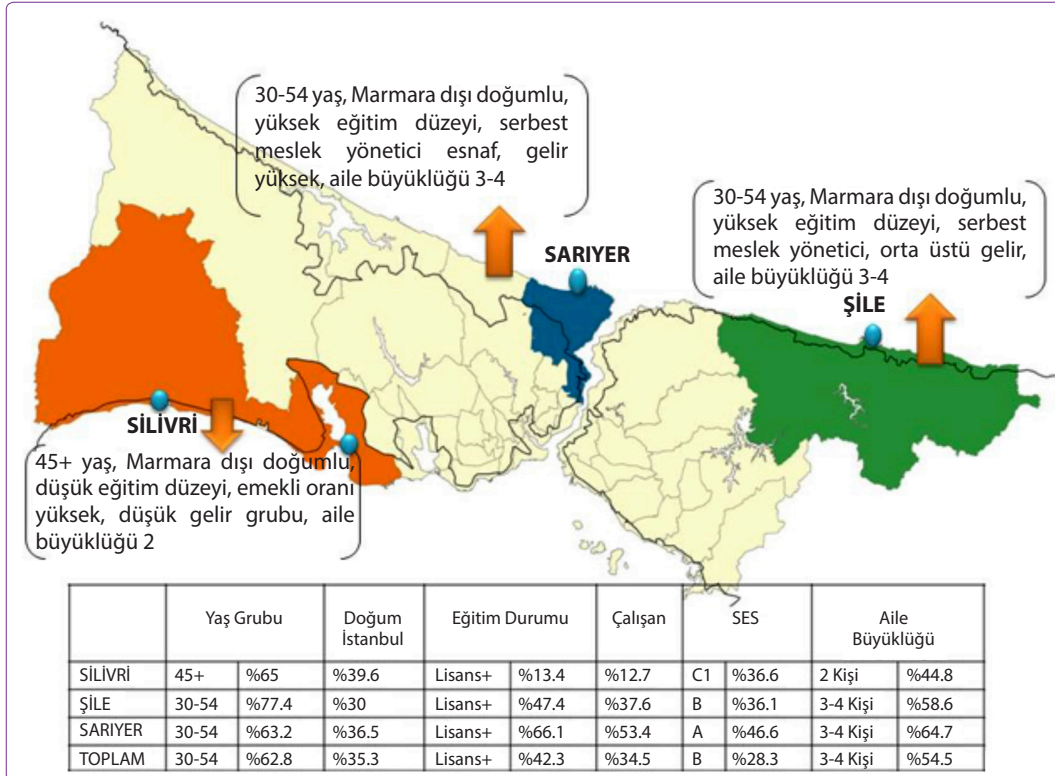
İkinci Konutun Niteliği, Kullanımı ve Gelişim Süreci

İkinci Konut Gelişim Süreci

İstanbul'da özellikle son dönemlerde yapılan ikinci konutların standardı basit yazlık evlerden iyi donanımlı ve

kışında kullanılabilen villalara dönüşmüştür. Eski ikinci konutlar ise giderek yenilenmekte veya yeni evler yıl boyunca kullanılmak üzere inşa edilmektedir. İstanbul'da 1990'lı yıllarda yapılan konutlarda tek ve çok ailelik konut kullanımı daha yoğun iken 2000 sonrası yapılan ikinci konutlarda tek ailelik konut kullanımı daha fazladır. Son yıllarda yapılan, yüksek standartlı, modern ve büyük ikinci konutlar, mülk değerlerinde artışa neden olmaktadır. İstanbul'da birinci konut ile ikinci konut arasındaki ilişkiyi belirleyen etkenler, ikinci evlerin standartları, yıl boyunca kullanımı, birinci konut ile ikinci konut arasındaki hareketliliklerdir.

