



3. TURİZM ŞÛRASI

1-3 KASIM 2017
TEBLİĞLER KİTABI

CİLT-1



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM
BAKANLIĞI



3. TURİZM ŐURASI
1-3 KASIM 2017
TEBLİĞLER KİTABI

CİLT-1

Kasım 2017 - ANKARA

ISBN

978-975-17-3949-0



T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

İsmet İnönü Bulvarı No:32 06100 Emek Ankara/TÜRKİYE
T:0312 2128300
www.kulturturizm.gov.tr

KOORDİNASYON

Ahmet TEMURCI

YAYIN DANIŞMANI

İrfan ÖNAL

YAYIN KOORDİNATÖRÜ

Prof. Dr. Muharrem TUNA

YAYIN KOORDİNATÖR YARDIMCISI

Dr. Alaattin BAŞODA

TASARIM

Berkay Sergin ÇAVUŞOĞLU

YAPIM



Büyükharf Bas. Yay. Tan. Dan. ve Org. Ltd. Şti.
Uğur Mumcu Cad. 89/8 Çankaya/ANKARA
T: 0312 446 15 72 F: 0312 446 15 82
www.buyukharf.com.tr

BASIM

Özel Matbaası
Matbaacılar Sanayi Sitesi 1514. Sokak No: 6
İvedik/Ostim/ANKARA
T: 0312 395 06 08
Tarih 27.10.2017

Şûra tebliğ kitabında kabul edilen ve yayımlanan tebliğlerin yazılı ve elektronik ortamda tüm yayın hakları T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na aittir.

BİLİM KURULU

BİLİM KURULU BAŞKANI
Muharrem TUNA (Prof. Dr.)

BİLİM KURULU ÜYELERİ

Ahmet AKTAŞ (Prof. Dr.)
Ahmet TEMURCI
Alp TİMUR (Prof. Dr.)
Asim SALDAMLı (Prof. Dr.)
Azize TUNÇ HASSAN (Prof. Dr.)
Bahattin RIZAOĞLU (Prof. Dr.)
Berat YILDIZ
Celil ÇAKICI (Prof. Dr.)
Cevdet AVCIKURT (Prof. Dr.)
Derman KÜÇÜKALTAN (Prof. Dr.)
Dođan TUNCER (Prof. Dr.)
Erkan YAĐCI
Fusun İSTANBULLU DİNÇER (Prof. Dr.)
İbrahim BİRKAN (Prof. Dr.)
Kurtuluş KARAMUSTAFA (Prof. Dr.)
Mehmet KÜRKÇÜ (Dr.)
Meryem KOZAK (Prof. Dr.)
Mesut İNAN (Dr.)
Necdet HACIOĐLU (Prof. Dr.)
Necip BOZ
Nüzhet KAHRAMAN (Prof. Dr.)
Orhan BATMAN (Prof. Dr.)
Orhan İÇÖZ (Prof. Dr.)
Ömer Faruk BOYACI
Salih KUŞLUVAN (Prof. Dr.)
Tamer ATABARUT (Dr.)
Turgut GÜR (Dr.)
Ulvi HOCAOĐLU (Dr.)
Yalçın ARSLANTÜRK (Yrd. Doç. Dr.)
Yüksel TÜREMEZ

KURUM

Turizm Akademisyenleri Derneđi Başkanı/Gazi Üniversitesi

Girne Amerikan Üniversitesi
Kültür ve Turizm Bakanlığı
Dokuz Eylül Üniversitesi
Nişantaşı Üniversitesi
Gazi Üniversitesi
Adnan Menderes Üniversitesi Emekli Öğretim Üyesi
Kültür ve Turizm Bakanlığı
Mersin Üniversitesi
Balıkesir Üniversitesi
Arel Üniversitesi
Başkent Üniversitesi
TÜROFED
İstanbul Üniversitesi
TTYD
Erciyes Üniversitesi
TÜREB
Eskişehir Anadolu Üniversitesi
TÜRSAB
Balıkesir Üniversitesi
TÜROFED
İstanbul Ticaret Üniversitesi
Sakarya Üniversitesi
Yaşar Üniversitesi
TÜROB
Medeniyet Üniversitesi
TÜROB
TTYD
Kültür ve Turizm Bakanlığı
TÜREB
TÜRSAB

