

32260

**T.C
GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
TURİZM İŞLETMECİLİĞİ VE OTELCİLİK EĞİTİMİ
ANABİLİM DALI**

**TÜRKİYE'DE SOSYAL TURİZMDE DEVRE
MÜLKÜN ÖNEMİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**DANIŞMAN
Yrd.Doç.Dündar DENİZER**

**HAZIRLAYAN
Osman AKGÜN**

ANKARA-1993

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
GİRİŞ.....	1
I. BÖLÜM: SOSYAL TURİZMDE DEVRE MÜLK'ÜN ÖNEMİ.....	6
1. TURİZMİN TOPLUMSAL KİTLELERE YAYILMASI.....	6
2. SOSYAL TURİZM.....	8
2.1. Sosyal Turizm Kavramı.....	8
2.2. Sosyal Turizmin Tanımı.....	9
2.3. Sosyal Turizmin Tarihi Gelişimi.....	13
2.3.1. Avrupa'da Sosyal Turizm.....	13
2.3.2. Türkiye'de Sosyal Turizm.....	15
2.4. Sosyal Turizmin Unsurları.....	17
2.5. Sosyal Turizmin Amacı ve Hedefleri.....	17
2.5.1. Amacı.....	17
2.5.2. Hedefleri.....	18
2.6. Sosyal Turizmin Yararları.....	18
2.6.1. Sosyal Turizmin Toplumsal Yapıya Yararları.....	19
2.6.2. Sosyal Turizmin Sosyal Yapıya Yararları.....	20
2.7. Sosyal Turizmin İç Turizmdeki Yeri ve Önemi.....	20
2.8. Sosyal Turizmde Gelişmeyi Etkileyen Nedenler.....	28
2.8.1. Toplumun Kırsal Yapı Özelliği.....	29
2.8.2. Organizasyon ve Yatırım Eksikliği.....	29
2.8.3. Ekonomik Etkenler.....	30
2.8.4. Mevsimlik Yoğunlaşma.....	30

2.9. Sosyal Turizmde Konaklama ve Türleri.....	31
2.9.1. Kalıcı Tesisler.....	33
2.9.2. Geçici Tesisler.....	33
2.9.3. Tamamlayıcı Tesisler.....	33
3. TÜRKİYE'DE BİR TAŞINMAZDAN ZAMANLA SINIRLI İSTİFADE HAKKI SAĞLAYAN SİSTEMLER.....	34
3.1. Devre Tatil Sistemi.....	34
3.1.1. Devre Tatil Sahibinin Hakları.....	38
3.1.1.1. Kullanma Hakkı.....	38
3.1.1.2. Kullandırma Hakkı.....	38
3.1.1.3. Devir Hakkı.....	38
3.1.1.4. Serbest Dolaşım Hakkı.....	38
3.1.1.5. Kiraya Verme Hakkı.....	39
3.1.1.6. Diğer Haklar.....	39
3.1.2. Devre Tatil Sahibinin Borçları.....	39
3.1.2.1. Satın Aldığı Devrenin Bedelini Ödeme Borcu.....	39
3.1.2.2. Katılım Payı ve Diğer Ödemelerin Yapılması.....	39
3.1.2.3. Kullanılan ve Yararlanılan Yapının Muhafazası ve Zararı Ödeme.....	40

3.1.3. Devre Tatil Sisteminin Unsurları.....	40
3.1.3.1. Zamanla Sınırlı Kullanma Hakkı.....	40
3.1.3.2. Bir Yılın Belirli Zaman Dilimlerinden Oluşan Devreler Vardır.....	41
3.1.3.3. Devre Tatil Hakkının Devamlılık Arzetmesi.....	41
3.1.3.4. Devre Tatil Hakkı Şahsi Bir Haktır.....	42
3.2. Devre Mülk Hakkı.....	42
3.2.1. Kavramı.....	42
3.2.2. Tanımı.....	43
3.2.3. Devre Mülk'ün Tarihçesi.....	44
3.2.4. Devre Mülk Hakkının Unsurları.....	45
3.2.4.1. Ancak Mesken Nitelikli Kat Mülkiyeti veya Kat İrtifa- kına Çekilmiş Yahut Müsta- kil Yapılarda Kurulur.....	45
3.2.4.2. Devre Mülk Hakkının Bağlı Olduğu Pay, Devre Sayı ve Süreleri Esas Alınarak Eşit Bir Biçimde Belirlenir.....	46
3.2.4.3. Devre Mülk Hakkı Üzerinde Aynı Hak Tesis Edilebilir.....	47
3.2.4.4. Devre Mülk Hakkının Müşterek Mülkiyet Payına Bağlı Olarak Devir Edilir.....	47

3.2.4.5. Devre Mülk Hakkının Yılın Belirli Dönemlerine Ayrılması ve 15 Günden Daha az Süreli Olmaması Gerekir.....	48
3.2.4.6. Devre Mülk Hakkının Kurulduğu, Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesinde ve Tapu Senetlerinde Gösterilmesi Gerekir.....	50
3.2.4.7. Devre Mülk Sözleşmesinin Tanzimi.....	51
3.2.4.8. Devre Mülk Hakkı Kurulan Yapı Veya Bağımsız Bölümde Yönetici Seçimi ve Atanması.....	52
3.2.4.9. Kat Mülkiyetine Çevrilmiş Yapılarda Devre Mülk Kurulması.....	54
3.2.4.10. Devre Mülk Kurulmuş Yapıların Ortak Malikleri Şuyuun Giderilmesini İsteyemezler....	54
3.2.4.11. Devre Mülk Hakkı Sahibin Devresinin Sonunda Taşınmazı Boşaltma Mecburiyeti Vardır...	56
3.2.4.12. Devre Mülk'ün İdari Yoldan Korunması.....	57
3.3. Devre Mülk'ün Sosyal Turizmde Yeri ve Önemi...	58
3.4. Yabancıların Ülkemizde Devre Mülk Satın Alması.....	60

Sayfa

3.5. Devre Mülk'ün Değerlendirilmesi.....	62
3.5.1. Maliyet Analiz Yöntemi.....	62
3.5.2. Pazar Analiz Yöntemi.....	63
3.5.3. Gelir Analiz Yöntemi.....	64
3.6. Devre Mülk'ün Pazar Kapasitesi.....	64
3.7. Devre Mülk'ün Pazarlama Faaliyetleri.....	66
3.8. Devre Mülk'ün Satış Programları.....	69
3.9. Pazarlama Maliyetleri ve Birim Fiyatının Belirlenmesi.....	70
3.10.Devre Mülk Tesisinin İşletilmesi.....	73
3.11.Devre Mülkte Gelişmeyi Engelleleyen Nedenler ve Gelişme Nedenleri.....	77
3.11.1. Devre Mülkte Gelişmeyi Engelleyen Nedenler.....	77
3.11.2. Devre Mülk'ün Gelişme Nedenleri.....	82
3.11.3. Devre Mülk'ün Sosyo Ekonomik Etkisi...	83
3.12.Müşterek Mülkiyet ile Devre Mülk'ün Karşılaş- tırılması.....	85
3.13.Devre Mülk'ün Diğer Konaklama Alternatifleri İle Karşılaştırılması.....	86
3.13.1.Turizm Bakanlığına Bağlı Konaklama Tesisleri ile Karşılaştırılması.....	86
3.13.1.1. Maliyetler Yönüyle Karşılaş- tırılması.....	88
3.13.1.2. Konfor ve Rahatlık Yönüyle Karşılaştırılması.....	89

3.13.1.3. Yatırım Özelliği Yönüyle	
Karşılaştırılması.....	89
3.13.2.Turizm Bakanlığına Bağlı Olmayan	
Konaklama Tesisleri İle Karşılaştırıl-	
ması.....	91
3.13.2.1. Maaliyetler Yönüyle Karşılaş-	
tırılması.....	92
3.13.2.2. Konfor ve Rahatlık Yönüyle	
Karşılaştırılması.....	93
3.13.2.3. Yatırım Özelliği Yönüyle	
Karşılaştırılması.....	94
II. BÖLÜM: ÇALIŞMANIN METODOLOJİSİ.....	96
1. ARAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	96
2. EVRENİN BELİRLENMESİ.....	96
3. ÖRNEKLEM.....	96
4. VERİLER.....	97
5. VERİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	98
III. BÖLÜM SONUÇ VE ÖNERİLER.....	145
1. SONUÇ.....	145
2. ÖNERİLER.....	151
2.1. Turizm Geniş Kitlelere Yayılması.....	151
2.2. Devre Mülk Sistemine Geniş Yasal Düzenleme	
Yapılmalı.....	152
2.3. Devre Mülk Sisteminin Kontrolü ve	
Tüketicilerin Korunması.....	153

Sayfa

2.4. Devre Mülklerin Pazarlanması.....	154
2.5. İkinci Konutların Devre Mülkle Geniş Kitlelere Yayılması.....	158

KAYNAKLAR.....	160
----------------	-----

EKLER

EK-A Anket Formu

EK-B Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri

Dairesi Başkanlığının 32 sayılı Kararname ile
ilgili 3090 sayılı Genelgesi

**EK-C D.İ.E.nin 1987 yılı Harcanabilir Gelir gruplarına
göre aylık tatil ve turizm harcamalarına ait tablolar**

TABLÖLAR LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
TABLO-1 Türlerine Ve Sınıflarına Göre Belgeli Konaklama Tesisleri.....	22
TABLO-2 Devre Mülk ve Devre Tatilde Oluşturulabilecek Devreler.....	29
TABLO-3 Devre Mülk Maliyetleri.....	72
TABLO-4 1992 Yılı Turizm İşletmeleri Fiyat Listesi.....	87
TABLO-5 1992 Yılı Fiyatlarıyla 15 Günlük Maliyetler....	88
TABLO-6 Cinsiyet Durumuna Göre Turizmin Gerekliliğine İnananlar.....	100
TABLO-7 Yaş Durumuna Göre Turizmin Gerekliliğine İnanılıyormu.....	101
TABLO-8 Gelir Durumuna Göre Turizmin Gerekliliğine İnanılıyormu.....	102
TABLO-9 Eğitim Durumuna Göre Turizmin Gerekliliğine İnanılıyormu.....	104
TABLO-10 Cinsiyet Durumuna Göre Tatil Geçirilen Yer.....	105
TABLO-11 Yaş Durumuna Göre Tatil Geçirilen Yer.....	106
TABLO-12 Gelir Durumuna Göre Tatil Geçirilen Yer.....	107
TABLO-13 Eğitim Durumuna Göre Tatil Geçirilen Yer.....	108
TABLO-14 Cinsiyet Durumuna Göre Tatilde Konaklama Yapılan Yerler.....	109
TABLO-15 Yaş Durumuna Göre Tatilde Konaklama Yapılan Yerler.....	110
TABLO-16 Gelir Durumuna Göre Tatilde Konaklama Yapılan Yerler.....	111

Sayfa

TABLO-17	Eğitim Durumuna Göre Tatilde Konaklama	
	Yapılan Yerler.....	112
TABLO-18	Cinsiyet Durumuna Göre Kamu Kamplarından Kaç	
	Yılda Bir Yararlanılmakta.....	113
TABLO-19	Yaş Durumuna Göre Kamu Kamplarından Kaç	
	Yılda Bir Yararlanılmakta.....	114
TABLO-20	Gelir Durumuna Göre Kamu Kamplarından Kaç	
	Yılda Bir Yararlanılmakta.....	115
TABLO-21	Eğitim Durumuna Göre Kamu Kamplarından Kaç	
	Yılda Bir Yararlanılmakta.....	116
TABLO-22	Cinsiyet Durumuna Göre Tatile Gidemeyenlerin	
	Nedenleri.....	117
TABLO-23	Yaş Durumuna Göre Tatile Gidemeyenlerin	
	Nedenleri.....	118
TABLO-24	Gelir Durumuna Göre Tatile Gidemeyenlerin	
	Nedenleri.....	119
TABLO-25	Eğitim Durumuna Göre Tatile Gidemeyenlerin	
	Nedenleri.....	120
TABLO-26	Cinsiyet Durumuna Göre Ucuz Bir Konaklama İle	
	Tatile Gidermi.....	121
TABLO-27	Yaş Durumuna Göre Ucuz Bir Konaklama İle	
	Tatile Gidermi.....	122
TABLO-28	Gelir Durumuna Göre Ucuz Bir Konaklama İle	
	Tatile Gidermi.....	123
TABLO-29	Eğitim Durumuna Göre Ucuz Bir Konaklama İle	
	Tatile Gidermi.....	124
TABLO-30	Cinsiyet Durumuna Göre Devre Mülk'ü Biliyormu..	125
TABLO-31	Yaş Durumuna Göre Devre Mülk'ü Biliyormu.....	126

	<u>Sayfa</u>
TABLO-32 Gelir Durumuna Göre Devre Mülk'ü Biliyormu.....	127
TABLO-33 Eğitim Durumuna Göre Devre Mülk'ü Biliyormu....	128
TABLO-34 Cinsiyet Durumuna Göre Devre Mülk'ün Hangi Özellikleri Biliniyor.....	129
TABLO-35 Yaş Durumuna Göre Devre Mülk'ün Hangi Özellikleri Biliniyor.....	130
TABLO-36 Gelir Durumuna Göre Devre Mülk'ün Hangi Özellikleri Biliniyor.....	131
TABLO-37 Eğitim Durumuna Göre Devre Mülk'ün Hangi Özellikleri Biliniyor.....	132
TABLO-38 Cinsiyet Durumuna Göre Devre Mülk'ü Varmı.....	133
TABLO-39 Yaş Durumuna Göre Devre Mülk'ü Varmı.....	134
TABLO-40 Gelir Durumuna Göre Devre Mülk'ü Varmı.....	135
TABLO-41 Eğitim Durumuna Göre Devre Mülk'ü Varmı.....	136
TABLO-42 Cinsiyet Durumuna Göre Devre Mülk Satın Almayı Düşünürmü.....	137
TABLO-43 Yaş Durumuna Göre Devre Mülk Satın Almayı Düşünürmü.....	138
TABLO-44 Gelir Durumuna Göre Devre Mülk Satın Almayı Düşünürmü.....	139
TABLO-45 Eğitim Durumuna Göre Devre Mülk Satın Almayı Düşünürmü.....	140
TABLO-46 Cinsiyet Durumuna Göre Devre Mülk'ü Neden Satın Almayı Düşünmemektedir.....	141
TABLO-47 Yaş Durumuna Göre Devre Mülk'ü Neden Satın Almayı Düşünmemektedir.....	142
TABLO-48 Gelir Durumuna Göre Devre Mülk'ü Neden Satın Almayı Düşünmemektedir.....	143
TABLO-49 Eğitim Durumuna Göre Devre Mülk'ü Neden Satın Almayı Düşünmemektedir.....	144

GİRİŞ

Gelişmiş toplumların gelişmesindeki önemli faktörlerden birisi de turizmdir. Turizm, ekonomik etkileriyle son yıllarda tüm gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde dikkatleri üzerine çekmiştir. Ülkemizde devletten çeşitli teşviklerle sürekli destek gören turizm sektörümüzde, dış ödemeler dengesine olan katkısından dolayı dış turizme dönük politikalar belirlenmiş, yapılan yatırımlar bu yönde gelişmiş ve lüks yapılar halinde çok sayıda tesis yapılmıştır.

Ancak ülkemizde ve dış ülkelerde meydana gelen olaylar ve Türkiye aleyhine yapılan olumsuz faaliyetler, dışa bağımlı turizm sektörümüzü zaman zaman bunalıma düşürmektedir. Birçok sebepten dolayı turizm sektörümüz bir türlü amaçlanan hedeflere ulaşamamaktadır. Örneğin 1992 yılı Eylül ayı itibarıyla turizm geliri 2 milyar 900 milyon ABD Doları olmuştur. Halbuki 1992 yılı için hedeflenen turizm geliri 4 milyar \$ dolardır(1). Lüks tesislere sahip bazı konaklama işletmeleri, doluluk oranlarının çok azaldığı dönemlerde müşteri sayısını artırmak için fiyat indirimlerine gitmektedirler. Bu sonuçta tesislerde sunulan hizmetin kalitesinin düşmesine neden olmaktadır. Düşük hizmetin uzun vadede ülke turizmini global olarak olumsuz etkileyeceği mutlaklıdır.

(1) "Son Bahar Canlılığı Turizmi Kurtardı"; Milliyet Gazetesi, Kasım 1992 s. 5.

Dışa bağımlı turizm sektörümüzün 1990 ve 1991 yıllarında yaşadığı sıkıntılar, turizm politikamızda iç turizme daha fazla önem verilmesi gerektirdiğini ortaya çıkartmıştır. İç turizmi geliştirmek için son yıllarda hükümetler turizme verilen teşvikleri değiştirmiş, iç turizme dönük tesislerin teşvikine ağırlık verilmiştir.

Amaç

Turizm sektörümüze istikrar sağlamak için iç turizmi canlandırmak gerekir. İç turizmden yararlanan kitle sayısını çoğaltmak için de sosyal turizmden yararlanan kitlenin (işçi, memur, emekli ve öğrenci) turizme katılımının sağlanması gerekmektedir. Bunun için Turizmden yararlanan insanların turizm harcamaları içerisinde en fazla payı oluşturan konaklama giderinin, harcamalar içerisindeki payını azaltmak için yöntemler bulunmalıdır. Ülkemizde son yıllarda uygulanmaya başlanan devre mülk sistemi; işçi, memur emekli ve öğrencilerin turizme katılımı için bir alternatif olabilir mi? Bu insanların küçük miktarlardaki tasarruflarını değerlendirebilmeleri için uygun bir yatırım olabilir mi, başka faydaları da var mı? Devre mülkün turizm içerisindeki durumu nedir. Sosyal turizmin hedef aldığı kitle bu sistemde bir ev almak isterler mi? devre mülkün bilinmesinde eğitim ve kültürün katkı ve önemi var mı? bu kitleler tatil yapabiliyorlar mı, tatillerinde daha çok hangi tür konaklama kullanıyorlar. Tatile gidemeyenlerin, nedenleri nelerdir? bütün bu sorulara cevaplar aranmaya ve bulunmaya çalışılmıştır.

Önem

İnsanların günümüzde reel gelirleri ile boş zamanlarının artması sonucu eğlence ve tatillere olan talepte artış meydana getirmektedir. Turizm insanların birlikte yaşamlarının belirli bir yönünü oluşturan toplumsal bir olaydır. Toplumların önemli bir gelir kaynağı olması ile birlikte yaşam tarzlarını, dış dünyayı tanımalarına ve iletişim kurmasına, modern çağın teknik donanımlarına uyum sağlamasına, istihdama, personel eğitimine, kurumlaşmaya devlet yapısına doğa ve çevreye büyük etkisinin olduğu belinen bir gerçektir.

Sosyal turizm'in hedef aldığı kitle turizmden hangi ölçüde yararlanabilmektedir. Bu kitlenin turizmden yararlanması için sosyal turizmin gerekliliği ve önemi incelenmiştir. Sosyal turizm, kavramından da anlaşılacağı gibi, iktisadi güçleri zayıf insanların, bazı destek ve tedbirler sağlanarak turizme katılmalarını sağlamaktır. Bu tedbirlerin başında bu kitlenin satınalma gücünü artırmak gelir.

Bu kitlenin satınalma gücünü artırmak için

- a. Gelirlerinin artırılması,
- b. Satın aldığı turistik ürün fiyatlarının indirilmesi,
- c. Düşük faizli ve uzun vadeli turizm kredisi verilmesi,

Turistik ürünlerin satın alınması için yapılan harcamalar içerisinde en fazla harcamayı oluşturan konaklama harcamaları, konaklamanın devre mülklü meskenler ile yapıldığında harcamalar azaltılabilir mi? Devre mülkün satın alınması ile iktisadi güçleri zayıf kitlelerin küçük tasarruflarının değerlendirilebildiği bir yatırım olabilir mi?

Bu çalışmada iki varsayım vardır. Bunlardan birisi iç turizm için sosyal turizmin gerekliliği, ikincisi de ülkemiz de son yıllarda uygulanmaya başlanan devre mülk sistemi ile sosyal turizmden yararlanan insanların turizme katılımının sağlanması.

Ülkemizde turizm konusunda basılmış ve basılmakta olan eser sayısı oldukça kısıtlıdır. Genel turizm yayınları arasında "Sosyal Turizm" konusunda da yayın sayısı oldukça azdır. Çalışmamda sosyal turizm ile ilgili hemen hemen tüm yayınlanmış eserlerden ve yayınlanmış bir çok makaleden yararlanılmıştır. Devre mülk ile ilgili olarak Hüseyin Hatemi, Roma Serozan ve Abdülkadir Arpacı'nın, Ethem Sebâ Özmen'in, Ayşe Akdemir Havutçu'nun yayınlanmış eserlerinden ve yayınlanmış makalelerin bir çoğundan yararlanılmıştır.

Bu çalışma ile ilgili; Ankara da bulunan Milli Kütüphane, Y.Ö.K. TBMM, TÜBİTAK, DPT, TKB, kütüphaneleri Turizm Bakanlığı, D.İ.E, Ortadoğu Amme İdaresi, Kütüphaneleri, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Ankara da bulunan ODTÜ, BİLKENT, HACETTEPE, Gazi Üniversitesi

Kütüphaneleri ve konu ile ilgili bilim adamları, uzman ve devre mülk satan işletme yetkilileri ile görüşmeler yapılarak kaynak elde edilmeye çalışılmıştır.

Y.Ö.K dokümantasyon merkezinden ve TÜBİTAK'ın kaynak tarama kısmından ve İspanyada ASOCIACIÓN Españole de Airectorel de Hotel ve Biblioteca de Estudres Turistiray'den literatür taraması yapılmıştır. Yapılan bu çalışmadan sonra bazı eserler "The Library of Congress Photoduplication Service" D.C. 20540 Washington America adresinden istenilmiş bunlardan bir kısmı halen elimize ulaşmamıştır.

Tezimizde birinci bölüm problem bölümüdür:

Bu bölüm de turizmin toplumsal kitlelere yayılması ve sosyal turizm genel anlamda ele alınmıştır. Başlangıçta sosyal turizm kavramı, tanımı, gelişimi, unsurları amaç ve hedefi, yararları, iç turizmdeki önemi, sosyal turizmin gelişmesini etkileyen nedenler, sosyal turizmde konaklama türleri ve Türkiye'de bir taşınmazdan zamanla sınırlı istifade hakkı sağlayan sistemlerden, devre tatil sistemi ve devre mülk sistemi anlatılmıştır.

İkinci Bölüm metodoloji bölümüdür:

Bu bölüm de Araştırma Yöntemi, Evren, Örneklem, verilerin toplanması ve verilerin değerlendirilmesi anlatılmıştır.

Üçüncü Bölüm Sonuç ve Öneriler bölümüdür:

Bu bölümdede bulgular yorumlanmıştır ve tezimiz sonuçlandırılıp önerilerimiz anlatılmıştır.

I. BÖLÜM

SOSYAL TURİZMDE DEVRE MÜLK'ÜN ÖNEMİ

1. TURİZMİN TOPLUMSAL KİTLELERE YAYILMASI

Turizm gün geçtikçe yüksek gelirli kitlelerden, geniş ve ekonomik güçleri sınırlı olan toplumsal kitlelere doğru yayılma özelliği göstermektedir.

Birinci dünya savaşından önce toplum yapısındaki hızlı değişim endüstri ve sanayi devrimini meydana getirmiştir. Toplamların sanayi toplumu haline gelmesi ile insanların gezme, görme, eğlenme, dinlenme gibi ihtiyaçları ortaya çıkmıştır. Bunun sonucu olarakta para kazanma kadar bu ihtiyaçlarını giderme, insanlar için önem kazanmıştır. İlk zamanlar gelirleri ve ekonomik güçleri olan kitleler, turizm olgusu içinde daha çok görülürken, daha sonra gelirleri ve ekonomik güçleri sınırlı olan kitleler de turizm olgusu içerisinde yer almaya başlamıştır. Bu kitlelere gerek devlet ve gerekse çeşitli kuruluşlar tarafından değişik biçimlerde ekonomik destek sağlanarak turizme katılmaları gerçekleştirilmiştir. Ancak bu durum, II. dünya Savaşından sonra hız kazanarak Sosyal Turizm adı altında ülkelerin genel turizm politikaları içerisinde giderek genişlemektedir.

Toplamların kültürel değişimlerinin hızla sürmesi, basın, yayın organlarının çoğalması, insanların gelir ve boş zamanlarının artması, turizm olgusunun insanların tüketim

arzuları içerisinde yer alması, devletlerin ekonomik ve sosyal politikalarının toplumun tüm kesimlerine yönelik şekilde hazırlanması, turizm politikalarının boyutlarını buna paralel olarak geliştirmektedir. Günümüzde turizm politikaları çoğunlukla salt döviz sağlayıcı bir sektör niteliğinde değil, sosyal niteliği ile de insana dönük olarak ele alınmaya başlanmıştır.

Turizm politikalarında sosyal düşüncenin devreye girmesiyle kitleler arasında bir denge kurulmaya çalışılmıştır. Çağdaş turizm politikalarının temelinde yer alan başlıca amaçlar sosyal turizm hedeflerinin bir bütünleşme süreci içerisinde yerine getirilmelidir. Zaten lkemizde turizm politikaları belirlenirken iki temel olgu dikkate alınmaktadır.

1. Ekonomik kalkınmaya ve sanayileşmeye yardımcı bir sektör olarak döviz getirici etkisinden yararlanmak ve demeler dengesine katkı sağlamak,

2. lke içindeki tüm toplumsal kitleleri tatil yapma imkanlarına kavuşturarak, dinlenmiş insanlar elde etmek ve bu insanların çalışmalarından daha fazla verim sağlamaktır.

2. SOSYAL TURİZM

2.1. Sosyal Turizm Kavramı

Turizm ve turist toplum olarak çok değişik algılanmış ve değerlendirilmiştir. Genellikle de turist denilince antika meraklısı, kaprisli, vakti ve parası çok olarak düşünülmüştür. Bu düşüncenin sonucu yapılan tesisleri çok lüks olarak meydana getirilmiştir. Günümüzdeki Turizm Bakanlığına bağlı turistik belge taşıyan birçok tesis çok lüktür. Belediye kontrolünde olan, turistik belge taşımayan tesisler ise çok sefil ve bakımsızdır. Her ikisinin ortasında yeterli sayıda tesisler yoktur. Sağlıklı bir turizm sektörünü kurmak, sosyal turizmi kurma ve benimsemeye bağlıdır.

Turizmin ödemeler dengesine katkısı yüzünden hükümetlerce dış turizme daha fazla önem verilmektedir. Bunda dış turizmin çeşitli ve çok sayıda etkilere duyarlı olduğu adeta gözden uzak tutulmaktadır. Bundan daha önemlisi de, bazı Türk vatandaşlarının daha düşük fiyat uygulayan komşu ülkelerde tatil geçirmeleri sonucunu, bazı Türk vatandaşlarının da hiç tatil yapamamaları sonucunu ortaya çıkartmıştır. Sanırım Türk vatandaşlarının samimi arzusu da, turizm potansiyeli yüksek bir ülkede sosyal turizm alanındaki çalışmalara daha fazla ağırlık verilmesidir (2).

(2) Ayhan Aksöyek; "Türk Turizminde Extremeler", Dünya Gazetesi 23.1.1992.

Sosyal turizmin amaçlarından birisi de bir turizm türünden faydalanamayan, tatilini istediği yerlerde seyahat ederek geçiremeyen insanları, kendi yaşantısından belli zamanlarda çekip çıkartarak tarihi, tabiatı ve çeşitli medeniyet ve doğa harikalarını görmelerini sağlamaktır(3).

19. y.y. ile başlayan endüstrileşmenin ve sanayileşmenin bir sonucu olarak ortaya çıkan sosyal turizm; sanayinin insanlar üzerindeki olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak ve yorgun insanların, ruh ve bedenini dinlendirerek yeniden üretime kazandırmak için uygulanmıştır. Ancak ülkemizde bu amaçla sosyal turizm, iş kesimlerindeki çalışan insanlarımıza halen uygulanmamaktadır. Sosyal turizm taklit yoluyla yapılacak bir turizm türü olmayıp, toplumumuzun sosyal değerlerinin ve değer yargılarının sonucu ortaya çıkar. Konusunu ve yapısının özünü geniş halk kitlesi oluşturur. Aynı zamanda bu kitleye sıhhi, medeni ve eğitici faydaları vardır.

2.2 Sosyal Turizmin Tanımı

Sosyal Turizm terimi çoğu kez "işçi turizmi", "kitle turizmi" veya "Halk turizmi" ile eş anlamlı olarak kullanılmakta ve anlaşılmaktadır. Bu tanımlara kısaca değindikten sonra sosyal turizm ile ilgili yapılan çeşitli tanımları açıklayalım.

(3) Çelik Gülersoy; Sosyal Turizm İstanbul 1962, s. 48.

Halk Turizmi:

Halk kelime anlamı ile bir ülke insanların tümünü kapsamakta olduğundan halk turizmde bütün ülke insanların yaptığı turizm anlamına gelir.

Kitle Turizmi:

Kitle turizmde amaç seyahatlerin toplu olarak yapılmasıdır. Bir seyahat acentesinin trenle düzenlediği tur kitle turizmi faaliyeti olabilir (4).

İşçi Turizmi:

İşçi turizmi sosyal turizmin kapsamında kalan işçi sınıfı tarafından gerçekleştirilen turizm türüdür.

Bu tanımlardan da açık olarak anlaşıldığı gibi sosyal turizm bu turizm türlerinden tamamen farklı bir turizm türüdür. Sosyal Turizm ile ilgili olarak bir çok tanım yapılmıştır. Genel olarak birbirine benzerlik taşıyan bu tanımlardan bazıları şunlardır:

Sosyal Turizm:

Sosyal turizm teriminde vurgulanan "sosyal sözcüğü, cemiyete, yani insan topluluğuna ait anlamındadır"(5). Bu sosyal kavramı dikkate alarak yapılan tanım şöyledir.

(4) Yaşar Yılmaz; "Sosyal Turizm Ve Ülkemizdeki Boyutu", T.K.B. Turizm Yıllığı 1987, s. 178.

(5) Selahattin Çoruh; "Turizm Sorunu Ve Önemi", Türkiye İktisadi Gazetesi 9 Mart 1978 s. 5-7. Zikreden Yaşar Yılmaz; "Sosyal Turizm Ve Ülkemizdeki Boyutu" T.K.B. Turizm Yıllığı 1987, s. 178.

"Sosyal turizm iktisaden zayıf kitlelerin bir takım özel tedbirler ve kolaylaştırıcılar yolu ile turizm faaliyetine katılmalarının sağlanmasından doğan ilişkilerin tümüdür" (6)

Bir başka tanım şöyledir. Satınalma gücü sınırlı olan sınıfların turizme katılmasıyla doğan münasebet ve olaylardır (7).

Prof. Hunziker ve Krapf'a göre ise sosyal turizm, genel turizmde satınalma gücü zayıf sınıfların, belli kural ve tedbirlerle turizme katılmalarının sağlanması ile özelleşen bir şubedir (8).

Sosyal turizmin diğer tanımları: "İktisaden zayıf sosyal sınıfların turizme katılma olayı ve bunun yarattığı olaylardan doğan ilişkiler bütünüdür" (9).

"Satınalma gücü zayıf olan halk tabakalarının turizme katılmalarından doğan olay ve ilişkilerin tümüdür"(10).

(6) Yaşar Yılmaz; a.g.e., s. 178.

(7) Turizm ve Tanıtma Bak. Teftiş Kurulu Kitapları, Sosyal Turizm s. 19.

(8) Turizm ve Tanıtma Bak. Teftiş Kurulu Kitapları a.g.e., s. 19.

(9) Walter Hunziker; Le Tourisme Social Tome; 1 AIT Bern 1951 s. 7 zikreden Öcal Usta; Sosyal Turizm, Yaşar Eğitim ve Kültür Vakfı Yayınları, no: 12, İzmir 1982, s. 6.

(10) Arthur Haulat; Le Tourisme Social, Bruxles 1964, s. 17.

"İktisaden zayıf toplumsal grupların özgürleşmesini, diğer bir deyişle turizm içinde kolaylaştırıcı önlemlerin alınmasını, ücretli izinlerin kullanılmasını, dar gelirli kitlelerin turizme katılmalarını içermektedir" (11).

"Zamanımızın sosyal gelişme anlayışı içinde ekonomik güçleri nisbeten zayıf olan memur, işçi, öğrenci gibi kitleler tarafından yapılan seyahatlerin meydana getirdiği iş ilişkileridir" (12).

"Sosyal Turizm satınalma gücü az veya sınırlı olan halk tabakalarının bir takım özel tedbirlerle turizm olayına katılmalarından doğan ilgilerin bütünüdür(13).

"Ulusal çıkarları gözeterak ruhsal ve bedensel sağlamlığı korumak ve canlandırmak, ahlaki, kültürel ve sosyal görüş açısını geliştirmek amacıyla sosyal insan kavramını gözönünde tutarak onun turizme katılması imkanının sağlanması amacıyla alınan önlemlerin tümüdür (14).

"Bazı özel kolaylıklarla az gelirli kişilerin turizme katılmalarıdır(15).

(11) Öcal Usta; a.g.e., s.5.

(12) Hasan Olalı; Turizm Dersleri, İzmir 1984 s. 53.

(13) Tunay Akoğlu; Dünyada ve Bizde Turizm İstanbul 1971, s. 124.

(14) Walter Hunziker; a.g.e s. 72.

(15) Claude Caspar; "Le towrisme, Objet d'Etude Sciciantifique" Revue de Tourism, No:4 Bern 1976 s.6 zikreden Ocak Usta a.g.e., s.1.

"İktisadi güçleri nisbeten zayıf olan kitlelerin bir takım özel önlem ve tesisler yardımıyla turizme katılmaları ve bunun yarattığı ilişkilerin tümüdür(16) diye birbirine çok benzeyen bir çok tanım yapılmıştır.

Sosyal turizmin bazı tanımlarında geçen sınıf sözüğü yanlıştır. İnsanların iktisadi gücüne göre zayıf veya kuvvetli gibi sınıflara ayırmak toplum içerisinde değerini kaybetmiştir. Sosyal turizmin tanımının şöyle yapılması daha uygun olacaktır:

Gelirleri turizm harcamalarına yeterli olmayan insanların, bazı destek ve tedbirler sağlanması sonucunda turizme katılmaları ile ortaya çıkan bir turizm türüdür.

2.3. Sosyal Turizmin Tarihi Gelişimi

2.3.1. Avrupa'da Sosyal Turizm

Sosyal Turizm Avrupa'da sanayi devrimiyle birlikte XIX yy.'da başlamış ve sanayiinin devleşmesi ile gelişme göstermiştir. Sanayileşme sonucu fabrikaların ve atölyelerin çoğalması ile buralarda çalışan insanların zamanla yorgun hale gelmesi, bir takım sosyal ihtiyaçlarının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Daha sonra fabrika ve atölyelerde çalışan insanlar için yıllık izin eğilimleri ortaya çıkmış ve bu izinler ücretli izinler haline gelmiştir.

(16) Öcal Usta a.g.e., s.7.

Bunların sonucu olarak Sosyal Turizmi yaratan olaylar sosyal politikanın sonucu olarak doğmuştur. Sosyal politikalarla çeşitli önlemler alınarak diğer sosyal sınıflara olduğu kadar işçilere de uygar bir insan gibi yaşama hakkı verme imkanı sağlanmıştır. Gürültü, sıcaklık, çalışma dikkati ve iş gücü kaybı gibi nedenlerle yorgun hale gelen işçinin verimli hale gelebilmesi için mutlaka tatil ve dinlenmeye ihtiyacı vardır. Dinlenme çalışanların doğal hakkıdır.

Avrupada 1840 yılında İngilterede Nottinghamile Lein Cester arasında ilk seyahati düzenleyen Thomas Cook turizmin olduğu kadar, sosyal turizmin de ilk oluşumlarını gerçekleştirmiştir. Cook, 1845 yılında trenle Glaskowa ikinci bir grup seyahati gerçekleştirmiştir. Sosyal turizmin kurucusu sayılan Cook kurduğu örgütü geliştirmiş ve tüm Avrupaya yayılmasını sağlamıştır.

İlk ücretli izin 1890 yılında bir hafta olarak İngiltere'de "London and Western, Railways" şirketi tarafından verilmiştir. Ancak işçilere ilk izin hakkını 1890 yılında bir işletme sahibi olan İngiliz H. Ashwarth vermiştir. Ücretli izinin verilmesinden 1 yıl sonrada 1891'de modern anlamda ilk sosyal turizm kuruluşu T.A. Leonard tarafından, Luncastire de kurulmuştur.

Sosyal turizmin doğuşu ve değişimi çağın en ileri sanayi ve endüstrisine sahip bulunan İngilterede olmuş, daha sonra da Avrupa Kıtası'nın tümüne yayılmıştır. Sosyal turizmin Avrupaya yayılmasında Avusturya öncü olmuştur.

"Doğa Dostluğu" adıyla kurulan dernekler, perişan bir yaşam süren tabakaların daha iyi yaşam düzeyine ulaşmasını, içki, kumar gibi alışkanlıklardan kurtulmasını, daha sağlıklı ve iyi yaşamalarını sağlamayı amaçlamıştır. Bu amaçla sosyal turizm, başlangıçta Avusturya'da gelişme göstermiştir(17).

2.3.2. Türkiye'de Sosyal Turizm

Türkiye'de sosyal turizmi ve buna bağlı olarak tatil turizmini yaratanlar, büyük ölçüde devlet memurları ve özel sektörde istihdam edilen ücretliler olmuştur. Çünkü Türkiye'de tarımsal yapının insanlar üzerinde hala etkisini sürdürmesi, ürün ve mahsullerin yaz ve sonbahar aylarında tarladan kaldırılması, tarımla uğraşan kitlelerin turizm talebini ihtiyaç hissetmemeleri gibi nedenlerle geniş kitlelerin sosyal turizme katılmaları görülmemektedir. Bu nedenle Türkiye'de memur ve işçi kesimlerinin ortaya koyduğu bir sosyal turizm hareketi; 1950'li yıllarından sonra ülkemizin sanayileşme atılımı yapması ile şehirlerin büyük şehir haline gelmesi, büyük nüfus artışı sonucunda hissedilmeye başlanmıştır. Günümüzde artık küçük şehire veya köylere doğru çeşitli göçler başlamıştır. Büyük ve sanayi kentlerinde yaşayan insanların bir çoğunda sakin sessiz kırsal bölge özlemi vardır.