İstanbul'da araştırma yapılan ikinci konut alanlarının gelişim süreçleri konutun yapım yılı kapsamında değerlendirildiğinde; İstanbul Marmara kıyısında, Silivri-Büyükçekmece'de ikinci konut alanlarının yapılanması 1965 yılı sonrasında başlamış, 1/3'ü 1965-75 yılları arasındaki on yıllık süreçte yapılmıştır. İkinci konutların kıyı alanlarında yayılması ise; 1976-1985 yılları arasında hızla devam etmiş (%33.9), 1986 sonrası yavaşlamıştır. 2006 yılı sonrası ise yapılaşma hızı düşerek azalmaya başlamıştır. İstanbul'un Kuzey kıyıları, Şile ve Sarıyer'de ikinci konut alanlarının yapılaşması 1980 yılı sonrasında başlamıştır. 1976-1985 yıllarında Şile'de mevcudun %97'si, Sarıyer'de ise %57'si yapılaşmıştır. 1986 yılı sonrasında Sarıyer bölgesinde artan kentsel altyapı yatırımları ve yerel yönetimin kararları talebi buraya yönlendirmiştir. Bu dönemde Silivri ikinci konut tercihlerindeki konumunu yitirmiş, Şile'de



Şekil 1. Sosyo ekonomik yapı ve nüfus.

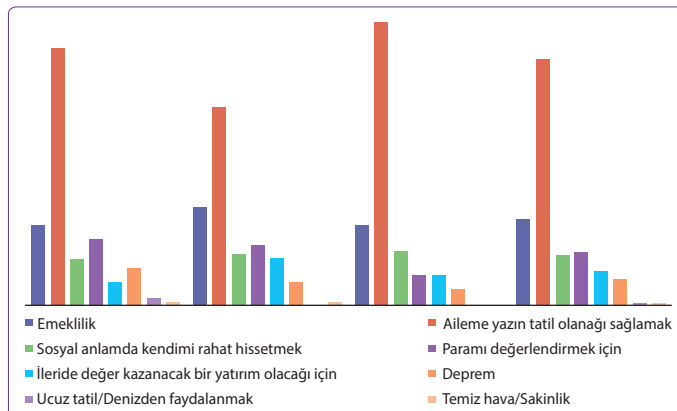
gelişme hızı Sarıyer kadar olmasa da %38.3'e ulaşmıştır. Büyükşehir yasasıyla birlikte, Şile'de yapılan planlar ve bunun getirdiği plan kararları turizm ve ikinci konut yapılanmalarının önünü açmaktadır. Bu nedenle bu bölgede ikinci konut eğiliminin artarak devam edeceği beklenebilir. 2006 yılı sonrasında her üç bölgede ikinci konut talebi hızı düşüş gösterse de, kuzey kıyılarında ikinci konut arz ve talebinin devam edecektir.

İkinci Konut Edinme Nedeni

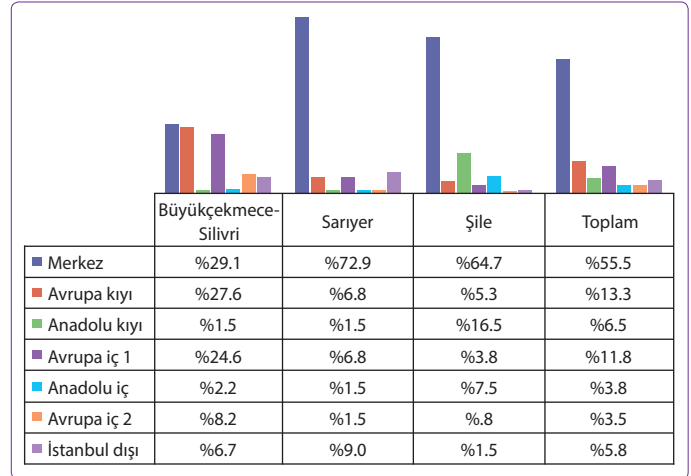
İkinci konut edinme nedenleri sorgulandığında, ikinci konut alanlarının tümünde, aileye yazın tatil olanağı sağlama (%55) ve emeklilik sonrası oturma isteği (%19.3) fazladır. Parayı yatırım amaçlı değerlendirmek, ileride değer kazanacak bir yatırım aracı beklentisi ile gayrimenkule yatırım yapmak, ikinci konut edinmenin (%11.8) gerekçelerindedir. Özellikle Silivri-Küçükçekmece (%14.9) ve Sarıyer'de (%13.5) parayı değerlendirmek amacıyla ikinci konut edinme isteği yüksektir. Sarıyer'de ikinci konutun ileride değer kazanacak bir yatırım olacağı düşüncesi (%10) yüksektir. İkinci konut alanlarında emeklilerin fazla olması, emeklilik ikramiyesi gayrimenkul edinmede, olasılıkla ilk yatırım kaynağıdır.. Sosyal anlamda kendini rahat hissetmek, ucuz tatil olanağı, temiz hava ve sakinlik, ikinci konut edinme isteğinin diğer nedenidir (Şekil 2).