ŞÛRA TEBLİĞ EDITÖR EKİBİ

SORUMLU EDITÖR

Muharrem TUNA (Prof. Dr.)
Turizm Akademisyenleri Derneđi Başkanı/Gazi
Üniversitesi Turizm Fakültesi

ALAN EDITÖRLERİ

Emrah ÖZKUL (Doç. Dr.)
Kocaeli Üniversitesi, Turizm İşletmeciliği ve Otel-
cilik Yüksekokulu
Güney ÇETİN GÜRKAN (Doç. Dr.)
Trakya Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Yükse-
kokulu
Murat YEŞİLTAŞ (Doç. Dr.)
Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Turizm İşletmecii-
liđi ve Otelcilik Yüksekokulu
Yıldırım YILMAZ (Doç. Dr.)
Akdeniz Üniversitesi, Turizm Fakültesi
EDITÖR YARDIMCILARI

Alaattin BAŞODA (Dr.)

Selçuk Üniversitesi, Turizm Fakültesi

Aylin GÜVEN (Arş. Gör.)

Akdeniz Üniversitesi, Turizm Fakültesi

Bahadır SEZER (Öğr. Gör.)

Trakya Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Yükse-
kokulu

Cenk Murat KOÇOĐLU (Yrd. Doç. Dr.)

Karabük Üniversitesi, Safranbolu Turizm Fakültesi

Serhat Adem SOP (Arş. Gör.)

Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi, Turizm İşletmecii-
liđi ve Otelcilik Yüksekokulu

GÜNLÜK KİRALIK EVLERİN TURİZM SEKTÖRÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Savaş ÇOLAKOĞLU^a, Emrah KESKİN^b ve
Emrah ÖRGÜN^c

^aGenel Müdür, Limak Ambassadore Hotel
scolakoglu@limakhotels.com

^bÖğr. Gör. Dr., Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi,
Ürgüp Sebahat ve Erol Toksöz Meslek Yüksekokulu,
Otel Lokanta ve İkram Hizmetleri Bölümü
ekeskin@nevsehir.edu.tr

^cÖğr. Gör., Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi,
Ürgüp Sebahat ve Erol Toksöz Meslek Yüksekokulu,
Otel Lokanta ve İkram Hizmetleri Bölümü
emrahorgun@nevsehir.edu.tr

ÖZET

Değişken özellikteki tüketici talep ve beklentilerine ayak uydurmak zorunda olan turizm sektörü, her geçen gün yeni faaliyet ve uygulamalar ile kendisinden beklenen hizmetleri sağlamaya çalışmaktadır. Son yıllarda yapılan araştırmalar turistik tüketicilerin alışla gelmiş konaklama tercihlerinin dışında yeni seçenekleri de değerlendirdiklerini ortaya koymaktadır. Bu çalışmada söz konusu tercihlerden biri olan günlük kiralık evlerin turizm sektörü açısından değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda Nevşehir ve Ankara'da çeşitli otellerde görev yapan 20 otel yöneticisiyle yüz yüze mülakat yapılarak kısa süreli ev kiralama faaliyeti hakkındaki görüşleri alınmıştır. Çalışma sonucunda kısa süreli ev kiralama faaliyetinin hem olumlu hem de olumsuz birçok sonucunun olduğu ortaya konulmuştur.