(17) Şehnaz Demirkol; Sosyal Turizm ve Türk Turizmindeki Yeri, Yayınlanmamış Y. Lisans Tezi, İst.Ün.İk.Fak.Turizm Anabilim dalı, İstanbul 1988, s.6.

Nitekim ülkemizde iç turizm 1950'li yıllarda başlamış, 1960'lı yıllarda hızlanmıştır. İç turizm, 1950'li yıllarda dönemin büyük şehirleri İstanbul ve Ankara'da akraba ziyaretleri, iş takipleri için gidip gelmeler şeklinde yapılmakta iken, 1960'lara doğru fabrikaların çoğalması, işçi ve memur sayılarının artması, çalışma zamanının azalması (haftada 45 saatten 40 saate düşmesi) ile boş zamanların çoğalması, ücretli izin hakkının verilmesi, insanların gelir durumlarının yükselmesi ve en önemlisi de insanlarımızın kültürel değişim ve eğitim seviyesinin artması sonucunda turizm, ihtiyaç olarak hissedilmeye başlanılmıştır.

Son yıllarda, artık turizme ve iç turizme hükümetlerce de ağırlık verilmeye başlanılmıştır. Turizm ile ilgili ayrı bir Bakanlık kurulmuştur. Turizm politikaların da hedefler kısa dönemli olmaktan çıkıp 10-15 yıllık uzun dönemli politikalar halinde belirlenmektedir.

İç turizm içinde çeşitli kamu kurum ve kuruluşları; kendi çalışanını dinlendirmek, yaptığı işine motivesini artırmak, daha fazla iş gücü ve verim sağlamak amacıyla çeşitli yerlerde dinlenme kampları kurmuşlardır. Kamu Kurumları, kamplarında personelinden cüzi fiyatlarla konaklama ve yiyecek içecek ücreti alarak turizm yapma imkanı sağlamışlardır.

2.4. Sosyal Turizmin Unsurları

1. Sosyal turizme katılanlar, iktisadi güçleri zayıf kitlelerdir.

2. Bu insanlar, sosyal anlayış içerisinde turizme katılmaktadır.

3. İktisadi güçleri zayıf bu kitlelerin, turizme katılmaları özel önlem ve tedbirler ile çeşitli dış faktörlerin desteği ile mümkündür.

4. Turizmden geniş kitlelerin yararlanabilmesi amaçlanmaktadır.

2.5. Sosyal Turizmin Amacı ve Hedefleri

2.5.1. Amacı

Sosyal turizmin gayesi de, turizmden beklenen ne ise o'dur. Turizm insanların fiziki ve moral değerini yükseltmek, dinlendirmek, ufkunu genişletmek, yurdunu ve dünyayı tanıtmak, tarihi eserlerini tanıtmak tabiatı sevdirmek ve en önemlisi de farklı toplumlar da yetişen insanların turizm sayesinde birbirleri ile kültür alış verişinde bulunmalarını sağlamak, farklı medeniyetlerin birbirinden etkileşimleri ile ortak kültür ve medeniyetlerin ortaya çıkması ve bunun sonucu olarakta dünya barışına katkıda bulunmaktır.

2.5.2. Hedefleri

-Turizmin iktisadi güçleri zayıf kitlelere ulaştırılması.

-İktisadi güçleri zayıf kitlelerin düşünce ve değer yargılarının geliştirilmesi.

-İnsanların diğer insanlarla kendisini karşılaştırma ve sosyal kaynaşmayı sağlama alışkanlığı kazandırma.

-Kendi ülke insanlarını tanıma imkanı sağlaması ve yeni tanıdığı insanlarla dostluk, arkadaşlık bağları kurması veya bu duygularının gelişmesi.

-Barış içinde yaşama bilincinin geniş kitlelere ulaştırılması.

-Toplumda halklar arası sosyal dengenin sağlanması.

-Yaşlılar için yeni bir yaşam ortamının hazırlanması.

-İnsanlara alışılmışın dışında, değişik yaşantı ortamı, huzur, sessizlik ve dinlenme imkanları sağlanması.

2.6. Sosyal Turizmin Yararları

Turizmin iktisadi güçleri zayıf kitlelere ulaştırılmasını amaçlayan sosyal turizm, insanların fiziksel yorgunluğunun giderilmesi, uygar biçimde dinlenme, ruh

sağlığı kazanması, doğa ve tabiattan daha fazla yararlanılması, boş zamanların değerlendirilmesinde çeşitli eğlence imkanları sağlaması gibi bir çok yararlar sağlayan turizm türüdür.

Sosyal turizmin toplumsal ve sosyal yapıya da etkileri ve yararları vardır.

2.6.1. Sosyal Turizmin Toplumsal Yapıya Yararları

Turizm toplumsal bir olaydır. Toplumsal yaşamın insan hayatının ve insanların birlikte yaşamalarının bir yönüdür. Sosyal turizmde, iktisadi güçleri zayıf kitlelerin toplum içinde birlikte yaşamalarının bir yönünü oluşturan toplumsal bir olaydır.

Sosyal kitlenin turizme katılmalarını etkileyen unsurlar şunlardır:

- Şehirleşme ve büyük şehirlerin çoğalması,
- Kırsal yörelere, tabiata ve geçmişe özlemin artması,
- Teknolojinin gelişmesi paralelinde yeni teknolojilerin insanlığın hizmetine sunulması,
- İnsanların refah seviyesinin yükselmesi,
- Ulaşım araçlarının gelişmesi,
- Tüketim standartlarının artması,
- Boş zamanların çoğalması,
- Tasarrufların artması,
- Ücretli izinlerin verilmesi,
- İnsanların turizmi doğal bir ihtiyaç olarak hissetmesi,

2.6.2 Sosyal Turizmin Sosyal Yapıya Yararları

Turizm, farklı sosyal ve kültürel yapılara sahip toplumların birbirleriyle ilişkiler kurmasını sağlayan farklı bilgi, görgü, gelenek ve kültür düzeyleri arasındaki etkileşimlerle sosyal yapının, kültürel anlayışların ve giderek toplumsal davranış kalıplarının değişmesine yol açan, sosyal bir olaydır.

İnsanların yaşadığı yörenin dışında başka bir yöreye gitmesi ile başlayan sosyal etkileşim ve değişme, turizm olayının doğuşunda ve oluşumunda etken olan sosyolojik faktörleri ve turizmin yol açtığı sosyal etkileri göz ardı etmemek gerekir.

Ayrıca sosyal turizm, küçük toplumların yaşamını, dış dünya ya bakış tarzlarını ve modern çağın teknik donanımlarına uyum sağlamasınada etkilemiş olur(18).

2.7. Sosyal Turizmin İç Turizmdeki Yeri ve Önemi

Ülkemizde turizme 1983 yılından sonra büyük önem verilmiştir. Bu dönemden sonra teşvikler, artırılmış ve sektöre büyük kaynak sağlanarak büyük çaplı turizm yatırımları yapılmıştır. Bu nedenle turizm yatırımlarında büyük patlamalar olmuştur. Yatırımcılar ülkemizin en güzel bölgelerini turizme kazandırmışlardır. Ancak bu yatırımların

(18) Mehmet Özdemir; Dünya Gazetesi 9.1.1992.

bir çoğu yatırım kârı elde etmek amacı taşıdığından yer seçimine dikkat edilmemiştir. Belli bölgelerde yoğunlaşmış bu yatırımlar bazı bölgelerde çok miktarda görülürken, bazı bölgelerde az miktarda, bazı bölgelerdede hiç görülmemektedir.

1985 yılından sonra bu yatırımlarda kullanılmak için hükümet tarafından kaynak kullanımı destekleme primi, yatırım indirimi, vergi resim ve harç istisnası, arazi tahsisı gibi bir çok teşvikler sağlanmıştır. Yatırımcılar için sadece tesisi kurmak kalmıştır. Bunun sonucu olarakta 1990 yılı sonu itibarı ile tablo I'de olduğu gibi toplam tesis sayısı turizm yatırım belgeli 1921 adet, turizm işletme belgeli 1260 olmak üzere toplam 3181 adet tesis yapılmıştır. Bu tesislerde toplam 240.655 oda sayısı 498.742 yatak sayısına ulaşılmıştır. Günümüzde bu sayı 500.000 yatağın çok üzerine çıkmıştır.

Geçmiş dönemlerde devletten çeşitli destek ve teşvikler alarak yapılan yatırımlardan sonra, Turizm Bankası 1985 yılından sonra turizm teşvik kredilerini "Japon Yeni" kredisi olarak kullandırmaya başladı(19). Bunun sonucu olarak konaklama işletmeleri yatak fiyatlarına 150 dolar veya 200 mark'tan satmaya başlamışlardır. 1990 yılının son dönemlerinde körfez krizinden etkilenen turizm sektörümüzde fiyatlar 20 D.M. düzeyine düşerken doluluk oranlarıda 1991

(19) Mehmet Özdemir; "Turizm'de Balayı Dönemi Ne Zaman Bitti", Dünya Gazetesi, 3 Mart 1992.

TABLO 1: 31.12.1990 TÜRLERİNE VE SINIFLARINA GÖRE BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ TABLOSU

Tesis Türü	TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
	Tesis Sayısı	Oda sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
5 yıldızlı otel	58	18043	38216	41	10751	22264
4 yıldızlı	119	20558	42991	58	8819	17977
3 yıldızlı	592	53324	109699	198	16004	32320
2 yıldızlı	549	25249	50861	370	18020	35314
1 yıldızlı otel	125	4204	8162	256	9528	17941
1 sınıf motel	20	1071	2175	32	10861	23343
2 sınıf motel	67	1548	3073	7	661	1480
1 sınıf tatil köyü	20	19003	40567	18	966	1899
2 sınıf tatil köyü	22	4823	10437	28	650	1305
Pansiyon	257	4652	9066	157	2583	5101
Kamping	25	2388	6528	30	2832	8207
Öbersler	1	56	156	13	712	2369
Apart Otel	-	4	7	15	344	1086
Kaplıca	-	-	-	1	20	40
Özel belgeliler	12	1779	3283	36	1202	2599
TOPLAM	1921	156702	325515	1260	83953	173227

Kaynak: Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müd. Araştırma ve Değerlendirme Dairesi
Başkanlığı, Konaklama İstatistikleri Bülteni 1990, s.14.

yılında % 30 lar civarına düşmüştür(20). Bunun sonucu olarak da konaklama tesislerinin satışları görülmüştür. Kredi geri ödemelerinde aksaklıklar olmuştur. 1991 yılında yalnız Antalya bölgesine gelen yabancı turist sayısında % 48 oranında azalma olmuştur(21).

İşletmelerin bir çoğunun kredi borcunun olması nedeni ile iş hacmi yaratmak ve doluluk oranını artırmak amacıyla yatak fiyatlarını 20 DM kadar indirmişlerdir. Ancak fiyatlar ucuzlayınca 5 yıldızlı bir oteldeki hizmet kaliteside azaltmıştır. Ayrıca yaşanan kriz nedeniyle işletmeler kendi içlerindeki bakım onarım ve yenileme çalışmalarını da askıya almışlardır. Bunlar zaman içerisinde olumsuz bir şekilde işletmelerin doluluk oranını etkileyecektir. Standartlar düşecek ve böylece Türkiye genel olarak ucuz, kalitesiz, bir turizm memleketi haline dönüşecektir. Bunun sonucuda Dünya turizm pazarında ülkemiz büyük pay kaybedecektir.

1991 yılında problemlili kredilerin artması ile 1990 yılının son 5 ayında en düşük düzeye inen batık krediler, körfez krizi ve faizlerin yükselmesi sonucu turizm kredilerinin geri ödemelerinde aksamaların olacağı bazılarını batık duruma düşeceği kanatinden dolayı bankalar

(20) Bahattin Yücel; "Herkes Destek Turizme Köstek", Dünya Gazetesi 2 Eylül 1991.

(21) Mustafa Uysal; "Turizmde Umutlar 1992 Yılına Kaldı", Dünya Gazetesi, 17 Temmuz 1991.

1992 yılı için özel önlemler almışlardır. Turizmimizi bu durumdan kurtarmak için yalnızca Türkiye Kalkınma Bankası 248 milyar Lira kredi kullandırtmıştır(22). Ayrıca 1992 yılının 1991 yılının olumsuz etkilerinden kurtulması ve turizm canlılığının dünya seviyelerine gelmesi için yatırımcılara daha fazla destek ve teşvik verilmesi, kredi borcu olan işletmelerin borçlarının ertelenmesi veya yardım kredisi istenilmektedir(23).

Ülkemizde turizmin, ödemeler dengesine olan katkısına daha fazla önem verildiğinden turizm denilince yabancı turist ve dış turizm akla gelir 1991 yılında körfez krizinin dışında Yugoslavyadaki iç savaş, İstanbul'da yanan Yunan otobüsü gibi olaylarda ülkemize gelen turist sayısında azalma görülmüştür.

Turizm belgeli konaklama tesisleri yapımı 1991 yılında durma noktasına gelmiştir. 1988 yılında turizm yatırım belgeli konaklama tesisi yapımında yüzde 42 oranında artış sağlarken 1991 yılında bu oran 0,34 civarında kalmıştır. 1986-1990 yılları arasında ayda ortalama 58 teşvik belgesi verilirken 1991 ocak ayında 13-14, Şubat ayında 5-6, Mart ayında sadece 1 adet verilmiştir. Bununla birlikte turizm yatırım belgeli konaklama tesisleri ve oda ile yatak sayılarındaki artışlarda büyük ölçüde azalmıştır. 1988

(22) Jale Özgentürk; "Bankalar Tekstil Ve Turizm Kredilerinden Kaçış", Dünya Gazetesi, 23 Temmuz 1991.

(23) Nuri Doğulu; "Sanayici Ve Turizmciye Ayrılan Kaynak", Dünya Gazetesi, 21 Ocak 1992.

yılında konaklama tesislerinin sayısı 892 den 1268'e yükselirken önceki yıla oranla yüzde 42,15 artış olmuştur. Yine aynı yıl oda sayısında yüzde 43,79, artış yatak sayısındaki artış yüzde 42,09 olmuştur. 1990 yılında tesis sayısı 1921 e ulaşırken 1991 yılında bu sayı ancak 1988 ulaşmıştır. Artış yüzde 0,34, oda artışı yüzde 2,32, yatak artışıda 2,04 olmuştur.

Bununla birlikte 1990 yılında 58 adet 5 yıldızlı otel varken 1991 yılında bu sayı 57'ye inmiştir. 4 yıldızlı otel 119 dan 127 çıkarken 1990 yılında 592 olan üç yıldızlı otel 619 a çıkmış 2 yıldızlı otellerde 549 dan 560 çıkmış, tek yıldızlı otellerde sadece 4 adet artış olmuştur(24). Turizm beliri ise 1991 yılında 3.3 milyar \$ civarındadır.

Bu durum karşısında, hükümet turizm sektörünü ekonomide lokomotif sektörler arasına sokmak için kısa ve orta vadeli önlemler dizisi hazırlayarak turizmden elde edilen yıllık gelirin 10 milyar dolara ulaşmasını hedeflenmiştir. Bu kapsamda Türkiye Kalkınma Bankası ve diğer bankalara olan borç ödemeleri için 125 milyon dolar maliyetli bir program düşünülmüştür(25).

Ayrıca borç ödemenin dışında, sektörün yeniden yapılanmasını sağlayacak bir dizi önlem alınmış yeni bir

(24) Özlem Ulueren; "Teşvikler Azaldı, Turizme Yönelik İnşaatlar Durdu", Dünya Gazetesi, 3 Aralık 1991.

(25) Başaran Ulusoy; Dünya Gazetesi, 11 Ocak 1992.

istikrar paketi açıklanmıştır. Kısa ve orta vadeli bu önlemler şunlardır.

-Turizm sektörü öncelikli sektörler arasına alınacak, yeni turizm alanları ilan edilecektir.

-Turizm sektörü ihracatçılara tanınan hak ve teşviklerden aynen yararlandırılacak, ihracatçı olarak mütala edilecektir.

-Turizmden 10 milyar dolar gelir elde edilebilmesi ve 1 milyon adet yatağa ulaşılabilmesi için sektör mali güvenceye alınacaktır. Turizm sektörüne uygun kaynak bulunması ya da faiz sübvansiyonuna gidilmesi sağlanacaktır.

-Sektöre yönelik kredilerin ödemesiz dönemlerinin 3-4 yıldan aşağı, vadelerininde 10-12 yıldan aşağı olmamasına çalışılacaktır.

-Mevcut yatırımlar için borç affı yapılmadan tüm bankalarıda kapsayabilecek bir erteleme olabilecek ve yeniden bir itfa planı yapılarak, yürüyen yatırımların finansman akışı yeniden düzenlenecektir.

-Tüm erteleme operasyonunun maliyeti 1992 nin 4 milyar dolarlık turizm gelir hedefinin yüzde 2,5-3'ü civarındadır, tasarlanan faiz sübvansiyonunun yıllık maliyeti ise 50 milyon dolar civarındadır. Tüm bu giderler potansiyel gelire göre ihmal edilebilir derecede düşüktür.

-Kaynak kullanımını destekleme primleri konusunda kazanılmış haklar yok edildi. Yani yatırımcı artık primini teşvik belgesi kapatıldıktan sonra almaktadır. Bu da enflasyonun primleri aşındırmasına neden olmaktadır. Bunun engellenmesine çalışılacaktır.

-Kapasite kullanımının azami hale getirilmesi için kış turizmi ve diğer ikincil yatırımlar teşvik edilecektir.

-Turizme dönük kara, hava, deniz taşımacılığı teşvik kapsamına alınacak, taşımacılık altyapısı ve işletmeler teşvik edilecektir.

-Turizm şirketlerinin ayrı ayrı ve müştereken tanıtma ve pazarlama faaliyetleri desteklenecek. Örneğin Belek bölgesinde 15-20 bin yatak kapasiteli tesisler biraraya gelip tanıtma ve pazarlamaya geçtiklerinde bu, teşvik kapsamına alınacaktır.

-Turizm tesislerinin renvasyonu söz konusudur. Turizmcilerin getirdikleri dövizin yüzde 10 kadarına gümrük muafiyetli ithal hakkı verilebilecek. Böylelikle eskimiş, tefriş, yedek parça, teçhizat, temizlik makinaları gibi unsurların gümrüksüz yenilenmesi sağlanacak(26).

(26) Levent Akbay; "Turizme Tam Destek", Dünya Gazetesi, 17 Ocak 1992.

Dış turizme dönük turizm sektörümüzün bu şekilde dünyadaki olaylardan çok çabuk ve şiddetli etkilenmesini önleyebilmenin yolu bu şekilde hükümet ve devlet desteğiyle olmayıp, sektöre bir nevi sigorta görevi yapacak iç turizme, devlet desteği sağlanarak sosyal turizmin gerçekleştirilmesi ile iç turizmin büyütülmesi sağlanmalıdır.

Turizmde yatırımların büyük çoğunluğu dış turizme yönelik yapılmaktadır. Halbuki dış turizmin çeşitli ve çok sayıda etkilere duyarlı olduğu gözden uzak tutulmaktadır. Bundan daha önemlisi Türk vatandaşlarının tatil gereksinimi ikinci plana atılmıştır. Özellikle yanlış fiyat politikaları, Türk vatandaşlarının daha düşük fiyat uygulayan komşu ülkelerde tatil geçirmeleri sonucunu ortaya çıkarmıştır(27). Turizm potansiyeli yüksek olan bir ülkede yanlış turizm politikasının uygulanması sonucunda Türk halkı turizmden uzak tutulmuştur. Diğer taraftan yatırımcılar, dünyadaki olaylardan sektörün şiddetli etkilenmesi sonucu yatırımlarını satma durumu ile karşı karşıya kalmışlardır.

2.8. Sosyal Turizmde Gelişmeyi Etkileyen Nedenler

Sosyal Turizmin gelişmesine yardımcı olan etkenler (basın, yayın, ulaştırma tarihi eserler ve doğa gibi)

(27) Ayhan Aksöyek; "Türk Turizminde Ekstremler" Dünya Gazetesi, 23 Ocak 1992.

sınırsız fayda sağlarken buna karşılık bazı etkenlerde sosyal turizmi sınırlayıcı ve gelişmesini engelleyen hususlar taşımaktadır. Bu etkenleri şöyle sıralayabiliriz:

2.8.1. Toplumun Kırsal Yapı Özelliği:

Ülkemiz bir tarım ülkesidir. Sanayileşme, kırsal bölgelerden göçlere sebep olmuş sonuçta büyük sanayi kentleri oluşmuştur. Ancak bu göç edenlerin bir çoğu halen köyleri ile ilişkilerini kesmemişlerdir. Bu insanların bir çoğu yıllık izinlerinde turizme katılmayıp, tatillerini geçirmek için köylerine gitmektedirler ya da tatillerini hasat zamanına getirmektedirler. Ancak tarım kesiminin giderek oransal olarak azalması sosyal turizme katılacak potansiyeli giderek artırmaktadır.

2.8.2. Organizasyon ve Yatırım Eksikliği:

Sosyal Turizm, dar gelirli kişilerin konaklayabileceği, dinlenebileceği, eğlenceği, sosyal ilişkiler kurabileceği özel tesisler gerektirmektedir. Türkiyede sosyal Turizme özgü tesisler kapsamında sayılabilecek tesisler; Devlet kuruluşları, özel bankalar, özel sanayi kuruluşları gibi kurumların kendilerine bağlı eğitim tesisleri adı altında yapılmıştır.

Kamu kuruluşlarının tatil tesisleri, genellikle kamu kampları şeklinde yapılaşmış ve kendi içine kapanık bir durumdadır. Gerek geçmiş planlı dönemlerde gerekse gelecek planlı dönemlerde sosyal turizm yatırımlarına önem verilmiş

ancak bu yatırımlar genellikle kar amacına dönük olmuştur(28).

2.8.3 Ekonomik Etkenler:

Belli bir ücret karşılığında çalışan kitlelerin turizme katılmaları için yeterli finansal güce sahip değildirler. Ayrıca boş zamanlarını değerlendirilmeleri konusunda turizm ile diğer eğlence imkanları arasında tercih yönünden rekabet dikkati çekmektedir. Genellikle seçenekler arasında turizme katılma ve tatile çıkma isteği daha sonraki tercihler arasında yer almaktadır. Sabit ve dar gelirli insanların yeterli paraları bulunmadığından turizme katılmayanların miktarı toplumda büyük oranlara ulaşmaktadır.

Sosyal turizm bu parasal yetersizliğin ortaya koyduğu olumsuz engeli ortadan kaldırmak içindir.

2.8.4. Mevsimlik Yoğunlaşma:

Konaklama türlerinin gelişimi ve bazı nedenlerin sonucunda yeni konaklama şekilleri (kamping, çadırlar gibi) ortaya çıkmıştır. Mevsimlerin özelliğinden dolayı bu tür konaklamalar için en elverişli zaman olarak yaz mevsimleri seçilmektedir(29).

(28) Şehnaz Demirkol; a.g.e., s.40.

(29) Öcal Usta; a.g.e., s. 39.

2.9. Sosyal Turizmde Konaklama ve Türleri

Ücretli tatil haklarının çalışan kitlelerin boş zamanlarını çoğaltması, özel ve kamu sektöründe yeni tüketicilerin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Her geçen gün artmakta olan yeni tüketicilerin yarattığı talebi karşılamak için turizme ve konaklama tesislerine yatırım için özel ve kamu sektörü çevrelerinde önem verilmeye başlanılmıştır. Bu kitlenin talebinin karşılanması için özel yatırımcılarca büyük dev oteller inşa edilmiş, kamu sektöründe kamu kampları oluşturulmuştur. Ancak her ikisinden de sosyal turizm tüketicileri yeterince yararlanamamaktadır.

Özel sektörde yapılan yatırımlar devletinde desteği ile dış turizm amaçlı, döviz getirici lüks tesisler şeklinde ortaya çıkmıştır. Bu tesislerde konaklama ücretlerinin çok yüksek olması, sosyal turizmden yararlanan kitlenin turizme katılmasına engel olmaktadır. Kamu kamplarının bir çoğunda ise yüksek bürokratlar ile devletin üst yöneticileri yararlanmaktadır. Bu tesislerden de sosyal turizmdeki kitleler yeterince yararlanamamaktadır.

Sosyal turizm politikası genellikle yaygın sosyal tesisleri gerektirmektedir. Bu nedenle konaklama alanındaki yatırımların planlaması ve finansmanı ayrı bir önem taşımaktadır. Bir çok aile için tatilde bir yere gitmenin güçlükle dolu olduğu gerçeği sosyal turizmin en büyük sorunu olmaktadır. Bu ailelerin tatil imkanlarından yararlanamamalarının iki ana nedeni bulunmaktadır.

1. Tatil harcamalarının en büyüğünü oluşturan konaklama giderleri

2. Kendilerine uygun konaklama yerinin bulunmamasıdır. Sosyal turizmdeki bu nedenlerden dolayı "tatile gidemeyenler, dostları, komşuları, tatilde bir yere giden iş arkadaşları karşısında kompleks duymaktadır."(30).

Konaklama terimi, otelciliğe özgü bir terim olmayıp otel, motel, oberj, pansiyon, tatil köyleri kamplar tatil evleri, apart oteller gibi bir çok barınma ve geceleme yerlerinin tümünü kapsar. Sosyal turizmde konaklama, turizmden ayrı bir türde değildir. Ancak bireylerin birtakım özel yardımlar sayesinde bu konaklama tesislerinden yararlandırılması ön planda gelmektedir. Sosyal turizmde konfor, sağlık, beslenme, eğlence alanlarında yüksek nitelikte hizmet sunulması beklenemez. Ancak sunulan hizmetin bu kitlenin ihtiyaçlarını karşılayacak düzeyde olması ve ekonomik güçlerini aşmayacak fiyat politikasının uygulanması önem taşımaktadır.

Sosyal turizmde konaklama, ekonomik ve nitelikli bir hizmet sunulabilen tesislerde yapılabilir. Bu konaklama tesislerini şöyle sıralayabiliriz.

(30) Andrei Guignand; "Aile Tatilleri-Sosyal Tatiller" Sosyal Turizm Meseleleri, Turizm Tanıtma Bakanlığı Turizm Genel Müd. sayı 23 Ankara 1967, s. 35 zikreden Şehnaz Demirkol a.g.e. s.41.

2.9.1. Kalıcı Tesisler

- a) Lüks olmayan oteller
- b) Konuk evleri
- c) Gençlik oherjleri
- d) Pansiyonlar
- e) Apart oteller
- f) Devre mülklü meskenler

2.9.2. Geçici tesisler

- a) Çadırılı kampingler
- b) Çadır köyleri
- c) Vagon evler

2.9.3. Tamamlayıcı Tesisler

- a) Resmi Kurumlara ait misafirhaneler
- b) Öğrenci yurtları

3. TÜRKİYE DE BİR TAŞINMAZDAN ZAMANLA SINIRLI İSTİFADE HAKKI SAĞLAYAN SİSTEMLER

Ülkemizde bir taşınmazdan zamanla sınırlı istifade hakkı sağlayan iki sistem vardır. Bunlardan biri devre tatil sistemi, diğeri de devre mülk sistemidir.

3.1. Devre Tatil Sistemi

Bir taşınmazın mülkiyetini elinde bulunduran kişi veya kuruluşlar, (gayrimenkul'ün maliki) bu gayrimenkul üzerinde bir çok kişiye her yıl devamlı olarak istifade ve yararlanma hakkı vererek mesken nitelikli bir gayrimenkulden bir çok kişinin yararlanmasını sağlamaktadırlar.

Ülkemizde devre mülk sisteminin uygulanmasından önce bir taşınmazdan zamanla sınırlı istifade hakkı sağlayan sistem olarak devre tatil sistemi uygulanmaya başlanılmış, bir takım şirketler çeşitli şahsi nitelikte ve sınırlı aynı haklar sağlayarak mülkiyetlerinde bulundurdıkları mesken nitelikli taşınmazın bağımsız bölümleri üzerinde birden çok kişiye her yıl devamlı olarak yılın belli bir zamanında istifade hakkı sağlayarak devre tatil sistemini uygulamışlardır. Ancak bu uygulamaların devre mülk ile hiç bir ilgi ve alakası yoktur.

Bu işletmelerde devre tatil haklarının mirasçılara intikal edeceğine dair verilen güvence, gerçekten sükna hakkı kurulması düşünüülüyorsa, onları yanıltmaktan öteye geçmez(31).

Sükna hakkı, MK. 748., 749. maddelerinde belirtildiği gibi "Sükna hakkı bir evde oturmak, yahut onun bir kısmını işgal etmek hakkıdır. Bu hak âhara temlik edilemez ve mirasçıya intikal etmez. Kanunda hilafı yazılı olmadıkça intifa hakkına dair olan hükümler sükna hakkında da caridir."

"Sükna hakkının şumulu, umumiyetle bu hak sahibinin şahsi ihtiyaçlarına göre takdir olunur. Şahsına münhasır olduğu sarahaten beyan edilmiş olmadıkça hak sahibi, hakkının taallük ettiği gayrimenkulde ailesi ve evi halkıyla birlikte oturmak selahiyetine haizdir. Bir binanın yalnız bir kısmında sükna hakkına sahip olan bir kimse, o binanın müştereken kullanmağa mahsus mahallerinden istifade edebilir" denilmektedir. Görüldüğü gibi bu hakka sahip bir kimse bir evde ailesi ile birlikte oturma hakkına sahiptir. Miras olarak bu hak bırakılamamaktadır. Bu işletmelerin sözleşme ile satın alan kişiye sağlamış oldukları haklar hukuki dayanaktan yoksundur.

Devre tatil uygulamasını yapan şirketlerin bu tür uygulamalarına göre, kişiler kira hakkına benzeyen, alacak hakkı iteliğinde bir hak elde etmektedirler. Her ne kadar

(31) Ayşe Akdemir Havutçu; Devre Mülk Hakkı, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, İzmir 1987, s.31.

şirketin hazırladığı kullanma yönetmeliğinde ve teklif mektubunda açıkça kiradan söz edilmemekte isede kullanılan terimlerden hukuki kavram olarak bunu tesbit etmek mümkündür(32).

İşletme bu uygulamasında devre tatil alıcılarına sükna hakkı verdiklerini belirtmekte isede sözleşme ile sağlanan zamanla sınırlı istifade hakkının sükna hakkı olarak nitelendirilmesi tümüyle yanlış ve sakıncalıdır.

Bazı şirketler de bir tatil köyü veya sitesi inşa ederek bu sitenin mülkiyetini ikinci bir şirket kurarak ona devretmektedirler. Devre tatil olarak bu tesis veya sitenin bağımsız bölümlerinden kullanma hakkı satın alan kimseleri, bu yeni kurulan şirketin hisse senetlerinden vererek bu şirkete ortak etmektedirler. Bu şekilde satın alıcıya bir güvence vermektedirler.

Bu tür uygulamada da devre tatil hakkı satın alan kimseler ile tesis veya tatil köyünün mülkiyetini elinde bulunduran şirketin karşılıklı olarak hak ve borçlarını, aralarında yaptıkları devre tatil sözleşmesi ile belirlemektedirler. Bu sözleşmeden hariç ortak yerlerin nasıl kullanılacağına dair bir kullanma yönetmeliği de tanzim edilebilir. Bu tür uygulamalarda devre tatil hakkını satın alan kişi bu hakkını mirasçılara devredebileceği tanzim edilen sözleşme de belirtilmektedir. Ancak bu hakkını

(32) Ayşe Akdemir Havutçu; a.g.e., s.36.

kullanabilmesi bu şirketin herhangi bir sebeble tasfiyesi anına kadar mümkün olabilir. Devre tatil hakkının verildiği taşınmazın mülkiyetini elinde bulunduran şirket iflas ettiğinde bu taşınmazı da kaybedecektir. Bundan dolayı sözleşme ile verilen kullanma hakkı da sona ermiş olacaktır.

Devre tatil hakkının şirketler tarafından düzenlenmesi zorunluluğu da yoktur. Gerçek kişiler de sahip olduğu taşınmazdan zamanla sınırlı istifade sağlayan devre tatil hakkı verebilir.

Devre tatil hakkının satıcısı ve alıcısı arasında tanzim edilen sözleşmenin hukuki niteliği, borçlar hukukunun sözleşme özgürlüğü (akit yapma serbestisi) prensibidir. Şirketler hukuku ilke ve hükümleri değildir(33). Bu sözleşme kanunlarda belirtilen unsurların kanunlarda öngörülme-yen bir biçimde biraraya getirilmesi ile oluşan karma sözleşmelerdendir.

Devre tatil satan gerçek veya tüzel kişiler ile devre tatil hakkını yani bir taşınmazdan zamana bağlı sınırlı kullanma hakkını satın alan gerçek veya tüzel kişilerin sözleşmeden doğan karşılıklı edimleri ve hakları da vardır.

(33) Ethem Sabâ Özmen; a.g.e., s.58.

3.1.1. Devre Tatil Sahibinin Hakları

3.1.1.1. Kullanma Hakkı

Devre tatil kurulan site veya tesislerde düzenlenen kullanma yönetmeliği hükümlerine göre devre tatil hakkından yararlanan kişi veya kişiler kullanma hakkının bulunduğu tatil evi ve ortak yerleri kullanma ve yararlanma hakkına sahiptir.

3.1.1.2. Kullandırma Hakkı

Devre tatil hakkı sahibi yararlanma ve kullanma hakkına sahip olduğu devreyi veya dönemi o yıl için kendisi kullanmak istemiyor ise bu durumu site veya tatil köyünün işletmesine bildirerek bir başkasına kullandırabilir.

3.1.1.3. Devir Hakkı

Devre tatil hakkı sahibi bu hakkını kullanmak istemediğinde veya bu hakkını başkasına satmak istediğinde işletmenin muafakatı ile bir başka kimseye satabilir ve bu hakkını devredebilir.

3.1.1.4. Serbest Dolaşım Hakkı

Devre tatil düzenleyen işletmelerin birden fazla bölgede devre tatil siteleri veya tesisleri mevcut ise işletmeler devre tatil alıcısına değişik bölgelerdeki tesisler ile kendi kullanma hakkına sahip olduğu devresini

bir başka bölgedeki tesis te bulunan devre ile değişiminin yapılabileceğini sağlıyor ise devre tatil hak sahibi bu haktan da yararlanabilir.

3.1.1.5. Kiraya Verme Hakkı

Devre tatil satın alan kişi kendi kullanmasına ayrılan devre ve tesisi kullandığında devre tatil düzenleyen işletmenin düzenlemesi ve bilgisi dahilinde bir başka kullanıcıya kiralayabilir.

3.1.1.6. Diğer Haklar

Devre tatil sahibinin yukarıdaki haklarının dışında sözleşmede belirtilen diğer hizmetlerin ifasını devre tatil satıcısından isteme hakkına da sahiptir.

3.1.2. Devre Tatil Sahibinin Borçları

3.1.2.1. Satın Aldığı Devrenin Bedelini Ödeme Borcu

Devre tatil satın alan kişi başkasına ait bir taşınmazdan devamlı olarak yılın belirli zamanlarında sağladığı sınırlı istifade hakkının karşılığı olarak bu hizmeti satan taşınmaz malikine bir ücret ödemek zorundadır.

3.1.2.2. Katılım Payı ve Diğer Ödemelerin Yapılması

Devre tatil sisteminin içerisinde bulunan bir takım hizmetlerin görölmesi, tesislerin bakım, onarım, temizlik,

yıpranan birtakım eşyanın yenilenmesi gibi yapılan masrafların devre tatil sahibine düşecek miktardaki katılım payını veya işletme giderini ödemek zorundadır.

3.1.2.3. Kullanılan ve Yararlanılan Yapının Muhafazası Ve Zararı Ödeme:

Devre tatil sahibi devresi süresince kullanmış olduğu, taşınmaz ve diğer kullanım araçlarını ve ortak kullanım alanlarında bulunan araç gereç ve tesislerin muhafazası ve koruması gerekir. Yapmış olduğu şahsi hasarlarını devre tatil işletmesine ödemek zorundadır.

3.1.3. Devre Tatil Sisteminin Unsurları

3.1.3.1. Zamanla Sınırlı Kullanma Hakkı

Devre tatil sahibi bir mesken ve ortak yerlerde sözleşmeden doğan kullanma ve yararlanma hakkına sahiptir. Ancak hak sahipleri bu haklarını yılın belli döneminde kullanabilirler ve bu dönem her yıl aynı takvim günlerini kapsar.

Devre tatil hakkı, bir taşınmaz üzerinden zamanla sınırlı istifade sağlayan bir haktır. Bu hakka sahip olanlar sözleşmeden doğan alacak hakkına sahiptir. Devre tatil hak sahipleri, kullandıkları meskenin bulunduğu gayrimenkul üzerinde sınırlı bir ayni hak veya alacak haklarına sahiptir. Şirketlere ortaklık yöntemi ile bu hakka sahip olanlar da kullandıkları gayrimenkullerin mülkiyetine sahip

değildir. Taşınmazların mülkiyeti bu şirketlerin tüzel kişiliğine aittir.

3.1.3.2. Bir Yılın Belirli Zaman Dilimlerinden Oluşan Devreler Vardır

Bir yıl içerisinde taşınmazın birden fazla kişinin kullanabilmesinin için bir yıl en az yedi günlük zaman dilimlerine bölünerek bir veya birkaç zaman dilimi bir kimsenin yararlanması ve kullanılmasına bırakılır. Bu zaman dilimlerine devre denir. Devre tatil hakkı satın alan kişiler bu devrelerden diledikleri kadar satın alabilirler. Devrelerin başlangıç ve bitiş tarihi belirlidir.