İkinci Konut Yer Seçiminin Belirleyicileri

İkinci konutun bulunduğu bölgenin seçimindeki nedenler ağırlıklı; sürekli oturlan konuta yakınlık (%46.3) ulaşılabilirlik, erişilebilirliğin yüksek olması %14.3, Sakinlik %32 dir. İkinci konut bölgelerinin sakin, huzurlu olması, doğal yapının çekiciliği ve bu çekiciliğin insanın ruh ve fiziksel yapısında sağlayacağı olumlu etkilerde, bölgenin seçiminde belirleyicidir. Ekonomik koşullar ve kıyıya yakınlıkta tercih nedenleri arasındadır. Alt bölgelerde Sarıyer'de oturlan yere yakınlık, ekonomik nedenler, kolay erişilebilirlik ve doğal çekicilik önde gelen gerekçelerdir. Sarıyer ve Şile'de ise sürekli oturlan konuta yakınlık, deniz ve doğal çekicilikler, önde gelen önceliklerdir.



Şekil 2. İkinci konut edinme nedeni.



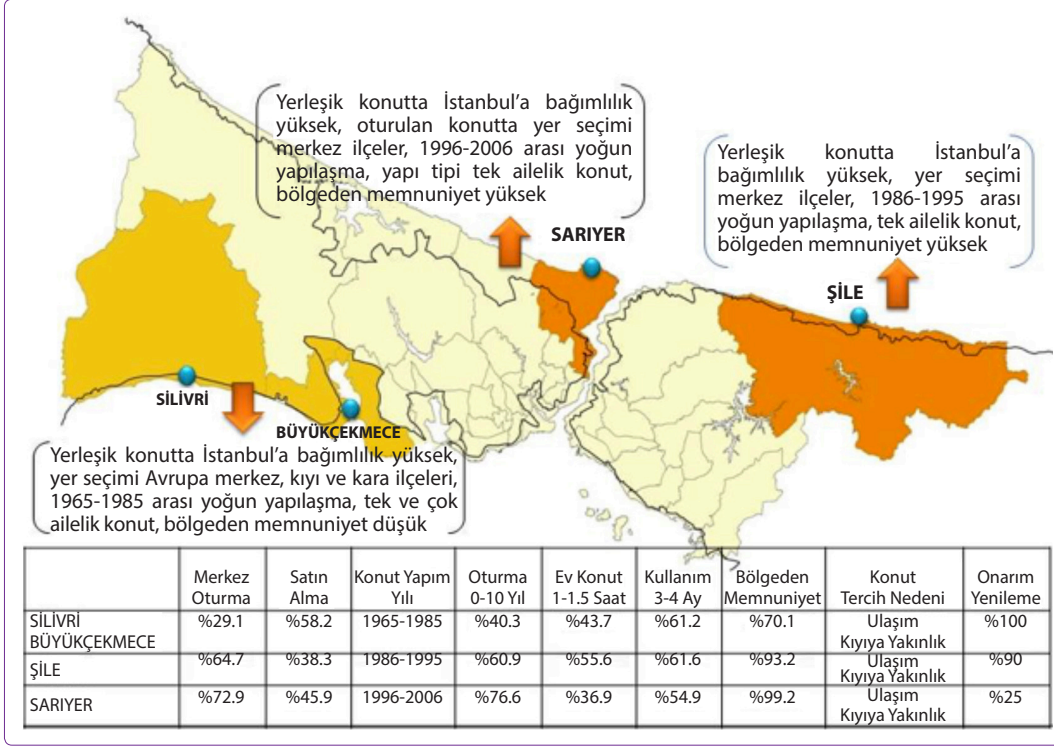
Şekil 3. Sürekli oturlan konut yer seçimi dağılımı.