GİRİŞ

Turizm sektörel açıdan ele alındığında geçmişte olduğu gibi günümüz dünyasında da önemli bir sektör olma özelliğini korumaya devam etmektedir. Bunun en önemli nedenleri ise çalışma koşullarının iyileşmesi, boş zamanın artması ve harcanabilir gelir seviyesinin yükselmesidir. Sayılan bu hususlar neticesinde insanlar boş zamanlarında daha fazla turistik aktivitelere katılmaya başlamışlardır. Bu nedenle de ülkeler sahip oldukları turizm değerlerini geliştirmeye başlayarak ekonomik katkı elde etmeye çalışmaktadırlar. Ülkeler sahip olduğu turistik değerleri korumaya çalışmanın yanı sıra bu değerleri ziyarete gelen turistlere de kaliteli hizmet sunduklarında başarılı olabilmektedirler. Bunun için de turizm işletmeleri gelen turistlere en iyi konaklama, yeme-içme ve eğlence hizmeti sunmada yarış içindedirler. Turizm sektöründe müşteri istek ve beklentilerine bağlı olarak her geçen gün yeni gelişmeler yaşanmaktadır. Günlük ev kiralama hizmeti de son zamanlarda yaygınlaşmaya başlayan ve önemli bir sektör olma yolunda ilerleme kaydeden bir uygulamadır. Son dönemlerde konut kiralama modelinin değişik bir yapısını oluşturan günlük ev kiralama oldukça önem kazanmaya başlamıştır. Özellikle büyük şehirlerin merkezi bölgelerinde yaygın olarak yapılan günlük kiralamalar, normal kiralamalara göre hem daha fazla gelir getirmesi hem de daha az prosedüre sahip olması nedeniyle ev sahipleri açısından avantajlı hale gelmektedir. Bu durum ev sahipleri açısından avantajlı olduğu kadar kısa süreli konaklama ihtiyacı olan kiracılar için de avantajlı olmaktadır (Demirer ve Hassan, 2016). Bu nedenle günlük ev kiralama işi gelişim göstermektedir.

LİTERATÜR TARAMASI

Turistik konaklamaların yeni ve gelişme göstermeye başlayan konaklama türlerinden birisi haline gelen kısa süreli kiralık konutlar, mesken sahipleri veya aracılar tarafından saatlik, günlük, haftalık veya aylık olarak kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayabilecek seviyede eşya ile donatılmış şekilde kiraya verilen taşınmazlar olarak kabul edilmektedir. Dünya'da özellikle Batı Avrupa'da yaygın olarak uygulanan günlük kiralama sistemi Türkiye'de de artmaya başlamıştır. Amerika ve Avrupa'da oda-kahvaltı (B&B) sistemi olarak uzun yıllardır uygulanan ve ülkemizde oldukça rağbet gören kısa süreli kiralık konutlar, otel, motel, pansiyon gibi konaklama yerlerine göre daha ucuz bir alternatifine sahip olduğu için tüketiciler tarafından tercih edilmektedir (Demir, 2015).



Türkiye turizm açısından önemli bir potansiyele sahip olduğu için günlük ev kiralama sistemi gelişmeye başlamıştır. Özellikle deniz turizminin başlamasıyla Marmara, Ege ve Akdeniz bölgelerinde günlük ev kiralama talepleri önemli derecede artmaktadır ve bu bölgelere tatil amaçlı gelen yabancı turistlerin tercihleri de otellerden günlük evlere doğru değişmektedir (Demir, 2015).

Günlük kiralık evler turizm açısından bir alternatif oluşturmasına rağmen ortaya sahip olduğu avantajların yanı sıra dezavantajlara da sahiptir. Yürek (2014) bu avantaj ve dezavantajları şu şekilde açıklamaktadır:

Avantajlar

- Günlük kiralık evler 1+0 ve 1+1 ev modellerinin satışını kolaylaştırmakta ve bu tip evlere olan ilgiyi artırmaktadır.
- Bu evler sayesinde günlük kazanç imkânı doğmakta ve kazanılan para, mal sahibinin aylık olarak elde edebileceği kira bedelinden daha fazla kazanç getirmektedir.
- Günlük kiralık evler, ticari amaçla kullanıldığı halde emlak vergisi haricinde herhangi bir vergiye tabi değildirler.
- Büyük şehirlere veya tatil bölgelerine gidenlerin otel masraflarına oranla daha az konaklama harcaması yapmalarına katkı sağlamaktadır.
- Bu tarz konutların kiralanması genellikle internet üzerinden yapıldığından komisyon bedeli ve benzeri ücret ödemeleri olmamaktadır.