3.1.3.3. Devre Tatil Hakkının Devamlılık Arzetmesi

Bir taşınmaz üzerinden zamanla sınırlı istifade hakkının (Devre tatil hakkı) devamlı olması gerekir. Bu sistemden yararlanan kişi satın almış olduğu kullanma hakkının süresi, yapılan sözleşmede açıkça belirtilmektedir. Bu süre, mirasçılara bırakılabilen ve sınırsız olabilirken, 10,15,20 yıllık süreler için de olabilir. Sözleşmede bu süre belirtilmiş ise bu hakkın kullanımı sürenin bitimine kadar devam eder ve sürenin bitiminde sona erer. Süresiz olanlar ise bu hakkını taşınmazın yok olmasına kadar kullanabilir.

3.1.3.4. Devre Tatil Hakkı Şahsi Bir Haktır

Devre tatil hakkı kurulan taşınmazın mülkiyetini hak sahibine vermeyerek bu taşınmaz üzerinden, tanzim edilen sözleşmeden doğan taahhüt niteliğinde bir alacak hakkıdır. Taşınmazın malikinin aldığı ücret karşılığında sahibi olduğu meskenden ücret ödeyen kişinin yılın belli zamanında kullanmasına mücade etmesi ile gerçekleşir. Sözleşme ile alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen bir hak ve mükellefiyet doğar. Bu hakkın taşınmazı yükümlülük altına sokan aynı hak doğuran hiç bir niteliği yoktur. Şahsi nitelikte bir haktır.

3.2. Devre Mülk Hakkı

3.2.1. Kavramı

Müşterek mülkiyet hükümlerine göre mesken nitelikli yapı veya bağımsız bölümlerde müşterek maliklerin, sahip oldukları meskene zamanla sınırlandırılmış devreler halinde istifade sağlayan ve kendisine ayrılan devrede kullanmasına imkan veren bir haktır.

Devre mülk ile ilgili kanuni düzenleme 10.06.1985 tarihinde kabul edilen ve 25.06.1986 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe giren 3227 sayılı "Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı İle İlgili Olarak Maddeler Eklenmesine Dair Kanun" ile kat mülkiyeti kanununa 57-65 maddeler olarak ilave edilerek kendine özgü özellikleri ile yepyeni bir kurum olarak ortaya çıkmıştır.

Devre mülk sistemini düzenleyen hükümlerin kat mülkiyeti kanununa ilave maddeler olarak yer alması bu sistemin yeterince açıklık kazanması bakımından isabetsiz olmuştur. Çünkü devre mülk sistemi kat mülkiyetine dayanan bir sistem değildir. Devre mülk müstakil yapılarda da kurulabilir (KMK. m.57). Bu durum karşısında da devre mülk'ü ayrı bir kanunla düzenlemek daha isabetli olurdu (34). Bazı sorunlarda devre mülk uygulamasının kat mülkiyeti uygulamasına benzetilerek KMK.nun ilgili hükümlerinin uygulanması sıkıntı verici ve aynı zamanda amaçsız olacaktır(35).

3.2.2. Tanımı

3227 sayılı "Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı İle İlgili Maddeler Eklenmesine Dair Kanun" ile eklenen KMK. 57'de şöyle tanımlanmıştır. "Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine, bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir.

Bu hakka devre mülk hakkı denir."

(34) Aynı Kanaatte, M.Kemal Oğuzman, Özer Seliçi; Eşya Hukuku, 6. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 1992 s.636.

Ayşe Akdemir Havutçu; a.g.e., s.23.

(35) Ethem Sabâ Özmen; a.g.e., s.74.

3.2.3. Devre Mülk'ün Tarihçesi

Dünyada her yıl 75000 ila 100.000 arası yeni birimlerin satılması ve yıllık 1.7 milyar Amerikan doları sağlayan bir endüstri olmasına karşın, bu sistem ilk defa 1969 yılında Hawaii de Kavi Kailani de başlamıştır(36). Bu sistem aynı yıllarda Fransada da görülmeye başlanmıştır. Avrupanın çeşitli ülkelerinde ve kuzey Amerikada çok popüler uygulama alanı bulmuştur. Büyük Britanya da önceleri statik karavanların kiraya verilmesi ile başlamış fakat şimdiki talep 1970 li yılların başında turizm yatırımcılarının finansman bulmada güçlük çekmesi sonucu özellikle İspanyada ki bazı otel projelerinin yatırımcıların nakit problemlerin çözmek için tesislerini devre mülk olarak temelden satmaya başlamışlardır. Başlangıçta yatırımcılar için geçici bir çözüm olarak düşünülen bu metod, geniş uygulama alanı bularak günümüzde sürekli uygulanan bir sistem olmuştur(37).

Devre mülk günümüzde Avrupada ve Amerikada geniş uygulama alanı bulmuş aralarında çeşitli küçük farklılıklarla "Timesharing Ownership", "Interval Ownership", "Time Span Ownership", "Timeshaving Vacation", "club membership" adlarında uygulamalar görülmektedir.

(36) "Segmenting the Timeshare Resort Market", Journal of Travel Research.

(37) "Segmenting the Timeshare Resort Market", Journal of Travel Research.

Devre mülk'ü Avrupada işletmeler, işçileri ve personeli için şu nedenle satın alırlar.

- Personele pirim veya teşvik olarak
- Uzun süre çalışmış personele emeklilik hediyesi olarak
- İzne ayrılan personeline izinlerini daha iyi değerlendirebilmek için(38)

Ülkemizde bu uygulama devre tatil sistemi olarak uygulanmaya başlamış daha sonra devlet yasal bir bağlayıcılık getirerek güvence altına almak için 10.6.1985 yılında 3227 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa Devre Mülk Hakkı ile ilgili maddeleri eklenmesine dair kanun ile hukuki bir anlam kazandırılmıştır. Daha sonra 57 ve 58 maddelerin numaraları 66 ve 67 olarak değiştirilmiştir.

3.2.4. Devre Mülk Hakkının Unsurları

3.2.4.1. Devre Mülk Hakkı, Ancak Mesken Nitelikli Kat Mülkiyeti Veya Kat İrtifakına Çevrilmiş Yahut Müstakil Yapılarda Kurulur.

Devre Mülk hakkının bir gayrimenkul üzerinde kurulabilmesi için bu yapının mutlaka mesken nitelikli olması gerekebilir. İş yeri, eğlence yeri, salon v.b. gibi yerlerde kurulamaz. Mesken niteliğinde olan, insanların ev

(38) Alan Sacks, "Time Sharing Scheme" A cocentancy september 1980 s.71.

olarak kullanabilecekleri yapının tamamı bir bağımsız bölüm veya Kat Mülkiyetine çevrilmiş, kat irtifakı kurulmuş bir kaç bağımsız bölümü bulunan bir yapının herhangi bir bağımsız bölümü üzerinde de devre mülk hakkı kurulabilir. Bu konu da KMK. m.58 de şöyle denilmektedir: "Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir."

Devre mülk hakkı kurulan bağımsız bölümün veya müstakil yapının tapu kütüğü sahifesinde her bir paydaşın müşterek mülkiyet payı ve ona bağlı devre mülk hakkı ayrı ayrı tescil edilir. Müşterek mülkiyet payının tescili mülkiyet hanesine devre mülk hakkının kurulmasına dair sözleşmeye resmiyet verecek makam tapu idaresidir (Tapu K. 26/1) (39).

3.2.4.2.Devre Mülk Hakkının Bağlı Olduğu Pay, Devre Sayı ve Süreleri Esas Alınarak Eşit Bir Biçimde Belirlenir

Devre mülk hakkı mesken nitelikli yapı veya bağımsız bölümde kurulurken bu yapının veya bağımsız bölümün mülkiyetinin müşterek mülkiyet durumunda olması gerekir. Maliklerin sahip olduğu devre mülke bağlı payları ise aksi sözleşmede kararlaştırılmamışsa mülkiyetin zamana bağlı olarak bölümlendiği devre sayı ve süreleri esas alınarak belirlenir. Bu konuda KMK. m.58'de şöyle belirlenmiştir: "Aksi resmi senette kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir."

(39) Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı; Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s.226.

Bu durumun tanzim edilen sözleşmeyle değiştirilmesi mümkündür. Yani devre mülkün bağlı olduğu pay tanzim edilen sözleşme ile devre sayı ve süreleri esas alınarak eşit olarak belirlenmiyebilir.

3.2.4.3. Devre Mülk Hakkı Üzerinde Ayni Hak Tesis Edilebilir

"Devre mülk hakkı tesis edilmiş bağımsız bölüm veya yapılarda mülkiyet payına bağlı olarak bu hakla bağdaşan her türlü ayni haklar tesis edilebilir"(KMK. m.58). Buradan da anlaşıldığı gibi devre mülk hakkı kurulmuş olan yapı veya bağımsız bölüm de hak sahiplerinin mülkiyet hakları üzerinde rehin hakkı ipotek hakkı v.b. sınırlı ayni haklar kurabilirler.

3.2.4.4. Devre Mülk Hakkının Müşterek Mülkiyet Payına Bağlı Olarak Devir Edilir.

"Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer." (KMK. m.58). Bu hükümden de anlaşıldığı gibi devre mülk hakkına sahip olan müşterek mülkiyet hakkı sahibi, mülkiyet hakkını devir ve temlik ederken mülkiyet payına bağlı olan devre mülk hakkınıda birlikte devreder. Devre mülk hakkını, mülkiyet hakkını ayrı ayrı kişi veya zamanlarda devredemez.

Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payının hukuki kaderini paylaşmaktadır. Devredilmesi ve mirasçılara intikali müşterek mülkiyet payı ile birliktedir. İrtifak

hakkı sahibini de Tapu sicilindeki kayıtlarında yer alan müşterek mülkiyet payı ile belirlemektedir. Diğer bir deyişle hak sahipliği üzerinde kurulduğu taşınmazın müşterek mülkiyet payına ayrılmaz bir biçimde bağlanmıştır (40).

3.2.4.5. Devre Mülk Hakkının Yılın Belirli Dönemlerine Ayrılması ve 15 Günden Daha Az Süreli Olmaması Gerekir

"Devre mülk hakkının yılın belli dönemlerine ayrılması ve 15 günden daha az süreli olmaması gerekir." (KMK. m.59). Madde metninden de anlaşıldığı gibi devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümün müşterek mülkiyet payına bağlı olarak maliklerinin yılın hangi dönemlerinde kullanılacaklarına dair en az 15 günlük süreleri kapsayacak şekilde devrelere ayrılması gerekir.

Bu konuda getirilen asgari sınır 15 güne uymak koşuluyla tam bir muhteva serbestisi vardır. Örneğin eşit pay oranlı bir devre mülk ilişkisinde eşit olmayan dönem süreleri belirlenebileceği gibi eşit olmayan pay oranlı ilişkide eşit dönem süreleri kararlaştırmak mümkündür(41).

Devre mülk ve devre tatil sistemine göre bir taşınmazdan istifade yılın belli dönemlerine ayrılarak yapıldığına göre bu ayırım, tablo 2'de görüldüğü gibi

(40) Ethem Sabâ Özmen; a.g.e., s.107.

(41) Ethem Sabâ Özmen; a.g.e., s.174.

TABLO 2: DEVRE MÜLK VE DEVRE TATİLDE OLUŞTURULABİLECEK DEVRELER

DEVRE MÜLK'ÜTE DEVRELER				DEVRE TATİL'DE DEVRELER												
		A	B	C	A			B			C					
Beyaz Devre	1	24-02 10-03	25-02 11-03	26-02 12-03	1	24-02 2-03	19	11-07 18-07	1	25-02 3-03	19	12-07 19-07	1	26-02 4-03	19	13-07 20-07
	2	11-03 25-03	12-03 26-03	13-03 27-03	2	3-03 10-03	20	19-07 26-07	2	4-03 11-03	20	20-07 27-07	2	5-03 12-03	20	21-07 28-07
	3	26-03 9-04	27-03 10-04	28-03 11-04	3	11-03 18-03	21	27-07 3-08	3	12-03 19-03	21	28-07 4-08	3	13-03 20-03	21	29-07 5-08
Mavi Devre	4	10-04 24-04	11-04 25-04	12-04 26-04	4	19-03 26-04	22	4-08 11-08	4	20-03 27-03	22	5-08 12-08	4	21-03 28-03	22	6-08 13-08
	5	25-04 9-05	26-04 10-05	27-04 11-05	5	27-04 2-04	23	12-08 19-08	5	28-03 3-04	23	13-08 20-08	5	29-03 4-04	23	14-08 21-08
	6	10-05 24-05	11-05 25-05	12-05 26-05	6	3-04 10-04	24	20-08 27-08	6	4-04 11-04	24	21-08 28-08	6	5-04 12-04	24	22-08 29-08
	7	25-05 8-06	26-05 9-06	27-05 10-06	7	11-04 18-04	25	2-09 9-09	7	12-04 19-04	25	3-09 10-09	7	13-04 19-04	25	4-09 11-09
Kırmızı Devre	8	9-06 23-06	10-06 24-06	11-06 25-06	8	19-04 26-04	26	10-09 17-09	8	20-04 27-04	26	11-09 18-09	8	20-04 27-04	26	12-09 19-09
	9	24-06 8-07	25-06 9-07	26-06 10-07	9	27-04 2-05	27	18-09 25-09	9	28-04 3-05	27	19-09 26-09	9	28-04 3-05	27	20-09 27-09
	10	9-07 23-07	10-07 24-07	11-07 25-07	10	3-05 10-05	28	26-09 2-10	10	4-05 11-05	28	27-09 3-10	10	4-05 11-05	28	28-09 4-10
	11	24-07 7-08	25-07 8-08	26-07 9-08	11	11-05 18-05	29	3-10 10-10	11	12-05 19-05	29	4-10 11-10	11	12-05 19-05	29	5-10 12-10
	12	8-08 22-08	9-08 23-08	10-08 24-08	12	1-05 26-05	30	11-10 18-10	12	20-05 27-05	30	12-10 19-10	12	20-05 27-05	30	13-10 20-10
	13	23-08 6-09	24-08 7-09	25-08 8-09	13	27-05 2-06	31	19-10 26-10	13	27-05 3-06	31	20-10 27-10	13	28-05 4-06	31	21-10 28-10
Mavi Devre	14	7-09 21-09	8-09 22-09	9-09 23-09	14	3-06 10-06	32	27-10 2-11	14	4-06 11-06	32	28-10 3-11	14	5-06 12-06	32	29-10 4-11
	15	22-09 6-10	23-09 7-10	24-09 8-10	15	11-06 18-06	33	3-11 10-11	15	12-06 19-06	33	4-11 11-11	15	13-06 20-06	33	5-11 12-11
	16	7-10 21-10	8-10 22-10	9-10 23-10	16	19-06 26-06	34	11-11 18-11	16	20-06 27-06	34	12-11 19-11	16	21-06 28-06	34	13-06 20-11
Beyaz Devre	17	22-10 6-11	23-10 7-11	24-10 8-11	17	27-06 2-07	35	19-11 26-11	17	28-06 3-07	35	20-11 27-11	17	29-06 4-07	35	21-11 28-11
	18	7-11 21-11	8-11 22-11	9-11 23-11	18	3-07 10-07	36	27-11 3-12	18	4-07 11-07	36	28-11 4-12	18	5-07 12-07	36	29-11 5-12

yoğunluğunun fazlalığına göre kırmızı, mavi, beyaz gruplara ayrılarak devreler oluşturulabilir.

3.2.4.6: Devre Mülk Hakkının Kurulduğu, Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesinde ve Tapu Senetlerinde Gösterilmesi Gerekir

"Ara taşınmaz mal ile bağımsız bölümlerin ve müstakil yapıların tapu kütüğünün beyanlar hanesine, bağımsız bölüm veya yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu işaret ediler ve düzenlenecek tapu senedinde de bu husus belirtilir" (KMK. m.60). Denildiği gibi devre mülk hakkı kurulan taşınmaza ait tapu kütüğünün mülkiyet sahifesinde müşterek mülkiyet maliklerinin ad ve soyadları ile payları gösterilir. Beyanlar hanesinde de devre mülk kurulduğu ve sözleşmenin mevcut olduğu gösterilir. Kat mülkiyetine çevrilmiş bağımsız bölümleri bulunan taşınmazın her bağımsız bölümün ayrı ayrı bir tapu kütüğü sahifesi olduğu için bu sayfanın beyanlar hanesinde ayrıca vardır. Kat mülkiyetine çevrilmiş yapının bağımsız bölüm üzerinde devre mülk hakkının kurulduğu bu bağımsız bölümün beyanlar hanesinde de belirtilir. Ancak kat irtifakı kurulu yapılarda ana taşınmazın tapu kütüğü sahifesinde ki beyanlar hanesi kısmı bütün taşınmaza ait olduğundan kat irtifakı ile belirlenen ... no'lu bağımsız bölüm üzerinde devre mülkü hakkı kurulmuştur ve devre mülk sözleşmesi vardır diye belirtilir. Aynı taşınmazın başka bağımsız bölümünde de devre mülk kurulduğunda aynı beyanlar hanesinde ayrıca bu bağımsız bölümün numarası belirtilerek (III. Kat 11 nolu bağımsız bölüm üzerinde devre mülk hakkı tesis edilmiştir) şeklinde belirtilir.

3.2.4.7. Devre Mülk Sözleşmesinin Tanzimi

"Üzerinde devre mülk hakkı kurulan yapı veya bağımsız bölümlerin ortak malikleri arasında dönem süresi, devir ve teslimi ile istifade şekil ve usulleri yöneticileri seçimi ile hak ve sorumlulukları, büyük onarım için ayrılacak dönem, bakım masrafları gibi hususlar devre mülk sözleşmesinde belirtilir. Bu hususları içeren ve bütün hak sahiplerince imzalanmış devre mülk sözleşmesi resmi senede eklenir. Ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.

Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler kendi aralarından veya dışarıdan bir gerçek veya tüzel kişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler. Bu kanunun genel hükümlerine göre atanan yöneticilere devre mülk yöneticiliği ile ilgili görevler de verilebilir." (KMK. m.61) denilmektedir.

Madde metninde anlaşıldığı gibi bir çok hususun, devre mülk sahiplerince özel hükümler olarak devre mülk sözleşmesi ile düzenlenmesi mümkün hale getirilmiştir. Başka bir ifade ile müşterek malikler kurdukları devre mülk irtifakından doğan ilişkinin özelliğinden ve isteklerinden doğan her türlü düzenlemeyi (emredici hükümler çerçevesinde) devre mülk sözleşmesinde sokabileceklerdir(42).

(42) Ethem Sabâ Özmen; a.g.e., s.147.

Devre mülk sözleşmesinde zorunlu olarak, 15 günden az süreli olmayacak şekilde belirlenen dönem süreleri, devre sayıları ve ortakların sahip oldukları devreler tescile esas olacak şekilde belirlenir. Yasadan da anlaşıldığı gibi büyük onarım için yılın belli bir döneminin ayrılması zorunludur. Ayrılacak bu dönemin de tanzim edilen sözleşme de yer alması gerekir.

Devre mülk sözleşmesinde zorunlu olmayan bazı hususlarda bulunabilir (Örneğin yöneticinin nasıl seçilebileceği, görevleri, bakım masraflarının belirlenmesi, servis ücretlerinin belirlenmesi, konutun boşaltılması zamanı, idari işlerin nasıl yapılacağı gibi).

Kanunda belirtilen zorunlu haller ile zorunlu olmadığı halde isteğe bağlı olarak bazı hükümler konularak tanzim edilen devre mülk sözleşmesi tapu kütüğünde devre mülk hakkının tescil edildiği sayfanın beyanlar hanesi kısmına tescil edilir. Örneğin ikinci kat 6 nolu bağımsız bölüm üzerinde devre mülk hakkı kurulmuştur. 15.07.1993 tarihli devre mülk sözleşmesi vardır. Şeklinde beyanlar hanesinde gösterilir.

3.2.4.8. Devre Mülk Hakkı Kurulan Yapı Veya Bağımsız Bölümde Yönetici Seçimi Ve Atanması

"Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışarıdan bir gerçek veya tüzel kişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler. Bu kanunun genel hükümlerine

göre atanan yöneticileri devre mülk yöneticiliği ile ilgili görevlerde verilebilir" (KMK. m.61/2) denilmektedir.

Madde metninde anlaşıldığı gibi devre mülk kurulan yapı veya bağımsız bölümde yönetici seçimi ve atanmasının nasıl yapılacağına dair açık bir hüküm yoktur. Bu durum karşısında yönetici seçiminin nasıl yapılacağı hususunda Ethem Sabâ Özmen şöyle der.

"Bu görünüm karşısında MK. m.624/III fıkra hükmü ile KMK. m.34 hükümlerinden hareketle boşluğun doldurulması gerektiğini savunuyoruz. Şöyle ki, KMK. m.34'de, kat mülkiyetine bağlı ana taşınmaz yönetiminde görev alacak yöneticinin hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu oluşturan kat malikleri tarafından atanacağı öngörülmüştür. MK. m.624/III fıkra da ise bazı idari işlerin ortak sayısı ve pay sayısının yarıdan fazlası bakımından çoğunluğu oluşturan ortaklar tarafından yapılabileceği düzenlenmiştir. Her iki hükmü birlikte değerlendirerek devre mülk'e yönetici atanmasını önemli idari iş olarak kabul ediyor ve devre mülk hak sahiplerini yarıdan fazlası ile pay oranlarının yarıdan fazlasının oyu ile seçiminin en uygun çözüm olacağını savunuyoruz" (43).

Devre mülk yöneticisi, hak sahiplerinin yarıdan fazlası ile pay oranlarının yarıdan fazlasının oyu ile seçiminin en uygun çözüm yolu olacağına biz de katılıyoruz.

(43) Ethem Sabâ Özmen; a.g.e., s.230.

3.2.4.9. Kat Mülkiyetine Çevrilmiş Yapılarda Devre Mülk Kurulması

Devre mülk'ün tanımından da anlaşıldığı gibi mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümlerde kurulabilir. Bir bağımsız bölüm bulunan yapılarda devre mülk'ün kurulmasında sadece yapının müşterek maliklerinin muafakatı ile devre mülk kurulabilir. Kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmuş birden fazla bağımsız bölüm bulunan yapılarda ise devre mülk kurulurken diğer bağımsız bölüm maliklerinin muafakatına lüzum var mıdır? KMK. m.62'de bu konuya açıklık getirilmiştir. "Kat mülkiyetine çevrilmiş birden fazla bağımsız bölüm bulunan yapılarda devre mülk kurulması, aksi yönetim planında kararlaştırılmamışsa diğer bağımsız bölüm maliklerinin muafakatına bağlı değildir." (KMK. m.62) denilmektedir.

Yönetim planında bağımsız bölümler üzerinde devre mülk hakkı kurulamayacağına dair hüküm bulunan kat mülkiyetli yapılarda ki bağımsız bölümlerden herhangi birinde devre mülk hakkı kurulamaz.

3.2.4.10. Devre Mülk Kurulmuş Yapıların Ortak Malikleri Şuyuun Giderilmesini İsteyemezler

KMK. m.57 hükmü uyarınca devre mülk irtifakı müşterek mülkiyet payına bağlı olarak kurulabileceğine göre devre mülk konusu taşınmazın müşterek mülkiyete bağlı olması gerekmektedir.

Müşterek mülkiyetin taksimi konusunda MK. m.627'de "Hukuki bir tasarruf mucibince yahut müşterek mülkün devamlı bir maksada tahsis edilmiş olması hasebiyle şüyu idame mükellefiyeti olmadıkça hissedarlardan her biri taksim isteyebilir. Taksim hakkı, hukuki bir tasarrufla on seneden fazla bir müddet için bertaraf edilemez. Taksim münasip olmayan bir zamanda yaptırılamaz." denilmektedir. Kanun hükmündende anlaşılabilceği gibi ortaklardan birisinin veya bir kaçının ortaklığın giderilmesini istemeleri sonucunda müşterek mülkiyet rıza ile veya mahkeme kararı ile son bulmuş olacaktır.

Devre mülk irtifakı kurulu taşınmazların müşterek maliklerince ortaklığın giderilmesini istemeleri durumuna kanun koyucu KMK. m.63 te "Üzerinde devre mülk hakkı kurulmuş yapı ve veya bağımsız bölümün ortak malikleri aksi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa şüyuun giderilmesini isteyemezler." demekle müşterek mülkiyetlerde şüyuun giderilmesine bir sınırlandırma getirerek ortakların devamlı olarak ortaklığın giderilmesi korkusundan kurtarılmasını sağlamıştır. Ancak bu kanuna konulan istisna ile yönetim planında ortaklığın giderilebileceğine dair bir hüküm konularak ortaklığın giderilmesini mümkün kılmaktadır. Tanzim edilen yönetim planı, ortakların taşınmazın kullanımı ile ilgili görüş ve düşüncelerini kapsamaktadır. Ortaklığın giderilmesi hususunda yönetim planına konulacak bir hüküm de ortakların rızası ve istekleri olacaktır. Bu nedenle kanunda bulunan bu istisna ortakların amacına hizmet etmektedir.

3.2.4.11.Devre Mülk Hakkı Sahibinin Devresinin Sonunda Taşınmazı Boşaltma Mecburiyeti Vardır

Devre mülk hakkı müşterek mülkiyet konusu taşınmazlarda kurulabildiğini belirtmiştik. Bir şeye malik olan kimse o şeyde kanun dairesinde dilediği gibi tasarruf etmek hakkına haizdir (MK. m.618) Müşterek mülkiyet hükümlerine bağlı olarak kurulan devre mülk hakkında ise amaca uygun olarak hak sahiplerine istifade sağlaması, kullanma sırası biten ortağın tesisi boşaltması ve sırası gelene bırakması ile mümkün olur.

Kanun koyucu devre mülk'ün tahliyesini ve sırası gelen ortağın hakkını koruyucu hükümler getirmiştir.

"Devre mülk hak sahipleri kendilerine ayrılan ve tapu sicilinde belirlenen dönem süresi sonunda istifade ettikleri bağımsız bölüm veya yapıyı sözleşme hükümleri gereği boşaltmaya ve yeni hak sahibine teslim mecburdurlar.

Dönem süresi sonunda tahliye olmadığı takdirde istifade edecek dönem sahibinden birisinin veya yöneticinin tapu kaydını ve sözleşmeyi talebine ekleyerek ibrazı halinde mahallin en büyük mülki amirinin emri ile, başka bir işlem ve tebligata lüzum kalmadan derhal zabıtaca boşaltırılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru bu boşaltma işlemini durdurmaz. İlgililerin kanundan ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır." (KMK. m.64).

Bu hükümle kanun koyucu devre mülk hak sahiplerinin istifadesini her türlü benzer hukuki ilişkiden ayırarak tahliyesi hakkında da kuruma özgü olarak kesin boşaltma yükümlülüğü getirmiş bulunmaktadır(44).

3.2.4.12. Devre Mülk'ün İdari Yoldan Korunması

Devre mülk hakkının idari yoldan korunması KMK. m.64 ile sağlanmıştır. Devre mülk'ün korunmasında idari ve yargı yoluna gidilmesi için yasa ve sözleşme hükümlerine aykırı fiili bir durum olması gerekir. Bu nedenle idari yoldan korunma koşullarını şöyle sıralayabiliriz.

-Taşınmaz devre bitiminde boşaltılmamış olmalıdır (süresi başlayan devreye müdahalenin başlaması).

-KMK. m.64'e göre mahallin en büyük mülki amirine başvurarak müdahalenin kaldırılmasını istenilmesi.

-Mülki amire başvuru yeni devre sahibi veya vekili (yönetici) tarafından yapılmalıdır.

-Yapılan bavyuruda tapu kayıdı ve devre mülk sözleşmesinin eklenmesi gerekir.

-Mülki amirce hiç bir işleme ve tebligata lüzum kalmadan derhal boşaltma kararı verilmelidir.

-Boşaltma kararı zabıtaca derhal uygulanmalıdır.

-İdarece verilen boşaltma kararı kesindir ve idare ve yargı organlarına yapılacak başvuru boşaltmayı durdurmaz.

3.3. Devre Mülk'ün Sosyal Turizmde Yeri ve Önemi

Sosyal turizmden yararlanan bireyler, bir takım özel yardımlar alarak turizme katılabilmektedirler. Bu bireylerin turizm faaliyetleri içerisinde en fazla harcamalarını konaklama harcamaları oluşturmaktadır. Bir konaklama türünü oluşturan devre mülklü tesisler devre mülk'ün tarifinden de anlaşıldığı gibi mesken olarak kullanılmaya elverişli yapılardır. Devre mülklü yapılar bir ev huzur ve konforu sunarken harcama ve yatırım maliyetinin düşüklüğü açısından sosyal turizmden yararlanan kitleye uygun bir konaklama sağlamaktadır.

Ayrıca pek çok insan, güzel bir tatil beldesinde bir ev sahibi olmak istemektedir. Ancak böyle bir eve bireysel olarak sahip olmak pek çok insan için, özellikle sosyal turizmden yararlanan bu insanlar için ulaşılması zordur. Bu insanlara daha az mali yük getirerek bir tatil evinden pay sahibi yapan devre mülk sistemi aynı zamanda işletme ve bakım onarım giderlerinin de zorunluluk olmamakla birlikte paydaşlar arasında payları ile orantılı ve eşit olarak bölüştürerek tatil evinin bakım onarımında daha az mali yükü sağlamaktadır. Devre mülk satın almak için yapılan harcamayı, kişiler için sadece turizm harcaması olarak düşünmemek gerekir. Çünkü harcama bir gayrimenkul satın almak için yapılmaktadır. Satın alınan bu gayrimenkul gerek enflasyondan gerekse gayrimenkullerin genel karakterinden dolayı sürekli değeri artmakta ve istenildiğinde satılarak paraya çevrilebilmektedir. Bunun sonucu devre mülk, esasta yatırım fikrine hizmet etmektedir.

Devre mülk satın alan, Sosyal turizmden yararlanan işçi, memur ve emekli ve öğrenciler gelecek yıllardaki tatil maliyetlerinde bir ölçüde enflasyona karşı korunmuş ve gelecek yıllardaki konaklama ve tatil masraflarını şimdiki fiyatlarla elde etmiş olacaktır. Bununla birlikte tüketici durumunda bulunan devre mülk sahibi gelecek yıllarda da nerelerde nasıl tatil yapacaklarının sıkıntısını yaşamayacaklar, gelecekteki tatillerini ve konaklama yerlerini hazırlamış olacaklardır.

Günümüzde tatil yörelerinde yatak ücretleri pansiyonlarda, 20 \$, tek yıldızlı otellerde 20, 30 \$ çift yıldızlı otellerde 40, 50 \$ beş yıldızlı otellerde 100, 120 \$ ve bazılarında da 150 \$ civarındadır(45). Bu ücretler 1 geceliktir. Halbuki devre mülk işletmelerinde 15 günlük bakım onarım giderleri tesisin büyüklüğüne ve küçüklüğüne göre değişmekle birlikte 40 \$ dan başlayıp 150 \$ civarındadır. En ucuz pansiyon ücreti bile 15 günlük süre için günlük 20 \$ dolardan 4 kişilik bir aile için 4 yatak alındığı düşünülürse $20 \times 4 = 80$ \$ $80 \times 15 = 1200$ \$ 1 bulmaktadır. Halbuki devre mülk tesisi için yapılan yatırımı tatil harcaması olarak düşünmez isek yıllık ödenen genel bakım onarım gideri 150 \$ bile olsa yaklaşık bu da pansiyon ücretinin 8 de birini oluşturur. Ayrıca pansiyonda satın alınan her bir yatak ücreti kadar ödeme yapılırken, devre mülkte kişi sayısı yapının alabileceği insan sayısı kadar olabilir. Yani bir yapıdan 4 kişi yerine 5 ya da 6 kişininde yararlanabilmesi mümkündür.

(45) Turizm Bakanlığı Turizm İşletmeleri 1992 Yılı Fiyat Kataloğu.

3.4. Yabancıların Ülkemizde Devre Mülk Satın Alması

2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi, kanuni kısıtlamalara uyulmak ve karşılıklı olmak şartıyla, yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de gayrimenkul edinmelerine imkan tanıdığı halde, genel olarak kanunlarımızda (bazı istisnalar dışında) yabancı tüzel kişilere gayrimenkul edinme hakkı tanınmıştır.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, turizm yatırım işletmelerinin teşvik edilmesi, geliştirilmesi ve düzenlenmesi için yabancı uyruklulara bazı istisnalar tanınmıştır. Bu kanunun 8/E maddesinde "Turizm bölgelerinde ve turizm merkezlerinde taşınmaz malların iktisabı, 442 sayılı Köy Kanunu ile 2644 sayılı Tapu Kanununda yer alan yabancı uyruklularla ilgili tahditlerden Bakanlar Kurulu kararı ile istisna edilebilir" hükmüne yer verilmiştir.

Bakanlar Kurulu'nun 24.6.1983 tarih ve 83/6433 sayılı kararı 13.5.1983 tarih ve 18406 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Kararname ile teşekkül ettirilen bakanlıklar arası kurulun incelemesi Turizm Bakanlığının teklifi üzerine, Bakanlar Kurulu kararı ile Turizm bölgeleri ve turizm merkezlerinde her yabancı uyrukluya taşınmaz mal edinebilme imkanı tanınmaktadır. Ancak devre mülk kurulan taşınmazdan devre mülk hakkı ile birlikte müşterek mülkiyet esaslarına göre mülkiyet hakkı satın alınmaktadır. Bu durumda yabancıların gayrimenkul alımlarıyla ilgili kanun hükümleri, devre mülkün yabancılarla satın alınmasında ve tasarruf edilmesinde aynen uygulanmaktadır.

Yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinebilmelerinde dikkate alınacak hususlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nın 23.8.1989 tarih ve 3090 sayılı Türk parası kıymetini koruma hakkında 32 sayılı kararla ilgili genelgesinde şu şekilde açıklanmıştır.

a) 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesi gereğince yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin köylerde gayrimenkul edilmeleri yasaklandığından, edinilen gayrimenkulun mutlaka Belediye hudutları içerisinde bulunması gerekir. Belediye sınırları dışında olup, mücavir alan, inkişaf alanı veya benzeri yerlerde bulunan gayrimenkuller imar planı içinde olsa dahi yabancı uyruklular tarafından iktisap edilemez.

aa) Yabancı uyruklu mirasçılara köylerde miras yoluyla intikal eden gayrimenkuller, mirasçılar adına intikalen tescil edilmekle beraber intikal işleminden sonra yabancı uyruklu mirasçılar tarafından T.C. uyruklu gerçek ve tüzel kişilere rızaen devir ve temlik edilmeyen gayrimenkullerin 1168 sayılı genelge uyarınca tasfiyesi gerekir.

ab) Ayrıca 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8/E maddesi gereğince turizm bölgesi (turizm alanı dahil) ve turizm merkezi ilan edilen Belediye hudutları dışındaki yerler için merkezden talimat alınması icap eder.

b) 18.12.1981 tarih ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler Kanunu gereğince birinci ve ikinci derece askeri yasak bölgeler ile güvenlik bölgelerinde yabancı uyruklu

kişiler gayrimenkul edinemeyeceklerinden, satın alınması istenilen gayrimenkul askeri yasak bölge ve güvenlik bölgesi dışında kalıp kalmadığı mahalli yetkili askeri makamlarından sorulması gerekir.

c) 32 sayılı karara ilişkin 89-32/1 sayılı tebliğin gayrimenkul kıymetler başlıklı 45. maddesinde "dışarıda yerleşik kişilerin gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakları iktasabı ve satışı ile ilgili işlemler hakkında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile bankalar ve özel finans kurumları 3'er aylık dönemler itibariyle bu dönemi izleyen 30 gün içinde Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığına bilgi verirler" hükmüne yer verilmiştir.

Bu konuyla ilgili ve 2634 sayılı Tapu Kanununda mütekabiliyet esasına göre yabancıların devre mülk alabileceği ülkelerin isimlerini gösteren Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının 3090 sayılı genelgesi Ek'ler kısmında sunulmuştur.

3.5. Devre Mülkün Değerlendirilmesi

Devre mülke değer biçilirken genel olarak üç yol izlenir. Bunlar; maliyet, pazarlama ve gelir metodlarıdır.

3.5.1. Maliyet Analiz Yöntemi

Bu yöntemde taşınmazın mülkiyeti ve tesise yapılan harcamalara diğer kullanım araçlarına yapılan harcamalar eklenir (mobilya beyaz eşya vb. ve pazarlama harcamaları)

Taşınmaza değer biçilirken pazarlama harcamalarının dahil edilmemesi gerektiği savunulabilir çünkü bu harcamalar soft (yumuşak) olarak düşünülebilir. Ve gayrimenkulle ilgili değildirler. Maliyet analiz yöntemi, devre mülk maliyetinin müşterek malikleri arasında (Hak sahipleri arasında) eşit dağılımının sağlamaz. Bunun yanısıra maliyetin ortaklara getirdiği yükümlülük, aynı zaman periyodunda benzer bir yerin kiralanması maliyetiyle bazı benzerlikler yaratmalıdır(46).

3.5.2 Pazar Analiz Yöntemi

Pazarlama Metodunda bir çok değişken incelenmelidir. Bu değişkenler; mevsim, tatil yeri (Göl, deniz kıyısı, dağ) yatak sayısı, oda sayısı, kullanılan alanın büyüklüğü, yapının kalitesi, kullanılan eşyanın kalitesi tatil bölgesinin kalitesi, tatil yerinin turizm aktivitesi (eğlence etkinlikleri) ve mali değerlerdir. Pazarlama metodunda karşılaştırılan şey bir devrenin zaman periyodundaki yeri ve devre sahibinin kullanacağı alanın satış fiyatıdır. Pazar analiz yöntemi en iyi değerlendirme yöntemidir(47).

(46) Marvin L. Bouillion and Jennifer Wang; Real Estate Issues, Spring/Summer 1990 s.70.

(47) Marvin L. Bouillion and Jennifer Wang; a.g.e., s.70.

3.5.3 Gelir Analiz Yöntemi

Gelir Analiz Yönteminde ise mülkten elde edilen gelir söz konusudur. Devre mülkün bireysel kullanılmayıp kiraya verildiğinde getirebileceği gelir gözönünde tutularak devre mülkün değeri belirlenir. Ancak bu yöntem devre mülkün bireysel kullanımı söz konusu olduğu için kullanılamaz. Devre mülk kiraya verilerek bir gelir sağlamaktan veya yatırım aracı olarak değerlendirilmekten ziyade turizmde bireysel olarak konaklama ihtiyacını gidermek amacıyla satın alınır.