İkinci Konut-Sürekli Oturlan Konut İlişkisi ve Erişilebilirlik

İkinci konut, sürekli oturlan konut ilişkisi ve erişilebilirlik, yer seçiminin belirleyicisidir. İkinci konut ile sürekli oturlan konut arasındaki ilişki sorgulandığında; Birinci konut ile ikinci konutları arasındaki ilişki oldukça güçlüdür. İkinci konuta sahip olanların %94'ünün sürekli oturdukları konutu İstanbul'da, %6'sının ise İstanbul dışındadır. Tüm bölgelerde, ikinci konut sakinlerinin İstanbul'a bağımlılıkları (yüksek bir oranda) devam ettiği gibi ikinci konut ile sürekli oturlan konut arasındaki ilişkide oldukça güçlüdür (Şekil 3).

Sürekli oturlan konut ile ikinci konut yer seçiminde yaka (Anadolu x Avrupa yakaları) işyeri-konut ilişkisi etkilidir. Büyükçekmece ikinci konut alanlarında oturanların sürekli konut alanı tercihi (%60.4) Avrupa Yakası kent çeperidir. Sarıyer (%72.9) ve Şile'de (%64.9) ise ikinci konutu olanların, sürekli konut tercihleri merkez ilçelerdir. Başka bir deyişle çalışan sayısı fazla ve kent merkezinde yaşayanlar, ikinci konut olarak Şile ve Sarıyer'i tercih etmiştir. Merkezin dışında kent çeperinde yaşayanlar ise Silivri-Büyükçekmece'de yer seçmiştir (Şekil 3).

Şile'de oturanların %62.4'ü otomobil ile bir saatte veya daha az sürede sürekli oturdukları konuta ulaşmaktadır. Silivri-Büyükçekmece oturanların ise %47'si ikinci konutlarına bir saatlik sürede, %39.3'ü 1.5-2 saatlik sürede ulaşmaktadır. Diğer bölgelere göre merkeze daha yakın olan Sarıyer'e araçla bir saatte ulaşanların oranı %50.2'dir. Sarıyer'de ulaşım bağlantıları ve merkeze yakınlığın yarattığı trafik yoğunluğu nedeniyle, bu süre 2.5 saate kadar uzamaktadır. Sürekli oturlan konut ve ikinci konut arasındaki mesafe, seyahat sıklığı, periyodu ve kalış süreleri üzerinde belirleyicidir. Genel olarak seyahat mesafesi kıaldıkça sürekli oturlan konut ve ikinci konut arasındaki hareketlilik artmaktadır. Uzun mesafelerde insanlar ikinci konutta daha uzun zaman geçirmektedir. Bununla birlikte seyahat süresi, konforu, ekonomik maliyetler, seyahatte deneyimi



Şekil 4. İstanbul kıyı alanlarında ikinci konutların mekânsal gelişimi ve niteliği.

de oturlan konutla, ikinci konut arasındaki hareketliliği belirlemektedir (Şekil 4).²⁴

Çalışma ve ona bağlı olarak gelir, çalışma durumu ve ikinci konutta kalınacak süre yer seçim tercihinde belirleyicidir. Buna göre emekli ve görece daha düşük gelire sahip, Silivri-Büyükçekmece’de ikinci konut sakinleri, İstanbul çepçaplarındaki birinci konutta oturmaktadır. Bu nedenle Marmara Denizi kıyılarındaki ikinci konutu, daha uzun süre kullanmaktadır. Çalışan ve görece geliri daha yüksek olan, Şile ve Sarıyer alt bölgelerindeki ikinci konut sakinleri ise Doğu ve Batı Yakası’nın merkez ilçelerinde oturmaktadır. Bu nedenle bu bölgelerde, ikinci konutlar daha kısa sürelerde ve daha sık aralıklarla kullanılabilir (Şekil 3).

İkinci Konut Alanlarının Kullanımı ve Kullanım Süresi

İkinci konut alanlarının kullanım süresinin en önemli belirleyicisi iklim ve ikinci konut alanında yaşanabilecek süredir. Sürekli oturlan konut ile ikinci konut arasındaki mesafenin ve erişme süresinin kısa olması bu alanlarda iklimdeki olumsuzluklara rağmen kullanım süresini belirleyebilir. İkinci konut alanları yaz mevsiminde yoğun olarak kullanılmakta, ilkbahar ve sonbaharda kullanım süresi düşmektedir. İkinci konutları kullanılma süresi yılın dokuz aya yayılmaktadır. Bütün alt bölgelerde en yüksek kullanım süresi 3-4 ay, üç aylık kullanım ortalaması ise %35.8’dir. Dört ay kullanım süresi, iklimdeki olumsuzluklara rağmen, %23.5’dir. İkinci konut alanlarının sakinleri arasında çalış-

mayan ve emekli oranı yüksek olsa da, konutların hafta sonu ve uzun süreli kullanımı görece düşüktür. İkinci konutların sürekli oturlan konuta yakınlığı, konutların kullanımını ve bu alanların iskân edilme süresini artırabilir. İkinci konutların kiraya verilmesi eğiliminin oldukça düşük olması bu eğilimi güçlendirmektedir.