Dezavantajlar

- Bu tarz evlerde kira ödemeleri banka kanalı yerine elden ödeme yöntemiyle yapıldığı için vergisel anlamda denetlenmesi oldukça zordur.
- Bu tarz evlerin kiralanması işini yapan kişiler elde ettikleri kazancın gelir vergisi beyannamesi vermemektedirler.
- Daha yüksek ödeme yapan veya yasa dışı işlerle uğraşanlara evler kiralanabilmektedir. Bu da yasa dışı işleri gerçekleştirenleri bulmayı zorlaştırmaktadır.
- Kiralanan evlerin hangi amaca yönelik kullanıldığının denetimi yapılmamaktadır.
- Gününbirlik sözleşmeler yapılmadan kiralamalar yapılabilmekte hatta bazı durumlarda saatlik kiralamalarda kişilerden kimlik bilgisi bile alınmadan kiralamalar yapılabilmektedir.
- Yukarıda ifade edilen hususlar bu tarz evlerin avantaj ve dezavantajlarını meydana getirmektedir. Yukarıda sayılan hususlar haricinde bu tarz evler terör faaliyetine yönelik eylemlerde bulunacak kişilerin belirlenmemesi açısından ve fuhuş olaylarının artması açısından dezavantajlarda yaratabilmektedir. Bu nedenle bu evlerin kontrolü artırılmalıdır.
- Günlük kiralık evler Yürek (2014)'in de ifade ettiği gibi genellikle internet üzerinden gerçekleştirilmektedir. Günlük kiralık ev ticareti yapan siteler ta-

randığında bu iş ile uğraşan siteler Demirer ve Hassan (2016) tarafından şu şekilde belirlenmiştir.

- www.airbnb.com.tr
- www.hemenkiralik.com
- www.facebook.com/9flats
- www.wimdu.com.tr
- www.housetrip.com
- www.istopover.com
- www.myfriendshotel.com

Söz konusu bu siteler günlük kiralık ev hizmeti sağlayan mevcut sitelerden bazılarıdır. Bunlar içerisinde airbnb en gelişmiş ev kiralama sitesidir. Bu site dünya üzerinde 190'dan fazla ülkede hizmet sunmakta ve kullanıcılara hizmet vermektedir (Demirer ve Hassan, 2016). Türkiye' de hemenkiralik.com portalından yapılan araştırma sonuçlarında ise Eylül ayı için yapılan araştırmada 1 kişilik tek gece konaklama için 11300 günlük kiralık evin olduğu belirlenmiştir (Hemenkiralik, 2017). Sahibinden.com sitesinden yapılan araştırma da ise 10632 günlük kiralık (daire: 7983) eve rastlanmıştır (Sahibinden, 2017). Elde edilen veriler Türkiye'de günlük kiralık ev sektörünün hızla geliştiğini ve büyüyen bir sektör olma yolunda ilerlediğini göstermektedir.