3.6. Devre Mülk'ün Pazar Kapasitesi

Boş vakitlerin ve gelirin artması tatile çıkan insan sayısının her geçen yıl daha fazla çoğalması turizmde büyük artışları meydana getirmektedir.

Devre Mülk sitelerinin popüler yerlerdeki üniteleri bir ev huzuru ve konforuyla konaklama hizmetini sunmaktadır.

Devre Mülk piyasası klasik müşterilerine hizmet ederken sadece yüksek gelirli kesimi hedef almamıştır. Küçük yatırım gerektirdiği için, devre mülk sahipliği orta gelirli genellikle de genç kesim tarafından cazip bulunmaktadır.

Toplumumuzda devre mülk, insanların alım gücünün artması, piyasanın genişlemesi, çeşitli promosyon faaliyetleri ile daha geniş çaplı tanıtım yapılması gibi nedenlerle daha çok önem kazanmıştır. Klasik tatil evi olabilen kişiler bunlardan sağladıkları faydaların sınırlı

olduğunu gördüler. Boş vakitlerini yılda sadece bir kaç hafta olmasından dolayı ikinci konutlara yapılan parasal yatırım mantıklı olmadığı görülmüştür. Bir tatil evinin kiralanmasıyla elde edilebilecek gelir ise ya belirsiz ya da birçok sorunun kaynağı olabilecek türdendir. Ancak devremülk kişiye yapılan masrafla aynı doğrultuda değeri olan yararlar sağlayabilecektir.

Bir devre mülk tatil evini satmak bir gayri menkulun toplam fiyatının bir bölümü üzerinden pay satmaktan daha zordur. Böyle bir satışı yapabilmek için firmanın çok sayıda kişiye hitap eden bir ürün yaratması gerekmektedir. Bu konumda pazarlama teknikleri bu projenin tasarlanması ve devre mülkün hem piyasanın hemde bulunduğu yerdeki ihtiyacı karşılayacak şekilde tasarlanmasıyla başlar. Kayak bölgesinde yapılacak bir devre mülk tesisi ile tropik bölgede yapılacak devre mülk tesisi yalnızca yapı olarak değil ayrıca harcanabilecek günlerin yüzdesi, kalınabilecek sürelerin günlük paylaşımı, fiyat bakımından da farklı olacaktır.

Kullanım açısından devre mülk sahipleri ile klasik ikinci ev (tatil evi) sahipleri arasında bazı farklar vardır. Devre mülk sahipleri daha kısa süre yararlandıkları ve bu sürede elde edebilecekleri tatil keyfini maksimum düzeye çıkarmaya çalıştıkları evlerini bir tatil evinden çok bir otel odasına benzetmektedirler. Bu kullanım şekli genellikle studyo tipi olanlarının çok verimli şekilde kullanılan küçük daireleri çağrıştırmaktadır. En önemlisi evlerin büyüklüğü, bulundukları yerdeki piyasanın ihtiyacına

göre ayarlanmasıdır. Bu nedenle de ailelerin bir aylık tatil için geldikleri yerlerdeki evler çok küçük yapılmaktadır(48).

3.7.Devre Mülk'ün Pazarlama Faaliyetleri

Devre mülk tesisin pazarlanması ürün olarak pazara sunulduğu (günlerin sayısı, mevsime göre belirlenen dönemlerin fiyatı) oldukça önemlidir. Çünkü alıcı evi değil evin belirli bir zamandaki kullanımını almaktadır. Bu nedenle devre mülk paketini hazırlarken şu hususlara dikkat edilmelidir.

- O yöredeki turizmin çeşidi (kayak, kıyı, sağlık turizmi gibi)
- Yerleşim yeri özelliği
- Yapılan turizme göre mevsimsel yoğunlaşma
- Isı, ışık ve nem gibi hava durumları
- Tüketicinin örf ve adetleri
- Tüketicinin eğlence beklentileri
- Tüketicinin alım gücü
- Tüketicinin tatile ayırdıkları para ve zaman miktarı
- Tüketicinin sağlayacağı toplam fayda
- Tüketici davranışları
- Aynı veya farklı bölgelerdeki rakip firmaların tutumları
- Piyasa yapısı

(48) Alyce Boster; Real Estate Review, "Marketing the Time-Share Unit", s.106.

Bu hususları daha da çoğaltmak mümkündür. Ancak kayak turizmi yapılan yerdeki devre mülkler ile deniz kıyısında bulunan devre mülklerde farklı farklı zaman düzenlemesi yapılması gerekir. Mevsimsel farklılıkların fazla olduğu yerlerdeki evler, yıl boyunca kullanılabilen evlerdir. Ayrı zaman düzenlemesi gerektirmektedir. Kışlık tatil evinin Eylül ayındaki zaman dilimini ya da ortalama zaman dilimi 2 hafta olan kaplıca bölgesindeki devre mülkün bir aylık zaman dilimini satmanın ne kadar zor olduğu görülür.

Mevsimsel istek farklılıklarını çözmek için iki metod vardır. Göreceli olarak başarısız olan ilk yaklaşım; sezon sonu ile en iyi zamanı birleştiren bir uygulama ile sezon sonu satışını artırmaktadır. Örneğin bir tüketici Eylül ayında istediği bir haftayı haziran Ayı ile birlikte alabilir. Bunun tam tersinde uygulaması kıyı bölgelerinde yapılabilir. Ancak bu uygulamada tüketiciler açısından olumsuzdur. Tüketiciler bu tür satış kabul etmez iseler bu uygulama yüzünden bu proje batabilir. Örneğin; Amerikada bu tür bir uygulama yapan Woodstock, Mamhath ve California da başarısız olmuştur. Tüketicilerle buralarda yapılan anket sonucunda tüketicilerin istedikleri zaman dilimini alabilmek için istenmeyen zaman dilimini almak zorunda olduklarını bundan da memnun olmadıklarını belirtmişlerdir.

İkinci yaklaşım ise değişik fiyat uygulama yöntemidir. Bu yöntemde bölgenin özelliğine göre hareket edilir. Bölge kayak turizmine uygun ise kayak için en uygun zaman olan kış aylarını, deniz turizmine uygun bölgelerde yaz aylarını

kırmızı haftalar olarak sınıflandırıp bu haftalar yüksek fiyattan satışa sunulabilir.

Kırmızı mavi ve beyaz olarak bölgenin niteliğine göre gruplandırılan zaman dilimlerinden kırmızı dönem Tablo:2'de görüldüğü gibi en yüksek talebin olduğu ve yapılan turizme en uygun zaman dilimidir. Bu dilimde fiyatlar 50.000.000 TL ise mavi devreler 35.000.000 TL beyaz devreler ise 20.000.000 TL dir. Bu fiyatlar altı yataklı tesislerin fiyatlarıdır. Satış gücünü çekilen beyaz devreleride emeklilerin oluşturduğu 3. kuşak turizmde yararlanılabilir. Bunun için 3. kuşağın özellikleri de devremülk tesisinin proje safhasında dikkate alınmalıdır.

Turizm sezonu olan döneme isabet eden devrelerin satışlarında fazla güçlük çekilmeyeceği için bu dönemin pazarlama maliyetleride fazla olmayacaktır.

Mavi dönem, kırmızı döneme göre daha fazla satış çabası gerektirdiği için pazarlama maliyeti biraz daha fazladır.

Beyaz dönem ise devre mülklerde en zor satılan ve daha fazla pazarlama çabası gerektiren bir dönemdir. Bu dönemde pazarlama maliyeti çok yüksektir. Genellikle işletmeler bu dönem maliyetlerinin bir kısmını diğer devrelere dağıtmakta bu döneme ölü dönem gözü ile bakılmaktadır. Bu dönemin daha fazla pazarlama çabası ile 3. kuşak denilen emeklilere satış yapılarak turizme ve ekonomiye katkısı sağlanabilir.

3.8 . Devre Mülkün Satış Programları

Tesisin yapılmasından önce tasarlanan ve hazırlanan bir ürünün tüketici faydalarını gözeten pazarlama taktikleri çok başarılı olacaktır. Böyle bir ürünün alım nedeni eve yapılan yatırımdan gelir sağlamak değil de evi kullanmak olduğu için satış programı tatilciler için önemli olan şu koşulları dikkate almalıdır.

-Devre mülk, popüler tatil yerinde kişiye, ona uygun zaman diliminde bir ev konforu ile iyi bir yaşama yeri sunmalıdır.

-Devre mülk evi, kişiye maliyetlerin sadece bir bölümüne karşılık evin tüm faydalarını sunmalıdır.

-Devre mülk, müşterinin kullanmadığı zamanlarda mülk için endişelenmesini önler.

-Devre mülk, evini kullanabileceğinden daha çok kullanması ya da kullanılmayan mevsimlerde kullanılmasıyla elde edeceği faydalar için kişinin ayrıca masraf etmesini önlemektedir.

Bir çok devre mülk müşterisi tatil faydası ile ilgilense bile yatırım düşüncesinde satışta önemli bir nokta olarak bilinmesi gerekmektedir. Kira geliri elde etmek isteyen yatırımcı için, devre mülkü, sadece en kolay kiraya verilebilen kırmızı olarak belirlenen dönemin alınması imkanını sunmaktadır. Uzun yıllar yararlandıktan sonra

paylarını kar amacıyla satmaktan hoşlanan insanlar için eşit paylara bölünmüş sahiplik, yatırım amacıyla en çok başvurulan yoldur.

Devre mülk işletmesi devre mülk tesisini eğlence aktiviteleri, bulundukları bölgenin popülerliğini, diğer tesislerden olan farklılıkları ve müşterinin sağlayacağı avantajlarını belirterek bunun bir tatil evi olduğunu vurgulayarak satmalıdır. Bir çok alıcı için yatırım düşüncesi ikinci plandadır. Bununla beraber birkaç popüler yerde yatırımdan kazanç sağlamak olasıdır ve bu noktasında belirtilmesi gerekmektedir.

3.9. Pazarlama Maliyetleri ve Birim Fiyatının Belirlenmesi

Zaman dilimlerine bölünerek devre mülk kurulan meskenler Tablo:2'de görüldüğü gibi devre mülk sistemi ile bir yılda yaklaşık 18. devreye, tatil sistemi ile de 30 adet devrelere ayrılabilir. Bu ayrılan her bir devrenin 1 kişiye satıldığı düşünülür ise 1 mesken 18 veya 30 kişiye katılabilir. Eğer her bir devre 2 kişiye satılır ise bu sayı 36 ve 70 e çıkmaktadır.

Devre mülke konu meskenler mutfak, wc, duş yeri oturma odası olmak üzere tek yatak odalı, iki yatak odalı ve 3 yatak odalı olabilir. Bu meskenlerin büyüklükleri çeşitli tip ve niteliklerde olması mümkündür.

Tablo (3)'den de anlaşılabacağı gibi tatil evi huzur ve konforu sağlayan devre mülklü evlere insanlar yazlık ev

fiyatından çok daha düşük fiyata sahip olabilmeleri mümkündür. Bu sonuç sosyal turizmden yararlanan az gelirli insanların devre mülk sistemi ile bir tatil evine sahip olabileceklerini ortaya çıkartmaktadır.

Sosyal turizm olgusu içerisindeki bireylerin bu sistem ile konaklama harcamaları daha küçük boyutta kalacaktır. Bu sistemle bir kişinin devre mülk alması tatil evi satınalmaktan ve kiralamaktan çok daha ucuza gelmektedir.



TABLO 3: DEVRE MÜLK MALİYETLERİ TABLOSU

Oda Sayısı	Kullanım Alanı	m ² Birim Maliyeti	İnşaat Maliyeti	Arazi Maliyeti	Pazarlama Maliyeti	Toplam Maliyet	Birim Satış Fiyatı	Devre Mülk Satış Fiyatı
1	49	1 milyon	49 milyon	25 milyon	18 milyon	92 milyon	115 milyon	11.500.000
2	60	1 milyon	60 milyon	30 milyon	23 milyon	113 milyon	141 milyon	14.100.000
3	75	1 milyon	75 milyon	37 milyon	28 milyon	140 milyon	175 milyon	17.500.000
4	90	1 milyon	90 milyon	45 milyon	34 milyon	169 milyon	211 milyon	21.100.000
5	105	1 milyon	105 milyon	52 milyon	40 milyon	197 milyon	245 milyon	24.500.000

Tabloda devre mülk sisteminde en fazla 10 devre hesaplanılarak devre mülk satış fiyatı belirlenmiştir. Pazarlama maliyeti % 25 olarak alınmıştır. Bu maliyet içerisinde evde kullanılacak mobilya bedeli de dahil edilmiştir.

3.10 . Devre Mülk Tesisinin İşletilmesi

Üzerinde devre mülk irtifakı kurulu taşınmazları ve yan hizmet tesisleri (Gazino, lokanta, bar, oyun salonları spor ve gösteri yerleri gibi) bir araya getirilip, ompleks yapılmaktadır. Bu komplekste bakım onarım, işletme faaliyetleri, çeşitli animasyon ve atraksiyon aktivitelerini yapılmasını sağlayarak devre mülk sahiplerine hizmet veren işletmeler mevcuttur. Bu işletmeler genellikle taşınmazların inşaatını yapan ve devre mülk'ü satan işletmelerdir.

Devre mülk tesislerinin işletmesi kısa süreli kalma şekli ile ve doluluk oranının % 100'ler civarında olması yönüyle bir otel işletmesine benzer. Ancak bir devre mülk kompleksinde 2000-10000 kadar hizmetten yararlanan tüketicinin olacağı düşünülür ise bu kompleks'in büyük bir işletme olduğu ve çağdaş modern işletmecilik anlayışı ile yönetilmesi gerektiği, bu yönetimi sağlayacak uzman yönetici kadrosuna sahip olması, ortaya çıkmaktadır.

Modern işletmecilik ilkelerini şöyle sıralayabiliriz.

Organizasyon

- Yapılacak işlerin belirlenmesi ve gruplandırılması,
- Personelin belirlenmesi ve uygun işe atanması,
- Yer, araç, zaman ve yönetimin belirlenmesi,
- Amaç birliğinin sağlanması,
- Yetki ile sorumluluğun denkliği,
- Yönetim birliğinin sağlanması,

- Fonksiyonel büyümenin hedeflenmesi,
- Organizasyon grupları arasında birliğin sağlanması,
- Organizasyon esnekliği olması,
- Organizasyonlar da süreklilik olması,
- İyi bir haberleşme iletişim sağlanması,

Yöneltilme

- İyi bir emir yerine getirilebilir nitelikte olmalı,
- Emir açıkça anlaşılabilirliği ve eksiksiz olması,
- Takım ruhunun geliştirilmesi,
- Personelin iyi tanınması,
- Personel işletme ilişkilerini tanımak ve geliştirmek,
- Yerinde, yapıcı ve yönlendirici denetimler,
- Danışma sistemlerinin çalışır olması,
- Yöneticinin esnekliği,

Koordinasyon

- İyi ve basit bir organizasyon yapısının kurulması,
- Gruplar arası koordinasyonun sağlanması,
- Alan ve programların uyumlaştırılması,
- İyi bir haberleşme düzeninin kurulması,
- Ödül sisteminin geliştirilmesi,

Denetim

- Standartların belirlenmesi,
- Fiili durumun belirlenmesi,
- Standartlar ile gerçekleşen sonuçların karşılaştırılması,

- Denetimin tarafsızlığı ve anlaşılabilir olması,
- Düzeltici olması,

Modern bir işletmenin başarısı saymış olduğumuz ilkeler ile tüketicilerin beklentilerini yerine getirebilmesine bağlıdır.

Devre mülk kurulu tesislerde hizmet satan işletmeler tüketicilerin isteklerinin ortaya çıkmasını beklemeden, tüketicinin istek ve beklentilerini belirleyip sunmasını bilmelidirler.

Devre mülk satın alan tüketiciler, işletmenin yöneticilerinin profesyonel olup olmadığı gibi hususları yanında aşağıdaki hususlara dikkat etmelidirler.

Özellikle dikkat edilecek hususlar:

- İşletmenin idarecileri kimlerdir?
- Ortaya çıkabilecek bütün sorunlar için işletme yönetimi hazırlıklımı?
- İşletmenin hesapları ve masrafları olumlu bilgiler veriyormu?
- İşletmenin bu konuda hangi yerlerde çalışma yapmıştır. Bu çalışmalarında başarılı olabilmiş mi?
- Yeni satışlar yapılmış mı? kimlere yapılmıştır?

-Şimdi devre mülk sahipleri yönetimden memnunar mı?

-İlgili bölgede yatırımdan dolayı artacak veya azalacak herhangi yeni bir gelişme olacaktı?

-Herhangi bir hukuki yükümlülüğe girmeden önce satın alınacak mülkü görmek için fırsatlar var mı?

-Tesis sigortalımı? veya sigortalama kolay mı?

-Gelecekte alıcıyı etkileyebilecek kanun ve hükümler var mı?

-İşletme ve devre mülk tesisine yerel yönetimle ilgili gelişme ve problemler var mı?

Ayrıca site halinde bulunan devre mülk evlerinin tuvalet banyo, oturma odası ve 2 ile 6 kişi arasında insanın yatabileceği sayıda yatak odası, insanların kendi evlerinde yaşamları için bulundurulabilecek asgari ölçüde mutfak eşyası, oturma odası takımları bulunmalıdır. İnsanlar buraya gelirken giyecek ve yiyecekleri dışında eşya getirmemelidir. Ayrıca site içerisinde yüzme havuzu, çocuklar için oyun yerleri, spor ve dinlenme tesisleri ve restoranlar bulunmalıdır.

Müşterilerin devrelerini tamamlayıp tesisden ayrılırken ev yönetim tarafından kontrol edilmeli, kırılan kaybolan yenişi alınmalı yıpranan eşyanında yenisi ile değiştirilerek yeni devre sahibine ev devredilmelidir.

3.11 . Devre Mülkte Gelişmeyi Engelleyen Nedenler ve Gelişme Nedenleri

3.11 .1 Devre Mülkte Gelişmeyi Engelleyen Nedenler

Devre mülk, bir eve sahip olmak için büyük miktarda para biriktirmeye gerek olmadan ikinci bir ev sahibi olmanın rüyasını gören insanların dileklerini gerçekleştirmek için iyi bir fırsattır. Bununla birlikte yeni bir endüstri olmasından dolayı çok kimse tarafından devre mülk hakkında geniş bilgiye sahip olunmadığından devre mülkün pazarlama maliyeti yüksek olmaktadır. Ayrıca tüketiciler arasında olumlu bir güven ortamının varlığı, tatil evi huzuru ve konforunun bulunduğu anlatılması gerekmektedir.

1983 yılının Nisan ayında Gallup Organization'ın Amerikalıların devre mülk tesislerine olan ilgi ve tutumunu inceleyen araştırmasında belirtildiği üzere araştırmaya katılanların % 54 ü devre mülk kavramını bilmektedir. Toplam aile geliri yıllık 40.000 ya da daha fazla Amerikan Doları olan ve üniversite mezunu olan insanlar arasında bu bilincin oranı % 80 dir. Bu konudaki bilgisi oldukça fazla olanlar ise meslek sahibi ve aile gelirleri yıllık 30.000 ila 40.000 Amerikan Doları dolayında olan insanlardır. Ve bunların oranında araştırmaya katılanların % 70 i dir. Toplam bilinçli grubun diğerinden az büyük kesimi (% 49)u bu konuda olumlu (% 41) i olumsuz düşünmektedir. Kadınlar ise olumlu

düşünmeye erkeklerden daha çok eğilimlidir. Bilinçli grubun olumsuz düşünmesinin nedenleri şöyle çıkmıştır(49)

-% 18 lik kesim başkalarıyla paylaşmaktan hoşlanmamaktadırlar.

-% 18 lik kesim her yıl aynı zamanda tatile çıkmaktan hoşlanmamaktadır.

-% 17 lik kesim her yıl aynı yere gitmekten hoşlanmamaktadır.

-% 17 lik kesim çok pahalı olduğunu düşünmektedir.

-% 4 lük kesim konuyla ilgili kötü şeyler duymuştur.

-% 3 lük kesim satış tekniklerini çok saldırganca bulmaktadır.

-% 2 lik kesim yeniden satışın çok zor olacağını düşünmektedir.

-% 1 lik kesim posta ile yapılan reklamlardan kötü etkilenmektedir.

-% 22 lik kesimin başka nedenleri vardır.

(49) Donald E. Hawkins, "Tourist Holiday Options, Timeshane Versus Competition", Torism Management, December 1985, s.262.

-% 14 lik kesim konuyla hiç ilgilenmemektedir.

-% 7 si bilmiyor veya cevap yok

Tüketicilerin güvenini kazanmak için yapılabilecek şeyler şöyle sıralanabilir.

-Başkalarıyla paylaşmaktan hoşlanmayanlar için başka alternatifler sunulabilir. Örneğin tamamıyla kendi malı olacak tatil evleri inşa edilmesi, müstakil tatil evi satılması sağlanmalı.

-Her yıl aynı zamanı kullanım sorununa karşı zaman dilimlerine esneklik kazandırılabilir. Örneğin Amerikada The International Holiday Hotels esnek tatil zamanları sunmaktadır. 5 tatil haftası her yıl istenilen zamanda ve istenilen şekilde kullanılabilir. Vale Association Park Plaza Beaver Creek mülklerinde payların onda birini ya da 5 haftalık süreleri satmaktadırlar. Her pay sahibini 2 haftalık süreyi kışın, 3 haftayı da Nisan ve Aralık ayları arasında kullanılabilmeye özgür bırakmışlardır.

-İnsanların her yıl aynı yere gitmekten hoşlanmamalarına çözüm olarak endüstrinin halk eğitim programlarının halkı uluslararası devre mülk değişim programlarının özellikleri ve uluslararası değişim acentaları eğitilmesi gerekmektedir. Benzer şekilde devre mülklerin çok pahalı olduğunu düşünenler içinde devre mülk için yapılacak harcamanın uzun vadede hotellerde geçirilecek tatillerden daha ucuza geleceği konusu anlatılmalıdır. Uluslararası değişim

sağlayan RCI (Resort Codominium International) devremülk tesisinden bir başka devre mülk sahibi yararlanır ise her gün için 4 paund alır. Eğer devre mülkten yararlanan kişinin kendi devre mülküne bir başka devre mülk sahibinin talebi olursa değişim için alınmış olan günlük 4 paund iade edilir. Uluslararası değişimi sağlayan diğer bir şirkette Interval International (II) dir. Bu şirket de RCI gibi üyelik aidatı ile değişim ücreti de almaktadır(50)

-Tüketiciyi korumaya yönelik devre mülk düzenlemeleri arasında deneyimsiz, yetkisiz ve yetersiz işletmecilerin ve pazarlamacıların endüstriden çekilmeleri sağlanmalı bu yolla müşterilerin olumsuz düşünmesi engellenmiş olur. Bu uygulama ile profesyonel personel çalıştırmak işletmenin maliyetini kısa dönemde yükseltebilir fakat uygulamanın olumlu etkileri uzun vadede işletmeye kar sağlarken endüstrinin genişlemesinide sağlar.

-İnşaat standartları için de ulusal inşaat ve yapı yöneltmeliklerine uygun devre mülk tesis standartları oluşturulmalı, böylece yanlış ya da kötü etkiler yaratılması önlenmiş olur. English Tourist Board (ETB) İngiliz Turist kurulu başkanı bu konuda şöyle der; "Müşterinin korunması en önemli şeydir eğer müşteri haksızca sömürülürse kurul en büyük suçu işlemiş olacaktır." (51) Amerikada The American Land Development Assaciation ALDA tarafından

(50) "Alan Sacks, Time Sharing Scheme", Accountancy September 1980. s.71.

(51) Alan Sacks; a.g.e., s.72.

Önerilen Prospect Development Discloser Standards; kanuni denetim bütün iş aktivitilerinin yapılmasında bazı standartlar getirmektedir(52).

-Devre mülk tesisleri alan müşteriler, aralarında çıkarlarını korumak için birlikler kurmalıdır. Özellikle ikinci el piyasasının gelişmesi amacıyla Amerikada Devre mülk sahipleri Ulusal Birliği (The National Association of Timeshare Dwners-NATSO) kurulmuştur. Ülkemizde de bu konuda ulusal bir birlik yoktur. Ancak Foça da Foça Devre Mülk Sahipleri Derneği adı altında bir dernek kurulmuştur.

-Devre mülk ünitelerini pazarlamasını aracı kurumlara yaptırmalı ve aracılardan seçiminde azami özen gösterilmelidir. Tanıtım ve reklam faaliyetlerine büyük önem verilmeli, göze ve kulağa hitap eden görüntü ve sloganlar seçilmeli, sloganlarında insanların devre mülkte ev huzur ve konforu içerisinde tatil evine sahip olacakları vurgulanmalı. Uygun tanıtım için uygun medya seçimi yapılmalıdır.

Bakım masraflarının kontrolü için işletmelerin bu konuda yapmış oldukları harcamalar bütün müşterilerce denetlenebilmeli.

(52) Alan Sacks; a.g.e., s.72.

3.11.2 Devre Mülkün Gelişme Nedenleri

Devre mülk endüstrisinin böyle bir büyümeyi gerçekleştirmesinin 3 temel nedeni vardır. Bu nedenler şunlardır;

-Birincisi, pek çok insan iyi bilinen bir tatil beldesinde bir yer sahibi olmak istemektedir. Ancak böyle bir yere bireysel olarak sahip olmak pek çoğu için ulaşılması zordur. Gleri olsabile almak ya da kiralamak mali açıdan pek akıllıca olmamaktadır.

-İkincisi, devre mülk alıcıya büyük mali yük getirmeyerek tesisin bakım ve işletme problemlerinden kurtararak ona periyodik mevsimsel kullanımı olan yüksek kaliteli evler sunmaktadır.

-Üçüncüsü, devre mülklerin kıymetlerinde önemli bir değer artışı söz konusudur. Bu da bireysel kullanımın en önemli amaçlarından olan yatırım fikrine hizmet etmektedir(53).

Devre mülk'n gelişme nedenlerine aşağıdaki şu etkenleri de ilave edebiliriz.

(53) Greg C. Johnson; Great Family Enternational, MORTAGE BANKİNG, April 1982, s.8.

-Gelecek yıllardaki tatil maliyetlerinde bir ölçüde enflasyona karşı korumak, gelecek yıllardaki konaklama ve tatil masraflarını şimdiki fiyatlarla elde etmektir.

-Belli sayfiye tesislerinde gelecek yıllardaki konaklamanın ve tatil geçirmenin hazır oluşu garanti altına alınmaktadır.

-Tatil maliyetlerinin gelecek yıllarda artması beklenmektedir. Halbuki devre mülkler sürekli olarak değer kazanmaktadır.

-Devre mülk sahipleri uluslararası tatil değişimine katılma seçeneği vardır(54).

3.11.3. Devre Mülk'ün Sosyo Ekonomik Etkisi

Devre mülk sistemi toplumun ekonomik ve sosyal zenginliğine olumlu bir katkıda bulunmuştur. Turizm endüstrisi kendi ekonomik katkılarını haklı göstermek için diğer ekonomik sektörlerle rekabet etmeğe devam etmektedir.

Hepsinin ötesinde turizm endüstrisinde bir hotel, bir devre mülk ile kıyaslandığında etkisini haklı göstermede daha başarılı olduğu görülecektir. Daha çok klasik turistik tesislerin maliyetlerinin çok yüksek olması karşısında devre

(54) Bahattin Rızaoğlu; "Kat Mülkiyetli Otel, Devre Mülk ve Devre Tatil Sistemi", T.K.B. Turizm Yıllığı 1987, s.118.

mülk tesislerinin maliyetlerinin çok daha düşük olması ve öz sermaye dışında yabancı kaynaktan yararlanarak tesisin yapımı sağlanabilmektedir. Ayrıca Devre mülk tesisleri mevsimsel değil de yıl boyunca sürekli işletilebilir. Devre mülk endüstrisinin halkın desteğini kazanabilmesi için ekonomik ve sosyal etkilerinin daha çok araştırılması gerekmektedir. Bu konuda 1981 yılında Amerikada National Timeshare Council of ALDA tarafından bir araştırma yapılmıştır. Bu araştırmada elde edilen sonuçlar şunlar olmuştur.

-Müşteri hoşnutsuzluğunun az olması

-Devre mülk tatilleri boyunca müşteri harcamalarının çok olması

-Hotellere nazaran devre mülklerde istihdam yaratma seviyesinin düşük olması, fakat diğer turistik yerlerle emniyet yangından korunma yolları, kamusal işlevler, enerji, eğlence üzerindeki etkileri karşılaştırılabilir. Bu çalışmadaki metod ve bazı sonuçlar soru edilse de, sıkı bir analiz devre mülk sisteminin toplumun ekonomik ve sosyal evre durumuna olumlu etkilerini kanıtlayabilir(55).

Devre mülk endüstrisi değişik ve gelişmiş ürünler sunarak piyasa talebini motive etme olanağına sahiptir. Yerleşim güvencesi, konfor ve evde oturmak yerine maliyet

(55) Donald E. Hawkins a.g.e., s.265.

avantajı olan yaşam şekilleri sunan ve geleneksel turist ürünleriyle başarılı bir şekilde rekabet edebilen devre mülk kullanımı tüketicilerin ilgisini daha fazla çekecektir.

Devre mülk piyasası diğer turist tatil opsiyonları arasında pazar payını artırma, yeni talep yaratma ve böylece yeni bir gelişim yaratma potansiyeline sahiptir. Endüstrinin olgunluk (maturity) safhasına geçmekte zorluklarla karşılaşacağı beklenebilir.

3.12 .Müşterek Mülkiyet İle Devre Mülk'ün Karşılaştırılması

Devre mülk sahipliği; kişinin kendi evinde yaşama konforuyla, rahatlığını tatil mutluluğuyla birleştirmesi sonucu giderek popülerlik kazanmaktadır, aynı zamanda ikinci konut olarak tatil yapan kesim için de ucuz maliyet ile aynı tatil imkanını sağlamaktadır.

Tatil evlerine müşterek malik sıfatıyla birkaç kişinin ortak malik olması yeni bir şey değildir. Bir tatil evinin 2 yada daha fazla kişinin ortak olarak satın aldıkları ve kullandıkları bilinmektedir. Ancak bu durumda her malik elde edebileceği faydalara sınırlı hareket ederek sahip olabilmektedir. Müşterek mülkiyet satın alan bir kişi elde edebileceği faydaları azaltmadan yapacağı yatırımın maliyetini düşürebilmektedir. Kişi, ilgili masrafları paylaşarak mali ortaklaşa olarak karşılıklı anlaşma ile istediği gibi kullanabilir. Ancak bu uygulamada bir çok problem ortaya çıkmaktadır. Eğer bir ortak mali

yükümlülüğünü yerine getirmekten kaçınırsa diğer maliklerin bu durum karşısında yapacakları işlemler gibi.

Devre mülk sözleşmesinde getirilen bir istisna ile devre mülk hak sahiplerinin bir kısmından bazı masraflar alınmayabilir. Bu durum tercih edilmeyen devreler için teşvik edici bir unsur olabilir. Devresinin durumu itibarıyla bazı ortak tesis hizmetlerinden yararlanamayan devre mülk hak sahibinin kullanmadığı bu yerlerin masraflarından muaf tutulması yerinde bir uygulama olacaktır. Bu durum bakım onarım masraflarında müşterek mülkiyet esasına göre bir tatil evi satın almaktan devre mülk hakkı satın almayı avantajlı kılmaktadır.

3.13. Devre Mülkün Diğer Konaklama Alternatifleri ile Karşılaştırılması

3.13.1. Turizm Bakanlığına Bağlı Konaklama Tesisleri ile Karşılaştırılması

Turizm Bakanlığına bağlı konaklama tesislerinden oteller sunulan hizmetin büyüklüğüne göre yıldızlama sistemi ile tek yıldızdan başlayıp 5 yıldıza kadar gruplanmaktadırlar. Motellerde ve tatil köyleri ise birinci ve ikinci sınıf olarak gruplanmaktadır. Bunlardan başka Turizm Bakanlığına bağlı pansiyonlar bulunmaktadır. Bu tesisler işletilmeye başlanılmadan önce Turizm Bakanlığına başvurarak sahip olduğu standardı belirtip işletme ruhsatını Turizm Bakanlığından almaktadırlar. Bu işletmelerin yıllık denetimleri ve uygulayacağı fiyatlar Bakanlıkça belirlenir.

Bu işletmeler uygulayacağı yılın başında fiyatlarını bakanlığın onayına sunarlar. Ancak onay alındıktan sonra uygulanmaya başlanır.

1992 yılı başında bakanlığın onayı alınan fiyatlardan muhtelif bölgelerden alınan çeşitli örnekleri Tablo 4'de verilmiştir.

TABLO 4: 1992 YILI TURİZM İŞLETMELERİ FİYAT LİSTESİ

	5 Yıldız		4 Yıldız		3 Yıldız		2 Yıldız		1 Yıldız		T.K.		Pansiyon	
	T.Y.	Ç.Y.	T.Y.	Ç.Y.	T.Y.	Ç.Y.	T.Y.	Ç.Y.	T.Y.	Ç.Y.	T.Y.	Ç.Y.	T.Y.	Ç.Y.
Adana	160	120	99	65	44	35	33	22	34	21	150	75	20	12
Artvin							30	24	26	16				
Aydın			48	37					35	20				
Kuşadası	116	92	88	66	56	40	38	33	30	25	44	31	14	9
Burhaniye					51	45			50	29	58	34		
Bartın					37	25								
Abant	80	57			54	43					51	33	23	13
Pamukkale					58	45					150	110		
Taşucu			76	55										
İstanbul	196	157	190	150	116	77	25	15	45	35	33	53	50	35
Bodrum	138	110	80	40	24	19	29	23	48	29	92	65	25	17
Fethiye									27	18	75	52	20	14

Kaynak: Turizm Bakanlığı 1992 Yılı Turistik İşletmeler Fiyat Kataloğu.

Tablodaki fiyatlar ABD doları üzerinden hesaplanmıştır. Tek ve çift kişilik yatak ücretleridir. Örnekler alındığı bölgede en düşük fiyat uygulayan tesislerin fiyatlarıdır. Bu tesislerden dört kişilik bir ailenin kaldığı düşünülürse bu aile 3 yada 4 yatak kullanacaktır ve burada 15 gün yararlanacağını hesaplayarak tabloyu yeniden oluşturalım. Tablo 5'da 15 günlük ve ABD doları olarak gösterilmiştir.

TABLO 5: 1992 YILI FİYATLARIYLA 15 GÜNLÜK MALİYETLER

	5 Yıldız	4 Yıldız	3 Yıldız	2 Yıldız	1 Yıldız	T.K.	Pansiyon
Adana	3600	1950	1050	660	630	225	
Artvin				720	480		
Aydın		1110			600		
Kuşadası	2760	1980	1200	990	750	930	270
Burhaniye	-		1350		870	1020	
Bartın			375				
Abant	1710		1290			990	390
Pamukkale			1350			3300	
Taşucu		1650					
İstanbul	4710	4500	2310	750	675	1590	1050
Bodrum	3300	1200	570	690	600	1950	510
Fethiye					540	1560	420

3.13.1.1. Maliyetlerin Yönüyle Karşılaştırılması

Turizm Bakanlığına bağlı turistik işletmelerin müşterilerine sunduğu hizmet karşılığı alınan ücretler tabloda görüldüğü gibidir. Devre mülklü meskenlere çeşitli

hizmet sunan ticari işletmelerin 1992 yılı itibarıyla 1 yıllık dönem için bakım onarım; servis ücreti gibi çeşitli adlarda aldıkları ücret her dönem için farklılık arz etmektedir ve bu ücret tutarı asgari 300.000 TL. ile azami 900.000 TL arasında değişmektedir. Bu rakamlar 1992 yılı ortalama 1 ABD dolarını 7500 TL olarak kabul edilerek dolar karşılığı 40 \$ ile 120 \$ arasında değişmektedir. Bu da tüketiciler için devre mülk'ün Turizm Bakanlığına bağlı konaklama tesislerine göre daha avantajlı olduğunu göstermektedir.

3.13.1.2. Konfor ve Rahatlık Yönüyle Karşılaştırılması

Devre mülklü meskenler kullanıcıya kendi evi gibi bir ev huzuru ve konforunda sunmaktadır. Bazı insanlar için bu hizmetler çok lüks tesislerde bile sunulsa o insanları mutlu etmemektedir. Çünkü kendisine sunulan hizmet başkaları tarafından sunulmaktadır. Hizmette sizin istemediğiniz, sevmediğiniz yönlerini bulmanız mümkündür. Bununla birlikte bir sonraki yıl için tekrar kalacak yer sorunu ile karşı karşıyasınız, nerede ne zaman kalınacağını önceden düşünmek ve rezervasyon yaptırmak zorunludur. Aksi durumda rezervasyon yaptırmak zorunludur. aksi durumda rezervasyonsuz gidildiğinde tesisi boş bulamama veya istenilen odanın doluluğu ile karşılaşabilir.

3.13.1.3. Yatırım Özelliği Yönüyle Karşılaştırılması

Devre mülk ve ikinci konut (yazlık)lar haricindeki konaklama alternatiflerinde, tesislerin mülkiyeti tüketiciye

ait değildir. Tüketiciler tesisleri kiralama yöntemini kullanarak konaklama ihtiyacını giderir. Mülkiyetin kiralanması ile kullanılan tesis, kiracıya yani yararlanan kişiye belli bir süre için kullanma ve yararlanma hakkını verir. Sürenin bitiminde kiralayan kullandığı tesisi boşaltmak zorundadır. Çünkü kullanma ve yararlanma hakkı sona ermiş olur. Tesis başka bir kullanıcı tarafından kiralanmak suretiyle o kişinin kullanma ve yararlanma hakkı başlar. Kiralanan süre için ödenen kiralama bedeli ise kullanma ve yararlanma bedeli olarak tesisin mülkiyet hakkı sahibinde kalır. Kullanıcı açısından bu bedel bir tüketim harcamasıdır. Ödenen bedelden bir hak talebinde bulunamaz.