İkinci Konutun Yaşı ve El Değiştirme Sıklığı

Tüm bölgelerde ikinci konut yapım yılı ve konutta oturma süreyi değerlendirdiğimizde; Silivri-Büyükçekmece’de anket yapılan ikinci konut alanlarında 40 yaşında olan bina oranı %67.9’dur. Silivri-Büyükçekmece’de konutlarda el değiştirmenin fazla olması nedeniyle, konutta oturma süresi, bina yaşından daha düşüktür. Son yıllarda daha yoğun ikinci konut talebi ve arzı yaratan Sarıyer’de 5-10 yıldır oturanların oranı %35’dir. Şile’de 10-20 yıldır oturanların oranı %30’dur. İkinci konut alanlarının elde edilmiş biçimleri değerlendirildiğinde, bütün alt bölgelerde, el değiştirme fazladır. Süreç ve fizik mekan açısından görece eski ve düşük ve orta gelir grubunun fazla olduğu ikinci konut bölgeleri Büyükçekmece (%58.2) ve (Şile’de %45.9); konutun el değiştirmesi daha yüksektir. İkinci konut alanlarında konutun satılması ya da kiralanması yoluyla el değiştirmesi arttıkça, gelen yeni nüfusun sosyal yapısı, bu bölgelerde sosyal ve ekonomik yapının değişmesine neden olabilir.

İkinci Konutun Özellikleri

İkinci konutunun üretim biçimi ve konutun özellikleri konutun yapıldığı dönemin konut politikalarına bağlı olarak biçimlenmiştir. Sarıyer’de, bölgenin o dönemdeki ya-

²⁴ Müller, 1999; Hall, 2005.

pılaşma ve konut politikalarına bağlı olarak, ikinci konut alanlarında yatayda gelişen tek ailelik konut tercihi daha fazla olsa da, alt bölgelerde tercihler farklılaşmaktadır. Silivri-Büyükçekmece'de "çok ailelik" (%51.5) ve "tek ailelik" konut tercihi aynı iken Şile (%90.2) ve Sarıyer'de (%65.4) "tek ailelik ev" tercihi daha yüksektir. Çok ailelik konutların %92.3'ü Marmara Kıyısında, tek ailelik konutların ise %77.9'u Karadeniz Kıyısındadır. Konutlar ağırlıkla kooperatif eliyle ya da bireysel üretilmiştir. İkinci konutların %63'ü site içinde, %37'si bağımsız yapılardan oluşmuştur. Silivri ve Sarıyer'de site içi konutların tercih edilme oranı, Şile'de bağımsız konutların tercih edilme oranından daha yüksektir.

İkinci Konut Alanları Sorunlar ve Beklentiler

İkinci konut sakinlerinin bölge tercihlerinde doğal yapı ve çevre önemlidir. Ancak, ikinci konut alanlarında "bölgeye ilişkin sorunlar" sorgulamasında "çevre" en önde gelen sorundur. Özellikle altyapı, çöp, yeşil alan eksikliği, gürültü, trafik yoğunluğu ve deniz kirliliği başlıca sorunlar olarak tanımlanmıştır. İkinci konut alanları sakinlerinin geleceğe ilişkin beklenti ve isteklerini belirlemek amacıyla yapılan sorgulamada; konut alanlarını olduğu gibi korumak (%75.8) en yaygın istektir. Konut alanlarını koruma, yenileme ve bakım için en önemli engeller; mali olanaksızlık ve imar durumundaki yetersizliklerdir.