Günlük kiralık evler sahip olduğu avantajların yanı sıra olumsuz durumlar da meydana getirmektedir. Bu durumların en başında ahlaki sorunlar gelmektedir. Bunun yanı sıra suçlu kişilerin bu evlerde gizlenmeleri ve yasadışı işleri yaparken güvenlik birimlerine yakalanmamaları bir diğer önemli sorundur. Bu nedenle dünya üzerinde önemli bir sektör olmaya başlayan günlük kiralık ev hizmeti akademisyenler için de dikkate değer bir konu olmaya başlamıştır. Guttentag (2015), Edelman ve Luca (2014), Kurtz (2014) Airbnb üzerinden çalışmalar yaparak konuya dikkat çekmişlerdir. Lieber (2011) ise yapmış olduğu çalışmada Airbnb'yi test ederek elde ettiği verileri literatüre kazandırmıştır. Bunun yanı sıra Demirer ve Hassan (2016) yapmış oldukları çalışmada değiş tokuş ve kiralama uygulamalarının konaklama işletmeleri üzerindeki olası etkilerini incelemiştir. Çalışma sonucunda araştırmacılar bu tarz evlerle ilgili yasal düzenlemelerin yeterli seviyede olmadığına dikkat çekmişler, otellerin belirli kanunlara ve vergi denetimine tabi olurken günlük kiralık ev işletmelerinin bu tarz yükümlülüklerinin olmadığını dile getirmişlerdir. Bu nedenle de bu tarz evlerin ciddi oranda vergi kaybı meydana getirdiğini belirtmişlerdir.

YÖNTEM

Günlük kiralık evlerin turizm sektörüne etkilerinin incelendiği bu çalışmada, turizm sektöründe çalışan yöneticilerin konuya ilişkin görüşlerine ulaşılmıştır. Çalışma görüşme ve bilgi alışverişine uygun olarak yapıldığından nitel araştırma yöntemi uygulanarak gerçekleştirilmiştir. Çalışma esnasında turizm sektöründe görev yapan çalışanlarla yüz yüze görüşme yapılmış ve daha önceden hazırlanan ifadelere verdikleri yanıtlar yazılı olarak kayıt altına alınmıştır. Ankara ve Nevşehir-Kapadokya'da yer alan otellerde görev



yapan yirmi yöneticiyle yüz yüze görüşme yapılmış ve oluşturulan soru ifadeleriyle günlük kiralık evlerin turizm sektörünü nasıl etkilediği, ahlaki sorunlar meydana getirip getirmediği, hijyen sorununun olup olmadığı, vergi sorunu yaratıp yaratmadığı, güvenlik sorununun olup olmadığı gibi konularda bilgiler elde edilmiştir. Örneklem seçiminde basit seçkisiz örnekleme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem evrende yer alan tüm elemanları birbirine eşit ve birbirinden bağımsız seçilme şansına sahip olduklarını belirttiği (Karasar, 2008) için tercih edilmiştir.

BULGULAR

Günlük kiralık evlerin turizm sektörü açısından değerlendirilmesi isimli bu çalışmada Türkiye’de yer alan bu tarz evlerin turizm sektörüne vermiş olduğu etkileri belirlemek amacıyla alanda yer alan uzmanların (otel yöneticileri) görüşleri doğrultusunda on dört adet soru ifadesi meydana getirilmiştir. Uzman görüşleri doğrultusunda meydana getirilen soru ifadeleri şu şekildedir:

- İfade 1: Günlük kiralık evlerin ekonomik anlamda turizm sektörüne katkısı var mıdır?
- İfade 2: Günlük kiralık evler vergi usul kanununa göre vergilendirilmekte midir?
- İfade 3: Günlük kiralık evlerin bölgesel kalkınmaya katkısı var mıdır?
- İfade 4: Günlük kiralık evler bulunduğu bölgede güvenlik sorunu yaratmakta mıdır?
- İfade 5: Günlük kiralık evler komşuluk haklarını ihlal etmekte midir?
- İfade 6: Günlük kiralık evlerde konaklayanların kimlik bilgileri kayıt altına alınıyor mu?
- İfade 7: Günlük kiralık ev işletmecileri işletme belgesine sahip midir?
- İfade 8: Günlük kiralık evler sektörde haksız rekabete sebebiyet vermekte midir?
- İfade 9: Günlük kiralık evler toplumun değer yargılarını ve ahlaki yapıyı olumsuz yönde etkilemekte midir?
- İfade 10: Günlük kiralık evler bölge ev fiyatları ve kira değerleri üzerinde etkili midir?
- İfade 11: Günlük kiralık ev hizmeti sağlayan işletmelerde çalışan personel sayısı ve niteliği hakkında düşünceleriniz nelerdir?
- İfade 12: Günlük kiralık ev hizmeti sunan işletmelerde çalışanlar turizm eğitimine sahip midir?
- İfade 13: Günlük kiralık ev hizmeti sağlayan işletmeler hijyenik midir ve denetlemeleri yapılmakta mıdır?
- İfade 14: Günlük kiralık ev hizmeti hakkında düşünceleriniz nelerdir?