Devre mülk ve ikinci konutlarda ise kullanmak için mülkiyetin satın alınması gerekir. İkinci konutun satın alınması ise sosyal turizmden yararlanan kitle için mümkün olamayacak kadar zordur. Devre mülkte ise satın alan kişi satın aldığı dönemdeki zamanı kapsayan mülkiyeti müşterek mülkiyet esasına göre satın alır. Mülkiyeti satın alan kişi mülkiyet hakkınıda satın almış olur. Devre mülkü satın alan kişi her yıl aynı dönemde o tesisten yararlanma ve kullanma hakkına sahiptir. Bununla birlikte kullanıcı mülkiyet hakkını satmak istediğinde satabilir, kiralayabilir, miras bırakabilir. Satmak istediğinde, devre mülkün satın aldığı zamana göre değerinin çok daha fazla değerlendirildiğini görür. Bu değerlendirme ile devre mülklerin her gayrimenkuller gibi ülkemizdeki diğer yatırım araçlarından daha fazla getiri sağladığı mutlaktır. Diğer konaklama türlerine yapılan harcamalar tüketim harcaması özelliği taşıırken devre mülk bir yatırım harcaması özelliği taşıdığı görülmektedir.

3.13.2. Turizm Bakanlığına Bağlı Olmayan Konaklama Tesisleri İle Karşılaştırılması

Turizm Bakanlığına bağlı bulunmayan konaklama işletmelerden otel, motel, pansiyonlarda uygulanan fiyatlar farklı farklı uygulanmaktadır. Bu tür işletmelerde sunulan hizmetin standardı olmadığı için fiyatlardada çok fazla değişiklikler vardır. İşletmeler uyguladıkları fiyatları birçok değişkene göre (tesisin temiz ve bakımlı olması rakip işletmeler, sunulan hizmetin kalitesi gibi) çok çabuk hareket ederek değiştirebilirler. Sosyal turizmden yararlanan kitledeki insanların, turizme katıldıklarında büyük çoğunluğu konaklamalarını bu tür işletmelerde yapmaktadırlar. Genelde bu işletmeler orta gelir grupta bulunan insanlara hizmet etmektedirler.

Turizm Bakanlığına bağlı olmayan kamu kurum ve kuruluşlarının kendi personeli için işlettikleri kamu kamplarında ise genellikle kar amacı güdülmemektedir. Bu kampların bazılarında sezon öncesinde faaliyette bulunacağı dönem giderleri tahmini olarak tesbit edilmektedir. Yapılan bu giderlerin toplamını tesisten faaliyet döneminde yararlanacak kişi sayısına bölerek kişi başına düşen giderler tahmini olarak belirlenmektedir. Bunun sonucunda yanılma payı da hesaplanarak giderlerin üzerine ilave edildikten sonra birim yatak ve yemek ücreti belirlenmektedir. Kamu kamplarının bir çoğunda çalışan personel ve bazı giderlerin bir kısmı kurumca karşılanmaktadır.

3.13.2.1. Maliyetler Yönüyle Karşılaştırılması

Turizm Bakanlığına bağlı olmayan otel, motel ve pansiyonlarda fiyatlar hizmetin kalitesine göre bağımlı bir değişkendir. Bu nedenle hizmet düştükçe fiyatlarda düşmektedir. Bu tesislerden yararlanan kişiler, çok ucuza konaklama ihtiyaçlarını giderebilirler. Ancak satın aldıkları hizmet, kalitesiz, basit ve daha az fayda sağlayacaktır.

Sosyal turizmden yararlanan kitle genelde düşük gelir grubundaki insanlardır. Konaklama dahil tüm turistik işletmelerden, turizmden kişisel beklentilerine uygun bir hizmetin kendisine sunulması yönünde beklenti içerisinde hareket edecektir. Bu beklentisini gerçekleştirmek için iyi hizmet sunan ve bütçesine uygun olan konaklama işletmelerini seçecektir. Asgari ölçüde hizmet sunabilen konaklama işletmelerinde 1992 yılı itibariyle 1 gecelik konaklama ücreti 80 bin ile 120 bin lira arasında değişmektedir. Bu yatak ücretini 4 kişilik bir aile için ele alırsak 320 bin ile 480 bin liradır. Bu fiyatları 250 bin ile 500 bin lira arasında değiştiğini de görmek mümkündür. Maliyetleri 15 gün olarak hesapladığımızda 3 milyon ile 6 milyon arasında değiştiğini görmüş oluruz. Halbuki devre mülk işletmelerinde işletme gideri bir sezon için 300 bin ile 900 bin arasında değişmektedir. Bu fiyatlarda devre mülk'ün Turizm Bakanlığına bağlı olmayan otel ve moteller ile pansiyonlardan daha ucuz olduğu ortaya çıkmaktadır.

Kamu kamplarında ise bazı kurumlarda 1992 yılı için 27 bin TL. bazı kurumlarda 32 bin TL. bazı kurumlarda 35 bin TL. bazılarında da 50 bin TL. olduğu görülmektedir. Bu tesislerde genel olarak 1 oda bir aileye ayrılmaktadır. Bu odalar 4 kişilik olup 2 kişi gelindiğinde diğer 2 yatak atıl kalmaktadır. Yukarıdaki fiyatlara 1 günlük yemek bedeli de dahildir. Bu fiyatları 15 gün ile hesaplandığında en az 405 bin lira ile 750 arasında değişmektedir. Maliyet olarak kamu kampları devre mülkten daha hesaplı olmaktadır. ancak bu tesislerin bir çoğundan üst seviyedeki bürokratların yararlandıkları, düşük eğitim ve gelir grubundakilerin daha az sayıda yararlandıkları anket çalışmamızın sonucunda anlaşılmıştır.

Kamu kampları, otel, motel ve pansiyonların dışında kamping yerleri de sosyal turizmde yararlanan bu kitlenin turizme katıldıklarında bir ölçüde konaklama ihtiyaçlarını bir ölçüde gidermektedirler ancak bu yerlerden daha çok öğrenci ve bekar insanlar için daha elverişlidir. Ailelerin kampinglerde konaklama yapmaları daha zordur.

3.13.2.2. Konfor ve Rahatlık Yönüyle Karşılaştırılması

Turizm Bakanlığına bağlı olmayan otel, motel ve pansiyonlarda fiyatı daha düşük seviyede tutabilmek için giderlerini azami ölçüde düşük tutma çabası içerisinde olduklarıdır. Bu işletmelerde en fazla gideri oluşturan personel giderinin az olabilmesi için az personel istihdam etmektedirler. Az personel ile sunulan hizmette konfor ve

rahatlığın mükemmel olması beklenememelidir. Ayrıca bu tür işletmelerde konaklamanın dışında sunulan diğer hizmetlerin kaliteside düşük seviyededir. Bir çok insan buralarda sunulan hizmetin yetersizliğini düşünerek turizm faaliyetine katılmaktan önceden vazgeçmektedir.

Kamping yerlerinde bir aile için bulunması gereken konfor ve rahatlığı bulmak mümkün değildir. Ancak yalnızlık ve sessizliği seven bazı insanlarla sürekli seyahat halinde bulunarak turizme katılan insanlar için kamping yerleri tercih nedeni olabilmektedir.

Turizm Bakanlığına bağlı bulunmayan konaklama türlerinden birisi de apart otellerdir. Bu konaklama türü kullanma itibari ile devre mülklere benzer yapıdadır. Apart oteller kişilerce ve işletmelerce ticari olarak işletilmektedir. Bu tesislerdeki ev eşyasını işletme sahibi yenilemekte ve bulundurmaktadır. Kullanıcının arzu ve isteklerine uygun ev eşyası yerine kullanıcıların genel ihtiyaçlarını gidermek için gerekli zaruri eşyalar bulundururlar. Ayrıca bu işletmelerde uygulanan fiyatlar, işletmelere kâr sağlamak amacını güttüğü için biraz yüksek seviyededir.

3.13.2.3. Yatırım Özelliği Yönüyle Karşılaştırılması

Turizm Bakanlığına bağlı işletmelerde olduğu gibi Turizm Bakanlığına bağlı olmayan işletmelerde de konaklama için yapılan harcama yatırım özelliği olmayan sonunda tükenen ve yok olan tüketim harcamasıdır. Bu tür

işletmelerde devre mülk gibi kullanıcıya mülkiyet hakkını vermemekte sadece ödediği ücret karşılığı kullanma hakkını vermektedirler. kullanma hakkının satın alınması yatırım harcaması olmayıp tüketim harcamasıdır.



II. BÖLÜM

ÇALIŞMANIN METODOLOJİSİ

1. ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

Sosyal turizmden yararlanan kitlenin turizme katılımının hangi ölçüde olduğunu bulabilmek ve devre mülk'ün bu kitle için bir konuklama alternatifi olabilir mi sorularına cevap bulabilmek için

a) veri toplamada anket metodu

b) verilerin değerlendirilmesinde χ^2 , uyum testi ve tabulasyon metodu kullanılmıştır. Tabulasyon ve χ^2 uyum testi yapılırken veriler tablolar ile anlatılmıştır.

2. EVRENİN BELİRLENMESİ

Sosyal turizmden yararlanan kitle içerisinde yer alan ve bu kitleyi temsil edeceği düşünülerek Ankara içerisindeki 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu kapsamına giren kamu görevlileri belirlenmiştir.

Yığın çapının çok büyük olması nedeniyle örnekleme metodu kullanılmıştır.

3. ÖRNEKLEM

Anketimiz Ankara da bulunan devlet daireleri isimleri ve mahalli idareler ayrı ayrı bir torbaya konulmuş, tesadüfi olarak çekilen kur'a da 657 sayılı "Devlet

Memurları Kanunu" kapsamın da görev yapan Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Kamu İktisadi Teşekkülü olan Türkiye Et ve Balık Kurumu ve Türkiye Gübre Sanayi Anonim Şirketi (TÜGSAŞ), mahalli idarelerden ise Çankaya Belediyesi seçilmiştir. Bu kurumlarda 450 adet anket çalışması yapılmıştır. 450 anketten 400 adedi cevaplandırılmış 50 adedi cevapsız bırakılmıştır. Anket sorularına verilen cevaplardan da anlaşıldığı gibi örnek seçimi, homojen yapıda olan bir yığından tamamen rassal örnekleme metoduna göre yapılmıştır. Örnek seçimi mevcut imkanlarla ve objektif esaslara dayalı olarak yapılmıştır. Seçilen bu örnekler üzerinde ön yargıya varacak hiç bir etki ve bilgi empoze edilmemiştir.

Seçilen örnekler cinsiyete göre 285 erkek 115 kadın, yaş durumuna göre 15-25 yaş arası 60, 26-36 yaş arası 167, 36-45 yaş arası 83, 46-55 yaş arası 56, 55 yaştan fazla 34, Gelir durumuna göre 2 milyondan az gelir grubundan 33 2-4 milyon arasında 101, 4-6 milyon arasında 94, 6-8 milyon arasında 92 ve geliri 8 milyondan fazla gruptan 80 kişi, Eğitim durumuna göre ise ilkokul mezunu 25, Ortaokul 31, Lise 135, Üniversite 186 ve Lisans üstü eğitim gören 23 ile anket yapılmıştır.

4. VERİLER

Verilerin toplanmasında anket yöntemi uygulanmıştır. Sosyal turizmden yararlanan kitle içerisinde yer alan ve bu kitleyi temsil edeceği düşünülen devlet memurlarına yüzyüze olarak yapılmıştır. Anketimiz ile şu bilgilerin elde edilmesi düşünülmüştür.

1. Kişilerin özelliklerine ilişkin bilgiler
 - 1.1. Cinsiyeti ilk ilgili bilgiler
 - 1.2. Yaşı ile ilgili bilgiler
 - 1.3. Aylık gelirleri ile ilgili bilgiler
 - 1.4. Eğitim ile ilgili bilgiler
2. Kişilerin tatilleri ile ilgili bilgiler
 - 2.1. Turizme katılmanın gerekliliğine inanıp inanmadığı
 - 2.1. Tatil beldesine gidiyor ise konaklama ihtiyacını nerede giderdiği
 - 2.3. Kamu kampından yararlananların kaç yılda bir yararlanıldığı,
 - 2.4. Tatil beldesine gidemiyor ise nedenleri nelerdir.
3. Devre Mülk ile ilgili bilgiler
 - 3.1. Devre mülk'ün bilinip bilinmediği
 - 3.2. Devre mülk'ün özelliklerinin bilinip bilinmediği
 - 3.3. Devre mülk'ün olup olmadığı
 - 3.4. Devre mülk satın almak isteyip istemediği
 - 3.5. Devre mülk satın almak istemiyor ise nedenleri

5. VERİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Veriler, tablolalaştırılarak gösterilmiştir. Verilere uyum iyiliği testi yapılmış, iki değişkenin bağımsız olup olmadığı araştırılmıştır. Değişkenler bağımsızdır. Bu soruya verilecek yanıtın mantığı şudur: Değişkenler gerçekten bağımsız ise örnek birimlerinin bu duruma uyum dereceleri (χ^2) kıkare ile saptanabilir(56) Tablolardaki değişkenlere $\alpha = 0.05$ hata payı ile χ^2 testi yapılmış değişkenler arasındaki ilişkinin (farklılığın) varlığı incelenmiştir.

 (56) Özkan Ünver, Hamza Gangam ;Uygulamalı İstatistik Yöntemler, Ankara , 1986 , s. 168

Cramer'in $V(nu)$ ölçüsü ile sınıflama ölçme düzeyinde ölçülmüş değişkenlerin ilişkisi ortaya konulmuştur. İki değişken arasında ilişki varsa beklenen değerle gözlenen değerler arasında bir fark olmalıdır. İki değişken arasında fark yoksa ilişkininde olmadığı anlamı çıkabilecektir. İki değişkenin beklenen ve gözlenen değerler arasındaki fark arttıkça ilişkinin de arttığı söylenebilir(V) ölçüsü sıfır ile bir arasında bir değer almaktadır. V sıfıra doğru yaklaştıkça ilişkinin zayıflığının bire yaklaşması ise ilişkinin kuvvetliliğini ifade etmektedir(V) nun 0 ve 1 değerini alması iki uç durumu gösterir. 0 iki değişken arasında hiç ilişki olmadığı 1 ise iki değişken arasında tam ilişkinin olduğu şeklinde yorumlanır.(57)

(x^2) ki kare şöyle hesaplanılmıştır.

$$x^2 = \frac{(f_G - f_B)^2}{f_B} \text{ dir.}$$

f_G : Ankete katılan örnek sayısı

f_B : Beklenen değer

f_B : Sütun toplamı ile satır toplamı çarpımının

genel toplama bölümü ile bulunur.

İlişkinin tesbiti için ise Gramer'in $V(nu)$ formülü

$$\text{ise } V = \sqrt{\frac{x^2}{N.K}}$$

N : Toplam birim sayısı

K : $(I-1)$ ve $(S-1)$ değerinden küçük olanıdır. Yani sütun ve satır sayılarının bir eksiğinin küçük olanıdır.

TABLO 6 : CİNSİYET DURUMUNA GÖRE TURİZMİN
GEREKLİLİĞİNE İNANILIYORMU

	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
ERKEK	269	94	16	06	285
KADIN	115	100	-	-	115
TOPLAM	384	96	16	04	400

$$\chi^2 h = 1.94 \quad \chi^2 t = 5.99 \quad SD: 2 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan χ^2 testi analizinde cinsiyet durumuna göre turizme katılmanın gerekliliğine inanılıp inanılmadığı seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Buradan da anlaşıldığı gibi yüzdeler aranıldığında turizme katılmanın gerekliliğine cinsiyet etken değildir. Erkeklerin % 94'ü kadınların ise % 100 gerekli olduğuna inanmaktadır. Ancak tablo 5'ten de anlaşıldığı gibi tatillerini bir tatil beldesine giderek geçirenler erkeklerde % 53 kadınlar da ise % 83'tür. Erkeklerin % 47'si kadınların ise % 17'si çeşitli nedenler ile tatil beldelerine gidememektedir.

Tablodan da anlaşıldığı gibi tatillerinde turizme katılmanın gerekliliğine inanma oranı çok yüksektir. Bu durum iç turizme katılacak potansiyel talebinde çok yüksek olduğunu da göstermektedir. Ancak bunu sağlamak için olumsuz faktörleri ortadan kaldıracak bazı destek ve tedbirlerin alınması gerekmektedir.

TABLO 7 : YAŞ DURUMUNA GÖRE TURİZMİN
GEREKLİLİĞİNE İNANILIYORMU

YAŞ DURUMU	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
15-25	60	100	-	-	60
26-35	163	98	4	02	167
36-45	78	94	5	06	83
46-55	53	95	3	05	56
55 DEN FAZ	30	89	4	11	34
TOPLAM	384	96	16	04	400

$$x^2 \text{ h} = 8.28 \quad x^2 \text{ t} = 11.07 \quad \text{SD: } 5 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan x^2 testi analizinde yaş durumuna göre turizme katılmanın gerekliliğine inanılıp inanılmadığı seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Buradan da anlaşıldığı gibi yüzdeler aranıldığında turizme katılmanın gerekliliğine inanmakta yaş faktörü etken değildir. Ancak 15-25 yaş arasındakilerin tamamı (% 100) insan yaşamında turizmin gerekliliğine inanırken yaşları 55 den fazla olanlar da bu oran % 87 dir.

Tablodanda anlaşıldığı gibi yaş durumuna bağlı olmaksızın turizmin insan yaşamında gerekli olduğuna inanılmaktadır. Bu durum her yaştaki insanın bir tatil beldesine giderek tatil yapmanın kendi yaşamları için bir gereksinim olduğunu bildiklerini göstermektedir.

TABLO 8 : GELİR DURUMUNA GÖRE TURİZMİN
GEREKLİLİĞİNE İNANILIYORMU

GELİR DURUMU	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
2 Mil.Az	27	82	6	18	33
2-4 MİLYON	99	98	2	02	101
4-6 MİLYON	90	96	4	04	94
6-8 MİLYON	88	96	4	04	92
8 MİL.FAZLA	80	100	-	-	80
TOPLAM	384	96	16	04	400

$$\chi^2 h = 20.41 \quad \chi^2 t = 11.07 \quad SD: 5 \quad \alpha = 0.05 \quad v = 0.23$$

Yapılan χ^2 testi analizinde gelir durumuna göre turizmin gerekliliğine inanılıp inanılmadığı seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmıştır. Farklılık analiz edildiğinde gelir durumu 2 milyondan az olan kesimin turizmin gerekliliğine inanma oranı (% 82) iken geliri 8 milyondan fazla olanlar ise (% 100) oranında turizmin gerekliliğine inanmaktadırlar. Bu durum gelir durumunun yükselmesi ile insanların tatillerini bir tatil beldesinde geçirdikleri ortaya çıkmaktadır. İlişki katsayısı zayıf düzeye yakın bir ilişkidir.

Gelir büyüklüğüne göre insanların tüketim harcamaları ile Alman İktisatçısı Ernst Engel 1857 yılında tüketim ilişkisini şu şekilde ortaya koymuştur.

"Gelir ne kadar küçük olursa olsun gelirin gıda maddelerine harcanan bölümü o kadar büyük olur. Başka bir deyişle düşük gelir seviyesinde gelirin büyük bölümü beslenmeye gider, çok fakir kişi kazandığını tamamen beslenme için harcar.

Gelirin diğer ihtiyaçlara (eğitim, eğlenme, tasarruf gibi) ayrılan bölümü gelir arttıkça artar"(58)

Birbirini izleyen doyumlar sonucunda ihtiyacın şiddeti ve bunu paralel olarak bu ihtiyacı tatminde kullanılan malın faydasını azaltmasını 1854 te Gossen ortaya atmıştır. Gossen Kanunu adı verilen bu teoriye göre "Kaynaklar kıt olduğu için ihtiyaçların hepsinin aynı anda karşılanmasına imkan yoktur. Bu nedenle ihtiyaçların karşılanmasına en şiddetli olandan başlanır"(59)

Geliri 2 milyondan az insanların öncelikle beslenme ve barınma ihtiyaçlarını gidermek zorunda olduklarından turizmi daha az ihtiyaç hissetmektedirler.

(58) Tezel Öçal; İktisat, G.Ü. Yayınları Y. No: 44 Ankara 1984 s.11.

(59) Tezel Öçal; a.g.e. s.10.

TABLO 9 : EĞİTİM DURUMUNA GÖRE TURİZMİN
GEREKLİLİĞİNE İNANILIYORMU

EĞİTİM DURUMU	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
İLKOKUL	19	76	6	24	25
ORTAOKUL	29	94	2	06	31
LİSE	132	98	3	02	135
ÜNİVERSİTE	181	98	5	02	186
LİSANS ÜSTÜ	23	100	-	-	23
TOPLAM	384	96	16	04	400

$$\chi^2 h = 27.79 \quad \chi^2 t = 11.07 \quad SD: 5 \quad \alpha = 0.05 \quad v = 0.26$$

Yapılan χ^2 analizinde eğitim durumuna göre turizmin gerekliliğine inanılıp inanılmadığı seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmıştır. Farklılık analiz edildiğinde eğitim durumu ilkokul olanların turizmin gerekli olduğunu % 76 oranında inanırken eğitim durumu yükseldikçe bu inanç yükselmiş lisans üstü eğitim olanlarda bu oran % 100 olmuştur. Bu farklılığın belirgin bir ilişki katsayısı normal düzeye yakın bir farklılıktır.

Buradan da anlaşılacağı gibi eğitim durumu yükseldikçe turizmin gerekliliğine inanılmaktadır. Bu durumun turizme katılmayı da artıracak düşünülebilir. Toplumumuzun eğitim seviyesinin sürekli yükselmesi iç turizmde potansiyel talebin artacağını göstermektedir.

TABLO 10: CİNSİYET DURUMUNA GÖRE TATİL
GEÇİRİLEN YER

	TATİL BEL		MEMLEKET		KENDİ EVİ		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
ERKEK	142	53	68	25	59	22	269
KADIN	96	83	8	07	11	10	115
TOPLAM	238	62	76	20	70	18	384

$$x^2 \text{ h} = 32.71 \quad x^2 \text{ t} = 9.48 \quad SD: 4 \quad \alpha = 0.05 \quad v = 0.29$$

Yapılan x^2 testi analizinde cinsiyet durumuna göre tatil geçirilen yer seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmıştır. Farklılık analiz edildiğinde erkeklerin % 53'nün tatillerini tatil beldelerine giderlerken % 47'si memleketinde ve kendi evinde geçirdikleri görülmüştür. Buradan da anlaşıldığı gibi kadınların % 83 ü tatil beldelerine gidebildikleri % 17 sinin kendi evi ve memleketinde tatillerini geçirdikleri görülmektedir. Bu ilişki (farklılık) orta düzeyde bir ilişkidir.

Erkeklerin tatil beldesine gidemediklerinin nedenleri arasında gelir durumunun yetersiz olması, toplumumuzun kırsal yapı özelliği, dini ve milli değerler gibi nedenler yer almaktadır. Kadınların tatil beldelerine gitme oranlarının yüksek olmasındaki en önemli faktör olarak kendisinin çalışması ile ailesine ikinci bir gelir sağladığı, gelirin yetersizliği etkisini ortadan kaldırdığı anlaşılmaktadır.

TABLO 11 : YAŞ DURUMUNA GÖRE TATİL GEÇİRİLEN YER

YAŞ DURUMU	TATİL BEL.		MEMLEKET		KENDİ EVİ		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
15-25	32	53	15	25	13	22	60
26-35	105	64	35	21	23	15	163
36-45	58	74	9	12	11	14	78
46-55	33	62	10	19	10	19	53
55 DEN FAZ	10	33	7	23	13	44	30
TOPLAM	238	62	76	20	70	18	384

$$x^2 h = 26.24 \quad x^2 t = 18.34 \quad SD: 10 \quad \alpha = 0.05 \quad v = 0.18$$

Yapılan x^2 testi analizinde yaş durumuna göre tatil geçirilen yerler seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılık) rastlanılmıştır. Farklılık analiz edildiğinde (15-25, 26-35, 36-45, 46-55) yaş arası kesimin yani aktif çalışan yaş grubunun tatillerini geçirmek için bir tatil beldesini seçmelerine rağmen (% 64, % 74, % 67, % 53) 55 yaş üstü yaşlı kesim tatil yeri olarak memleketini ve/veya kendi evini tercih etmektedirler(% 67). Buradan anlaşıldığı gibi aktif olarak çalışan, çalışırken yorulan kesim tatillerini turizme katılarak bir tatil beldesinde geçirme konusunda daha yüksek düzeyde tutum ve davranış içerisindedir. Bu ilişki (farklılık) zayıf bir ilişkidir.

Tablo 7'den de anlaşıldığı gibi anketimize katılanların % 96'sı turizmin gerekliliğine inanırken tatil beldesine gidebilenlerin oranı % 62'dir. Aradaki fark çeşitli olumsuz faktörler sonucunda ortaya çıkmaktadır. Bu olumsuz faktörlerin (gelir yetersizliği, eğitim seviyesi, toplumun kırsal yapı özelliği gibi) ortadan kalkması sonucunda iç turizme katılacak potansiyel talebin mevcut olduğu ortaya çıkmaktadır.

TABLO 12 : GELİR DURUMUNA GÖRE TATİL GEÇİRİLEN YER

GELİR DURUMU	TATİL BEL.		MEMLEKET		KENDİ EVİ		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
2 MİL.AZ	5	19	7	26	15	55	27
2-4 MİLYON	53	54	29	29	17	17	99
4-6 MİLYON	47	52	24	27	19	21	90
6-8 MİLYON	69	78	9	10	10	12	88
8 DEN FAZLA	64	80	7	09	9	11	80
TOPLAM	238	62	76	20	70	18	384

$$x^2 \text{ h} = 60.5 \quad x^2 \text{ t} = 18.30 \quad \text{SD: } 10 \quad \alpha = 0.05 \quad v = 0.28$$

Yapılan x^2 testi analizinde gelir durumuna göre tatil geçilen yer seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılık) rastlanılmıştır. Farklılık analiz edildiğinde gelir durumu 2 milyondan az olan kesimin (% 80) oranında memleketi ve kendi evini tercih etmelerine rağmen, gelir durumunu yükseldikçe bu tercih yüzdesi düşmektedir. Son gelir grubunda ise (8 milyon ve yukarı) yüzdeler tersine dönmekte, bu gelir grubunun (% 80) tatil beldesini tercih etmektedirler. Bu farklılık orta düzeyde bir farklılıktır.

Gelir düzeyi 2 milyon ve daha az olanlar tatillerinde genellikle çalışmaktadırlar. Bu çalışma bazılarında kendi evlerinde kalarak ikinci bir iş yapmakta bazılarında ise memleket ve köylerine giderek tarımla uğraşarak gelir kazanmak için çalışarak geçinmektedirler.

TABLO 13 : EĞİTİM DURUMUNA GÖRE TATİL GEÇİRİLEN YER

	TATİL BEL		MEMLEKET		KENDİ EVİ		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
İLKOKUL	4	21	7	37	8	42	19
ORTAOKUL	9	31	9	31	11	38	29
LİSE	73	55	32	24	27	21	132
ÜNİVERSİTE	132	73	25	14	24	13	181
LİSANS ÜSTÜ	20	87	3	13	-	-	23
TOPLAM	238	62	76	20	70	18	384

$$\chi^2 h = 37.80 \quad \chi^2 t = 18.30 \quad SD: 10 \quad \alpha = 0.05 \quad v = 0.22$$

Yapılan χ^2 testi analizinde eğitim durumuna göre tatil geçirilen yer seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmıştır. Farklılık analiz edildiğinde eğitim düzeyi yükseldikçe tatil beldesini seçim oranı yükselmektedir. Bu durum ilkokul ve ortaokul mezunlarında (% 21, % 31) iken üniversite ve lisans üstü eğitimde (% 73, % 87) oranına kadar yükselmektedir. Bu ilişkinin eğitim düzeyine bağlı olması farklılığı oluşturmaktadır. İlişki düzeyi orta düzeye yakın bir farklılıktır.

Eğitim düzeyi ilkokul ve ortaokul olanların tatillerini birtatıl beldesinde geçirme oranının düşük olmasına neden olan eğitimin sağladığı kültür farklılığı çağdaş düşünce, modern dünya yaşam arzusu gibi faktörlerin yanı sıra bu kişilerin genellikle yapmış oldukları görevler düşük gelir grubunda bulunmaktadır. Bu nedenle tatil beldelerine gitmeye gelirlerinin yetersiz olması ve tatillerini çalışarak geçirdikleri düşünülebilir.

TABLO 14 : CİNSİYET DURUMUNA GÖRE TATİLDE KONAKLAMA YAPILAN YER

CİNSİYET DURUMU	OTEL vb.		PANSİYON		YAZLIK		D.MÜLK		K.KAMPI		KAMPİNG		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
ERKEK	14	10	28	20	11	08	1	01	76	53	12	08	142
KADIN	8	08	14	15	14	15	2	02	50	52	8	08	96
TOPLAM	22	09	42	18	25	11	3	01	126	53	20	08	238

$$x^2 \text{ h} = 5.26 \quad x^2 \text{ t} = 12.59 \quad \text{SD: } 6 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan x^2 testi analizinde cinsiyet durumuna göre tatillerini tatil beldesinde geçirenler başlıca konaklama yaptıkları yerler seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılamamıştır. Konaklama yer seçiminde bir farklılık yoktur. Ancak genel olarak (% 53, % 52) çalışan kesimin turizme katılması çalıştığı kurumun kampında konaklama yapabilmesine bağlı olduğu ortaya çıkmıştır. Bununla birlikte otel ve benzeri yerlerde konaklama yapma oranıda (% 42) az sayıda değildir. Fakat devre mülk'ün konaklama türleri arasında yeri oldukça küçüktür. Bunun en önemli nedenleri arasında toplumumuzun bu konuda yeterli bilgi sahibi olmadığı tablo (25)ten daha iyi anlaşılabilir. Burada önemli bir hususta Kamu kamplarının üstlenmiş olduğu fonksiyondur. Kamu Kampları % 53 lük bir oranla turizme katılanların yarıdan fazlasının konaklama ihtiyacını karşılamaktadır.

TABLO-15 : YAŞ DURUMUNA GÖRE TATİLDE KONAKLAMA YAPILAN YERLER

YAŞ DURUMU	OTEL VE PANSİYON		YAZLIK		D.MÜLK		K.KAMPI		KAMPİNG		TOPLAM		
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%			
15-25	3	09	9	28	3	09	-	-	12	38	5	16	32
26-35	12	11	18	17	9	09	-	-	58	55	8	08	105
36-45	5	09	8	14	8	14	-	-	31	53	6	10	58
46-55	2	06	6	18	3	09	-	-	21	64	1	03	33
55 DEN FAZLA	-	-	1	10	2	20	3	30	4	40	-	-	10
TOPLAM	22	09	42	18	25	11	3	01	126	53	20	08	238

$$x^2 \text{ h} = 114.78 \quad x^2 \text{ t} = 40.64 \quad \text{SD: } 25 \quad \alpha = 0.05 \quad v = 0.39$$

Yapılan x^2 testi analizinde yaş durumuna göre tatilde konaklama yapılan yer seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmıştır. Farklılık analiz edildiğinde 55 yaş ve üstü otel ve kamping yerlerini hiç tercih etmezken, 55 yaşa kadar olan kesimin devre mülklerde hiç konaklamadıkları görülmektedir. Bununla birlikte yüzdelere bakıldığında en çok konaklama yapılan yer seçiminin kamu kampları olduğu görülmektedir. Değişkenler arasındaki ilişki orta boyutta bir ilişkidir.

Tablodan da anlaşıldığı gibi kamu kamplarından sonra en çok tercih edilen konaklama tesislerini pansiyonlar almaktadır. Bunun başlıca nedeni de güvenlikle birlikte fiyatlarının uygun olduğudur.

TABLO 16 : GELİR DURUMUNA GÖRE TATİLDE KONAKLAMA YAPILAN YERLER

GELİR DURUMU	OTEL VE PANSİYON		YAZLIK		D.MÜLK		K.KAMPI		KAMPİNG		TOPLAM		
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%			
2 MİLAZ	-	-	1	20	-	-	-	-	3	60	1	20	5
2-4MİL	5	09	9	17	3	06	-	-	28	53	8	15	53
4-6 MİL	4	09	18	38	5	11	-	-	17	36	3	06	47
6-8 MİL	7	10	11	16	10	14	-	-	35	51	6	09	69
8 DEN FAZLA	6	09	3	05	7	11	3	05	43	67	2	03	64
TOPLAM	22	09	42	18	25	11	3	01	126	53	20	08	238

$$\chi^2 h = 25.67 \quad \chi^2 t = 40.64 \quad SD: 25 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan χ^2 testi analizinde gelir durumuna göre tatilde konaklama yapılan yer seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Bu durum incelendiğinde geliri 8 milyona kadar olanların devre mülkten hiç yararlanmadıkları, geliri 2 milyondan az olanların otel, yazlık ve devre mülkler de hiç konaklamadıkları görülmüştür.

Gelirleri ne olursa olsun bütün gelir grubundakilerin en çok kamu kampını tercih ettikleri, daha sonra ki sırada (% 42) ile pansiyon yer almaktadır. Geliri 2 milyondan az ve 8 milyondan fazla olan kesimlerde kamu kamplarından (% 67, % 60) daha fazla yararlandıkları görülmektedir. Bunun nedeni olarak geliri iki milyondan az olan kesiminin bir çoğunun kamu kampından yararlanıldığında tatil beldesine gidebildiği geliri 8 milyondan fazla olan kesiminde üst kademe görevi yaptıklarından kamu kamplarından daha fazla yararlandıklarını göstermektedir.

TABLO 17 : EĞİTİM DURUMUNA GÖRE TATİLDE KONAKLAMA YAPILAN YER

EĞİTİM DURUMU	OTEL VE PANSİYON		YAZLIK		D.MÜLK		K.KAMPI		KAMPİNG		TOPLAM		
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%			
İLKOKUL	-	-	-	-	-	-	-	-	4	100	-	-	4
ORTAOKUL	-	-	1	11	-	-	-	-	7	78	1	11	9
LİSE	8	11	17	23	2	03	2	03	38	52	6	08	73
ÜNİVERSİTE	10	08	16	12	20	15	1	01	75	57	10	07	132
LİSANS ÜSTÜ	4	20	8	40	3	15	-	-	2	10	3	15	20
TOPLAM	22	09	42	18	25	11	3	01	126	53	20	08	238

$$\chi^2 h = 12.77 \quad \chi^2 t = 40.65 \quad SD: 25 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan χ^2 testi analizinde eğitim durumuna göre tatilde konaklama yapılan yer seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Tablo yüzdelerle incelendiğinde ilkokul ve ortaokul düzeyinde eğitimi olanların büyük bir kısmı (% 100, % 78) tatil beldelerinde kamu kampından yararlandıkları, lisans üstü eğitimi olanların ise bu oran (% 10) daha düşük seviyede olduğu görülmektedir. Yine cinsiyet, yaş, gelir tablolarında da görüldüğü gibi tatilde konaklama yapılan yerler arasında en fazla tercih edilen yerin kamu kampı olduğu görülürken en az terchi edilenin devre mülkler olduğu görülmektedir.

TABLO 18 : CİNSİYET DURUMUNA GÖRE KAMU KAMPLARINDAN
KAÇ YILDA BİR YARARLANILMAKTA

	HER YIL		2-3 YIL		4-5 YIL		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
ERKEK	27	36	37	49	12	15	76
KADIN	14	28	23	46	13	26	50
TOPLAM	41	33	60	48	25	19	126

$$x^2 \text{ h} = 2.14 \quad x^2 \text{ t} = 9.48 \quad \text{SD: } 4 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan x^2 testi analizinde cinsiyet durumuna göre tatillerinde kamu kamplarında konaklama yapanların kaç yılda bir yararlandıkları seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Tablo yüzdelerle incelendiğinde kamu kampından kaç yılda bir yararlanıldığı seçeneklerinde yararlananın, kadın veya erkek olması arasında bir ilişki görülmemiştir. Kamu kamplarından genellikle 2-3 yılda bir yararlanabildiklerini anlaşılmaktadır. Bu durum kamu kamplarından personelin her yıl yararlanabilecekleri kadar yeterli olmadığını, göstermektedir. Tüm çalışan personelin kuruma ait kamptan her yıl yararlanması için mevcutların sayılarının ve/veya kapasitelerinin artırılmasında fayda olacağı düşünülmektedir.

TABLO 19 : YAŞ DURUMUNA GÖRE KAMU KAMPLARINDAN KAÇ YILDA-BİR YARARLANILMAKTA

YAŞ DURUMU	HER YIL		2-3 YIL		4-5 YIL		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
15-25	2	17	6	50	4	33	12
26-35	26	45	23	40	9	5	58
36-45	6	19	23	74	2	06	31
46-55	5	24	7	33	9	43	21
55 DEN FAZL	2	50	1	25	1	25	4
TOPLAM	41	33	60	48	25	20	126

$$x^2 \text{ h} = 23.11 \quad x^2 \text{ t} = 18.30 \quad \text{SD: } 10 \quad \alpha = 0.05 \quad v = 0.30$$

Yapılan x^2 testi analizinde yaş durumuna göre Kamu kamplarından kaç yılda bir yararlanıldığı seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmıştır. Farklılığın kaynağı analiz edildiğinde 26-35 yaş arasındakilerin büyük oranda (% 45, % 40) her yıl ve 2-3 yıl seçeneğini belirtirken 36-45 yaş arasındakilerin (% 74) büyük çoğunluğu 2-3 yılda bir yararlandıklarını, 46-55 yaş arasındaki kesim de (% 43, % 33) oranlarında 4-5 yıl ve 2-3 yıl da bir yararlanabildikleri görülmektedir. Bu ilişki orta düzeyde bir ilişkidir.