Sonuç

İstanbul'un rekreasyon hinterlandında kıyı alanları, mevcut arazi kullanımındaki çeşitlilik, artan zenginlik, kentsel hareketlilik ve talep değişikliklere bağlı olarak şekillenmektedir. Kıyı alanları, kentsel büyümenin ve ikinci konutların yoğun yapılaşma baskısı ile karşı, karşıya kalmaktadır. Bu kapsamda korunaklı kalmış, doğal özelliklerini görece koruyan, kıyı bölgelerinde ikinci konut eğilimler giderek artmaktadır.

Çalışma yapılan Silivri Büyükçekmece, Sarıyer ve Şile ikinci konut alanlarında, yaşayanların geleceğe ilişkin beklentileri, ikinci konut alanlarını olduğu gibi korumak olsa da; ikinci konutu gelecek için yatırım aracı olarak görmektedirler. Özellikle mevcut konut dışında, ikinci bir konut edinme isteği, kuzey ve güney kıyı bölgelerinde yatırım beklentisinin güçlü olduğuna işaret etmektedir. Kente yakın bu alanlarda dinlenme isteği ile toprak rantından pay alma isteği çatışmaktadır. İstanbul'un kuzey kıyılarında, ikinci konutun yapılaşma baskısı, özgün, küçük, kıyı yerleşmelerinin özelliklerini yitirmesine ve bozulmasına neden olmaktadır. İkinci konut alanlarına olan yoğun talep, kıyı ve kıyı arkasındaki kırsal yerleşmelerde kontrolsüz bir kentleşme sürecine işaret etmektedir. Büyükşehir yasası ile bu bölgelerde yapılan planlar, doğal ve kırsal alanlarda Turizm, ikinci konutu teşvik ederken nüfus ve yoğunluğu artırmaktadır. Arazi kullanım deseni de hızla değişmektedir. Özellikle kuzey kıyıların da ikinci konutun kontrolsüz büyü-

mesi, kentlinin suyla bulunduğu rekreasyon ve dinlenme alanlarını tehdit etmektedir.

Yeni ekonomik politikalar ekseninde İstanbul'un Güney kıyılarında eski ikinci konut bölgeleri yatırımcılar için özellikle yeni dönüşüm alanları olarak tartışılır hale gelmiştir. Eskinin sayfiye alanları, yerel yönetimlerin dönüşüm projeleri ve plan kararları ile bu değişimi teşvik etmektedir. Özellikle arsa stokunun büyüklüğü, Güney'de ikinci konut alanlarına olan talebi artırmaktadır. Yatırımcılar ve emlak gelişim projeleri için en büyük yatırım alanları olarak değerlendirilmeyi beklemektedirler.

Oysa İstanbul'un ikinci konutları, günümüze kadar konumları, nitelikleri, nicelikleri ile değişime uğramıştır. İkinci konutların yer seçimi, doğal özelliklerin niteliğinin yanı sıra, sesiz ve sakin ortamı, doğal güzellikleri ile eşleşmiştir. İkinci konutlar buldukları bölgenin özelliklerini sadece görünüş ve boyut olarak değil yaşam biçimini yansıtmaktadır. İstanbul'un Karadeniz ve Marmara kıyılarındaki ikinci konutların; niteliği, fiziksel özellikleri, kullanım biçimi, yer seçimi kararları, geleceğe ilişkin beklenti ve talepleri, yapıldıkları dönemin ve yaşayanlarının sosyal ekonomik ve kültürel özelliklerini ve yaşam biçimini yansıtmaktadır. Bu bağlamda İstanbul'un eskinin sayfiyesi/yeninin ikinci konut alanlarının; geçmişin geleceğe bir yansıması olarak, her birinin döneminin özelliklerini yansıtan, özgün halleri ve kullanımlarıyla, yatırıma açılmadan, kıyı kültürünün bir parçası olarak korunmalıdır. İstanbul'un geçmişte eğlence ve rekreasyon hinterlandındaki bu bölgelerin korunması, bugünün ve geleceğin sayfiyelerinin, kent kimliğinin bir parçası olarak gelecek kuşaklara aktarılmalıdır.