Katılımcılara yöneltilen bu soru kalıpları ile sektörde çalışan yöneticilerin günlük kiralık evler hakkındaki düşüncelerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Yöneticilerin ifadelere verdikleri cevaplar aşağıda sıralanmaktadır:

Çalışma kapsamında elde edilen yanıtlar Ankara ve Kapadokya bölgesinde yer alan ve turizm sektöründe görev yapan 20 yöneticinin görüşlerini yansıtmakta-

İfadeler	Yanıtlar
İfade 1	Hayır, Turizm sektörüne herhangi bir katkısı bulunmamaktadır. Aksine haksız ve vergisiz kazançtan dolayı sektörü negatif yönde etkilemektedir. Bu tarz evler kayıt dışı çalışmaları için Turizm Bakanlığı ve Belediye belgeli tesislere rakip olmakta bu da haksız rekabet meydana getirmektedir.
İfade 2	Hayır,
İfade 3	Hayır, Bölgesel kalkınmaya birebir etkisi olan büyük otel yatırımı vb yatırımlara rakip olması nedeniyle katkıdan çok zararı olacağı görüşündeyim.
İfade 4	Evet, Kiralama yapan kişilerin kimlik bilgileri bir kontrol mekanizması ile denetlenmediği için ve çoğunlukla kullanım amacı farklı olduğu için güvenlik konusunda sorun yaratmaktadır. Denetimsiz ve kayıt dışı konaklamalar art niyetli kişilere fırsat yaratmaktadır.
İfade 5	Evet, bu tarz evlere giren çıkan belli olmadığı için komşuların rahatsızlık yaşamasına neden olmaktadır.
İfade 6	Hayır, Şuan bu konuda resmi olarak bir uygulama bulunmamaktadır.
İfade 7	Hayır, Çoğunluk ile kaçak olarak işlemektedirler.
İfade 8	Evet, Kaçak olarak kiralanın evler olduğu sürece Turizmin gelişmesi olumsuz olarak etkilenecek ve haksız rekabet yaşanacaktır.
İfade 9	Evet, Bu durum kiralanın evlerin bulunduğu semt veya bölgeye göre değişiklik gösterse de genel olarak Türk aile ve ahlak yapısına uygun olmayan kullanımlar olduğu sürece toplum üzerinde güvensiz ve huzursuz bir etki yaratacaktır,
İfade 10	Evet, bu tarz evler bölgedeki kiracılar üzerinde etki yapmakta normal ev kira bedellerini de yükseltmektedir. Bu durum kiracıları olumsuz yönde etkilemektedir. Özellikle sayfiye yerlerinde bu tarz evler 4 aylık kiraya verilmekte ve bu evleri işletenler neredeyse 2-3 yıllık standart kira bedeli kadar haksız kazanç elde etmektedirler. Bunun sonucunda da bölgeye tayini çıkan ve/veya yeni evlenen insanlar buralarda gereğinden fazla kira ödemek zorunda kalmaktadırlar.
İfade 11	Vasıfsız iş gücü çalıştırılmaktadır ve personel yetersizdir, Bu tarz yerlerde çalışan personelin hem sektör bilgisi az hem de eğitim seviyesi yetersizdir. Turizm emekçileri gibi misafir memnuniyetini ön planda tutan, İş disiplinini önemseyen personeli bu tarz yerlerde görmek pek gerçekçi bir durum olmayacaktır. Ayrıca bu tarz yerlerde çalışan sayısını az tutup çok iş yükü yüklenmesi de alınacak hizmeti olumsuz yönde etkileyecektir.
İfade 12	Turizm eğitimi almış kişiler çalıştırılmamaktadır, Çoğunlukla turizm eğitimi almamış ve turizm hakkında bilgi sahibi olmayan kişiler ucuz iş gücü olarak çalıştırılmaktadır.
İfade 13	Hayır, Bir denetim mekanizması olmadığı için hem işçi sağlığı hem de bu evleri kullanan kişilerin sağlığı açısından tehdit meydana getirmektedir. Temizlik için kullanılan materyallerin kalitesi, yapılan temizliğin doğru ve gerektiği gibi yapılması, kullanım talimatlarına tamamen uyulması gibi konularda gerekli denetim yapılmadığı için sorun teşkil etmektedir.
İfade 14	Genelde hem güvenlik hem de farklı amaçlar doğrultusunda kullanıldıkları için sektöre ve toplumsal yapıya zarar vermektedir, Her ne maksatla kullanılırsa kullanılsın bu evler hem turizm'in genel doğasına ve hizmet anlayışına uymayacak hem de farklı kullanım şekilleri ile ülke ekonomisine zarar verecektir. Bunun yanı sıra toplumun örf ve adetleri göz önüne alındığında da olumsuzluklar meydana getirecek aynı zamanda büyük yatırımlarla yapılan otellerin rekabet gücünü zayıflatacak, kalitesiz ve hijyenik olmayan ortamlarda hizmet verilmesine neden olacaktır.