TABLO 20 :GELİR DURUMUNA GÖRE KAMU KAMPLARINDAN
KAÇ YILDA BİR YARARLANILMAKTA

GELİR DURUMU	HER YIL		2-3 YIL		4-5 YIL		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
2 MİL. AZ	2	66	1	34	-	-	3
2-4 MİLYON	1	04	14	50	13	46	28
4-6 MİLYON	1	06	14	82	2	12	17
6-8 MİLYON	13	37	16	46	6	17	35
8 DEN FAZLA	24	56	15	35	4	09	43
TOPLAM	41	33	60	48	25	20	126

$$\chi^2 \text{ h} = 56.98 \quad \chi^2 \text{ t} = 18.30 \quad \text{SD: } 10 \quad \alpha = 0.05 \quad v = 0.48$$

Yapılan χ^2 testi analizinde gelir durumuna göre kamu kamplarından kaç yılda bir yararlanıldığı seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmıştır. Farklılık analiz edildiğinde en düşük gelir grubu ile en yüksek gelir grubunun her yıl kamu kampından yararlanma oranı (% 66, % 56) çok yüksek iken ara gelir grupları 2-3 yılda bir yararlanma seçeneğini tercih etmişlerdir (% 82, % 50, % 46).

En az gelir grubunun tatil imkanı kısıtlı olduğu için ancak kamu kampında konaklama yapmak suretiyle turizme katılabildikleri, üst gelir grubundakiler ise genelde üst kademe yönetici özelliği gösterdiğinden yine kamu kampından her yıl yararlanabildiği düşünülebilir. İlişki yüksek düzeyde bir ilişkidir.

TABLO 21 : EĞİTİM DURUMUNA GÖRE KAMU KAMPLARINDAN KAÇ YILDA BİR YARARLANILMAKTA

EĞİTİM DURUMU	HER YIL		2-3 YIL		4-5 YIL		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
İLKOKUL	2	50	-	-	2	50	4
ORTAOKUL	1	14	6	86	-	-	7
LİSE	11	29	18	47	9	24	38
ÜNİVERSİTE	25	33	36	48	14	19	75
LİSANS ÜSTÜ	2	100	-	-	-	-	2
TOPLAM	41	33	60	48	25	20	126

$$\chi^2 h = 10.39 \quad \chi^2 t = 18.30 \quad SD: 10 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan χ^2 testi analizinde eğitim durumuna göre kamu kamplarından kaç yılda bir yararlanıldığı seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Bu durum incelendiğinde; tüm eğitim seviyelerinin aynı davrandıkları gözlenmiştir. Kamu kamplarından her yıl yararlanıldığını gösteren seçeneğin tüm eğitim durumundaki grupların tercihidir. Tablo yüzdelerle incelendiğinde ilkokul eğitimi grubun haricinde diğer grupların büyük çoğunluğu (% 48) kamu kamplarından 2-3 yılda bir yararlandıkları görülmüştür. Daha sonra (% 33) lük kısım her yıl yararlanabilirken % 20 lik kısmında 4-5 yılda bir yararlanabildiklerini belirtmişlerdir. Bu nedenle farklılığa rastlanılmamıştır.

TABLO 22 : CİNSİYET DURUMUNA GÖRE TATİLE GİDEMİYENLERİN
NEDENLERİ

	YİY-İÇECEK HARCAMASI		ULAŞIM HARCAMASI		KONAKLAMA HARCAMASI		DİĞER HARCAMA		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
ERKEK	17	13	27	21	74	58	9	08	127
KADIN	4	21	4	21	10	53	1	05	19
TOPLAM	21	14	31	21	84	58	10	07	146

$$x^2 \text{ h}=8.50 \quad x^2 \text{ t}= 12.59 \quad SD: 6 \quad \alpha= 0.05$$

Yapılan x^2 testi analizinde cinsiyet durumuna göre tatil beldesine gidemeyenlerin nedenleri seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Tablo yüzdelerle incelendiğinde kadın ve erkek farklılığı olmadan en fazla (% 58, % 53) konaklama harcamaları insanların turizm beldelerine gidemediklerini göstermektedir. Daha sonra (% 27, % 21) oranla ulaşım harcamaları ve daha sonrada yiyecek içecek ve diğer harcamalar olduğu görülmektedir. Tatillerinde turizm beldelerine gidemeyenlerin bu nedenleri ortadan kaldırılması halinde turizme katılabileceği beklenilebilir. Nedeni ise, tablo 6'dan da anlaşıldığı gibi turizmin, bir insan için gerekli bir dinlenme aracı olduğuna inanmaktadırlar.

TABLO 23 : YAŞ DURUMUNA GÖRE TATİLE GİDEMİYENLERİN
NEDENLERİ

YAŞ DURUMU	YİY-İÇECEK HARCAMASI		ULAŞIM HARCAMASI		KONAKLAMA HARCAMASI		DİĞER HARCAMA		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
15-25	7	25	5	18	13	46	3	11	28
26-35	5	09	14	24	36	62	3	05	58
36-45	4	20	4	20	10	50	2	10	20
46-55	1	05	4	20	13	65	2	10	20
55 DEN FAZ.	4	20	4	20	12	60	-	-	20
TOPLAM	21	14	31	21	84	58	10	07	146

$$\chi^2 h = 10.08 \quad \chi^2 t = 24.99 \quad SD: 15 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan χ^2 testi analizinde yaş durumuna göre tatile gidemeyenlerin nedenleri seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Tüm yaş gruplarında tatile neden gidemedikleri arasında farklı davranmadıkları görülmüştür. Bütün yaş gruplarında büyük çoğunlukla temel sebep olarak tatile gidemediklerinin nedenleri olarak konaklama harcamalarının yüksek olmasını belirtmişlerdir.

Konaklama harcamalarının yüksek olduğunun neden olmasının yanında (% 21) oranında ulaşım harcamalarının (% 14) oranında yiyecek içecek harcamalarının (% 07) ile de diğer harcamaların yüksek olması nedeni ile tatile gidemediklerini belirtmişlerdir.

TABLO 2.4:GELİR DURUMUNA GÖRE TATİLE GİDEMİYENLERİN

NEDENLERİ

GELİR DURUMU	YİY-İÇECEK HARCAMASI		ULAŞIM HARCAMASI		KONAKLAMA HARCAMASI		DİĞER HARCAMA		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
2 MİL.AZ	3	14	5	23	14	63	-	-	22
2-4 MİLYON	7	15	7	15	31	67	1	03	46
4-6 MİLYON	6	14	8	19	25	58	4	09	43
6-8 MİLYON	5	26	5	26	6	32	3	16	19
8 MİL.FAZLA	-	-	6	38	8	50	2	12	16
TOPLAM	21	14	31	21	84	58	10	07	146

$$x^2 \text{ h} = 14.50 \quad x^2 \text{ t} = 24.99 \quad \text{SD: } 10 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan x^2 testi analizinde gelir durumuna göre tatile gidemeyenlerin nedenleri seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Tüm gelir gruplarının farklı davranmadıkları görülmüştür. Büyük çoğunlukla (% 58) konaklama harcamalarının yüksek olmasının temel sebep olarak gösterilmiştir. İkinci sırada ulaştırma harcamalarının yüksek olması (% 21) üçüncü sırada ise yiyecek içecek harcamaları (% 14) son sırada da diğer harcamaların (% 7) yüksek olması görülmüştür.

TABLO : 25 EĞİTİM DURUMUNA GÖRE TATİLE GİDEMİYENLERİN
NEDENLERİ

EĞİTİM DURUMU	YİY-İÇECEK HARCAMASI		ULAŞIM HARCAMASI		KONAKLAMA HARCAMASI		DİĞER HARCAMA		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
İLKOKUL	-	-	2	13	13	87	-	-	15
ORTAOKUL	2	10	4	20	12	60	2	10	20
LİSE	12	20	10	17	34	58	3	05	59
ÜNİVERSİTE	7	14	15	31	22	45	5	10	49
LİSANS ÜSTÜ	-	-	-	-	3	100	-	-	3
TOPLAM	21	14	31	21	84	58	10	07	146

$$x^2 \text{ h} = 8.32 \quad x^2 \text{ t} = 24.99 \quad \text{SD: } 15 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan x^2 testi analizinde eğitim durumuna göre tatile gidemeyenlerin nedenleri seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Tüm eğitim durumunda bulunanların farklı davranmadıkları görülmüştür. İlkokul eğitiminde bulunanlar ile lisansüstü eğitim yapanlardan tatile gidemeyenler büyük çoğunluğu (% 100, % 87) konaklama harcamalarını belirtirken diğer eğitim durumunda bulunanlarında tatile gidemeyenlerin nedenleri arasında ilk sırayı konaklama harcamaları alırken ikinci sırayı ulaşım, sonra yiyecek içecek daha sonra da diğer harcamalar olduğunu belirtmişlerdir.

Tablo 18,19,20 lerde görüldüğü gibi tatillerinde turizme katılamayanların nedenleri incelenmiş olup, en fazla harcama gerektiren nedenler arasında konaklama harcamalarının yüksek çıkması bu konuya dikkat çekmekte ve sosyal turizmden yararlananlar için yeni bir konaklama alternatifinin geliştirilmesi gerekir.

TABLO : 26 CİNSİYET DURUMUNA GÖRE UCUZ BİR
KONAKLAMA İLE TATİLE GİDERMİ

	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
ERKEK	71	96	3	04	74
KADIN	8	80	2	20	10
TOPLAM	79	94	5	06	84

$$x^2 \text{ h} = 2.09 \quad x^2 \text{ t} = 5.99 \quad \text{SD: } 2 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan x^2 testi analizinde cinsiyet durumuna göre ucuz bir konaklama sunulduğunda tatil beldesine gidermi seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Tablo incelendiğinde tablo (22) de görünen tatil beldesine konaklama harcamalarının yüksek bulunduğundan gidemeyenlerin ucuz bir konaklama kendisine sunulduğunda gidebilecek ve/veya gidemeyeceğine, kadın ve erkekler farklı cevap vermemişlerdir. Büyük çoğunluğu (% 96, % 80) böyle bir alternatif sunulduğunda tatile gidebileceklerini belirttikleri görülmüştür.

Bu durum devre mülk sisteminin yeterince tanıtımının yapılarak bu kitlelerin öğrenmesi karşısında sistemden yararlanacaklarını göstermektedir.

TABLO 27 : YAŞ DURUMUNA GÖRE UCUZ BİR
KONAKLAMA İLE TATİLE GİDERMİ

YAŞ DURUMU	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
15-25	11	85	2	15	13
26-35	35	94	1	06	36
36-45	9	90	1	10	10
46-55	13	100	-	-	13
55 DEN FAZ	12	92	1	08	13
TOPLAM	79	94	5	06	84

$$\chi^2_{h} = 3.77 \quad \chi^2_{t} = 11.07 \quad SD: 5 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan χ^2 testi analizinde yaş durumuna göre ucuz bir konaklama ile tatile gidermi seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Bütün yaş durumundakilerin aynı davrandığı görülmüştür. Tablo: 18 deki konaklama harcamalarının yüksek olmasından dolayı tatil beldesine gidemeyenlerin ucuz bir konaklama sunulduğunda büyük çoğunlukla (% 94) tatil beldesine gidebileceklerini belirttikleri görülmüştür.

Bu durum devre mülk sisteminin bu kitleye yeterli tanıtımının yapılarak bilgi sahibi yapılması ile sistemden yararlanabileceklerini düşünülebilir.

TABLO 28 : GELİR DURUMUNA GÖRE UCUZ BİR
KONAKLAMA İLE TATİLE GİDERMİ

GELİR DURUMU	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
2 MİL.AZ	12	86	2	14	14
2-4 MİLYON	30	97	1	03	31
4-6 MİLYON	24	96	1	04	25
6-8 MİLYON	10	91	1	09	11
8 MİL.FAZLA	3	100	-	-	3
TOPLAM	79	94	5	06	84

$$x^2 \text{ h} = 2.54 \quad x^2 \text{ t} = 11.07 \quad \text{SD: } 5 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan x^2 testi analizinde gelir durumuna göre ucuz bir konaklama ile tatile gidermi seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Bütün gelir durumundaki grupların gelirlerine bağlı olmaksızın aynı davrandıkları görülmüştür. Tüm gelir grubundakilerin büyük çoğunluğu (0.94) ucuz bir konaklama alternatifi ile turizme katılabileceklerini belirtmişlerdir.

Bu durum devre mülk sisteminin bu kitleye yeterli tanıtımının yapılarak bilgilendirilmesi ile bu sistemden yararlanabileceklerini göstermektedir.

TABLO 29 : EĞİTİM DURUMUNA GÖRE UCUZ BİR
KONAKLAMA İLE TATİLE GİDERMİ

EĞİTİM DURUMU	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
İLKOKUL	12	92	1	08	13
ORTAOKUL	11	92	1	08	12
LİSE	32	94	2	06	34
ÜNİVERSİTE	21	95	1	05	22
LİSANS ÜSTÜ	3	100	-	-	3
TOPLAM	79	94	5	06	84

$$x^2 \text{ h} = 0.29 \quad x^2 \text{ t} = 11.07 \quad \text{SD: } 5 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan x^2 testi analizinde eğitim durumuna göre ucuz bir konaklama ile tatile gidermi seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Bütün eğitim gurubundakilerin aynı davrandıkları görülmüştür. Tüm eğitim gruplarındakilerin büyük çoğunluğu (% 94) turizme katılabileceklerini belirtmişlerdir.

Turizm harcamaları içerisinde en fazla harcama türü olan konaklama harcamaları çok kimsenin turizme katılımına engel olmaktadır. Kamu kamplarının ücretlerinin düşük olması bir çok kişiye turizme katılma imkanı sağlamaktadır. Ancak kamplarından hiç yararlanamayan ve gelir durumu az olan bir çok insan hiç turizme katılamadığı anlaşılmaktadır.

TABLO 30 : CİNSİYET DURUMUNA GÖRE DEVRE
MÜLK'Ü BİLİYORMU

	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
ERKEK	178	62	107	38	285
KADIN	85	74	30	26	115
TOPLAM	263	66	137	34	400

$$\chi^2_{h} = 4.78 \quad \chi^2_{t} = 5.99 \quad SD: 2 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan χ^2 testi analizinde cinsiyet durumuna göre devre mülkü biliyormu, seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır (% 66) sı devre mülkü bildiğini belirtirken (% 34) bilmeldiğini belirtmişlerdir. Tablo 29 dan da anlaşıldığı gibi devre mülkü bilenlerin (% 40) lık bölümü yalnızca adını duymuş veya bir özelliğini belirtmektedirler. Bu % 40 lık bölüm genel toplam içerisindeki payı (% 20) dir. Şu halde % 86 lık kesim devre mülkü satın almak için yeterince bilmemektedirler.

TABLO : 31 YAŞ DURUMUNA GÖRE DEVRE MÜLK'Ü
BİLİYORMU

YAŞ DURUMU	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
15-25	25	42	35	58	60
26-35	117	70	50	30	167
36-45	63	76	20	24	83
46-55	44	79	12	21	56
55 DEN FAZ.	14	41	20	59	34
TOPLAM	263	66	137	34	400

$$x^2 \text{ h} = 128.87 \quad x^2 \text{ t} = 11.07 \quad \text{SD: } 5 \quad \alpha = 0.05 \quad v = 0.57$$

Yapılan x^2 testi analizinde yaş durumuna göre devre mülkü biliyormu seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmıştır. Farklılık analiz edildiğinde 15-25 ve 55 den fazla yaşa sahip olanların çoğunluğu (% 42, % 41) devre mülk daha az bildiğini belirtirken, 26-35, 36-45 ve 46-55 yaş arasındakilerin devre mülkü büyük çoğunluğu bildiğini belirtmişlerdir. Buradan şu anlaşılmaktadır ki 15-25 yaş arası devre mülkü tanıma zamanının bulamamış 55 yaştan fazla olanlar ise devre mülkü tanıma ve bilme öğrenme zamanını geçirmiş bulunmaktadır. İlişki yüksek düzeyde bir ilişkidir.

TABLO 32 : GELİR DURUMUNA GÖRE DEVRE MÜLKÜ
BİLİYORMU

GELİR DURUMU	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
2 MİL.AZ	12	36	21	64	33
2-4 MİLYON	49	49	52	51	101
4-6 MİLYON	58	62	36	38	94
6-8 MİLYON	68	74	24	26	92
8 DEN FAZ.	76	95	4	05	80
TOPLAM	263	66	137	34	400

$$\chi^2 h = 51.92 \quad \chi^2 t = 11.07 \quad SD: 5 \quad \alpha = 0.05 \quad v = 0.36$$

Yapılan χ^2 testi analizinde gelir durumuna göre devre mülkü biliyormu seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmıştır. Farklılık analiz edildiğinde düşük gelir gruplarında bulunanların (2 milyondan az ve 2-4 milyon arasındaki gelir grubu) devre mülkü daha az bildiği, geliri 8 milyondan fazla olan grubunda büyük çoğunluğunun (% 95) devre mülkü bildikleri ortaya çıkmıştır. Düşük gelir grubunun genellikle eğitim seviyesinde düşük olabileceği ve bu grubun devre mülkü bilmemesi buna bağlı olduğu düşünülebilir. İlişki orta düzeyde bir ilişkidir.

TABLO 33 : EĞİTİM DURUMUNA GÖRE DEVRE
MÜLK'Ü BİLİYORMU

EĞİTİM DURUMU	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
İLKOKUL	5	20	20	80	25
ORTAOKUL	9	29	22	71	31
LİSE	84	62	51	38	135
ÜNİVERSİTE	143	77	43	23	186
LİSANS ÜSTÜ	22	96	1	04	23
TOPLAM	263	66	137	34	400

$$x^2 \text{ h} = 61.95 \quad x^2 \text{ t} = 11.07 \quad \text{SD: } 5 \quad \alpha = 0.05 \quad v = 0.39$$

Yapılan x^2 testi analizinde eğitim durumuna göre devre mülkü biliyormu seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmıştır. Farklılık analiz edildiğinde eğitim durumu ilkokul ve ortaokul olanlar arasında devre mülkün bilinmesi çok azdır. (% 20, % 29) tablodan da anlaşıldığı gibi eğitim durumu yükseldikçe devre mülkü bilenlerin sayısı yükselmektedir. Eğitim durumu lisans üstü seviyesinde olanların büyük çoğunluğu (% 96) devre mülkü bildiklerini belirtmişlerdir. Bu durum göstermektedir ki son yıllarda uygulanan bu sistemden toplumumuzun büyük çoğunluğu bilgi sahibi değildir. Devre mülkü bilenlerin arasında eğitimin büyük önemi olduğu ortaya çıkmıştır. İlişki düzeyi orta düzeyde bir ilişkidir.

TABLO 34 : CİNSİYET DURUMUNA GÖRE DEVRE MÜLKÜ'ÜN HANGİ ÖZELLİKLERİ BİLİNİYOR

CİNSİYETİ	MİRASTANLARI MURULUR		DEVRELER 15 GÜNDÜR		DEVİR EDİLEBİLİR		MİRAS BIRAKILIR		EV EŞYASI BULUNUR		BAKIM ONARIM EĞİTTİR		KİRALAMA BİLİR		ULUSLARARASI DEĞİŞİM		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
ERKEK	133	16	150	19	120	15	96	12	106	13	54	07	80	10	67	08	809
KADIN	44	13	66	19	59	17	49	14	48	14	33	10	26	08	20	06	345
TOPLAM	177	16	216	19	179	16	148	13	154	13	87	08	106	09	87	08	1154

Bu tablo cinsiyet durumuna göre devre mülkün özelliklerinden hangilerinin bilindiğini göstermektedir. Tablo incelendiğinde; erkeklerin % 62 si kadınların % 74'ü devre mülkü bildiklerini belirtirken bu tabloda görüldüğü gibi erkek ve kadınların % 54'ü devre mülkte devrelerin en az 15 gün süreli olduğunu belirtmişlerdir. Tabloda bulunan devre mülk'ün özellikleri arasında en az bilineni, zorunluluk olmamakla birlikte bakım onarım giderlerinin devre sayı ve süreleri ile payları oranında eşit olarak bölüştürüldüğüdür. Devre mülk'ün uluslararası değişiminin yapılabildiğini de az sayıda bilindiği görülmüştür. Devre mülkün hiç bir özelliğini bilmeyen sadece isim olarak bilenlerin ise erkeklerin %38'i kadınlar da % 26'sıdır.

Bu tablodan devre mülkün yeterince bilinmediği anlaşılmaktadır. Devre mülkün tanıtımının yapılması, kişisel satış çabaları ve basın yayın, medya gibi araçlardan yararlanarak geniş kitlelerin devre mülk hakkında bilgilendirilmesi gerekir.

YAŞ DURUMU	MİRASTANLARDA DEVRELER		DEVİR		MİRAS		EV EŞYASI BULUNUR		BAKIM ONARIM EŞİT BÖLÜŞ TÜRLÜDÜR		KIRAYA VERİLERİLİR		ULUSLARARASI DEĞİŞİM YAPILIR	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%
15-25	16	14	25	23	17	15	12	11	18	16	7	06	9	08
26-35	86	16	83	15	90	16	74	14	87	16	37	07	44	08
36-45	41	15	58	21	40	15	38	14	22	08	22	08	20	07
46-55	20	12	39	24	24	09	18	11	18	11	16	10	9	06
55 DEN FAZLA	14	21	11	17	8	12	6	09	9	14	5	08	5	08
TOPLAM	177	16	216	19	179	16	148	13	154	13	87	08	87	08
											106	09		1154

Bu tablo yaş durumuna göre devre mülk'ün özelliklerinden hangilerinin bilindiğini göstermektedir. 31 nolu tablo ile birlikte incelendiğinde 15-25 yaş grubundan % 42'si devre mülkte devrelerin en az 15 gün olduğunu bilinmekte iken diğer özellikleri daha az oranlarda bildikleri görülmüştür. 26-35 yaş grubundakilerden devre mülkü biliyor devre mülk'ün özelliklerini hiç bilmedikleri sadece isim olarak bildikleri görülmüştür. 36-45 yaş grubundakilerden devre mülkü biliyor devre mülk'ün özelliklerini de bildikleri görülmüştür. 46-55 yaş grubundakilerden devre mülkü biliyor devre mülk'ün özelliklerini de bildikleri yaştan fazla olanlarsa devre mülk'ü biliyor devre mülk'ün özelliklerini de bildikleri görülmüştür.

Bu tablodan anlaşıldığı gibi devre mülk'ün en fazla bilinen özelliği devrelerin en az 15 gün süreli olması en az bilinen özelliği ise uluslararası değişimin yapılabildiği olduğu görülmüştür.

GELİR GRUBU	KURULUR		EN AZ 15 GÜNDÜR		EDİLERİLER		BİRAKILIR		BULUNUR		EŞİT BÖLÜŞ TUTULUR		ALMAYA VERİLEBİLİR		ULUSLARARASI DEĞİŞİM YAPILIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
2 MİL.AZ	7	17	11	26	6	14	4	10	4	10	2	05	4	10	4	10	42
2-4 MİLYON	40	18	40	18	33	15	26	12	29	13	14	06	14	06	21	110	217
4-6 MİLYON	44	17	45	17	39	15	37	14	33	12	17	06	26	10	23	09	264
6-8 MİLYON	37	12	48	15	55	18	42	14	45	15	24	08	32	10	27	09	310
8 DEN BAZI	49	15	72	22	46	14	39	12	43	13	30	09	30	09	12	04	321
TOPLAM	177	16	216	19	179	16	148	13	154	13	87	08	106	09	87	08	1154

Bu tablo gelir durumuna göre devre mülk'ün özelliklerinden hangilerinin bilindiğini göstermektedir. Tablo 32 ile birlikte incelendiğinde geliri 2 milyondan az olan gelir grubunda bulunanların % 83'ü devre mülk te devrelerin en az 15 gün süreli olduğunu bilmekte iken, % 17'si ise, bakım onarım giderlerinin zorunluluk olmamakla birlikte devre sayı ve süreleri ile payları oranında eşit olarak bölüştürüldüğü özelliğini bilmektedirler. Bu gelir grubunda bulunanların % 18'i ise devre mülk'ü sadece isim olarak bildiği görülmüştür. 4-6 milyon gelir grubunda bulunanların % 78'i devre mülk'ün özelliklerinden devrelerin en az 15 gün süreli olduğunu bildikleri görülmüştür. % 40'ı ise uluslararası değişimin yapılabildiğini bilmektedirler. 6-8 milyon gelir grubunda bulunanların % 81'i devir yapıldığını % 35'i ise bakım onarım giderlerinin zorunluluk olmamakla birlikte devre sayı ve süreleri ile pay oranlarına göre eşit olarak bölüştürüldüğünü bildikleri görülmüştür. 8 milyon gelir grubunda bulunanların ise, % 95'i devrelerin en az 15 gün süreli olduğunu, % 16'sının da uluslararası değişiminin yapıldığını bildikleri görülmüştür.

Tablodan anlaşıldığı gibi eğitim düzeyi yükseldikçe devre mülk'ün özellikleri daha da fazla bilindiği görülmektedir.

EĞİTİM DURUMU	MESKENLERDE DEVRELER		DEVİR EDİLEBİLEN		MİRAS BIRAKILAN		EV EŞYASI BULUNUR		BAKIM ONARIM ENİT BÖLÜŞ Tutarları		KIRAYA VERİLEBİLEN		ULUSLARARASI DEĞİŞİM YAPILIR	
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%
İLKOKUL	2	23	3	33	2	22	1	11	-	-	-	-	1	11
ORTAOKUL	3	10	8	27	3	10	6	20	1	03	3	10	3	10
LİSE	55	15	67	18	58	16	48	13	2	4	32	09	28	08
ÜNİVERSİTE	98	16	118	19	97	15	82	13	50	08	60	10	46	07
LİSANS ÜSTÜ	19	15	20	16	19	15	17	14	12	10	11	09	9	07
TOPLAM	177	16	216	19	179	16	154	13	87	08	106	09	87	08
														1154

Bu tablo eğitim durumuna göre devre mülk'ün özelliklerinden hangilerinin bilindiğini göstermektedir. Tablo 33 ile birlikte incelendiğinde eğitimi ilkökul olanların % 40'ı devrelerin en az 15 gün olduğunu bilmekte iken, diğer özelliklerinden miras bırakıldığı, bakım onarım giderleri ve kiraya verilebildiği hakkındaki bilgilerin bilinmediği görülmüştür. Bu grup da devre mülk'ü biliyorum diyenlerin % 60'ının sadece isim olarak bildiği anlaşılmıştır. Eğitimi ortaokul olanların ise % 89'u devrelerin en az 15 gün olduğunu, % 11'inin ise hiç bir özelliğini bilmediği sadece isim olarak bildiği anlaşılmıştır. Eğitimi lise olanların % 69'u devre mülk'ün devir edilebildiğini bildikleri, % 0.8'inin de zorunluluk olmamakla birlikte bakım onarım giderlerinin, devre sayı ve süreleri ile pay oranlarına göre eşit bölüştürüldüğü özelliğini bildikleri anlaşılmıştır. Bu gruptakilerin % 31'nin devre mülk'ün hiç bir özelliğini bilmediği sadece isim olarak bildiği anlaşılmıştır. Eğitimi üniversite olanların % 83'ü devrelerin en az 15 gün olduğunu % 32'sinin de uluslararası değişiminin yapıldığını bildiği görülmüştür. Bu grubun % 17'sinin devre mülk'ün hiç bir özelliğini bilmediği sadece isim olarak bildiği görülmüştür. Lisans üstü eğitim düzeyinde olanlarında % 83'ünün devrelerin en az 15 gün süreli olduğunu bildikleri % 39'unun ise uluslararası değişiminin yapıldığını bildikleri görülmüştür. Bu grubun % 17'sinin devre mülk'ü isim olarak bildiği anlaşılmıştır.

TABLO 38 : CİNSİYET DURUMUNA GÖRE DEVRE
MÜLK'Ü VARMI

	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
ERKEK	3	01	282	99	285
KADIN	-	-	115	100	115
TOPLAM	3	01	397	99	400

$$\chi^2 h = 0.41 \quad \chi^2 t = 5.99 \quad SD: 2 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan χ^2 testi analizinde cinsiyete göre devre mülkü varmı seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Kadın ve erkeklerin aynı davrandıkları görülmüştür. Tablodan da anlaşıldığı gibi çok az kişinin (0.01) devre mülkünün olduğu görülmektedir. Bu durum toplumumuzda devre mülke sahip olan insan sayısının çok az olduğunu göstermektedir.

Devre mülk'ün uygulamalarında ki farklılıklar, devletin güvencesinin olmayışı, sistem hakkında yeterli bilgi sahibi olmama gibi daha bir çok nedenler mevcuttur. Bu olumsuz nedenlerin ortadan kaldırılması, sosyal turizmin hedef aldığı kitlelerin sistemden yararlanmasının sağlanması için devlet ve özel teşebbüsce teşvikler sağlanmalıdır.

TABLO 39 : YAŞ DURUMUNA GÖRE DEVRE
MÜLK'Ü VARMİ

YAŞ DURUMU	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
15-25	-	-	60	100	60
26-35	-	-	167	100	167
36-45	2	02	81	98	83
46-55	-	-	56	100	56
55 DEN FAZ	1	03	34	97	35
TOPLAM	3	01	397	99	400

$$\chi^2 h = 2.38 \quad \chi^2 t = 11.07 \quad SD: 5 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan χ^2 testi analizinde yaş durumuna göre devre mülk'ü varmı seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmıştır. 15-25, 26-35 ve 46-55 yaş arasında bulunanların hiç devre mülk'e sahip olmadıkları, 36-45 ve 55 yaştan fazla olanların çok az bir oranla (% 03, % 02) devre mülkü olduğu görülmektedir.

TABLO 40 : GELİR DURUMUNA GÖRE DEVRE

MÜLK'Ü VARMI

GELİR DURUMU	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
2 MİL.AZ	-	-	33	100	33
2-4 MİLYON	-	-	101	100	101
4-6 MİLYON	-	-	94	100	94
6-8 MİLYON	2	02	90	98	92
8 DEN FAZLA	1	01	79	99	80
TOPLAM	3	01	397	99	400

$$\chi^2 h = 2.80 \quad \chi^2 t = 11.07 \quad SD: 5 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan χ^2 testi analizinde gelir durumuna göre devre mülk'ü varası seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Geliri 2 milyondan az ve 6-8 milyon'a kadar olan gelir gruplarında devre mülk'e sahip olanlara rastlanılmamıştır. Geliri 6-8 milyon ve 8 milyondan fazla olanlarında çok az bir oranla (% 0.02, % 01) oranla devre mülk'e sahip oldukları görülmüştür.

TABLO 41 : EĞİTİM DURUMUNA GÖRE DEVRE
MÜLKÜ VARMİ

EĞİTİM DURUMU	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
İLKOKUL	-	-	25	100	25
ORTAOKUL	-	-	31	100	31
LİSE	-	-	135	100	135
ÜNİVERSİTE	2	01	184	99	186
LİSANS ÜSTÜ	1	04	22	96	23
TOPLAM	3	01	397	99	400

$$\chi^2 h = 5.33 \quad \chi^2 t = 11.07 \quad SD: 5 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan χ^2 testi analizinde eğitim durumuna göre devre mülkü varmı seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Eğitim durumu ilkokul, ortaokul ve lise mezunu olanlarda devre mülke rastlanılmamıştır. Üniversite mezunlarında (% 01), lisansüstü mezunlarında (% 0.4) çok düşük oranlarda rastlanılmıştır. Tablo 32 ve bu tablodan da anlaşılacağı gibi eğitim durumu yükseldikçe devre mülkü hakkında bilgi sahibi oldukları anlaşılmaktadır.

TABLO 42 2 CİNSİYET DURUMUNA GÖRE
DEVRE MÜLK SATIN ALMAYI DÜŞÜNÜRMÜ

	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
ERKEK	128	45	154	55	282
KADIN	39	34	76	66	115
TOPLAM	167	42	230	58	397

$$x^2 h = 4.45 \quad x^2 t = 5.99 \quad SD: 2 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan x^2 testi analizinde cinsiyet durumuna göre devre mülk'e sahip olmayanlar arasında devre mülk'ü satın almak isterlermi seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Erkek ve kadınların aynı davrandıkları görülmüştür. Erkeklerden devre mülk'ü (% 45) satın almayı düşünürken (% 55)'i ise, satın almayı düşünmedikleri, kadınlarda ise (% 34)ü satın almayı düşünürken (% 66) satın almayı düşünmedikleri ortaya çıkmıştır. Satın almayı düşünmeyenlerin nedenleri tablo 46'da görülmektedir.

TABLO 43 :YAŞ DURUMUNA GÖRE DEVRE MÜLK
SATIN ALMAYI DÜŞÜNÜRMÜ

YAŞ DURUMU	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
15-25	34	57	26	43	60
26-35	69	41	98	59	167
36-45	33	40	48	60	81
46-55	21	38	35	62	56
55 DEN FAZ	10	30	23	70	33
TOPLAM	167	42	230	58	397

$$\chi^2 h = 9.05 \quad \chi^2 t = 11.07 \quad SD: 5 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan χ^2 testi analizinde yaş durumuna göre devre mülk'ü olmayanların devre mülk satın almayı düşünürmü seçenekleri oran 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. 15-25 yaş arası olanların (% 57) si satın almayı düşünürken 55 den fazla yaşı olanların (% 30)'u satın almayı düşündükleri görülmüştür.

Satın almayı düşünmeyenlerin nedenleri Tablo 47'de incelenmiştir.

TABLO 44 : GELİR DURUMUNA GÖRE
DEVRE MÜLK SATIN ALMAYI DÜŞÜNÜRMÜ

GELİR DURUMU	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
2 MİL.AZ	8	24	25	76	33
2-4 MİLYON	47	47	54	54	101
4-6 MİLYON	45	48	49	52	94
6-8 MİLYON	43	48	47	52	90
8 MİL.FAZLA	24	30	55	70	79
TOPLAM	167	42	230	58	397

$$\chi^2 h = 10.47 \quad \chi^2 t = 11.07 \quad SD: 5 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan χ^2 testi analizinde, gelir durumuna göre devre mülkü olmayanların bir devre mülk satın almayı düşünür mü seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Tablo incelendiğinde gelir durumu 2 milyondan az ve 8 milyondan fazla olanlar da (% 30, % 24) satın almayı daha az kişi düşünürken diğer gelir gruplarındaki satın almayı düşünenler birbirine yakın oranlarda olduğu görülmüştür.

Neden satın almayı düşünmedikleri tablo 48'de incelenmiştir.

TABLO 45 EĞİTİM DURUMUNA GÖRE DEVRE
MÜLK SATIN ALMAYI DÜŞÜNÜRMÜ

EĞİTİM DURUMU	EVET		HAYIR		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	
İLKOKUL	10	40	15	60	25
ORTAOKUL	17	55	24	45	31
LİSE	56	41	79	59	135
ÜNİVERSİTE	74	40	110	60	184
LİSANS ÜSTÜ	10	45	12	55	22
TOPLAM	167	42	230	58	397

$$\chi^2 h = 3.39 \quad \chi^2 t = 11.07 \quad SD: 5 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan χ^2 testi analizinde eğitim durumuna göre devre mülkü olmayanların bir devre mülk satın almayı düşünür mü seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farkıllığa) rastlanılmamıştır. Tablo incelendiğinde tüm eğitim gruplarının aynı davrandıkları görülmüştür. Eğitim gruplarının (% 42) si satın almayı düşünürken (% 58); satın almayı düşünmedikleri görülmüştür. Satın almayı düşünmeyenlerin nedenleri tablo 49'da anlaşılmıştır.

TABLO 46 : CİNSİYET DURUMUNA GÖRE DEVRE MÜLK'Ü NEDEN

SATIN ALMAYI DÜŞÜNMEYENLER

	GELİR YETERSİZ		GÜVEN DUYMUYOR		PAYLAŞMAK İSTEMİYOR		DİĞER NEDENLER		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
ERKEK	53	34	50	32	31	20	20	13	154
KADIN	34	45	13	17	20	26	9	12	76
TOPLAM	87	38	63	27	51	22	29	13	230

$$x^2 \text{ h} = 21.42 \quad x^2 \text{ t} = 12.59 \quad \text{SD: } 6 \quad \alpha = 0.05 \quad v = 0.31$$

Yapılan x^2 testi analizinde cinsiyet durumuna göre devre mülk satın almayı düşünmeyenlerin nedenleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmıştır. Farklılığın analizinde erkek ve kadınların (% 38) gelirim yetersiz derken (% 27) si güven duymadığını, (% 22) si ev ve eşyayı başkaları ile paylaşmak istemediğini (% 13) ü de bu nedenlerin haricinde başka nedenlerinin olduğunu belirtmişlerdir. Erkeklerin (% 34)ü gelirim yetersiz (% 32) si güven duymadığı (% 20) paylaşmak istemediği (% 13) ü de diğer nedenlerden dolayı devre mülk satın almayı düşünmediğini belirtirken, kadınların (% 45)'i gelirim yetersiz (% 17) si güven duymadığını, (% 26)si paylaşmak istemediğini (% 12) de diğer nedenlerden dolayı bir devre mülk satın almayı düşünmediğini belirtmişlerdir.

TABLO 47 : YAŞ DURUMUNA GÖRE DEVRE MÜLK'Ü NEDEN SATIN
ALMAYI DÜŞÜNÜYORLAR

YAŞ DURUMU	GELİR YETERSİZ		GÜVEN DUYMUYOR		PAYLAŞMAK İSTEMİYOR		DİĞER NEDENLER		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
15-25	13	50	7	27	2	08	4	15	26
26-35	37	38	26	27	26	27	9	08	98
36-45	19	40	13	27	8	17	8	16	48
46-55	13	37	10	29	8	23	4	11	35
55 DEN FAZL.	5	22	7	30	7	30	4	18	23
TOPLAM	87	38	63	27	51	22	29	13	230

$$x^2 \text{ h} = 26.61 \quad x^2 \text{ t} = 24.99 \quad \text{SD: } 15 \quad \alpha = 0.05 \quad v = 0.20$$

Yapılan x^2 analizinde yaş durumuna göre devre mülk satın almayı düşünmeyenlerin nedenleri seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişki (farklılığa) rastlanılmıştır. Farklılık analiz edildiğinde 15-55 yaş arasındaki temel neden olarak gelirin yetersiz olduğunu belirtirken 55 yaşın üzerindeki de ise temel nedenin eşit ağırlıklı olarak güven duymadığını ve başkaları ile paylaşmak istemediğini belirtmişlerdir. Gelir yetersizliğinden sonraki nedenin ise güven duymadıkları olduğu görülmüştür. Güven duyulmamasının ana nedenleri, ülkemizde sistemin farklı farklı düzenlemelerle yapıldığı ve bilgi yetersizliği düşünülebilir.