Kaynaklar

- Arkon, C., (1989), "Turizm ve İkinci Konut Politikalarının Çevresel Etkileri", 2. Ulusal Bölge Planlama Kongresi, İstanbul, İTÜ Mimarlık Fakültesi, s. 75-83.
- Arkon, C., (1997), "Kıyılarımızın günümüzdeki görüntüsü", Ege Mimarlık, Yıl: 7, Sayı 24, s. 39-43.
- Evren, B., (2000), İstanbul'un Deniz Hamamları ve Plajları, İstanbul, İnkılap Yayınları.
- Gezici, F., Gül Yazgan, A., ve Alkay, E., (2005), "Kıyı Alanları Turizm Planlamasında Sürdürülebilir Turizm Kriterlerinin Alternatif Gelişim Modelleri ile Sınanması Raporu", İTÜ Araştırma Projesi.
- Gül Yazgan, A., (1994), "The Effect of The Coastal Roads And Coastal Filling of Istanbul On The Character of The City". Planning for a Broader Europe, VIII. AESOP Congress, August. 24-27 1994, İstanbul, YTÜ. MF ŞBPB. 940619, Vol. 3, pp. 42-61.
- Gül Yazgan, A., ve Gül, A., (1992), "Edremit Körfez Üçgeni (EKÜ), Kuzey Kıyı Bandı Planlama Mekanı, Mimarlık ve Şehircilikte Mekan", Mim. Fak. Mimarlık ve Yerleşme Bilimleri Uygulama ve Araştırma Merkezi Yayını, No:1, İstanbul, ISBN 975-461-0096.
- Gül, A., Sel, B., ve Kurtarı, E., (2007), "İstanbul Anadolu Yakası Kuzey Kıyı Yerleşmelerinin Değişimi Ve Gelişimi: Ağva Örneği", International Gazi Magosa Sempozyumu, 2007 Kıyı Şe-

- hirleri Kültür Koruma, Doğu Akdeniz Üniversitesi, 6 -10 Ekim 2007, Gazi Magosa, s.81-88, ISBN 978-975-8401-60-04.
- Hall, C.M., (2005), *Tourism: Rethinking The Social Science of Mobility*, Harlow, Prentice Hall Yayınları.
- Işık, O., ve Pınarcıoğlu, M., (2009), *Nöbetleşe Yoksulluk*, İstanbul, İletişim Yayınları, ISBN-13:978-975-470-901-8.
- Kılıç, A., (1999), "Kıyıda Geri Çekilme Sürecinde Kent-Kıyı İlişkisi Kentsel Kıyı Tanımı ve bu Kavrama dayalı Kentsel Gelişme Stratejileri", YTÜ FBE Doktora Tezi, İstanbul.
- Kılıç, A. ve Gül, A., (2009), "Kentsel Kıyı Kavramı ve Suyun Hafızası", Kıyı Sempozyumu, 23-24 Ekim 2009, İstanbul, TMMOB Bakırköy Şubesi.
- Kıray, M., (2007), *Kentleşme Yazıları*, İstanbul, Bağlam Yayınları.
- Müller, D.K., (1999), "German Second Home Owners in the Swedish Countryside: On the Internationalization of the Leisure Space", Östersund, European Tourism Research Institute.
- Okuyucu, A., Somuncu, M., (2016), "İkinci Konut Sahipliliğinde Motivasyon, Sosyo -Demografik Özellikler ve Seyahat Karakteristikleri Arasındaki İlişkiler: Yalova -Çınarcık Örneği", *Coğrafi Bilimler Dergisi (CBD)*, No:14, s. 39-56.
- Özgüç, N., (1977), "Tatil konutları", *İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehircilik Enstitüsü Dergisi*, Sayı 14, s. 69-92.
- Özgüncü, N., (1998), *Turizm Coğrafyası*, Çantay Yayınları, İstanbul.
- Sarı, A., (1981), *Devre -Mülk Sistemiyle İkinci Konut Alanı Planlaması-Çeşme Dalyanköy'de Bir Uygulama. Şehir Mimarlığı (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi)*. E.Ü. Güzel Sanatlar Fakültesi, İzmir.
- Türkiye Kalkınma Bankası Turizm Yıllığı T.C. Başbakanlık ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (1996), "Türkiye'de Kıyı Yerleşmelerinde Tatil Konutları", *Konut Araştırmaları Dizisi: 17*, I.S.B.N. 975-19-1436-1, Ankara
- Tekeli, İ., (2013), *İstanbul'un Planlanmasının ve Gelişmesinin Öyküsü*, İstanbul, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, ISBN-978-975-333-294-1.