Tablo 1: Katılımcıların Cevapları



dır. Soru ifadelerine verilen cevaplar görüş bütünlüğüne göre sıralanmış ve yukarıda yanıtlar bölümüne bütün olarak yazılmıştır. Yukarıdaki yanıtlar Ankara ve Kapadokya bölgesinde görev yapan yöneticilerin ortak görüşleri doğrultusunda belirlenmiştir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Günlük kiralık evlerin turizm sektörü açısından değerlendirilmesi ile ilgili yapılan bu çalışma Ankara ve Kapadokya'da görev yapan turizm işletmeleri yöneticilerinin bu evler hakkındaki görüşlerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır. Çalışmada 20 yöneticiyle yüz yüze görüşmeler yapılmış ve önceden hazırlanan soru ifadelerine verdikleri cevaplar belirlenmiştir. Çalışma kapsamında günümüzün önemli hizmet sektörlerinden biri haline gelen günlük kiralık evler dünyada olduğu gibi Türkiye'de de hızla artmakta ve kontrolü tam anlamıyla sağlanamadığı için sorun yaratmaya başlamıştır. Hazırlanan çalışmada yöneticilerin bu tarz evler hakkında ortaya koyduğu görüşler şu şekilde belirlenmiştir:

Günlük kiralık evlerin belli başlı avantajları olmasına rağmen dezavantajları daha fazladır. Turizm sektöründe görev yapan yöneticiler bu evlerin denetiminin tam anlamıyla yapılmadığını bunun sonucunda da bu evlerde konaklama yapan kişilerin kimlik bilgilerinin belirlenemediğini ifade etmişlerdir. Bu durum suçlu kişilerin bu evlerde rahatlıkla konaklama yapabilmesine neden olmaktadır.

Günlük kiralık evlerin çoğu kaçak yollarla işletildikleri için vergilendirilememektedir. Bu durum devlete ve sektörde hizmet sağlayıcı olarak yer alan, büyük yatırımlarla kurulan konaklama işletmelerine zarar vermektedir.