TABLO 47 : YAŞ DURUMUNA GÖRE DEVRE MÜLK'Ü NEDEN SATIN
ALMAYI DÜŞÜNÜYORLAR

YAŞ DURUMU	GELİR YETERSİZ		GÜVEN DUYMUYOR		PAYLAŞMAK İSTEMİYOR		DİĞER NEDENLER		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
15-25	13	50	7	27	2	08	4	15	26
26-35	37	38	26	27	26	27	9	08	98
36-45	19	40	13	27	8	17	8	16	48
46-55	13	37	10	29	8	23	4	11	35
55 DEN FAZL.	5	22	7	30	7	30	4	18	23
TOPLAM	87	38	63	27	51	22	29	13	230

$$x^2 \text{ h} = 26.61 \quad x^2 \text{ t} = 24.99 \quad \text{SD: } 15 \quad \alpha = 0.05 \quad v = 0.20$$

Yapılan x^2 analizinde yaş durumuna göre devre mülk satın almayı düşünmeyenlerin nedenleri seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişki (farklılığa) rastlanılmıştır. Farklılık analiz edildiğinde 15-55 yaş arasındaki temel neden olarak gelirinin yetersiz olduğunu belirtirken 55 yaşın üzerindeki de ise temel nedenin eşit ağırlıklı olarak güven duymadığını ve başkaları ile paylaşmak istemediğini belirtmişlerdir. Gelir yetersizliğinden sonraki nedenin ise güven duymadıkları olduğu görülmüştür. Güven duyulmamasının ana nedenleri, ülkemizde sistemin farklı farklı düzenlemelerle yapıldığı ve bilgi yetersizliği düşünülebilir.

TABLO 48 : GELİR DURUMUNA GÖRE DEVRE MÜLK'Ü NEDEN
DEVRE MÜLK'Ü SATIN ALMAYI DÜŞÜNÜYORLAR

GELİR DURUMU	GELİR YETERSİZ		GÜVEN DUYMUYOR		PAYLAŞMAK İSTEMİYOR		DİĞER NEDENLER		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
2 MİL.AZ	19	76	2	08	3	12	1	04	25
2-4 MİLYON	33	61	16	30	4	07	1	02	54
4-6 MİLYON	12	24	18	37	9	18	10	20	49
6-8 MİLYON	11	23	9	19	19	40	8	17	47
8 MİL.FAZ.	12	22	18	33	16	29	9	16	55
TOPLAM	87	38	63	27	51	22	29	13	230

$$x^2 \text{ h} = 54.25 \quad x^2 \text{ t} = 24.99 \quad \text{SD: } 15 \quad \downarrow = 0.05 \quad v = 0.20$$

Yapılan x^2 testinde gelir durumuna göre devre mülk'ü satın almayı düşünmeyenlerin nedenleri seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmıştır. Farklılık analiz edildiğinde geliri 2 milyondan az ve 4 milyona kadar olan gelir grubu, devre mülk'ü neden satın almayı düşünmediklerine temel sebep olarak gelirlerinin yetersiz olduğunu göstermişlerdir (% 76, % 61), 4-6 gelir grubundakiler güven duymadığını, 6-8 milyon gelir grubundakiler, ev ve eşyayı başkaları ile paylaşmak istemediklerini belirtmişlerdir. Geliri 8 milyondan fazla olanların temel sebep olarak sisteme güven duymadıklarını göstermişlerdir. Tüm gelir gruplarına göre % 38'i gelirinin yetersizliğini % 27 sinin güven duymadığını % 22 sinin paylaşmak istemediğini % 13'ü de diğer nedenleri sebep olarak göstermişlerdir ilişki orta boyutta bir ilişkidir.

TABLO 49 : EĞİTİM DURUMUNA GÖRE DEVRE MÜLK'Ü NEDEN SATIN ALMAYI DÜŞÜNÜYORLAR

EĞİTİM DURUMU	GELİRİM YETERSİZ		GÜVEN DUYMUYOR		PAYLAŞMAK İSTEMİYOR		DİĞER NEDENLER		TOPLAM
	Adet	%	Adet	%	Adet	%	Adet	%	
İLKOKUL	12	80	3	20	-	-	-	-	15
ORTAOKUL	11	79	2	14	-	-	1	07	14
LİSE	34	43	16	20	18	23	11	13	79
ÜNİVERSİTE	30	27	35	32	31	28	14	13	110
LİSANS ÜSTÜ	-	-	7	58	2	17	3	25	12
TOPLAM	87	38	63	27	51	22	29	13	230

$$\chi^2 h = 6.82 \quad \chi^2 t = 24.99 \quad SD: 15 \quad \alpha = 0.05$$

Yapılan χ^2 testinde eğitim durumuna göre devre mülk'ü neden satın almayı düşünmüyorlar seçenekleri arasında 0.05 hata payı ile bir ilişkiye (farklılığa) rastlanılmamıştır. Tablo incelendiğinde eğitimi ilkökul mezunu olanların (% 80) gelirinin yetersizliğini temel sebep olarak gösterilirken (%20) si de güven duymadıklarını belirtmişlerdir. Eğitimi orta okul mezunu olanların (% 79) gelirlerinin yetersizliğini temel sebep olarak gösterirlerken (% 14) ü güven duymadığını (%7) diğer neden olduğunu belirtmişlerdir. Eğitimi lise olanlarda (% 43) gelirinin yetersizliğini temel sebep olarak gösterirken (% 20) si güven duymadığı (% 23) paylaşmak istemediğini, (% 13) ü de diğer nedenlerden dolayı satın almak istemediğini belirtmişlerdir. Eğitimi üniversite olanların (% 32) güven duymadığını temel sebep olarak gösterirken (% 28)i paylaşmak istemediğini (% 27) gelirinin yetersizliğini, (% 13) ününde diğer nedenlerden dolayı devre mülklü satın almak istemediklerini belirtmişlerdir. Eğitimi lisans üstü olanların (% 58) güven duymadığını temel sebep olduğunu gösterirken (% 25) diğer nedenleri (% 17) de paylaşmak istemediğini belirtmişlerdir. Eğitim seviyesi yükseldikçe temel sebepler değişmiştir. İlkokul eğitim durumunda temel sebep gelirin yetersizliği olurken lisans üstü eğitimi olanlarda ise temel sebep güven duyulmadığı olduğu görülmüştür.

Bu durumda geliri yetersiz diyenlerin gelirlerinin arttığı düşünüldüğünde güven sorunu ve bazı olumsuz nedenler kişinin satın almasını engellemektedir. Güven duymayanların başlıca nedeni sistemin farklı düzenlemelerle işletildiği ve yeterli tanıtım ve bilginin olmadığını gösterebiliriz.

III. BÖLÜM

SONUÇ VE ÖNERİLER

1. SONUÇ

Gün geçtikçe yüksek gelirli kitlelerden, geniş ve ekonomik güçleri sınırlı olan toplumsal kitlelere doğru yayılma özelliği gösteren turizm, ülkelerin ekonomilerinde dış ödemeler dengesi için vazgeçilmez bir kaynaktır. Ayrıca insanları özellikle çalışan insanları, bulundukları yer ve mekandan belli bir süre çıkartarak ruh ve beden sağlığı kazandırmayı ve insanların karşılıklı kültür alış verişinde bulunması ile ortak bir toplum kültürü oluşturarak Dünya barışına katkı sağlamayı hedef edinmiştir

Son yıllarda, turizm planlamalarında dış turizmle birlikte iç turizmin canlandırılması için de planlar yapılmaktadır. İç turizmin büyümesi için sosyal turizm gelişmesi gerekmektedir. Sosyal turizmden yararlanan kitlenin turizm faaliyetine katılabilmesi için devlet ile bazı özel kurum ve kuruluşlarca destek ve tedbirler sağlanmalıdır.

Ankara'da örnek olarak seçilen yerlerde yapılan anket sonuçlarına göre anketimize katılanların eğitimi, geliri ve yaşı ne olursa olsun erkeklerde tamama yakın (% 94) kadınlarda tamamı (% 100) turizme katılmanın gerekliliğine inandıkları görülmektedir. Erkeklerin yarısı (% 53)

tatillerini turistik beldelerde geçirirken, diğ er yarisida (% 47)si çeşitli nedenlerden dolayı memleketlerin de ve/veya kendi evlerinde geçirmektir. Kadınların ise, büyük  oğunluğ  (% 83) tatillerini tatil beldelerinde geçirmekte (% 17) si de memleketlerinde ve/veya kendi evlerinde ge irmektirler. Tatil beldelerinde geçirenlerin yaşı durumlarına göre dağılımına bakıldığında 55 yaşıdan fazla yaşıta olanların tatillerini daha çok kendi evinde ve/veya memleketinde geçirdikleri (% 44, % 23) ortaya çıkmıştır. Gelir durumuna göre tatillerini tatil beldelerin de geçirenler bakıldığında geliri 2 milyondan az olanların daha çok kendi evlerinde ve/veya memleketlerinde tatillerini geçirdikleri ortaya çıkmıştır(% 55, % 26). Buradaki temel sebep gelirin yetersizliğidir. Eğitim durumuna göre, tatillerini nerelerde ge irildiğ i incelendiğinde ilkokul ve ortaokul mezunlarının büyük  oğunluğ  kendi evlerinde ve/veya memleketinde geçirdikleri görülmüştür(% 37,42,31,48) Bu duruma en  onemli etken eğitimin yetersizliğ  ile birlikte gelirin yetersizliğ  gösterilebilir.

Tatile gidenlerin en çok nerelerde konakladıklarına bakıldığında erkek ve kadınların (% 0.9)u otel vb. (% 18) pansiyonlarda, (% 11) yazlıklarda (% 01)i devre mülkte (% 08)'i kamping yerlerinde ve büyük  oğunluğ  (% 53) kamu kamplarında konaklandığ  görülmektedir. Buradan şu anlaşılmaktadır ki, devre mülkte konaklayanlar yok denecek kadar az iken, bütün ağırlığın kamu kamplarında olduğ  anlaşılmıştır. Sosyal turizm kapsamı içerisinde yer alan kitlelerin turizm beldelerine gidebilmesi, ancak kamu kamplarından istifade etmesi ile mümkün olmaktadır. Bu neden

kamu kampları tüm çalışanlarına yeterince hizmet edebilmelidir.

Kamu kamplarından nasıl yararlanıldığına bakıldığında ise, idareci özelliği bulunmayan kesimin büyük çoğunluğunun 2-3 yılda bir veya 4-5 yılda bir yararlandıkları görülmüştür. Bu durum sosyal turizmden yararlanan kitlenin her yıl kamu kamplarından yararlanamadığını göstermiştir. Sonuç olarak kamplardan yararlanan kitlenin turizme her yıl katılamadığını düşünebiliriz.

Tatil beldelerine gidemeyenlerin nedenleri araştırıldığında ise, temel sebebin (% 58) konaklama harcamalarının fazla ve yüksek olması, ikinci sebep ise ulaştırma harcamalarının fazla olması görülmüştür.

Konaklama harcamasının yüksek olduğu gerekçesi ile turizme katılmayanlara ucuz bir konaklama sunulduğunda tatile gidermi sorusuna, ankete katılanların tamama yakını (% 94)ü evet yanıtını vermişlerdir. Bu durum iç turizm için mevcut potansiyelin bulunduğunu göstermektedir.

Sosyal turizmden yararlanan kitlenin devre mülk'ü bilip bilmedikleri incelendiğinde devre mülk'ü (% 66) sının bildiği, (% 34) ünün bilmediği görülmüştür. Devre mülk'ü bildiğini açıklayanların devre mülk'ün özellikleri ile ilgili bilgileri arandığında devre mülk'ün özelliklerinden en fazla (% 54) devre mülk'te devrelerin en az 15 gün süreli olduğu bilinirken, zorunluluk olmamakla birlikte devrelerin sayı ve süreleri ile sahip oldukları paylara göre bakım

onarım giderlerinin eşit bölüştürüldüğü özelliği ve devre mülk'ün uluslararası değişiminin yapılabileceği çok az olarak bilindiği (% 22) ortaya çıkmıştır. Buradan da bazı insanların devre mülk'ü sadece ismi olarak bildiği ortaya çıkmaktadır.

Anketimize katılanların tamamına yakınının devre mülk'ünün bulunmadığı (% 99) görülmüş olup, satın almayı düşünürlermi diye araştırıldığında yarıya yakını (% 42) satın almayı düşünürken yarıdan biraz fazlasıda (% 58) satın almayı düşünmedikleri ortaya çıkmıştır. Satın almayı düşünmeyenlerin nedenleri araştırıldığında, temel sebebin gelir yetersizliği (% 38) olduğu sonraki nedenlerin ise (% 27) güven duymadığı, (% 22) si ev ve eşyaları başkaları ile paylaşmak istemediği (% 13)'ü ise diğer nedenlerden dolayı devre mülk'ü satın almayı düşünmedikleri ortaya çıkmıştır.

Turizm, ziyaret edilen çevrede bir sosyo-kültürel değişiklik faktörü olarak kabul edilmiştir. Bu değişiklikler ev sahibi halk, çevre ve turistlerle ilgili olabilir ve ayrıca aşağıdaki hususlarıda kapsayabilir.

- Değer Yönelişlerinde değişiklikler,
- Aile yapısında değişiklikler,
- İnşaa edilmiş çevrede değişiklikler,
- Yaşam stilinde değişiklikler,
- Kültürel katılım tarzında değişiklik,
- Suç işleme davranışlarında değişiklikler.

Bu değişikliklerin oluşmasını sağlayan kaynaklar ise şunlardır:

- İnsanların öteki insanlarla karşılaşma isteği,
- İnsanların birbirinin varlığından haberdar olma,
- Coğrafik temas,
- Kişisel temas,
- Kültürel temas,
- Bilgi, düşünce, tutum, değer, duygularının karşılıklı değişimi,
- Birbirini anlama,
- Olumlu tutumları geliştirme,
- Tanışıklıklar, arkadaşlıklar kurma,
- Uzun süreli temaslar kurma.

Toplumda, kişinin üretken bir kimse olarak yerini alabilmesi için, yaşamını sağlıklı bir biçimde devam ettirmesi gerekmektedir. İnsanların sağlıklı ve enerjik olarak yaşaması ise, hem ruhsal hem de fiziksel dengeye sahip olması ile mümkündür. Özellikle günümüzde kent yaşamının insan üzerinde fiziksel ve ruhsal yıpratıcılığı büyük boyutlara varmaktadır. Böylesine denge bozucu unsurlardan uzaklaşma isteği, insanları tatil yapmaya, yani doğa ile bütünleştirmeye, dinlenmeye, eğlenmeye, zorlamaktadır. İnsanlar amaçlarına uygun tatil sonucu, fiziki ve ruhi enerji toplayıp iş hayatına döndüğünde

- Kendi dünya görüşü çerçevesinde iyimser bir düşünce hali kazanacaktır,
- Yeni bir yaşama sevinci bulacaktır,

- Çevresine ve olaylara karşı olumlu bakış açısına sahip olacaktır,
- Hareketlilik, canlılık, zindelik görülecektir,
- Sosyal ilişkileri ve iş ilişkileri artacaktır.

Turizm faaliyetlerine az gelirli kitleler açısından bakıldığında, bu kitleler için turizm faaliyetlerinde bulunmak, ya çok pahalı olmakta, ya da onu, amacına ulaşmayı engelleyecek derece de kısıtlı bir biçimde yapma zorunluluğu doğmaktadır. Düşük gelir grubun da bulunan insanlar modern toplumun üretkenlik ihtiyaçlarını turizm yoluyla sağlayabilmesi, kendi gayret ve mali imkanlarına bırakıldığında, bu yönde sadece varlıkları kapsayan ve kitlesel bir mahiyet arzetmeyen faaliyetlerden öteye geçmeyecektir.

Turizmden bahsedilen yararların, düşük gelir grubunda bulunan insanlara elde edilebilmesi için turizmin tüm çalışanlar ve onlara bağımlı olanları kapsayacak şekilde genişletilmesi gerekir. Sosyal turizm olgusu bu genişletme ihtiyacına bağlı olarak doğmuş bir turizm türüdür.

2. ÖNERİLER

Araştırmamızdan elde edilen sonuçların değerlendirilmesi ve önerilerimiz alt başlıklar halinde geliştirilmiştir.

2.1. Turizm Geniş Kitlelere Yayılmalı:

Turizmin ve Sosyal turizmin insanlar ve toplumlar üzerindeki etkisi hiç küçümsenemeyecek kadar önemli iken tablo Ek C-1 den anlaşıldığı gibi aylık gelir gruplarına göre Türkiye'nin kırsal bölgelerinde aylık tatil ve gezi harcamaları çok düşüktür. Tablo Ek C-2 de görüldüğü gibi kentsel bölgelerinde, kırsal bölgelere göre aylık gelir gruplarına göre tatil ve gezi harcamaları daha yüksektir.

Turizm harcamaları içerisinde en fazla harcamayı oluşturan konaklama harcamalarıdır. Kırsal ve kentsel bölgelerdeki sosyal turizmin hedef aldığı kitlenin turizme katılımının sağlanması için konaklama harcamalarının kitlenin ödeme gücü içerisinde olması gerekir.

Anket sonuçlarından da anlaşıldığı gibi bu kitleden turizme katılanların büyük çoğu kamu kamplarında konakladıkları görülmüştür. Bunun nedeni kamu kamplarının ücretlerinin ödenebilecek seviyede olmasındandır. Devre mülk'lü meskenlerin kamu kampları ile karşılaştırılmasından da anlaşıldığı gibi devre mülk'lü meskenlerin ticari işletmeler dışında fazla kâr amacı düşünülmez ise daha avantajlı olduğu görülmektedir.

Sosyal turizmin hedef alındığı kitlenin turizmden her yıl yararlanabilmesi için kamu kamplarının kapasiteleri ve mevcut sayıları artırılmalı ve kamplardan yararlanmalarda eğitim ve gelir durumu düşük olanlara öncelik verilmelidir. Ayrıca devre mülk sisteminin yüksek gelir grubunun yararlandığı bir sistem olmasından çıkartılıp düşük gelir gruplarının yararlandığı bir sistem haline getirilmesi sağlanmalıdır.

2.2. Devre Mülk Sistemine Geniş Yasal Düzenleme Yapılmalı:

Devre mülk sistemi ile ilgili ülkemizde 1985 yılında Kat Mülkiyet Kanuna ilave yapılmasına Devre Mülk'le İlgili Maddeler Eklenmesine Dair 3227 sayılı kanunla yasal düzenleme yapılmıştır.

KMK. m. 57 ile m. 65 arasındaki sekiz madde ile düzenleme yeterli bulunmuştur. Ancak bu durumda yasal çerçeve çok dar ve yetersiz olmuştur. Yasal boşluk, devre mülk sözleşmeleri ile giderilmeye çalışılmaktadır. Bu durum devre mülk alıcıları için güvensizlik yaratmaktadır. Anket sonuçlarımızdan da anlaşıldığı gibi devre mülk satın almak istemeyenlerin (% 27)si güven duymadıklarını belirtmişlerdir.

Devre mülk sistemine güven duyulmasını sağlamak için yeterli yasal düzenleme yapılmalıdır.

2.3. Devre Mülk Sisteminin Kontrolü ve Tüketicilerin Korunması:

Yeterli yasal düzenleme yapılmadan 1985 yılından başlanan ve günümüze uygulanmakta olan devre mülk sisteminin bankerlik olayına dönüşmemesi için, tüketicilerin hak ve menfaatlerini korumak ve ticari işletmelerin yasal boşluklardan yararlanarak devre mülk sistemi adı altında yapılan farklı uygulamaların önüne geçmek için denetim ve disiplin altına alabilecek, hiç bir devlet kuruluşu yoktur. Bu durum da mevcut ve potansiyel tüketiciler de güvensizlik yaratmaktadır. Güven ortamını sağlamak için Turizm Bakanlığı bünyesinde merkezde şube müdürlüğü düzeyinde, devre mülklerin yoğunluğu bulunan bölgeler de bölge müdürlükleri düzeyinde birimler kurulmalıdır.

Devre mülk sahiplerinin (tüketicilerin) korunması için tüketici birlikleri kurulmalı, bu birliklere denetleme ve tüketici haklarını koruyucu yetkiler verilmelidir. Devre mülk tesislerini işleten ticari işletmelerin yöneticileri arasındaki deneyimsiz, yetkisiz ve yetersiz olanları işletmelerden uzaklaştırılmalıdır. Bu yolla potansiyel tüketicilerin olumsuz düşünceleri önlenmiş olacaktır. Profesyonel personel ve yöneticiler işletme maliyetlerini artırır. Ancak mevcut ve potansiyel tüketicilerin sisteme karşı güven duymalarını ve sistemin gelişip yaygınlaşmasını da sağlayacaktır.

2.4. Devre Mülklerin Pazarlanması:

Devre mülk tesislerinin tüketicilere satılmasına etki eden faktörler olarak şunlara dikkate dilmelidir.

- Devre mülk'ü işleten ticari işletmenin toplumdaki ticari değeri ve itibarı,
- Yöneticilerin durumu,
- Devre mülk'lü meskenlerin bulunduğu yerin turizmdeki yeri ve önemi,
- Meskenin yapısı, mimari durumu
- Meskenlerin fiyatları.

Yukarıdaki etkenleri daha da çoğaltmak mümkündür. Devre mülk satan işletmeler ise planlamalarında şu hususlara dikkat etmelidir.

- Devre mülklü meskenlere olan tüketici taleplerindeki değişimler nedir.
- Tesisin yapılacağı uygun yer seçimi.
- Rakip firmaların davranış ve tutumları nedir.
- Mevcut tesislerin kapasiteleri ne kadar olmalıdır.
- Hangi tür ve büyüklükte meskenler yapılmalıdır.
- Tesiye konulacak isim ve reklam sloganı nasıl olmalıdır.
- Meskenlerin mimari yapısı ve dış görünümü nasıl olmalıdır.
- Nasıl fiyatlandırılmalıdır.
- Pazarlama nasıl yapılmalı.

Devre mülk satın alan tüketicilerin satın alırken şu hususlara dikkat etmelidir:

- Devre mülkleri satan işletmenin yöneticileri kimlerdir,
- İşletme içi ve işletme dışı çıkabilecek bütün sorunlar için işletme yönetimi hazırlıklı mı,
- İşletmenin hesapları ve masrafları olumlu bilgiler veriyor mu,
- İşletme özel mi yoksa devlet kuruluşu mu,
- İşletmenin bu konuda hangi yerlerde çalışma yapmıştır, Bu çalışmalarında başarılı olabilmiş mi,
- Yeni satışlar yapılmış mı, kimlere yapılmıştır,
- Daha önce satın alan devre mülk sahipleri yönetimden memnunar mı,
- Devre mülk'ün bulunduğu bölgelerde yatırımın değeri artacak veya azalacak herhangi yeni bir gelişme olacak mı,
- Satın almadan önce potansiyel alıcının hukuki yükümlülüğe girmeden önce satın alınacak mülkü görmek ve incelemek için fırsatları var mı,
- Devre mülklü meskenler sigortalı mı,
- Gelecekte alıcıyı etkileyecek kanuni mükellefiyetler var mı,
- İşletmenin ve meskenlerin yerel yönetimlerle ilgili sorunları varmı.

Ülkemizde eğitim tesisi adı altında kamu kurum ve kuruluşlarının turistik bölgelerde bulunan kampları vardır. Ancak bu tesislerin sayı ve kapasiteleri hakkında hiç bir bilgi ve istatistik mevcut değildir. Bu kamplardan büyük

ölçüde kendi personeli yararlanırlar. Ancak tablo 18'de de anlaşıldığı gibi büyük çoğunluğu 2-3 yılda bir yararlanabilmektedir. Ancak tablo 20 ve 21 den de anlaşıldığı gibi bu kamplardanda arasında eğitim ve gelir durumu düşük olanlar çok az sayı da yararlandıkları görülmüştür. Gelir ve eğitim düzeyleri arttıkça yararlanma oranının arttığı görülmüştür. Düşük gelirli grupların kamu kampları dışında konaklamadıkları, kamplar sayesinde turizme katılabildikleri anlaşılmıştır. Bu nedenle kamu kamplarının sayılarının ve mevcut kapasitelerinin artırılması gerekir.

Sosyal turizmden yararlanan kitlenin turizme katılımına engel olan, konaklama harcamaları olduğu tablo 24 ten anlaşılmaktadır. Bu durumu aşmak için konaklama alternatifleri arasındaki devre mülklü meskenlerden yararlanılması gerekir. Bunun için de gerekli tanıtım ve bilgilendirme yapılmalıdır. Çünkü konaklama harcamalarının yüksekliği nedeni ile turizme katılamayanların büyük çoğunluğu (% 94) ucuz bir konaklama sunulduğunda turizme katılacaklarını belirtmişlerdir. Bu oran potansiyel talebin mevcudiyetin yüksek olduğunu göstermektedir.

Devre mülk'ü bilenlerin araştırılmasında (% 66)sının devre mülkü bildikleri görülmüştür. Ancak tablo 34'tende anlaşıldığı gibi devre mülk'ün özelliklerini yeterli sayıda bilinmediği (% 54) anlaşılmıştır. Buradan da devre mülk'ün tanıtım faaliyetlerine önem verilmesi gerektiği ortaya çıkmıştır.

Devre mülke sahip olanlar araştırıldığında, bir devre mülk'e sahip olanların sayılarının yok denecek kadar az olduğu görülmüştür. Bu durum devre mülk'ün geniş kitlelere yayılmadığı, sadece yüksek gelir grubuna ve yüksek eğitim düzeyinde bulunan insanların sahip oldukları anlaşılmıştır. Nedenleri araştırıldığında; sosyal turizmin hedef aldığı kitlenin devre mülk satın almak için yeterli gelirinin bulunmadığı temel sebep olmaktadır. Daha sonra sisteme güven duymadıkları ve paylaşmak istemedikleri anlaşılmıştır.

Devre mülk satın almak için geliri yetersiz olanlar için devre mülk tesislerinin işletmesinin, ticari işletmelerden daha çok, kâr amacı olmayan tüketici birlikleri veya kooperatifler vasıtasıyla yapılması durumunda düşük gelir grubundaki insanların yararlanması mümkün olacaktır. Bu konuda tüketiciler bilinçlendirilip birlikler ve kooperatifler kurmaları teşvik edilmelidir.

Güven duymayanların güvenlerini sağlamak için ilk önce geniş kapsamlı bir yasal düzenleme yapılmalıdır. Ayrıca sistem hakkında tüketiciler bilgilendirilmeli, tüketici hak ve menfaatlerini koruyan tüketici birlikleri kurulmalı, devlet bünyesinde devre mülkleri denetleyen ve koordinasyon sağlayan birimlerinin kurulması halinde güven duyanların artacağı düşünülebilir.

Başkaları ile paylaşmak istemeyenler için devre mülklü meskende kaç devre kurulabiliyor ise, bu devreleri bir birisine güvenen samimi arkadaş ve akrabalar arasında paylaşılması, arada yabancı insanların devre sahibi olmaması

yönünde bir düzenleme yapılmalıdır. Bu durum kooperatifler de daha kolay düzenlenebilir.

Her yıl aynı zamanı kullanma sorununa karşı zaman dilimlerine esneklik kazandırılabilir. Devreler düzenlenirken bir yaz devresi alana bir ilkbahar ya da son bahar devresi de verilebilir. Veya başlangıçtan sonuna kadar 1 yıl içerisindeki devreler ve sahipleri iki eşit dilime bölünür. Birinci ve ikinci dilimde bulunan devre mülk sahipleri dönüşümlü olarak devreleri kullanabilirler. Bu düzenleme devre mülk sözleşmesi ile sağlanabilir.

İnsanların her yıl aynı yere gitmekten hoşlanmamalarına çözüm olarak, tüketicilere eğitim programları ile uluslararası değişimin nasıl yapıldığı hakkında bilgilendirilmelidir. Devre mülk sahipleri arasında ulusal değişim programı, uygulayacak bir organizasyonla sağlanmalıdır.

2.5. İkinci Konutların Devre Mülk'le Geniş Kitlelere Yayılması

1989 yılında Turizm Bakanlığınca Türkiye'nin dört bölgesinden turizm beldelerinde bulunan 17 ilde yapılan çalışma sonucunda 102.400 ikincil konutun varlığı ortaya çıkmıştır(60). Bu sayı günümüzde belki iki katına çıkmıştır.

(60) İkinci Konut Envanteri; Turizm Bakanlığı Yatırımları Genel Müdürlüğü Araştırma ve Değerlendirme Daire Başkanlığı Yayın No: 1990/3.

Mevcut bilinen sayı üzerinden düşünöldüğünde ölkemizde 102.400 ikinci konutun sadece 102.400 kişi sahibi vardır. Bu kadar kişi yakınları ile birlikte yılın bir veya bir kaç ayında istifade etmektedirler. Konutun yıllık bakım onarım giderlerini yalnız bu kişiler karşılamaktadırlar. Halbuki bu ikincil konutların 15 günlük zaman dilimlerine göre devre mülk sistemi ile 18 devreye çoğaltıldığında bu konutların 1.843.200 kişi sahibi olabilir. Her konuttan 4 kişi yararlandığı zaman toplam 7.372.800 kişi bu ikincil konutlardan yararlanmış bu kadar kişinin tatil de konaklama ihtiyaçları giderilmiş olacaktır.

Bu da göstermektedir ki 7.372.800 insana hizmet sunacak konut var iken bunlardan sadece 400.000 insan yararlanabilmekte kalan 7.000.000 insan için yeni konaklama tesislerine ihtiyaç hissedilmektedir. Bu ihtiyacın giderilmesi için yapılacak tesis maliyetleri ve kaplayacağı inşaat alanı düşünöldüğünde, ikinci konut yerine devre mülk sisteminin geçerliliği görölmektedir.

KAYNAKLAR

AKBAY, Levent; "Turizme Tam Destek", Dünya Gazetesi,
17.1.1992

AKOĞLU, Tunay; "Dünyada ve Bizde Turizm", İst. 1971

AKSÖYEK, Ayhan; "Türk Turizminde Extremeler", Dünya Gazetesi,
23.1.1992

BONN, A.Mark; More M.Ellen, Woodside G.Arch, "Segmenting the
Timeshare Resort Market", Journal of Travel Research
V.24 Winter 1986

BOSTER, Alyce; "Marketing The Time Sharing Unit", Real
Estate Review V.5, Spring 1975

BOUILLON L.Marvin and VANG Jennifer; Real Estate Issues
Spring/Summer 1990

CASPAR, Claude; "Le tourisme, Objet d'Etude Scientifique",
Revue de tourisme No:4 Bern 1976

ÇORUH, Selahattin; "Turizm Sorunu ve Önemi"; Türkiye
İktisadi Gazetesi

DEMİRKOL, Şehnaz; Sosyal Turizm ve Türk Turizmindeki Yeri
Yüksek Lisans Tezi İstanbul Üniversitesi İktisat
Fakültesi Turizm Ana Bilim Dalı, İstanbul 1988

DOĞULU, Nuri; "Sanayici ve Turizmciye Ayrılan Kaynak", Dünya Gazetesi 21 Ocak 1992.

GUIGNAND, Andrei; Aile Tatilleri, Sosyal Tatiller, Sosyal Turizm Meseleleri Turizm Tanıtma Bakanlığı Turizm Genel Müdürlüğü Sayı 23, Ankara 1967

GÜLERSOY, Çelik; Sosyal Turizm, İstanbul 1962.

HATEMİ Hüseyin, SEROZAN Rona, ARPACI Abdülkadir; Eşya Hukuku İstanbul 1991.

HAWKINS E.Donald, "Tourist Holiday Options, Times have Versus Competition", Tourism Management

HAULOT, Arthur; Le tourisme Social Bruxles 1964.

HUNZIKER, Walter; Le tourisme Social Zome; 1 AIT Bern 1951

JOHNSON C.Greg, Great Family Enternational, MORTAGE BANKING April 1982.

Milliyet Gazetesi 1 Kasım 1992

OLALI, Hasan; Turizm Dersleri 1984, İzmir

ÖÇAL, Tezel; İktisat, G.Ü. Yayınları Yayın No: 44 Ankara 1986.

ÖZDEMİR, Mehmet; "Sosyal Turizmde Sosyal Konutların Yeri ve Önemi", Dünya Gazetesi 9.1.1992

ÖZDEMİR, Mehmet; "Türkiye'de Balayı Dönemi Ne Zaman Bitti", Dünya Gazetesi 3.3.1992.

ÖZGENTÜRK, Jale; "Bankalar Tekstil ve Turizm Kredilerinden Kaçış", Dünya Gazetesi, 23 Temmuz 1991

ÖZMEN, Ethem Saba; Devre Mülk Hakkı, Ankara 1988.

RIZAOĞLU, Bahattin; "Kat Mülkiyetli Otel, Devre Mülk ve Devre Tatil Sistemi", Türkiye Kalkınma Bankası Turizm Yıllığı, 1987

SACKS, Alan; Time Sharing Scheme; A Countancy September 1980.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü; Tasarruf İşleri Dairesi Başkanlığı Genelge No: 1476

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü; Tasarruf İşleri Dairesi Başkanlığı Genelge No: 1476, 23.8.1990-3090.

TBMM, Meclis Oturum Tutanağı, B:10 10.6.1985, 0:2

Turizm Bakanlığı; Turizm İşletmeleri 1992, Fiyat Katalogu

Turizm ve Tanıtma Bak. Teftiş Kurulu Kitapları, Sosyal Turizm

ULUEREN, Özlem; "Teşvikler Azaldı, Turizme Yönelik İnşaatlar Durdu", Dünya Gazetesi 3 Aralık 1991

USTA, Öcal; Sosyal Turizm, Yaşar Eğitim ve Kültür Vakfı Yayınları No: 12, İzmir 1982.

ULUSOY, Başaran; Dünya Gazetesi 11 Ocak 1992

UYSAL, Mustafa; "Turizmde Umutlar 1992 Yılına Kaldı". Dünya Gazetesi, 17 Temmuz 1992.

ÜNVER, Üzkan; GAMGAM Hamza; Uygulamalı İstatistik Yöntemler Ankara 1986.

ÜNVER, Özkan; Uygulamada İstatistik, Bilim Yayınları Ankara 1985.

YILMAZ, Yaşar; "Sosyal Turizm ve Ülkemizdeki Boyutu"; T.K.B. Turizm Yıllığı 1987.

YÜCEL, Bahattin; "Herkes Destek Turizme Köstek", Dünya Gazetesi, 2 Eylül 1991

T.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ

GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
TURİZM İŞLETMECİLİĞİ

SOSYAL TURİZM İÇİN DEVRE MÜLK BİR KONAKLAMA
ALTARNATİFİMİDİR

ANKET FORMU

Araştırmacı: Tez Öğrencisi Osman AKGÜN
G.M.K. Bulvarı No: 25
Demirtepe/ANKARA

T.C. YÜKSEKÖĞRETİM
DOKÜMANTASYON MERKEZİ

Amaç: Toplumumuzda Sosyal Turizmin hedef aldığı kitlenin Turizm'den yararlanmasının sağlanması

ANKET SORULARI

Anketi Cevalandıran Kişilerin Özelliklerine İlişkin Bilgiler:

1.1. Cinsiyetiniz

1.1.1. Erkek..... ☐1.1.2. Kadın..... ☐

1.2. Yaşınız

1.2.1. 15-25 Arası..... ☐1.2.2. 26-35 Arası..... ☐1.2.3. 36-45 Arası..... ☐1.2.4. 46-55 Arası..... ☐1.2.5. 55 den fazla..... ☐

1.3. Ailenizin aylık ortalama net geliri

1.3.1. 2 milyondan az..... ☐1.3.2. 2-4 milyon arası..... ☐1.3.3. 4-6 milyon arası..... ☐1.3.4. 6-8 milyon arası..... ☐

1.3.5. 8 milyondan fazla

1.4. Gördüğünüz eğitim

1.4.1. İlkokul..... ☐1.4.2. Ortaokul..... ☐1.4.3. Lise..... ☐1.4.4. Üniversite..... ☐1.4.5. Lisans Üstü..... ☐

2. Kişilerin Tatillerine İlişkin Bilgiler:

2.1. Turizme katılmanın gerekliliğine inanıyor musunu?

2.1.1. Evet (Yıllık izinlerinizi nerelerde geçiriyorsunuz)..... ☐2.1.1.1. Tatil beldesinde..... ☐2.1.1.1.1. Otel Vb..... ☐2.1.1.1.2. Pansiyonda..... ☐2.1.1.1.3. Yazlıkta..... ☐2.1.1.1.4. Kamping yerlerinde..... ☐2.1.1.1.5. Devre mülkte..... ☐

2.1.1.1.6.Kamu kamplarında..... ☐

(Kaç yılda bir)

2.1.1.1.6.1. Her yıl..... ☐

2.1.1.1.6.2. 2-3 yıl..... ☐

2.1.1.1.6.3. 4-5 yıl..... ☐

2.1.1.2. Memleketimde..... ☐

2.1.1.3. Kendi evimde..... ☐

2.1.2. Hayır (Nedenleri)..... ☐

2.1.2.1. İhtiyaç hissetmiyorum..... ☐

2.1.2.2. Vaktim yok..... ☐

2.1.2.3. Benim için lüks..... ☐

2.1.2.4. Tatilde çalışıyorum..... ☐

2.2. Tatil beldesine gidemiyorsanız nedenleri nelerdir?..... ☐

2.2.1. Yiyecek içecek harcamalarının yüksek olması..... ☐

2.2.2. Ulaşım harcamalarının yüksek olması..... ☐

2.2.3. Konaklama harcamalarının yüksek olması (Nedeni konaklama harcamaları ise ucuz bir alternatif ile tatile gidermisiniz)

2.2.3.1. Evet..... ☐

2.2.3.2. Hayır..... ☐

2.2.4. Diğer nedenler (nelerdir)..... ☐

. Devre ile ilgili bilgiler

3.1. Devre mülk'ü biliyormusunuz?

3.1.1. Hayır..... ☐

3.1.2. Evet..... ☐

(Aşağıdaki özelliklerinden hangilerini biliyorsunuz)

3.1.2.1. Devre mülk mesken nitelikli yapı ve bağımsız bölümler de kurulur.... ☐

3.1.2.2. Devreler en az 15 gündür..... ☐

3.1.2.3. Devre mülk devir edilebilir..... ☐

3.1.2.4. Devre mülk miras bırakılabilir..... ☐

3.1.2.5. Devre mülk te kullanma için gerekli ev eşyası bulunur..... ☐

3.1.2.6. Bakım onarım giderleri devrenin değerine göre bölüştürülür..... ☐

3.1.2.7. Devrenizi kiralayabilir veya değiştirebilirsiniz..... ☐

3.1.2.8. Uluslararası değişim yapabilirsiniz..... ☐

3.2. Devre mülkünüz varmı?3.2.1. Evet..... ☐3.2.2. Hayır..... ☐

(Devre mülk satın almayı düşünürmüsünüz?)