Günlük kiralık evler de hijyen kurallarına dikkat edilmemesi de bir diğer olumsuzluktur. Hijyenik olmayan bu evlerde konaklayan kişilerin sağlık problemleri yaşayabilme olasılıklarının yüksek olması bu evlerin olumsuz yönlerinden bir diğeridir.

Günlük kiralık ev hizmeti sunan kişilerin turizm bilincine sahip olmamaları kalitesiz hizmetin meydana gelmesine neden olmaktadır.

Günlük kiralık evler bölgede yaşayan insanlar üzerinde olumsuzluklar meydana getirmektedir. Bu evler bölge kira fiyatlarını yükseltmekte ve normal kiracıların daha fazla kira ödemelerine neden olmaktadır.

Günlük kiralık evler ahlaki sorunları da beraberinde getirmektedir. Çünkü bu evlerin fuhuş amaçlı kullanımı toplumun ahlaki çöküntüye girmesine neden olmaktadır.

Turizm sektöründe görev yapan yöneticilerin görüşlerinden faydalanılarak ortaya konan bu sonuçlar günlük kiralık evlerin hem maddi hem manevi olumsuzluklar meydana getirdiğini gözler önüne sermiştir. Bu nedenle günlük kiralık evlerin devlet kanalıyla daha sıkı denetlenmesi ve vergilendirilmesi gerekmektedir. Kaçak olarak işletilmekte olan günlük kiralık ev sahiplerine caydırıcı cezalar uygulanmalıdır. Söz konusu evlerde turizm eğitimi almış profesyonel personel istihdam edilmelidir. Bunun yanı sıra bu evler toplumun ahlaki yapısına da zarar verebildiği için mahalle ve semtlerin iç bölgelerinde yer almamalıdır. Ayrıca şehir içinde günlük kiralık evlere izin verilmemesi yerel halkın enflasyonist baskı altında

ezilmesine de engel olacaktır. Her geçen gün sayısı hızla artmakta olan günlük kiralık evlerin sıralanmakta olan bu nedenlerden dolayı göz ardı edilmeden kontrol altına alınması gerekmektedir.

KAYNAKÇA

- Demir, E. (2015). *Kısa süreli (saatlik, günlük, haftalık) konut kiralama faaliyetinden elde edilen gelirin vergilendirilmesi*. Erişim tarihi: 20.09.2017, <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/273501>.
- Demirer, D. ve Hassan, A. (2016). Değiş tokuş ve kiralama uygulamalarının konaklama işletmeleri üzerindeki olası etkileri. *Anatolia Turizm Araştırmaları Dergisi*. 27(1):43-61.
- Edelman, B.G. ve Luca, M (2014). *Digital discrimination: The Case of Airbnb.com*. Harvard Business School NOM Unit Working Paper. 14-054.
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive Innovation And The Rise Of An Informal Tourism Accommodation Sector. *Current Issues in Tourism*. 18(12):1192-1217.
- Hemenkiralik.com (2017), Erişim Tarihi: 20.09.2017, <https://www.hemenkiralik.com/arama-v2?sehir=&giris=20-09-2017&cikis=21-09-2017&kisi=1>
- Karasar, N. (2008). *Bilimsel Araştırma Yöntemi*. (18. Baskı). Ankara. Nobel Yayıncılık.
- Kurtz, M. (2014). *In focus: Airbnb's inroads into the hotel industry*. HVS. HVS Houston. 1. June. Erişim Tarihi: 20.09.2017, <https://www.hospitalitynet.org/file/152005413.pdf>.
- Sahibinden.com (2017), Erişim Tarihi: 20.09.2017, <https://www.sahibinden.com/gunluk-kiralik>.
- Yürek, Ö. (2014). Günlük Kiralık Evlerin Vergilendirilmesi. *Vergi Sorunları Dergisi*. 305:127-134.