3.2.2.1. Evet..... ☐3.2.2.2. Hayır (Nedenleri)..... ☐3.2.2.2.1. Gelirim yetersiz..... ☐3.2.2.2.2. Güven yetersiz..... ☐3.2.2.2.3. Paylaşmak istiyorum..... ☐3.2.2.2.4. Diğer sebepler..... ☐

re Mülk'ün Tanımı: 3227 sayılı "Kat Mülkiyeti Kanuna Devre Mülk Hakkı ile İlgili Maddeler Ek-
nesine Dair Kanun" ile eklenen KMK. m.5 de şöyle tanımlanmıştır.

msken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri le-
e, bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı müşterek mülkiyet
na bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir.

Bu hakka devre mülk hakkı denir. "

T.C.
BASBAKANLIK
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı

HİZMETE ÖZEL

Sayı : 982.8/5090.....
Konu : Türk Parası Kıymetini Koruma
Hakkında.32.sayıllı Karar

Ankara
23/ 8 / 1989

TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

.....

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar 11 Ağustos 1989 tarih ve 20249 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak aynı tarihte yürürlüğe girmiş, 30 sayılı Karar ile bu Karara ilişkin ek kararlar yürürlükten kaldırılmıştır.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karara ilişkin Başbakanlık Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığının 89-32/1 sayılı Tebliği 13 Ağustos 1989 tarih ve 20251 sayılı, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Genelgesi de 15 Ağustos 1989 tarih ve 20253 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış bulunmaktadır.

32 sayılı Kararın tanımlara ilişkin ikinci maddesinde; "Yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar"ın Türkiye'de yerleşik kişiler olduğu ve "Türkiye'de yerleşik sayılmayan gerçek ve tüzel kişilerin" ise dışarıda yerleşik kişileri kapsadığı belirtilmiştir.

Madde metninde açıklandığı üzere, yurt dışında çalışan T.C.uyruklu işçiler, yurt dışındaki T.C. uyruklu serbest meslek ve müstakil iş sahipleri ile Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler Türkiye'de yerleşik sayıldıkları gibi, yabancı uyruklu olsa bile, bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturanlar da Türkiye'de yerleşik kişi sayılmışlardır. Ayrıca, yurt dışındaki temsilciliklerimiz mensuplarıyla yurt dışında görevli olanlar, öğrenim görenler veya turist olarak bulunan T.C. uyruklular Türkiye'de yerleşik kişiler sayılırlar. Bu şekilde Türkiye'de yerleşik sayılmayan gerçek ve tüzel kişilerle aksi ispat edilemeyen yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler dışarıda yerleşik sayılırlar.

Aynı Kararın Gayrimenkul Kıymetler başlıklı 16 ncı maddesinde, "Dışarıda yerleşik kişilerin döviz bozdurmak suretiyle satın aldıkları gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakların gelirleri ve satış bedellerinin bankalar ve özel finans kurumları vasıtasıyla transfer ettirilmesi serbesttir.

Gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakların döviz bozudurulmaksızın iktisabı halinde, satış bedellerinin yurt dışına transfer edilmemesi kaydıyla Türkiye'de kullanılması serbesttir." hükmü getirilmiştir. Buna göre;

1- Dışarıda yerleşik kişilerin Türkiye'de gayrimenkul ve gayrimenkule müte-

eri aynı hakları satın almaları veya ivaz mukabili edinmeleri, gayrimenkulle-
ri inşa ve tevsi ettirmeleri halinde döviz getirme zorunluluğu bulunmamaktadır.

Ancak; dışarıda yerleşik kişilerin döviz bozdurmak suretiyle satın aldık-
ları gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakların gelirleri ile satış be-
lerinin bankalar ve özel finans kurumları vasıtasıyla transfer ettirilmesi
best bırakıldığından, dışarıda yerleşik kişilerin döviz bozdurmak suretiyle
sın aldıkları gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakların edinilmesi
tasında bu maksatla döviz bozdurulmuşsa, bozdurulmuş bulunan dövizler için
bankalar ve özel finans kurumlarınca düzenlenen (Döviz Alım Belgesi) aslının
bu sicil müdürlüklerince aynı işlemin evrakı müsbitesi arasında kanıt olarak
ilanması gerekir.

Dışarıda yerleşik kişilerin döviz bozdurmak suretiyle edindikleri gayri-
menkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakların kayıtlı bulundukları tapu kü-
nü veya kayıt defterlerinin beyanlar hanesinde, gayrimenkul veya aynı hakkın
izle edinildiğinin belirtilmesi, döviz bozdurulmaksızın edinilenlerin de be-
yanlar hanesine döviz bozdurulmaksızın edinildiğinin kaydedilmesi, bir yanlış-
lık meydana verilmemesi bakımından gerekli görülmektedir.

2- Dışarıda yerleşik kişilerin Türkiye'deki gayrimenkul ve gayrimenkule
müteferri aynı hakların satışında, ivaz mukabili devir veya tesisinde,
riç bedellerinin eskiden olduğu gibi Maliye ve Gümrük Bakanlığınca yetkili
incelemek için yapılacak vergi inceleme elemanları marifetiyle belirlenmesine ve belirlene-
cek riç bedelin Merkez Bankasında bloke edilmesine gerek görülmediğinden, söz
konusu talepler de Türkiye'de yerleşik kişilerin talepleri gibi yerine getiri-
lmektedir.

Böylece, dışarıda yerleşik kişilerin döviz bozdurulmaksızın iktisap ettik-
leri gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakların satış, devir veya tesis
ellerinin yurt dışına transfer edilmemesi kaydıyla Türkiye'de kullanılması
best bırakılmıştır.

3- 32 sayılı Kararda dışarıda yerleşik kişilerin Türkiye'deki gayrimenkul ve
gayrimenkule müteferri aynı haklarının ivazsız olarak devir veya tesisi, trampa-
habe edilmesi ve sair işlemlerini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmadığın-
ı, anılan taleplerinin de Türkiye'de yerleşik kişilerin talepleri gibi Kanun
mevzuat çerçevesinde karşılanması gerekir.

4- Bu nedenlerle; bundan böyle dışarıda yerleşik T.C. uyruklularla, yabancı
uyruklularla evli olduklarından, Medeni Kanunun 21 nci maddesi gereğince dışarı-
da yerleşik sayılan T.C. uyruklu kadınların, başkaca bir sakıncası yoksa, akit ve
vaz ile ilişkin her türlü talepleri Merkeze intikal ettirilmeden tapu sicil müdür-
lüklerince yukarıdaki hususlar dikkate alınarak usulü dairesinde yerine getirile-
bilir.

5- Bilindiği üzere, 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 nci maddesinde, "Tahdidi
ezammim kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı ha-
kim şahıslar Türkiye'de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler"
müyle yabancı hakiki şahısların bazı kanuni kısıtlamalar dışında Türkiye'de
gayrimenkul edinmeleri müteakibliyet (karşılıklı olmak) şartına bağlanmıştır.

Yapılan araştırmada, bir kısım devletlerin halihazır uygulamaları esas alın-
arak suretiyle; Almanya Federal Cumhuriyeti, Amerika Birleşik Devletleri, Arjantin,
Avusturya, Barbados, Belçika, Brezilya, Dominik Cumhuriyeti, Elsalvador,
Gana, Gabon, Guatemala, Hollanda, İngiltere, İrlanda, İspanya, İtalya, Kanada,
Kenya, Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Kolombiya, Lüksemburg, Malavi, Mısır Arap Cumhuriyeti,

Norveç, Orta Afrika Cumhuriyeti, Panama, Peru, Somali, Şili, Tanzanya, Venezuela ve Yunanistan'da (değişiklikler olursa ayrıca bildirilecektir.) yabancı uyruklu hakiki şahısların gayrimenkul iktisabının serbest olduğu anlaşıldığından, yasalarımızın ilgili hükümleri dahilinde, tarafımızdan karşılıklılık (mütekabiliyet) ilkesinin bu ülkeler uyuğunda bulunan hakiki şahıslara uygulanması gerektiğinden, (Genel Müdürlüğümüzün özel talimatları hariç) bu devletlerin uyuğunda bulunan hakiki şahısların Türkiye'de herhangi bir şekilde gayrimenkul edinmeleri ve mevcut gayrimenkullerinin çeşitli nedenlerle uhtelerinden çıkması ve sair işlemlerinde aşağıda belirtilen şartların mevcut olması, başkaca herhangi bir tereddüdün bulunmaması halinde gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı haklara ilişkin her türlü taleplerinin de yukarıda belirtilen 32 sayılı Karar Hükümleri ile aşağıdaki hususların dikkate alınması ve noksansız yerine getirilmesi kaydıyla, Merkeze sorulmadan ilgili tapu sicil müdürlüklerince sonuçlandırılması uygun görülmektedir.

Dikkate alınacak hususlar aşağıda açıklanmıştır;

a) 442 sayılı Köy Kanununun 87 nci maddesi gereğince yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin köylerde gayrimenkul edinmeleri yasaklandığından, edinilen gayrimenkulun mutlaka belediye hudutları içinde bulunması gerekir. Belediye sınırları dışında olup mücavir alan, inkışaf alanı veya benzeri yerlerde bulunan gayrimenkuller imar planı içinde olsa dahi yabancı uyruklular tarafından iktisap edilemez.

aa) Yabancı uyruklu mirasçılara köylerde miras yoluyla intikal eden gayrimenkuller mirasçılar adına intikalen tescil edilmekle beraber, intikal işleminden sonra yabancı uyruklu mirasçılar tarafından T.C. uyruklu gerçek ve tüzel kişilere rizaen devir ve temlik edilmeyen gayrimenkullerin 1168 sayılı genelge uyarınca tasfiyesi gerekir.

bb) Ayrıca, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8/E maddesi gereğince Turizm bölgesi (turizm alanı dahil) ve turizm merkezi ilan edilen belediye hudutları dışındaki yerler için Merkezden talimat alınması icap eder.

b) 18.12.1981 tarih ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu gereğince, birinci ve ikinci derece askeri yasak bölgeler ile güvenlik bölgelerinde yabancı uyruklu kişiler gayrimenkul edinmeyeceklerinden, yukarıda sayılan devletlerin uyuğunda bulunan gerçek kişilerin edinmek istedikleri gayrimenkullerin askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri dışında kalıp kalmadığı mahallin yetkili askeri makamlarından sorulması, Askeri makamların, o yerin askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri dışında bulunduğunu bildiren cevabından sonra akit ve tescil işleminin yapılması gerekir.

c) 32 sayılı Karara ilişkin 89-32/1 sayılı Tebliğin Gayrimenkul Kıymetler başlıklı 45 nci maddesinde "Dışarıda yerleşik kişilerin, gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakları iktisabı ve satışı ile ilgili işlemler hakkında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile bankalar ve özel finans kurumları üçer aylık dönemler itibariyle bu dönemi izleyen 30 gün içinde Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığına bilgi verirler" hükmüne yer verilmiştir.

Bu nedenle, Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığına verilecek bilgiye de esas olmak üzere, evvelce yabancı uyruklular için düzenlenmekte bulunan "Yabancı Uyruklular Bilgi Formu" nun yabancı uyruklular gibi dışarıda yerleşik olan veya dışarıda yerleşik sayılan T.C. uyruklular için de aynı şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

Söz konusu formlar akit ve tescil işleminin icrasından sonra merkezdeki bilgisayar kayıtlarına aktarılmak üzere, bilgi formunun arkasındaki açıklama dikkatlice okunarak akit ve tescil işleminin icrasını müteakip noksansız doldurulup formun alt tarafındaki açıklama kısmında hiç bir tereddüde yer verilmeyecek şekilde gerekli açıklama yapıldıktan sonra bölge müdürlüğü aracılığı ile en kısa sürede Genel Müdürlüğe gönderilecektir.

Bilgi formu yabancı uyruklular ile dışarıda yerleşik T.C. uyrukluların ik- ve tasarrufları için kullanılacağından, Türkiye'de yerleşik olanlar arasında işlemler için bilgi formu düzenlenmesine gerek bulunmamaktadır. Ancak, ilgililen birisinin yabancı uyruklu veya dışarıda yerleşik bulunması halinde form düzenmesi gerekir.

Yabancı uyruklu veya dışarıda yerleşik şahısların önceden edinmiş oldukları gayrimenkulleri ile gayrimenkule müteferri aynı hakları üzerinde yapılacak türlü değişiklik ve tashihler için de gerekli açıklama yapılmak suretiyle form düzenmesi icap eder.

Türk ve yabancı uyruklu olarak çifte uyruklu olduğu anlaşılanlar Türkiye'deki her bakımından T.C. uyruklu kabul edildiklerinden, bunlar Türkiye'de mukim bilgi formu doldurulmasına gerek yoktur.

Örneği ilişik bilgi formu yeniden bastırılıp gönderilinceye kadar (Yabancı uyruklular Bilgi Formu) yabancı uyruklularla birlikte dışarıda yerleşik T.C. uyrukluların söz konusu işlemleri için de kullanılacaktır.

6- Beşinci maddede ismi yazılı bulunmayan devletlerin uyruğunda bulunan yabancı uyruklu gerçek kişilerle, yabancı uyruklu tüzel kişiliklerin (Yabancı devlet, yabancı uyruklu şirket ve vakıflarla, yabancı dini, ilmi, hayri ve sıhhi müesseseler ve azınlık tüzel kişiliklerinin gayrimenkule ilişkin bütün talepleri) olduğu gibi Genel Müdürlüğe intikal ettirilerek Genel Müdürlükçe tayin edilmek üzere işleme alınmasına devam edilecektir.

7- 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanununa göre kurulan şirketlerin gayrimenkul iktisapları halinde, Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı Yabancı Yatırım ve Başkanlığınca verilen "İzin ve Teşvik Belgesi" veya "Yatırım İzin Belgesi" ile öngörülen yatırımın bitiş tarihinin henüz sona ermemiş (Uzatmalarda dikkate alınarak) olması ve gayrimenkulün belgedeki "Yatırımın yeri" bölümünde belirtilen şekilde bulunması halinde talebin mahalli tapu sicil müdürlüklerince yerine getirilmesi, söz konusu hususların mevcut olması halinde Yabancı Sermaye Başkanlığı görüş istihsalı için talebin Genel Müdürlüğe intikal ettirilmesi gerekmektedir.

Yabancı Sermayeli söz konusu şirketlerin yeni gayrimenkul iktisabı haricinde ipotek ve benzeri işlemlerinin merkeze intikaline gerek bulunmamaktadır.

8- Türk veya yabancı sermayeli şirketlerle Türk uyruklu gerçek kişiler lehine bankaları ile Türkiye'de şubesi bulunan yabancı bankalar ve finans kurumları tarafından açılarak kredilerinin teminatı olarak yapılacak ipotek işlemlerinin Genel Müdürlükçe intikal ettirilmeden doğrudan doğruya tapu sicil müdürlüklerince sonuçlandırılması gerekir.

Türkiye'de yerleşik kişilerin yurt dışından gayrimenkul ipoteği karşılığında edebilecekleri krediler Bakanlığın (Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığının) izni ile bulunduğundan (Tebliğ Md.46/3), talebin icrasından önce kredi anlaşmasının orijinali ile Türkçe tercümesinin birer örneği gönderilmek suretiyle, konu Genel Müdürlüğe intikal ettirilecektir. Ancak, dışarıda yerleşik kişi ve kuruluşlar talep edilen ipotek işlemi için Bakanlıktan (Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığından) önceden alınmış bir izin belgesinin ibrazı halinde bu belgeye dayanarak taleplerinin tapu sicil müdürlüğünce resen yerine getirilmesi icap eder.

9- Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Kararın geçici birinci maddesinde, yürürlükten kaldırılan kararlar hükümlerine göre başlamış olan işlemler 32 sayılı Kararın hükümlerine tabi olmakla beraber, 32 sayılı Kararın ilgililer lehine

EK B-5

olan hükümlerinin uygulanması öngörüldüğünden, yürürlükten kaldırılan 30 sayılı karar gereğince Genel Müdürlüğümüzce muktezası tayin edilmekle beraber, henüz akit veya tescili sonuçlandırılmamış bulunan taleplerin başkaca bir sakıncası yoksa, 32 sayılı Kararın yukarıda belirtilen hükümleri uygulamak suretiyle sonuçlandırılması, her hangi bir tereddüt halinde bu taleplerin de yeniden Genel Müdürlüğümüze intikal ettirilmesi gerekir. Yürürlükten kaldırılan mevzuatla ilgili olarak ortaya çıkabilecek sorunlar bakanlıkça çözümlenir.

Bilgi edinilmesini ve işbu yazımızın Bölgenize bağlı Tapu Sicil Müdürlüklerine tezelden tebliğini rica ederim.

U

4.

Halim ÇORBALI
Genel Müdür

Eki _____ :

1. Bilgi Formu

HİZMETE ÖZEL
YABANCI UYRUKLULAR İLE DIŞARIDA YERLEŞİK
T.C. UYRUKLULAR BİLGİ FORMU

TAŞINMAZ MALA İLİŞKİN BİLGİLER

İL :	İLÇESİ :
MAH/KÖY :	KÜT.SAYFA NO :
ADA NO :	PARSEL NO :
ALANI (M2) :	CİNSİ :
BAĞ.BÖL.NO :	BAĞ.BÖL.ARSA PAYI :
ZABIT KAYDI İSE :	CİLT NO: SAYFA NO: SIRA NO:

YENİ SAHİBİNE AİT BİLGİLER

UYRUĞU :	
ADI :	
SOYADI :	
BABA ADI :	
HİSSESİ :	EDİNME NEDENİ :
EDİNME TARİHİ :	DEĞER VEYA BEDELİ :
ÖDENME ŞEKLİ : 1. ☐ DÖVİZSİZ 2. ☐ DÖVİZLİ	
DÖVİZİN CİNSİ VE MİKTARI :	
İŞLEMİN MAHİYETİ:	

ESKİ SAHİBİNE AİT BİLGİLER

UYRUĞU :	
ADI :	
SOYADI :	
BABA ADI :	
HİSSESİ :	EDİNME NEDENİ :
EDİNME TARİHİ :	DEĞER VEYA BEDELİ :
İŞLEMİN MAHİYETİ:	

AÇIKLAMA :

DÜZENLEYEN MEMUR
(İsim, imza)

TAPU SİCİL MÜDÜRÜ
(İsim, imza, mühür)

NOT: BİLGİ FORMU, ARKA SAHİFEDEKİ AÇIKLAMALAR OKUNDUKTAN SONRA, EKSİKSİZ OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

1. ☐ YABANCI UYRUKLU

2. ☐ DIŞARIDA YERLEŞİK T.C. UYRUKLULAR

BİLGİ FORMUNUN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

1-Bilgi formu, Türkiye'de yerleşik olsa bile, bütün yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerle, dışarıda yerleşik olan veya dışarıda yerleşik sayılan (Medeni Kanun mad:21) T.C uyruklu kişilerin taşınmaz mal ve taşınmaz mala ilişkin her türlü işlemlerinde kullanılacaktır.

Bilgi formu Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin işlemleri için düzenlenmiş ise; bilgi formunun altındaki 1 nolu kutucuk içine "X" işareti konulacak, dışarıda yerleşik T.C uyrukluların işlemleri için düzenlenmiş ise; 2 nolu kutucuk içine "X" işareti konulacaktır.

2-Formdaki bilgiler yazı makinası ile okunaklı, eksiksiz ve silintisiz olarak yazılacaktır. Düzenleyen memur ile Tapu Sicil Müdürü tarafından imzalanıp mühürlenecektir.

3-Her kişi, her taşınmaz mal ve her bağımsız bölüm için (kat irtifakı tesisi olsa bile) ayrı bir form düzenlenecektir. Bir taşınmaz malın birden fazla yabancı uyruklu veya dışarıda yerleşik T.C uyruklu hissedarı varsa, her hissedar için ayrı form düzenlenecektir.

4-Kişilerin, herhangi bir nedenle edindikleri taşınmaz mallarda olduğu gibi; her ne surette olursa olsun uhdelelerinden çıkan taşınmaz mal ve haklar ile, mevcut taşınmaz malların sahibinin adında, yüzölçümünde, cinsinde yahut ada ve parsel numarası ve diğer özelliklerinde meydana gelen tüm değişiklikler için de bu bilgi formu kullanılacak ve açıklama sütununda çok açık ifadelerle yapılan işlem izah edilecektir.

5-Miras yoluyla intikal işlemlerinde birden fazla mirasçı varsa; 4.üncü madde uygulanmakla beraber, müşterek mülkiyette; yeni sahiplerinin hisse miktarları ayrı ayrı belirtilecek, iştirak halinde mülkiyette; iştirak hali taşınmaz malın bir kısmı hissesi üzerinde ise, hissesi sütununa iştirake konu hisse ile "iştirak halinde mülkiyet" ibaresi yazılacaktır. İştirakçiler arasında hem yabancı uyruklu veya dışarıda yerleşik T.C uyruklular hemde Türkiye'de yerleşik T.C uyrukluların bulunması halinde, her yabancı uyruklu veya dışarıda yerleşik T.C uyruklu kişi için ayrı bilgi formu düzenlenecek, açıklama sütununa tüm iştirakçilerin uyruk ve isimleri ile veraset belgelerinde belirtilen kanuni hisseleri yazılacaktır.

6-Ayırmada; müfrez her taşınmaz mal için ayrı form düzenlenecek ana parselin ada ve parsel numarası açıklama bölümünde belirtilmek suretiyle gerekli izanatta bulunulacaktır. Birleştirmede; yeni taşınmaz mal için bir form doldurulmakla beraber, açıklama bölümünde birleştirilen taşınmaz malların ada ve parsel numaraları yazılıp, gerekli açıklamalar yapılacaktır.

7-Kişilerin sahibi bulundukları taşınmaz malın bir kısım hissesinin devir ve temlik halinde; uhdelelerinde kalan hisse miktarı açıklama sütununda belirtilerek, uhdesinden çıkan hisse miktarı için form doldurulacak; hibe, trampa, taksim, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi ile müstakil ve daimi haklar, gayrimenkul mükellefiyeti, çeşitli irtifak hakları, rehin hakları ve devremülk suretiyle edinme ve tasarruf işlemleri için de yukarıda belirtilen hususlar kıyas yoluyla uygulanacak ve açıklama sütununda gerekli izahatta bulunulacaktır.

8-Mülkiyet hakkı dışındaki işlemlerde "edinme nedeni" sütunu yerine "işlemin mahiyeti" sütunu kullanılacaktır.

9-Edinilen taşınmaz mal veya aynı hak döviz bozdurulmaksızın edinilmiş ise, "ödenme şekli" sütunundaki 1 nolu kutucuk içine "X" işareti konulacak, döviz bozdurularak edinilmiş ise; 2 nolu kutucuk içine "X" işareti konulacak ve getirilen dövizin cinsi ve miktarı ilgili sütuna yazılacaktır.

10-Bu bilgi formundaki tüm bilgiler ilgili diğer Devlet Kuruluşlarına da verileceğinden, özenle ve noksansız doldurulmakla en kısa zamanda ilgili Bölge Müdürlüğü aracılığı ile Genel Müdürlüğe gönderilecektir. Zamanında göndermeyenler veya eksik gönderenler hakkında cezai işlem yapılacaktır.

Bu bilgi formu hizmete özel olarak düzenlendiğinden hizmet dışı kullanılmayacaktır.

EK C-1

HARCANABİLİR GELİR GRUPLARINA GÖRE AYLIK TATİL VE GEZİ HARCA MALARI (KIR)

AYLIK GELİR GRUPLARI	KALIP ÜCRETİ	PANZYON ÜCRETİ	OTEL ÜCRETİ	HER TÜR LÜ TUR. HARC.	MOTEL ÜCRETİ	DİĞER	TOPLAM
0-4.99	1	0	563	2570.7	0	0	3133.7
5-9.99	2	0	225.6	3218.78	0	0	3680.28
10-14.99	3	0	3615	4506.06	319.6	0	4644.5
15-19.99	4	508.2	79.22	3570.23	0	0	748.77
20-24.99	5	0	529.88	1080.15	1344	0	290.45
25-29.99	6	2160.5	494.55	9176.23	0	0	309
30-34.99	7	0	0	28836.68	346.08	0	1854
35-39.99	8	0	15280.8	4686.34	432.6	0	6831.1
40-44.99	9	0	0	9312.43	0	0	0
45-49.99	10	0	5526	1800	0	0	5055.84
50-59.99	11	1233.36	3155.8	5257.85	47.1	0	684.02
60-69.99	12	0	565.2	2609	0	0	1083.3
70-79.99	13	0	0	5563.9	0	0	0
80-89.99	14	0	0	788.28	0	0	1632
90-99.99	15	0	0	1572	0	0	0
100-149.99	16	0	0	5700.8	0	4407.5	0
150-199.99	17	0	11.2.4	3409	0	0	0
200-499.99	18	0	0	272	0	0	0
500-999.99	19	0	0	0	0	0	0
1000-2500.99	20	0	0	0	0	0	0
TOPLAM,		3892.06	31147.45	94000.43	94000	4407.5	21703.28
							153673.35

KAYNAK : D.İ.E 1987 Hanehalkı Gelir ve Tüketim Harcamaları Anket Sonuçları

HARCANABİLİR GELİR GRUPLARINA GÖRE AYLIK TATİL VE GEZİ HARCAMALARI (KENT)

AYLIK GELİR GRUPLARI		KAMP ÜCRETİ	PANSİYON ÜCRETİ	OTEL ÜCRETİ	HER. TUR. TUR. HARC.	MOTEL ÜCRETİ	DİĞER	TOPLAM
0- 4.99	1	0	0	43.95	0	0	0	43.95
5- 9.99	2	0	0	911.58	16.7	0	91.2	1019.48
10- 14.99	3	0	305.2	1193.56	13.1	213.2	1017.26	2742.32
15- 19.99	4	3955.82	267.6	2822.34	239.7	2737	5727.62	15750.09
20- 24.99	5	4046.44	17.69	8102.61	1709.1	41.75	2265.64	16183.23
25- 29.99	6	5246.6	7159.63	6047.43	378.49	0	2726.88	21559.03
30- 34.99	7	4650.75	7775.18	9531.6	168.41	0	16574.77	38700.71
35- 39.99	8	0	0	3846.16	1311.32	0	4711.79	9869.27
40- 44.99	9	9079.45	20014.65	8102.31	4929.14	0	309.15	42344.70
45- 49.99	10	5474	5045.2	2223.3	782	109	547.13	14180.93
50- 59.99	11	8720.16	6398.9	24768.19	3195.4	234.6	10214.8	53532.13
60- 69.99	12	111.5	16656.8	7121.5	7098.7	7797.6	13926.04	52712.14
70- 79.99	13	4351.94	5330	1913.34	368.42	6256	23510.5	41730.15
80- 89.99	14	535.2	8707.9	5395.52	9502.6	86.52	10649.5	34877.25
90- 99.99	15	955.9	2346	3960.14	393.6	14624.68	6698.29	289978.6
100-149.99	16	17160.52	5352	55135.03	70545	11299.9	9665.7	163859.67
150-199.99	17	0	1016.4	15746.84	11260.8	31280	28699.4	88603.44
200-499.99	18	0	0	153749.4	808.5	1204.28	15680.88	290666.78
500-999.99	19	0	0	0	0	0	0	0
1000-2500.00	20	0	0	0	0	0	1670	1670
TOPLAM		64288.74	81095.67	310524.8	112720.98	195108.25	154686.88	918423.85

KİŞİ BAŞINA DÜŞEN HARCANABİLİR GELİR GRUPLARINA GÖRE AYLIK TAATİL VE GEZİ HARCAMALARI (KİR VE KENT)

AYLIK GELİR GRUPLARI		KAMP ÜCRETİ	PANSİYON ÜCRETİ	OTEL ÜCRETİ	HER TUR. TUR. HARC.	MOTEL ÜCRETİ	DİĞER	TOPLAM
0 - 4.99	1	0	0.80	3.70	0	0	0	4.5
5 - 9.99	2	0	0.07	1.35	0.05	0	0.11	1.54
10 - 14.99	3	0	0.86	1.25	0.07	0.05	4.24	3.47
15 - 19.99	4	1.05	0.86	1.50	0.06	0.64	1.52	4.85
20 - 24.99	5	1.22	0.17	2.77	0.92	0.01	0.77	5.86
25 - 29.99	6	3.15	3.25	6.47	0.16	0	1.29	14.32
30 - 34.99	7	2.65	4.43	21.86	0.29	0	10.52	30.89
35 - 39.99	8	0	12.03	6.72	1.37	0	7.09	29.21
40 - 44.99	9	8.45	18.62	13.41	7.28	0	0.29	48.05
45 - 49.99	10	8.09	157.78	6.05	1.16	0.16	8.28	181.52
50 - 59.99	11	9.07	8.72	27.40	2.96	0.21	9.34	58.30
60 - 69.99	12	0.16	25.36	14.33	10.45	11.48	22.11	83.89
70 - 79.99	13	10.75	13.16	18.46	0.91	15.45	58.05	116.78
80 - 89.99	14	1.79	29.12	20.68	31.78	0.29	41.08	124.74
90 - 99.99	15	5.20	12.75	30.04	2.15	79.48	36.40	166.01
100 - 149.99	16	41.45	12.93	146.95	170.40	40.35	23.34	435.42
150 - 199.99	17	0	6.20	116.81	68.66	190.73	175	557.40
200 - 499.99	18	0	0	1140.90	5.99	892.06	116.15	2155.10
500 - 999.99	19	0	0	0	0	0	0	0
1000 - 2500.00	20	0	0	0	0	0	417.5	417.5
TOPLAM		93.03	306.33	1580.65	304.605	1270.91	932.68	4488.205

HARCANABİLİR GELİR GRUPLARINA GÖRE KIRSAL VE KENTSEL
BÖLGELERDE AYLIK TATİL VE GEZİ HARCAMALARININ TESBİTİ İÇİN
YAPILAN ANKETE KATILANLARIN SAYISI

Gelir Grubu (\$)	Ankete Katılanların Sayısı
0-4.99	706
5-9.99	3053
10-14.99	4548
15-19.99	4249
20-24.99	3316
25-29.99	2354
30-34.99	1755
35-39.99	1270
40-44.99	1075
45-49.99	677
50-59.99	1096
60-69.99	679
70-79.99	405
80-89.99	299
90-99.99	184
100-149.99	414
150-199.99	164
200-499.99	135
500-999.99	17
1000-2500.00	4

KAYNAK: D.İ.E. 1987 Hane Halkı Gelir ve Tüketim Harcamaları
Anket Sonuçları Katalogu.

		TOPLAM	TATİLİNİ NEREDE GEÇİRİYOR					NEREDE KONAKLAMA YAPIYOR					K.KAMPINDA NASIL YARAR.			TURİZME NEDEN İNANMIYOR					TURİZME NEDEN İNANMIYOR					NEDEN GİDEMİYOR					KONAKLAMA MÜLK ALIYOR					DEVRE MÜLK'ÜN ÖZELLİKLERİ										DEVRE MÜLK VARMI ALIR.		NEDEN SATIN ALMIYOR			
			EVET	HAYIR	TATİL BEL.	MENLEKET	KENDİ EVİ	OTEL	PANSİYON	YAZLIKTA	K.MPİG	DEVRE MÜLK	KAMU KAMPİ	HER YIL	2-3 YIL	4-5 YIL	İHTİYAÇ HİSSETMİYOR.	VAKİT YOK	LÜKS	ÇALIŞIYOR	YİY-İÇECEK	ULAŞIM	DİĞER NEDEN	KONAKLAMA	EVET	HAYIR	EVET	HAYIR	MİSKERLEMEDE KURULUR	DEVRELER 15 GÜNDÜR	DEVİR EDİLEBİLİR	KİRAŞA BIRAKILIR	EV EŞYASI BULUNUR	BAKIM ONARIM BÖLÜŞÜRLÜR	KİRALANIR	ULUSLARARASI DEĞİŞİM YAPI.	EVET	HAYIR	EVET	HAYIR	GELİRİN YETERSİZ	GÜVEN DUYUYOR	PAZLAFFAK İSTİYOR	DİĞER							
CİNSİYET DURUMU	ERKEK	285	269	16	142	68	59	14	28	11	12	1	76	27	37	12	9	-	2	5	17	27	9	74	71	3	178	107	133	150	120	99	106	54	80	67	3	282	128	154	53	50	31	20							
	KADIN	115	115	-	96	8	11	8	14	14	8	2	50	14	23	13	-	-	-	-	4	4	1	10	8	2	85	30	44	66	59	49	48	33	26	20	-	115	39	76	34	13	20	9							
	TOPLAM	400	384	16	238	76	70	22	42	25	20	3	126	41	60	25	9	-	2	5	21	31	10	84	79	5	263	137	177	216	179	148	154	87	106	87	3	397	167	230	87	63	51	29							
YAŞ DURUMU	15-25	60	60	-	32	15	13	3	9	3	5	-	12	2	6	4	-	-	-	-	7	5	3	13	11	2	25	35	16	25	17	12	18	7	7	9	-	60	34	26	13	7	2	4							
	26-35	167	163	4	105	35	23	12	18	9	8	-	58	26	23	9	2	-	-	2	5	14	3	36	35	1	117	50	86	83	90	74	87	37	45	44	-	167	69	98	37	26	26	9							
	36-45	83	78	5	58	9	11	5	8	8	6	-	31	6	23	2	1	-	2	2	4	4	2	10	9	1	63	20	41	58	40	38	22	22	29	20	2	81	33	48	19	13	8	8							
	46-55	56	53	3	33	10	10	2	6	3	1	-	21	5	7	9	2	-	-	1	1	4	2	13	13	-	44	12	20	39	24	18	18	16	17	9	-	56	21	35	13	10	8	4							
	55 DEN FAZLA	34	30	4	10	7	13	-	1	2	-	3	4	2	1	1	4	-	-	-	4	4	-	12	11	1	14	20	14	11	8	6	9	5	8	5	1	34	10	23	5	7	7	4							
	TOPLAM	400	384	16	238	76	70	22	42	25	20	3	126	41	60	25	9	-	2	5	21	31	10	84	79	5	263	137	177	216	179	148	154	87	106	87	3	397	167	230	87	63	51	29							
GELİR DURUMU	2 MİLYON AZ	33	27	6	5	7	15	-	1	-	1	-	3	2	1	-	6	-	-	-	3	5	-	14	12	2	12	21	7	11	6	4	4	2	4	4	-	33	8	25	19	2	3	1							
	2-4 MİLYON	101	99	2	53	29	17	5	9	3	8	-	28	1	14	13	1	-	-	1	7	7	1	31	30	1	49	52	40	40	33	26	29	14	14	21	-	101	47	54	33	16	4	1							
	4-6 MİLYON	94	90	4	47	24	19	4	18	5	3	-	17	1	14	2	1	-	1	2	6	8	4	25	24	1	58	36	44	45	39	37	33	17	26	23	-	94	45	49	12	18	9	10							
	6-8 MİLYON	92	88	4	69	9	10	7	11	10	6	-	35	13	16	6	1	-	1	2	5	5	3	6	5	1	68	24	37	48	55	42	45	24	32	27	2	90	43	47	11	9	19	8							
	8 MİL.FAZLA	80	80	-	64	7	9	6	3	7	2	3	43	24	15	4	-	-	-	-	6	2	8	8	-	76	4	49	72	46	39	43	30	30	12	1	79	24	55	12	18	16	9								
	TOPLAM	400	384	16	238	76	70	22	42	25	20	3	126	41	60	25	9	-	2	5	21	31	10	84	79	5	263	137	177	216	179	148	154	87	106	87	3	397	167	230	87	63	51	29							
EĞİTİM DURUMU	İLKOKUL	25	19	6	4	7	8	-	-	-	-	-	4	2	-	2	4	-	-	2	-	2	-	13	12	1	5	20	2	3	2	-	1	-	-	1	-	25	10	15	12	3	-	-							
	ORTAOKUL	31	29	2	9	9	11	-	1	-	1	-	7	1	6	-	1	-	-	1	2	4	2	12	11	1	9	22	3	8	3	3	6	1	3	3	-	31	17	14	11	2	-	1							
	LİSE	135	132	3	73	32	27	8	17	2	6	2	38	11	18	9	2	-	-	1	12	10	3	34	32	2	84	51	44	67	58	54	48	24	32	28	-	135	56	79	34	16	18	11							
	ÜNİVERSİTE	186	181	5	132	25	24	10	16	20	10	1	75	25	36	14	2	-	2	1	7	15	5	22	21	1	143	43	98	118	97	75	82	50	60	46	2	184	74	110	30	35	31	14							
	LİSANS ÜSTÜ	23	23	-	20	3	-	4	8	3	3	-	2	2	-	-	-	-	-	-	4	-	3	3	-	22	1	19	20	19	16	17	12	11	9	1	22	10	12	-	7	2	3								
	TOPLAM	400	384	16	238	76	70	22	42	25	20	3	126	41	60	25	9	-	2	5	21	31	10	84	79	5	263	137	177	216	179	148	154	87	106	87	3	397	167	230	87	63	51	29							